

# Lokalplan nr. 142-620

Erhvervsområde Nord

Tønder



---

# Indhold

---

<b>VEJLEDNING</b> .....	<b>4</b>
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> .....	<b>7</b>
INDLEDNING.....	7
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>8</b>
§ 1 FORMÅL.....	8
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	8
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE .....	8
§ 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 OG SKILTNING .....	13
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER .....	14
§ 11 SERVITUTTER.....	14
§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING.....	14
LOKALPLANENS BAGGRUND.....	15
<b>Redegørelse</b> .....	<b>15</b>
LOKALPLANENS FORMÅL .....	15
LOKALPLANOMRÅDET.....	15
LOKALPLANENS INDHOLD.....	17
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING .....	20
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	21
SERVITUTTER .....	27
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER .....	28
<b>Vedtagelsespåtegning</b> .....	<b>29</b>
<b>Kortbilag A: MATRIKELKORT</b> .....	<b>29</b>
<b>Kortbilag B: LOKALPLANKORT</b> .....	<b>29</b>
<b>Kortbilag C: BINDINGSKORT</b> .....	<b>29</b>
<b>Kortbilag D: ILLUSTRATIONSPLAN</b> .....	<b>29</b>
<b>Bilag 1: Miljøklasser</b> .....	<b>29</b>
<b>Bilag 2: Farvepalet</b> .....	<b>29</b>

# Vejledning

---

*Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 142-620 for Erhvervsområde Nord, Tønder.*

## **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.

## **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, som gør, at der skal være god tid til at sætte sig ind i sagen. Derfor fastlægges høringsperioden til 8 uger.

Forslaget til lokalplanen har således været fremlagt i offentlig høring fra den 4. september 2019 til den 30. oktober 2019.

## **INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER**

I høringsperioden er der indkommet en enkelt bemærkning, angående de tinglyste høj- og mellemspændingsledninger. Bemærkningen har ikke medført ændringer i planen. Der har ikke været yderligere og lokalplanen er ikke ændret i forhold til forslaget.

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

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

## 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.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), [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. 900,- for privatpersoner og kr. 1.800,- for virksomheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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.

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.



*Lokalplanområdet set fra vest. Området anvendes ved planens udarbejdelse til landbrug.*

# Indledning

---



Lokalplanområdets afgrænsning på luftfoto.

## INDLEDNING

I forbindelse med ønske om at etablere bynær skov på en del af arealet mellem Hydrovej og jernbanen samt nord for boligområderne Tved og Rosinfelt i Tønder, bliver der en ny afgrænsning mellem byen og det åbne land. Det er på den baggrund fundet hensigtsmæssigt at afgrænse erhvervsområdet i overensstemmelse med det nye skovområde samt modernisere planlægningen af erhvervsområdet i forhold til nye behov, miljöhensyn samt ændringer af planloven.

Lokalplanen skal muliggøre udvidelse af området for håndværks- og industrihverv ved Hydrovej og Skovænget i Tønder Nord. En del af området er i dag reguleret af de gældende lokalplaner nr. 2.80 for erhvervsområde i Industri Nord, Tønder og nr. 2.64 for kommuneplannens erhvervsområde E1 og E11 vest for Ribe Landevej i Tønder fra henholdsvis 2001 og 1993. Disse lokalplaner ophæves inden for nærværende lokalplans område.

# Bestemmelser

---

## TØNDER KOMMUNE

### Lokalplan nr. 142-620

#### Erhvervsområde Nord, Tønder

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:

- fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål
- at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne
- sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området

### § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### *Afgrænsning*

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 27,8 ha og afgrænses som vist på kortbilag A.

Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 5a 17a, 117a samt dele af 401 og 745 alle Tved under Tønder, Tønder Kommune samt alle matrikler, der efter den 1. april 2019, udstykkes heraf.

#### *Zonestatus*

§ 2.2 Området ligger delvist i landzone og delvist i byzone.

Landzoneareal, som er vist på kortbilag A, overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål.

§ 3.2 Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 3-5 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004. Jf. bilag 1. Det omfatter håndværksvirksomhed, lettere industri samt industri, der giver anledning til en vis miljøpåvirkning af omgivelserne som speditons- og transportvirksomhed, bilvaskehal, autolakering, maskinfabrik, betonvarefabrik, industrilakering og lignende.



