

# Lokalplan nr. 136-410 og Kommuneplantillæg nr. 104-410

Erhvervsområdet Brundtlandparken

Toftlund



---

# Indhold

---

## VEJLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?.....	5
HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?.....	5
LÆSEVEJLEDNING .....	5
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG .....	6
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER.....	6
LOKALPLANENS VARIGE RETSVIRKNINGER.....	6
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER .....	7
KLAGEVEJLEDNING.....	7

## INDLEDNING

INDLEDNING.....	8
-----------------	---

## LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL .....	9
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	9
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.....	10
§ 4 UDSTYKNINGER.....	11
§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	11
§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	11
§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN, BEFÆSTELSESGRAD OG REGNVAND .....	12
§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING.....	13
§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING.....	14
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER.....	15
§ 11 SERVITUTTER.....	15
§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING .....	15
§13 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....	16

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND.....	17
LOKALPLANENS FORMÅL .....	17
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING .....	17
LOKALPLANOMRÅDET.....	18
LOKALPLANENS INDHOLD.....	18
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING .....	24
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	26
SERVITUTTER .....	29
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER .....	29

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 104-410

REDEGØRELSE .....	31
RETNINGSLINJER / RAMMEBESTEMMELSER .....	33
NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING .....	35

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSE .....	37
OFFENTLIGGØRELSE.....	37

## BILAG

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING .....	38
KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING.....	39
TEKSTBILAG 1 - VIRKSOMHEDSLISTE .....	40
TEKSTBILAG 2 – JORDFARVESKALA .....	44

---

# Vejledning

---

*Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 136-410 og Kommuneplantillæg nr. 104-410 for Erhvervsområde ved Brundtlandparken, Toftlund - med tilhørende screeningskema.*

## **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.

## **HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?**

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan. Kommunalbestyrelsen har ansvaret for den sammenfattende kommuneplanlægning, som bl.a. udmøntes i en kommuneplan.

Kommuneplanen kan læses på:  
[www.kommuneplan.toender.dk](http://www.kommuneplan.toender.dk)

Kommuneplanen skal sammenfatte og konkretisere de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. De centrale emner er udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder. I kommuneplanen fastlægges kommunalbestyrelsens politik for byernes – og kommunens øvrige områders udvikling.

Kommuneplanen udgør det nødvendige bindeled mellem den overordnede planlægning og lokalplanens bestemmelser om anvendelse og bebyggelse af delområder.

## **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.

Bagerst i hæftet findes kommuneplantillægget, som består af en kort redegørelse for baggrunden for udarbejdelsen af kommuneplantillægget, forholdet til kommuneplanens retningslinjer og rammer for den fremtidige lokalplanlægning.

---

## OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplanen derfor offentliggøres i mindst 4 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Det er vurderet, at lokalplanen har en karakter, der gør, at en høringsperiode på 4 uger er tilstrækkelig.

Forslaget til lokalplanen har således været fremlagt i offentlig høring fra den 1. maj 2019 til den 29. maj 2019.

I forbindelse med offentliggørelsen af kommuneplanforslaget er der sket en teknisk fejl i plandata, hvorefter planforslagene fremsendes i fornyet offentlig høring. Fejlen er sket i forbindelse med offentliggørelsen af Kommuneplan 2017-2029.

Planforslagene har derfor været fremlagt i fornyet offentlig høring i perioden den 6. juni 2019 til den 4. juli 2019.

## INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

I den første høringsperiode er der indkommet en bemærkning, der har medført at vejadgange til planområdet på kortbilag B er præciseret og der i redegørelsen under Naturbeskyttelsesloven er tilføjet skiltning. Der er foretaget mindre redaktionelle tilrettelser.

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

I den fornyet høringsperiode er der ikke modtaget bemærkninger eller indsigelser til planforslagene.

Tønder Kommunes  
hjemmeside:  
[www.toender.dk](http://www.toender.dk)

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

## LOKALPLANENS 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.

En lokalplan medfører ikke handlepligt, men når der ændres i de eksisterende forhold, træder bestemmelserne i kraft.

---

### **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER**

Et kommuneplantillæg har ingen direkte retsvirkninger for de ejendomme, som er omfattet af tillægget, men kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommunalplanens gennemførelse.

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig bl.a. bebyggelse og ændret anvendelse, der er i strid med kommunalplanens rammebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

### **KLAGEVEJLEDNING**

Når en lokalplan er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens § 58 klages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål, og det skal ske inden 4 uger. Fristen regnes fra den dag hvor planen offentliggøres.

Du kan klage hvis du har en retlig interesse i sagens udfald eller ifølge planlovens § 59, er en landsdækkende forening eller organisation, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse.

Hvis du ønsker at klage, kan du klage via klageportalen, som ligger på [www.naeveneshus.dk](http://www.naeveneshus.dk), [borger.dk](http://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. 900,- for privatpersoner og kr. 1.800,- for virksomheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du undtagelsesvist vil søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du henvende dig til Tønder Kommune.

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**

Lokalplan nr. 136-410 er udarbejdet for at sikre, at området fortsat kan anvendes til erhvervsområde (miljøklasse 2-4) og samtidig give mulighed for, at der kan etableres butikker med særligt pladskrævende varer. Endvidere sikrer planen Brundtlandbygningens arkitektur.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 27 ha. som i dag delvist er lokalplanlagt, men ikke udbygget. Det eksisterende planområde udvides med matr. nr. 1854 Toftlund ejerlav, hvorpå der gives mulighed for at opføre en vaskehal med tilhørende pusleplads til rengøring af biler og el ladestationer for elbiler.

Nærværende lokalplan skal være med til at understøtte en erhvervs-mæssig udvikling i Toftlund ved, at der i erhvervsområdet også gives mulighed for indpasning af butikker til større pladskrævende varer som eksempelvis biler.



# Bestemmelser

---

## TØNDER KOMMUNE

### Lokalplan nr. 136-410

#### Erhvervsområdet Brundtlandparken

#### Toftlund

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

## § 1 FORMÅL

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- sikre at området kan anvendes til erhverv i miljøklasse 2-4 og til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
- definere delområder for den overordnede disponering af området
- sikre at Brundtlandbygningens arkitektur og udseende respekteres og bevares, samt at det foranliggende areal forbliver ubebygget
- sikre at der i delområde III kan opføres en vaskehal med et materialevalg svarende til Brundtlandbygningens.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

### *Afgrænsning*

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 27 ha. og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 969, 1849, 1850, 1854, 1860, 1876, 1881b, 1883, 1903, og en del af 259, 1859 og 7000x, alle Toftlund Ejerlav, Toftlund, samt alle matrikler, der efter lokalplanens offentliggørelse, udstykes heraf.

### *Delområder*

§ 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III som vist på kortbilag A.

Delområde I omfatter matrikel nr. 1849 Toftlund ejerlav, Toftlund

Delområde II omfatter matrikel nr. 969, 1850, 1860 1876, 1881b, 1883, 1903, og en del af 259, 1859 og 7000x alle Toftlund ejerlav, Toftlund

Delområde III omfatter matrikel nr. 1854 Toftlund ejerlav, Toftlund.

---

*Zonestatus*

- § 2.3 Lokalplanområdet er opdelt med delområde I og II beliggende i byzone og delområde III beliggende i landzone. Delområde III overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse, så hele lokalplanområdet indgår i byzone.

### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

- § 3.1 Planområdet opdeles i 3 delområder, kortbilag A.

*Delområde I og II:*

Områdets anvendelse fastlægges til erhverv i miljøklasse 2-4, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, regnvands- og klimaanlæg og til detailhandel med særligt pladskrævende varer som eksempelvis biler, havebrugsvarer, byggematerialer, møbler mm. Herudover kan der etableres lagervirksomheder og mindre butikker i tilknytning til den enkelte virksomhed med salg af egne produkter.

I området kan der også indplaceres butikker med særlige krav til eksempelvis plads- og adgangsforhold eller sikkerhedsafstande.

Områdets samlede ramme til butiksformål til særligt pladskrævende varer (bruttoetageareal) er på 10.000 m<sup>2</sup>.

Områdets maksimale udvidelsesramme til butiksformål til særligt pladskrævende varer (bruttoetageareal) er på 10.000 m<sup>2</sup>.

Delområde II må endvidere anvendes til:

- eksisterende bolig (portnerbolig) i tilknytning til virksomheden på ejendommen må opretholdes. Der må ikke etableres nye portnerboliger i planområdet.
- Eksisterende tankanlæg må opretholdes.
- Eksisterende forsinkelsesbassin må opretholdes.

