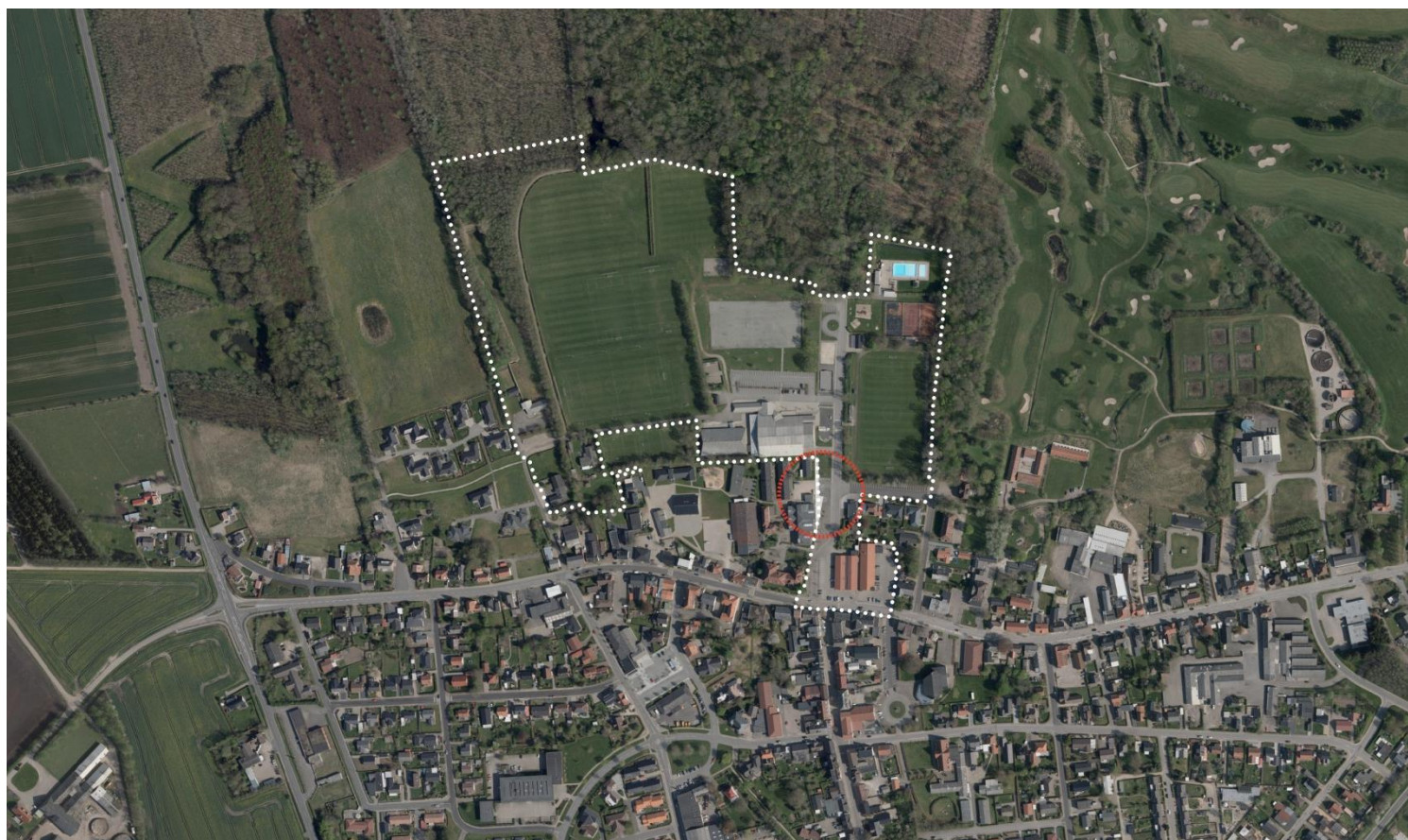


Lokalplan nr. 109-410

Tillæg til lokalplan nr. 1.4-10 lbn. 162

Bytorv med butiks- og boligkompleks samt aktivitetsakse ved Stadionvej i Toftlund



Indhold

INDLEDNING

Generelt om "tillæg" til en lokalplan	3
Baggrund for tillæg til lokalplan nr. 1.4-10	3
Lokalplan nr. 109-410	4

