

# LOKALPLAN

NR. 3.57

FOR ET

ERHVERVSOMRÅDE

VED

GALGESTRØMVEJ

I TØNDER

**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 bemærkning er 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 hæftets bagside er trykt en liste over litteratur som omhandler kommune- og lokalplanlægning, og som kan lånes på biblioteket.

# INDHOLD

<u>REDEGØRELSE</u>	side	<u>LOKALPLAN</u>	side
Baggrund .....	2	§1. Lokalplanens formål .....	7
Formål .....	2	§2. Område og zonestatus .....	7
Afgrænsning .....	2	§3. Områdets anvendelse .....	7
Øvrige erhvervsområder i Tønder-området .....	2	§4. Udstykninger .....	7
Forholdene i dag .....	2	§5. Vej- og stiforhold .....	7
Lokalplanområdet .....	3	§6. Ledningsanlæg .....	8
Fremtidige muligheder .....	4	§7. Bebyggelsens omfang og placering .....	8
Forhold til anden planlægning.	4	§8. Bebyggelsens ydre fremtræ- den .....	8
Vejbetjening .....	4	§9. Støjkrav .....	8
Tekniske sektorplaner .....	4	Matrikelkort .....	9
Fredningsmæssige interesser ..	5	§10. Ubebyggede arealer .....	9
Retsvirkninger .....	5	§11. Forudsætninger for ibrug- tagen af ny bebyggelse ..	9
Kortbilag .....	6	Kortbilag .....	10
		Vedtægelsespåtegning .....	11

# REDEGØRELSE

## Baggrund.

Udarbejdelsen af denne lokalplan tager sit udgangspunkt i ønsket om at udlægge et erhvervsareal til særlig forurenende virksomheder.

## Formål.

Lokalplanens formål er at tilvejebringe grundlag for en erhvervsudvikling for erhvervsvirksomheder, hvortil der stilles særlige beliggenhedskrav på grund af forureningsgener.

Lokalplanen skal endvidere fastsætte bestemmelserne for områdets afgrænsning, udstykning, bebyggelse og vejbetjening således, at disse kommer i overensstemmelse med tillægget til kommuneplanen.

Området overføres fra landzone til byzone.

## Afgrænsning.

Lokalplanen omfatter området som vist på kortbilaget og afgrænses mod øst af Østre Omfartsvej, mod vest af del af matr. 78 og 714, mod nord af markarealer og mod syd af erhvervsområde E6, bl.a. indeholdende Teknisk skole.

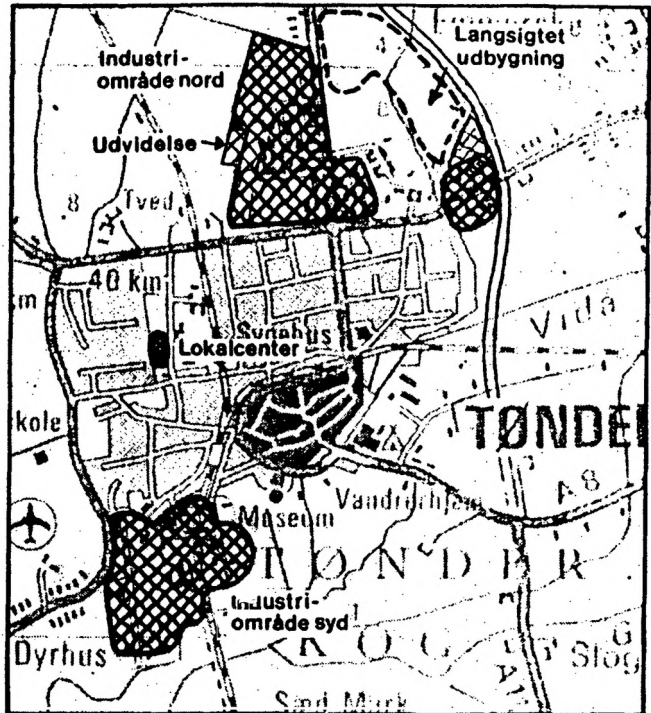
## Øvrige erhvervsområder i Tønderområdet.

