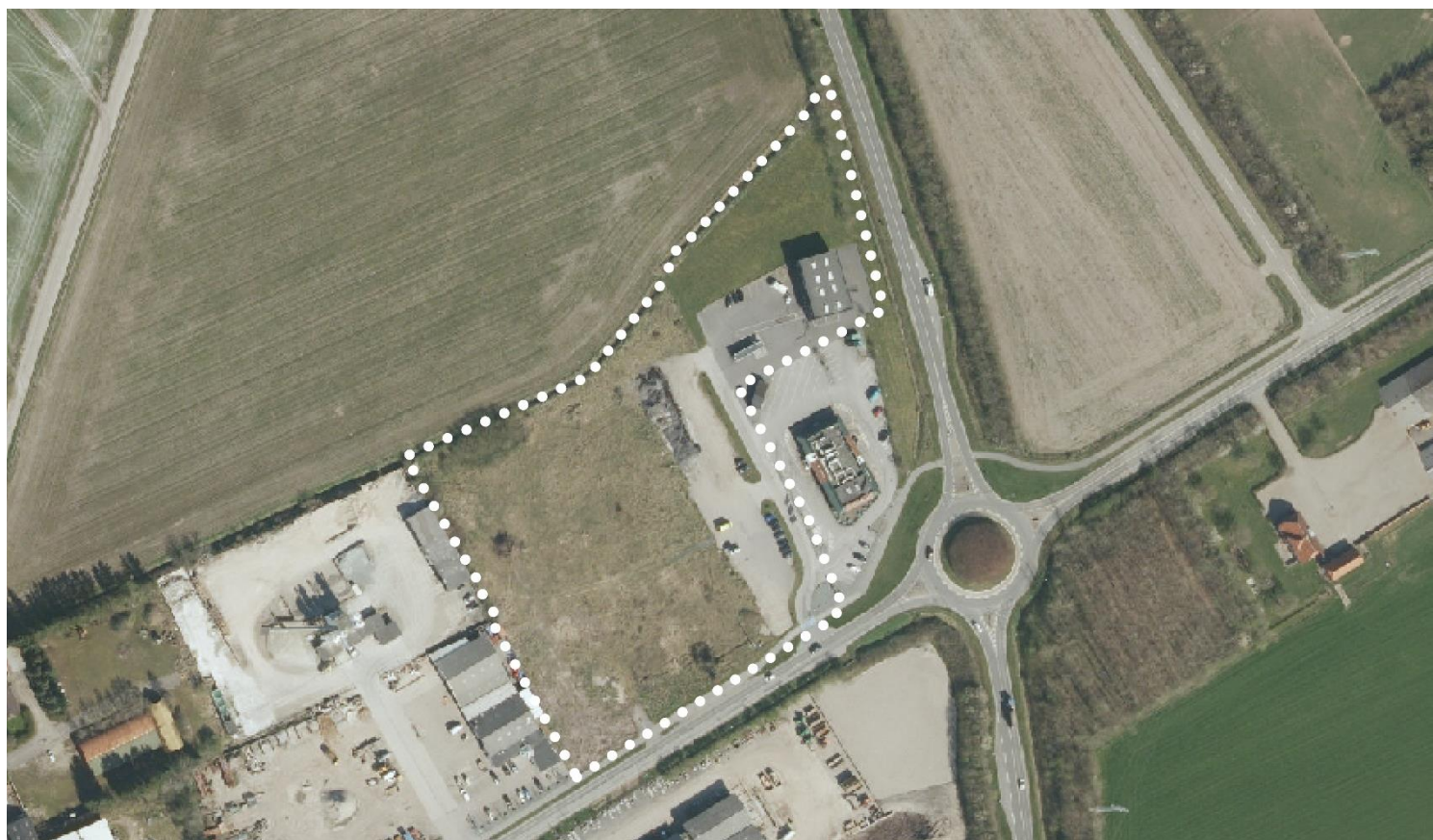


Lokalplan nr. 150-620

Aflastningsområde Øst ved Ndr. Landevej

Tønder



Lokalplan nr. 150-620 er udarbejdet af LINK arkitektur, Urban for Tønder Kommune, Plan, Byg & Trafik.

September 2020

Indhold

Vejledning

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
LÆSEVEJLEDNING	4
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG	4
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER	4
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	5
VARIGE RETSVIRKNINGER	5
KLAGEVEJLEDNING	5

Indledning	6
-------------------------	---

Bestemmelser

§ 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 hegn .	9
§ 8 Veje, stier og parkering	10
§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning	11
§ 10 Miljø	12
§ 11 Ophævelse af lokalplaner	13
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	13

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND	14
LOKALPLANENS FORMÅL	14
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING	14
LOKALPLANOMRÅDET	14
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	19
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	20
SERVITUTTER	23
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER	24

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE	25
OFFENTLIGGØRELSE	25

Bilag

Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning	26
Kortbilag B – Lokalplanens disponering (Lokalplankort)	27

Vejledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 150-620 for aflastningsområde Øst ved Ndr. Landevej i Tønder.