---

§ 3.3 Der må ikke etableres detailhandel. I tilknytning til en produktionsvirksomhed kan der dog etableres butik med et areal på max 200 m<sup>2</sup> for salg af virksomhedens produkter.

§ 3.4 Der må ikke etableres nogen form for boliger.

§ 3.5 De arealer, som på kortbilag B er markeret som fri- og opholdsareal, må ikke bebygges, men kan indrettes med bænke, åbne pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6 – herunder anlæg til lokal afvikling af regnvand (LAR-løsninger) i det omfang, at naturen ikke belastes væsentligt herved.

§ 3.6 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

#### **§ 4 UDSTYKNINGER**

§ 4.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 2.300 m<sup>2</sup>.

Arealer til teknisk forsyning og lignende kan dog udstykkes som mindre grunde.

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

##### *Omfang*

§ 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må udgøre max 60 %.

##### *Bygningshøjder*

§ 5.2 Bebyggelse må have en højde på max 16 m.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde.

§ 5.3 Kommunalbestyrelsen kan godkende bebyggelse med større højde, hvis særlige produktionsanlæg eller -forhold nødvendiggør det.

##### *Bebyggelsens placering*

§ 5.4 Der må ikke bygges nærmere skel mod vejen A-B og Hydrovej samt skel mod Skovænget/afgrænsning mod jernbanespor end 10 m som vist på kortbilag B.

---

§ 5.5 Der må ikke bygges nærmere skel mod øvrige veje, stier og fællesarealer end 5 m.

§ 5.6 Der må ikke bygges nærmere nuværende eller fremtidigt skovareal end den linje mod skov, som er vist på kortbilag B – 30 m fra nuværende og fremtidigt skovareal.

*Ad. 5.6: Indtil den nugældende skovbyggelinje er ophævet eller reduceret, kræver det dispensation fra Naturbeskyttelsesloven at bygge inden for denne. Se også side 27.*

## **§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

§ 6.1 Bebyggelsen indenfor hver grund skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

§ 6.2 Bebyggelsens facade skal fremstå i en af farverne hvid, sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svenskrød, engelsk rød, rød okker, rå siena, okker, vogngrøn jf. farvepalet i bilag 2 og i disse farvers blanding med sort.

Træ, tegl, kobber, stål, zink og aluminium kan også fremstå i materialets naturlige farver.

§ 6.3 Tage med mere end 10° hældning skal udføres med teglsten eller betontagsten i rød, gul, sort eller grå farve eller med tagpap, fiberbeton (f.eks. Eternit), metalplader i sort eller grå farve.

Flade tage kan udføres med andre materialer.

§ 6.4 Tage kan også udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

§ 6.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende facade- eller tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

*Ad. 6.5: Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014.*

§ 6.6 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- Solpaneler skal være anti-refleksbehandlede.
- Kanten af solpaneler skal have samme farven som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed.
- De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet max 15 cm fra tagfladen.

- 
- Solpaneler skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
  - Solpaneler skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanel-fladen.
  - Solpaneler skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende

§ 6.7 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 20 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant.

Såfremt solenergianlæg på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning højere end 0,6 m, må anlægget føres ud til brystningen.

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

### *Terrænreguleringer*

§ 7.1 Terrænregulering på mere end +/- 1 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Dette gælder dog ikke regnvandsbassiner og støjvolde samt søer, bakker og lignende, der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning.

§ 7.2 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod vejareal, sti, fællesarealer og nabo.

§ 7.3 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning og tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

### *Ubebyggede arealer*

§ 7.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 7.5 Der udlægges areal til fri- og opholdsareal, som markeret på kortbilag B.

§ 7.6 De vandhuller, som er markerede på kortbilag B, skal i udgangspunktet bevares som uberørte leve- og ynglesteder. De kan kun ændres, hvis frøer og eventuelle andre bilag IV arter, som lever der, kan flyttes til et andet velegnet leve- og ynglested uden risiko for væsentligt at belaste bestanden.

---

*Ad. 7.6: Nedlæggelse af vandhullerne kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 – se side 28.*

*Beplantning og hegn*

- § 7.7 Området mellem byggelinje og vejskel jf. § 5.5 og § 5.6 må ikke bebygges eller anvendes til parkering, udstilling eller oplag og skal beplantes med enkeltstående træer og buske eller i grupper og/eller tilsås med græs eller blomstergræs.

