

# Lokalplan nr. 164-630

## Campus Tønder



---

# Indhold

---

## VEJLEDNING

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| HVAD ER EN LOKALPLAN?                                              | 4   |
| LÆSEVEJLEDNING                                                     | 4   |
| OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG                                    | 4   |
| INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER                   | 4   |
| VARIGE RETSVIRKNINGER                                              | 4   |
| KLAGEVEJLEDNING                                                    | 5   |
| INDLEDNING                                                         | 6   |
| § 1 FORMÅL                                                         | 7   |
| § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS                             | 7   |
| § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE                                            | 7   |
| § 4 Udstykninger                                                   | 8   |
| § 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING                               | 8   |
| § 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN                                   | 9   |
| § 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG<br>HEGN | 9   |
| § 8 VEJE, STIER OG PARKERING                                       | 10  |
| § 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING                         | 10  |
| § 10 OPHÆVELSE                                                     | AF  |
| LOKALPLANER                                                        | 11  |
| § 11 FORUDSÆTNINGER                                                | FOR |
| IBRUGTAGNING                                                       | 11  |
| LOKALPLANENS BAGGRUND                                              | 12  |
| LOKALPLANENS FORMÅL                                                | 13  |
| LOKALPLANENS AFGRÆNSNING                                           | 13  |
| LOKALPLANOMRÅDET                                                   | 13  |
| LOKALPLANENS INDHOLD                                               | 14  |
| LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING                      | 17  |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING                          | 17  |
| TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER                                         | 19  |
| VEDTAGELSEPÅTEGNING                                                | 21  |
| KORTBILAG A                                                        | 21  |
| KORTBILAG B                                                        | 22  |
| KORTBILAG C                                                        | 23  |

# Vejledning

---

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

Planloven kan læses på:  
[www.retsinfo.dk](http://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 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 har således været fremlagt i offentlig høring fra den 3. november 2022 til den 1. december 2022.

## INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Der er i forbindelse med høringsperioden ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser.

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk).

Lokalplanen kan ses på:  
[www.plandata.dk](http://www.plandata.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](mailto:teknisk@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 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.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

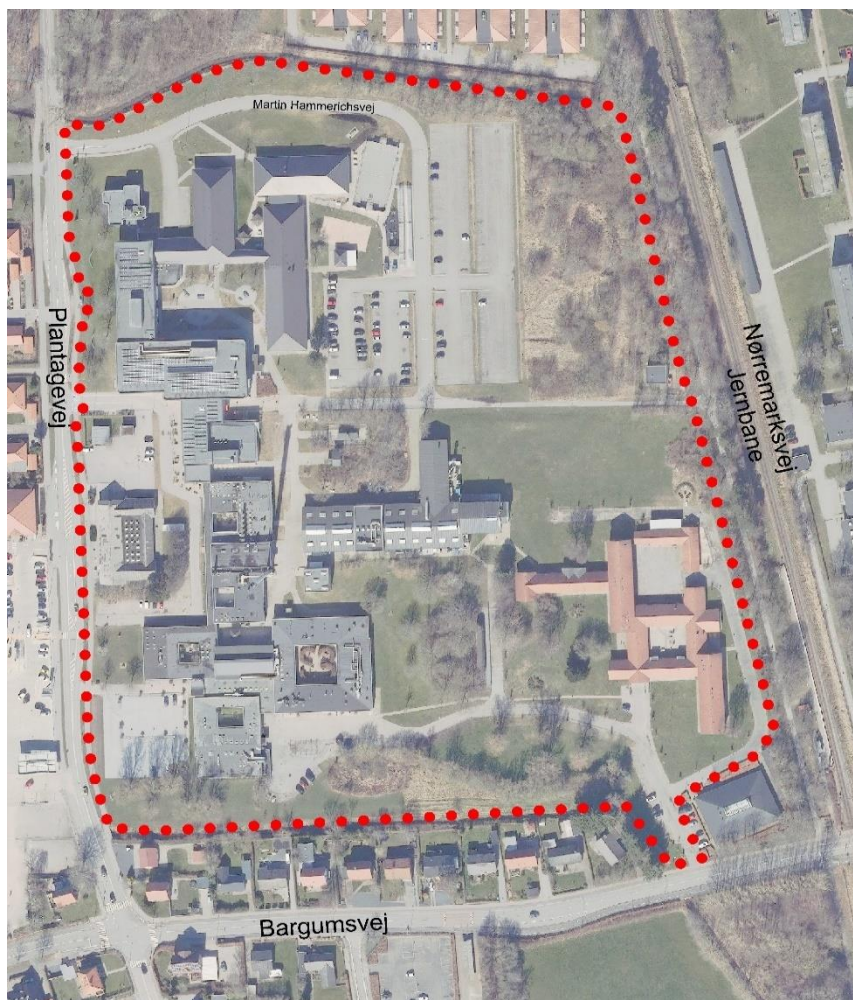
Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du undtagelsesvist vil søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du henvende dig til Tønder Kommune.

