

Lokalplan

NR. 9.49

for et

erhvervsområde

nord for

Hedeagervej

i Jejsing

TØNDER



KOMMUNE

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

I kommuneplanloven er det bestemt, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan i øvrigt udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse, der kan fastlægges retningslinier for hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan optages regler for bevaring af gamle huse, hele bymiljøer o.lign.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som skal anvendes til at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: dels skal planen sikre, at et område får en udformning, der tager tilstrækkeligt hensyn til de bestående omgivelser samt til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til forslaget og derigennem give mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere og diskutere lokalplanforslaget, skal det fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Inden for den periode, hvori kommunalbestyrelsen har valgt at fremlægge lokalplanforslaget, har borgerne mulighed for, skriftligt, at fremsende eventuelle bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

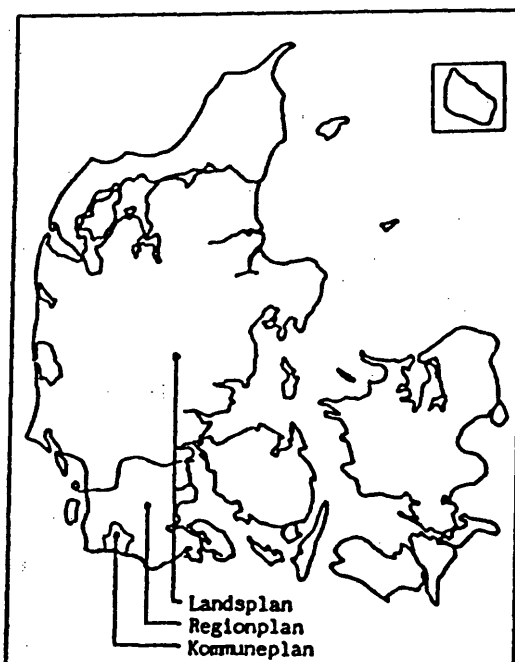
KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanloven pålægger endvidere kommunalbestyrelsen at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen.

Kommuneplanen udgør de rammer, inden for hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

I nogle tilfælde er det nødvendigt, at en lokalplans indhold går videre end det, som er fastsat i kommuneplanen. I sådanne tilfælde udarbejder kommunen et tillæg til kommuneplanen, hvor rammerne ændres - eventuelt udvides i et omfang, som gør det muligt at gennemføre lokalplanen.

Når en sådan situation foreligger, må kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt, men under den forudsætning, at planen først kan træde i kraft, når der foreligger en godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Normalt udarbejdes de sideløbende.



BØGER OG ANDET LÆSESTOF

På indersiden af heftets bagside er trykt en liste over litteratur som omhandler kommune- og lokalplanlægning, og som kan lånes på biblioteket.

INDHOLDSFORTEGNELSE.

REDEGØRELSE.	side
Baggrund	2
Formål	2
Afgrænsning	2
Forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	5
LOKALPLAN	
Indledning	6
§ 1. Formål	6
§ 2. Afgrænsning	6
§ 3. Områdets anvendelse	7
Illustrationsplan	8
§ 4. Vej- og parkeringsforhold	9
§ 5. Ledningsanlæg	9
§ 6. Bebyggelsens placering	9
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning ..	10
Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan .	11
Vedtagelsespåtegning	11

LITTERATUR.

På bagsidens inderside er der trykt en liste over litteratur, der omhandler kommune- og lokalplanlægning. Bøgerne m.v. kan lånes på biblioteket.

