

## **DELVIS AFLYST**

**Lokalplan nr. 092-620 – Butiks- og erhvervsområde ved Ndr. Landevej m.fl., Tønder, er aflyst for en mindre del af lokalplanens delområde I ved vedtagelsen af en ny Lokalplan nr. 096-620 den 16-06-2017**

# Lokalplan nr. 092-620

Butiks- og erhvervsområder ved  
Ndr. Landevej m.fl., Tønder



---

# Indhold

---

## **Vejledning**

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

<b>Indledning</b> .....	6
-------------------------	---

## **Bestemmelser**

§ 1 Formål .....	8
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus .....	8
§ 3 Områdets anvendelse .....	9
§ 4 Udstykninger .....	9
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	10
§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn .....	11
§ 8 Veje, stier og parkering .....	12
§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning .....	13
§ 10 Miljø .....	14
§ 11 Ophævelse af lokalplaner .....	14
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning .....	15

## **Redegørelse**

LOKALPLANENS BAGGRUND .....	16
LOKALPLANENS FORMÅL .....	16
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING .....	17
LOKALPLANOMRÅDET .....	17
LOKALPLANENS INDHOLD .....	18
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING .....	22
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	25
SERVITUTTER .....	29
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER .....	29

## **Vedtagelsespåtegning**

VEDTAGELSE .....	30
OFFENTLIGGØRELSE .....	30

## **Kortbilag**

Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning .....	31
Kortbilag B – Lokalplanens disponering (Lokalplankort) .....	32
Kortbilag C – Principiel dispositionsplan .....	33

# 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](http://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.

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 6. maj 2015 til den 1. juli 2015.

## INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

I høringsperioden er der indkommet 4 indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslaget og det medfølgende kommuneplantillæg, hvilket har medført en ændring af bygningshøjden og fastlæggelse af et beplantningsbælte i delområde II. Endvidere er redegørelsen suppleret på baggrund af en arkæologisk udtalelse fra Museum Sønderjylland.

Lokalplanen kan ses på:  
[www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk)

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på [www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk).

Tønder Kommunes  
hjemmeside:  
[www.toender.dk](http://www.toender.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](mailto: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 til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](http://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](mailto: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.

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 omfatter et eksisterende aflastningsområde og erhvervsområde syd for Ndr. Landevej samt et større ubebygget område nord for Ndr. Landevej i Tønder.

Lokalplanen har til formål at bringe plangrundlaget i overensstemmelse med de eksisterende lovlige forhold i det udlagte aflastningsområde ved Nørremarksvej/Ndr. Landevej til detailhandel for udvalgte vare- og dagligvarebutikker. For et mindre areal ved Nørremarksvej syd for aflastningsområdet fastlægges anvendelsen til blandet bolig og erhverv for lettere erhverv miljøklasse 1-2.

Området nord for Ndr. Landevej udlægges til butikker for pladskrævende varegrupper, engrosvirksomheder, showrooms o. lign. langs Ndr. Landevej. Arealerne længere mod nord (delområde IV) sikres til erhvervsformål i miljøklasse 3-6 samt et større forsinkelsesbassin.

---



# Bestemmelser

---

## TØNDER KOMMUNE

### Lokalplan nr. 092-620

#### Områder til butiks- og erhvervsformål ved Ndr. Landevej/Nørremarksvej

#### Tønder

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 områdets anvendelse i de enkelte delområder til hhv. aflastningscenter, pladskrævende varegrupper, erhvervsformål samt blandet bolig og erhverv,
- Sikre det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål på 6.500 m<sup>2</sup> for dagligvare- og udvalgsvarebutikker i aflastningscentret,
- Fastlægge bestemmelser vedr. vejbetjening af området.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

#### *Afgrænsning*

§ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 35, 111, 112, 114, 115, 116, 121, 128, 142, 537, 593, 594, 595, 653, 677 samt del af matriklerne nr. 588 og 747 alle i ejerlav Tved under Tønder, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der efter den 1. marts 2015, udstykkes heraf.

#### *Delområder*

§ 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV.

Delområde I omfatter matriklerne nr. 111, 112, 114, 121 og 142 samt del af matrikel nr. 128 alle Tved under Tønder Ejerlav.

Delområde II omfatter matriklerne nr. 116, 593, 594 og 595 samt del af matrikel nr. 128 alle Tved under Tønder Ejerlav.

Delområde III omfatter matriklerne nr. 115, 537 og 677 samt del af matriklerne nr. 35, 588, 653 og 747 alle Tved under Tønder Ejerlav.

Delområde IV omfatter del af matriklerne nr. 35, 653 og 747 alle Tved under Tønder Ejerlav.

---

*Zonestatus*

- § 2.3 Den del af lokalplanområdet, jf. kortbilag A, som er beliggende i landzone, overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

**§ 3 Områdets anvendelse**

- § 3.1 Delområde I Områdets anvendelse fastlægges til aflastningsområde for detailhandelsbutikker til dagligvarer og udvalgsvarer samt tilhørende lager-, personale og kontor faciliteter jf. § 5.2. I området kan endvidere placeres liberale erhverv, engrosvirksomheder og andre lettere erhverv i miljøklasse 1-3.

Delområde II Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv for liberale erhverv og andre lettere erhverv i miljøklasse 1-2.

Delområde III Områdets anvendelse fastlægges til butikker for pladskrævende varegrupper, showrooms, engroshandel og lign.

Delområde IV Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål for industri-, håndværks- og transportvirksomheder og lign. i miljøklasse 3-6. I området må der desuden placeres et anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand.

Der må desuden etableres mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomhed. Disse må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 500 m<sup>2</sup>.

**§ 4 Udstykninger**

- § 4.1 I delområde I, III og IV skal udstykning ske med en mindste grundstørrelse på min. 2.500 m<sup>2</sup>. Ved udstykning skal der sikres vejadgang til restarealer, ligesom restarealerne ikke må være mindre end 2.500 m<sup>2</sup>.

I delområde II kan de matrikulære forhold ændres efter behov.

**§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

*Omfang*

- § 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige følgende:

Delområde I og II:	50 %
Delområde III og IV:	60 %

---

§ 5.2 I delområde I må det samlede bruttoetageareal til detailhandel ikke overstige 6.500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Dog må eksisterende butikker ombygges, nedrives og genopføres i deres nuværende størrelse inden for delområdet.

I delområde II og IV må mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomhed ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 500 m<sup>2</sup>.

I delområde III må det samlede bruttoetageareal til pladskrævende varegrupper ikke overstige 4.000 m<sup>2</sup>.

#### *Bebyggelsens placering*

§ 5.3 De på kortbilag B viste vejbyggelinjer omkring Ndr. Landevej skal friholdes for bebyggelse.