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

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 og tinglyses på de ejendomme, lokalplanen omfatter.

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.

Lokalplanen kan ses på:
www.plansystemdk.dk

Da områdets detailhandelsstruktur ændres, vurderes det, at en høringsperiode på lokalplanen skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. juli 2020 til den 26. august 2020.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger vedr. bekymringer om støj- og støvgener samt trafiksikkerhed. Disse bemærkninger har ikke medført ændringer i lokalplanen.

Derudover er der indkommet bemærkninger fra Vejdirektoratet som har medført enkelte redaktionelle præciseringer og tilføjelser vedr. vejbyggelinjen og skiltning.

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

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.

Indledning



INDLEDNING

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af et aflastningsområde med mulighed for indretning af store udvalgswarebutikker, der ikke kan indplaceres i Tønder Midtby samt fortsat mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varegrupper samt let erhverv. Lokalplanen skal desuden sikre en hensigtsmæssig disponering af vejbetjening af området.

Området afgrænses mod vest af et erhvervsområde med entreprenør- og betonwarevirksomheder. Mod øst ligger et eksisterende erhvervsområde med bl.a. Mc Donalds, mod syd ligger Ndr. Landevej og mod nord afgrænses området af en mindre grøft / vandløb, der munde ud i Galgestrømmen, og nord for denne ligger der kommuneplanlagte, men endnu ubebyggede erhvervsarealer.

Områdets anvendelse fastlægges til aflastningsområde med store udvalgswarebutikker, der ikke kan indplaceres i Tønders Midtby og butikker til pladskrævende varegrupper, som i planloven defineres motor-køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

Hertil kommer, at der fortsat gives mulighed for opretholdelse og etablering af kontor-, værksteds-, service-, lager- og engroshandelsvirksomhed samt mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Lokalplan 150-620

Aflastningsområde Øst ved Ndr. Landevej

Tønder

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16. april 2018, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge anvendelse til aflastningscenter med let erhverv i miljøklasse 1-3, serviceerhverv samt detailhandel med pladskrævende varegrupper og udvalgsvarer,
- fastlægge bestemmelser vedr. vejbetjening af området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,2 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 1547a, 1547b, 3960 og 7000bt alle Tønder Ejerslav, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der efter lokalplanforslagets offentliggørelse udstykkes heraf.

Zonestatus

§ 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til aflastningscenter med detailhandel i form af butikker med pladskrævende varegrupper jf. planlovens definition* samt store udvalgswarebutikker, der ikke hensigtsmæssigt kan placeres i bymidten.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

*Pladskrævende varegrupper defineres i planloven som motor-køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

§ 3.2 I området må der derudover indrettes kontor-, værksteds-, service-, lager- og engroshandelsvirksomhed samt mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomhed, herunder også tankanlæg, vaskehal og fastfood / restauranter.

§ 3.4 Kun virksomheder inden for miljøklasse 1-3 må indrette sig i området.

§ 3.5 Der må desuden placeres mindre bygninger til områdets tekniske forsyning i området.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i det omfang det er i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelse.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

§ 5.1 Det samlede bruttoetageareal til butikker med pladskrævende varegrupper og udvalgsvarer må ikke overstige 5.000 m².

Ingen enkelt butik må have et bruttoetageareal, der overstiger 5.000 m², ligesom ingen enkelt butik må have et bruttoetageareal under 1.000 m².

Mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomhed må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 500 m².

§ 5.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

Bebyggelsens placering

§ 5.3 Al bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag B viste byggefeltet. Mindre bygninger som overdækninger til indkøbsvogne og skure samt tankanlæg må placeres uden for byggefeltet.

Bygningshøjder

§ 5.4 Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter.

Etageantal

§ 5.5 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager.

Vejbyggelinjer

§ 5.6 Der må ikke, uden tilladelse fra vejmyndigheden, etableres varige anlæg, herunder bl.a. regnvandsbassiner, p-pladser og kørearealer, indenfor vejbyggelinjen langs Østre Omfartsvej og Ndr. Landevej.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 6.1 Facader på bebyggelsen må kun opføres af følgende materialer eller en kombination af disse:

Tegl, pudset eller vandskuret tegl, natursten, træ, beton, metal glas og andre transparente materialer.

- § 6.2 Tage skal fremstå som rolige tagflader uden fremtrædende tekniske installationer. Tekniske installationer skal inddækkes og underlægge sig bebyggelsens arkitektoniske udtryk og materialevalg.

- § 6.3 Materialegårde, varegårde og udstillingsarealer skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

- § 6.4 Ny bebyggelse skal med hensyn til proportioner, tag- og facadeudformning, materiale og farvevalg udformes så der opnås en arkitektonisk sammenhængende helhedsvirkning i området. Eksisterende bebyggelse er dog undtaget herfor.

