

Kommuneplantillæg nr. 118-620 til Tønder Kommuneplan 2017-2029

Aflastningsområde Øst ved Ndr. Landevej

Tønder



Indhold

VEJLEDNING

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?	4
IDÉHØRING.....	4
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER	4
RETSVIRKNINGER.....	4
KLAGEVEJLEDNING	5

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	6
HOVEDSTRUKTUR OG RETNINGSLINJER	7
ÆNDRING AF KOMMUNEPLANEN	9
PLANLOVENS DETAILHANDELSBESTEMMELSER.....	10
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	20

RAMMEBESTEMMELSER

NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING.....	25
--------------------------------------	----

VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSE.....	27
OFFENTLIGGØRELSE	27

Vejledning

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.

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.

IDÉHØRING

Der har forud for forslaget til kommuneplantillæg været afholdt en idéhøring i perioden 27. maj 2020 til 11. juni 2020 med indkaldelse af ideer og forslag i henhold til planlovens § 23c.

I idéhøringsperioden er der modtaget enkelte bemærkninger, som primært har handlet om områdets påvirkning på handelslivet i midtbyen, samt konkrete forslag til butikstyper i området. Bemærkningerne har ikke medført ændringer i planerne for området, men vil indgå i den politiske behandling af lokalplanforslaget.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Forslag til kommuneplantillæg nr. 118-620 har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 1. juli 2020 til den 26. august 2020.

I høringsperioden er der ikke indkommet indsigelser og bemærkninger, der har medført ændringer i det offentliggjorte kommuneplantillæg.

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

RETSVIRKNINGER

Et kommuneplantillæg har ingen direkte retsvirkninger for de ejendomme, som er omfattet af tillægget, men kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommunalplanens gennemførelse.

Kommuneplanen kan læses på:
www.kommuneplan.toender.dk

Kommuneplantillægget kan ses på
www.plandata.dk

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig bl.a. bebyggelse og ændret anvendelse, der er i strid med kommunalplanens rammebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

KLAGEVEJLEDNING

Når et kommuneplantillæg er endeligt 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, 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. 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.

Redegørelse

BAGGRUND OG FORMÅL

Planområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 620.41.6 Nordre Landevej. I henhold til de eksisterende rammebestemmelser for dette område, fastlægges anvendelsen til centerområde med pladskrævende varegrupper med mulighed for indpasning af erhverv inden for miljøklasse 1-3.



Eksisterende rammeområder

Baggrunden for tillægget til kommuneplanen er, at Tønder Kommune har fået en henvendelse om udvikling af et nyt aflastningsområde til større udvalgswarebutikker i Tønder, og at der ikke i de nuværende områder til detailhandel i Tønder findes ledige arealer til opførelse af større udvalgswarebutikker. Formålet er derfor at skabe mulighed for, at Tønder kan få et attraktivt areal til større udvalgswarebutikker, som supplement til bymidten, hvor der er attraktive muligheder for mindre butikker, der passer ind i det historiske bymiljø.

Nærværende kommuneplantillæg følger lokalplan nr. 150-620, som udarbejdes og offentliggøres sideløbende med dette kommuneplantillæg og omfatter samme område.

HOVEDSTRUKTUR OG RETNINGSLINJER

Hovedstruktur

Kommuneplantillægget udlægger et nyt aflastningsområde i Tønder ved hjørnet af Nordre Landevej og Østre Omfartsvej.

Med udlæg af det nye aflastningsområde vil kommuneplanens centerstrukturen (områder til detailhandel) komme til at bestå af følgende områder i Tønder by:

- Bymidten.
- Aflastningsområdet ved Nordre Landevej, som er fuldt udbygget.
- Aflastningsområdet ved Ribe Landevej, som er stort set udbygget.
- Det nye aflastningsområde ved Østre Omfartsvej og Nordre Landevej, som udelukkende skal rumme store udvalgswarebutikker.
- Bydelscentret ved Plantagevej, som rummer Kwickly, Netto, tankstation mv. og er fuldt udbygget
- Områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper langs Nordre Landevej og Ribe Landevej.



Oversigtskort

Formålet med det nye aflastningsområde er at kunne styrke Tønder som egnscenter for detailhandel. Det nye aflastningsområde er et velbeliggende område til større udvalgswarebutikker, som er for store til at kunne indpasses i bymidtens bevaringsværdige købstadsbymiljø, og

som vil kunne styrke Tønder i den regionale konkurrence mod større omkringliggende handelsbyer samt tiltrække handel fra Tyskland og fra de mange turister og sommerhusejere i området. Formålet er dermed også at kunne tiltrække større udvalgswarebutikker, som Tønder ellers ikke vil kunne tiltrække, herunder også e-handelsbutikker, som ønsker at kombinere nethandel med detailsalgslokaler eller showroom. Det er samtidigt målet at skabe en god arbejdsdeling med bymidten med dens mange mindre specialbutikker. Der gives ikke mulighed for dagligvarebutikker i det nye aflastningsområde.

Retningslinjer

I henhold til kommuneplanens retningslinje 6.1.2 er der afgrænset og lokalplanlagt to aflastningsområder i den nordlige del af Tønder by.

Området ved Ndr. Landevej er fuldt udbygget med 4.500 m² bruttoetageareal butik og lager.

I området ved Ribelandevej er der mulighed for opførelse af 3.000 m² bruttoetageareal. Der kan ske nybyggeri eller omdannelse indenfor de maksimale rammer som anført i skemaet.

Ved udlæg af et nyt aflastningsområde, udvides retningslinje 6.1.2 til også at omfatte det nye aflastningsområde Øst, som udlægges jf. nærværende kommuneplantillæg og afgrænses inden for et nyt rammeområde 620.41.9.