#### *Bygningshøjder*

§ 5.4 Bygningshøjder må ikke overstige følgende:

Delområde I:	8,5 m.
Delområde II:	8,5 m.
Delområde III:	12,5 m.
Delområde IV:	12,5 m. (Skorstene dog op til 15 m.)

#### *Etageantal*

§ 5.5 Bebyggelse må ikke opføres med mere end følgende etageantal:

Delområde I:	1,5 etager
Delområde II:	1,5 etager
Delområde III og IV:	2 etager

#### *Byggelinjer*

§ 5.6 Langs med Ndr. Landevej er der pålagt en vejbyggelinje på 17,5 meter målt fra vejmidten. Hertil skal der lægges evt. højdeforskelstillæg på to gange højden + én meter. Inden for denne må der ikke placeres bebyggelse.

Inden for en sikkerhedszone på 6 meter på hver side af den på kortbilag B viste naturgas transmissionsledning må der ikke placeres bebyggelse med opholdsmuligheder for mennesker.

## **§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

§ 6.1 Facader på bebyggelsen må kun fremstå med følgende materialer eller en kombination af disse:

---

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

Delområde IV er undtaget for ovenstående.

For hele lokalplanområdet gælder det, at facader på bebyggelse skal fremstå med ensartet materiale- og facadeholdning inden for hver grund.

- § 6.2 Ingen tage eller facader inden for lokalplanområdet må udføres med reflekterende materialer. Solenergianlæg og glaspartier er dog undtaget herfor.

For delområde I og III gælder det, at tage, der opføres med hældning, skal fremstå som rolige tagflader uden fremtrædende tekniske installationer.

## **§ 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 inden for dertil indrettede arealer i tilknytning til bebyggelse.

I delområde II skal arealer, der anvendes til oplag afskærmes visuelt således at de ikke er synlige fra offentlig vej og naboer.

I delområde IV kan der ske oplag uden tilknytning til bebyggelse. Dog under forudsætning af, at arealerne afskærmes visuelt med tæt hegn eller beplantning således at de ikke er synlige fra offentlig vej og naboer.

- § 7.3 De på kortbilag B viste grønne arealer langs med Ndr. Landevej i delområde I og III skal henligge som klippede græsarealer med spredte solitære træer og buske.
- § 7.4 Befæstelsesgraden for den enkelte grund må ikke overstige 80 % inkl. bebyggelse. Arealet kan dog øges, hvis der anvendes permeable belægninger, grønne tage eller etableres andre tiltag til forsinkelse af regnvand på egen grund.
- § 7.5 Langs med fordelingsvejens vejskel i delområde III og IV skal der, som vist principielt på kortbilag C, udlægges et 10 meter

---

bredt grønt bælte, der skal henligge som græsareal, regnbed eller grøft. Arealet kan tilplantes med spredte solitære træer og må desuden gennemskæres af overkørsler til de enkelte grunde.

#### *Beplantning og hegn*

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

Der skal etableres et beplantningsbælte langs med en del af den sydlige afgrænsning af delområde II, som vist på kortbilag B. Beplantningsbæltet skal have en bredde på mindst 5 meter.

#### *LAR (lokal afledning af regnvand)*

- § 7.7 Inden for delområde IV skal der etableres mulighed for opsamling og forsinkelse af overfladevand inden for arealet som vist på kortbilag B. Det viste område kan dog placeres andre steder inden for lokalplanområdet, hvis terrænmæssige og grundvandsmæssige forhold viser, at det er mere hensigtsmæssigt.

Der kan desuden etableres mindre tiltag / anlæg til håndtering af regnvand i resten af lokalplanområdet.

#### *Ledninger*

- § 7.8 Inden for et servitutbælte på 5 meter på hver side af den på kortbilag B viste naturgas transmissionsledning må arealet ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på en anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget, ej heller må der placeres hegnspæle og lignende i en dybde over 60 cm.

Inden for en sikkerhedszone på 6 meter på hver side af den på kortbilag B viste naturgas transmissionsledning må der ikke opføres bygninger, der tjener til ophold for mennesker. Dette gælder for boliger, arbejdsrum, drivhuse eller lignende.

## **§ 8 Veje, stier og parkering**

#### *Veje*

- § 8.1 Vejadgang til delområde I og II skal ske fra Nørremarksvej som vist på kortbilag B.

Vejadgang til delområde III skal ske fra Ndr. Landevej som vist på kortbilag B.

---

Vejadgang til delområde IV skal ske fra Håndværkervej som vist på kortbilag B, dog kan der desuden etableres vejadgang fra Ndr. Landevej gennem delområde III.

- § 8.2 Ved anlæg af en ny vej til intern betjening i delområde IV, skal reserveres et vejudlæg med en bredde på mindst 10 meter, og kørebanen skal anlægges med en bredde på mindst 6 meter.
- § 8.3 Vareindlevering til alle virksomheder og butikker skal holdes adskilt fra kundeparkering.

#### *Parkering*

- § 8.4 Inden for lokalplanområdet skal der etableres:

Mindst én p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butiksareal.  
Mindst én p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsareal.  
Mindst to p-pladser pr. bolig ved åben lav bebyggelse.  
Mindst 1,5 p-pladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

Alle p-pladser skal etableres på egen grund. I delområde I og III må p-pladserne anlægges som fælles parkeringspladser for hele delområdet.

Ved tæt-lav boligbebyggelse i delområde II må p-pladserne anlægges som fælles p-pladser for den konkrete bebyggelse.

#### *Overkørsler*

- § 8.5 Der må etableres én overkørsel pr. grund i delområde IV. Overkørslen må gives en bredde på maks. 10 meter.

## **§ 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 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 anlæggets udføres med mørke rammer.

#### *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 lyspunktshøjde, 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 På de grønne arealer langs med Ndr. Landevej og fordelingsvejen i delområde III og IV, må der desuden opsættes enkelte skilte, svarende til maks. ét skilt pr. virksomhed, i form af fritstående standere eller pyloner, der ikke må være højere end 8,5 meter og bredere /dybere end 1,5 meter.

Langs med Ndr. landevej må skilte ikke placeres inden for den på kortbilag B viste vejbyggelinje eller sikkerhedszone omkring gasledningen uden tilladelse fra hhv. vejmyndigheden og DONG Energy.

#### *Forsyning*

- § 9.8 Inden for det på kortbilag B viste areal i delområde IV, skal der sikres mulighed for etablering af et forsinkelsesbassin til regnvand, hvis dette viser sig nødvendigt.

### **§ 10 Miljø**

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

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

### **§ 11 Ophævelse af lokalplaner**

- § 11.1 Ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 092-620 ophæves lokalplan nr. 5.60, vedtaget af Tønder Kommune i juni 1991 og lokalplan nr. 5.88, ligeledes vedtaget af Tønder Kommune i november 1998.



