

Lokalplan nr. 51 for et område til daginstitution i Dyrkobbel



Juni 1997



Gråsten Kommune

REDEGØRELSE **2**

FORORD	2
LOKALPLANENS FORMÅL	2
ZONE STATUS	2
KYSTNÆRHEDS ZONEN	2
FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN OG ANDEN FYSISK PLANLÆGNING	2
LOKALPLANENS OMRÅDE	3

RETSVIRKNINGER **4**

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
-----------------------------	---

LOKALPLANENS BINDENDE DEL **5**

§1. LOKALPLANENS FORMÅL	5
§2. LOKALPLANENS OMRÅDE	5
§3. OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§4. UDSTYKNINGER	5
§5. VEJ-, PARKERINGS- OG STIFORHOLD	5
§6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	6
§7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	6
§8. UBEBYGGEDE AREALER	6
§9. ANLÆG	6
§10. VARMEFORSYNING	7
§11. GRUNDEJERFORENING	7
§12. SERVITUTTER	7
§13. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	7

MATRIKULÆRE FORHOLD OG OMRÅDETS AFGRÆNSNING, BILAG 1 **FEJL! BOGM**

BYGGEFELT, BILAG 2 **FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.**

EVENTUEL UDVIDELSE AF LEGEPLADS, BILAG 3 **FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEF**

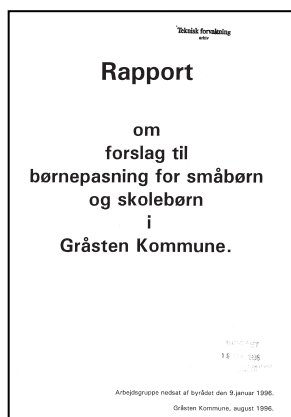
Redegørelse

Forord

I december 1995 blev der udarbejdet en analyse af børnepasnings behovet i Gråsten Kommune 1996-2000.

Analysen viser,

- at der frem til år 2000 ikke skulle blive behov for at udvide antallet af dagpladser for 0-2 årige
- at der frem til år 2000 bliver behov for udvidelse af antallet af børnehavepladser til 3-5 årige med ca. 35
- at der i perioden 1999-2006 bliver behov for at udvide antallet af pladser til 6-9 årige med ca. 37



Byrådet vedtog den 9. januar 1996 at nedsætte en arbejdsgruppe, som skulle fremlægge en rapport med forslag om løsning af pasningsbehovet for de 3-5 årige og de 6-9 årige børn.

Rapporten viser, at der er behov for at bygge en ny institution, og at behovet er størst i Gråsten og Rinkenæs områderne.

Byrådet har derfor besluttet at opføre en ny kommunal institution til pasning af vuggestue-, børnehave- og fritidshjemsbørn.

Det er samtidig blevet besluttet, at institutionen skal opføres i Dyrkobbøl, hvilket giver mulighed for god betjening af både Gråsten og Rinkenæs områderne.

Lokalplanens formål

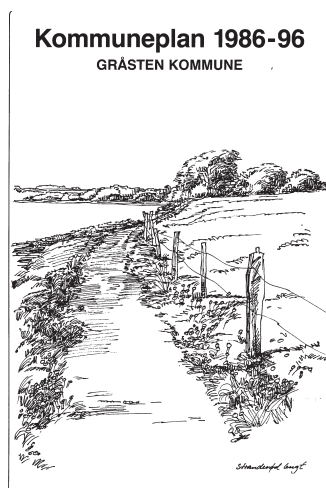
Lokalplanen skal give mulighed for at opføre en daginstitution til 60 børn.

Zone status

Hele området er byzone.

Kystnærheds zonen

Området ligger inden for kystnærheds afgrænsningen, men det er ikke muligt at se områdets bebyggelse fra kysten. Lokalplan området er i øvrigt en del af en større eksisterende bebyggelse bestående af tæt lav- og parcelhusbebyggelse.



Forholdet til kommuneplanen og anden fysisk planlægning

Kommuneplanens rammer for området (1.21) bestemmer at området må anvendes til "Boligformål med mulighed for etablering og drift af mindre ikke gene givende erhvervsvirksomheder og offentlige formål".

