

sønderborg • kommune

**lokalplan for dybbøl nr. J 770524**

SØNDERBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. J 770524 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. FORMÅL.

- 1.0) Formålet med denne lokalplan for Dybbøl-området er at fastlægge de overordnede rammer for den fremtidige byudvikling således:
  - 1.1) at fastlægge by- og landzonestatus indenfor området.
  - 1.2) at fastlægge anvendelsesmuligheder og organisationsforhold indenfor området.
  - 1.3) at fastlægge de interne trafik- og forsyningsforhold samt disse anlægs forhold til det overordnede vej- og forsyningsnet.
  - 1.4) at tilpasse den nye bydannelse til de eksisterende landskabelige forhold og til den eksisterende bebyggelse.
  - 1.5) at angive afgrænsning og karakter af bebyggelige og ubebyggelige arealer.
  - 1.6) at fastlægge en ramme for supplerende lokalplaner.

§ 2. AFGRÆNSNINGER.

- 2.1) Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter helt eller delvist følgende matr.nr.: 3, 5, 6, 13, 18, 23, 27, 28, 35, 38, 57, 58, 66, 69, 70, 76, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 104, 105, 109, 111, 114, 119, 128, 129, 151, 176, 178, 187, 235, 244, 357, 359, 362, 391, 393, 425, 426,

Forts./

§ 2 forts./

458, 459, 460, 462, 463, 475, 490, 491, 514, 627, 882, 946, 965 samt 995 af Dybbøl By og Sogn, samt alle parceller, der efter den 11.6.76 er udstykket fra de nævnte ejendomme.

- 2.2) Lokalplanen opdeles senere i supplerende lokalplaner. Bestemmelserne i denne lokalplan vil blive nærmere uddybet i disse supplerende lokalplaner.
- 2.3) Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne plan, overføres det på kortbilaget med 000 viste område fra landzone til byzone.
- 2.4) Lokalplanen opdeles i følgende områder, jvf. kortbilag 1:
  - Område I : Boligområde.
  - Område II : Blandet bolig- og erhvervsområde.
  - Område III: Område til offentlige formål.
  - Område IV : Erhvervsområde.
  - Område V : Offentligt friareal, incl. bebyggelse til offentlig eller privat service.
  - Område VI : Offentlige trafik anlæg, incl. læ- og støjbeplantninger.

### § 3. OMRÅDERNES ANVENDELSE.

#### Område I.

- 3.1) Området må kun anvendes til boligformål med tilknyttede fællesarealer og fællesanlæg, samt de til områdets betjening nødvendige trafik anlæg.  
Anvendelsesmuligheder af fællesarealer og fællesanlæg præciseres i supplerende lokalplaner.
- 3.2) Byrådet kan tillade, at der i området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under

§ 3 forts./

forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning ell.lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

OMRÅDE II.

- 3.3) Området må kun anvendes til boligområde samt til erhvervsformål, der er beregnet på de til Dybbølområdet daglige forsyning nødvendige butikker, klinikker, kontorer, mindre værksteder samt restaurations- og evt. hotelvirksomhed. Desuden offentlige formål og lignende formål, der efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

OMRÅDE III.

- 3.4) Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til fælles formål såsom kirke, skole, institutioner, tekniske anlæg m.v..

OMRÅDE IV.

- 3.5) Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed. Der må inden for området kun udføres virksomhed, som efter byrådets skøn er

§ 3 forts./

foreneligt med lokalplanens miljømæssige bestræbelser.

Detailhandel fra området må kun finde sted efter byrådets særlige tilladelse.

Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når den anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

OMRÅDE V.

- 3.6) Området udlægges til offentligt friareal og anlægges jvf. supplerende lokalplaner. Anvendelse og udformning af de viste offentlige og private servicefunktioner vil fremgå af supplerende lokalplaner.

OMRÅDE VI.

- 3.7) Området udlægges til veje, stier, læhegn, støjvolde og støjbeplantning, jvf. kortbilag 1 og 2.

§ 4. Udstykninger.

OMRÅDE I + II + III + IV

- 4.1) Detailudstykningsmå ikke finde sted før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

OMRÅDE V.