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.

# Indledning

---



## INDLEDNING

Lokalplanen er en justering af den tidligere gældende Lokalplan Nr. 065-630, hvor byggefelterne justeres, parkeringsnormen tilpasses, der sikres for klimahændelser og ledningsnet, men ellers fastholdes lokalplanens øvrige bestemmelser. Desuden er der sket en opdatering af redegørelse og kort, således at disse er i overensstemmelse med faktiske forhold i 2022.

Lokalplanen fastsætter rammer for at området kan udvikles og udbygges til et samlet Campus Tønder indeholdende et varieret udbud af uddannelsesmuligheder, fritidsfaciliteter og indkvarterings-muligheder for kursister i kortere og længere perioder.

Illustrationsplanen, Kortbilag C viser hvordan der vil kunne ske forskellige udvidelser med nye bygninger, sportsplads og parkeringsarealer i området. Illustrationsplanen er blot en illustration af en mulig udvikling, men ikke udtryk for konkrete byggeplaner.

# Bestemmelser

---

## **TØNDER KOMMUNE** **Lokalplan 164-630** **Campus Tønder**

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01. 07.2020, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1 FORMÅL**

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- at udlægge området til offentlige formål, herunder under- visnings- og institutionsformål samt bolig- og erhvervsfor- mål, miljøklasse 1-3.
- at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet i området.
- at fastlægge områdets disponering af bebyggelse, vej- dngange, parkeringsforhold og grønne områder.

### **§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**

#### *Afgrænsning*

§ 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag A.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler:

Tved under Tønder ejerlav: matr.nr: 43a, 610, 122, 43b samt dele af den offentlige vej Martin Hammerichsvej, litra 7000t,

Tønder ejerlav: Matrikel nr.: 2895d, 2895b, 2895a, 2895c, 3184, 3186, 3643, 3185, 3961 samt dele af den offentlige vej Martin Hammerichsvej, litra 7000bz,

Samt alle matrikler der udstykkes herfra.

#### *Zoneområde*

§ 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

§ 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, herunder undervisnings- og institutions formål for offentlige, private og kulturelle institutioner, samt bolig- og erhvervsformål, parkeringsformål og tekniske installationer, der er nødvendige for områdets drift.

- 
- § 3.2 Der må kun opføres bebyggelse til de i § 3.1 nævnte institutionsformål samt tilhørende funktioner herunder sportshal, bolig- og erhvervsformål med tilknyttede opholds muligheder delvis udformet som terrasserede anlæg og opholdsarealer på terræn. Erhvervsformål må kun være i form af lettere erhvervsvirksomheder i miljøklasse 1-3 jf. Håndbog om miljø og planlægning.
- § 3.3 Imellem større bygninger kan anlægges arealer som belagte torve, pladser eller grønne rekreative områder.
- § 3.4 Indenfor området kan der etableres sports- og aktivitetsarealer, samt udføres forsinkende foranstaltninger/anlæg for overfladevand.
- § 3.5 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres cykeloverdækninger, mindre skure til affaldshåndtering, garager, transformatorstationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets drift og forsyning.

#### **§ 4 Udstykninger**

- § 4.1 Der kan kun ske udstykning og sammenlægninger til formål der er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser

#### **§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

- § 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag B viste byggefelt. Uden for byggefelter kan der dog opføres cykel-skure, cykeloverdækninger og mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift og tekniske forsyning.
- § 5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% i området som helhed.
- § 5.3 Ny bebyggelse må ikke opføres med en bygningshøjde på mere end 12 meter målt fra det omgivende terræn.
- § 5.4 Cykelskure, cykeloverdækninger og småbygninger, der er nødvendige for områdets drift og tekniske forsyning, må ikke opføres med en bygningshøjde på mere end 3 meter.
- § 5.5 Nye bygninger skal klimasikres til min. kote 1 m DVR90.
- § 5.6 Der må ikke placeres anlæg, bygninger, plantes med træ eller andet indenfor en afstand af 2 m fra gasledningen, der kan skade ledningen. Ledningens placering fremgår af Kortbilag B.

---

## **§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- § 6.1 Ny bebyggelse og tilbygninger kan opføres i et formsprog, der adskiller sig fra de nuværende bygningers arkitektur. Ved renoveringer af de eksisterende bygninger, kan der anvendes andre facadematerialer end de eksisterende.

Facader skal udføres med en proportionering, variation og detaljeringsgrad, der gør at byggeriet samlet set indpasser sig i den sammenhæng det indgår i.

Lokalplanen fastsætter således ikke specifikke bestemmelser for tag- og facadematerialer.

