

Lokalplan nr. 082-510

Erhvervsområde ved Ribevej/Rømmøvej nord for Skærbæk



Indhold

VEJLEDNING

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

INDLEDNING

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	8
§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn .	9
§ 8 Veje, stier og parkering	9
§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning.....	10
§ 10 Ophævelse af lokalplaner	11
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	11

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND	12
LOKALPLANENS FORMÅL	12
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING	12
LOKALPLANOMRÅDET	12
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	17
SERVITUTTER	19
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER	19

VEDTAGELSE

VEDTAGELSE	20
OFFENTLIGGØRELSE	20

KORTBILAG

Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning	21
Kortbilag B – Vejbetjening	22

Vejledning

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes 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 8 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 1. september til 28. oktober 2015

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. september 2015 til den 28. oktober 2015.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Der er under høringen indkommet bemærkninger fra Vejdirektoratet og fra Erhvervsstyrelsen. Begge bemærkninger er af teknisk karakter og er indarbejdet i den endelige plan.

Lokalplanforslaget kan ses på:
www.plansystemdk.dk

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på www.plansystemdk.dk.

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

Tønder Kommunes
hjemmeside:
www.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 til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på 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. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere på www.nmkn.dk/klage.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Tønder Kommune. Helst på teknisk@toender.dk, ellers til Tønder Kommune, Teknik & Miljø, Rådhusstræde 2, 6240 Tønder. Tønder Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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, samt spørgsmål om indholdets lovlighed, f.eks. om kommunen har hjemmel til at fastsætte de bestemmelser som planen rummer.

Indledning



Indledning

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 15,5 ha og afgrænses som vist på kortbilag A og ovenfor.

Lokalplanområdet anvendelse fastlægges til erhverv og til detailhandel med pladskrævende varegrupper.

Hele lokalplanens område er omfattet af lokalplan 141 fra 1995, men denne tager ikke højde for den ændrede linjeføring af Nørre Skærbækvej, og er derfor ikke tidssvarende. Nærværende lokalplan er tilpasset det ændrede vejforløb, og rummer samme anvendelsesmuligheder som den tidligere plan. Dog er der ikke længere mulighed for indretning af boliger i tilknytning til erhverv eller butikker i området, dels fordi det er en uheldig sammenblanding af anvendelsestyper, der ofte kan give anledning til miljøkonflikter og dels fordi der ikke i praksis har vist sig nogen interesse for indretning af boliger i området.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Lokalplan nr. 082-510

Erhvervsområde ved Ribevej/Rønmøvej nord for Skærbæk

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge anvendelsen i området til lettere erhvervsformål i miljøklasse 1-3 og til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, herunder møbelforretninger, tæppeforretninger, bilforhandlere, byggemarkeder, hårde hvidevarer og lignende.
- fastlægge principper for den overordnede disponering af området, og at
- ophæve eksisterende lokalplan nr. 141.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 15,5 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne 319a, 319b, 2436, 2458, 2459, 2468, 2469, 2631a, 2631b, 2632, 2635 og 2683, alle Skærbæk, samt alle matrikler, der, efter lokalplanens endelige vedtagelse, udstykkes heraf.

Zonestatus

§ 2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til lettere erhvervsformål i miljøklasse 1-3 og til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, herunder møbelforretninger, tæppeforretninger, bilforhandlere, byggemarkeder, hårde hvidevarer og lignende.

I tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Størrelsen af arealet til salg af ikke pladskrævende varer må maksimalt være 2.000 m² pr butik.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 25.000 m² for hele området. I opgørelsen kan ses bort fra indtil 200 m² personalefaciliteter pr butik. Den enkelte bu-

tik må ikke gives et areal større end 50 % af den grund butikken ligger på, dog under hensyntagen til, at det samlede butiksareal for hele området ikke må overstige 25.000 m².

Inden for området må der desuden opføres tekniske anlæg, f.eks. transformatorstationer, regnvandsbassiner, pumpestationer og lignende.