- 4.2) Området må ikke udstykkes. Dog kan der udstykkes for bygningsanlæg beregnet for offentlig eller privat service i overensstemmelse med anvisninger i supplerende lokalplaner, og i øvrigt henvises til § 9.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1) Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kort:  
Vejene A-B-C-D-E-F samt E-H i en bredde af 12 meter.  
Vejen A-M-O udlægges i en bredde af 12+3 m.  
Vejen M-K og O-L udlægges i en bredde af 9 meter, som vist på kortbilag 1.
- 5.2) Der udlægges areal til en udvidelse af Vaskilde (vej C-C<sub>1</sub>) således, at vejen får en udlægsbredde af 9 m. Udvidelsesarealet udlægges som vist på kortbilag 1.
- 5.3) Følgende veje kan nedlægges:  
Hørtoftvej på strækningen N-A<sub>1</sub> og indenfor lokalplanens område nedlægges Dybbøløstenvej som vej, men anvendes som sti.  
Nedlæggelsen skal finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 5.4) Vejadgang til lokalplanens område fra Flensborg Landevej må kun foregå fra punkt H.
- 5.5) Stisystemet udlægges og anlægges i 2 m bredde til forbindelse med Dybbøl Landsby og Dybbøløstenvej, som vist på kortbilag 1. I stisystemets skæring med Hørtoftvej på strækningen F<sub>1</sub>-F udføres tunnel.  
Stisystemet må kun anvendes af ikke motoriseret trafik, samt af den til vedligeholdelsen af de offentlige anlæg nødvendige arbejdskørsel.  
For en del af trafiksystemet øst for Dybbøl Bygade vil der i supplerende lokalplaner kunne angives løsninger for blandings trafik.

- § 5 forts./
- 5.6) Vejadgang til område IV må kun finde sted fra vej A-B-C-D-E-F, og indkørsler fra denne vej må kun finde sted i begrænset omfang.
- 5.7) Dybbøl Bygade på strækningen A<sub>1</sub>-B<sub>1</sub>-C<sub>1</sub>-F<sub>1</sub> projekteres til at blive en kombineret fodgænger- og køregade, hvor biltrafik må foregå på fodgængerens og cyklisters betingelser.
- 5.8) Langs vej A-B-C-D-E-F udlægges i 20 m bredde areal til støjafskærmende foranstaltninger - beplantninger og jordvolde i henhold til supplerende lokalplaner. Langs tilkørselsveje med adgang fra vej A-B-C-D-E-F udlægges i min. 6 m bredde areal til læhegnsbeplantning, jvf. kortbilag 2.
- 5.9) Veje og stier skal udformes med tværprofiler som vist på kortbilag 2.
- 5.10) Der etableres offentlige parkeringspladser langs Bygaden i punkterne A<sub>1</sub>, B<sub>1</sub>, C<sub>1</sub> og F<sub>1</sub>, som vist på kortbilaget. Ingen plads må rumme mere end 20 biler. Herudover må der ikke etableres større samlede parkeringsanlæg langs Bygaden.

#### § 6. TEKNISKE ANLÆG.

- 6.1) Der udlægges areal til transformatorstation, som vist på kortbilag 1.
- 6.2) El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal udføres som jordkabler, der kan anlægges som under pkt. 6.5.
- 6.3) Afløbs- og forsyningsledninger føres i et 15 m bredt bælte gennem område V, som vist på kortbilag 1.  
Øvrige ledninger, der passerer privatejede arealer fremgår af supplerende lokalplaner.

- § 6 forts./ 6.4) Fjernvarmeværk placeres som vist på kortbilag 1, ledningsføringer fastsættes i supplerende lokalplaner i det omfang, de ikke følger angivne ledningstraceer på kortbilaget.
- 6.5) Der etableres fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere i hele området, placeret ved fjernvarmeværk. Private antenner må ikke forekomme i det fri. Ledningsføring til sådanne anlæg, incl. telefon, vil fremgå af supplerende lokalplaner, i det omfang, de passerer bebyggelige områder.