Ændringer af eksisterende bygninger samt tilbygning og nybyggeri kræver Tønder Kommunes godkendelse.

- § 6.2 Tage og facader må ikke udføres med reflekterende materialer.
- § 6.3 Tage må ikke udføres med en hældning, der overstiger 45 grader.
- § 6.4 Opsætning af solenergianlæg og ovenlysvinduer er uanset ovenstående tilladt. Anlæggene skal ligge plant med den skrå tagflade, som de monteres eller indbygges på. Solenergianlæg på flade tage må ikke udføres med enden hældning end tagfladen.

## **§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN**

- § 7.1 Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter kræver tilladelse fra Tønder Kommune
- § 7.2 Flytning af jord skal ske i henhold til kommunens regulativ for jordflytning.
- § 7.3 Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes og må ikke anvendes som oplagsarealer. Der kan etableres forsinkel- sesanlæg for overfladevand. Mindst 10 % af grundarealet skal anvendes til samlede friarealer, fælles for det pågældende område.
- § 7.4 Eksisterende store træer bevares i størst mulig omfang
- § 7.5 Al hegning i området skal fremstå som levende hegn med en max højde på 1,8 m. Trådhegn kan opsættes, men skal kamufleres af beplantning således at de fremstår som levende hegn.

---

## **§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING**

§ 8.1 Lokalplanområdet skal primært vejbetjenes fra Plantagevej ad Marting Hammerichsvej, samt ad eksisterende veje i den sydlige del af området, i princippet som vist på kortbilag B

§ 8.2 Der skal etableres 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til institutions- og erhvervsformål inden for de på kortbilag B viste parkeringsområder. Der skal være mindst 6 handicapparkeringspladser og mindst 2 parkeringspladser til kassebil (handicapketøjer). P-pladser til handicappede kan placeres uden for de udlagte parkeringsområder.

Der skal etableres 1 p-plads pr. bolig inden for lokalplanområdet.

§ 8.3 De bygningsnære arealer, veje, parkeringspladser og større sammenhængende stiforløb skal udføres så de kan benyttes af personer med handicap

## **§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING**

### *Tekniske anlæg*

§ 9.1 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

§ 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§ 9.3 Spildevand og overfladevand skal afledes i henhold til den gældende spildevandsplan for Tønder Kommune

§ 9.4 Solfangere/solceller må ikke være reflekterende og skal følge tagflader eller facader.

### *Belysning*

§ 9.5 Belysning af adgangsarealer, de udlagte interne veje, stier og parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 3,5 meter eller som lave pullertarmaturer.

§ 9.6 Opholdsarealerne, herunder udeophold for institutionerne, kan udføres med anden belysning end nævnt i § 9.2. Belysning må ikke virke blændende mod naboer

### *Skiltning*

---

§ 9.7 Der kan opsættes henvisningsskilte med en flade på max. 5 m<sup>2</sup> og en højde på op til 5 meter målt fra terræn. Placering skal godkendes af Tønder Kommune.

Skilte må alene belyses med spot, monteret i jorden eller i toppen af skiltet.

§ 9.8 Hver institution/virksomhed kan på facaden alene skilte med navn/logo. Indefra belyste skilte må ikke anvendes.

## **§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER**

§ 10.1 Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 164-630 aflyses: Lokalplan nr.4.96 for det offentlige område til uddannelsesformål ved Plantagevej og Martin Hammerichsvej og Bargumsvej, vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune d. 17. maj 2000 samt Lokalplan Nr. 065-630 vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune d. 5. marts 2014

## **§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

§ 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er sket tilslutning til kollektive anlæg, jf. § 9
- At byggeriet er klimasikret i kote 1,0 DVR 90,
- Før der er etableret parkeringspladser i forhold til byggeriets etageareal.