---

Lokalplan nr. 2.80, vedtaget af Tønder Kommune i marts 2001 er gældende for en mindre del af matrikel nr. 35 (delområde IV). Denne lokalplan ophæves for så vidt angår nærværende lokalplans område.

## **§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning**

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning,
- det i § 7 nævnte plantebælte langs med delområde II's sydlige afgrænsning er etableret.
- de i § 8 nævnte veje, stier er etableret,
- de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret.

# Redegørelse

---

## **LOKALPLANENS BAGGRUND**

Nærværende lokalplan nr. 092-620 er udarbejdet dels for at erstatte den eksisterende lokalplan nr. 5.88 for erhvervsområde ved Nørremarksvej i Tønder, der ikke i overensstemmelse med de faktiske funktioner i området, og dels for at sikre et uplanlagt område nord for Ndr. Landevej til henholdsvis pladskrævende varegrupper og erhverv.

Lokalplan nr. 5.88 er i sin tid udarbejdet som en erhvervslokalplan. Den største del af lokalplanens område er på et senere tidspunkt udlagt som aflastningsområde i henholdsvis regionplan og kommuneplan, og taget i anvendelse til dette formål, dog uden at det er fulgt op med en ny lokalplan. Det er det forhold, Tønder Kommune ønsker at rette op på.

Lokalplan nr. 5.88, som ophæves i sin helhed, omfatter udover aflastningsområdet også virksomhederne på Nørremarksvej 80 og 82. Lige så ophæves lokalplan nr. 5.60, som i dag alene omfatter 2 parcelhuse ved Nørremarksvej. De 2 områders anvendelse fastlægges i nærværende lokalplan til blandet bolig- og erhverv.

Med nærværende lokalplan planlægges endvidere, på baggrund af efterspørgsel, for et område til pladskrævende varegrupper ved nord-siden af Ndr. Landevej. Her inddrages samtidig et restareal, som er udlagt til erhvervsformål, grænsende op til de eksisterende erhvervsarealer i Tønder Nord.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanen har til formål at bringe plangrundlaget i overensstemmelse med de eksisterende lovlige forhold i det udlagte aflastningsområde ved Nørremarksvej/Ndr. Landevej til detailhandel for udvalgte varer – og dagligvarebutikker. I området skal der i alt 6.500 m<sup>2</sup> butik- og lagerareal ekskl. personalefaciliteter, som er i anvendelse sikres.

I aflastningsområdet sikres samtidig mulighed for at placere liberale erhverv, engroshandel og lettere erhverv i miljøklasse 1-3.

For et mindre areal ved Nørremarksvej syd for aflastningsområdet fastlægges anvendelsen til blandet bolig og erhverv for lettere erhverv miljøklasse 1-2.

Området nord for Ndr. Landevej (delområde III) skal sikres til butikker for pladskrævende varegrupper, engrosvirksomheder, showrooms o. lign. langs Ndr. Landevej. I området fastlægges en maksimal ramme til butikker for pladskrævende varegrupper på 4.000 m<sup>2</sup>. Arealerne længere mod nord (delområde IV) sikres til erhvervsformål i miljøklasse 3-6 samt er større forsinkelsesbassin.

---

## **LOKALPLANENS AFGRÆNSNING**

Lokalplanområdet er beliggende på begge sider af Ndr. Landevej i Tønder umiddelbart øst for Tønder-Bramming jernbanen.

Vest for Nørremarksvej forløber den sydlige lokalplangrænse mellem nr. 76 og 78B, mens den mod øst forløber mellem butikscetret og boligerne langs Elisabethvej til Leosallé som er den østlige grænse.

Nord for Ndr. Landevej følger lokalplangrænsen mod vest jernbanen og Ecco's ejendom Skovænget 20, og mod øst følger den ejendommene langs Håndværkervej.

## **LOKALPLANOMRÅDET**

### **Nuværende forhold**

Aflastningsområdet er fuldt udbygget med et bruttoetageareal på 11.680 m<sup>2</sup>, hvoraf det samlede butiks- og lagerareal udgør i alt 6.500 m<sup>2</sup>. Den øvrige bygningsmasse anvendes til liberalt erhverv, trykkerivirksomhed og værksteder.

Ved Nørremarksvej syd for aflastningsområdet er et mindre område til erhvervsformål med en håndværksvirksomhed og en synshal, samt en lille del af et boligområde med 2 enfamiliehuse. Området som helhed kan betragtes som et mindre område for blandet bolig- og erhverv.

Arealet nord for Ndr. Landevej er et restareal, hvor der tidligere har ligget et husmandsbrug med et mindre jordtilliggende. Arealet, der er bortforpagtet til agerbrug, indgår i kommuneplanrammen til erhvervsformål.

### **Fremtidige forhold**

Nærværende lokalplan skal, i aflastningsområdet, sikre retstilstanden for de eksisterende lovligt etablerede detailhandelsbutikker. Der er før 2007 meddelt byggetilladelse til butikker med et samlet butiks- og lagerareal på 6.500 m<sup>2</sup> etageareal inden for området. I aflastningsområdet skal det endvidere være muligt at ombygge, nedrive og genopføre butikker i den nuværende størrelse, samt være muligt at etablere liberale erhverv og lettere industri- og værkstedsvirksomheder i miljøklasse 1-3.

I området mod syd ved Nørremarksvej fastlægges anvendelsen til blandet bolig og erhverv, hvilket giver mulighed for en mere fleksibel anvendelse af området fremover. Der kan opføres flere boliger i området eller lettere erhverv i miljøklasse 1-2.

Området nord for Ndr. Landevej deles i 2. Arealerne langs Ndr. Landevej udlægges til butikker for pladskrævende varegrupper, engros-handel, showrooms, liberale erhverv og lign. Det nordlige areal udlægges til erhverv for virksomheder i miljøklasse 3-6.

---

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Områdets anvendelse**

Lokalplanområdet må anvendes til erhverv og butikksformål i form af hhv. aflastningsområde og pladskrævende varegrupper, samt blandet bolig og erhverv. Området opdeles i fire delområde I, II, III og IV.

Delområde I må anvendes til aflastningsområde for detailhandelsbutikker til dagligvarer og udvalgsvarer samt tilhørende lager-, personale og kontor faciliteter. I området kan der endvidere placeres liberale erhverv, engrosvirksomheder og andre lettere erhverv i miljøklasse 1-3.

Delområde II må anvendes til blandet bolig og erhverv med liberale erhverv og andre lettere erhverv i miljøklasse 1-3.