#### § 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1) I områderne I, II, III og IV må den gennemsnitlige bebyggelsesprocent ikke overstige 25, incl. arealer udlagt til fælles formål.
- 7.2) Bebyggelsesprocenten på de enkelte ejendomme indenfor områderne I, II, III og IV fastsættes i supplerende lokalplaner.
- 7.3) Bebyggelsen i områderne I, II og III må kun bestå af åben, lav og tæt, lav bebyggelse i max. 2 etager. Der vil for område IV blive fastsat højdegrænser i en supplerende lokalplan.
- 7.4) For samtlige bebyggede områder gælder, at nybyggeri - bortset fra mindre til- og ombygninger - ikke må finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplaner.




§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1) Bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden fastlægges i supplerende lokalplaner.
- 8.2) Før supplerende lokalplan foreligger for området, må den eksisterende bebyggelse og beplantning ikke fjernes eller ændres i væsentligt omfang uden særlig tilladelse fra byrådet.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

OMRÅDE V.

- 9.1) Området udlægges til offentligt friareal og må ikke bebygges. Dog kan der i området mellem Dybbøl Bygade og Hørtoftvej på de med  signatur på kortbilag 1 viste arealer opføres eller indrettes bebyggelse i overensstemmelse med retningslinjer angivet i supplerende lokalplaner.
- 9.2) Området udlægges med græs, men kan partielt beplantes efter retningslinjer, angivet i supplerende lokalplaner.
- 9.3) Området vil mod de private udstykninger blive begrænset af levende hegn efter retningslinjer angivet i supplerende lokalplaner.
- 9.4) Hegning i forbindelse med dyrehold og indretning af idrætsanlæg m.m. må kun finde sted i et omfang, der er i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.
- 9.5) Der må kun etableres direkte adgang til området fra ejendomme anvendt til offentlige formål.
- 9.6) Belysning til særlige formål må kun forekomme efter tilladelse fra byrådet.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1) Udstykning og etablering af ny bebyggelse inden for planens område, udover de i § 6 nævnte, må ikke finde sted før nærmere bestemmelser herom er fastlagt i supplerende lokalplaner.
- 10.2) Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes det på kortbilag 1 viste fjernvarmeanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Byrådet kan dog, hvis særlige sundhedsmæssige grunde taler herfor, tillade anden form for energiforsyning.
- 10.3) Før ny bebyggelse indenfor området tages i brug, skal de til det pågældende område hørende afskærningsforanstaltninger være påbegyndt, jvf. § 5.9.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

- 11.1) Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nyudstykkede grunde i områderne I, II og IV. Desuden har ejere af eksisterende grunde medlemsret til grundejerforeningen.
- 11.2) Den i § 11.1 nævnte grundejerforening sammensættes af underafdelinger - lokalforeninger for de enkelte delområder, jvf. supplerende lokalplaner.
- 11.3) Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af byrådet. (I disse vedtægter skal forholdet mellem ejere og lejere være præciseret.)

§ 12. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA  
ANDRE MYNDIGHEDER.

- 12.1) For så vidt angår del af matr.nr. 23, kan der ikke udføres bebyggelse, inden supplerende lokalplan med angivelse af bebyggelsen er tiltrådt af fredningsplanudvalg og fredningsnævn.

Således vedtaget af Sønderborg Byråd, den 1.juni 1977

P.B.V.