I Tønder er udlagt to større områder til industri, lager, værksteder m.v.:

Industriområde Nord ved Ribe Landevej og Nordre Landevej  
og

Industriområde Syd i byens sydlige udkant.

Endvidere findes et område umiddelbart øst for byen omkring Nordre Landevej og forskellige mindre værksteds- og håndværkerområder i yderkvartererne.



Erhvervsområdernes placering i Tønderområdet.

Fremtidige udvidelser af erhvervsområder for erhvervsvirksomheder, hvortil der ikke stilles særlige beliggenhedskrav på grund af forureningsgener, skal finde sted i forbindelse med Industriområde Nord.

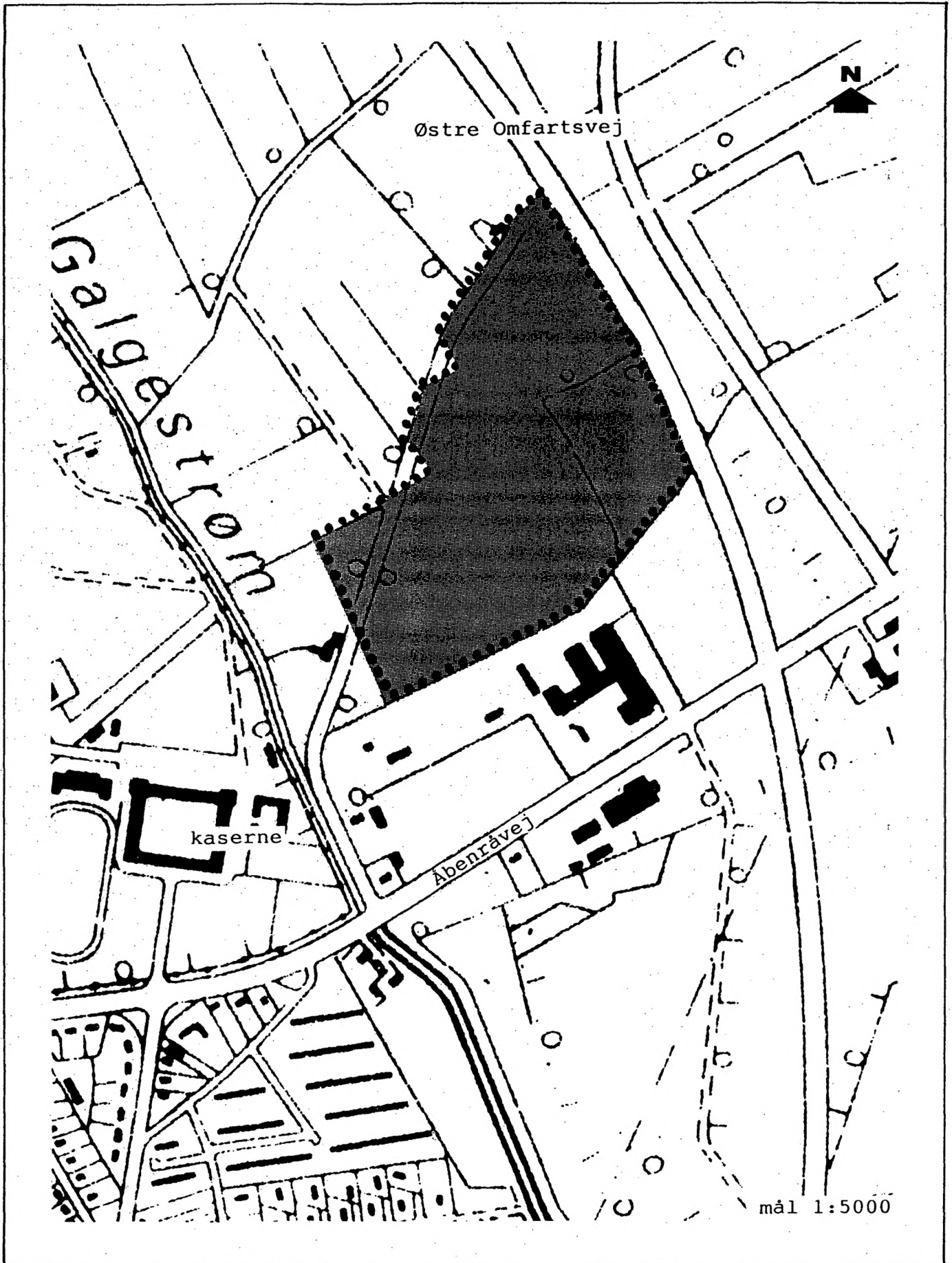
## Forholdene i dag.