BAGGRUND

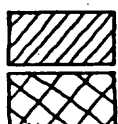
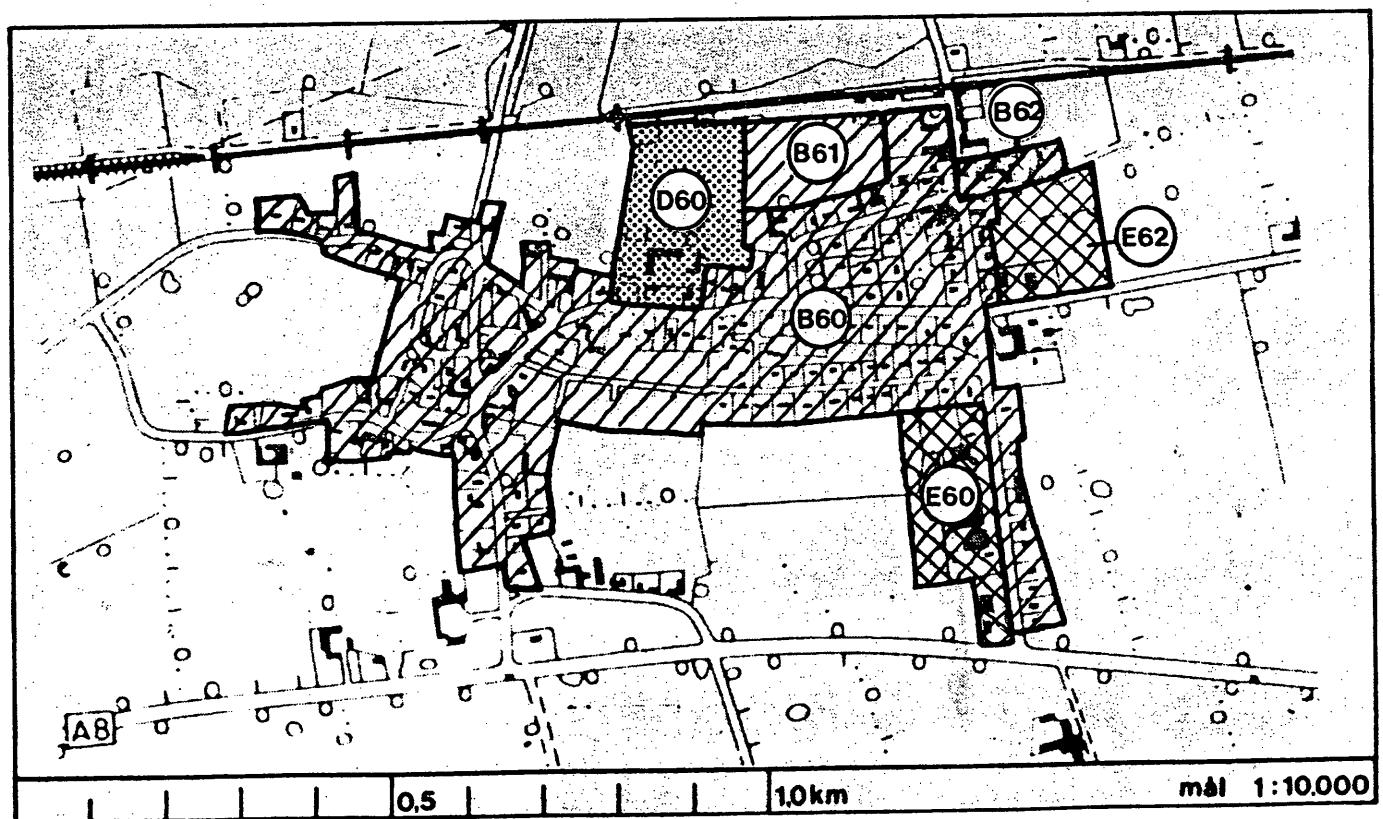
Udarbejdelsen af denne lokalplan er sket for at opfylde ønsket om at få udvidet kommuneplanens erhvervsområde E62 i Jejsing, samt at få etableret en afskærmende beplantning imellem erhvervsområdet og boligområdet mod nord.

FORMÅL

Lokalplanens formål er, at udlægge areal til virksomheder, der er miljøvenlige.
Desuden skal lokalplanen afløse den eksisterende lokalplan, således at bestemmelserne for områdets afgrænsning, udstykning, bebyggelse og vejbetjening for fremtiden vil fremgå af kommuneplantillæg nr. 5 samt lokalplan 9.49.

AFGRÆNSNING

Området omfatter kommuneplantillæg nr. 5's delområde E62. Området er i til-lægget udlagt til erhvervsformål.