Harry Christensen  
Borgmester

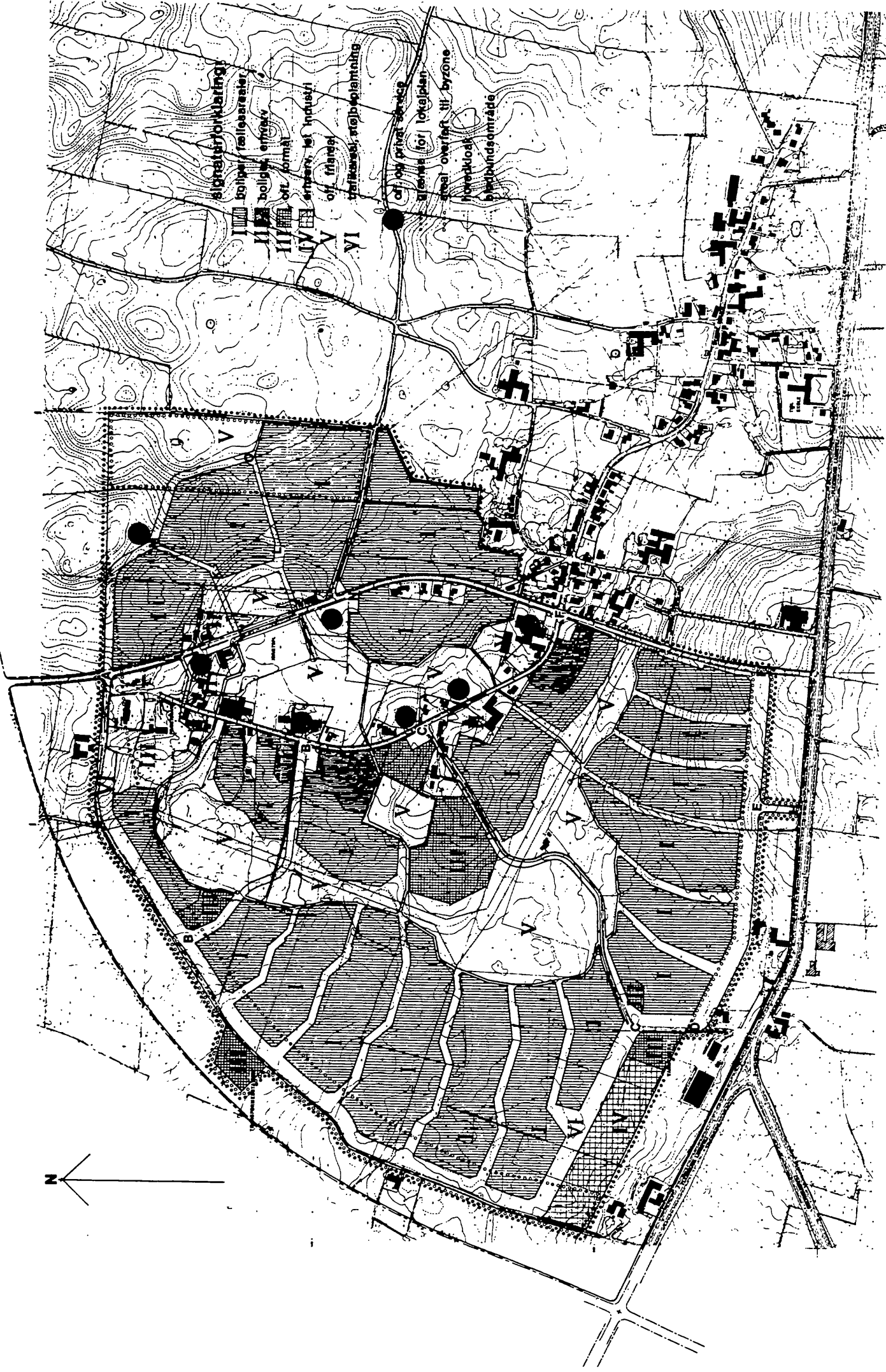
I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

Sønderborg Byråd den 13.september 1977

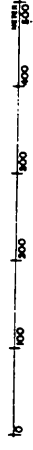
P.B.V.

Harry Christensen  
Borgmester

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.