- § 6.5 Ingen tage eller facader må udføres med reflekterende materialer. Solenergianlæg og glaspartier er dog undtaget herfor.

§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

- § 7.1 Der må foretages terrænregulering på op til +/- 0,5 meter. Anlæg til håndtering og forsinkelse af overfladevand er undtaget herfor.

Ubebyggede arealer

- § 7.2 Oplagring må kun ske på dertil indrettede og afskærmede arealer inden for de på kortbilag B viste byggefeltter. Eksisterende lovligt indrettede oplagspladser er undtaget herfor.

- § 7.3 De på kortbilag B viste grønne arealer mod Ndr. Landevej og Østre Omfartsvej skal henligge som græsarealer med solitære, opstammede træer.

- § 7.4 Øvrige ubebyggede arealer skal anvendes til parkering og anlæg til forsinkelse af regnvand. Dele af parkeringspladsen kan f.eks. udformes som et bassin, der kan forsinke regnvand. Arealer, der ikke anlægges til parkering, varegård eller andre funktioner, skal henligge som græsarealer.

- § 7.5 Langs med det på kortbilag B viste vandløb / grøft langs med lokalplanområdets nordskel, skal der friholdes et 5 meter bredt

areal, målt fra øverste bredkant, til arbejdsareal for vedligehold af vandløbet.

Bepantning og hegn

- § 7.6 Bepantning i området skal bestå af stedstypiske arter, som beskrevet i redegørelsen.

LAR (lokal afledning af regnvand)

- § 7.7 Inden for lokalplanområdet skal der, i nødvendigt omfang, etableres mulighed for opsamling og forsinkelse af overfladevand.

Befæstelsesgrad

- § 7.8 Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.

Ved etablering af grønne tage kan befæstelsesgraden øges med op til 10 %, forudsat at mindst 50 % af de samlede tagflader på grunden begrønnes.

§ 8 Veje, stier og parkering

Veje

- § 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ndr. Landevej som vist principielt på kortbilag B.
- § 8.2 Den på kortbilag B viste eksisterende vejstrækning A-B skal opretholdes som intern fordelingsvej herunder også for de eksisterende virksomheder øst for lokalplanområdet.
- § 8.3 Det på kortbilag B viste vejudlæg C-D skal udlægges med en bredde på mindst 10 meter.
- § 8.4 Der skal etableres vendemulighed for lastbiler inden for lokalplanområdet.

Parkering

- § 8.7 Der skal etableres p-pladser i henhold til kommuneplanens p-norm. Således skal der etableres følgende:

- 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal
- 1 p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv og service, samt
- 1 p-plads pr. 100 m² erhvervsareal

P-pladserne skal som udgangspunkt etableres på egen grund, men må etableres som en samlet disponering.

Der må ikke etableres p-pladser på de på kortbilag B viste vejarealer.

Parkeringspladserne kan anlægges som fælles parkeringspladser for hele lokalplanområdet.

- § 8.8 Langs med Ndr. Landevej er der pålagt en vejbyggelinje på 17,5 meter målt fra vejmidten og langs med Østre Omfartsvej er der pålagt en vejbyggelinje på 25 meter målt fra vejmidten. Hertil skal der lægges evt. højdeforskelstillæg på to gange højden + én meter.

Overkørsler

- § 8.9 Der kan etableres en ny overkørsel til Ndr. Landevej som vist principielt på kortbilag B.

Vareindlevering

- § 8.10 Vareindlevering skal etableres således at det er adskilt fra kundeparkeringsområderne.

§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning

Tekniske anlæg

- § 9.1 Udendørs antenner og paraboler må ikke opsættes i en højde der overstiger tagryggen på den bygning, de monteres på. Dog må de etableres på eventuelle teknikhuse på tagfladen. I så fald gælder det, at de ikke må overstige højden på teknikhusets tagflade.
- § 9.2 Øvrige tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne i området. Er dette ikke muligt, skal tekniske anlæg inddækkes og underlægge sig bebyggelsens arkitektoniske formsprog og materialevalg.
- § 9.3 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

Gasledning?

- § 9.4 Opsætning af solenergianlæg og ovenlysvinduer på bygninger er tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
 - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
 - At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
 - At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.

-
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne / solfangerne.

Hvis der etableres solenergianlæg på flade tage, må anlægget gives en hældning. Dog må intet punkt af solenergianlægget rage op over bygningens sternkant.

Belysning

- § 9.5 Fritstående belysningsarmaturer skal være blændfri og må ikke opsættes med en lyspunktshøjde på mere end 5 meter fra tilpasset terræn.

Belysning, der opsættes på bygningerne må ikke opsættes med en lyspunkthøjde, der overstiger facadens højde ved skæring til tag.

Skiltning

- § 9.6 Skiltning med navn og logo må kun finde sted på bygninger. Undtaget herfor er mindre henvisningsskilte internt i området.
- § 9.7 Ved hver af overkørslerne til Ndr. Landevej, som vist på kortbilag B, må der desuden opsættes ét skilt i form af en fritstående stander eller pylon, der ikke må være højere end 8,5 meter og bredere /dybere end 1,5 meter.