*Delområde III:*

Områdets anvendelse indenfor byggefeltet fastlægges til erhverv, nærmere betegnet anlæg til vaskehal, pusleplads til rengøring af biler, el ladestationer for elbiler og lignende mindre anlæg i miljøklasse 2-4. Der må ikke etableres tankanlæg.

Arealet udenfor byggefeltet skal henligge som grønt areal.

Byggefeltet kan ikke udvides.

- 
- § 3.2 Lokalplanområdet må ikke anvendes til virksomheder eller oplag, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, jf. tekstbilag 1.

#### **§ 4 UDSTYKNINGER**

- § 4.1 Udstykninger og sammenlægninger af matrikler må ske i det omfang, det understøtter lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Portnerboliger må ikke frastykkes.

#### **§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

##### *Omfang*

- § 5.1 Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40 %.

##### *Bebyggelsens placering*

- § 5.2 I delområde I og III skal al bebyggelse placeres indenfor byggefeltet, vist på kortbilag B, dog med en afstand til skel på minimum 5 m. Vejbyggelinjer, jf. § 8.4, skal respekteres.

Udenfor byggefeltet i delområde I må arealet kun anvendes til P-plads og grønt areal.

Udenfor byggefeltet i delområde III må arealet kun anvendes til grønt areal.

I delområde II skal al bebyggelse holde en afstand til skel på minimum 5 m. Vejbyggelinjer, jf. § 8.4, skal respekteres.

##### *Bygningshøjder*

- § 5.3 Bebyggelse må ikke overskride 8,5 m i højden. Dele af området er omfattet af en kirkebyggelinje for Toftlund Kirke.

#### **§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- § 6.1 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med et glanstal over 20 (mat) til udvendige bygningsflader, herunder tagbeklædningen.

##### *§ 6.1.1 Delområde I*

Den eksisterende Brundtlandbygning med tilhørende haller skal i deres ydre bevares i blank mur i gule mursten, tag med sort tagpap og glaspartier.

---

Nybyggeri skal fremstå med gule facader og tag med sort tagbeklædning. Facader må indeholde glaspartier, men det skal sikres at de ikke er reflekterende. Nybyggeri skal fremstå i en udformning der indordner sig og respekterer udseendet af Brundtlandbygningen med tilhørende haller.

#### *Delområde II*

Den enkelte ejendom skal visuelt fremstå som en helhed, med hensyn til materialer og udseende.

Facader skal fremstå i jordfarver og med en ensartet farveholdning for den enkelte virksomhed, jf. tekstbilag 2.

Facader må indeholde glaspartier, men det skal sikres at de ikke er reflekterende.

#### *Delområde III*

Nybyggeri skal fremstå i blank mur i gule mursten med sort tagbeklædning i tagpap. Nybyggeri skal fremstå i en udformning, der indordner sig, respekterer og understøtter arkitekturen i Brundtlandbygningen med tilhørende haller.

## **§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN, BEFÆSTELSESGRAD OG REGNVAND**

### *Terrænreguleringer*

§ 7.1 Terrænregulering må foretages med en højde på maksimalt +/- 1 meter målt fra eksisterende terræn.

§ 7.1.1 Skråningsanlæg skal udføres med en hældning på mindst 1:5 svarende til 1 meters stigning pr. 5 meter.

§ 7.1.2 Anlæg til forsinkelse og håndtering af regnvand er undtaget herfor.

### *Ubebyggede arealer*

§ 7.2 Ubebyggede arealer skal henligge som grønne græsarealer eller benyttes som landbrugsjord.

§ 7.2.1 Der må ikke ske oplag af affald, henstilling af både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer i lokalplanområdet.

### *Beplantning og hegn*

§ 7.3 Eksisterede markhegn langs Geestrupvej skal opretholdes, må fortættes eller skal genplantes.

---

§ 7.3.1 Eksisterende beplantning ved P-pladser på matr. nr. 1903 Toftlund ejerlav, må opretholdes og genplantes.

§ 7.3.2 Udenfor byggefeltet i delområde III skal indblikket til kirken bevares.

Der kan etableres et beplantningsbælte med en højde på maksimalt 1,5 meter omkring byggefeltet i delområde III. Beplantningsbæltet skal uanset ovenstående overholde gældende krav om oversigtsforhold ved vejadgang.

§ 7.3.3 Der må opsættes trådhegn omkring den enkelte virksomhed.

§ 7.3.4 Oplag af materialer og affald fra virksomhedens produktion skal ske inden for dertil indrettede og afskærmede arealer.

#### *Befæstelsesgrad og regnvand*

§ 7.4 Der fastlægges en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 60 %. Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund eller på en del af et fælles areal. I lokalplanområdet ledes tag- og overfladevand via et udligningsbassin, der udledes i Fiskbæk.

## **§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING**

### *Veje*

§ 8.1 Vejadgang til planområdet skal foregå via vejen Brundtlandparken, som har adgang fra rundkørslen ved Koldingvej og fra Bovvej.

De enkelte parceller skal have vejadgang fra Brundtlandparken.

Eksisterende vejadgange til de øvrige virksomheder opretholdes.

§ 8.1.1 Den eksisterende virksomhed på matr. nr. 969, Toftlund ejerlav, har vejadgang fra Herrestedtoft, denne kan opretholdes.

### *Stier*

§ 8.2 Eksisterende sti mellem Brundtlandparken og Herrestedtoft skal opretholdes.

### *Parkering*

§ 8.3 Eksisterende P-pladser kan opretholdes.

Ved nybyggeri skal der etableres:

Min. 1 P-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsareal

---

Min. 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv og service  
Min. 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butik (pladskrævende varer)

#### *Vejbyggelinjer*

§ 8.4 Ved rundkørslen målt fra dens midte, er der tinglyst en byggelinje på 58 meter + højdetillæg 2 x højdeforskellen + 1,5 meter til passage. Linjen måles fra rundkørselens midte.

Langs Koldingvej er der tinglyst en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidten + højdetillæg 2 x højdeforskellen + 1,5 meter til passage. Linjen måles fra vejens midte.

Langs Bovvej er der tinglyst en vejbyggelinje på 20 meter fra vejmidten + højdetillæg 2 x højdeforskellen + 1,5 meter til passage. Linjen måles fra vejens midte.

## **§ 9   TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING**

#### *Tekniske anlæg*

§ 9.1 Eksisterende bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 9.1.1 Eksisterende gasledning med respektafstande skal respekteres, kortbilag B.

§ 9.1.2 Trace for mulig fjernvarme transmissionsledning skal respekteres, kortbilag B.

§ 9.1.3 Eksisterende el ledning med respektafstande skal respekteres, kortbilag B.

§ 9.1.4 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

§ 9.1.5 Solenergianlæg kan opsættes under følgende forudsætninger:

- at anlægget monteres plant med den tagflade eller facade, som det monteres på eller indbygges i
- at anlægget overholder den maksimale bygningshøjde
- at anlæggets overflade skal være anti-refleksbehandlet
- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 9.1.6 Øvrige tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne i området.

§ 9.1.7 Udendørs antenner og paraboler må ikke opsættes i en højde der overstiger tagryggen på den bygning, de monteres på.

---

### *Belysning*

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

### *Skiltning*

§ 9.3 Indenfor planområdet må der i begge ender af vejen Brundtlandparken, opsættes en informationstavle, der viser hvilke virksomheder, der findes i området og et kort over området. Skiltet må udføres i 2 x 3 meter og må ikke overstige 3 meter over terræn. Vejbyggelinjer, jf. § 8.4 og andre oversigtsforhold skal respekteres.

§ 9.3.1 På facader må der opsættes skiltning med navn og logo der maksimalt må have en højde på 1 meter. Skiltning skal holdes under tagfladens skæring med facaden. På bygninger med fladt tag kan skiltet placeres på eller indgå i bygningens stern, men må dog ikke være højere end sternens.

§ 9.3.2 Der må opføres én skiltepylon pr. virksomhed. Pyloner må maksimalt have dimensioner på 5 x 1 meter (højde, brede). Ved placeringen skal vejbyggelinjer, jf. § 8.4, og andre oversigtsforhold respekteres.

§ 9.3.3 Skilte / informationstavler og pyloner må ikke være belyst indefra. Belysning skal ske med blændfri spot, monteret i jorden eller i toppen og skiltet eller pylonen.

§ 9.3.4 Skilte og pyloner må ikke opføres i reflekterende materialer.

## **§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER**

§ 10.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 136-410 ophæves del af Lokalplan nr. 1.3-02 C, Bundtlandparken, udvidelse, vedtaget af Nørre-Rangstrup Byråd den 9. april 2001. Ophævelsen gælder for matr. nr. 969, 1849, 1850, 1854, 1860, 1876, 1881b, 1883, 1903, og del af 259, 1859 og 7000x, alle Toftlund ejerlav, Toftlund.