*Befæstelsesgrad*

- § 7.8 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 60 % af den enkelte grunds areal. Det øvrige areal skal fremstå med græs eller beplantning.

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) og grønne tage kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

## **§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING**

*Veje*

- § 8.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hydrovej og Skovænget ad vejen A-B som vist på kortbilag B.
- § 8.2 Der udlægges areal til vejen A-B i princippet, som vist på kortbilag B.
- § 8.3 Vejen A-B skal udlægges i en bredde af min. 15 m med en kørebanebredde på min. 7 m.
- § 8.4 Der kan fra vej A-B etableres stikveje i forhold til områdets udstykning. Stikveje skal udlægges i en bredde af mindst 12 m med en kørebanebredde på mindst 7 m.
- § 8.5 Vejene skal etableres efter reglerne i vejloven. Hvis der kræves vendeplads skal den dimensioneres til store køretøjer som lastvognstog.

*Parkering*

- § 8.6 Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende. Der skal dog etableres mindst:
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontor, administration, liberale erhverv, industriproduktion, håndværksvirksomhed
  - 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m<sup>2</sup> etageareal til lager

---

§ 8.7 Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser for cykler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende. Der skal dog etableres mindst:

- 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> påbegyndt etageareal til kontor
- 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> påbegyndt etageareal til fabrik, lager og værksted

## § 9 TEKNISKE ANLÆG OG SKILTNING

### *Tekniske anlæg*

§ 9.1 Solenergianlæg kan opsættes på terræn efter følgende retningslinjer:

- Kanten af solpaneler skal have samme farves som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed.
- Solpaneler skal være anti-refleksbehandlede.
- Solenergianlæg må gives en højde på max 3,50 m over terræn.

### *Skiltning*

§ 9.2 Skiltning og reklamering skal foregå efter følgende retningslinjer:

- Ved stikveje kan der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m<sup>2</sup> pr. virksomhed og højst være 1,8 m højt.
- Ved hver virksomhed kan der opstilles ét pylon-skilt på maksimalt 6 m<sup>2</sup>. Skiltet må ikke være højere end 6 m over terræn.
- Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 3 m<sup>2</sup> pr. 25 m facade.
- Skilte må ikke være lysende, men kun belyses udefra.
- Belysning af skilte må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i gaden.
- Blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted.
- Der må kun skiltes med navn og logo for virksomheder i lokalplanområdet. Der kan således ikke reklameres for produkter eller for virksomheder, der ikke er hjemmehørende i området.

§ 9.3 Der kan til hver virksomhed i området opstilles højst 3 flagstænger, som ikke må være højere end 12 m.

Alle flagstænger på hver ejendom skal placeres harmonisk som én samlet helhed – f.eks. på linje eller i grupper.

---

## **§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER**

§ 10.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan 2.64 for kommuneplanens erhvervsområde E1 og E11 vest for Ribe Landevej i Tønder, vedtaget d. 22. november 1993
- Lokalplan nr. 2.80 for erhvervsområde i Industri Nord, Tønder, vedtaget d. 21. marts 2001

for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

## **§ 11 SERVITUTTER**

§ 11.1 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser. Følgende servitutter fortrænges af planen:

- Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af lokalplanen

## **§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes
- de i § 8 nævnte veje, stier, som betjener bebyggelsen, er etableret
- de i § 8 nævnte parkeringspladser, som betjener bebyggelsen, er etableret

# Redegørelse

---

## **LOKALPLANENS BAGGRUND**

Lokalplanen udarbejdes i forbindelse med ændringer af kommuneplanen, hvor der på en del af arealet mellem Hydrovej og jernbanen i Tønder bliver mulighed for at etablere bynær skov. Der bliver hermed en ny afgrænsning mellem byen og det åbne land. Det er på den baggrund fundet hensigtsmæssigt at afgrænse erhvervsområdet i overensstemmelse med skovområdet samt modernisere planlægningen i forhold til nye behov, miljøhensyn samt ændringer af planloven.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanen skal muliggøre etablering af håndværks- og industrierhverv i miljøklasse 3-5. Lokalplanen skal desuden sikre en funktionel og hensigtsmæssig trafikbetjening samt forebygge miljøkonflikter inde i området og i forhold til omgivelserne.