Boligområde (evt. med småerhverv)

Mindre erhvervsvirksomheder

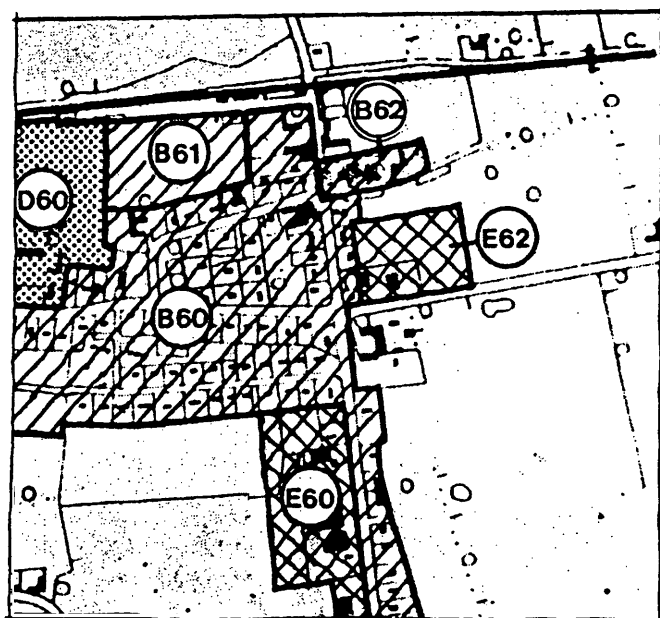


Off. institutioner og anlæg

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNINGKOMMUNEPLANEN

Kommuneplanens erhvervsområde E62 udvides mod nord med et ca. 50 m bredt areal, der ligger mellem E62 og boligområdet B62.

Denne udvidelse af E62 har nødvendiggjort et tillæg til kommuneplanen. Dette tillæg - kommuneplantillæg nr. 5 - er offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.



KOMMUNEPLANENS AFGRÆNSNING AF E 62

VEJANLÆG OG PARKERING

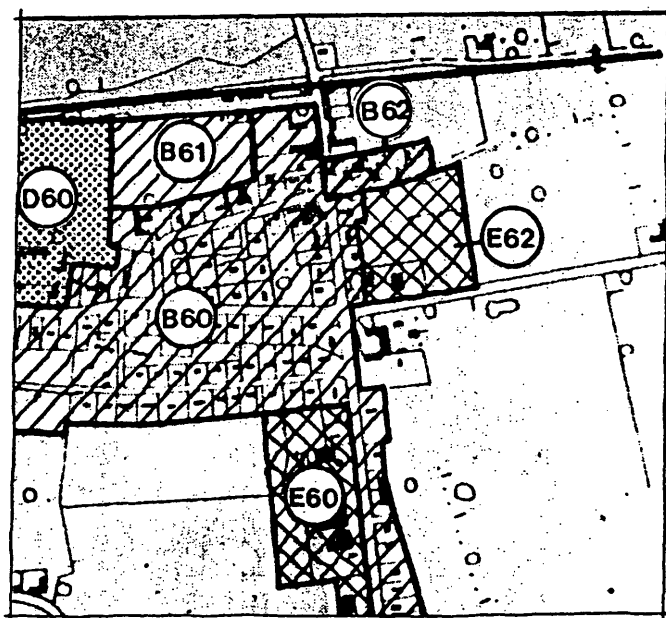
Området vejforsynes fra Hedeagervej med en 10 m bred adgangsvej.

På den enkelte ejendom udlægges areal til parkering for virksomhedens ansatte, kunder og leverandører efter kommunalbestyrelsens anvisning.

SPILEEVANDSPLANEN

Området ligger i spildevandsplanens oplandsnr. 401, deloplandsnr. 4 i Jejsing.

Afledning af regn- og spildevand fra området skal ske via et seperatsystem, hvor regnvand ledes til regnvandsbassinet nord for området og spildevand ledes til spildevandsledning og til det nye rensningsanlæg i Jejsing.



KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 5's AFGRÆNSNING

VARMEPLANEN

Der foreligger en godkendt gasdelplan, der med lovens styringsmidler pålægger

indførelse af naturgas i Tønder by's to industriområder, boligområderne Tved og Ulriks Alle samt omegnsbyerne Abild, Møgeltønder, Jejsing, Hostrup og Rørkær.

Lokalplanområdet er således omfattet af "Naturgasdelplanen for Tønder kommune". Planen er godkendt af energiministeriet med skrivelse af 5. april 1984.

Ifølge godkendelsen skal al rumopvarmning i lokalplanområdet foregå med naturgas.

VANDFORSYNING

Ejendomme indenfor lokalplanområdet skal forsynes fra Jejsing vandværk.

ELLEDRINGER

Alle el-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkedes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Med hensyn til retsvirkningerne ved overførsel fra landzone til byzone, så fremgår de bl.a. af lov om frigørelsesattest (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesattest).