## **§ 11 SERVITUTTER**

Lokalplanen ophæver ingen servitutter.

## **§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning,



- 
- de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret.

### **§13 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

§ 13.1 Etablering af vejadgang til vaskehal i delområde III, forudsætter indhentning af nødvendige tilladelser fra Vejdirektoratet.

# Redegørelse

---



Brundtlandbygningen



Planområdet set fra øst

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplan nr. 136-410 er udarbejdet for at afløse en nuværende ældre lokalplan. Planen skal sikre, at området fortsat kan anvendes til erhverv og samtidig giver mulighed for, at der kan etableres butikker med særligt pladskrævende varer.

Nærværende lokalplan afløser en tidligere lokalplan for området.

Baggrunden for lokalplanen har også været et ønske om at opføre en vaskehal på arealet mellem erhvervsområdet og Koldingvej. Et areal der ikke er indeholdt i den nuværende lokalplan. Hertil kommer at en stor del af det nuværende planområde stadig er ubebygget.

For at styrke og understøtte en erhvervmæssig udvikling i Toftlund, giver nærværende lokalplan mulighed for, at der udover de nuværende virksomheder, vil der kunne etableres nye virksomheder i miljøklasse 2-4, herunder en vaskehal. For at styrke området yderligere, åbnes der op for at der vil der kunne etableres butikker til større pladskrævende varer som f.eks. byggemarked og lignende.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at opretholde erhvervsområdet Brundtlandparken til erhverv i miljøklasse 2-4, men samtidig give mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Hertil kommer at der kan opføres en vaskehal nær rundkørslen.

Planen sikrer også at Brundtlandbygningen med sin karakteristiske arkitektur bevares, og at nybyggeri på den enkelte ejendom visuelt skal fremstå som en helhed.

## LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 27 ha. og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 969, 1849, 1850, 1854, 1860, 1876, 1881b, 1883, 1903, og en del af 259, 1859 og

---

7000x, alle Toftlund Ejerlav, Toftlund, samt alle matrikler, der efter lokalplanens offentliggørelse, udstykkes heraf.

## **LOKALPLANOMRÅDET**

### **Nuværende forhold**

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende erhvervsområde Brundtlandparken, hvor virksomhederne ligger i den nordvestlige del og i den sydvestlige del af området. En stor del af lokalplanområdet er ubebygget.

### **Fremtidige forhold**

Nærværende lokalplan opretholder det eksisterende erhvervsområde og inkluderer matrikel nr. 1854 Toftlund ejerlav, Toftlund i planens afgrænsning. Planområdet opdeles i tre delområder, delområde I, II og III, der alle er til erhverv. I delområde III kan der indenfor byggefeltet etableres en vaskehal, en pusleplads til rengøring af biler og el-ladestationer for elbiler. I planen gives der yderligere muligheder for at der kan etableres detailhandel til særligt pladskrævende varer i delområde I og II.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Områdets anvendelse**

Delområde I og II udlægges til erhvervsformål i miljøklasse 2-4. Erhverv i området kan være kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, regnvands- og klimaanlæg og til detailhandel med særligt pladskrævende varer eller eksempelvis særlige krav til indgangsforhold eller sikkerhedsafstande. Hertil kommer at der kan etableres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

I planområdet må der etableres butikker til særligt pladskrævende varer. Den samlede ramme til butikker med særligt pladskrævende varer er på 10.000 m<sup>2</sup> (bruttoetageareal) og den maksimale udvidelsesramme er på 10.000 m<sup>2</sup> (bruttoetageareal).

I delområde II må eksisterende boliger (portnerboliger) i tilknytning til virksomheden på ejendommen opretholdes, men der må ikke etableres nye boliger. Det eksisterende tankanlæg må opretholdes. Det eksisterende forsinkelsesbassin i planområdet sydvestlige hjørne skal opretholdes.

Delområde III udlægges til erhverv i miljøklasse 2-4, nærmere betegnet anlæg til vaskehal, pusleplads til rengøring af biler og el-ladestationer for elbiler og lign. mindre anlæg, som kun kan placeres indenfor det viste byggefelt. Byggefeltet kan ikke udvides. Der må ikke etableres tankanlæg.

---

### **Zonestatus**

Lokalplanområdet er opdelt i delområde I, II og III, hvor delområde I og II er beliggende i byzone og delområde III har været beliggende i landzone. Delområde III overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse, således at hele lokalplanområdet indgår i byzone.

### **Udstykningsmuligheder**

Udstykninger og sammenlægninger af matrikler må ske i det omfang, det understøtter lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

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



Brundtlandbygningen



Brundtlandbygningen



Brundtlandparken



Planområdet set fra Herrestedtoft



Brundtlandparken



Brundtlandbygningen

#### *Omfang*

For hele planområdet er bebyggelsesprocenten fastlagt til maksimalt 40 %.

#### *Bebyggelsens placering*

En del af lokalplanområdet er omfattet af en kirkelandskabs udpegning, hvilket der skal tages hensyn til når ny bebyggelse placeres.

I delområde I er der udlagt et byggefelt, kortbilag B, indenfor hvilket al bebyggelse skal placeres, men der skal holdes en afstand fra bebyggelse til skel på minimum 5 m, og eksisterende vejbyggelinjer skal respekteres.

I delområde II skal al ny bebyggelse holdes indenfor en afstand til skel på minimum 5 m og eksisterende vejbyggelinjer skal respekteres.

I delområde III er byggefeltet afgrænset for at tage hensyn til oplevelsen af Toftlund by, Toftlund Kirke og kirkelandskabet ved ankomst til byen. Byggefeltet kan ikke udvides.

#### *Bygningshøjder*

I lokalplanområdet må bebyggelse ikke overskride 8,5 meter i højden. Dele af lokalplanområdet er omfattet af en kirkebyggelinje.

#### *Bebyggelsens ydre fremtræden*

For hele lokalplanområdet gælder det, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materiale med et glanstal over 20 (halvmat).

<i>Benævnelse</i>	<i>Glanstal</i>
Helmat	Under 10
Mat	10-20



---

Brundtlandbygningen er den karakteristiske bebyggelse i delområde I, og er kendetegnet ved at fremstå i gule tegl, ovenlysvinduer og større glaspartier og har fladt tag dækket med sort tagpap. Nybyggeri i delområde I skal derfor opføres i tilsvarende udtryk med gule tegl, glaspartier og tag dækket med sort tagpap for at sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

Selve Brundtlandbygningen med tilhørende haller skal i det ydre bevarer i gule sten, tag med sort tagpap og glaspartier.

Delområde II er det største areal i lokalplanen og indeholder bebyggelse som fremstår i forskellige materialer og i forskellige farver. Samtidig er hovedparten af området i dag bebygget med erhverv placeret primært i den nordlige og sydlige del. Lokalplanen stiller ikke konkrete krav til bebyggelses udformning og valg af materiale i delområde II. For at få en sammenhæng i delområdet fastlægges, at nybyggeri, på den enkelte ejendom, visuelt skal fremstå som en helhed med hensyn til materialer, udseende og fremstå med en ensartet farveholdning i jordfarver.

Delområde III grænser op til Brundtlandbygningen i delområde I. Brundtlandbygningen er et ikonisk byggeri i Toftlund og kan ses på lang afstand ved ankomsten til Toftlund fra vest, syd og sydøst. For at bebyggelse i begge områder fremstår med et sammenhængende arkitektonisk udtryk, fastlægges der krav til at materialer i delområde III.

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



Delområde III med kig til Toftlund Kirke



Sti til Herrestedtoft



Beplantningsbælte ved P-pladser langs Brundtlandparken



Forsinkelsesbassin

#### *Terrænreguleringer*

Terrænregulering må foretages med en højde på maksimalt +/- 1 meter, da lokalplanområdet ligger på en skråning ved sydsiden af Toftlund by.

#### *Ubebyggede arealer*

Ubebyggede arealer skal henligge som grønne græsarealer. Da hele planområdet ikke er fuldt bebygget, er der arealer som på nuværende tidspunkt drives landbrugsmæssigt, hvilket lokalplanen giver mulighed for at fortsætte.

#### *Beplantning og hegn*

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et markhegn langs Geestrupvej. Dette markhegn skal opretholdes, da det visuelt afslutter erhvervsområdet ud mod det åbne land.

Ved P-pladsen på matr. nr. 1903, Toftlund Ejerlav, kan den eksisterende beplantning opretholdes og genplantes.

Der må etableres en beplantning omkring byggefeltet i delområde III, men gældende krav om oversigtforhold ved vejadgang skal overholdes, samtidig med at indsigten til Toftlund Kirke skal bevares.

Omkring den enkelte virksomhed må der opsættes et trådhegn. Oplag og affald fra virksomheden skal ske indenfor dertil indrettede og afskærmede arealer.