Delområde III må anvendes til butikker for pladskrævende varegrupper, showrooms, engroshandel og lign.

Delområde IV må anvendes til erhvervsformål for industri-, håndværks- og transportvirksomheder og lign. i miljøklasse 3-6. I den nordlige del af området må der desuden placeres et anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand. Der må desuden etableres mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomhed.

### **Zonestatus**

Lokalplanområdets sydlige del, delområde I og II ligger i byzone. Arealerne nord for Ndr. Landevej, delområde III og IV, ligger delvist i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### **Udstykningsmuligheder**

I delområde I, III og IV skal udstykning ske med en mindste grundstørrelse på min. 2.500 m<sup>2</sup>. Ved udstykning skal der sikres vejadgang til restarealer, ligesom restarealerne ikke må være mindre end 2.500 m<sup>2</sup>. Dette skal sikre, at der ikke kommer til at opstå uanvendelige overskudsarealer.

På kortbilag C vises en principiel udstykningsplan, som primært har til formål at illustrere vejstrukturen i delområde III og IV. De viste skel er fleksible og kan justeres alt efter grundenes ønskede størrelse.

### **Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering**

Der ønskes der et præsentabelt facadeudtryk i bebyggelsen i delområde I og III, der visuelt orienterer sig mod Ndr. Landevej, som er en af indfaldsvejene til Tønder. Derfor fastlægger lokalplanen overordnede krav til anvendelse af materialer i den del af lokalplanområdet.

---

Dette gør sig også gældende ved det blandede bolig- og erhvervsområde i delområde II.

I delområde IV fastlægges der ikke konkrete bestemmelser vedr. materialer og farver, men der stilles krav om at bebyggelse skal have en ensartet farve- og materialeholdning inden for hver grund, således at der opnås en visuel sammenhæng.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bygningshøjder, bebyggelsesprocenter og etageantal. Som udgangspunkt tillades en større bygningshøjde og bebyggelsesprocent i den nordlige del af lokalplanområdet (delområde III og IV) end i den sydlige (delområde I og II). Dette skal ses i lyset af, at den nordlige del ligger i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde, hvorimod den sydlige del indgår i en bymæssig sammenhæng med boliger.

#### **Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn**

Lokalplanen muliggør etablering af et bassin til opsamling og forsinkelse af regnvand. Bassinet placeres i den nordlige del af lokalplanområdet, hvor terrænet tilsyneladende er bedst egnet. Bassinet er vist med skravering på lokalplankortet, men kan dog placeres andre steder inden for lokalplanområdet, hvis terrænmæssige og grundvandsmæssige forhold viser, at det er mere hensigtsmæssigt.

Lokalplanen er fleksibel i forhold til anvendelse af ubebyggede arealer. Dog stilles der krav til udformningen af arealerne langs med Ndr. landevej, som skal fremstå som græsarealer med spredt beplantning og enkelte skilte.

Lokalplanen fastlægger en befæstelsesgrad på max. 80 %. Dette skal begrænse mængden af regnvand, der skal bortledes. Der gives dog mulighed for at øge befæstelsesgraden, hvis der etableres tiltag til forsinkelse af regnvand på egen grund. Det kan f.eks. være grønne tage, permeable (vandgennemtrængelige) belægninger, forsinkelsesbassiner og regnbede.

I delområde IV stilles der krav om, at der langs med vejskel mod fordelingsvejen, som vist principielt på kortbilag C, skal etableres et 10 meter bredt grønt bælte. Det er hensigten, at dette bælte skal give mulighed for etablering af anlæg til forsinkelse af regnvand ved at etablere f.eks. regnbede eller grøfter – evt. i sammenhæng i hele området. Området kan dog også henligge som græsarealer med spredt beplantning i form af solitære træer og buske.

Da store dele af lokalplanområdet kan anvendes til erhvervsformål, skal der være en vis fleksibilitet i disponeringen af de ubebyggede arealer. Dog stilles der krav om, at arealer til oplag skal placeres i tilknytning til bebyggelse og skal indrettes til formålet. Dette skal imødegå, at arealerne kommer til at se rodede ud. I delområde II,

---

hvor der muliggøres boliger, stilles der endvidere krav om at oplagsarealer skal afskærmes visuelt.

I delområde IV gives der mulighed for at der kan ske oplag uden tilknytning til bebyggelse. Dette skal imødekomme en efterspørgsel på arealer til oplag, hvor der ikke nødvendigvis er behov for bebyggelse. Dog kan dette kun ske under forudsætning af, at arealerne afskærmes visuelt med tætte hegn eller beplantning således at de ikke er synlige fra offentlig vej og naboer.

### **Vej- og stibetjening**

Lokalplanområdets delområde I og II har vejadgang fra Nørremarksvej via eksisterende overkørsler. Dette forbliver uændret.

Delområde III og IV får vejadgang fra Ndr. Landevej og Håndværkervej - dels via en eksisterende overkørsel fra Ndr. Landevej, som dog omlægges og gøres bredere, da den i dag består af en smal grusvej og dels ved at forlænge den nordligste stikvej mod vest. Grusvejen går pt. igennem lokalplanområdet og benyttes som adgangsvej til et skovområde længere mod nord. Denne forbindelse søges opretholdt.

Lokalplanen stiller krav til den nye fordelingsvejs bredde og udlæg for at sikre, at den fremadrettet kan betjene området.

Langs med Ndr. Landevej er der cykelstier i begge sider. Disse oprettholdes uændrede.

### **Tekniske anlæg og skiltning**

#### *Vandforsyning*

Området forsynes med vand fra Tønder Vandværk.

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af Tønder Kommunes Spildevandsplanen 2013 - 2017. Af planen fremgår det, at området skal separatkløakeres.

#### *Varmeforsyning*

En mindre del af lokalplanens nordlige del ligger i et område, der i henhold til varmeplanen for Tønder Kommune skal forsynes med naturgas. Arealerne syd for Ndr. Landevej skal forsynes med fjernvarme. Resten af lokalplanområdet har frit valg af varmforsyning.

#### *Ledninger*

Inden for et servitútbælte på 5 meter på hver side af den på kortbilag B viste naturgas transmissionsledning:

- Må arealet ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på en anden måde, der kan

- 
- være til gene for ledningsanlægget, ej heller må der placeres hegnspæle og lignende i en dybde over 60 cm.
- Må drænledninger, fjernvarmeledninger, vandledninger, kloakledninger, elektriske kabler eller lignende ikke nedlægges i arealet uden forudgående aftale med DONG Energy.
  - Må grøftegravning, såvel uddybning af eksisterende som anlæg af nye, påfyldning eller afgravning af jord eller anlæg af nye veje ikke finde sted uden særlig tilladelse fra DONG Energy.
  - Må ejer, bruger eller tredjemand ikke grave, bore mv. med mekaniske redskaber uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af DONG Energy.