Langs med Østre Omfartsvej må eksisterende skiltning oprettholdes og genetableres med samme dimensioner og placering. Der må endvidere etableres én ny fritstående stander eller pylon, der ikke må være højere end 8,5 meter og bredere / dybere end 1,5 meter.

Standere til oplysning af benzinpriser er undtaget for ovenstående. Dog gælder det, at der højst må placeres én, der er orienteret mod Østre Omfartsvej og én ved hver af overkørslerne langs Ndr. Landevej.

Skiltene må ikke placeres nærmere trafikskilte end 5 meter.

§ 10 Miljø

- § 10.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, der påføres støjfølsom bebyggelse, f.eks. kontorer, ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, der påføres støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

§ 11.1 Ved vedtagelse af lokalplan nr. 150-620 ophæves lokalplan nr. 001-6.4, vedtaget af Tønder Kommune i juni 2007 i sin helhed.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning,
- de i § 8 nævnte veje, stier er etableret,
- de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at udvide anvendelsesmulighederne i det eksisterende centerområde til pladskrævende varegrupper til også at omfatte store udvalgswarebutikker, som ikke hensigtsmæssigt kan placeres i Tønders midtby.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af store udvalgswarebutikker i området, ligesom den skal sikre fortsat mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varegrupper samt let erhverv, herunder serviceerhverv samt opretholdende af eksisterende tank- og vaskeanlæg samt restaurant. Lokalplanen skal desuden sikre en hensigtsmæssig disponering af vejbetjening af området.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag A. Området afgrænses mod vest af et erhvervsområde med entreprenør- og betonvarevirksomheder. Mod øst ligger et eksisterende erhvervsområde med bl.a. Mc Donalds og Østre Omfartsvej, mod syd ligger Ndr. Landevej og mod nord afgrænses området af en mindre grøft / vandløb, der munder ud i Galgestrømmen, og nord for denne ligger der kommuneplanlagte, men endnu ubebyggede erhvervsarealer.

LOKALPLANOMRÅDET

Nuværende forhold

Lokalplanområdet rummer i det sydøstlige hjørne en restaurant, som ved lokalplanens udarbejdelse er under opførelse. I lokalplanområdets nordøstlige del er området delvist bebygget med et tankanlæg og vasketal / værksted. Resten af området henligger ubebygget.

Nuværende lokalplan nr. 001-6.4 udlægger området til erhvervsområde til let erhverv (miljøklasse 1-3) og butikker til pladskrævende varegrupper. Området er disponeret med mulighed for opførelse af en sammenhængende vinkelbebyggelse med vareindlevering fra nord og vest og parkering mod sydøst. Ind- og udkørsel for personbiler sker fra den eksisterende indkørsel fra Ndr. Landevej i den østlige del af området, der også betjener Mc Donalds. Varetransport sker fra en ny overkørsel til Ndr. Landevej langs med området vestlige afgrænsning.

Fremtidige forhold

Fremadrettet ønskes der mulighed for at kunne udvide anvendelsesmulighederne i området til også at omfatte store udvalgswarebutikker, som ikke hensigtsmæssigt kan ligge i Tønders midtby. Vejstrukturen opretholdes med indkørsel fra den eksisterende overkørsel til Ndr. Landevej i den østlige del af lokalplanområdet. Der gives desuden mulighed for at etablere en ny indkørsel til området i den sydvestlige del, som vist principielt på kortbilag B. Områdets eksisterende bebyggelse kan fremadrettet suppleres af ny bebyggelse, som skal placeres inden for

et nyt stort byggefelt i lokalplanområdets vestlige del samt inden for et mindre byggefelt i den nordøstlige del af området. Byggefelterne er udlagt med en rummelighed, der giver en fleksibilitet i bebyggelsens disponering. Lokalplanens bebyggelsesprocent sikrer dog, at byggefelterne ikke kan udnyttes fuldt ud.

Detailhandel

Området er udlagt til centerområde i kommuneplan 2017-2029. Områdets anvendelse fastlægges konkret til handel med pladskrævende varegrupper, som kan placeres uden for bymidten. Med kommuneplantillæg nr. 118-620 udvides anvendelsesmulighederne idet områdets anvendelse fastlægges til aflastningsområde med fortsat mulighed for etablering af pladskrævende varegrupper samt ny mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker, som ikke hensigtsmæssigt kan placeres i Tønders midtby.

For at sikre, at området ikke tiltrækker midtbybutikker, fastlægges der mindste størrelser på butikker i området på 1.000 m² ligesom butikernes størrelser ikke må overstige 5.000 m². Den samlede ramme til butiksformål i området fastlægges til 5.000 m².

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 118-620, som er udarbejdet sideløbende med nærværende lokalplan, er der, i henhold til planlovens detailhandelsbestemmelser, udarbejdet en redegørelse for planlægningens påvirkning på detailhandelen i området.