#### *Befæstelsesgrad og regnvand*

I henhold til kommuneplanens retningslinjer, fastlægges der en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 60 %. Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund eller på en del af et fæl-



---

les areal. I lokalplanområdet ledes tag- og overfladevand via et udligningsbassin, der udledes i Fiskbæk.

### **Vej- og stibetjening**

#### *Veje*

Vejadgang til erhvervsområdet foregår via vejen Brundtlandparken, som har adgang fra rundkørslen ved Koldingvej og fra Bovvej.

#### *Sti*

Der er en eksisterende sti mellem Herrestedtoft og Brundtlandparken.

#### *Parkering*

Der skal etableres nye P-pladser ved nybyggeri. De eksisterende P-pladser må opretholdes og der må etableres nye.

### **Tekniske anlæg og skiltning**

#### *Vandforsyning*

Området forsynes fra Toftlund vandværk.

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af rammerne for Spildevandsplanen i Tønder Kommune.

#### *Varmeforsyning*

Eksisterende bebyggelse er omfattet af en tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, mens ny bebyggelse, der opføres efter den 1. januar 2019, ikke er omfattet af en tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Lokalplanområdet er beliggende inden for naturgasprojektområde 525.05.

Der er udlagt og planlagt et ledningstracé fra Andels- Kartoffelmelsfabrikken Sønderjylland til Herrestedtoft med en linjeføring gennem lokalplanområdet. Traceet kan ses på kortbilag B.

#### *Antenner og solenergianlæg*

Der må opsættes antenner og solenergianlæg på bebyggelsen i området. Antenner må ikke rage op over tagryggen på den bygning, de opsættes på. Solenergianlæg skal monteres plant med den tagflade eller facade, de sættes op på og må ikke overstige den maksimale bygningshøjde og skal være anti-refleksbehandlet og integreres med bygningens arkitektoniske udtryk.

#### *Belysning*

I lokalplanområdet må der kun opsættes fritstående belysningsarmaturer, der er blændfri og med en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

#### *Skilte*

Indenfor planområdet gives der mulighed for at placere to informativonstavler, en ved hver ende af vejen Brundtlandparken. Skiltet skal

---

vise hvilke virksomheder der findes i området og der må være et kort over området.

På den enkelte bebyggelse må der opsættes skilte på facaden. Skiltning må dog også opsættes på eller indgå i en stern på en bygning med fladt tag.

I lokalplanområdet må der opsættes en skiltepylon pr. virksomhed.

Ved opsætning af skiltning på matr. nr. 1854 Toftlund, der ligger ud mod Koldingvej, henvises også til afsnittet om Naturbeskyttelsesloven.

### **Ophævelse af lokalplaner**

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 136-410, Erhvervsområdet Brundtlandparken, Toftlund, ophæves den del af lokalplan nr. 1.3-02 C, Brundtlandparken, udvidelse, Toftlund, som er beliggende indenfor nærværende lokalplans område.

## **LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING**

### **Kommuneplanens retningslinjer**

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2017 - 2021 for Tønder Kommune. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Af kommuneplanens retningslinje 6.1.4 fremgår, at der alene er en udvidelsesramme til særligt pladskrævende varer på 1.000 m<sup>2</sup> i Toftlund. Der er udarbejdet et tillæg til nærværende lokalplan, som sikrer en udvidelsesramme på 10.000 m<sup>2</sup> indenfor området.

Ved godkendelse af nærværende kommuneplantillæg ændres retningslinje 6.1.4 i Kommuneplan 2017-2029 til:

### **Særligt pladskrævende varer**

#### **Retningslinje 6.1.4**

Udenfor bymidterne i egnscentret og områdebyerne samt lokalbyen Brøns er der udlagt områder for placering af butikker, der alene forhandler pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold.

Den samlede ramme til pladskrævende varer udgør 94.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den maksimale udvidelsesramme heri udgør 33.800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Rummeligheden til nybyggeri eller omdannelse i de enkelte lokalområder fremgår her:

Område	Lokalplan-ramme	Områdets samlede ramme til butikformål (Bruttoetageareal)	Områdets maksimale udvidelsesramme til butikformål (Bruttoareal)	Maksimale butikstørrelser til dagligvare/udvalgsvarer (Bruttoetageareal)
Agerskov	420.41.2	4.900	500	--
Bredebro	110.41.2	2.500	1.500	--
Brøns	520.41.2	900	300	--
Løgumkloster	310.41.6 310.41.7	4.900	1.000	--
Toftlund	410.41.3 410.31.2	1.000 10.000	1.000 10.000	
Tønder	620.41.3 620.41.4 620.41.5 620.41.6 620.41.7	41.200	4.000	--
Skærbæk	510.41.6	25.000	15.000	--

Lokalplanen er i overensstemmelse med de øvrige retningslinjer i kommuneplanen.

### **Kommuneplanrammer**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det justerede rammeområde nr. 410.31.2, der er udlagt til erhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområdet, derfor er der udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 104-410, som justerer på afgrænsningen af rammeområde nr. 410.31.2 og de tilhørende rammebestemmelser.

Rammeområdet er udvidet til også at indeholde matr. nr. 1854 Toftlund ejerlav, Toftlund.

Rammebestemmelserne er ændret, så der gives mulighed for at der i erhvervsområdet også kan være butikker til særligt pladskrævende varer.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 104-410 har været i offentlig høring i samme periode som nærværende lokalplan.



*Kort over afgrænsning af rammeområde, jf. KPT 104-410*

Omkring Toftlund Kirke er der udlagt et kirkelandskab, der bl.a. omfatter den nordlige del af lokalplanområdet. I lokalplanens delområde III udlægges derfor kun et mindre byggefelt, for at sikre indsigten til og udsigten fra kirken og bevare det fine kig til kirken set fra vest.

### **Lokalplaner**

Rammeområdet er i dag delvist lokalplanlagt og omfattet af en lokalplan. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 136-410 ophæves den del af Lokalplan nr. 1.3-02 c, Brundtlandparken, udvidelse, Toftlund, Erhvervsformål, som er beliggende indenfor for nærværende lokalplans område.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr.1225 af 25/10/2018) skal der, i

---

forbindelse med tilvejebringelse af planer og programmer, ske en vurdering af, om planen antages at kunne få en væsentlig virkning på miljøet.

Der er foretaget en samlet screening af nærværende lokalplan nr. 136-410 og kommuneplantillæg nr. 104-410.

Indledningsvist er det konstateret, at planerne ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor der er truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang. Begrundelsen for afgørelsen er, at udvidelsen af eksisterende erhvervsområde til at inkludere matrikel nr. 1854 Toftlund ejerlav, vurderes ikke at påvirke omgivelserne i væsentlig grad. Det nye erhvervsareal, matr. nr. 1854 Toftlund ejerlav, udlægges til vaskehal i miljøklasse 2-4, med krav om placering tæt på eksisterende erhvervsområde, for at få en visuel sammenhæng med den nærliggende Brundtlandbygning. Det resterende areal på matr. nr. 1854 Toftlund ejerlav forbliver ubebygget.

Forud for at afgørelsen er truffet, er berørte myndigheder blevet hørt, som ikke har haft bemærkninger til afgørelsen. I den offentlige høringsperiode er der ikke indkommet bemærkninger til afgørelsen.

### **Jordforureningsloven**

I lokalplanområdet er et mindre areal på matrikel nr. 1876 Toftlund ejerlav, Toftlund, registeret som forurenede jord på vidensniveau 1. På arealet findes et eksisterende tankanlæg som opretholdes i nærværende lokalplan, men tankanlægget er forsat underlagt Benzinstationsbekendtgørelsen som fastlægger forebyggende jord- og grundvandsforurenende regulativer. Arealet ligger uden for indvindingsopland til alment vandværk i Toftlund.

### **Miljøbeskyttelsesloven**

#### *Grundvandsbeskyttelse*

Planområdet ligger delvist inden for indvindingsopland til alment vandværk (IOV), nærmere betegnet Toftlund Vandværk. Derfor træder *"Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse"* i kraft. I henhold til denne bekendtgørelse skal der foretages en grundvandsredegørelse, som supplerer Tønder Kommunes generelle grundvandsredegørelse, når der planlægges for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Lokalplanen indgår delvist i et IVO område til drikkevand i Arnum-Sand som i drives af Toftlund vandværk. Nærværende lokalplan opretholder erhvervsområdet og indarbejder matrikel nr. 1854 i lokal-

---

planen som udlægges til vaskehal. Vaskehallen er en del af et standard koncept fra OK og er Svanemærket, hvilket gives for virksomheder som tilgodeser miljømæssige forhold. Derfor vurderes udvidelsen af lokalplanen med ny vaskehal ikke at påvirke IVO området eller grundvandet i området.