- § 3.2 Lokalplanområdet må ikke anvendes til virksomheder eller oplag, hvortil der af miljøhensyn stilles særlige beliggenhedskrav.

§ 4 Udstykninger

- §4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse under 2.000 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

- § 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund fastlægges til max 50 %.

Bebyggelsens placering

- § 5.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod nabo end 2,5 meter.

Bygningshøjder

- § 5.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 6.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer og farver som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

- § 6.2 Tage og facader skal udføres i ikke reflekterende materialer. Engoberede tagsten tillades. Ædel-engoberede og glaserede tagsten er derimod ikke tilladt.

- § 6.3 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
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget

§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

- § 7.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer udover +/- 0,5 meter. Anlæg af fordelingsveje og anlæg til regnvandshåndtering er undtaget herfor.

Ubebyggede arealer

- § 7.2 De ubebyggede områder skal ved beplantning, græsslåning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer o.l. skal overholdes. Oplagrede materialer m.v. må ikke være synlige fra Rømmøvej eller Ribevej.

- § 7.3 Arealet inden for byggelinjen langs Rømmøvej eller Ribevej skal tilså med græs og må ikke benyttes til oplag, gårdsplads, parkering e.l. Der må ikke opsættes skilte, flagstænger eller andre reklamer inden for byggelinjen langs Rømmøvej eller Ribevej.

Beplantning og hegn

- § 7.4 Langs Astrupvej skal etableres og opretholdes afskærmende beplantning i 7,5 meters bredde, bestående af løvtræer i bedst mulig overensstemmelse med egnens vegetation.

Lokal afledning af regnvand

- § 7.5 De befæstede arealer for den enkelte ejendom inkl. de bebyggede arealer, må højst udgøre 60 % af grundstørrelsen. Ved anvendelse af vandgennemtrængelige (permeable) befæstelsestyper, kan befæstelsesgraden forøges alt efter graden af vandgennemtrængelighed.

§ 8 Veje, stier og parkering

Veje

- § 8.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nørre Skærbækvej, sideveje til denne, eller fra Astrupvej. Nørre Skærbækvej friholdes fra direkte udkørsler til den vestlige side af vejen på stykket fra første side og mod syd. Se kortbilag B. Der kan om fornødent anlægges endnu en sidevej på denne strækning syd for nuværende sidevej.

- § 8.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende grunde afskæres med hjørneafskæringer på mindst 5 meter.

Vejbyggelinjer

- § 8.3 Langs veje og stier pålægges byggelinjer med følgende afstande fra vejmidte:
- Hovedvej A11.....25 m
 - Rømøvej.....20 m
- Fra vej- eller stiskel:
- Astrupvej og nye fordelingsveje.....10 m
 - Sideveje7,5 m
 - Stier..... 5 m
- § 8.4 Rabatter langs med områdets veje skal anvendes til fortove eller fremstå som klippede græsarealer.

Oversigtsarealer

- § 8.5 Ved vejtilslutninger pålægges der deklaration om oversigtsarealer på 10 * 15 meter.

Parkering

- § 8.6 Al parkering skal ske på egen grund.

Parkeringsareal skal etableres med mindst:

- 1 parkeringsplads pr 50 m² butiksareal
- 1 parkeringsplads pr 50 m² liberalt erhverv og service
- 1 parkeringsplads pr 100 m² øvrigt erhvervsareal

- § 8.7 I forbindelse med vareindlevering til butikker skal der sikres, at der ikke opstår konflikter mellem vareindlevering og kunder. Dette kan ske ved særskilte vareindleveringsveje. Når det endelige projekt foreligger, skal politiet give samtykke til vejanlægget jf. færdselslovens § 100.

§ 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.
- § 9.2 Øvrige tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne i området.
- § 9.3 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- § 9.4 Solenergianlæg skal ligge plant med den tagflade, som de monteres eller indbygges på i henhold til kravene i § 6.3.

Belysning

- § 9.5 Belysning skal være blændfri og må ikke opsættes med en lyspunktshøjde på mere end 6 meter fra tilpasset terræn.