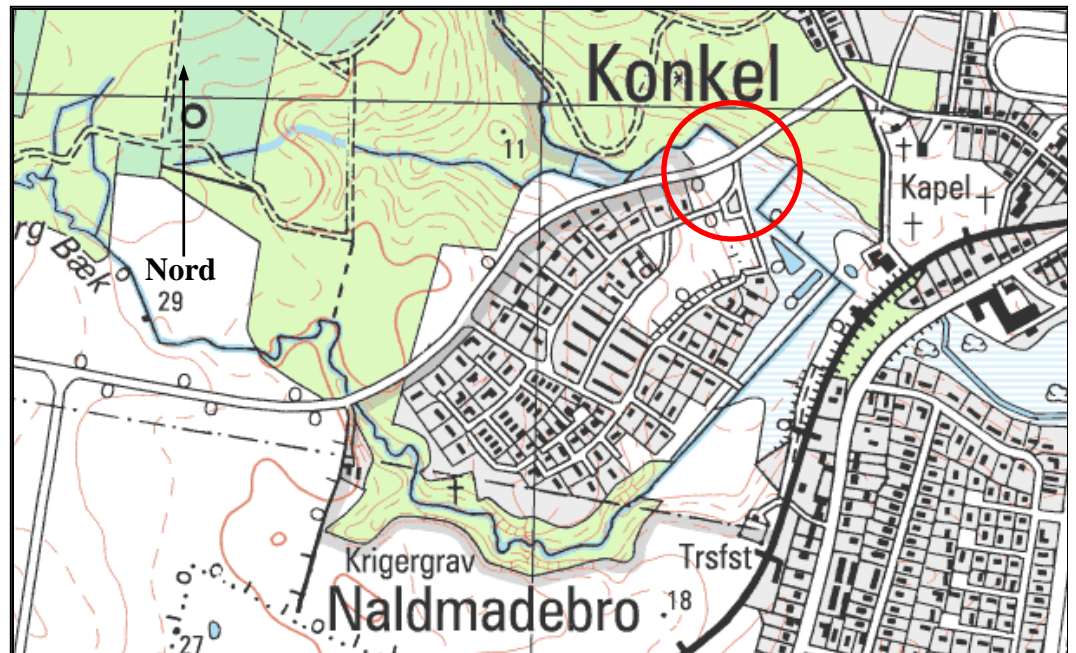
Anvendelsen af området vil være i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel "offentligt formål".

Området er også omfattet af:

- Partiel byplanvedtægt nr. 5.
- tinglyst deklaration for Dyrkobbel

Lokalplanens område

Området er 2 byggegrunde, en del af det grønne område i det nordøstlige hjørne af Dyrkobbel udstykningen mod skoven samt en lille del af rabatten og vejarealet på Ravnsbjerg. Rabatten vil blive anvendt til parkerings- og vigeplads og indkørsel til institutionen.



Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved principperne i planen.

Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Byrådet kan i henhold til planlovens §47 ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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

Lokalplanens bindende del

Gråsten Kommune

Lokalplan nr. 51 for et område til daginstitution i Dyrkobbel

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre at:
området kan anvendes til daginstitution til pasning af vuggestue-, børnehave- og fritidshjemsbørn i dag- og aftentimerne.

§2. Lokalplanens område

1.

Lokalplanen af grænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: del af 1186 af Rinckenæs ejerlav, 1230 og 1231 af Rinckenæs ejerlav og del af 2 og 125 af Gråsten ejerlav.

Hele området er byzone.

Alle ejendomme ejes af Gråsten Kommune.

§3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til institution med mulighed for pasning af vuggestue-, børnehave- og fritidshjemsbørn i dag- og aftentimerne.

§4. Udstykninger

1.

Matrikelnumrene 1230, 1231 og del af 1186 af Rinckenæs ejerlav og del af 2 af Gråsten ejerlav sammenlægges til et matrikelnummer.

2.

Der må herefter ikke foretages udstykning af området.

§5. Vej-, parkerings- og stiforhold

1.

Der skal etableres vejadgang til institutionen fra Ravnsbjergvej.

2.

Der skal anlægges mindst 10 parkeringspladser på ejendommen.

3.

Der kan anlægges en stiforbindelse fra stamvejen E-F i den vestlige del af området.

4.

Den eksisterende lokalsti i den østlige ende af området tillades flyttet længere mod øst.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsen skal placeres indenfor det på bilag 2 viste byggefelt. Byggefeltet skal udfyldes fra vest mod øst.
2.
Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skellet mod vest end 7 meter.
3.
Bebyggelsen må ikke opføres nærmere vejskel end 4 meter.
4.
Det er tilladt at opføre legehuse, legeredskaber og udhus uden for byggefeltet.
5.
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.
6.
Bebyggelsen skal opføres med gavl eller facade parallelt med et af grundens skel.
7.
Tage skal udføres med 20-45° taghældning.

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Husenes facader må ikke fremtræde som træfacader bortset fra vindues- og dørpartier og gavltrekanter.
2.
Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til tagdækninger og udvendige bygningssider.
3.
Til udvendige bygningssider samt tag skal der anvendes materialer eller farver, som passer ind i området.

§8. Ubebyggede arealer

1.
Ubebyggede arealer skal anlægges som parkerings-, lege- og opholdsarealer.

§9. Anlæg

1.
Alle elledninger skal udføres som jordkabler.
2.
Belysningskilder skal være af skærmede, så lyspunkter ikke kan ses uden for de områder, som ønskes belyst.