I planområdet er der etableret et eksisterende tankanlæg til selvbetjening. Tankanlægget opretholdes i nærværende lokalplan, men er forsat underlagt Benzinstationsbekendtgørelsen som fastlægger forebyggende jord- og grundvandsforurenende regulativer. Tankanlægget ligger udenfor indvindingsoplandet til vandværket.

Lokalplan fastlægger et forbud mod etablering af virksomheder og aktiviteter, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet i overensstemmelse med bekendtgørelsens virksomhedsliste, jf. tekstbilag 1.

På baggrund af ovenstående, vurderes det, at planområdet ikke medfører tiltag, der udgør en fare for forurening af grundvandet. Således vurderes planlægningen ikke at have en karakter, der forudsætter udarbejdelse af en supplerende grundvandsredegørelse.

### **Museumsloven**

Udtalelse i henhold til museumslovens § 23: Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har modtaget forespørgsel vedr. det ovennævnte projekt og har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af ovennævnte sted. Dele af det berørte område har gennem de sidste år flere gange været genstand for en arkæologisk vurdering.

Museet vurderer, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er meget høj. Museet anbefaler derfor en forundersøgelse af det område, som ikke allerede er forundersøgt eller bebygget. Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på området. Hvis det viser sig, at der findes fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved jordarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet eller gøre det under overvågningen, 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.

### *Fortidsminder*

Der er registeret en beskyttelseslinje for fortidsminder i det sydøstlige hjørne af lokalplanen, jf. kortbilag B. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke foretages tilstandsændringer af området.

---

## **Naturbeskyttelsesloven**

### *Kirkebyggelinje*

Toftlund Kirke er beliggende udenfor lokalplanområdet, men der er udlagt en kirkebyggelinje omkring kirken på 300 m, som går ind i lokalplanområdet og dækker en del af det nordlige areal. Indenfor kirkebyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m.

### *Fortidsminde- beskyttelseslinjen*

Udenfor lokalplanområdet findes et fortidsminde som afkaster en beskyttelseslinje, der går ind i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet, jf. kortbilag B. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke foretages tilstandsændringer af området.

### *Skiltning*

Vejdirektoratet vurderer, at matr. nr. 1854, Toftlund, der ligger indenfor lokalplanområdet, og samtidigt grænser op til statsvej 322, kan karakteriseres som åbent land. Som følge heraf er området underlagt Naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 21.

Derfor kan reklameskiltning på ejendommen kun lovligt ske, såfremt reklamerne er omfattet af de undtagelsesbestemmelser, som fremgår af naturbeskyttelseslovens § 21 stk. 2 – 6.

Vejdirektoratet fører tilsyn med skiltning langs statsveje.

## **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.

## **SERVITUTTER**

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

Lokalplanen er ikke i strid med de 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.

*Vejdirektoratet*

Etablering af vaskehal i delområde III, forudsætter indhentning af nødvendige tilladelser fra Vejdirektoratet.

# Kommuneplantillæg nr. 104-410

---

## REDEGØRELSE

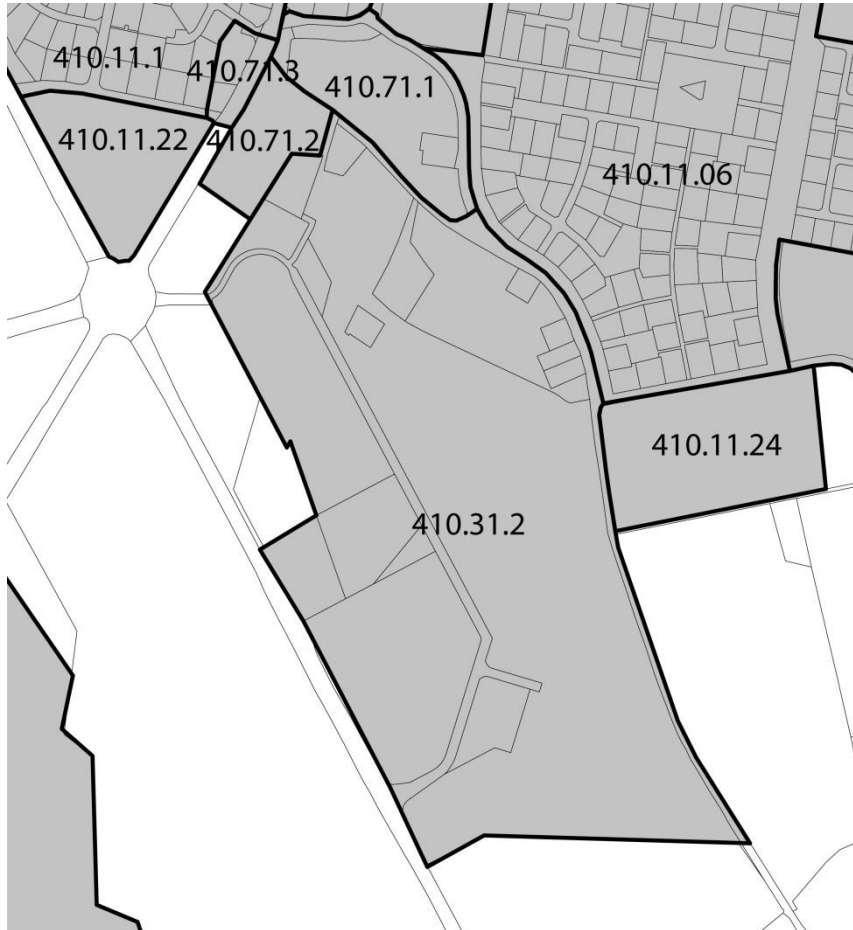
Kommuneplantillæg nr. 104-410 er udarbejdet for at justere afgrænsningen af rammeområde nr. 410.31.2 og udvide anvendelsen af området fra udelukkende at være erhverv til også at kunne rumme butikker med særligt pladskrævende varer.

I Kommuneplan 2017 - 2029 er rammeområde nr. 410.31.2, Brundtlandparken, udlagt som et erhvervsområde, hvilket opretholdes i nærværende kommuneplantillæg.

Kommuneplanramme nr. 410.31.2 udvides med matr. nr. 1854 Toftlund ejerlav, da der har været et ønske om at bygge en vaskehal på matriklen. Anvendelsen af rammeområdet er stadig erhverv, men det tilføjes, at der også kan etableres detailhandel med særligt pladskrævende varer.

Det eksisterende rammeområde, Brundtlandparken, er udlagt som erhvervsområde, men er kun delvist udbygget. Området er beliggende i udkanten af Toftlund by ud mod det åbne land og har vejadgang fra rundkørslen syd for byen og fra Bovvej.

I Kommuneplan 2017-2029 er der i Toftlund ikke udlagt et specifikt detailhandelsområde for særligt pladskrævende varer eller varer, der frembyder særlige sikkerhedsforhold ud over et mindre område ved Ribevej, rammeområde 410.41.3, hvor der er mulighed for at etablere en butik med et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup>. Med nærværende kommuneplantillæg udvides denne ramme, så det bliver muligt i erhvervsområdet i udkanten af Toftlund at placere butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer som eksempelvis møbler, motorkøretøjer, campingvogne, planter, havebrugsvarer, byggematerialer og sten- og betonvarer samt ammunition og eksplosiver med et samlet bruttoetageareal på op til 10.000 m<sup>2</sup> i området.



*Eksisterende rammeområder*

#### *Klimatilpasning*

Kommuneplantillæg nr. 104-410 omfatter et delvist udbygget erhvervsområde i udkanten ad den sydlige del af Toftlund.