De tre aflastningsområder i Tønder med maksimale rammer for detailhandelsareal og maksimale og minimale butiksstørrelser fremgår af skemaet nedenfor:

Område	Lokalplanramme	Områdets samlede ramme til butiksformål (bruttoetageareal)	Områdets maksimale udvidelsesramme til butiksformål (bruttoareal)	Maksimale butiksstørrelser til dagligvarer/udvalgsvarer (bruttoetageareal)	Minimumsbutiksstørrelser til udvalgsvarer (bruttoetageareal)
Tønder ved Nordre Landevej	620.41.1	4.500 m ²	0 m ²	3.000 m ² /1.500 m ²	-
Tønder ved Ribelandevej	620.41.2	3.000 m ²	131 m ²	3.000 m ² /1.500 m ²	-
Nyt område ved Østre Omfartsvej og Nordre Landevej	620.41.9	5.000 m ²	5.000 m ²	0 m ² /5.000 m ²	1.000 m ²

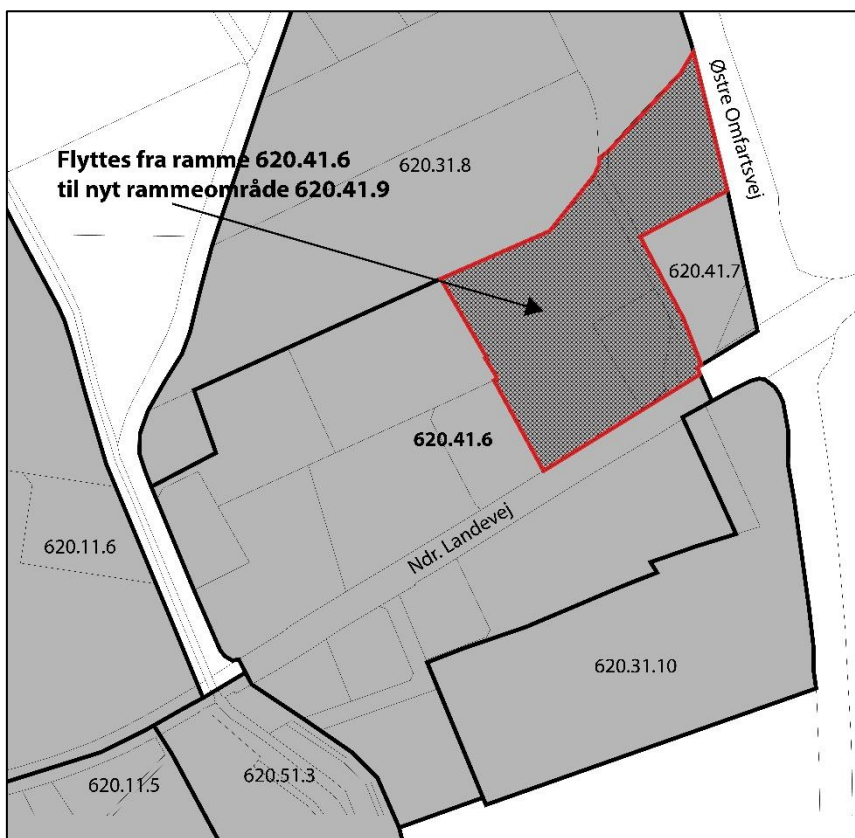
For generelle retningslinjer henvises til Kommuneplan 2017-2029 - www.kommuneplan.toender.dk.

Anvendelsen af det nye aflastningsområde fastlægges til store udvalgs-varebutikker. Den samlede ramme for udbygning af området er fastsat til 5.000 m² bruttoetageareal. Den enkelte butik må ikke være større end 5.000 m² og ikke være mindre end 1.000 m².

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

ÆNDRING AF KOMMUNEPLANEN

Det nye aflastningsområde ønskes placeret i det centerområde til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som pt. er afgrænset inden for det eksisterende rammeområde 620.41.6. Aflastningsområdet placeres inden for et nyt rammeområde 642.41.9. Den tilbageværende del af rammeområde 620.41.6 til butikker med særligt pladskrævende varegrupper fastholdes uændret. Den samlede ramme til udbygning i områderne til butikker med særligt pladskrævende varer i dette område fastholdes uændret til 4.000 m².



Ændringer

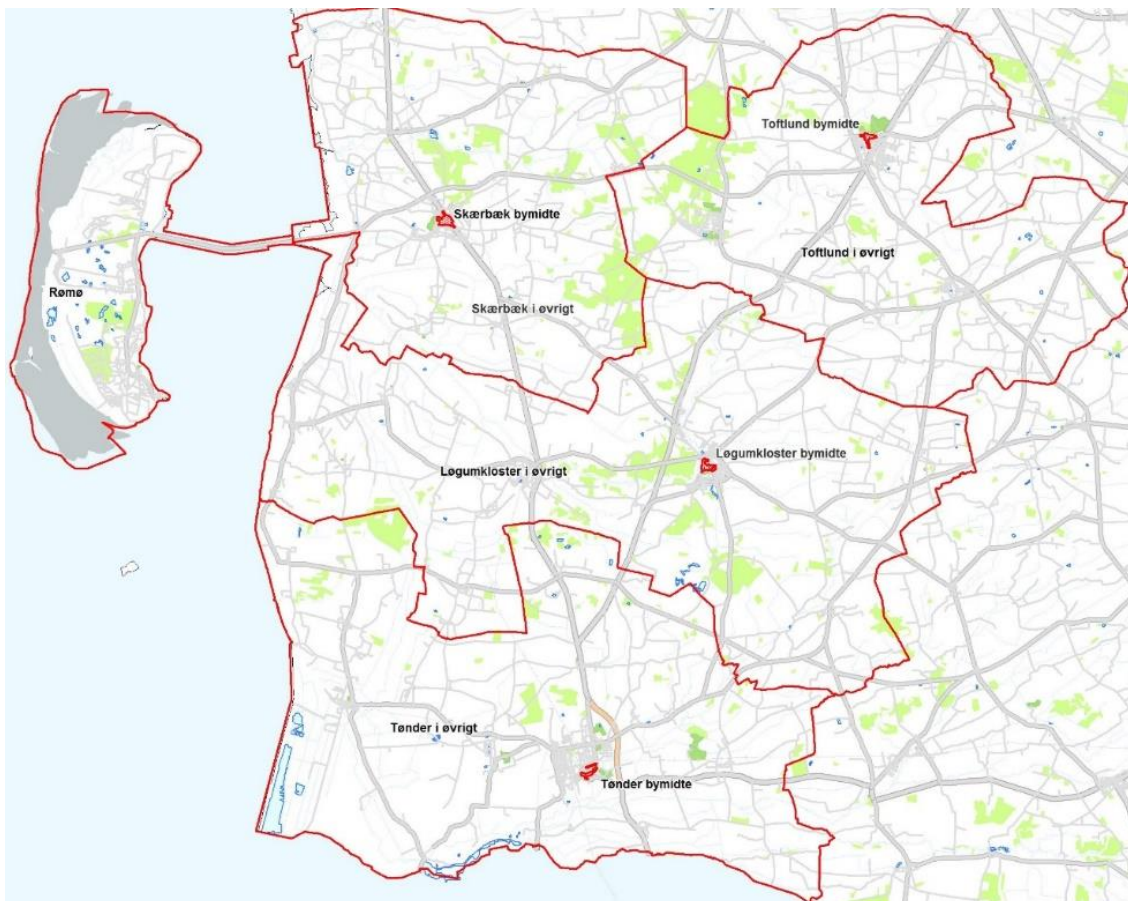
Aflastningsområdet udlægges som nyt rammeområde 620.41.9. Den resterende del af rammeområde 620.41.6 fastholdes med uændrede rammebestemmelser.