Lokalplan nr. 9.49 for kommuneplanens erhvervsområde E62 nord for Hedeagervej i Jejsing.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 jævnfør lov nr. 687 af 28. december 1984, med de ændringer, der følger af lov nr. 190 af 15. maj 1985 og lov nr. 257 af 6. juni 1985) fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål at:

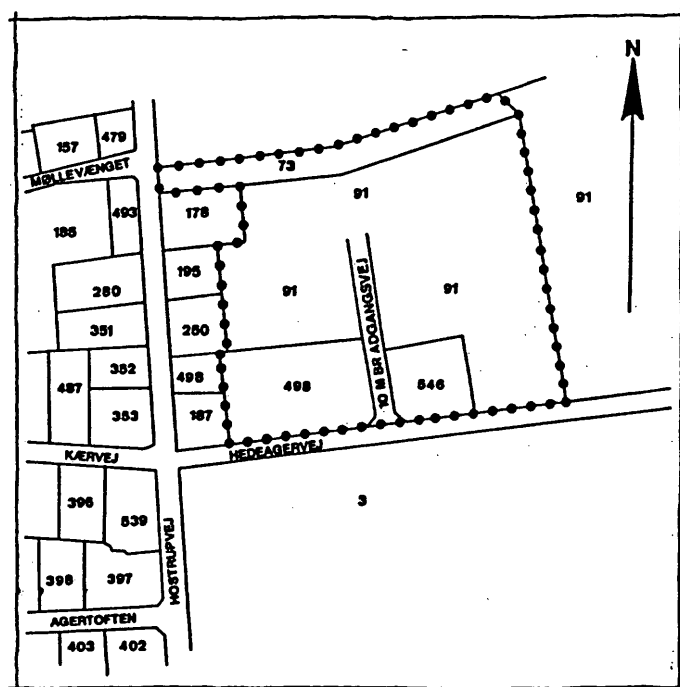
- udlægge areal til erhvervsformål.
- sikre en god arealudnyttelse og vejbetjening af erhvervsarealet, der giver mulighed for en etapevis udbygning.
- sikre en beplantning mellem erhvervsområdet og boligområdet nord for, samt en beplantning langs områdets grænse ud mod det åbne land.
- overføre den del af lokalplanområdet, der idag er beliggende i landzone til byzone.
- sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanlægningen i området.
- afløse lokalplan nr. 9.44.

§ 2. OMRÅDEAFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matrikelnumre:



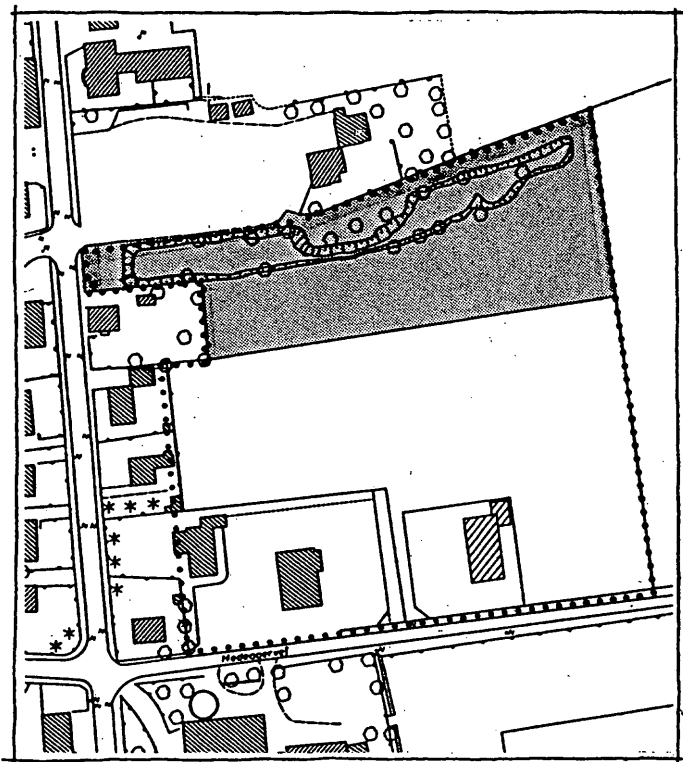
Jejsings placering i kommunen.



LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Matrikel nr. 546, 498, 73 og dele af 91.