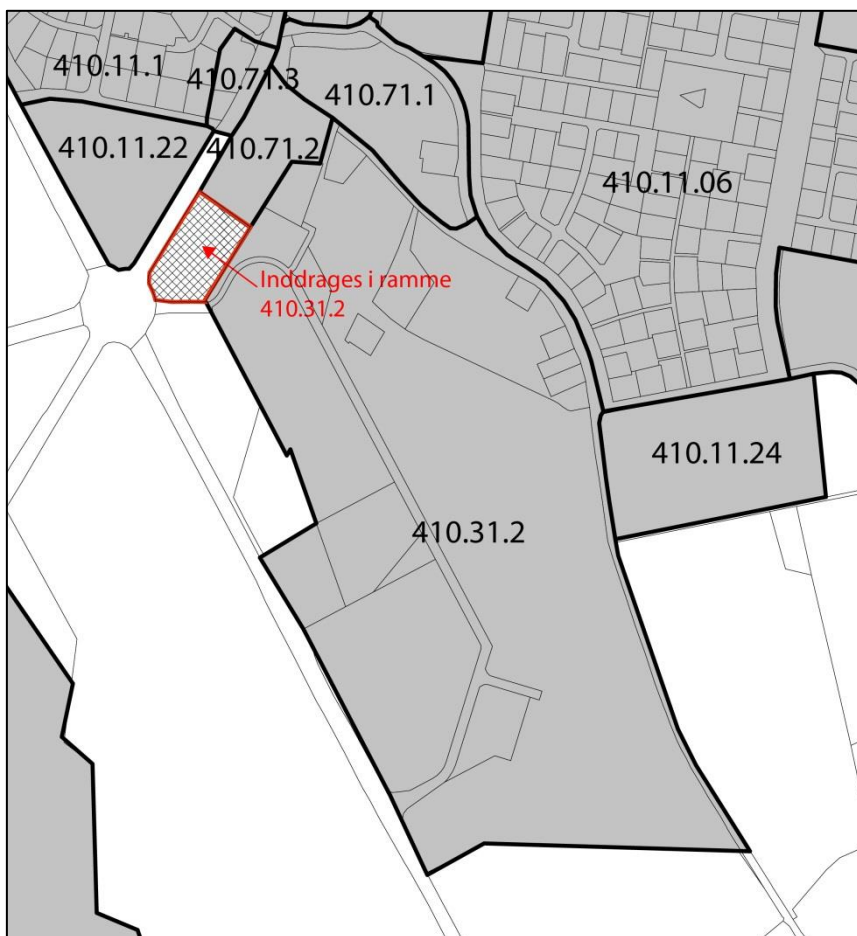
Den nuværende kortlægning viser, at der er en lav til middelværdi for et område omkring den eksisterende P-pladsen nord for Brundtlandparken. I kanten af planområdet, på en mindre strækning langs Bovvej, kan der forekomme en 100 års hændelse. Hele planområdet skrånede ned mod Fiskbæk.

#### *Særligt værdifulde landbrugsområder*

Planområdet er omfattet af Tønder Kommunes retningslinje for særligt værdifulde landbrugsområder, derfor skal der redegøres hvorfor landbrugsarealer inddrages til andre formål.

Området, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, er samlet ca. 19.746 ha, hvoraf matrikel nr. 1854 Toftlund ejerlav, udgør lidt under 1 ha. På baggrund af ovenstående, vurderer Tønder

Kommune, at landbrugsarealer ikke begrænses ved Toftlund, og at overførsel af arealet til erhvervsformål, der tilknyttes eksisterende erhvervsområde, har en planmæssig og en funktionel begrundelse.



Ændring i rammeområde

Ved inddragelse af matrikel nr. 1854 Toftlund ejerlav, illustreret på kortet ovenfor, vil gældende bestemmelser for kommuneplanramme 410.31.2 fremover også være gældende i dette område.

#### **RETNINGSLINJER / RAMMEBESTEMMELSER**

Kommuneplantillægget omfatter en ændring af retningslinje 6.1.4 i Kommuneplan 2017-2029, som fastlægger udvidelsesrammer for arealer til butiksformål for særligt pladskrævende varer.

Der er i den gældende retningslinje alene udpeget en udvidelsesramme til butiksformål i rammeområde 410.41.3 på 1.000 m<sup>2</sup> i Toftlund-området.

---

Med nærværende kommuneplantillæg udvides denne udvidelsesramme med 10.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker i rammeområde 410.31.2. Herefter er den samlede udvidelsesramme i Toftlund på 11.000 m<sup>2</sup>, og den samlede ramme til særligt pladskrævende varer i Tønder Kommune på 94.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Baggrunden for planlægning for en udvidelsesramme i nærværende rammeområde er, at det er en mangel, at der i områdebyen Toftlund med omkring 3.300 indbyggere ikke er sikret arealer for placering af butikker til forhandling af særligt pladskrævende varer og varer der frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold i byens periferi. Som det fremgår af kommuneplanens retningslinje 1.1.2 er egnscentret og områdebyerne kommunens udviklingsdynamo, og der skal være udviklingsmuligheder til stede for byvækst i bred forstand. Der skal sikres arealer til et varieret udbud af boliger og erhverv herunder også handels- og servicevirksomheder, som kan understøtte byernes funktioner og services for et større opland som her rækker ud over kommunegrænsen.

Butikker i kategorien særligt pladskrævende varer eller varer der frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold er varegrupper som vurderes at være vigtige at kunne tilbydes plads i en områdeby. Disse butikker kan kun sjældent rummes i butikkerne i bycentret, da det er varer som eksempelvis møbler, motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt ammunition og eksplosiver. Derfor gives der mulighed for indplacering i det eksisterende erhvervsområde.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige retningslinjer.

Ved godkendelse af nærværende kommuneplantillæg ændres retningslinje 6.1.4 i Kommuneplan 2017-2029 til:

#### **Særligt pladskrævende varer**

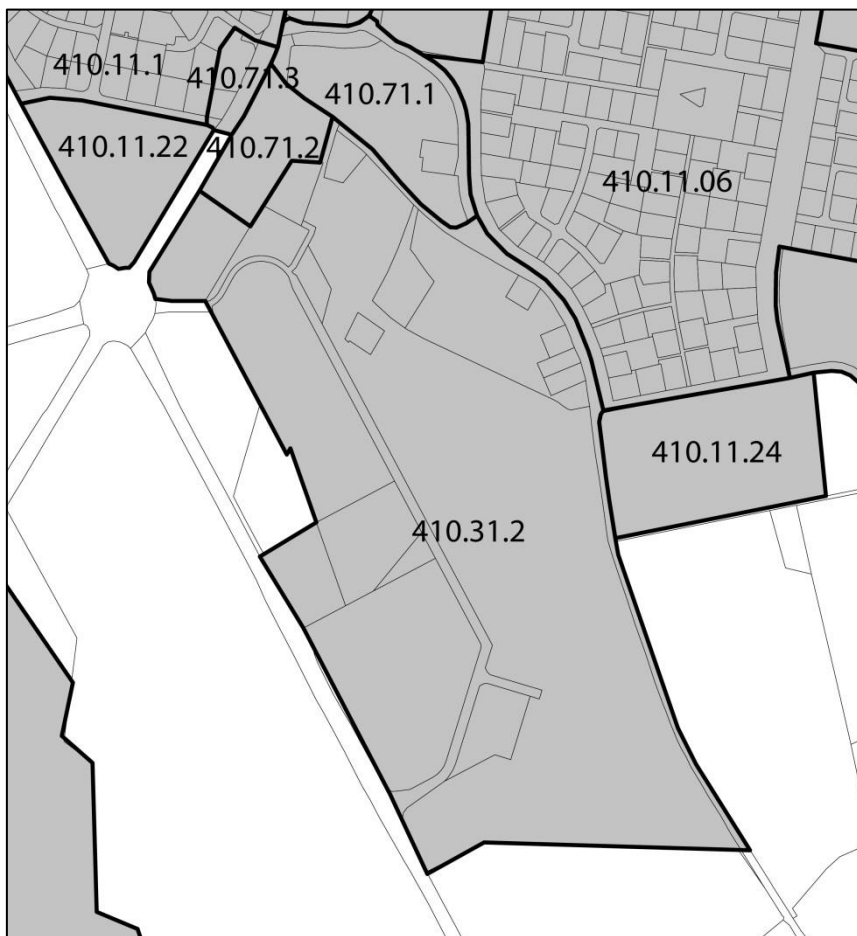
##### **Retningslinje 6.1.4**

Udenfor bymidterne i egnscentret og områdebyerne samt lokalbyen Brøns er der udlagt områder for placering af butikker, der alene forhandler pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold.

Den samlede ramme til pladskrævende varer udgør 94.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den maksimale udvidelsesramme heri udgør 33.800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Rummeligheden til nybyggeri eller omdannelse i de enkelte lokalområder fremgår her:

Område	Lokalplan-ramme	Områdets samlede ramme til butikformål (Bruttoetageareal)	Områdets maksimale udvidelsesramme til butikformål (Bruttoareal)	Maksimale butikstørrelser til dagligvare/udvalgsvarer (Bruttoetageareal)
Agerskov	420.41.2	4.900	500	--
Bredebro	110.41.2	2.500	1.500	--
Brøns	520.41.2	900	300	--
Løgumkloster	310.41.6 310.41.7	4.900	1.000	--
Toftlund	410.41.3 410.31.2	1.000 10.000	1.000 10.000	
Tønder	620.41.3 620.41.4 620.41.5 620.41.6 620.41.7	41.200	4.000	--
Skærbæk	510.41.6	25.000	15.000	--

#### NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING



Nye rammer

<b>Plannummer</b>	<b>410.31.2</b>
<b>Områdenavn</b>	Brundtlandparken.
<b>Planens generelle anvendelseskode</b>	Erhvervsområde.
<b>Zonestatus</b>	Eksisterende: byzone og landzone Fremtidig: byzone
<b>Plandistrikt</b>	Toftlund
<b>Maksimal bebyggelsesprocent</b>	40 % for den enkelte ejendom.
<b>Maksimal højde i meter</b>	Max. bygningshøjde: 8,5 m.
<b>Arealanvendelse</b>	Erhvervsområde, Miljøklasse 2-4.  F.eks: Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Regnvands- og klimaanlæg Detailhandel med særligt pladskrævende varer, hvor den samlede ramme til butikformål (bruttoetageareal) er 10.000 m <sup>2</sup> og områdets maksimale udvidelsesramme til butikformål (bruttoetageareal er 10.000 m <sup>2</sup>  Der kan etableres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.
<b>Lokalplaner</b>	Lokalplan nr. 136-410.