Området anvendes i øjeblikket til landbrugsformål og er beliggende i landzone.

Området er på ca. 6 ha og grænser mod syd op til det allerede eksisterende erhvervsområde E6, hvor bl.a. Teknisk skole og 2 betonvarefabrikker er beliggende.



# REDEGØRELSE



 Lokalplan området

# REDEGØRELSE

## Fremtidige muligheder.

Området må kun anvendes til virksomheder, der kan medføre gener i form af forurening.

Af hensyn til forurening er der nogle særlige beliggenhedskrav (jf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomheder, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres så de generer forureningsfølsomme arealer mindst muligt).

## Forhold til anden planlægning.

Lokalplanområdet ligger uden for den afgrænsning af Tønder by, der er foretaget ved en aftale mellem Tønder kommune, Sønderjyllands Amt og Trafikministeriet. (Lov nr. 271 af 8. juni 1977 om fremskudt dige for Tønder marsk).

## Vejbetjening.

Vejbetjening til området vil ske ved en tilslutning af ny adgangsvej til landevej 514 (Åbenråvej) i Tønder umiddelbart øst for Teknisk skole.

Af trafiksikkerhedsmæssige årsager er Åbenråvej adgangsbegrænset, hvorfor der ikke fremtidigt må være 2 adgangsveje fra landevejens nordlige side til det fremtidige erhvervsområde. Derfor vil Galgestrømvej blive lukket, så den fremover fungerer som cykel- og gangsti.

Boliger og virksomheder, som i dag vejbetjenes fra Galgestrømvej må benytte den ny adgangsvej.

Der er fastsat byggeliniebestemmelse for hovedlandevejen Østre Omfartsvej.

Fremtidig bebyggelse som vejanlæg skal respektere denne.

Der er fastsat en byggelinie på 25 m fra kørebanens midtlinie med

højdeforskelstillæg på 2 gange forskellen + 1 m til passage.

Virksomhedstyper, som før omtalt, er ofte afhængige af en nær placering til et overordnet vejnet, på grund af et stort transportbehov. Derfor er placeringen af området i umiddelbar nærhed af Østre Omfartsvej ideel.

## Varmeforsyning.

Området er i forslag til varmeplan for Tønder udlagt til forsyning med naturgas, hvilket betyder at bebyggelse her opvarmes med naturgas.

## Spildevand.

Området er seperatkloakeret, hvilket vil sige, at overfladevandet føres til de i området værende afvandskanaler.

Spildevandet fra de sanitære installationer i området føres via det offentlige kloaknet til Tønder renseanlæg, hvor det renses inden det udledes til Slotsbjerg kanalen.

Dette gælder også processpildevandet.

For visse spildevandstyper kan det blive aktuelt med en forrensning på virksomheden, inden vandet ledes til det offentlige kloaknet.

Ved revision af kommunens spildevandsplan fra 1977 vil området blive bragt i overensstemmelse med denne.

## Vandforsyning.

Området vandforsynes fra Tønder vandværk.

## Offentlige og private vandløb.

Umiddelbart vest for området løber det offentlige vandløb, Galgestrømmen, (vandløb nr. 101).

# REDEGØRELSE

I skellet mellem matr.nr. 3028, 3029, 1547 og 714 løber et privat vandløb, der afvander de tilstødende arealer. Ved bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal der tages hensyn til, at vandløbet kan oprensnes eller rørlægges således, at afvanding af området stadig kan foregå.

## Fredningsmæssige interesser.

En del af området er omfattet af skovbyggelinie. Denne kan ophæves under forudsætning af, at der udlægges et 10 m bredt beplantningsbælte om hele området.

## Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, 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.

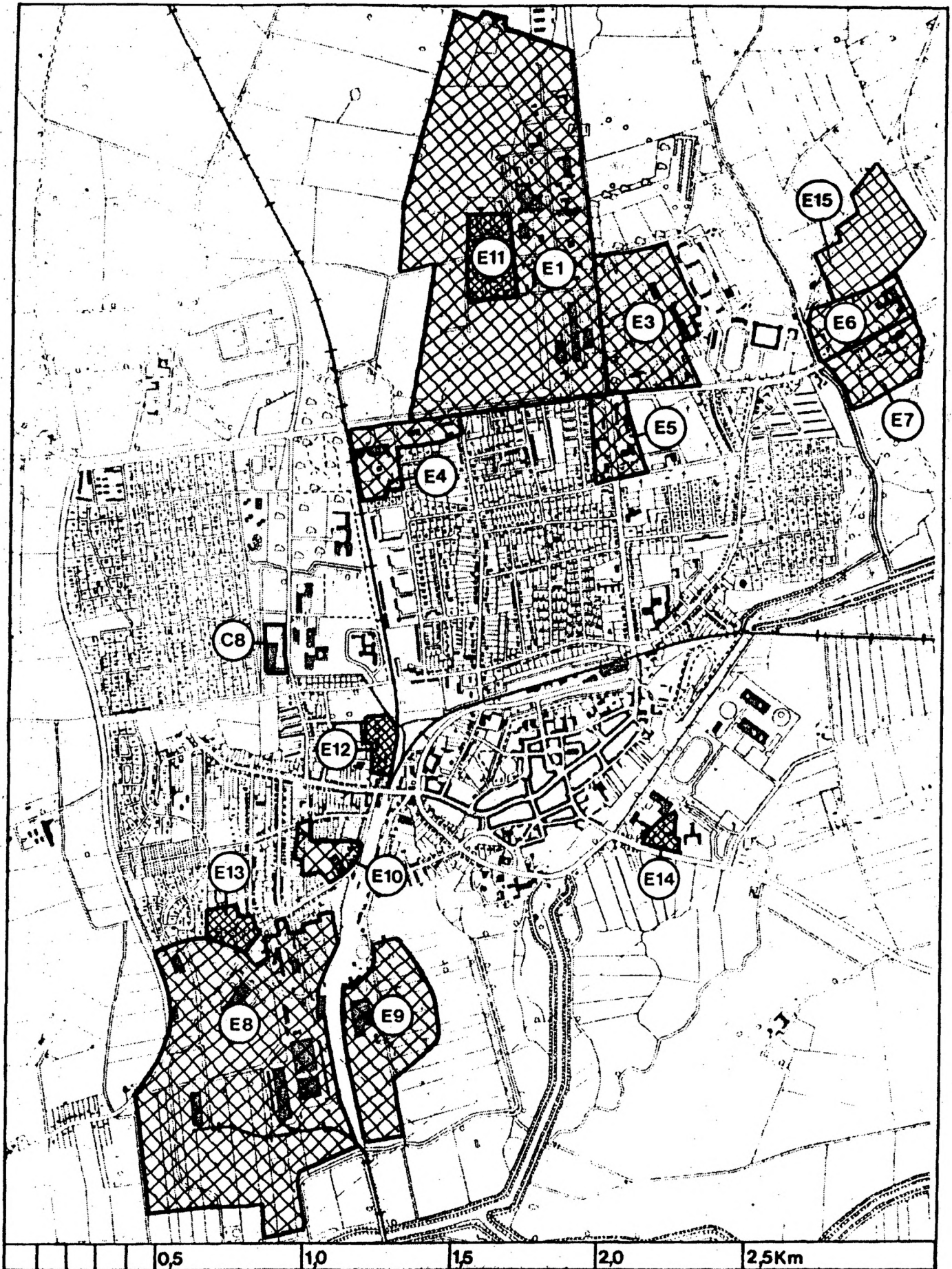
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

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



# REDEGØRELSE



Inndelingen af erhvervsområder i kommuneplanen for Tønder.