BESTEMMELSER

Ændringer	6
-----------	---

REDEGØRELSE

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og anden lovgivning	7
Tilladelse fra andre myndigheder	7

VEJLEDNING

Offentlig høring	9
Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger	9
Varige retsvirkninger	10
Klagevejledning	10

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtagelse	11
Offentliggørelse	11

KORTBILAG

Kortbilag A – Afgrænsning og matrikler	12
Kortbilag B – Ændringer	13
LP 1.4-10 Nyt kortbilag 1 – Afgrænsning	14
LP 1.4-10 Nyt kortbilag 2 – Matrikler	15

Indledning

GENERELT OM "TILLÆG" TIL EN LOKALPLAN

I henhold til Planloven kan en lokalplan kun ændres ved udarbejdelse af en ny lokalplan. Opstår der en situation, hvor en lokalplan kun på et enkelt eller nogle få punkter skal ændres, kan den nye lokalplan, som udarbejdes, kaldes "tillæg til" en gældende lokalplan, og alene omhandle de aktuelle ændringer.

Processen for udarbejdelse af denne forenklede lokalplan skal følge de almindelige regler for planers tilvejebringelse.

BAGGRUND FOR TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 1.4-10 lbn. 162

Studerterkurset i Sønderjylland – STUK – ønsker at udvide for at understøtte opdelingen af skolens forskellige aldersgrupper. Skolens udvidelsesmuligheder er ved at være udtømte inden for de eksisterende rammer, derfor ønskes der mulighed for at udvide den eksisterende bebyggelse, der ligger langs med Stadionvej og aktivitetsaksen.

For at videreføre den arkitektoniske linje, ønskes der mulighed for at supplere undervisningsbebyggelsen med en fjerde fløj, der, ligesom de tre øvrige fløje, forskyder sig mod øst (delvist ud i aktivitetsaksens område). En del af arealet, der ønskes anvendt til denne udvidelse er omfattet af lokalplan nr. 1.4-10, som omfatter aktivitetsaksen. Derfor forudsætter de ønskede tiltag en mindre justering af afgrænsningen mellem lokalplan nr. 1.4-10 og 030-4-6.



Det er desuden konstateret, at lokalplan nr. 030-4.6, som omfatter STUK overlapper lokalplan nr. 1.4-10 i et mindre område på aktivitetsaksen. Der er således ikke foretaget den nødvendige ophævelse af lokalplan 1.4-10 for så vidt angår den del, der er omfattet af lokalplan nr. 030-4.6, hvilket skal berigtiges med nærværende tillæg.