## **LOKALPLANOMRÅDET**

### **Nuværende forhold**

#### *Lokalplanen afgrænsning*

Lokalplanområdet udgør ca. 27,8 ha og afgrænses af Skovænget mod syd, en markvej mod nord samt af Hydrovej og eksisterende erhverv langs vejen mod øst. Mod vest afgrænses lokalplanen af det fremtidige bynære skovområde, som ikke er markeret i terrænet ved lokalplanens udarbejdelse.



*I den sydlige del går jernbanespor ind i området.*

---

### *Bebyggelse og anlæg*

Lokalplanområdet henligger ved planens udarbejdelse som landbrugsareal. I den sydlige del løber et jernbanespor langs Skovænget med et sidespor, der går ind til virksomheden Hydro. Sporet er pt. ikke i brug, men er en mulighed for fremtidige virksomheder i området. Der er ingen eksisterende bebyggelse i området.

### *Landskab og natur*

Beplantningen består primært af landbrugsafgrøder. Langs et vandløb i områdets sydlige del samt ved fem små søer er der lidt selvsåede buske og små træer. I områdets østlige del afgrænses virksomhederne og arealet ud mod Hydrovej af et læbælte med høje træer. Området gennemskæres af flere små vandløb.

### **Fremtidige forhold**

#### *Disponeringen af området*

Lokalplanområdet disponeres med en vejbjølle mellem Hydrovej og Skovænget, som åbner for betjening af virksomheder på begge sider af vejen eventuelt med stikveje, der kan etableres i forhold til udstykningen.



*Området gennemskæres af flere små vandløb.*



## LOKALPLANENS INDHOLD

### Områdets anvendelse

I lokalplanområdet kan der etableres erhverv i form af håndværksvirksomhed samt let og tung industri.

Der kan i området etableres virksomheder i miljøklasse 3-5 efter Miljøstyrelsens klassifikation i Håndbog for Miljø og Planlægning, 2004. Disse klasser omfatter håndværksprægede virksomheder, let industri og mere miljøbelastende industri som f.eks. maskinfabrikker, møbelfabrikker og lignende.

Der kan således ikke etableres miljøfølsomme erhverv som f.eks. kontor-erhverv, liberale erhverv, butikker og lignende, der kan medføre begrænsninger for øvrige virksomheder i området.

Der kan ikke etableres detailhandel i området. Områdets virksomheder har dog mulighed for at etablere en mindre butik med salg af virksomhedens egne produkter.

Der kan ikke etableres nogen form for boliger i området.

### Zonestatus

Lokalplanområdet er delvist i landzone og byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres landzonearealet til byzone.

### Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

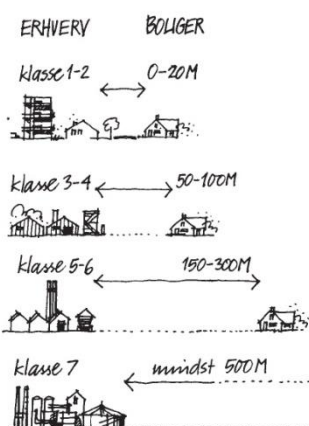
Erhvervsbebyggelse kan have meget forskellig karakter, der bestemmes af virksomhedernes produktionsforhold. Lokalplanen er derfor ganske åben for forskellige typer af bebyggelse. Planen fastlægger en bred palet af farver og materialer, der kan sikre en vis sammenhængende helhed i området.

For at afgrænse områdets udnyttelse fastlægger lokalplanen en maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Lokalplanen åbner for, at for virksomheder, hvor produktionen kræver særligt store anlæg, kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering ved dispensation muliggøre en større højde.

Lokalplanen fastlægger byggeafstande til veje, der skal sikre en åben og imødekommende adgang til området.

Der fastlægges en byggelinje til det fremtidige skovområde mod vest. Indtil den eksisterende skovbyggelinje er justeret af Miljøstyrelsen vil denne imidlertid være gældende, og det kræver dispensation fra Naturbeskyttelsesloven at etablere bebyggelse og anlæg indenfor denne – se afsnittene "Naturbeskyttelsesloven" side 27 og "Tilladelser fra andre myndigheder" side 30.

*Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.*



*Miljøklasser fra Miljøministeriets Håndbog for Miljø- og Planlægning.*

---

### **Udstykningsmuligheder**

Bestemmelse om en mindste grundstørrelse skal sikre, at området udnyttes hensigtsmæssigt i forhold til anvendelsen til industri- og håndværksvirksomheder.