# LOKALPLAN

Lokalplan nr. 3.57 for kommuneplanens erhvervsområde E15 vest for Østre Omfartsvej.

I henhold til kommuneplanloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

## §1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at åbne mulighed for opførelse af erhvervsbebyggelse, hvortil der stilles særlige beliggenhedskrav på grund af forureningsgener.

1.2 - at sikre en god vejbetjening af erhvervsområdet.

1.3 - at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse og anvendelse.

1.4 - at etablere afskærmende beplantningsbælter.

1.5 - at forhindre en yderligere boligudbygning i erhvervsområdet.

1.6 - at overføre området fra landzone til byzone.

## §2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matrikelnr.:  
del af 78, 112 og 714.  
132, 159, 636, 771 og 2496,  
Tønder.

2.2 Området er beliggende i landzone og skal, med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres til byzone.

## §3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområde E15 må kun anvendes til erhvervsformål og forbeholdes virksomheder, der kan medføre gener i form af forurening, hvilket kan være virksomheder og anlæg, som er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

3.2 Der må ikke i området opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening, må stilles betydelige afstandskrav.

## §4. Udstykninger

4.1 Grundene udstykkes med en størrelse på min. 5000 m<sup>2</sup>. Dog skal der være mulighed for en fleksibel udstykning, som kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse og anvendelse.

4.2 Undtaget fra de i stk. 4.1 nævnte krav, er udstykninger til transformer- og pumpestationer.

## §5. Vej- og stiforhold

5.1 Der reserveres areal til veje indenfor området i princippet som vist på illustrationsplanen.

5.2 Indenfor hver enkelt virksomhed skal der reserveres areal til anlæg af parkeringspladser.

Byrådet fastsætter i hvert tilfælde antallet af parkeringspladser under hensyn til virksomhedens art og antallet af beskæftigede.

# LOKALPLAN

## §6. Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må alene fremføres som jordkabler.
- 6.2 Tekniske installationer af enhver art kan uden samtykke fra de berørte grundejere fremføres og vedligeholdes i grunde- ne, når dette sker uden for- ringelse af byggemulighederne, og når den derved eventuelt forvoldte skade erstattes, så vidt muligt med retablering.
- 6.3 Området indeholder et privat vandløb, som skal kunne opren- ses eller rørlægges, således at der kan foregå en afvanding af området.

## §7. Bebyggelsens omfang og place- ring

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60% af grundarealet. Bygningernes højde må ikke overstige 15 m.
- 7.2 Der vil kunne gives tilladelse til at opføre skorstene, silo- er, lagerbygninger, elevator- rer, transportører og andre bygninger og bygningsdele i en højde på op til 20 m, når det- te er betinget i miljømæssige hensyn.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod nabogrund end 5 m.

## §8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader, må ikke anvendes materialer som efter byrå- dets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt til- fælde.

## §9. Støjkrav

- 9.1 For et erhvervs- og industri- område, som E15, gælder føl- gende støjgrænseværdier for eksternt støj:

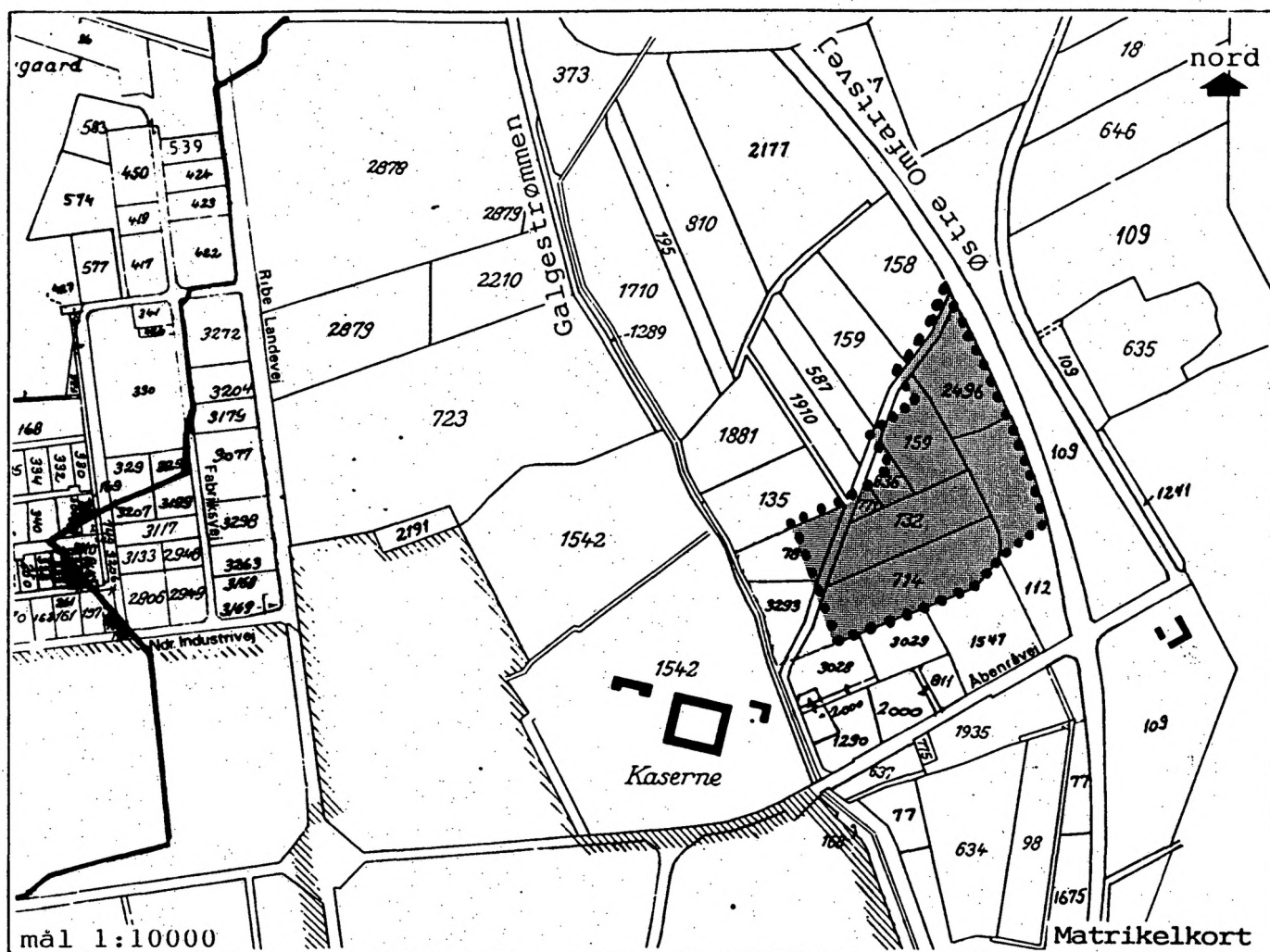
mandag- fredag kl.	lørdage kl.	søn- og helligdage kl.	dB(A)
07-18	07-14		70
18-22	14-22	07-22	70
22-07	22-07	22-07	70

Disse gældende støjkrav skal overholdes i forhold til omgi- velserne.

Som betingelse for ibrugtag- ning af bebyggelse må det mak- simale støjniveau dB(A) målt i skel derfor ikke overstige det angivne niveau.



# LOKALPLAN



## §10. Ubebyggede arealer

10.1 Som afskærmning af hele erhvervsområdet skal der etableres et beplantningsbælte, som udlægges i en bredde af 10 m.

Beplantningen skal bestå af de for egnen naturligt forekommende løvtræer.

De levende hegn må ikke beskæres til en højde lavere end 2 m.

10.2 Beplantningsbælter etableres ved kommunens foranstaltning. Vedligeholdelsen af disse overtages af ejerne af de grunde, hvorpå beplantningen findes.