Inden for en sikkerhedszone på 6 meter på hver side af den på kortbilag B viste naturgas transmissionsledning:

- Må der ikke opføres bygninger, der tjener til ophold for mennesker. Dette gælder for boliger, arbejdsrum, drivhuse eller lignende. Afhængigt af aktivitetsniveau og antal mennesker, der opholder sig i bygningen, kan der lempes på dette afstandskrav. Dog ikke nærmere end 5 meter fra ledningens midte.

#### *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 u hensigtsmæssige skilteskove, som kan være til gene for trafikken og skæmme indkørslen til Tønder, indeholder lokalplanen bestemmelser vedr. skiltning og opsætning af flagstænger i delområde I og III.



---

## LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplanens retningslinjer

Af kommuneplanens retningslinje 2.1.2. om detailhandel fremgår, at *”Der kan kun planlægges for nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri til butikformål inden for det maksimale bruttoetageareal - hvor meget fremgår af skemaet nedenfor. Skemaet viser de samlede udvidelsesmuligheder til byggeri og omdannelse i Tønder Kommune i de enkelte centerbyer.”*

Af det nævnte skema fremgår, at der i aflastningscentret ved Ndr. landevej er et eksisterende bruttoetageareal til butikformål på 3.000 m<sup>2</sup>, og der er ingen udvidelsesmuligheder i området.

Da det faktuelle bruttoetageareal i de lovligt bestående butikker i området er på 6.500 m<sup>2</sup> ændres retningslinjens bruttoetageareal fra 3.000 m<sup>2</sup> til 6.500 m<sup>2</sup>, hvorved plangrundlaget bringes i overensstemmelse med de eksisterende lovlige forhold.

Af kommuneplanen fremgår det desuden, at der er en restrummelighed på 4.000 m<sup>2</sup> til pladskrævende varegrupper.

For generelle retningslinjer henvises til Kommuneplan 2009-2021 - [www.kommuneplan.toender.dk](http://www.kommuneplan.toender.dk).

### Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområder 620.11.1 (Boligområde, Nørremarksvej), 620.31.1 (Erhvervsområde, Industri Nord – Skovænget), 620.41.2 (Centerområde, Nørremarksvej Nord) samt 620.41.3 (Centerområde, Nørremarksvej Syd).

Lokalplanen er i store træk i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, men der ønskes en justering af afgrænsningerne imellem enkelte af rammeområderne, ligesom der ønskes en opdatering / berigtigelse af detailhandelsrammerne i rammeområde 620.41.2, som beskrevet ovenfor i afsnittet vedr. retningslinjerne.

Derfor udarbejdes der sideløbende med og som forudsætning for nærværende lokalplan et kommuneplantillæg nr. 39-620. Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde med betegnelsen 620.21.1 til blandet bolig og erhverv, udvider kommuneplanens rammeområde 620.41.4 til pladskrævende varegrupper og justerer kommuneplanens retningslinjer vedr. rammer til pladskrævende varegrupper.

Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 39-620:

<b>Rammeområde nr.</b>	<b>620.21.1</b>
<b>Områdenavn</b>	Nørremarksvej Midt
<b>Zonestatus</b>	Eksisterende: byzone Fremtidig: byzone
<b>Fremtidig anvendelse</b>	Område til blandet bolig og erhverv
<b>Arealanvendelse</b>	Område til blandet bolig og erhverv. Miljøklasse 1-2.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	50 % for den enkelte ejendom.
<b>Bygningshøjde og etageantal</b>	Max. bygningshøjde: 8,5 m. Max. Etager: 2
<b>Parkering</b>	1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> erhverv. 2 p-pladser pr. bolig ved åben lav bebyggelse. 1,5 p-pladser pr. bolig ved tæt lav bebyggelse.
<b>Lokalplaner</b>	Lokalplan nr. 092-620
<b>Plandistrikt</b>	Tønder

<b>Rammeområde nr.</b>	<b>620.31.1</b>
<b>Områdenavn</b>	Industri Nord - Skovænget
<b>Zonestatus</b>	Eksisterende: byzone og landzone Fremtidig: byzone
<b>Fremtidig anvendelse</b>	Erhvervsområde
<b>Arealanvendelse</b>	Erhvervsområde. F.eks. industri, værksted, transport- og oplagsvirksomhed. Miljøklasse 3-6.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	60 % for den enkelte ejendom.
<b>Bygningshøjde og etageantal</b>	Max. bygningshøjde: 12,5 m. Max. skorstenshøjde: 15 m.
<b>Grundstørrelse</b>	Min. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Detailhandel</b>	Der kan etableres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.
<b>Parkering</b>	1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> erhverv.
<b>Lokalplaner</b>	Lokalplan nr. 092-620 Lokalplan nr. 2.80 (delvist)
<b>Plandistrikt</b>	Tønder

<b>Rammeområde nr.</b>	<b>620.41.2</b>
------------------------	-----------------

<b>Områdenavn</b>	Nørremarksvej Nord
<b>Zonestatus</b>	Eksisterende: byzone Fremtidig: byzone
<b>Fremtidig anvendelse</b>	Centerområde
<b>Arealanvendelse</b>	Aflastningscenter Der kan indpasses privat service og liberalt erhverv. Miljøklasse 1-3.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	50 % for den enkelte ejendom.
<b>Bygningshøjde og etageantal</b>	Max. bygningshøjde: 8,5 m. Max. Etager: 1,5
<b>Grundstørrelse</b>	Min. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Detailhandel</b>	Butikker kan opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m <sup>2</sup> for dagligvarer og 1.500 m <sup>2</sup> for udvalgsvarer.  Områdets samlede ramme til butiksformål er 6.500 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
<b>Parkering</b>	Parkering skal opfylde det aktuelle behov.
<b>Lokalplaner</b>	Lokalplan nr. 092-620
<b>Plandistrikt</b>	Tønder

<b>Rammeområde nr.</b>	<b>620.41.4</b>
<b>Områdenavn</b>	Ribelandevej Nord
<b>Zonestatus</b>	Eksisterende: byzone Fremtidig: byzone
<b>Fremtidig anvendelse</b>	Centerområde
<b>Arealanvendelse</b>	Pladskrævende varegrupper, dvs. biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.  Eksisterende boliger kan anvendes til beboelse.  Der kan indpasses erhverv i området. Miljøklasse 1-3.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	60 % for den enkelte ejendom.
<b>Bygningshøjde og etageantal</b>	Max. bygningshøjde: 12,5 m. Max. Etager: 2
<b>Grundstørrelse</b>	Min. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Detailhandel</b>	For pladskrævende varegrupper er der ikke fastsat maksimale butiksstørrelser.  Området er en del af et samlede areal, som er udlagt

	<p>til pladskrævende varegrupper i Tønder. Den samlede ramme for arealet er 41.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.</p> <p>Områdets maksimale udvidelsesramme til pladskrævende varegrupper er 4.000 m<sup>2</sup>. Dette gælder både ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål.</p>
<b>Parkering</b>	<p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butik.</p> <p>1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv.</p>
<b>Lokalplaner</b>	<p>Lokalplan nr. 092-920</p> <p>Lokalplan nr. 2.64</p> <p>Lokalplan nr. 3.05</p> <p>Lokalplan nr. 3.70</p>
<b>Plandistrikt</b>	Tønder

### Lokalplaner

Ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 092-620 ophæves lokalplan nr. 5.60, vedtaget af Tønder Kommune i juni 1991 og lokalplan nr. 5.88, ligeledes vedtaget af Tønder Kommune i november 1998.