3.

Der skal etableres hegn mod skel, som levende hegn.

4.

Alle levende hegn må suppleres med trådhegn.

5.

Der må foretages terrænregulering dog kun afgravning af området til sti, byggefelt og parkeringsplads og vej.

6.

Bebyggelsen skal tilsluttes fælles antenneanlægget.

§10. Varmeforsyning

1.

Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

§11. Grundejerforening

1.

Ejendommen er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen i Dyrkobbøl.

§12. Servitutter

1.

Servitutter for området, som er i strid med lokalplanen, ophæves med lokalplanens endelige vedtagelse.

§13. Ophævelse af byplanvedtægt

1.

Den af Gråsten byråd den 14. september 1977 vedtagne Partielle byplanvedtægt nr. 5 for Dyrkobbøl ophæves for de i denne lokalplan nævnte ejendomme.

Vedtagelses påtegning

Således vedtaget som forslag af Gråsten byråd, den 19. februar 1997

På byrådets vegne

Bendt Olesen
borgmester

I henhold til lov om planlægning §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Gråsten byråd, den 10. juni 1997.

På byrådets vegne

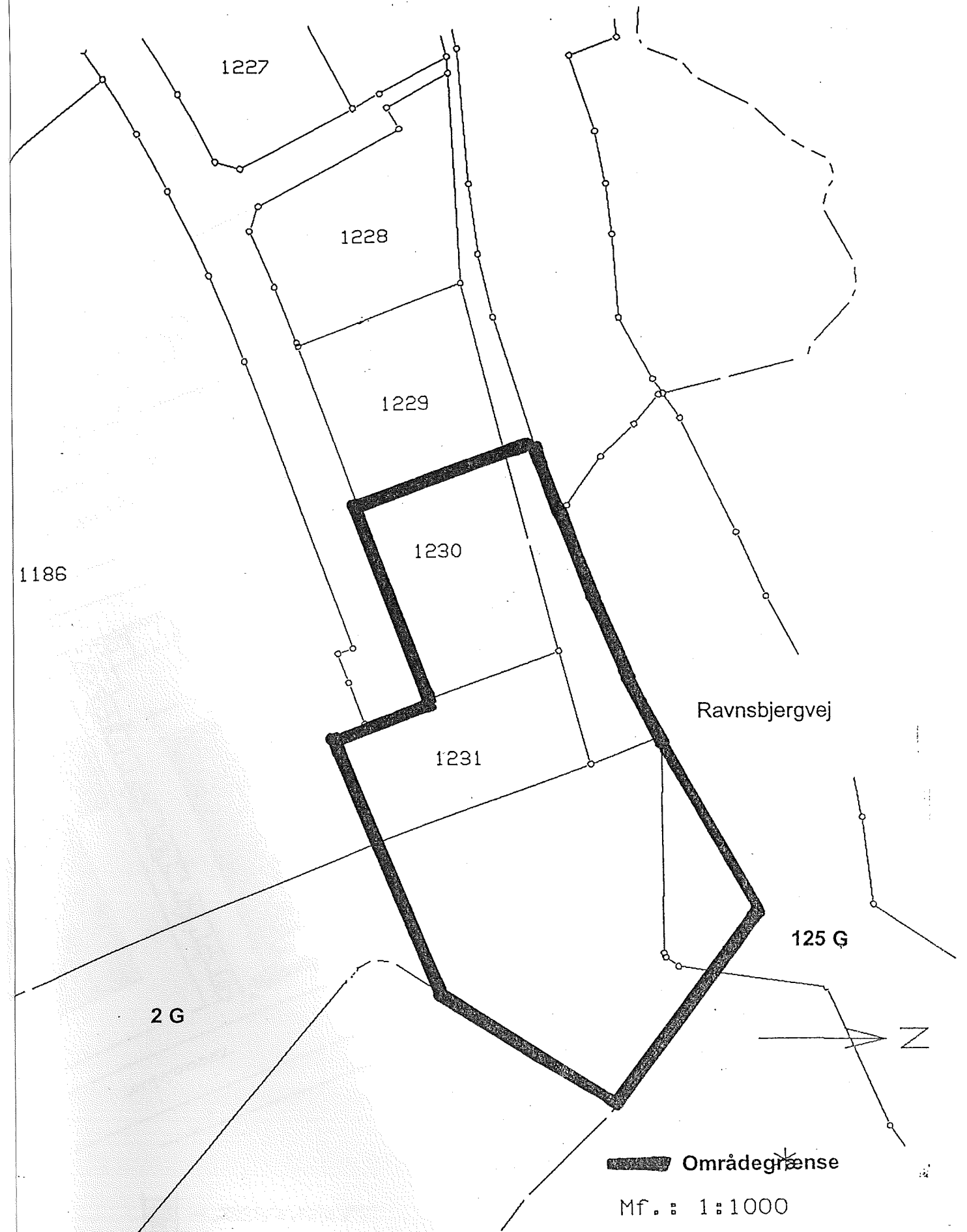
Bendt Olesen
borgmester

Foranstående lokalplan begæres tinglyst på de i afsnit 2.1 anførte ejendomme i henhold til §31 stk. 2 i lovekendtgørelse nr. 746 16. august 1994 om planlægning.
Gråsten byråd, den 10. juni 1997