# Redegørelse

---

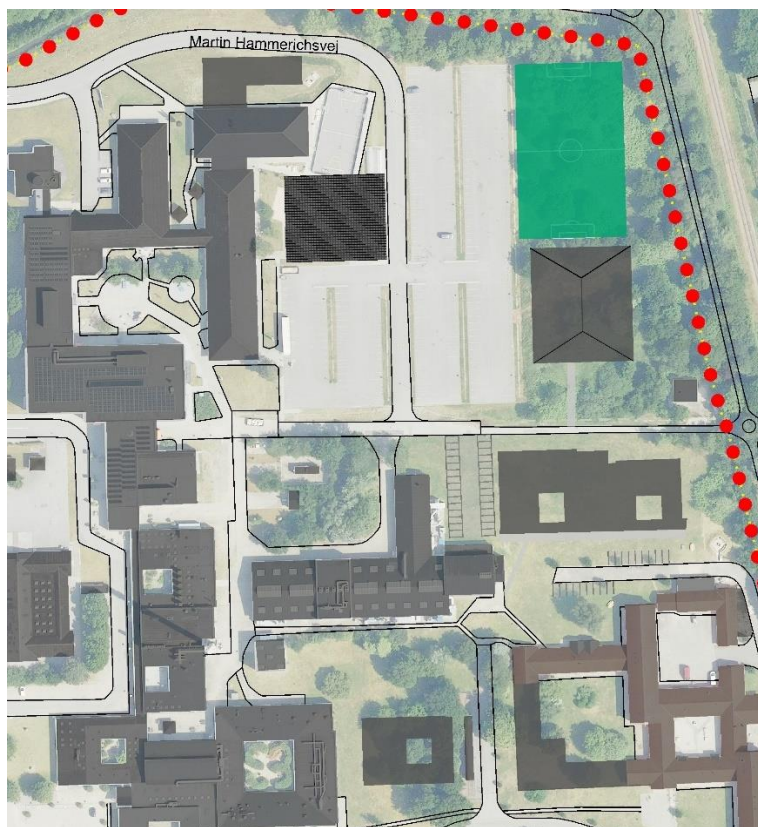
## LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for lokalplanen er at man ønsker mulighed for at kunne sikre en fortsat hensigtsmæssig udbygning af et samlet Campus Tønder med den synergieffekt, der kan opstå når forskellige uddannelsesinstitutioner ligger med tæt kontakt til hinanden.

Der er tale om en justering af Lokalplan 065-630 fra 2014, hvor der er ændret i planområdets byggefelter samt foretaget en justering af parkeringsnormen for området.

Området er centralt placeret i Tønder, og har en ideel placering til et sammenhængende campusområde. Den overordnede infrastruktur er velfungerende. Den kollektive trafik er veludbygget og større veje omkranser området.

Tønder Handelsskole, VUC og EUC syd har ønske om at kunne ombygge og tilpasse bygningsmassen for at tilgodese fremtidigt lokalebehov. Lokalplanen giver desuden mulighed for sammenbygninger, samtidig med at der skal være frihold større sammenhængende parkeringsområder. Lokalplanens kortbilag C er et bud på området fremtidige udbygning, men bilaget er ikke retningsgivende.



---

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanen har til formål at fastlægge den fremtidige anvendelse af området, for at give mulighed for en fortsat udvikling af et samlet Campus Tønder, og hermed skabe et samlet aktiv for Tønder Kommune. Lokalplanens formål er at skabe rammer for, at området Campus Tønder kan udvikles og styrkes, også i fremtiden.

## **LOKALPLANENS AFGRÆNSNING**

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag A. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af stiforbindelsen langs med jernbanen, mod syd mod et vandløb, der danner skel mod 12 parcelhusgrunde, der har udkørsel til Bargumsvej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet mod Plantagevej og mod nord mod endnu et vandløb.

## **LOKALPLANOMRÅDET**

Lokalplanområdet er på ca. 99.000 m<sup>2</sup> og omfatter det eksisterende EUC Syd, Tønder Handelsskole og Skolehjem samt erhvervsejendommen Plantagevej 37.

---

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Områdets anvendelse**

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, her- under undervisnings- og institutions formål for offentlige, private og kulturelle institutioner, bolig- og erhvervsformål (miljøklasse 1-3), tekniske installationer og parkeringsformål.

### **Zonestatus**

Hele lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

### **Udstykningsmuligheder**

Lokalplanen muliggør udstykning og sammenlægninger, der understøtter lokalplanens formålsbestemmelser.

### **Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering**

#### *Fremtræden*

Lokalplanen er fleksibel i forhold til udformningen af bygninger i området. Ny bebyggelse og tilbygninger kan opføres i et formsprog, der adskiller sig fra de nuværende bygningers arkitektur, og ved renovering af eksisterende bygninger kan der anvendes andre materialer end de oprindelige.

Lokalplanen fastlægger ikke specifikke bestemmelser for tag- og facadematerialer, da der skal være mulighed for nytænkning af bygningsformer og materialer. Bygningerne skal udføres med en proportionering, variation og detaljeringsgrad, der gør at byggeriet samlet set indpasser sig i den sammenhæng det indgår i. Denne fleksibilitet medfører, at til- og ombygninger samt nybyggeri kræver Tønder Kommunes godkendelse.

#### *Omfang*

Alle undervisningsbygninger, Tønder Handelsskole, EUC Syd og skolehjemmet er bygninger i 1-2 etager med en max. højde på 10 m. Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse med indskudte etager og en max. højde på 12 m, hvilket giver mulighed for en god volumemæssig sammenhæng i området.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 40% for området som helhed.