Bæredygtighed

Området kan blive belastet af opstuvning af overfladevand ved kraftige regnskyl. Derfor stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres mulighed for opsamling og forsinkelse af overfladevand. Dette kan gøres på mange måder. Eksempelvis ved at udforme parkeringsarealerne på en måde, så de kan udgøre det som forsinkelsesbassiner i spidsbelastningssituationer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til aflastningscenter med store udvalgswarebutikker samt butikker til pladskrævende varegrupper, som i planloven defineres som motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

Hertil kommer, at der fortsat gives mulighed for etablering af kontor-, værksteds-, service-, lager- og engroshandelsvirksomhed samt mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomhed, herunder også tankanlæg, vaskehal og caféer / restauranter.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Udstykningsmuligheder

Lokalplanen muliggør udstykning og sammenlægning af matrikler i det omfang, det er i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Fremtræden

For at opnå et sammenhængende og harmonisk udtryk i området, fastlægger lokalplanen bestemmelser om at bebyggelse i området skal opføres efter ensartede arkitektoniske og materialemæssige principper i området, eksisterende bebyggelse er dog undtaget herfor.

Omfang

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bygningshøjder, bebyggelsesprocenter og etageantal. Således fastlægges den maksimale bygningshøjde til 10 meter, bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 og bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager.

Inden for området må der etableres op til 5.000 m² butiksareal. Hver enkelt butik må ikke have et bruttoetageareal over 5.000 m² og den enkelte butiks størrelse må ikke være under 1.000 m². Dette fastlægges for at sikre, at området ikke tiltrækker butikker, der bør ligge i bymidten.

Placering

For at sikre en hensigtsmæssig placering af bebyggelsen i området, udlægges der tre byggefelt, hvor al bebyggelse skal placeres. Dog undtages mindre overdækninger til f.eks. indkøbsvogne samt tankanlæg for dette.

Langs med Ndr. Landevej er der tinglyst en vejbyggelinje på 17,5 meter og langs med Østre Omfartsvej er der tinglyst en vejbyggelinje på 25 meter målt fra vejmidten + højdeforskelstillæg på to gange højden + én meter. Afstanden måles fra vejmidten. Inden for vejbyggelinjen må der ikke etableres bebyggelse. De udlagte byggefelt respekterer dette.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Der gives mulighed for terrænregulering på +/- 0,5 meter. Da området kan være sårbart over for oversvømmelse i forbindelse med kraftige regnskyl, kan der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand. Disse anlæg undtages for ovenstående begrænsning.

Ved terrænreguleringer skal der i øvrigt altid tages højde for afstrømmende overfladevand, idet afstrømmende overfladevand ikke må hindres i dets naturlige forløb.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer mod Ndr. Landevej og Østre Omfartsvej skal henligge som græsarealer med solitære, opstammede træer. Dette skal, særligt på overgangsarealet mod Ndr. Landevej, give et grønt og bymæssigt præg samtidig med at områdets butikker fortsat er synlige.

Øvrige ubebyggede arealer skal anvendes til parkering og anlæg til forsinkelse af regnvand. Dele af parkeringspladsen kan f.eks. udformes som et bassin, der kan forsinke regnvand. Arealer, der ikke anlægges som p-plads, varegård eller lignende anlæg skal henligge som græsarealer.

Beplantning

Beplantning skal være stedstypisk. Træer kan således f.eks. være alm. røn, stilkeg, rødell eller vintereg.

Befæstelsesgrad

I henhold til kommuneplanens retningslinjer, fastlægges der en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 80. Hvis der etableres grønne tage på over 50 % af tagfladerne på den enkelte grund, kan befæstelsesgraden dog øges til 90.

Befæstelsesgraden er summen af afløbskoefficienter, inkl. bebyggelse, dvs. hvor vandgennemtrængelig befæstelsestypen er. Ved udregning af afløbskoefficienten skelnes der mellem forskellige overfladetyper som tagflader, grus, asfalt og lignende ud fra Spildevandskomiteens retningslinjer.

Vej- og stibetjening

Veje

Områdets vejbetjening sker fra Ndr. Landevej som vist på kortbilag B. Ud over den eksisterende overkørsel mod øst, gives der mulighed for etablering af en ny overkørsel mod vest til varekørsel og evt. udkørsel fra området.

På lokalplankortet, kortbilag B, er der udlagt arealer, der reserveres til vejareal. Dels det eksisterende vejareal A-B, som desuden betjener området øst for lokalplanområdet og dels et nyt vejudlæg C-D, som skal anvendes til udkørsel fra lokalplanområdet og vareindlevering.

Denne vejstruktur skal muliggøre en aflastning af den eksisterende indkørsel til området.

Stier

Der er adgang til området fra den dobbeltrettede cykelsti, som er placeret langs med lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Parkering

Lokalplanen fastlægger bestemmelser vedr. parkeringspladser med udgangspunkt i kommuneplanens p-norm, som fremgår af de generelle rammebestemmelser. Således skal der anlægges mindst 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal, mindst én p-plads pr. 50 m² areal til liberalt erhverv og service samt mindst 1 p-plads pr. 100 m² erhvervsareal.