Lokalplan nr. 2.80, vedtaget af Tønder Kommune i marts 2001 er gældende for en mindre del af matrikel nr. 35 (delområde IV). Denne lokalplan ophæves for så vidt angår nærværende lokalplans område.

## 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.

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. Begrundelsen for beslutningen er, at der, for en stor del af planens vedkommende, er tale om eksisterende anvendelse. De nye områder har en karakter og en beliggenhed, der minimerer den trafikale påvirkning, støjgener øvrige miljøfaktorer.

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.

### Jordforureningsloven

En lille del af lokalplanområdet 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.

To små arealer er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2), hvilket betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Resten af delområderne I og II er områdeklassificeret med krav om analyse. Bortkørsel af forurenede jord kræver tilladelse fra Tønder Kommune jf. Jordforureningsloven. Delområde III og IV er ikke områdeklassificerede.

### **Miljøbeskyttelsesloven**

Inden for lokalplanområdet tillades i den sydlige del kun lettere erhverv i miljøklasse 1-3 samt butikformål, hvilket ikke vurderes at give anledning til støjpåvirkning på de omkringliggende boliger.

I lokalplanområdets nordlige del tillades erhverv i miljøklasse 3-6, hvilket kan give anledning til støjgener. Den mulige anvendelse i områderne mod nord, syd og øst er dog ikke støjfølsom anvendelse, hvorved dette ikke vurderes at give anledning til gener. Mod vest ligger et ubebygget areal og bag ved dette i 150-300 meters afstand ligger boligområdet Tved.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at støjkravene overholdes.

### **Museumsloven**

#### *Arkæologi*

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har, i forbindelse med en tidligere arkivalsk kontrol og efterfølgende udtalelse, vurderet, at der vil være risiko for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde under normal pløjedybde inden for lokalplanområdet. Dog er en del af området, svarende til matr. nr. 653 og den sydvestlige del af matrikel nr. 35 frigivet efter en forundersøgelse i 2009.

Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde inden for den resterende del af lokalplanområdet, svarende til delområde I og II, den østlige del af delområde III samt den nordlige, centrale og sydøstlige del af delområde IV.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på det berørte område, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da planområdet overstiger 5.000 m<sup>2</sup>, skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 - afholdes af bygherre.

---

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### *Skovbyggelinje*

Delområde III og den sydlige del af delområde IV er omfattet af skovbyggelinjen omkring et mindre stykke skov vest for lokalplan området.

Skovbyggelinjen er ophævet i delområde I og II og søges ophævet i den resterende del af lokalplanområdet i forbindelse med den endelige vedtagelse.

### **Habitatbekendtgørelsen**

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslaget virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Denne lokalplan ligger ikke i nærheden af et Natura 2000 område, og muliggør ikke tiltag, der kan påvirke et Natura 2000 område.

### **Kystsikring / Stormflod**

Lokalplanområdet ligger inden for det område, der er omfattet af aftalen mellem Kystdirektoratet og Tønder Kommune fra november 2009. I henhold til denne aftale skal der udarbejdes en lokal vurdering af risikoen for skader som følge af oversvømmelser i det pågældende område.

Lokalplanområdet er kommuneplanlagt og for en stor dels vedkommende også lokalplanlagt og bebygget. I de bebyggede dele (delområde I og II) er der tale om justeringer af de gældende bestemmelser /eksisterende forhold, hvorved aftalens krav vurderes at være aktuel.

De ubebyggede dele (delområde III og IV) er kommuneplanlagt til erhvervsformål. I klimatilpasningsplanen for Tønder er den nordlige del af området udpeget som muligt truet af oversvømmelse i forbindelse med kraftige regnskyl. I denne del af området er der reserveret et areal til en forsinkelsesbassin, som kan afhjælpe risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og de tilstødende områder. Derfor vurderes risikoen for realisering af lokalplanens muligheder ikke at give

---

anledning til et skærpet risikobillede i forhold til oversvømmelse ved regnskyf.

I forhold til risikoen for oversvømmelse fra stormflod, vurderes denne risiko at være afvejet i forbindelse med kommuneplanlægningen for området.

I henhold til § 7 stk. 1 i Lov om stormflod og stormfald (LBK 1090 af 23.11.2012) kan erstatning for skader forårsaget af stormflod ned-sættes eller helt bortfalde, såfremt bygninger er opført et sted, hvor der er en særlig risiko for skader forårsaget af stormflod, eller hvis bygningen er opført i strid med byggelovgivningen, servitutter eller lokalplaner og skadelidte efter forholdene eller oplysninger ved opførelsen eller erhvervelsen vidste eller burde vide dette.

Kystdirektoratet anbefaler derfor, at der for nybyggeri i området fast-sættes en laveste sokkelkote på 4,21 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til Lov om stormflod og stormfald (LBK 349 af 23.11.2012) være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører dog under Stormrådet.

Tønder Kommune kan ikke ved særlige bestemmelser i lokalplaner eller betingelser i byggetilladelser sikre ny eller eksisterende bebyggelse mod stormflodsskader. Dermed kan kommunen heller ikke pådrage sig ansvaret for vind- og stormflodsskader samt opstuvning af åvand ved bebyggelse i udsatte og lavtliggende områder.

Når grundejere vælger at bygge i disse områder er det derfor grundejerens eget ansvar at sikre sine bygninger mod indtrængende vand bedst muligt.

Det er kommunens overordnede arkitektoniske holdning, at områdets oprindelige byggetradition med placering af bebyggelse i niveau med terrænet skal videreføres i nybyggeri.

Lokalplanen åbner derfor kun mulighed for at bygninger kan sikres mod skader forårsaget af stormflod ved byggetekniske tiltag, det vil sige f.eks. ved hjælp af forøget sokkelhøjde og lignende. Det betyder også at kommunen ikke vil godkende stormflodssikring i form af diger og værfter i lokalplanområdet.