Skiltning

- § 9.6 Skiltning mod Rødmøvej og Ribevej må kun ske ved skilte anbragt direkte på bygningsfacade eller -gavl.

Skilte mod Rødmøvej og Ribevej må ikke være indefra belyste.

Ved indkørslen til området må der opsættes en informationstavle, der viser hvilke virksomheder, der findes i området og et kort over området.

§ 10 Ophævelse af lokalplaner

- § 10.1 Ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 082-510 ophæves lokalplan nr. 141, vedtaget af Skærbæk Kommune 10. august 1995.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- § 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning og offentlig kloak.
- de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret.
- der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning, medmindre bygningen ikke skal opvarmes, kan opvarmes med egen overskudsvarme, eller opføres som lavenergibygning jf. bygningsreglementets definitioner.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at opdatere og revidere de gældende lokalplanbestemmelser for området, som ikke har taget højde for anlægget af Nørre Skærbækvej gennem lokalplanens område.

Samtidig med dette ønskes en justering af bebyggelsesplanen for området, således at der muliggøres mindre grunde, højere bebyggelsesprocent, justering af vejstrukturen og ophør af muligheden for at indrette boliger i lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORMÅL

På baggrund af ovenstående skal denne lokalplan ophæve lokalplan nr. 141 og fastlægge nye og opdaterede anvendelses- og bygningsregulerende bestemmelser for området.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 15,5 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne 319a, 319b, 2436, 2458, 2459, 2468, 2469, 2631a, 2631b, 2632, 2635 og 2683 alle Skærbæk, samt alle matrikler, der, efter lokalplanens endelige vedtagelse, udstykkes heraf.

LOKALPLANOMRÅDET

Nuværende forhold

Lokalplanområdet rummer en række virksomheder og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i den nordlige ende af Nørre Skærbækvej. Størsteparten af lokalplanens område er endnu ikke bebygget, og drives landbrugsmæssigt. Lokalplan 141 rummer et utidssvarende krav om at detailhandel kun må placeres langs Rømøvej eller langs Ribevej.

Fremtidige forhold

Områdets karakter som erhvervsområde for lettere erhverv og for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper fastholdes. Til forskel fra tidligere plan tillades en bedre udnyttelse af grundene med bebyggelsesprocent op til 50 %. Kravet om at detailhandel skal være i en bræmme langs Rømøvej og Ribevej fjernes, således at detailhandel kan placeres langs Nørre Skærbækvej og i øvrigt i hele området.

Trafikale forhold og infrastruktur

Lokalplanen ændrer den eksisterende planlagte trafikstruktur i området, da den tager højde for forlægningen af Nørre Skærbækvej og frafalder kravet om at detailhandel kun må være langs Rømøvej og Ribevej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet anvendes fastlægges til lettere erhvervsformål i miljøklasse 1-3 og til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, herunder møbelforretninger, tæppeforretninger, bilforhandlere, byggemarkeder, hårde hvidevarer og lignende.

Det samlede butiksareal til særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 25.000 m².

I tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Størrelsen af arealet til salg af ikke pladskrævende varer må maksimalt være 2.000 m² pr butik.

Inden for området må der desuden opføres tekniske anlæg, f.eks. transformatorstationer, regnvandsbassiner, pumpestationer og lignende.

Anvendelsen svarer ikke helt til den nuværende lovgivnings definition af særligt pladskrævende varegrupper, idet hårde hvidevarer ikke længere er medtaget i denne definition. Den tidligere lokalplan tillod etablering af butikker til forhandling af hårde hvidevarer, og denne tilladelse overføres uændret fra tidligere lokalplan.

Der tillades en bedre udnyttelse af grundene, og derfor opjusteres det samlede butiksareal til særligt pladskrævende varegrupper til 25.000 m². Den gamle ramme på 8.700 m² var alt for lav, og er næsten opbrugt.