Lokalplanen omfatter endvidere alle parceller, der efter byrådets offentliggørelse af lokalplanforslaget, udstykkes inden for området.



AREAL DER OVERFØRES FRA LANDZONE TIL BYZONE

2.2 Med offentliggørelsen af lokalplanforslaget overføres matrikel nr. 73 og dele af matrikel nr. 91 fra landzone til byzone.

De dele af lokalplanområdet der i dag ligger i byzone forbliver i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

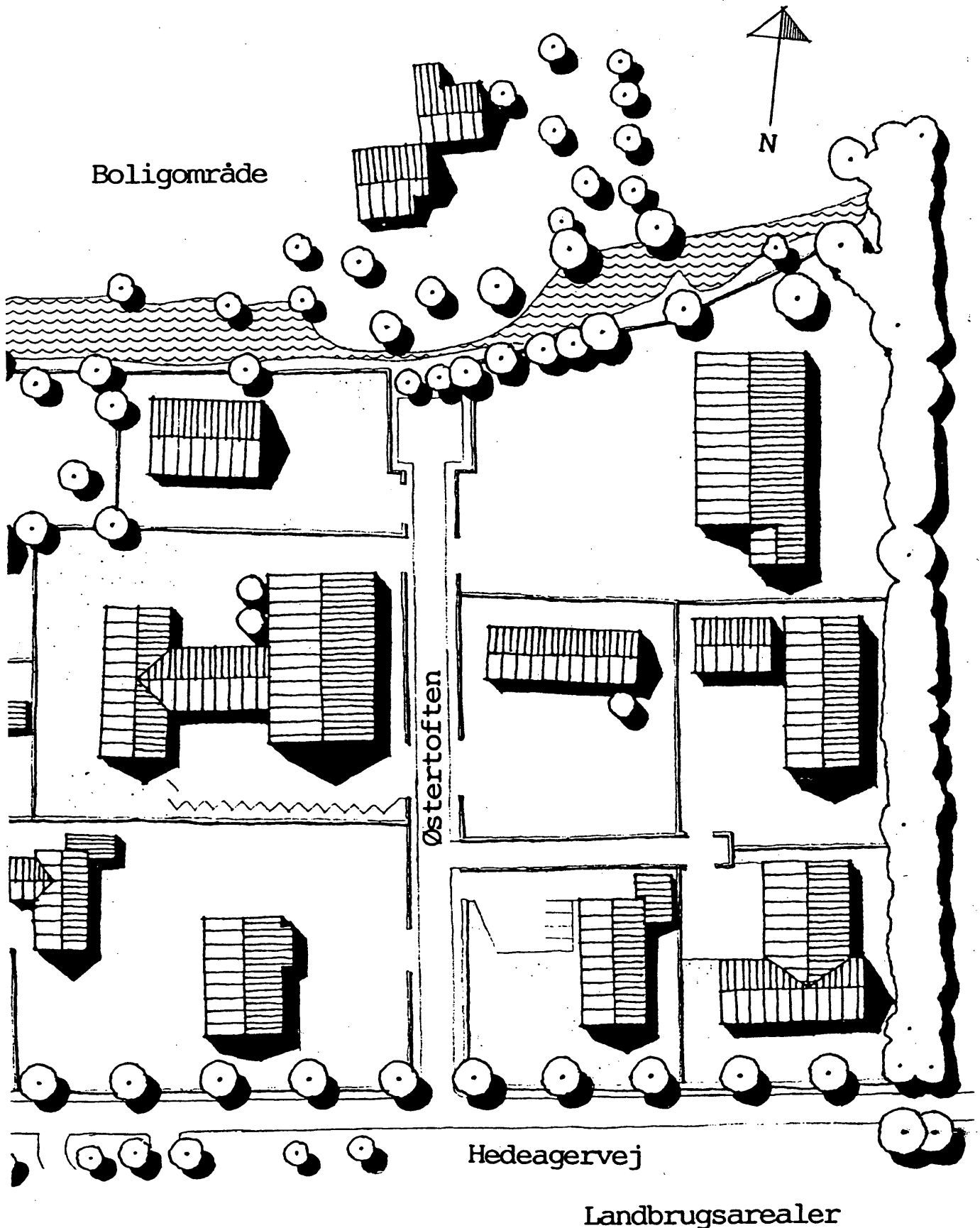
3.1 Erhvervsformål for virksomheder der er miljøvenlige.