Anvendelsesbestemmelserne i det nye rammeområde 620.41.9 overføres uændrede fra rammeområde 620.41.6 men udvides til også at omfatte store udvalgswarebutikker over 1.000 m², ligesom der tilføjes præciseringer ift. eksisterende anvendelse i området.

PLANLOVENS DETAILHANDELSBESTEMMELSER

De følgende afsnit indeholder redegørelse for det, der kræves i planloven, når der udlægges et nyt aflastningsområde. Redegørelsen er baseret på den seneste detailhandelsanalyse for Tønder Kommune. Analysen blev udarbejdet i 2016. Det er vurderet, at analysen fortsat i de store linjer er dækkende for detailhandlen i Tønder Kommune set i forhold til det analysen skal anvendes til i redegørelsen, som handler om at beregne konsekvenser for større sammenhængende områder.

Detailhandelsanalysen er gennemført med en opdeling af kommunen i fem lokale oplande. I fire områder er der byer med afgrænsede bymidter. I de områder er informationerne delt op på bymidten og området i øvrigt.



Figur 1 Tønder Kommunes opdeling i lokale oplande.

Antal butikker

I 2016 var der 265 butikker i Tønder Kommune. Fordelingen på byerne fremgår af skemaet:

Tønder kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv. varer	Særlig pladskr.	I alt
Tønder bymidte	12	51	21	16	14	-	63
Tønder området i ø.	13	38	7	26	5	7	58
Løgumkloster bymidte	5	12	6	2	4	-	17
Løgumkl. området i ø.	6	12	3	6	3	7	25
Skærbæk bymidte	9	16	6	5	5	-	25
Rømø	10	15	8	2	5	-	25
Skærbæk området i ø.	3	6	-	6	-	4	13
Toftlund bymidte	10	13	7	4	2	-	23
Toftlund området i ø.	3	9	2	4	3	4	16
I alt	71	173	60	72	41	21	265

Bruttoetageareal

I 2016 var der 146.400 m² bruttoetageareal til butikker i Tønder Kommune. Fordelingen på byerne fremgår af skemaet:

Tønder kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	Særlig pladskr.	I alt
Tønder bymidte	5.500	18.300	6.500	8.800	3.000	-	23.800
Tønder omr. ø.	12.400	23.300	2.100	18.900	2.300	12.900	48.600
Løgumkloster bymidte	1.700	3.200	1.400	800	1.000	-	4.900
Løgumkloster omr. ø.	2.800	4.800	1.000	3.200	600	5.400	13.000
Skærbæk bymidte	6.900	4.400	1.900	1.700	800	-	11.300
Rømø	3.800	5.100	3.200	1.000	900	-	8.900
Skærbæk omr. ø.	200	4.600	-	4.600	-	7.500	12.300
Toftlund bymidte	6.300	4.900	1.800	2.700	400	-	11.200
Toftlund omr. ø.	2.100	2.500	200	1.900	400	7.800	12.400
I alt	41.700	71.100	18.100	43.600	9.400	33.600	146.400

Omsætning

I 2016 havde butikkerne i Tønder Kommune en omsætning på 1,6 mia. kr. Fordelingen på byerne fremgår af skemaet:

Tønder kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Tønder bymidte	93	217	310
Tønder omr. iø.	*	*	368
Løgumkloster bymidte	*	*	81
Løgumkloster omr. iø.	71	42	113
Skærbæk bymidte	*	*	218
Rømø	84	66	150
Skærbæk omr. iø.	*	*	62
Toftlund bymidte	122	37	159
Toftlund omr. iø.	*	*	96
I alt	854	703	1.557

Behov for nybyggeri til detailhandel

Udviklingen i arealbehovet afhænger bl.a. af, hvor stor en andel af forbruget, der lægges i netbutikker. Desuden afhænger behovet for fysiske butikker af, om detailhandlen i oplandet vinder eller taber markedsandele, og om butikkerne bliver mere eller mindre effektive, dvs. om omsætningen kan ske på et mindre eller større areal. Udover det afhænger arealbehovet af udviklingen i privatforbruget.

Vurderingen af arealbehovet er gennemført for 2032, som svarer til den 12 årige planperiode i en kommuneplan. Der er vurderet på et opland, der svarer til Tønder Kommune. Kommunegrænsen ligger omtrent midtvejs mellem Tønder og de større, omkringliggende handelsbyer.