Zonestatus

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

Udstykningsmuligheder

Grundstørrelserne må ikke være under 2.000 m²

Bebbyggelsens fremtræden, omfang og placering

Fremtræden

Lokalplanen indeholder forbud imod udvendig anvendelse af blanke eller reflekterende byggematerialer.

Omfang

Bygningshøjden fastlægges til maksimalt 8,5 meter, hvilket svarer til tidligere lokalplan.

Bebyggelsesprocenten forøges fra 33 % til 50 % for at sikre en bedre udnyttelse af grundene.

Placering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om mindsteafstande til skel mod nabo og til vejskel.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser vedr. terrænreguleringer og hældningsanlæg for at sikre en harmonisk sammenhæng i områdets landskabelige fremtræden.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede områder skal ved beplantning, græsslåning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer o.l. skal overholdes.

Beplantning

Lokalplanen opretholder krav om afskærmende beplantning langs Astrupvej, overført fra tidligere plan.

Befæstede arealer

I forbindelse med håndtering af regnvand, er det vigtigt at begrænse den mængde af regnvand, der skal bortledes. Derfor indeholder lokalplanen en begrænsning i forhold til befæstede arealer. Således må de befæstede arealer, inkl. de bebyggede arealer, højst udgøre 60 % af grundstørrelsen.

Lokal nedsivning er et positivt tiltag, som kan være med til at reducere belastningen på kloaknettet, og kan bl.a. ske ved anvendelse af vandgennemtrængelige (permeable) belægninger. Indkørsler og parkeringsarealer kan f.eks. etableres med græsarmering, opholds- og gangarealer kan etableres i en kombination af fast belægning med porøse belægningssten eller med brede fuger og f.eks. grus / stenmel.

Ved anvendelse af vandgennemtrængelige (permeable) befæstelsestyper, kan befæstelsesgraden forøges alt efter graden af vandgennemtrængelighed. Er vandgennemtrængeligheden f.eks. på 50 %, vil 200 m² permeabel belægning regnes på samme måde som 100 m² ikke permeabel belægning.

Vej- og stibetjening

Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra Nørre Skærbækvej, samt fra fordelingsveje fra Nørre Skærbækvej. Der kan ikke etableres nye udkørsler til Rømvøj eller Ribevej. Der kan også tillades udkørsel til Astrupvej.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om vejudlæg og vejbredder. Der stilles desuden krav til at rabatter omkring vejen enten skal anvendes til fortove eller fremstå som klippede græsarealer. Dette skal sikre et ordentligt udtryk omkring området's veje.

Parkering

Al parkering skal ske på egen grund. Lokalplanen fastslår et mindsteantal parkeringspladser.

Tekniske anlæg og skiltning

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra kollektiv vandforsyning

Spildevand

Området er omfattet af spildevandsplan for Tønder Kommune. Området skal separatkloakeres.

Regnvand og overfladevand skal begrænses ved bl.a. at minimere befæstede overflader.

Varmeforsyning

Opvarmning sker kollektivt i henhold til varmeplanlægning for Tønder Kommune. Dette krav overføres fra tidligere lokalplan.

Antenner og solenergianlæg

Antenner, herunder parabolantener må ikke opsættes i en højde, der overstiger 8,5 meter.

Solenergianlæg kan opsættes under følgende forudsætninger:

- 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.

Belysning

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

Ved opsætning af lys, både på private grunde og på offentlige arealer opfordres der til at anvende LED belysning eller andre energivenlige lyskilder for at nedbringe energiforbruget i området.

Skilte

Særligt i erhvervsområder kan skiltning få området til at fremstå visuelt kaotisk og uordentligt, hvis der ikke stilles strenge krav om skiltets placering.