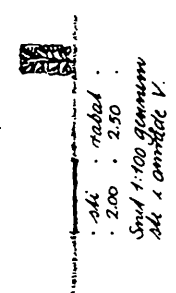
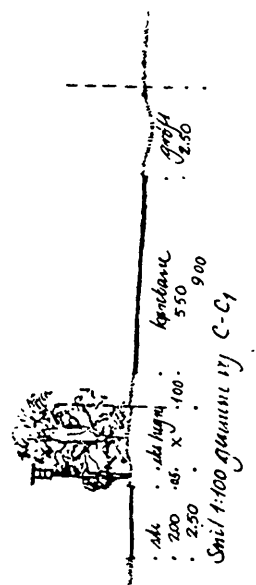
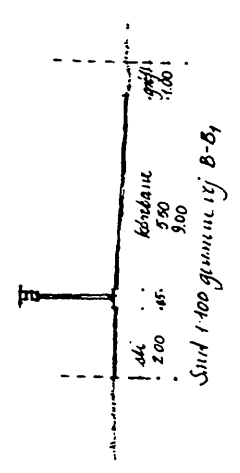
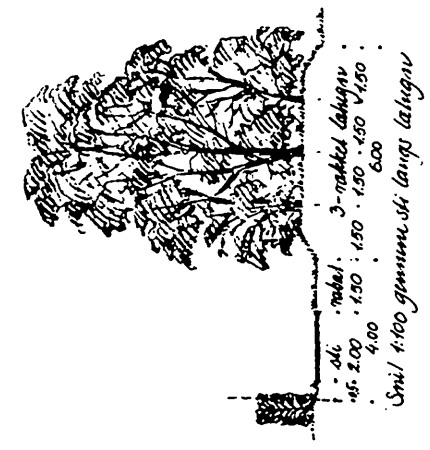
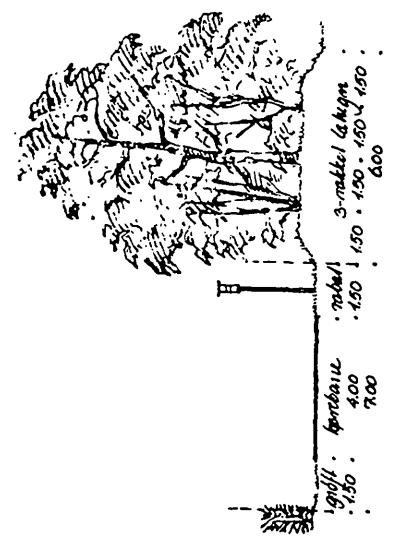
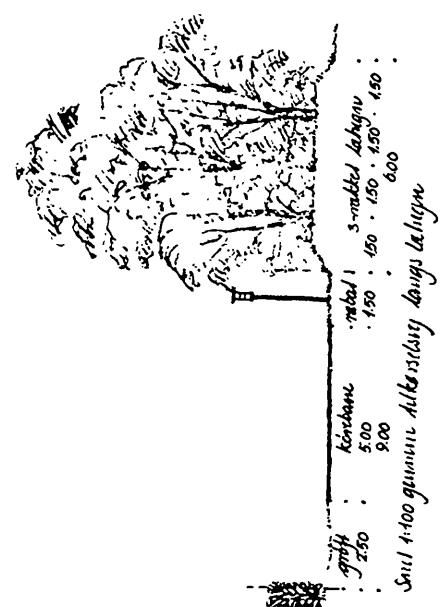
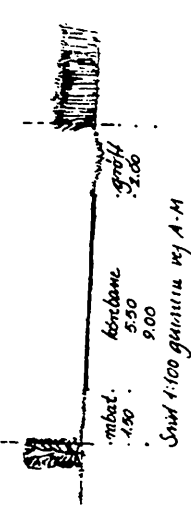
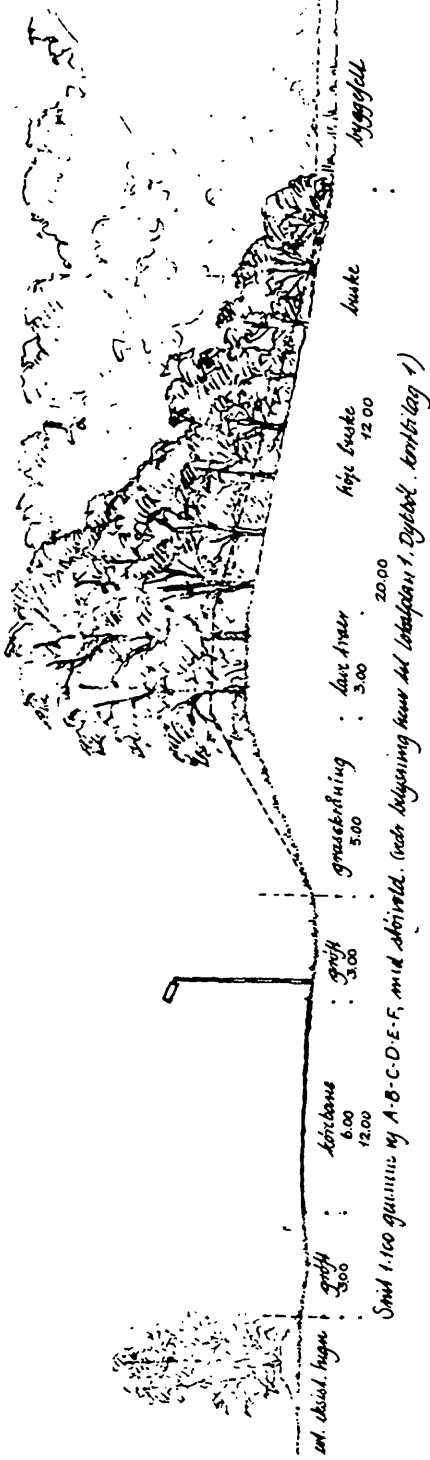