### **Vej-, sti- og parkeringsarealer**

#### *Veje*

Med udlæg af en gennemkørende vej mellem Hydrovej og Skovængget, kan der etableres en funktionel trafikforbindelse gennem området. Fra denne vej kan der etableres stikveje efter behov i forhold til områdets fremtidige udstykning, der tilgodeser etablering af både mindre og meget store grunde. Vejene skal etableres efter vejlovens krav og dimensioneres efter vejreglernes krav til færdsel med meget store køretøjer som sættevognstog og lignende.

#### *Parkering*

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til virksomhedernes ansattes og besøgenes køretøjer og hermed sikre mod u hensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

### **Ubebyggede arealer**

#### *Landskab og natur*

Omkring to af områdets søer udlægger lokalplanen grønne arealer, som dels sikrer søernes bevarelse og dels muliggør opstuvning af overfladevand ved kraftig nedbør. Områderne kan endvidere anvendes til friareal, hvor områdets medarbejdere kan holde pauser eller arrangementer, når vejret tillader det samt tilføre området grønne indslag.

#### *Befæstelse*

I henhold til kommuneplanens retningslinjer, fastlægger lokalplanen en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 60 %.

Overfladevand skal håndteres på egen grund eller på fællesareal.

Befæstelsesgraden er summen af afløbskoefficienter, inkl. bebyggelse, dvs. hvor vandgennemtrængelig befæstelsestypen er. Ved udregning af afløbskoefficienten skelnes der mellem forskellige overfladetyper som tagflader, grus, asfalt og lignende ud fra Spildevandskomiteens retningslinjer.

---

### *Klimasikring*

Lokalplanen muliggør, at tage kan etableres som "grønne tage", der kan optage og fordampe en stor del af nedbøren og dermed begrænse bortskaffelse af overfladevand.

I erhvervsområder er der ofte stor grad af belægning og bebyggelse, som betyder, at meget overfladevand skal afledes. Det er hensigtsmæssigt for virksomheder at indtænke muligheder for lokal afvikling af regnvand (LAR-løsninger) f.eks. i form af haver, bede, hegn og beplantningsbælter, som kan optage overfladevand eller arealer, bassiner mv. hvor overfladevand kan forsinkes, afdampe eller nedsives, hvis det er miljømæssigt forsvarligt. Hermed kan udgifter til bortskaffelse ved kloak begrænses, og skader forårsaget af skybrud og tøbrud forebygges.



*Vest for området løber jernbanen til Ribe.*

### *Terrænregulering*

Industrivirksomheder kræver ofte meget store bygningsvolumener, der selv på meget lidt kuperet terræn kan medføre behov for terrænregulering. Lokalplanen åbner derfor for større terrænregulering, under hensyn til overgangen til nabo- og vejarealer. Kommunalbestyrelsen kan desuden ved dispensation tillade større terrænregulering efter en konkret vurdering af et velbelyst projekt.

## **Tekniske anlæg og skiltning**

### *Solenergianlæg*

Erhvervsvirksomheder har ofte store bygninger med store tagflader, som kan udnyttes til produktion af solenergi. Lokalplanen muliggør etablering af solenergianlæg på tage, facader eller på terræn efter

---

nærmere bestemmelser for udseende og omfang. Hermed tilgodeses muligheder for at bidrage med CO2-fri energiproduktion.

#### *Skilte*

Erhvervsvirksomheder har behov for stor synlighed, som dels skal tilgodeses vejvisning og dels markedsføring. Meget markant skiltning og reklame kan imidlertid medføre et højt "visuelt støjniveau", hvor budskaberne drukner. Lokalplanen fastlægger derfor overordnede bestemmelser for skiltning og reklame, der tilgodeser behovet for synlighed, samtidig med at den "visuelle støj" begrænses.



*Mindre vandhul ved indkørslen til området fra Hydrovej.*

### **LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING**

#### **Kommuneplanen**

Der er udarbejdet et Tillæg nr. 110-620 Skov- og erhvervsområde Tønder Nord til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget muliggør etablering af bynær skov vest for lokalplanen og sikrer med udlæg af en ny ramme til erhverv, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### *Retningslinjer*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, som de er fastlagt med Tillæg nr. 110-620 til kommuneplanen.