#### *Placering*

Al bebyggelse skal placeres så det på kortbilag B viste byggefelt respekteres. I forbindelse med justeringen af lokalplanen i 2022, er byggefeltene udvidet. Det er vurderet uhensigtsmæssigt i forhold til at kunne foretage nødvendige til- og nybygninger internt i området, at byggefeltene er placeret tæt ved facader. Ved lokalplanen er der desuden foretaget en revision af placeringen af områder til parkering. Der skal fortsat være det nødvendige antal parkeringspladser i området, men parkeringen er ikke fastlåst til enkeltområder i samme grad som tidligere.

---

Byggefeltet er fastsat 20 m fra skellet mod syd, 10 m fra vejskel mod Plantagevej, 5 m fra skellet mod Martin Hammerichsvej internt i området samt 5 m fra skellet mod stien langs banen, øst for området.

Mindre bygninger til nødvendige tekniske anlæg, mindre depoter, skure o.l. kan placeres uden for byggefeltet.

## **Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn**

### *Terrænreguleringer*

Lokalplanen muliggør terrænreguleringer op til +/- 0,5 meter.

### *Ubebyggede arealer*

Ubebyggede arealer skal anvendes opholdsarealer, grønne friarealer med forsinkelsesanlæg for overfladevand indpasset. Områdets åbne karakter med store grønne flader kombineret med større træer og lav tættere beplantning, blomsterbede og lignende så vidt muligt holdes i tilknytning til bebyggelsen.

Ved nybyggeri og anlæg af nye stier, opholdsarealer og lignende skal tilgængeligheden sikres. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om krav til tilgængelighed.

## **Vej- og stibetjening**

Lokalplanområdet vejbetjenes hovedsageligt fra Plantagevej med indkørsler mod nord og syd, samt ad Martin Hammerichsvej primært for gående og cyklende i midten af området. Til en vis grad betjenes lokalplanområdet også fra Bargumsvej syd for området. Vist på kortbilag B.

Adgangs-, tilkørsels-, parkerings- og stiarealer skal udformes under hensyn til handicappede i overensstemmelse med anvisninger i bygningsreglementet.

## **Parkering**

Der skal ved udvidelser og nybyggeri anlægges yderligere parkeringspladser i de udlagte parkeringsområder jf. kortbilag B, så lokalplanens bestemmelser om minimum 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal er opfyldt. Der er i lokalplanområdet ca. 375 parkeringspladser.

Ved nybyggeri skal der fortsat sikres parkeringspladser intent i området.

Der skal være minimum 6 handicapparkeringspladser og minimum 2 pladser for kassebil (handicapkøretøj). P-pladser til handicappede skal placeres tættest muligt på indgangen til den enkelte institution, og således at lovkrav om tilgængelighed er opfyldt. P-pladser til handicappede kan placeres uden for de udlagte parkeringsområder.

Til boliger skal kravet om 1 p-plads pr. bolig inden for lokalplanområdet være opfyldt.

## **Tekniske anlæg og skiltning**

### *Vandforsyning*

Vandforsyning skal ske fra kollektiv vandforsyning.

---

### *Spildevand*

Den fremtidige anvendelse er i overensstemmelse med spildevandsplanen i Tønder Kommune.

Området skal spildevandskloakeres.

Der skal eventuelt etableres forsinkelsesanlæg for overfladevand i forbindelse med nybyggeri og anlæggelse af parkerings- og opholdsarealer.

### *Varmeforsyning*

Området ligger i henhold til Tønder kommunes varmeplanlægning i et område, der er udlagt til kollektiv varmforsyning, her i form af fjernvarme

### *Antenner og solenergianlæg*

Der gives ikke mulighed for opsætning af udendørs antenner og parabolere i en højde, der overstiger tagryggen på den bygning, de monteres på. Dette skal efterleve retten til frit at hente informationer, men samtidig sikre, at der ikke opstår masteskove til visuel gene for omgivelserne.

Solceller og solfangere, som oftest placeres på tagfladerne skal, for at virke så lidt skæmmende som muligt, placeres direkte på tagfladen eller facaden med samme vinkel som den flade den placeres på.

### *Belysning*

For at undgå at belysningen bliver for dominerende i området indeholder lokalplanen bestemmelser om opsætning af lyskilder i områder, herunder også maks. højder på lyskilderne.

Derfor må lyskilder i lokalplanområdet ikke opsættes med en lyspunktshøjde på over 3,5 meter fra terræn, forudsat at de kan etableres uden at det resulterer i blændingsgener for naboer og trafikken på omkringliggende veje

### *Skilte*

Lokalplanen muliggør opsætning af henvisningsskilte med en flade på max. 5 m<sup>2</sup> og en højde på op til 5 meter målt fra terræn.

Skilte må alene belyses med spot, monteret i jorden eller i toppen af skiltet.

På hver institution eller virksomhed kan der på facaden opsættes 1 skilt med navn og logo.