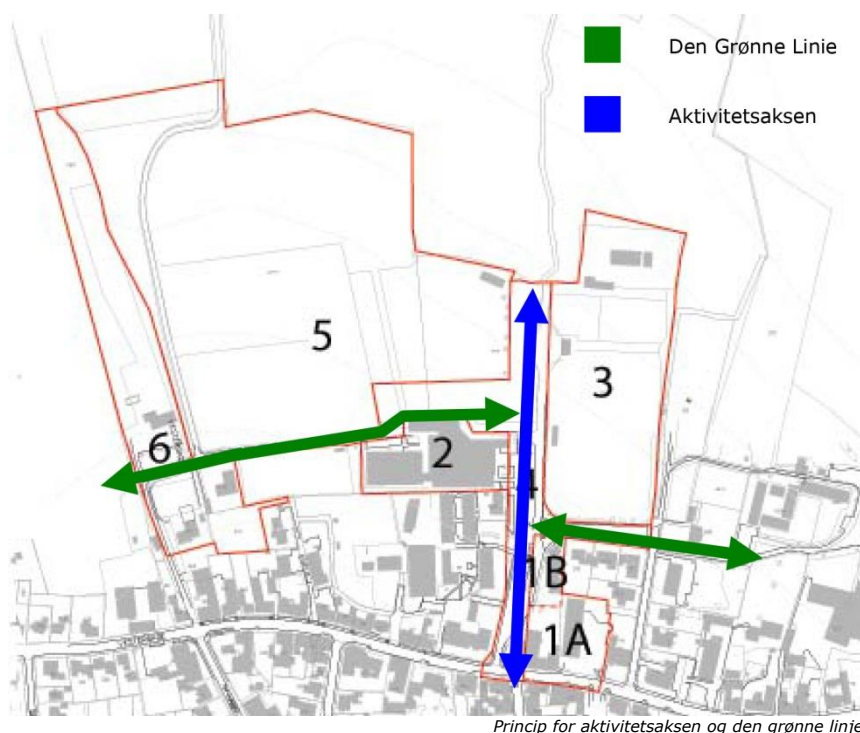
Aktivitetsaksen

Aktivitetsaksen blev til i forbindelse med et større områdefornyelsesprojekt, som blev påbegyndt i 2004. Områdefornyelsen skulle bl.a. løfte de dengang slidte rekreative arealer langs med Stadionvej, og her blev Aktivitetsaksen et vigtigt element. Aksen blev anlagt i flere etaper i de efterfølgende år, og er nu fuldstændt, dog ikke i det omfang og i den udformning, den oprindeligt var planlagt til at have.

Da den ønskede justering af lokalplanområdet – og mulighed for udvidelse af STUK (muliggøres med vedtagelsen af LP 110-410 – tillæg 1 til lokalplan 030-4.6) kan påvirke principperne bag aktivitetsaksen, er det nødvendigt at vurdere, i hvilket omfang det gør sig gældende.

I vurderingen skal det tages med i overvejelserne om principperne bag aksens opretholdes og om eventuelle fremtidige etaper kan realiseres efter ændringen.

Principperne om en lang lineær aktivitetsakse, skarpt afgrænset mod omgivelserne, vurderes at kunne opretholdes på trods af, at aksens vestlige afgrænsning brydes med tilbygningen til STUK, som vil blive bygget ca. to-tre meter ind i aksens areal, hvor der pt. er etableret en p-plads. Denne vurdering skal ses i lyset af, at denne afgrænsning i forvejen opleves løsere pga. bebyggelsen, beplantningen og aksens udformning som p-plads og byplads i det pågældende område. STUKs eksisterende bebyggelse, som ønskes udvidet, er smeltet sammen med aksens, da skolens forareal og bypladsen i aksens er anlagt i sammenhæng. En udvidelse af denne bebyggelse vil således ikke ændre den nuværende opfattelse af området. Aksens stramme afgrænsning mod øst berøres ikke af de ønskede tiltag og kan derfor opretholde det stramt afgrænsede udtryk mod øst.



I spørgsmålet om, hvorvidt eventuelle fremtidige etaper vil blive bremset af ændringen af afgrænsningen, vurderes dette ikke at være tilfældet og heller ikke relevant. Dels er arealet anlagt som en byplads med belægning, inventar og beplantning og dels vil en mindre justering af aksens vestlige afgrænsning, som effektueret med nærværende lokalplan, ikke umuliggøre en anden disponering af aksens.

LOKALPLAN NR. 109-410

Med lokalplan nr. 109-410 ændres afgrænsningen af lokalplan nr. 1.4-10 som vist på kortbilag B. Herved berigtiges afgrænsningen mellem de to lokalplaner 1.4-10 og 030-4.6, ligesom der gives plads til

en mulig udvidelse af STUK inden for rammerne af lokalplan nr. 030-4.6.

Således ophæves lokalplan nr. 030-4.6 for en mindre del af matrikel nr. 80 Toftlund Ejerlav.

Dette medfører alene en ændring af afgrænsningen af lokalplanområdet og lokalplanens delområde 4.

Ændringerne medfører justeringer af lokalplan nr. 1.4-10's kortbilag 1 og 2, men medfører ikke ændringer i lokalplanens bestemmelser eller redegørelse ud over en opdatering af § 2.2 således at de omfattede matrikler ajourføres samt tilføjelse af en ny § 12.1 med ophævelse af lokalplan nr. 030-4.6 inden for det område, som fremadrettet bliver omfattet af nærværende lokalplan.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 109-410

Tillæg til lokalplan nr. 1.4-10 lbn. 162 for et bytorv med butik- og boligkompleks samt aktivitetsakse ved Stadionvej i Toftlund, Tønder Kommune

Med hjemmel i lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, fastsættes herved følgende ændringer til lokalplan nr. 1.4-10 lbn. 162.