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af skilte på bygningsfacade eller -gavl. Skilte må ikke være belyste. Desuden tillades mindre henvisningsskilte ved indkørsler.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2009-2021 for Tønder Kommune.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 510.41.6 (Nørre Skærbækvej).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområdet, idet kommuneplanen kun rummer en ramme på 8.700 m² bruttoetageareal detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper og kun tillader en bebyggelsesprocent på 40 %

Derfor udarbejdes tillæg nr. 29-510 til Kommuneplan 2009-2021. Tillægget forøger rammen for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper til 25.000 m² butiksareal, og forøger den tilladte bebyggelsesprocent til 50 %

Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 29-510:

Rammeområde nr.	510.41.6
Områdenavn	Nørre Skærbækvej
Zonestatus	Eksisterende: by- og landzone Fremtidig: byzone
Fremtidig anvendelse	Centerområde og erhvervsområde i miljøklasse 1-3.
Arealanvendelse	Erhvervsområde i miljøklasse 1-3, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, herunder handel med hårde hvidevarer. Maksimalt butiksareal for den enkelte butik fastsættes til 50% af den grund butikken ligger på, dog

	kan der maksimalt indrettes 25.000 m ² butiksareal i området som helhed.
Bebyggelsesprocent	50 % for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde og etageantal	Max. bygningshøjde: 8,5 m.
Grundstørrelse	Mindst 2.000 m ²
Parkering	1 parkeringsplads pr 50 m ² butiksareal 1 parkeringsplads pr 50 m ² liberalt erhverv og service 1 parkeringsplads pr 100 m ² øvrigt erhvervsareal
Lokalplaner	Lokalplan nr. 082-510
Plandistrikt	Skærbæk

Lokalplaner

Ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 082-510 ophæves lokalplan nr. 141, vedtaget af Skærbæk Kommune i august 1995.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013) 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.

Kommuneplantillæg nr. 29-510 og Lokalplan nr. 082-510 er således blevet screenet med henblik på at afklare, om der skal udarbejdes en miljørapport.

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 det er besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang. Beslutningen begrundes med, at der primært er tale om revision og justering af et eksisterende plangrundlag uden ændringer, der vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.

Denne beslutning kan påklages indtil 4 uger efter offentliggørelsen af beslutningen. Klagen sendes til Tønder Kommune, som videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Se klagevejledningen i lokalplanens vejledning på side 5.

Lov om offentlige veje

jf. Lov om offentlige veje m.v. skal der forud for opførelse af bygninger og andre blivende anlæg på vejbyggelinjebelagte arealer langs Ribevej indhentes tilladelse fra vejmyndigheden, da der ikke efterfølgende kan forventes dispensation. Vejdirektoratet er vejmyndighed for Ribevej (hovedvej A11). Tønder Kommune er vejmyndighed for de øvrige veje.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret og der er ikke tinglyst eller registreret affaldsdepoter eller andre former for jordforurening indenfor planområdet.

Bortkørsel af forurenede jord kræver tilladelse jf. Jordforureningsloven. Dette vil blive aktuelt, hvis jorden i området forurenes og skal graves op og køres bort.

Museumsloven

Arkæologi

Haderslev Museum gjorde i forbindelse med den tidligere lokalplan 141 opmærksom på, at der på arealet kan forekomme fortidsminder og opfordrer til, at der foretages undersøgelser før et anlægsarbejde startes op.

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

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.

Lokalplanområdets nordvestligste hjørne grænser, med mellemliggende landevej – Rømøvej, op til EF fuglebeskyttelsesområde. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhverv i miljøklasse 1-3 og til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Der vil således ikke kunne meddeles tilladelse til etablering af virksomheder med særligt miljøbelastende emissioner i form af røg, støj eller anden udledning.

Færdslen til og fra erhvervsområdet vil ikke påvirke beskyttelsesområdet, idet adgangene til det overordnede vejnet har en beliggenhed som ikke medfører mere trafik på de eksisterende veje, som grænser op til beskyttelsesområdet.

Det er Tønder Kommunes vurdering, at udlæg og anvendelse af lokalplanområdet til de påtænkte erhvervsformål hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

SERVITUTTER

Lokalplanen ophæver 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.