Al parkering skal ske inden for lokalplanområdet og inden for det areal, der på kortbilag B ikke er udlagt til vejareal og grønt areal.

Vendemulighed

Der lægges op til, at vareindlevering til det vestlige byggefelt primært sker fra vejstrækning C-D. Dette forudsætter, at der skal etableres vendemulighed for varetransporterne på, eller i tilknytning til denne vejstrækning.

Tekniske anlæg og skiltning

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Tønder Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Tønder Kommunes Spildevandsplanen 2018 – 2027. Af planen fremgår det, at området er spildevandskloakeret.

Grundvand

Ved eventuelle permanente eller midlertidige grundvandssænkninger, hvor der ikke skal gives en udledningstilladelse, skal der opnås tilladelse fra Tønder Kommune til medbenyttelse efter Vandløbsloven.

Varmeforsyning

Området ligger, i henhold til varmeplanen for Tønder Kommune i et området, der forsynes med naturgas.

Antenner og solenergianlæg

Antenner og paraboller må opsættes på bygningerne i området. Dette forudsætter dog, at antennens / parabolens overkant ikke må rage op over bygningens tag.

Der må opsættes solenergianlæg på tagfladerne. Lokalplanen indeholder dog bestemmelser om anlæggenes placering og udformning. Således skal anlæggene ligge plant med den tagflade det monteres på.

Belysning

Belysning skal opsættes så der ikke opstår blændingsgener. Således må lyspunkthøjden for fritstående lysmaster på p-pladsen ikke overstige 5 meter. Belysning, der opsættes på bygningerne må ikke opsættes med en lyspunkthøjde, der overstiger facadens højde ved skæring til tag.

Skilte

For at undgå uhensigtsmæssige skilteskove, som kan være til gene for trafikken og skæmme indkørslen til Tønder, indeholder lokalplanen bestemmelser vedr. skiltning.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 620.41.6 (Nordre Landevej). Området er udlagt til centerområde, hvor anvendelsen er fastlagt til pladskrævende varegrupper med mulighed for indpasning af erhverv inden for miljøklasse 1-3.

Imidlertid ønskes der mulighed for at udvikle et nyt aflastningsområde til større udvalgsvarebutikker i Tønder, idet der ikke, i de nuværende områder til detailhandel i Tønder, findes ledige arealer til opførelse af større udvalgsvarebutikker. For at muliggøre dette ønskes der udlagt et nyt aflastningsområde inden for det eksisterende centerområde 620.41.6. Det nye aflastningsområde udlægges som nyt, selvstændigt rammeområde 620.41.9.

Det nye aflastningsområde er i den gældende kommuneplans retningslinjer en del af et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Den tilbageværende del af rammeområde 620.41.6 til butikker med særligt pladskrævende varegrupper fastholdes uændret.

Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 118-620:

Ramme- område nr.	620.41.9
Område- navn	Aflastningsområde Øst, Ndr. Landevej
Zonesta- tus	Eksisterende: byzone Fremtidig: byzone
Fremtidig anven- delse	Centerområde

Arealanvendelse	Aflastningsområde med pladskrævende varegrupper*, store udvalgsvarebutikker, benzinsalg, spisesteder, vaskehal mv., kontor-, værksteds-, service-, lager- og engros-handelsvirksomhed 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. Der kan indpasses erhverv i området. Miljøklasse 1-3.
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).
Plandi-strikt	Tønder

Lokalplaner

Ved vedtagelse af lokalplan nr. 150-620 ophæves lokalplan nr. 001-6.4, vedtaget af Tønder Kommune i juni 2007 i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN 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.

Jordforureningsloven

En del af lokalplanområdet (del af matr. nr. 1547a og lille del af matr. nr. 1547b) er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (V1), hvilket betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

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.

Miljø

Støj fra erhverv

Inden for lokalplanområdet tillades kun lettere erhverv i miljøklasse 1-3 samt butiksfølg, hvilket ligeledes gør sig gældende for området mod vest og umiddelbart syd for Ndr. Landevej. Umiddelbart nord for lokalplanområdet tillades virksomheder i miljøklasse 3-6, hvilket kan give anledning til støjgener. Den mulige anvendelse i lokalplanområdet er dog ikke støjfølsom, hvorfor dette ikke vurderes at være problematisk.

Landbrug

Der ligger et husdyrbrug på Åbenråvej 1. Husdyrbruget har en lugtgeneafstand 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.

Museumsloven

Arkæologi

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev foretog en arkivalsk kontrol i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 001-6.4, som afløses delvist af nærværende lokalplan. I den forbindelse udtalte museet, at der ikke er registreret væsentlige bevaringsværdier i form af jordfaste fortidsminder inden for det berørte område.