Beregnet arealbehovet på ca. 10.000 m²

Vurderingen af arealbehovet i oplandet til det nye aflastningsområde tager udgangspunkt i følgende forudsætninger:

- Befolkningstilbagegangen fortsætter og vil være på ca. 2.100 personer i 2032 ifølge kommunens befolkningsprognose.
- Vækst i det årlige forbrug for udvalgsvarer i oplandet på knap 51 mio. kr.
- Arealintensitet på ca. 10.000 kr. pr. m², svarende til omsætningen pr. m² i eksisterende, sammenlignelige butikker i Tønder Kommune.
- En stigning i nethandelsandelen for udvalgsvarehandlen til ca. 22 %.
- En stigning i handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer på ca. 7%-point, så der opnås balance i handlen i Tønder Kommune i forhold til omverdenen, dvs. at det kommunens egne borgere bruger i andre kommuner modsvares af udefrakommendes indkøb i Tønder Kommune. Det er vurderet, at turisterne i Tønder Kommune har et udvalgsvareforbrug på i størrelsesordenen 200 mio. kr. Der er derfor med en forudsætning om at Tønder Kommune opnår balance i udvalgsvarehandlen fortsat et betydeligt underskud på handlen fra kommunens egne borgere.

Beregningerne viser, at der i oplandet vil opstå et behov for yderligere areal til udvalgsvarer frem mod 2032 på ca. 10.000 m². Det skal bemærkes, at arealbehovet er afhængigt af de nævnte forudsætninger. Hvis der for eksempel etableres udvalgsvarebutikker med en lavere omsætning pr. m², så vil der være et større behov for areal.

Manglende plads i de eksisterende detailhandelsområder

Mulighederne for udvidelse med detailhandel i de to eksisterende aflastningsområder er i forbindelse med kommuneplantillægget blevet opdateret. Aflastningsområdet ved Nordre Landevej er fuldt bebygget. Der er ingen ledige arealer til nybyggeri i området. Detailhandelsarealet er på cirka 3.600 m². Bygningen på hjørnet af Nordre Landevej og Leosallé er på 1.290 m² og udnyttes ikke i dag til detailhandel, men da bygningen anvendes til andet formål, er den reelt ikke en mulighed for detailhandel. Aflastningsområdet ved Ribe Landevej rummer 2.869 m² detailhandel og må med en maksimal ramme på 3.000 m² betragtes som fuldt udbygget og kan reelt ikke udnyttes til yderligere detailhandel. Der er derfor ikke plads til yderligere udvidelse med store udvalgsvarebutikker i de eksisterende aflastningsområder i Tønder.

Bydelscentret ved Plantagevej rummer Kvickly, Netto, apotek, bank, tankstation mv. og må betragtes som fuldt udbygget.

Bymidten i Tønder havde i 2016 et detailhandelsareal på 23.800 m². Der er i kommuneplanen en ramme til udvidelse på 5.000 m², og der er flere tomme butikslokaler i bymidten, men butikslokalerne i det historiske købstadsmiljø i gågadeområdet er små og egner sig ikke til større butikker. Bymidteområdet ved Kongevejen udnyttes i dag til tre discountbutikker med tilhørende parkeringspladser, to tankstationer og busterminal og må også betragtes som fuldt udbygget.

Det samlede billede er, at der er et behov for udvikling af udvalgsvarerhandlen i Tønder Kommune på i størrelsesordenen 10.000 m². Tønder er kommunens hovedby. Det er her, udviklingen af udvalgsvarerhandlen først og fremmest skal ske for at sikre kommunens borgere og turister et godt lokal udbud. Der er ikke plads til større udvalgsvarerbutikker i de to hidtidige aflastningsområder eller i bydelscentret, og udbuddet af lokaler i bymidten egner sig ikke til større udvalgsvarerbutikker. Der er derfor behov for et nyt aflastningsområde i Tønder. Det vurderes ud fra behovsberegningen og konkrete henvendelser fra butikskæder, at en rummelighed på 5.000 m² i det nye aflastningsområde vil passe til behovet.

Vurdering af sammenhæng med målene for detailhandlen

Udpegningsen af det nye aflastningsområde understøtter kommuneplanens mål om at styrke egnscentret Tønder, så byen kan tiltrække kunder fra et regionalt opland både syd og nord for grænsen. Tønders særlige styrke er den attraktive gågade i et historisk bymiljø. Det er derfor målet, at butikkerne fortsat skal koncentreres i bymidten, så byen opnår styrket handel og fordele af et mangfoldigt vareudbud. Det er også målet, at der til stadighed skal ske fornyelse og udvikling i Tønder, så byens attraktion og gennemslagskraft øges i oplandet på begge sider af grænsen. Ved udlæg af aflastningsområdet er der lagt vægt på, at det vil styrke handlen og skabe et mere mangfoldigt vareudbud, da Tønder vil kunne modtage større udvalgsvarerbutikker, som byen og kommunen ellers ikke vil kunne få. Der er samtidigt lagt vægt på at planlægge aflastningsområdet, så det kommer til at supplere bymidten og undgå, at det nye aflastningsområde udhuler grundlaget for bymidtens butikker. Det er sikret ved, at udvalgsvarerbutikkerne i aflastningsområdet skal være på mindst 1.000 m². Med det nye aflastningsområde vil Tønder have mulighed for at modtage og udvikle mindre butikker i et attraktivt miljø i bymidten og større butikker i det nye aflastningsområde. På den måde vil Tønder få mulighed for at tage imod butikker i alle størrelser.

Det nye aflastningsområde er tænkt som en mulighed for større udvalgsvarerbutikker, som de lokale kunder i dag skal til de større omkringliggende byer uden for kommunen for at finde. Et lokalt udbud af større udvalgsvarerbutikker vil dermed også bidrage til et mere et dynamisk marked med en bedre konkurrence mellem butikkerne.