For at sikre produktionsforholdene for virksomheder i miljøklasse 3-5 i erhvervsområdet udlægger kommuneplanen en konsekvenszone på 150 m omkring erhvervsområdet. Det skal forebygge, at der etableres miljøfølsom anvendelse, som kan forhindre eller begrænse virksomhedernes produktion.

---

Retningslinjerne fremgår af kommuneplantillægget.

#### *Kommuneplanrammer*

Med Tillæg nr. 110-620 til kommuneplanen ændres afgrænsningen af rammeområderne 620.31.1 og 620.31.2, og der udlægges et nyt rammeområde 620.31.9 til håndværks- og industrierhverv i miljøklasse 3-5. Området har tidligere været udlagt til virksomheder i miljøklasse 3-6.

Rammebestemmelserne fremgår af kommuneplantillægget.

#### **Lokalplaner**

Området er omfattet af de eksisterende lokalplaner nr. 2.80 for erhvervsområde i Industri Nord, Tønder og 2.64 for kommuneplanens erhvervsområde E1 og E11 vest for Ribe Landevej i Tønder.

Disse lokalplaner aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

#### **Teknisk forsyning**

##### *Vand*

Området ligger indenfor Tønder Vandværk 's forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

##### *Varme*

Lokalplanens område skal forsynes med naturgas i henhold til varmeplanen.

##### *Elektricitet*

EVO-net har forsyningspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

##### *Spildevand*

Området er omfattet af den til enhver tid gældende spildevandsplan for Tønder Kommune.

##### *Affald*

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Tønder Kommunes gældende regulativ for håndtering af erhvervsaffald.

#### **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 142-620 samt Tillæg nr. 110-620 Skov- og erhvervsområde Tønder Nord til Kommuneplan 2017-2029.

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 det eksisterende erhvervsområde er reduceret og den tidligere miljøklasse 3-6 er skærpet til miljøklasse 3-5 samtidig med at der omkring det reducerede erhvervsareal fastlægges en konsekvenszone på 150 m, indenfor hvilken der ikke på ske miljøfølsom anvendelse. Endvidere muliggør den ændrede planlægning etablering af bynær skov mellem erhvervsområdet og de eksisterende boligområder sydvest for Ribe-Tønder jernbanen. Planændringerne vurderes ikke i væsentlig grad at have en negativ påvirkning på omgivelserne.

Forud for, at afgørelsen er truffet, er berørte myndigheder blevet hørt, og har haft bemærkninger til afgørelsen.

#### *Miljøvurdering af projekter*

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" afsnit III.

Lokalplanen åbner for etablering af anlæg, som eventuelt skal screenes og/eller miljøvurderes efter afsnit III i Miljøvurderingsloven. I forbindelse med ansøgning om etablering af sådanne anlæg skal der udarbejdes en screening og/eller en miljøkonsekvensrapport for projektets påvirkninger af miljøet efter bestemmelserne i loven.

#### **Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

#### **Miljøbeskyttelsesloven**

##### *Støj og vibrationer*

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes konkrete vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan også ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

	<b>Dag</b>	<b>Aften og helligdage</b>	<b>Nat</b>
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

*Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser – ekstern støj fra virksomheder.*