I henhold til Museumslovens § 27 skal bygherren altid være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området alligevel findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev skal kontaktes. Bygherre skal i så fald ikke udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Natur

Den årlige vedligeholdelse af vandløbet langs med lokalplanområdets nordgrænse går på skift mellem bredejerne. For at muliggøre vedligeholdelse i de år, dette tilkommer bredejerne på sydsiden, skal der friholdes en bræmme på mindst 5 meter langs med vandløbet.

Hvis der, under byggemodning, påtræffes private markdræn, andre afvandingsrør eller åbne grøfter, skal det undersøges om der er andre der har interesse i dem. Hvis der er andre, der har en interesse, så skal vandløbsmyndigheden kontaktes.

Vand

Drikkevandsinteresser

Området ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser. Ved eventuel etablering af benzinsalg skal drikkevandsinteresserne beskyttes mod forurening, og etablering og drift af et sådant anlæg forudsætter særskilt miljøgodkendelse.

Overfladevand

Iden for lokalplanområdet skal der etableres mulighed for opsamling og forsinkelse af overfladevand.

Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000 / Ramsar områder

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslagens 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.

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.

SERVITUTTER

Lokalplanen kan ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål. Lokalplanens realisering forudsætter ikke ophævelse af servitutter.

En gennemgang af servitutterne i området har påvist, at lokalplanen ikke er i strid med tinglyste servitutter i områder. Lokalplanen ophæver derfor ingen servitutter.

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.

Vejanlæg

Vejanlæg skal godkendes af politiet jf. færdselslovens § 100.

Vejbyggelinje

Etablering af varige anlæg, herunder bl.a. regnvandsbassiner, p-pladser og kørearealer, indenfor vejbyggelinjen langs Østre Omfartsvej kræver en tilladelse fra Vejdirektoratet.

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Lokalplan 150-620 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

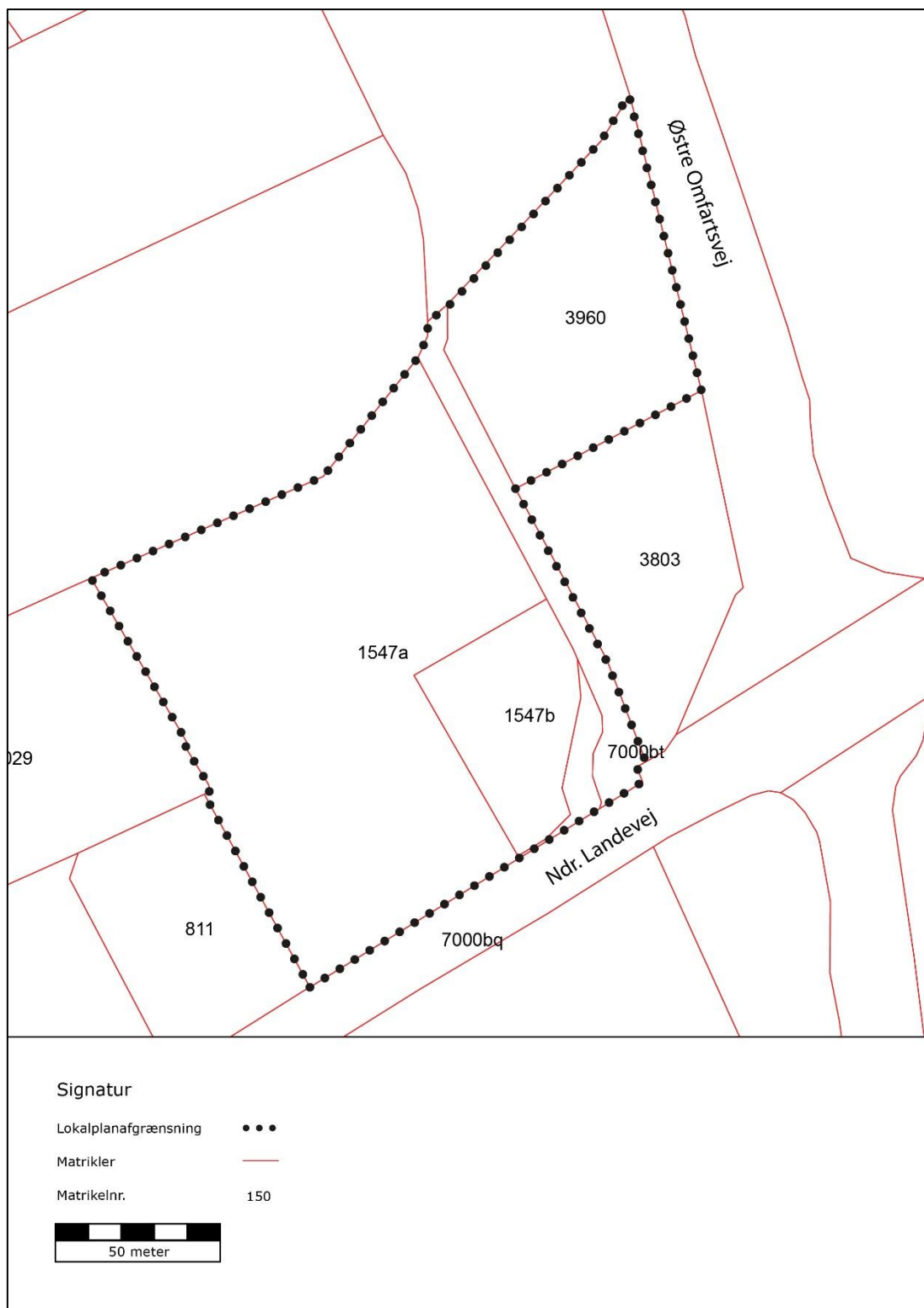
Ditte Lundgaard Jakobsen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Den endelige vedtagelse af Lokalplan 150-620 er offentligt bekendtgjort den 6. oktober 2020.