Det skal dog understreges, at Kystdirektoratet til enhver tid fortsat kan give tilladelse til kystbeskyttelsesforanstaltninger, såfremt dette vurderes nødvendigt.



---

## **SERVITUTTER**

Lokalplanen kan ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens 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.

# Vedtagespåtegning

---

## VEDTAGELSE

Lokalplan 092-620 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 24. september 2015 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 587 af 27. maj 2013).



Laurids Rudebeck  
Borgmester



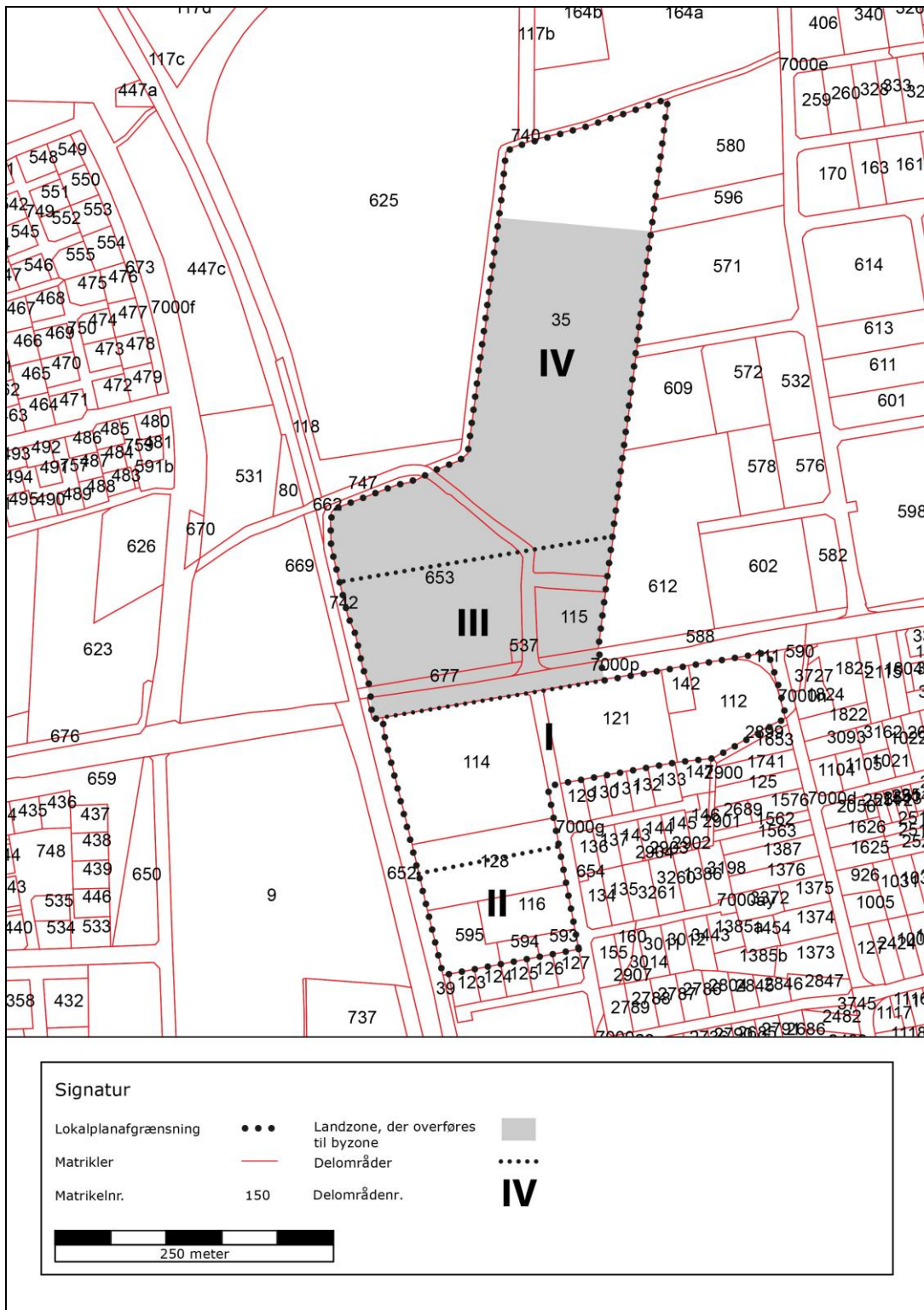
Keld I. Hansen  
Direktør

## OFFENTLIGGØRELSE

Den endelige vedtagelse af Lokalplan 092-620 er offentligt bekendtgjort den 30. september 2015.