BEBYGGELSESTÆTHED højst	30%
BYGNINGSHØJDE ikke over	8,5 m
ETAGEANTAL højst	2
BYGNINGSVOLUME ikke over	
	3 m ³ pr. m ² grundareal
GRUNDSTØRRELSE mindst	700 m ²
ZONESTATUS	byzone
AREAL ca.	0,7 ha
LEDIGT AREAL ca.	0,5 ha

I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der opføres bolig for ejer, portner eller lignende. Denne bolig kan ikke senere udstykkes selvstændigt.

ILLUSTRATIONSPLAN

målestok 1 : 1000



§ 4. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Hedeagervej. Adgangsvejen placeres i princippet som vist på illustrationsplanen.

4.2 På den enkelte ejendom udlægges der areal til parkering for virksomhedens ansatte, kunder og leverandører efter kommunalbestyrelsens anvisning.

§ 5. LEDNINGSANLÆG

5.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må alene fremføres som jordkabler.

5.2 Teknisk installationer af enhver art kan uden samtykke fra de berørte grundejere fremføres og vedligeholdes i grundene, når dette sker uden forringelse af byggemulighederne, og når den derved eventuelt forvoldte skade erstattes, så vidt muligt med retablering.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING

6.1 Bebyggelsen må ikke placeres i de under § 8 nævnte beplantningsbælter.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2 Til udvendige bygningssider, samt tagflader, må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.3 Der stilles ikke særlige krav til udformningen af bygninger, bortset fra at disse skal tilpasses de omkringliggende bebyggelser.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNINGSBÆLTER

8.1 Langs lokalplanområdets østlige og nordlige afgrænsning etableres en afskærmende beplantning.

Beplantningen forestås af grundejerne efter kommunens anvisning. Beplantningen skal bestå af de for egnen naturligt forekommende løvtræer og buske.

Beplantningsbæltet langs områdets østlige afgrænsning mod det åbne land skal have en bredde på 10 m. Beplantningen mod den nordlige afgrænsning mod boligområdet skal have en bredde på 25 m. I de 25 m indgår et vandhul, der anvendes som overløbsbassin for regnvandsledning.

Vandhullet er omfattet af bestemmelserne i Naturfredningslovens § 43.

8.2 Langs Hedeagervej skal der søges plantet en række træer som vist på illustrationsplanen.

NATURFREDNINGSLOVEN § 43.

Formålet med denne paragraf i naturfredningsloven er at beskytte vandløb, søer og moser mod anlægsarbejder, der vil betyde en ændring af vandområdets tilstand. Det vil sige anlægsarbejder, der vil medføre en ændring af vandspejl og profil, dræning, uddybning, opfyldning m.m. Før sådanne arbejder påbegyndes skal der gives tilladelse til indgrebet i vådområdet af amtsrådet.

8.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

9.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasforsyningen.

9.2 Byrådet kan tillade anvendelsen af andre energiformer end den kollektive, når den enkelte virksomheds produktionsforhold taler herfor.

9.3 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før plantebæltet er etableret, eller der er stillet garanti for at beplantning vil blive foretaget.

OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLAN.

Med byrådets offentliggørelse af lokalplanforslaget ophæves lokalplan nr. 9.44 vedtaget af Tønder byråd den 21. maj 1986.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Tønder byråd den 16. december 1987

P.b.v.

Kurt Sandahl Sørensen
borgmester

/
Egon Nielsen
kommunaldirektør

BØGER OG ANDET LÆSESTOF

Generelt om kommune- og lokalplanlægning:

KOMMUNEPLANLOVEN.

Bendt Andersen. 2. udg.

Juristforbundets forlag. 1980.

Vejledning i kommuneplanlægning nr. 2.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Planstyrelsen 1976.

Lov om kommuneplanlægning, lov nr. 391 af 22.7.85.

Planstyrelsens cirkulære af 26.6.86 om lov om kommuneplanlægning.

Aktuelle planer for Tønder kommune:

Kommuneplan for Tønder kommune 1984-91.

Spildevandsplan § 21-plan for Tønder kommune 1977.

Vandforsyningsplanlægning for Tønder kommune 1980 - 2000.

Varmeforsyningsplan for Tønder kommune.

Regionplan for Sønderjyllands amtskommune 1980-91.