Øvrige tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne i området. Hvis de kræver en selvstændig bygning, skal de leve op til de bygningsregulerende betingelser, som lokalplanen stiller.

---

## LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplanens retningslinjer

#### *Drikkevandsinteresser*

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, men i et område der allerede er udbygget. Lokalplanen ændrer ikke på området anvendelse eller omfanget af byggeriet, men alene på placeringen samt antallet af parkeringspladser i området.

#### *Klimatilpasning*

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der ved en 100 års-regnvejrsbændelse vil være risiko for at mindre plancher i området er oversvømmet, for et område beliggende under kote 1 m DVR90.

Nye bygninger skal derfor som min. klimasikres til kote 1 m DVR90, fx ved at bygningen har en sokkelhøjde højere end kote 1, eller ved at bygningen på anden måde sikres.

#### *Naturgasledning*

Der løber en 4 bars gasfordelingsledning igennem området. Der må ikke opføres byggeri andre anlæg, der kan skade ledningen eller tilgængeligheden til ledningen.

### Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområder 630.71.2 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet udlægget området til offentlige formål, herunder Institutioner og særlige boformer, privat service samt liberalt eller lettere erhverv, i miljøklasse 1-3. I kommuneplanrammen fastsættes bebyggelsesprocenten til 40, bygningshøjden til 12,5 m. Mindst 10 % af grundarealet skal anvendes til samlede friarealer, fælles for det pågældende område

### Lokalplaner

Lokalplan nr. 4.96 er af lyst ved Lokalplan 065-630. Lokalplan 065-630 aflyses ved Lokalplan 164-630.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### Museumsloven

Der er tale om et i forvejen udbygget område, så det forudsættes, at der ikke forefindes jordfaste fortidsminder i området.

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

---

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1976 af 27/10/2021) 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. Vurderingen skal foretages af den myndighed, der udarbejder planforslaget efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at få en væsentlig virkning på miljøet, skal der ske en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse. Hvis planforslaget ikke antages at få væsentlig virkning på miljøet, skal afgørelsen, med begrundelse herfor, offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages.

#### **Konklusion**

Samlet vurderes det på baggrund af screeningen, at lokalplanens realisering ikke vil give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, der skal undersøges nærmere i en miljøvurdering. Dette begrundes med, at der alene er tale om en opdatering af det eksisterende plangrundlag, således at anvendelsesbestemmelserne justeres i dele af området

### **Vejloven**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Plantagevej /Bargumsvej /Martin Hammerichsvej, som alle er kommuneveje, hvor Tønder Kommune er vejmyndighed.

Byggelinjer skal ligge i en afstand af 25 meter målt fra jernbanens midte. Byggelinjen i forhold til Tønder-Bramming jernbanen svarer til lokalplanafrænsningen mod øst. Lokalplanens byggefelt er afgrænset 5 m fra lokalplanens østlige afgrænsning

### **Jordforureningsloven**

Et areal på området er kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven på Vidensniveau 1 (V1) Hvis et areal er kortlagt som V1 betyder det, at arealet måske er forurenet pga. at der tidligere har været en aktivitet, som udgør en forureningsrisiko, men det er ikke undersøgt.

Hvis der skal flyttes jord fra arealer som er kortlagt på V1, skal der tages analyser af jorden og jordflytningen skal anmeldes til Tønder Kommune.

Før der sker ændringer på kortlagt areal i form af bygge- og anlægsarbejder eller ændring af anvendelsen, skal kommunen kontaktes, da nogle bygge- og anlægsarbejder og ændringer i anvendelsen kræver en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

---

### **Miljøbeskyttelsesloven**

Lokalplanområdet grænser mod øst op til jernbanen mellem Tønder og Esbjerg. På de øvrige sider grænses lokalplanområdet af plejecenter mod nord, villakvarterer mod vest og syd.

Ved nybyggeri skal det ved særlige foranstaltninger sikres, at støjpåvirkningen fra jernbanen, veje og virksomheder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den aktuelle anvendelse.

### **Servitutter**

Lokalplanområdet er pålagt en række servitutter af forskellige karakter, herunder flere underjordiske forsyningsledninger. Ledningernes placering og servitutternes rækkevidde ændres ikke ved lokalplanens vedtagelse.

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

Lokalplanens realisering forudsætter ikke ophævelse af servitutter.

### **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. Denne lokalplan ligger ikke i nærheden af et Natura 2000 område, og muliggør ikke tiltag, der kan påvirke et Natura 2000 område.

### **Vandløbsloven**

I lokalplanområdets nordlige afgrænsning løber det offentlige vandløb Kanal 99 og i den sydlige afgrænsning Kanal 98.