Området ved Østre Omfartsvej og Nordre Landevej ligger centralt i det overordnede vejnet og har god biltilgængelighed til resten af kommunen og til områderne syd for grænsen. Området ved Østre Omfartsvej og Nordre Landevej er det centrale vejknudepunkt i Tønder. Det er her oplandstrafikken fra nord, øst og syd kører ind til Tønder, og oplandet mod vest har let adgang til området ved blot at fortsætte ad Nordre Landevej gennem byen. Den gode beliggenhed i vejnettet hænger godt sammen med, at målet er at styrke Tønder som egnscenter og dermed Tønders position som handelsby for et større opland, der dækker hele kommunen, og som også tiltrækker kunder syd for grænsen. Med et mål om at dække et større opland er den gode biltilgængelighed afgørende for at kunderne vil vælge området frem for konkurrerende handelsbyer omkring Tønder Kommune. Området har udover den gode biltilgængelighed også gode stiforbindelser med den dobbeltrettede sti langs Nordre Landevej, som knytter området til resten af Tønder by. Der er ikke busstoppesteder langs vejene i området.

Aflastningsområdet kommer til at ligge langs Nordre Landevej mellem entreprenørvirksomheden Freiberg A/S og McDonalds. Aflastningsområdet er ubebygget bortset fra et mindre areal ud mod Østre Omfartsvej, hvor der er bilsyn, tankstation og vaskehal samt en ny Burger King, der kommer til at ligge mellem McDonalds og Freiberg, og som tages i brug omkring 1. juli 2020. Området er robust i sin bebyggelse. Store udvalgswarebutikker i form af boksbutikker vil passe godt ind i helheden og vil ikke påvirke det eksisterende bymiljø negativt.

Aflastningsområdets kundegrundlag

Et aflastningsområde skal ifølge planlovens regler tilpasses byens størrelse.

Som beskrevet tidligere mangler Tønder by mulighed for at tiltrække større udvalgswarebutikker, da de nuværende aflastningsområder og bydelscentret ikke rummer mulighed for større nybyggerier, og da bymidtens historiske bymiljø ikke egner sig til store butikker.

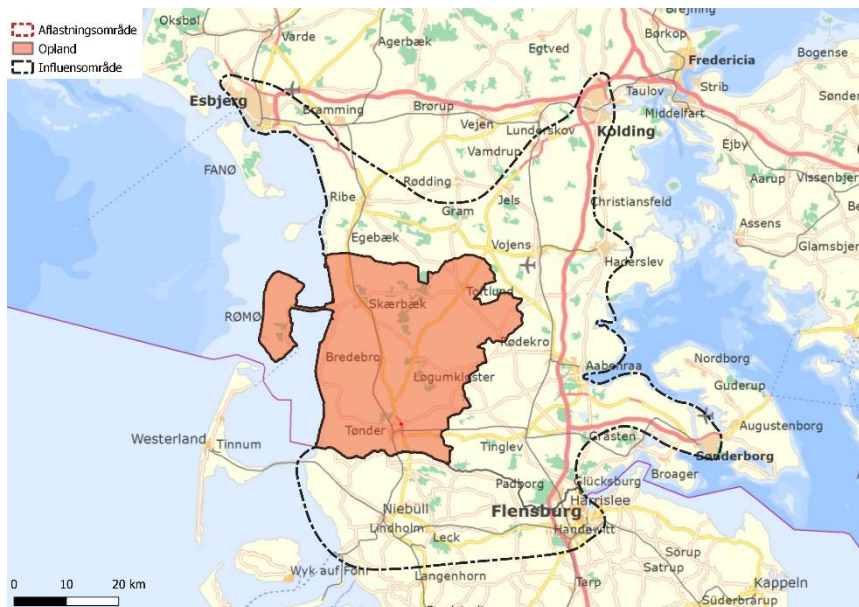
Det nye aflastningsområde er blevet aktuelt på baggrund af henvendelser fra større udvalgswarebutikker, som har udtrykt interesse for at etablere sig i Tønder. Det viser, at Tønder med sine ca. 7.550 indbyggere og omkringliggende opland, har en tilstrækkelig størrelse til at kunne tiltrække udvalgswarebutikker, som ikke hidtil har vist interesse for at komme til Tønder.

Der er valgt en øvre ramme for detailhandelsareal i aflastningsområdet på 5.000 m², som vurderes at være passende set i forhold til, at området ikke bare skal betjene kunder fra Tønder by men fra oplandet i hele kommunen samt områdets mange turister og kunder fra området syd for grænsen.

Der er betydelige afstande fra Tønder by til større, konkurrerende handelsbyer. Der er 40 km til Aabenraa, 50 km til Flensburg, 60 km til Haderslev, 65 km til Sønderborg, 80 km til Kolding og 80 km til Esbjerg. Tønder Kommune er en geografisk stor kommune. Kommunegrænsen ligger i det store hele midt mellem Tønder by og de større, konkurrerende handelsbyer. Mod øst ligger området ved Arndrup og Bedsted omtrent midt mellem Tønder og Aabenraa. Mod nordøst ligger områderne ved Toftlund og Agerskov omtrent midt mellem Tønder og Haderslev, og mod nord ligger området ved Rejsby omtrent midt mellem Tønder og Esbjerg. Kommunegrænsen betragtes derfor som et naturligt opland for Tønder, og de godt 37.000 indbyggere indgår i kundegrundlaget for aflastningsområdet.

Syd for grænsen er der betydelige afstande til de nærmeste større handelsbyer i Tyskland. Det er derfor sandsynligt, at Tønder har et opland syd for grænsen, når det gælder bestemte varegrupper, som det er fordelagtigt for tyskere at købe i Danmark.

Hertil kommer at Tønder er en af de store turistkommuner på Vestkysten. Der var i 2018 i knap 1,7 mio. overnatninger i Tønder Kommune. Det er ikke muligt at sætte præcise tal på turisternes forbrug af udvalgsvarer, men det er klart, at det store antal overnattende turister udgør et betydeligt kundegrundlag for detailhandlen i Tønder Kommune. Undersøgelser af turisternes forbrug giver et fingerpeg om omfanget af turisternes forbrug. Det samlede forbrug fra de turister og endagsgæster, der overnattede og besøgte Tønder kommune, er opgjort til 1,7 mia. kr. i 2017 ("Turismens økonomiske betydning 2017", VisitDenmark). Af det samlede forbrug vurderes det, at i størrelsesordenen 200 mio. kr. bruges på udvalgsvarer. Ud over turisternes forbrug er der et betydeligt forbrug til indkøb af inventar, byggematerialer o.lign. til de godt 2.000 sommerhus i kommunen.