Lokalplantillægget medfører ikke ændringer i bestemmelserne i lokalplan nr. 1.4-10

Alle bestemmelser og afsnit i lokalplan nr. 1.4-10 lbn. 162 er således uændrede, dog opdateres § 2.2 således at de omfattede matrikler ajourføres, ligesom der tilføjes en ny § 12, hvor ophævelse af lokalplan nr. 030-4.6 ophæves for så vidt angår den del, der fremadrettet alene skal omfattes af lokalplan nr. 1.4-10. Således tilføjes følgende:

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.2 Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 80 (delvis), 293, 495, 496b, 531, 671, 883, 900a, 900b, 1054, 1130, 1210, 1277 (delvis), 1547, 7000s, 7000y og en del af Vestergade og Østergade, Toftlund Ejerlav, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der efter lokalplanforslagets offentliggørelse udstykkes heraf (se kortbilag 2).

§ 12 Ophævelse af lokalplaner

§ 12.1 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 109-410 – tillæg 1 til lokalplan nr. 1.4-10 ophæves lokalplan nr. 030-4.6 vedtaget af Tønder Kommune i februar 2010 for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Af kortbilag B fremgår de ændringer af lokalplanens afgrænsning, som nærværende tillæg medfører. De ændrede kortbilag 1 og 2 fremgår efterfølgende.

Redegørelse

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING OG ANDEN LOVGIVNING

Kommuneplanen 2009-2021

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Nærværende lokalplan 109-410 berører rammeområde 410.71.9 og 410.71.10, som begge fastlægger anvendelsen til offentlige formål.

Anvendelsen i rammeområde 410.71.9 er fastlagt til offentlige formål med mulighed for placering af boliger. Der muliggøres en bebyggelsesprocent på maks. 150 %, en bygningshøjde på maks. 12 meter samt et maks. etageantal på 2,5.

I rammeområde 410.71.10 fastlægges anvendelsen til rekreative og offentlige formål. Bebyggelsesprocenten fastlægges til maks. 25 % for området som helhed, bygningshøjden fastlægges til maks. 10 meter og etageantallet må ikke overstige tre etager.

De ønskede anvendelser vurderes umiddelbart ikke at være i strid med de gældende rammebestemmelser, men for at rammeområderne følger afgrænsningen af de to lokalplaner, er der udarbejdet et tillæg nr. 55-410 til kommuneplan 2009-2021 som alene ændrer afgrænsningen mellem rammeområde 410.71.9 offentlige formål, STUK og rammeområde 410.71.10 offentlige formål, Toftlund Hallerne for at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammeafgrænsninger og de justeringer, der ønskes foretaget med lokalplan nr. 109-410 og 110-410.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10/12/2015) skal det vurderes, om planen antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

En konkret vurdering af de ændringer i miljøet planernes realisering forventes at medføre vurderes ikke at påvirke området negativt.

Da planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, er det besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Dette begrundes med, at de få justeringer af afgrænsningen af lokalplan nr. 1.4-10, som følger af lokalplan nr. 109-410 vurderes at være uden betydning for miljøet i området, idet der alene er tale om en mindre justering af afgrænsningen mellem to lokalplanområder, der begge fastlægger anvendelsen til offentlige formål.

Denne beslutning kunne påklages indtil 4 uger efter offentliggørelsen af beslutningen. Tønder Kommune modtog ikke klager i denne periode.

Museumsloven

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har, i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 1.4-10 i 2005 foretaget en arkivlask kontrol af lokalplanområdet, og vurderede på den baggrund, at der ikke findes jordfaste fortidsminder inden for den del af lokalplanområdet, der berøres af dette tillæg.

I øvrigt gælder museumslovens § 27. Hvis en bygherre/entreprenør under et anlægsarbejde træffer på jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi, Haderslev kontaktes på tlf. 7352 3360.

Vejledning

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.

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.

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 8 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 23. december 2016 til den 17. februar 2017.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Tønder Kommune modtog ikke indsigelser eller bemærkninger i høringsperioden.

Lokalplanen kan ses på:
www.plansystemdk.dk

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på www.plansystemdk.dk.