Ved offentlige vandløb er der udlagt arbejdsbælter til brug for vandløbsvedligeholdelsen: Det er ikke tilladt at plante træer eller buske eller opføre faste anlæg inden for vandløbets arbejdsbælte. Arbejdsbæltet for offentlige vandløb er 8 meter på begge sider af åbne vandløb.

Ved terrænreguleringer skal der tages højde for afstrømmende overfladevand. Man må ikke hindre strømmende overfladevand i dets naturlige forløb.

Hvis man under byggemodning (graver) støder på private markdræn, andre afvandingsrør eller åbne grøfter, så skal det undersøges, om der er andre, der har interesse i dem. Hvis der er andre, der har en interesse, så skal vandløbsmyndigheden kontaktes.

Hvis der skal foretages grundvandssænkning i området, så skal Tønder Kommune kontaktes i forhold til bl.a. udledningsstedet, mængder, periode og oprydning af sand. Hvis der er tale om udledning til en Digelagskanal, så skal der evt. betales bidrag til Digelaget.

### **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.

# Vedtagelsespåtegning

---

## **VEDTAGELSE**

Lokalplan 164-630 er administrativt godkendt den 8. december 2022 efter bemyndigelse fra Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 27. oktober 2022 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 01.07.2020).

Jørgen Popp Petersen  
Borgmester

Lars Møldrup  
Direktør

## **OFFENTLIGGØRELSE**

Den endelige vedtagelse af lokalplan 164-630 er offentligt bekendtgjort den 12. december 2022.