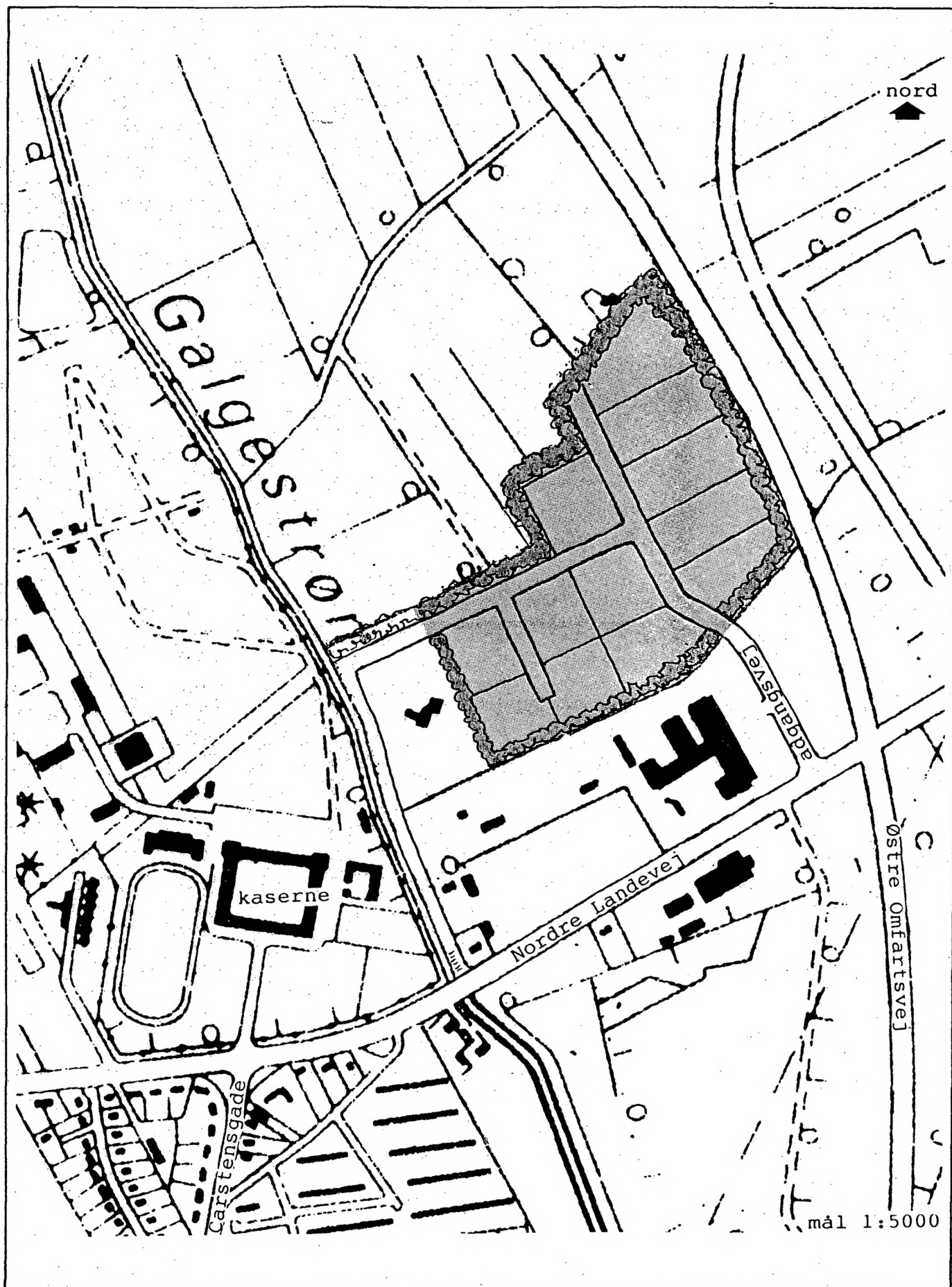
10.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

## §11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

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

# LOKALPLAN



Illustrationsplan visende områdets udstykning og vejbetjening

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til §27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan nr. 3.57 endeligt.

Tønder byråd, den 19.dec.1990

Kurt Johannsen  
borgmester

Egon Nielsen  
kommunaldirektør

# NOTATER

# LITTERATUR

---

## 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 1985-96.