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

Tønder Kommunes
hjemmeside:
www.toender.dk

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.

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.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan og et 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 www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. 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.

Planklagenævnet 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.

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

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.

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Lokalplan nr. 109-410, også benævnt tillæg nr.1 til lokalplan nr. 1.4-10 lbn. 162, er administrativt godkendt den 10. marts 2017 efter bemyndigelse fra Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 1529 af 23. november 2015).

Henrik Frandsen
Borgmester

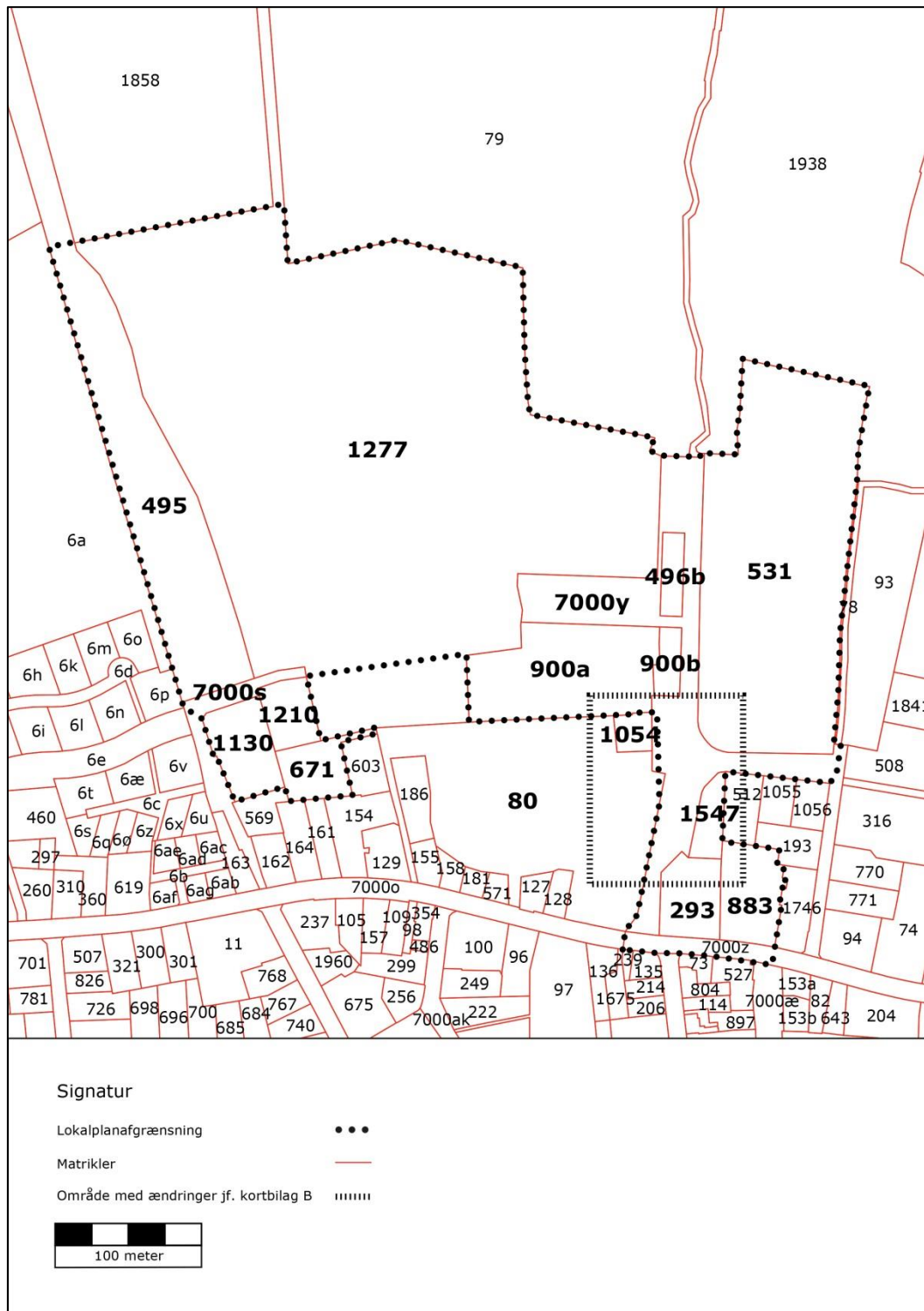
Keld I. Hansen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Den endelige vedtagelse af Lokalplan 109-410 er offentligt bekendtgjort den 10. marts 2017.