# Vedtagelsespåtegning

---

## **VEDTAGELSE**

Lokalplan nr. 136-410 og Kommuneplantillæg nr. 104-410 er godkendt administrativt den 15. juli 2019 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018) efter bemyndigelse fra Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune.

Henrik Frandsen  
Borgmester

Klaus Liestmann  
Kommunaldirektør

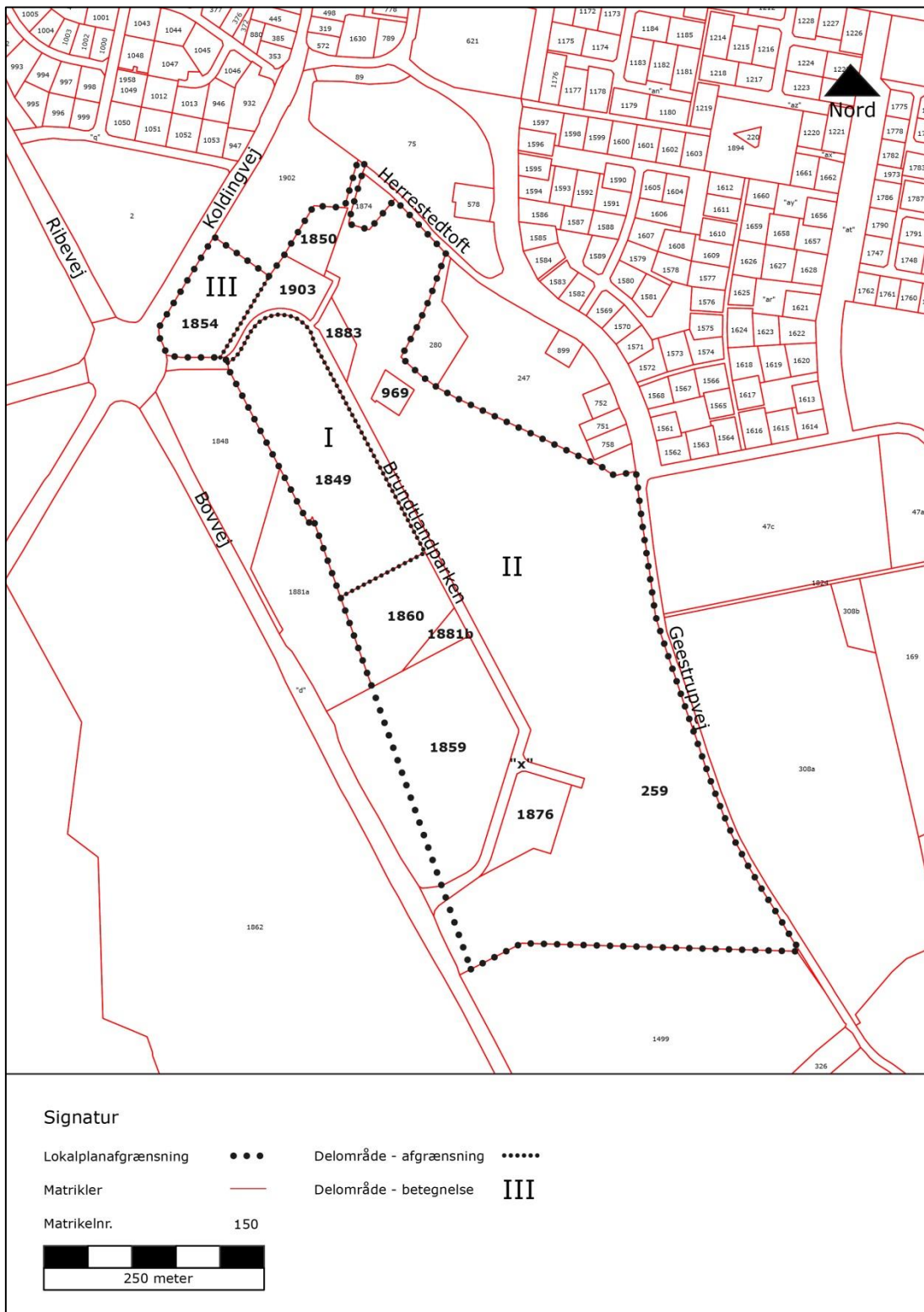
## **OFFENTLIGGØRELSE**

Den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 136-410 og Kommuneplantillæg nr. 104-410 er offentligt bekendtgjort den 15. juli 2019.



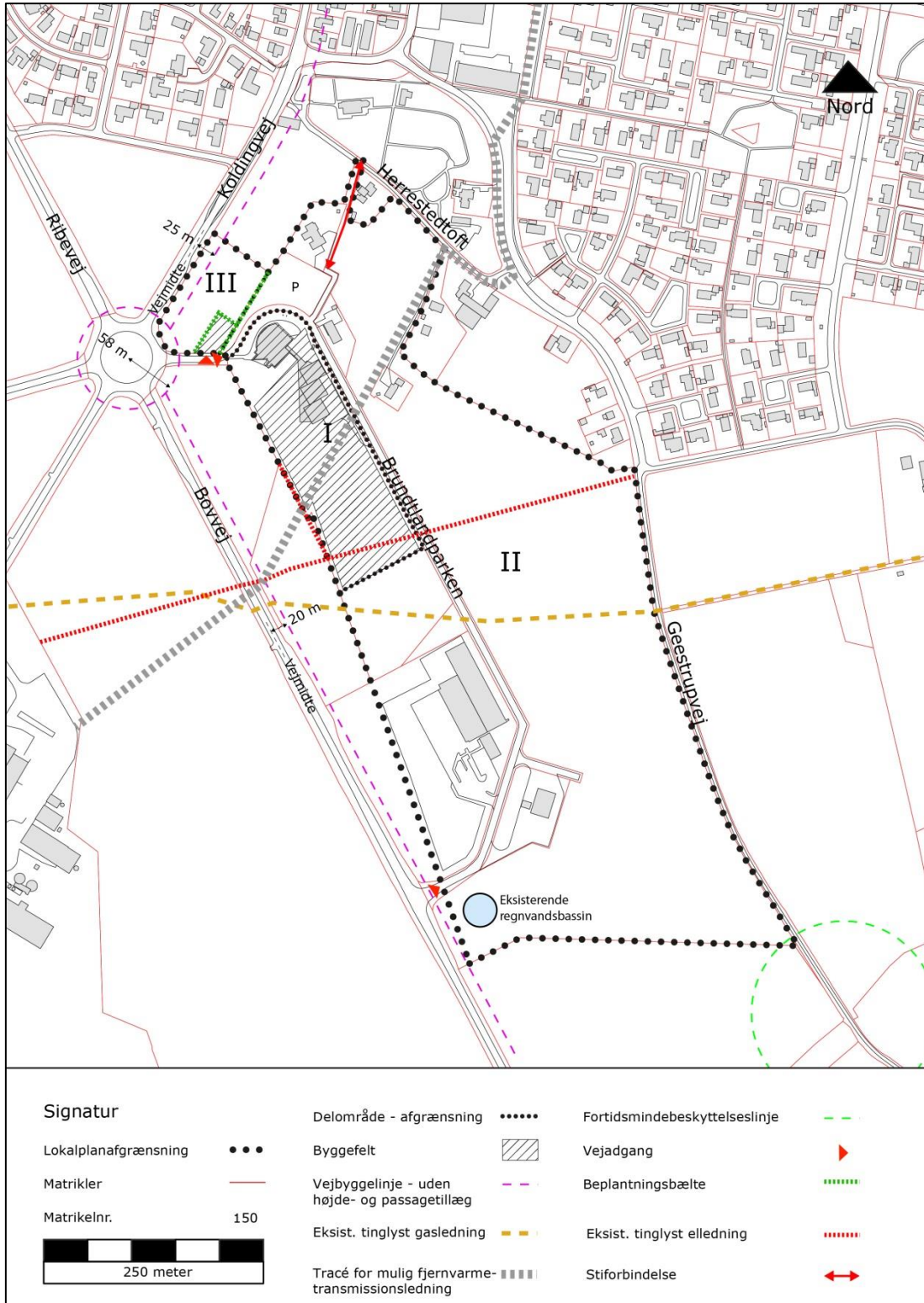
# Kortbilag A

## KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING



# Kortbilag B

## KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING



# Tekstbilag

**TEKSTBILAG 1 - VIRKSOMHEDSLISTE** (virksomhedstyper, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet - ikke udtømmende)

- jf. Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse (Styrelsen for Vand og Naturforvaltning, december 2016).