# Kortbilag A

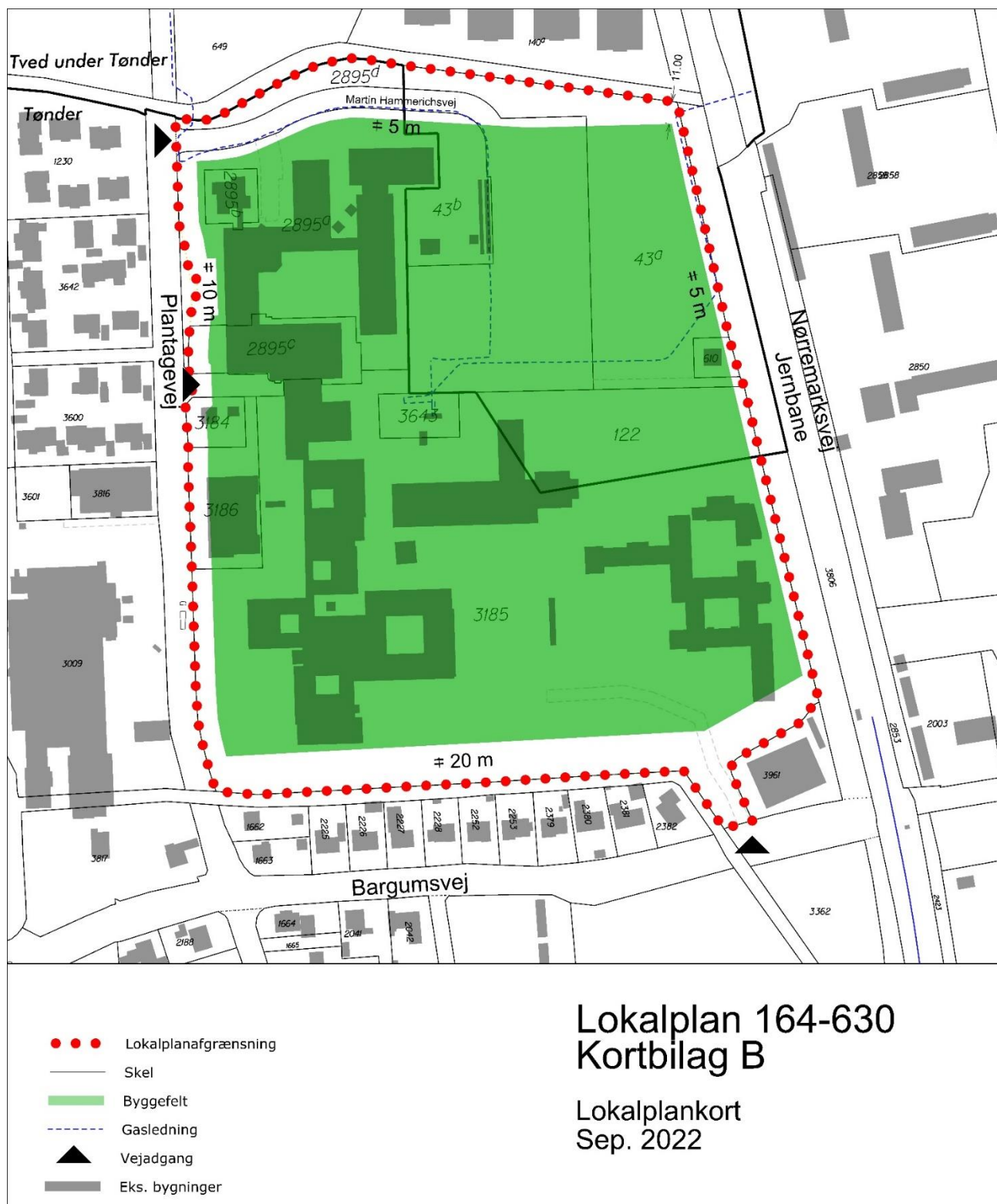


- ..... Lokalplanafgrænsning
- Skel

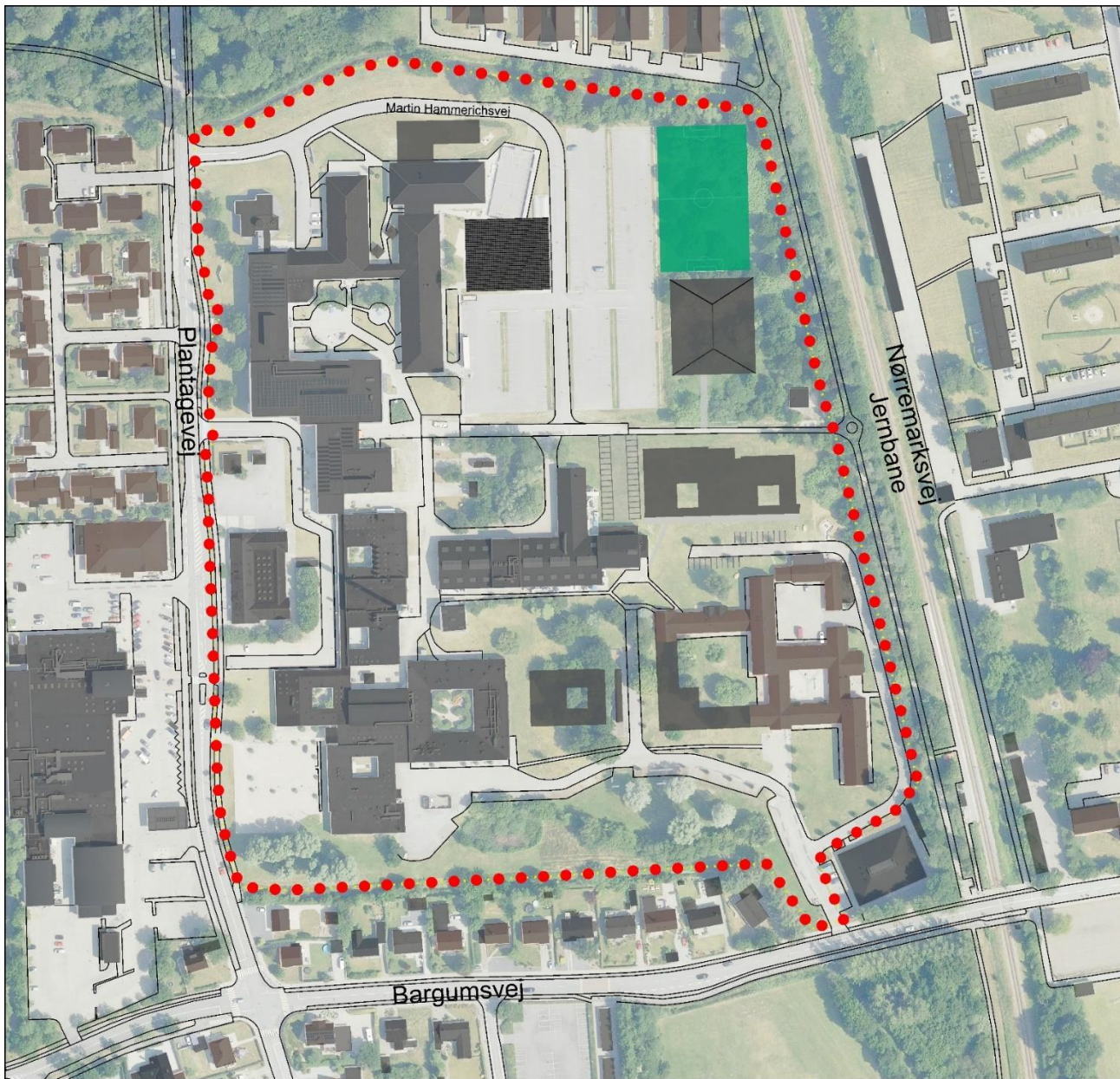
Lokalplan 164-630  
Kortbilag A

Matrikelkort  
Aug. 2022

# Kortbilag B



# Kortbilag C



• • • Lokalplanafgrensning

Lokalplan 164-630  
Kortbilag C

Illustrationsplan  
Aug. 2022

---



TØNDER KOMMUNE