Kort 2: Opland til det nye aflastningsområde i Tønder svarende til kommunegrænsen.

Styrkelse af konkurrencen

For at vurdere påvirkningen af konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen i aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser. Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde. Preiseffekten anslås dog at blive 'uvæsentlig' for udvalgsvarer. Baggrunden for den 'uvæsentlige' effekt er, at den nye detailhandel kun er af begrænset omfang ift. den eksisterende detailhandel.

Beregningen af påvirkningen på konkurrencen er beregnet ud fra følgende input:

- Andel af oplandets omsætning, der flyttes: 3 %.
- %-vis forskel i gennemsnitligt butiksareal: 158 %.
- Gennemsnitligt antal butikker per branche: 5,2.
- E-handelsandel for udvalgsvarer: 25 %.

Inputtene er opgjort på baggrund af data fra seneste detailhandelsanalyse, konsekvensvurderingen, CVR-brancher og viden om nethandelsandelen.

Påvirkning af den eksisterende detailhandel

I det følgende vurderes effekterne for den eksisterende detailhandel i år 2032, når aflastningsområdet forventes fuldt udbygget og i fuld drift. I vurderingen af effekterne er det forudsat, at de nye udvalgswarebutikker vil have et areal på 5.000 m² og en årlig omsætning på ca. 55 mio. kr.

Der er foretaget en vurdering af aflastningsområdets effekter på butiksforsyningen. Den fremtidige forbrugsudvikling er skønnet under hensyntagen til forventning om en lidt afdæmpet vækst i e-handlen, befolkningstilbagegang, en fortsat vækst i turismen, og at Tønder vil erobre handel tilbage fra de konkurrerende handelsbyer, så der bliver balance mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug. Det vurderes, at privatforbruget af udvalgsvarer i fysiske butikker fortsat vokser og at e-handlen kun vinder begrænsede markedsandele. Det forventes således, at væksten i turismen sammen med en generel stigning i forbruget mere end opvejer tabet til e-handlen. Samlet set forventes en moderat stigning i forbruget for udvalgsvarer, der lægges i fysiske butikker.

Vurderingerne viser, at den planlagte udvalgsvarehandel vil hente ca. 10 % af sin omsætning fra Tønder bymidte, ca. 30 % fra resten af Tønder Kommune, ca. 60 % uden for Tønder Kommune, herunder ca. 35 % i nabokommunerne og knap en fjerdedel fra grænse- og nethandlen samt turisternes forbrug.

Omsætningsreduktionen i de eksisterende udvalgsvarebutikker i Tønder bymidte og Tønder Kommune i øvrigt vil være mellem 2-3 %, mens de negative effekter for den eksisterende udvalgsvarehandel uden for Tønder Kommune vil være meget begrænset og alle steder under 1 %. Det vurderes, at det primært vil være de større handelsbyer i de omkringliggende kommuner, der vil miste omsætning, og at tilbagegangen i høj grad vil være handel fra borgere i Tønder Kommune, der vælger at handle lokalt i stedet, når butiksudbuddet i Tønder bliver bedre. Den samlede vurdering er, at påvirkningen af detailhandlen i nabokommunerne stort set vil være umærkelig.

EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN, 2032				
	Omsætning 2019	Omsætning i 2032 uden aflastningsområdet (0-alternativ)	Omsætning i 2032 med aflastningsområdet	Ændring i 2032
Nyt aflastningsområde	-	-	55 mio. kr.	+55 mio. kr.
Tønder bymidte	232 mio. kr.	244 mio. kr.	238 mio. kr.	-6 mio. kr.
Tønder by i øvrigt	399 mio. kr.	422 mio. kr.	408 mio. kr.	-14 mio. kr.
Tønder Kommune i øvrigt	120 mio. kr.	126 mio. kr.	124 mio. kr.	-2 mio. kr.
<i>Tønder Kommune i alt</i>	<i>750 mio. kr.</i>	<i>792 mio. kr.</i>	<i>825 mio. kr.</i>	<i>+33 mio. kr.</i>
Aabenraa Kommune	1.099 mio. kr.	1.161 mio. kr.	1.158 mio. kr.	-3 mio. kr.
Sønderborg Kommune	1.499 mio. kr.	1.583 mio. kr.	1.579 mio. kr.	-4 mio. kr.

Haderslev Kommune	1.095 mio. kr.	1.156 mio. kr.	1.154 mio. kr.	-2 mio. kr.
Esbjerg Kommune	3.670 mio. kr.	3.876 mio. kr.	3.870 mio. kr.	-6 mio. kr.
Kolding Kommune	2.830 mio. kr.	2.988 mio. kr.	2.983 mio. kr.	-5 mio. kr.
Grænsehandel og turisme	-	-	-	-8 mio. kr.
Nethandlen	-	-	-	-5 mio. kr.

Oversigt over nøgletal i vurderingerne af effekter. Skemaet viser effekter for udvalgsvarerhandlen.

For omsætningstallene er der taget udgangspunkt i de seneste detailhandelsanalyser. Omsætningstallene er fremskrevet til 2019-niveau på baggrund af detailomsætningsindekset.

Omsætningstallene for 2032 er angivet 2019-priser og er en fremskrivning baseret på udviklingen i det sæson-korrigerede værdiindeks, den forventede udvikling i privatforbruget og nethandlen.

Påvirkning af Tønder bys oplandseffekt

Ser vi alene på Tønder by, så har byen i dag en handelsbalance på 422 %, dvs. af omsætningen i butikkerne er godt fire gange højere end Tønderborgernes forbrug. Den høje handelsbalance illustrerer Tønders position som handelsby for et større opland. Hvis aflastningsområdet ikke kommer, så viser beregningerne at Tønder bys handelsbalance vil falde, fordi forbruget i Tønder by vil stige mere end butikkernes omsætning. Beregningerne viser også at med aflastningsområdet, vil omsætningen i Tønder by stige og stort set holde trit med stigningen i forbruget, så handelsbalancen stort set vil være den samme i 2032 som i dag. Med aflastningsområdet forventes det, at omsætningen i Tønder by vil stige med 35 mio. kr. i 2032, og at 33 mio. kr. vil blive hentet fra nabokommunerne.