Virksomhedstype	Henvisning til listepunkter	Aktiviteter og relevante stofgrupper	Relation til evt. miljøgodkendelse eller andre miljøregler
Autoophug, demontering og aftapning af kemikalier og andet farligt affald fra udtjente køretøjer, køleskabe og elektronisk udstyr samt shredder anlæg, hvor der sker neddeling eller fragmentering af udtjente køretøjer, køleskabe og elektronisk udstyr.	Godkendelsesbekendtgørelsens bilag 1 & 2: 5.3.a.v) og 5.3.b iv) behandling i shreddere; K 209; K 218.  Håndbog i Miljø og Planlægning: Bilophugningspladser (s. 162).	Fluorholdige kølemidler, olie og PCB.	Autoophug er omfattet af godkendelsespligt, samt reguleret af bilskrotbekendtgørelsen <sup>24</sup> . Demontering af elektronisk udstyr er omfattet af godkendelsespligt samt reguleret af elskrotbekendtgørelsen <sup>25</sup> , der begge indeholder krav om opbevaring inden demontering og håndtering under demonteringen skal ske på et impermeabelt areal. Alle fraktioner skal opbevares i egnede tætte beholdere.
Anlæg for nyttiggørelse eller bortskaffelse af farligt affald.	Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 & 2: 5.1. Bortskaffelse eller nyttiggørelse af farligt affald; 5.5 Midlertidig opbevaring af farligt affald; 5.6. Underjordisk lagring af farligt affald, K 201, K 203.	Virksomhederne er meget forskellige. Relevant for virksomheder, der håndterer større mængder af flydende farligt affald. Der kan ikke peges på særlige stofgrupper.	Alle anlæg, der håndterer farligt affald omfattet af godkendelsespligt. Korrekt indretning og drift med impermeable eller tætte belægnings er standardkrav.
Jordreanseanlæg.	Se ovenfor.	Udvaskning fra jorden af miljøfremmede stoffer.	Anlæggene er godkendelsespligtige. Udvaskning til grundvandet minimeres ved at etablere anlægget i øvrigt efter de eksisterende miljøregler, der omfatter tæt belægning og opsamling og afledning af overfladevand.
Større nedgravede tanke og rørledninger	Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1	Olie- og benzinprodukter, uheld i for-	Dækket af olietankbekendtgørelsen eller

med olie.	& 2: C 201, samt oplag på andre godkendelsespligtige virksomheder, f.eks. fyringsanlæg 1.1 a-b og G201.	bindelse med påfyldning og tankning.	af godkendelsespligt og afhængig af størrelse og olietype, dækket af risikobekendtgørelsen.
<b>Virksomhedstype</b>	<b>Henvisning til listepunkter</b>	<b>Aktiviteter og relevante stofgrupper</b>	<b>Relation til evt. miljøgodkendelse eller andre miljøregler</b>
Benzinstationer.	Håndbog i Miljø og Planlægning; Benzinstationer (s. 160).	Olie- og benzinprodukter, uheld i forbindelse med påfyldning og tankning.	Dækket af benzinstationsbekendtgørelsen og bekendtgørelser om udslip af dampe. Anlæg er ikke godkendelsespligtige og modtager ikke regelmæssigt miljøtilsyn udover kommunens almindelige tilsynsforpligtigelse, samt tilsyn efter spildevandsbekendtgørelsen. Øget fokus på korrekt indretning med tætte belægnings og opsamling af overfladevand, der ledes til olieudskiller.
Asfaltfabrikker.	Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 & 2: C 202.	Risiko for udvaskning af olie, ved oplag og aftapning af olie- og bitumenemulsioner samt brug af fedtaminer. Oplag af flyveaske og slagge til brug som tilslagsmateriale kan give udvaskning af tungmetaller.	Omfattet af godkendelsespligt. Korrekt indretning og drift med impermeable eller tætte belægnings er standardkrav.
Virksomheder, der fremstiller eller håndterer eller har oplag af organiske eller uorganiske produkter, herunder særligt flydende produkter og organiske opløsningsmidler: Kemiske virksomheder generelt. Raffinaderier. Virksomheder med forbrug af organiske opløsningsmidler. Renserier.	Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 & 2: 1.2. Raffinering af mineralolie og gas; 4. Kemisk industri med underpunkter; 6.7. Behandling af overflader på stoffer, genstande eller produkter under anvendelse af organiske opløsningsmidler; A 203; D 206; D 210. Lignende mindre virksomheder uden godkendelsespligt og	Risikoen for forurening af jord, grundvand og recipienter er relateret til nedgravede tankanlæg, udendørs håndtering og oplag af farligt affald og kemikalier, herunder særligt organiske opløsningsmidler, samt fra utætte processpildevandssystemer.	De største virksomheder er omfattet af godkendelsespligt og krav om basistilstandsrapport. Olieraffinaderier og større kemikalieoplag er dækket af risikobekendtgørelsen. Der fastsættes derfor automatisk skærpede krav til sikkerhed og forebyggelse af uheld. Oplag kan også være omfattet af miljøbeskyttelseslovens §

	renserier. Håndbog i Miljø og Planlægning: Anlæg for fremstilling af basisplantebeskyttelsesmidler eller biocider (s. 153); Anlæg for fremstilling og oplag af kemikalier og lign. (s. 155); Farve- og lakfabrikker (undtaget vandbaserede produkter) (s. 173); Medicinalvarefabrikker og bioteknisk virksomhed (s. 198); Olieraffinaderier (s. 202); Overfaldebehandlingsanlæg (s. 203).		19. Anlæg, der håndterer organiske opløsningsmidler er omfattet af VOC bekendtgørelsen, undtagen meget små anlæg.
<b>Virksomhedstype</b>	<b>Henvisning til listepunkter</b>	<b>Aktiviteter og relevante stofgrupper</b>	<b>Relation til evt. miljøgodkendelse eller andre miljøregler</b>
Glasuld- og Mineraluldsfabrikker.	Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 & 2: 3.3. Fremstilling af glas, inkl. glasfibre; 3.4. Smeltning af mineralske stoffer, inkl. fremstilling af mineralfibre. Håndbog i Miljø og Planlægning: Mineraluldsfabrikker (s. 200).	Uheld og spild af resiner/bindemidler, herunder phenol. Udendørs håndtering og oplag af farligt affald, kemikalier, glasuldsaffald med uhardet resin kan udgøre en risiko.	Virksomhederne er omfattet af godkendelsespligt.
Træimprægneringsvirksomheder.	Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 & 2: 6.10. Beskyttelse af træ og træprodukter med kemikalier; E 202; E 215. Håndbog i Miljø og Planlægning: Træimprægneringsvirksomhed (s. 224).	Spild og uheld i forbindelse med opbevaring og håndtering af biocidholdige imprægneringsvæsker. Ikke relateret til selve imprægneringsprocessen.	Virksomhederne er omfattet af godkendelsespligt.
Stålvalseværker, jern- og metalstøberier.	Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 & 2: 2.2. Produktion af råjern eller stål; 2.3. Forarbejdning af jernmetaller; 2.4. Drift af jernmetalstøberier; A 207; Håndbog i Miljø og Planlægning: Jernværker, stålvalseværker, jernstøberier, metalstøberier	Oplag af støbesand, slagge, glødeskaller, metalstøv m.m. kan medføre nedsivning af tungmetaller, phenol og bindemidler fra ubefæstede arealer. Tungmetallforurening transporteres kun langsomt.	Virksomhederne er omfattet af godkendelsespligt. Udvaskning til grundvandet undgås ved opbevaring af affald på arealer med tætte belægninger. Dette er gængs praksis.

---

	m.m. (s. 187).		
Flyvepladser og større transportvirksomheder; godsbanestationer, transportcentre, større vareterminaler og lignende.	Lufthavne, flyvestationer og flyvepladser (H202 på godkendelsesbekendtgørelsen bilag 2).	Oliespild fra lastbiler, vaskepladser; omlastning af kemikalier.	Lufthave og flyvepladser er omfattet af godkendelsespligt.

---

## TEKSTBILAG 2 – JORDFARVESKALA

### DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nye pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn



TØNDER KOMMUNE