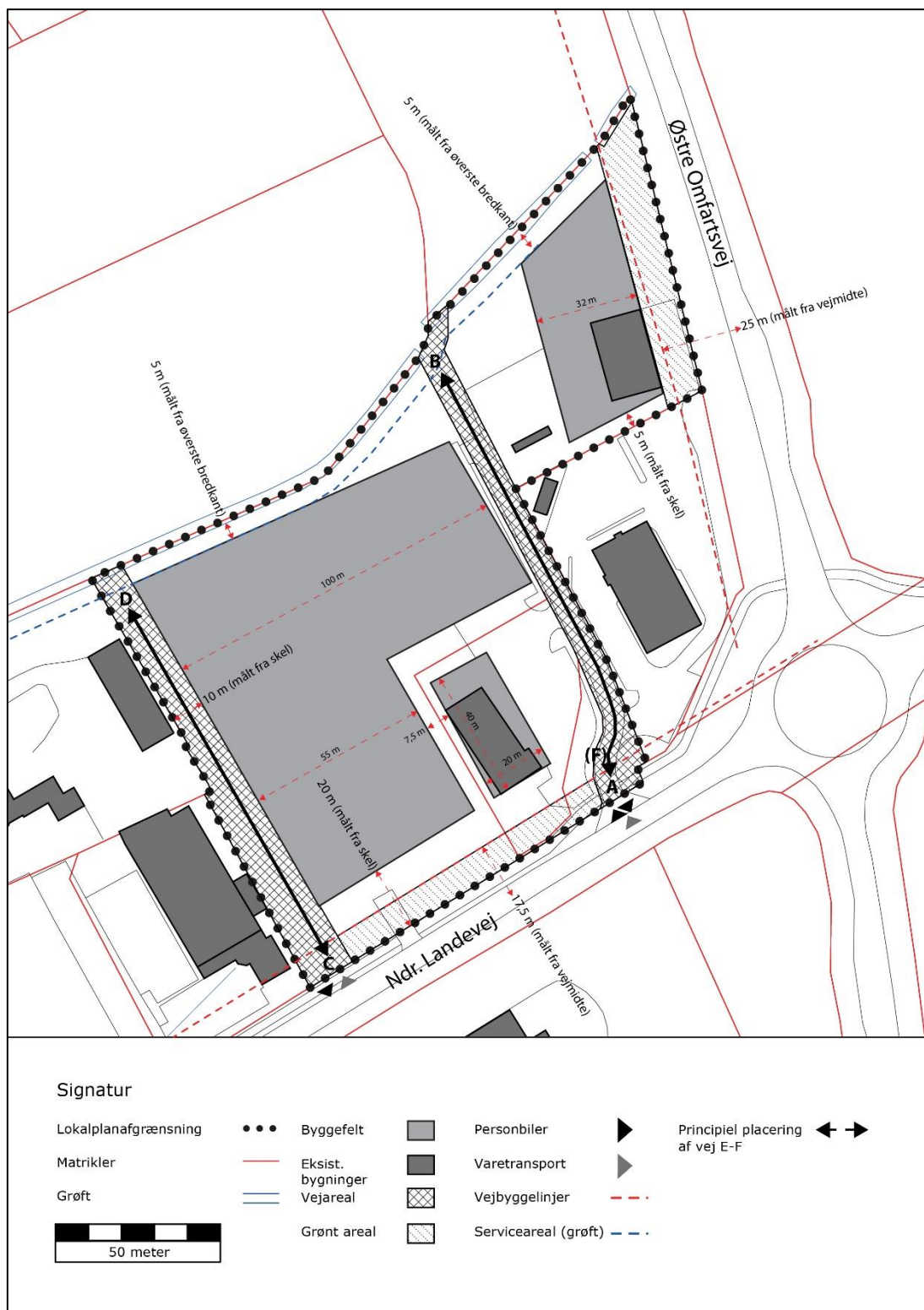
Kortbilag A

Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning



Kortbilag B

Kortbilag B – Lokalplanens disponering (Lokalplankort)





TØNDER KOMMUNE