signaturorkering  
komper/realisations  
bolig/ erhverv  
til formål  
erhverv og industri  
of fritid  
trafikvej, vejplanlægning  
af ny privat bolig  
afsnit for lokalplan  
areal overført til byzone  
hovedlok  
håndbudsområde



sønderborg - kommune  
lokalplan nr.1770524 for dybbøl

kortlav 1



Sønderborg Kommune

REDEGØRELSE for

Lokalplan nr. J 770524

(overordnet plan for et område ved Dybbøl)

---

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 lokalplaner også vedtages endeligt af byrådet, når der er opnået endelig godkendelse af det midlertidige decentraliseringsgrundlag, de såkaldte § 15-rammer. Kommunens forslag til § 15-rammer forventes godkendt af miljøministeriet inden lokalplanens endelige vedtagelse.

I § 15-rammerne 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. Boligantallet er angivet til 600-800, og bebyggelsesprocenten for området under ét må højst være 25.

Med hensyn til områdets byggemodning udføres kloakeringen således, at det tilstødende område, landsbyen, får tilslutning til hovedkloak ved Hørtoftvej. Der vil snarest blive udarbejdet en lokalplan for den eksisterende landsby.

For skolebetjeningen i området er påregnet en genoprettelse af den nedlagte Bülow-skole som supplement til Dybbølskolen for de yngste årgange. På lidt længere sigt er der dog regnet med etablering af en ny skole, hvortil der i planen er udlagt areal ved Dybbøl Bygade/Vaskilde.

Hvad angår den kollektive trafikbetjening er områdets vejssystem udformet til bybuskørsel.

Den overordnede vejplanlægning har ved byggelinjepålæg sikret omfartsvejen, som afgrænser lokalplanområdet mod vest og nord.

For de tilgrænsende ubebyggede områder mod øst og syd er der af fredningsplanudvalget rejst en fredningssag, som har indvirket på områdets afgrænsning.

Det er byrådets hensigt at fremme udbygningen af lokalplanområdet i et omfang, som tilgodeser den forventede bosætning. Dette vil ske ved at fremme supplerende lokalplaner for de enkelte udbygningsområder, hvorved der fastsættes mere detaljerede bestemmelser for byvæksten. Den første detailplan nr. J 770525 fremlægges samtidig med nærværende rammeplan.

18-09-2012  
12/21946



### **Delvis ophævelse af lokalplan J 77 05 24 for Dybbøl**

Sønderborg Kommune har vedtaget lokalplan 4.11-2 for boligområde Slienvej ved Vaskilde, Dybbøl. Lokalplanen træder i kraft den 18. september 2012 og er indberettet til Plansystem.dk med PlanID: 1469977.

Dette medfører en delvis ophævelse af lokalplan J 77 05 24 for Dybbøl.

Lokalplan J 77 05 24 ophæves for en del af matr.nr1885 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl.

#### **Sønderborg Kommune**

Plan

Rådhusvej 10

6400 Sønderborg

T 8872 4072

post@sonderborg.dk

www.sonderborgkommune.dk