PÅVIRKNING AF TØNDERS OPLANDSEFFEKT FOR UDVALGSVARER					
	År 2019	År 2032 uden udvidelse	År 2032 med udvidelse	Omsætnings-tilvækst i byen i 2032	Omsætning der hentes i nabokommunerne i 2032
Omsætning (mio. kr. pr. år)	631	666	701	35	33
Forbrug (mio. kr. pr. år)	150	168	168	-	-
Handelsbalance (%)	422	396	417	-	-

Sammenfattende konsekvensvurderingsskema af et nyt aflastningsområde

Hensyn	Påvirkning i 2032
Konkurrenceeffekt	Udvalgsvarer: 'uvæsentlig'
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Udvalgsvarer: Der flyttes 6 mio. kr. fra bymidten og 16 mio. kr. fra resten af kommunen. Påvirkningen af butiksforsyningen i bymidten begrænses af, at der kun åbnes mulighed for store udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet.

	Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i de øvrige dele af byen med overlap i varesortimentet.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i nabokommunerne	Handelsbalancen forventes at stige fra 396 % til 417 % svarende til at ca. 33 mio. kr. flyttes fra nabokommunerne til Tønder, hvilket stort set vil være umærkeligt i de konkurrerende handelsbyer i nabokommunerne. Tønder bys handelsbalance for udvalgsvarer forventes at falde på lang sigt, da forbruget i byen fortsat vil stige, og hvis detailhandlen i nabokommuner udvikles fortsat og der ikke etableres yderligere nye butikker i Tønder.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Det følgende indeholder en redegørelse for forholdet til anden planlægning og 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. 1225 af 25.10.2018) 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.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 150-620 og Kommuneplantillæg nr. 118-620 til Tønder Kommuneplan 2017-2029 har Tønder Kommune foretaget en samlet screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af 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 planlægges for et projekt, som jf. lovens Bilag 2, 13.a) er en mindre ændring eller udvidelse af et projekt (anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg) i bilag 2. Den mindre ændring eller udvidelse vurderes ikke at have væsentlig skadelig indvirkning på miljøet i lovens forstand.

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

Afgørelsen kan påklages jf. klagevejledningen i screeningsskemaet, der er vedlagt som bilag til dette plandokument.

Habitatbekendtgørelsen

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

Natura 2000-område

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

Planområdet ligger omkring 800 m fra Galgestrømmen, som er et tilløb til Vidåen, og en del af Natura 2000-området for Vidåsystemet. Kommuneplantillægget og lokalplan muliggør ikke tiltag, der kan påvirke Natura 2000 området, da de ligger i betydelig afstand til Natura 2000-området. Spildevand udledes til kloaknettet i Tønder. Overfladevand vil som hidtil, da teknisk skoles smedeskole lå på arealet, blive udledt via rørledning eller grøft til Galgestrømmen. Der vil blive etableret forsinkelsesbassin, som forsinker afstrømningen til Galgestrømmen og dermed begrænser påvirkningen af Vidåsystemet.

Bilag IV-arter

Der er ikke konstateret bilag IV-arter i planområdet. Realiseringen af lokalplanen medfører ikke, at der nedlægges beskyttede vandhuller, fældes træer eller andet, der kan påvirke eventuelle bilag IV-arter negativt. Derfor vurderes det, at lokalplanens realisering ikke vil påvirke bilag IV-arterne negativt.

Jordforureningsloven

Der er inden for kommuneplantillæggets område på matr.nr. 1547a kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 (V1).

Hvis der skal flyttes jord fra jordstykker, der er omfattet af områdeklassificeringen, skal der tages analyser af jorden og jordflytningen skal anmeldes til kommunen, og kommunen skal acceptere jordflytningen før jorden flyttes.

Ejendomme, der er kortlagt på Vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, er ejendomme, som måske kan være forurenede, da der er eller har været en virksomhedstype eller en aktivitet på ejendommen, som man har erfaring med, kan medføre en jordforurening, men det er ikke undersøgt, om der er en forurening.

Resten af området er område klassificeret med krav om analyse. Bortkørsel af forurenede jord kræver tilladelse fra Tønder Kommune jf. Jordforureningsloven.

Matr. nr. 3960 er dog ikke omfattet af krav om analyser af jorden i forbindelse med flytning af jord.

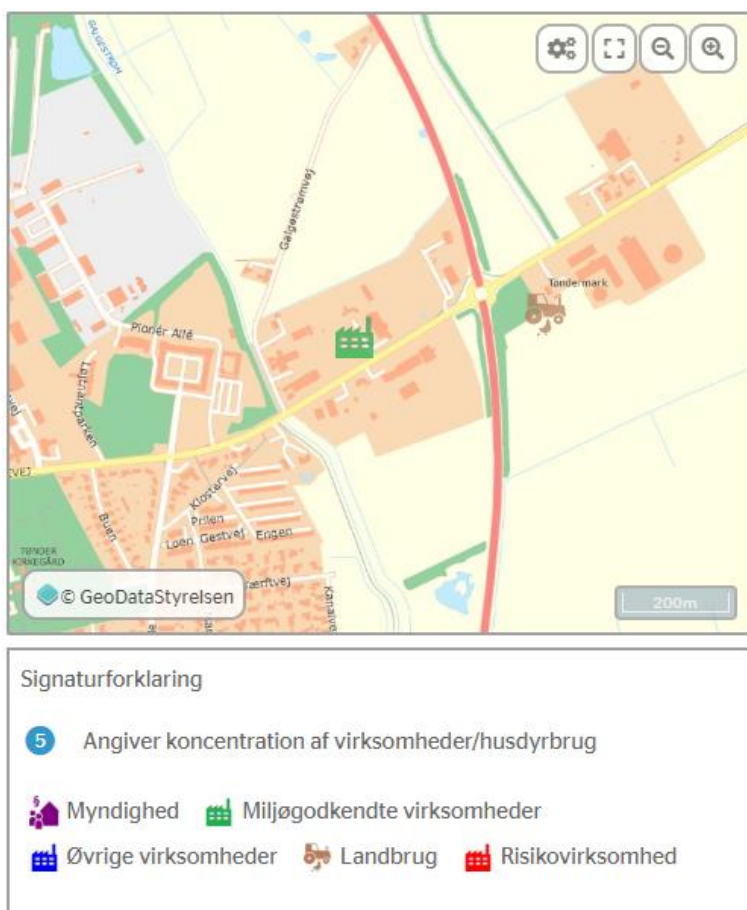
Der planlægges ikke nedsivning af regnvand i området. Afledning skal ske via en eksisterende rørledning.