Kortbilag

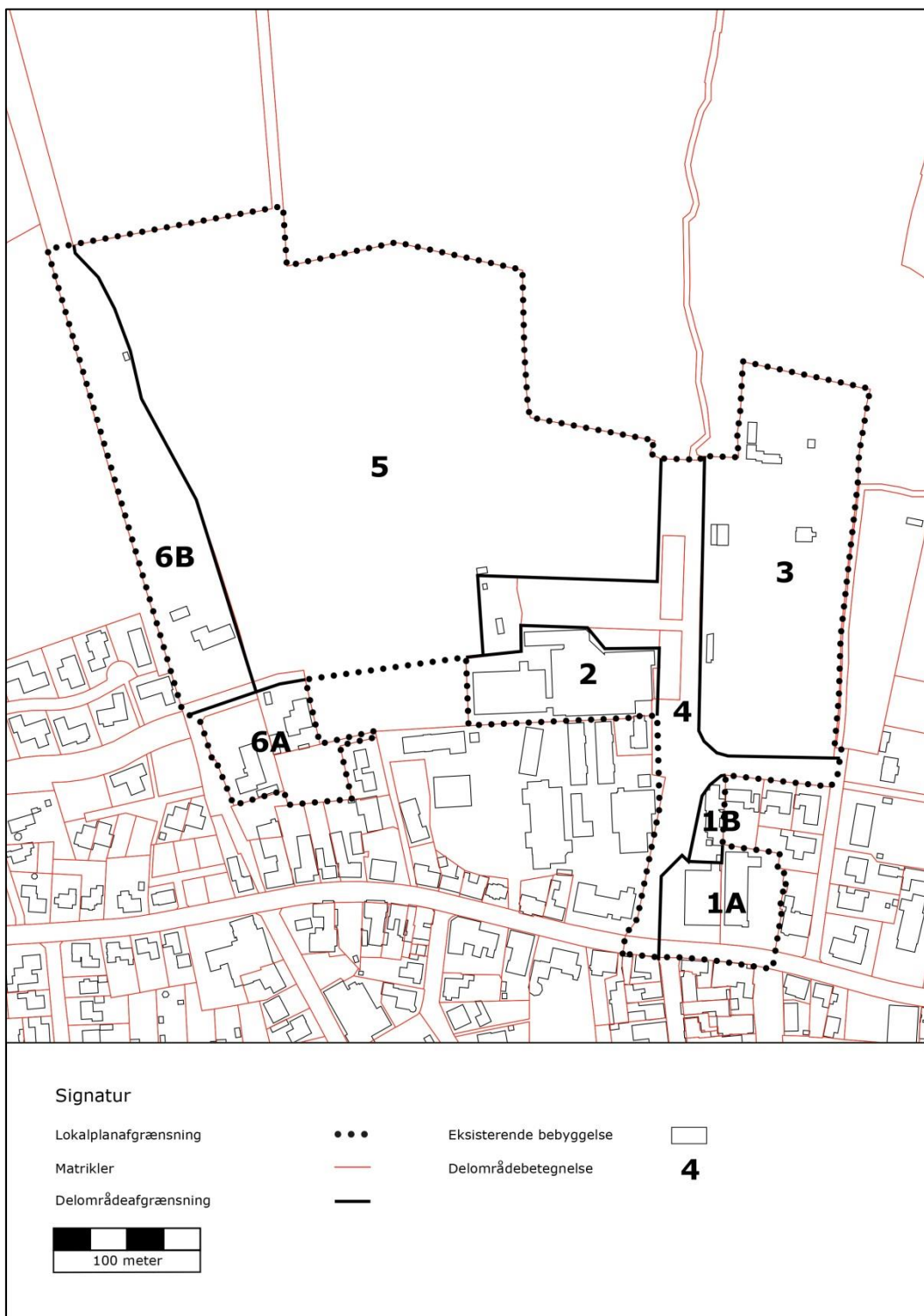
Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning



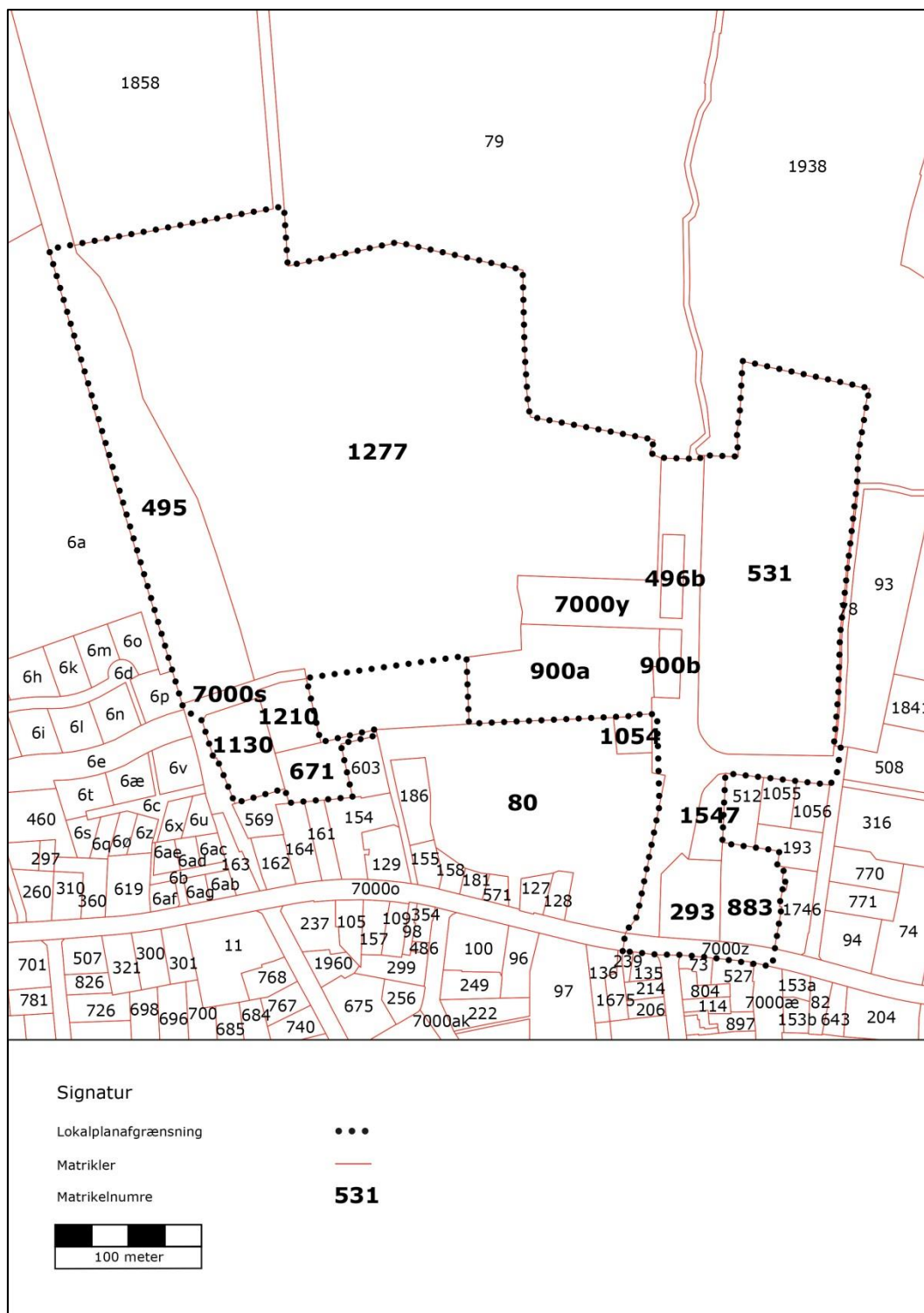
Kortbilag B – Ændringskort



LP 1.4-10 Nyt kortbilag 1 – Lokalplanens afgrænsning



LP 1.4-10 Nyt kortbilag 2 – Matrikler





TØNDER KOMMUNE