Opførelse af bygninger og andre blivende anlæg på vejbyggelinjebelegte arealer langs Ribevej kræver en forudgående tilladelse fra vejmyndigheden. Vejdirektoratet er vejmyndighed for Ribevej (hovedvej A11). Tønder Kommune er vejmyndighed for de øvrige veje.

Når det endelige vejprojekt foreligger, skal politiet give samtykke til vejanlægget jf. færdselslovens § 100.

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Lokalplan 082-510, Erhvervsområde ved Ribevej/Rømøvej nord for Skærbæk er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 17. december 2015 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 587 af 27. maj 2013).



Laurids Rudebeck
Borgmester



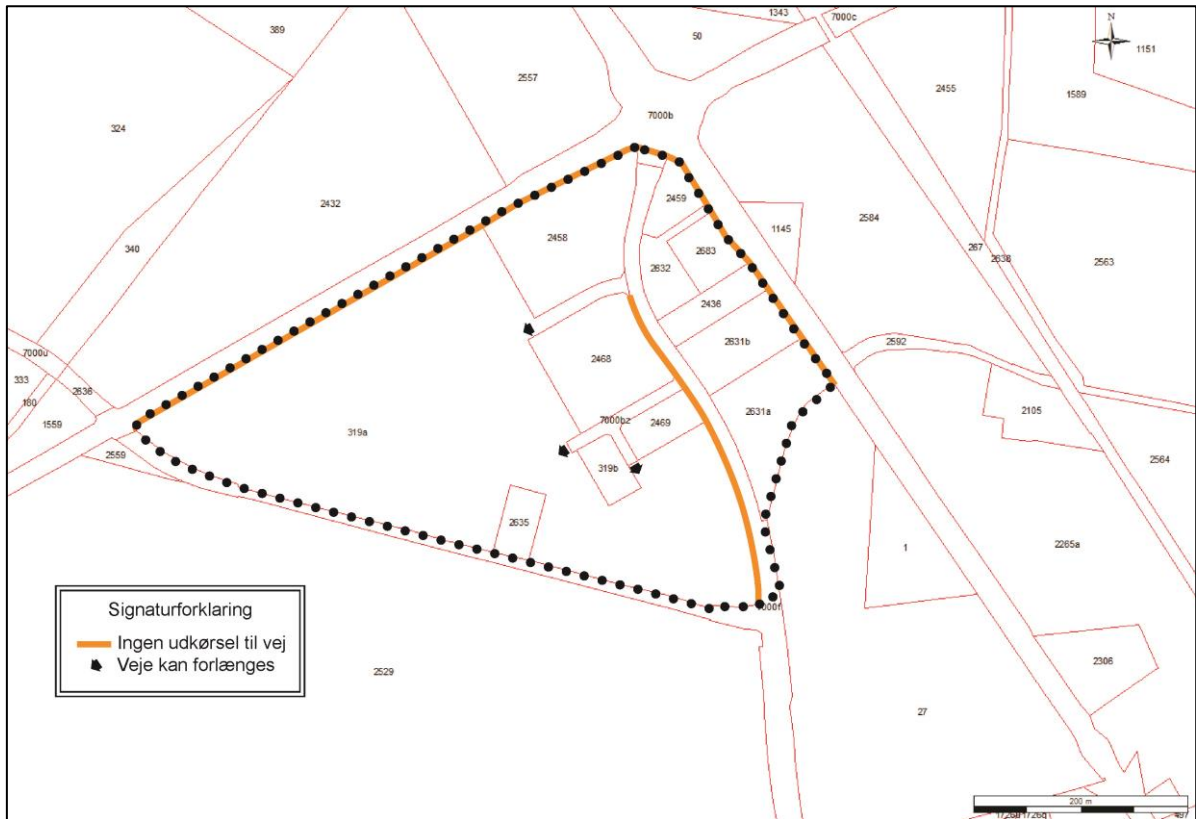
Keld I. Hansen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Lokalplan 082-510 er offentligt bekendtgjort den 12. januar 2016.

Kortbilag B

Kortbilag B – Vejbetjening af fremtidige virksomheder





TØNDER KOMMUNE