Miljøbeskyttelsesloven

Aflastningsområdet grænser op til Freiberg A/S mod vest og Kjellkvist A/S mod syd, der begge er virksomheder med miljøgodkendelse efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5. Øst for Østre Omfartsvej er der et landbrug. Der er ikke andre godkendelsespligtige virksomheder, risiko-virksomheder mv. i nærområdet omkring aflastningsområdet.

Der ligger et husdyrbrug på Åbenråvej 1. Husdyrbruget har en lugtgenæafstand der belaster lokalplanens arealer med lugt, hvis man bruger nyeste viden om lugtberegninger fra husdyrbrug.

Efter husdyrbrugets gældende miljøgodkendelse fra 2012 er geneafstanden til området imidlertid overholdt. Planernes realisering vurderes ikke at skærpe vilkårene yderligere for husdyrbruget, idet området allerede huser to fastfood restauranter.



Figur 3 Kort over miljøgodkendte virksomheder mv. i og omkring aflastningsområdet

Freiberg A/S er entreprenørvirksomhed med oplagring af bygge- og anlægsmateriale som hovedaktivitet og nedknusning, opbevaring af lettere forurenede jord mv. som biaktiviteter. Miljøgodkendelsen

fastlægger bl.a., at Freiberg A/S må have aktivitet mandage til fredage i tidsrummet fra 6-18, og at nedknusning af materialer må ske i tidsrummet fra 7-16. Der må ikke arbejdes lørdage, søndage og helligdage. Virksomheden skal ved tilrettelæggelse af driften, herunder ved vanding eller befugtning, sikre, at der ikke opstår støvgener uden for virksomhedens område. Virksomheden må ikke give anledning til lugt- eller støvgener uden for virksomhedens område, som efter tilsynsmyndighedens vurdering er væsentlige for omgivelserne. I skel mod aflastningsområdet må støjniveauet ikke overstige 55 dB(A) mandag-fredag kl. 6-18 og lørdage fra 7-14. På andre tidspunkter er støjgrænserne lavere. Miljøgodkendelsen indeholder også grænseværdier for vibrationer mv.

Kommuneplantillægget giver mulighed for udvalgswarebutikker, tankstation, vaskehal mv., der ikke betragtes som miljøfølsomme anvendelser.

Produktionsvirksomheder

Kommuneplantillægget ændrer området fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområde. Det giver mulighed for at flere typer af butikker vil kunne etablere sig i området, men der bliver ikke mulighed for at andre og mere følsomme erhvervstyper kan etablere sig i området. Kommuneplantillægget vil derfor ikke føre til skærpede vilkår for Freiberg A/S eller andre produktionsvirksomheder i området omkring det planlagte aflastningsområde.

Museumsloven

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

Naturbeskyttelsesloven

Der er ingen beskyttede naturtyper inden for kommuneplantillæggets område.

Klima

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 mulighed for at etablere anlæg til forsinkelse af regnvand inden for planområdet, ligesom der fastlægges en befæstelsesgrad, som kan øges, hvis tage på bebyggelse i området begrønnes på mere end 50 % af fladerne.

Oversvømmelse / stormflod

Planområdet er ikke direkte truet af stormflod fra Vadehavet, men kan potentielt blive påvirket af opstuvende vand i vandløbene i baglandet, som i dette tilfælde primært vil være Vidåen og Galgestrømmen. I klimatilpasningsplanen for Tønder Kommune fremgår det dog, at de udsatte områder fortrinsvis er beliggende på hedesletter og marsk, hvor landskabet er fladt og faldet på vandløbene forholdsvis lille. Det er ådale, naturområder og landbrugsarealer, der fortrinsvis er berørte af oversvømmelser, og at større sammenhængende byområder, herunder planområdet, ikke bliver berørt.

Rammebestemmelser

NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING



Ramme 620.41.9

Rammeområde nr. 620.41.9

Område-navn Aflastningsområde Øst, Ndr. Landevej

Zonestatus Eksisterende: Byzone
Fremtidig: Byzone

Fremtidig anvendelse Centerområde

Arealanvendelse Aflastningsområde med pladskrævende varegrupper*, store udvalgswarebutikker, benzinsalg, spisesteder, vaskerier mv., kontor-, værksteds-, service-, lager- og engroshandelsvirksomhed samt mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomhed.

	*Pladskrævende varegrupper defineres i planloven som motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.
Bebyggelsesprocent	60 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde og etageantal	Max. bygningshøjde: 10 m. Max. etager: 2
Parkering	1 p-plads pr. 25 m² butik. 1 p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv og service 1 p-plads pr. 100 m² erhverv.
Detailhandel	Samlet ramme for detailhandelsarealet: 5.000 m² (bruttoetageareal). Maksimumsbutiksstørrelse: 5.000 m² (bruttoetageareal). Minimumsbutiksstørrelse: 1.000 m² (bruttoetageareal).
Plandistrikt	Tønder

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg nr. 118-620 til Tønder Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 30. september 2020 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018).

Henrik Frandsen
Borgmester

Ditte Lundgaard Jakobsen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 118-620 er offentligt bekendtgjort den 6. oktober 2020.



TØNDER KOMMUNE