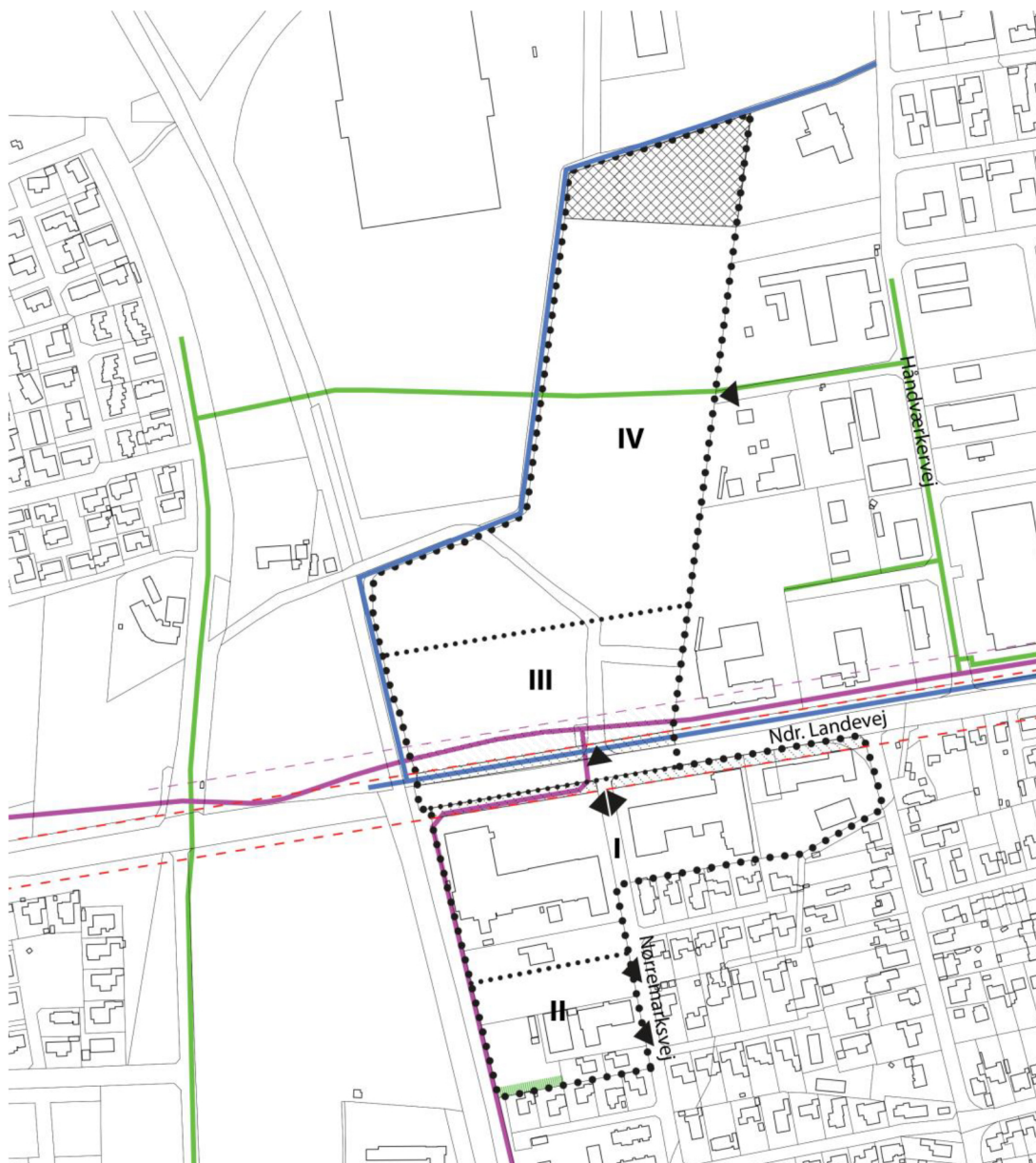
# Kortbilag A







## Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning

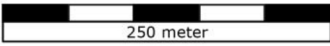


# Kortbilag B

## Kortbilag B – Lokalplanens disponering (Lokalplankort)

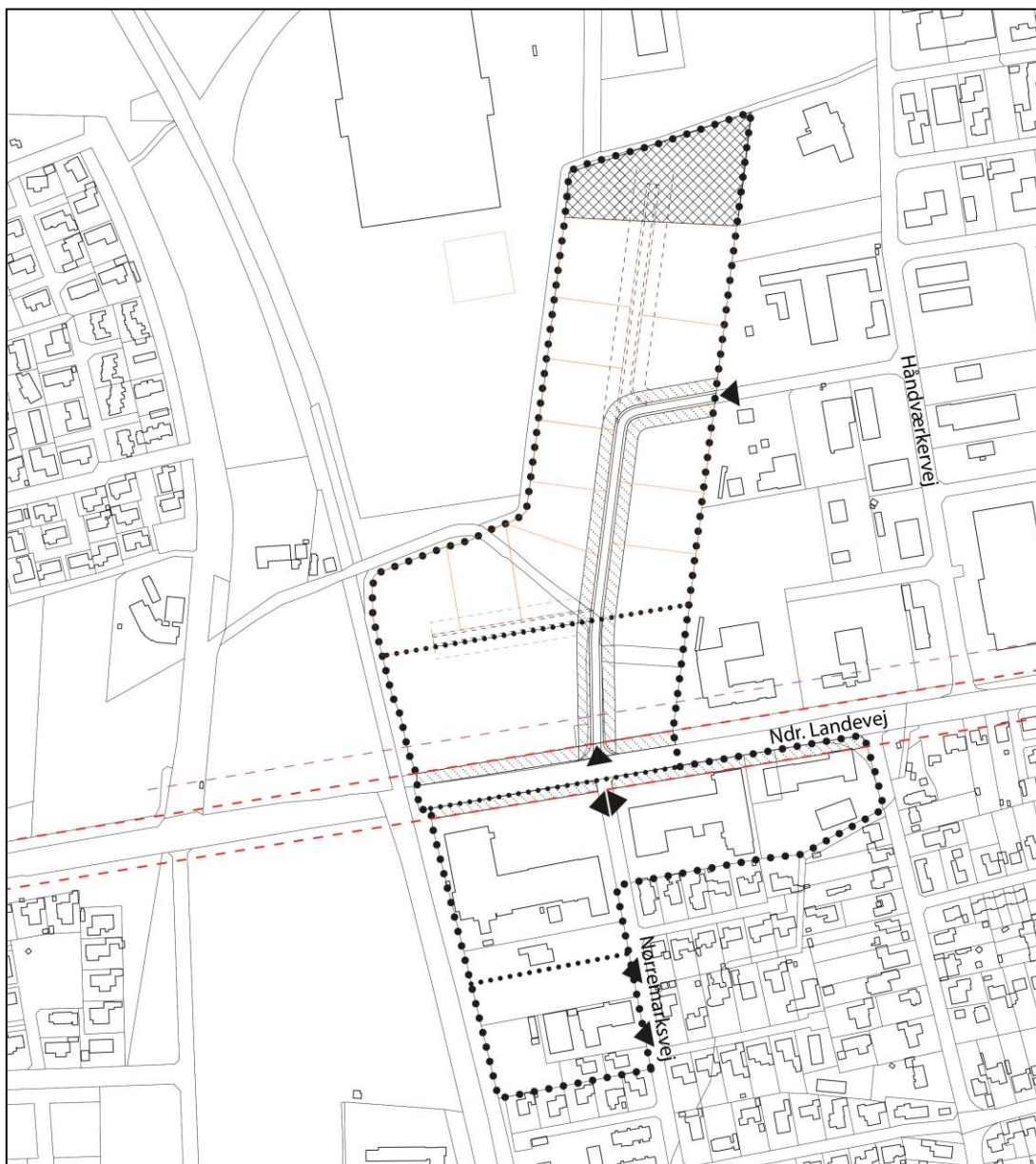


Signatur			
Lokalplanafgrænsning	•••	17,5 m. Vejbyggelinje	- - -
Delområder	•••••	Grønt areal	
Vejadgang	◀	Areal til regnvandsbassin	
		Naturgas transmissionsledning - 6 m. deklarationsbælte	
		Naturgas distributionsledning	
		Grøft	
		Plantebælte	

 250 meter

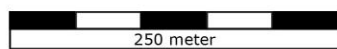
# Kortbilag C

## Kortbilag C – Principiel dispositionsplan



### Signatur

Lokalplanafgrænsning	•••	Vejbyggelinje	- - -	Principiel udstykning	—
Delområder	•••••	Grønt areal	▨		
Vejadgang	◀	Areal til regnvandsbassin	▩		





TØNDER KOMMUNE