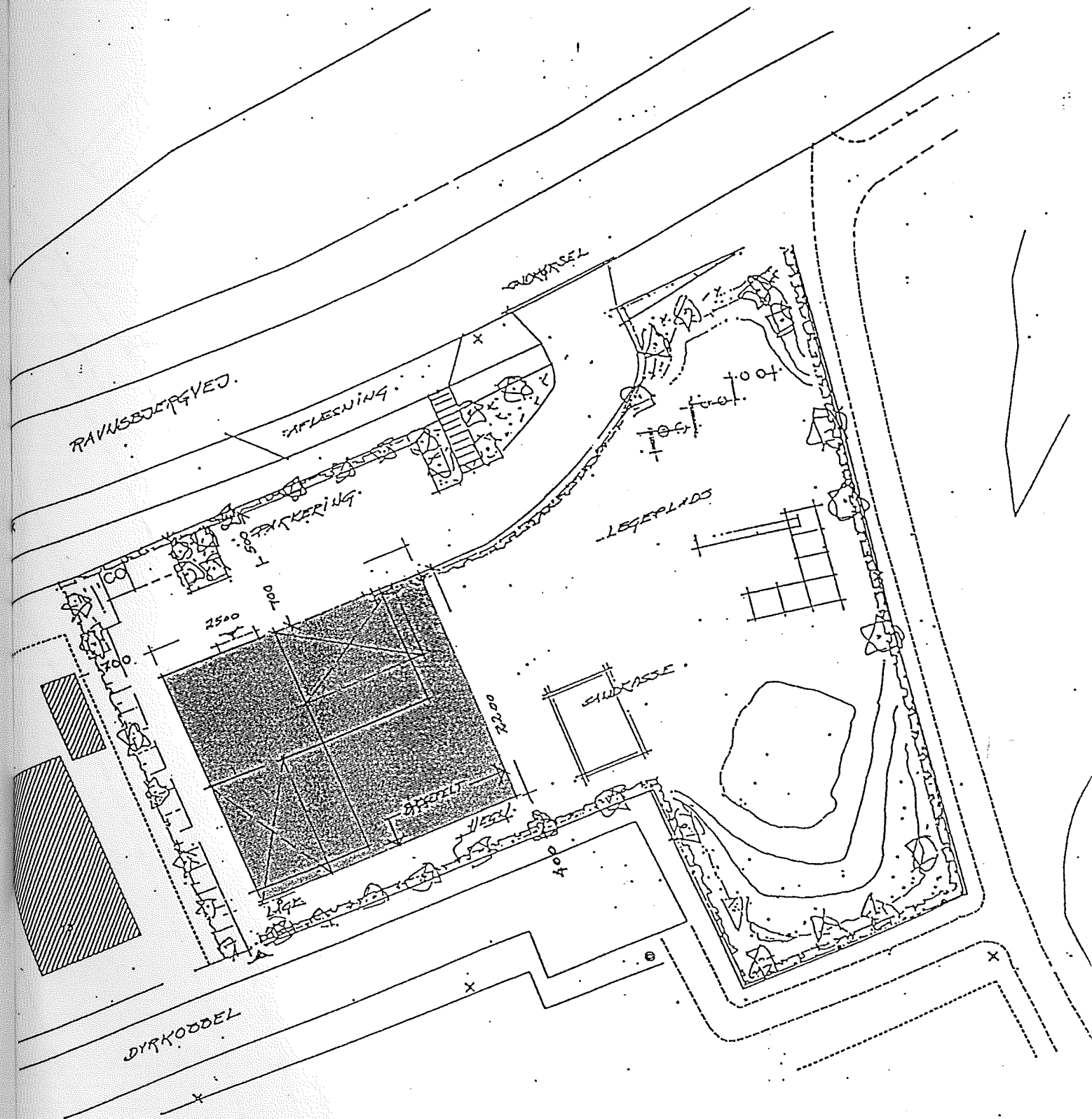
På byrådets vegne

Bendt Olesen
borgmester

Matrikulære forhold og områdets afgrænsning, Bilag 1



NORD



 = BYGGEFELT