## **Kulturarv**

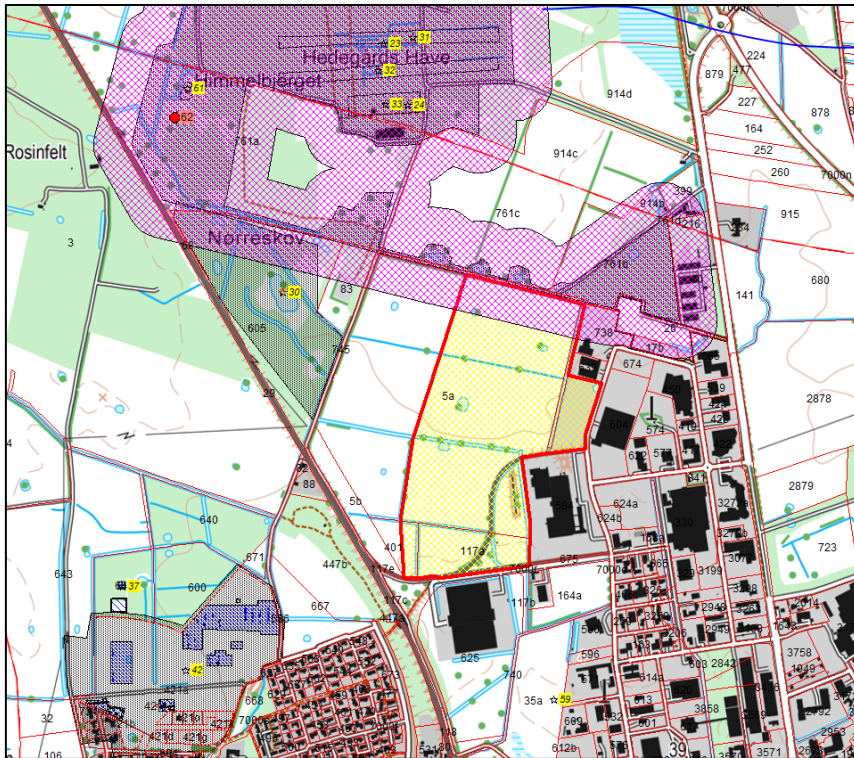
### *Arkæologi*

Museet vurderer, at der er høj risiko for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde på området og anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde.

Planområdet ligger på kanten af gesten på omtrent plant, hævet terræn, der mod syd afgrænses af den fugtige lavere liggende marsk ned mod Vidåen.

Omkring planområdet er der registreret adskillige væsentlige, jordfaste fortidsminder. Umiddelbart nord for planområdet ligger således den fredede Zeppelinbase (sb 62, Tønder sogn). Det fredede areal ligger meget tæt på matrikelgrænsen til matr. 5A. Tæt vest for planområdet er der fundet skelgrøfter fra ældre marksystemer. Sydvest for området er der registreret spor efter bopladser fra bondestenalder, bronze- og jernalder samt gårde fra middelalderen og urnegravpladser fra ældre jernalder. Syd og øst for området er der fundet en mønt fra middelalderen, spor efter jernudvinding foruden detektorfund af blygenstande fra middelalderen (bl.a. sb. 30, 35, 37, 42, 39, 3 og 49, Tønder sogn)(se kortbilag). Vi ved desuden af erfaring, at man i forhistorien fortrak at placere både sin bebyggelse og gravplads på kanten af gesten, hvor der er forholdsvis højt og tørt terræn tæt ved vand, netop en placering som det aktuelle område.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at der er høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde inden for planområdet. Da planområdet er over 5.000 m<sup>2</sup>, skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 - afholdes af Bygherre. Hvis forundersøgelsen viser, at der findes væsentlige fortidsminder på planområdet, 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.



Planområdet er markeret med rød kontur. Fortidsminderne er markeret med numre på gul eller rød baggrund. 100 meter beskyttelseszoner er markeret med lilla skravering. Fortidsmindearealer er markeret med grå skygge. Arkæologiske områder er markeret med blå skravering.

Både de kendte og ukendte jordfaste fortidsminder er omfattede 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*

Umiddelbart nord for lokalplanområdet er et fredet fortidsminde i form af resterne fra et forsvarsanlæg omkring Zeppelinbasen.

Der er en beskyttelseslinje på 100 m omkring fortidsmindet, som når ind over lokalplanområdets nordlige del. Se kortbilag C.

#### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er i områdets vestlige del et vandløb samt fem små søer, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

En del af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje. Det er hensigten, at skovbyggelinjen skal reduceres til 30 m fra eksisterende og fremtidig skov, der etableres vest for lokalplanområdet. Indtil



---

skovbyggelinjen er reduceret, kræver det dispensation fra den gældende skovbyggelinje at etablere byggeri inden for denne. Se kortbilag C.

### **Habitatbekendtgørelsen**

#### *Natura 2000-område*

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

#### *Særligt beskyttede arter.*

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Der er i vandhuller i området konstateret en bestand af grøn frø. Grøn frø er en bilag IV-art, som særligt skal beskyttes i planlægningen, og deres yngle og rasteområder må ikke ødelægges eller belastes.

Ved realisering af lokalplanen skal vandhullerne bevares som raste- og ynglested for frøerne og kan kun nedlægges med særlig tilladelse, hvis frøer og eventuelle andre bilag IV arter i vandhullet kan flyttes til et andet velegnet raste- og ynglested uden risiko for at væsentligt at belaste bestanden. Lokalplanens indeholder bestemmelser, som sikrer bestanden af frøer og eventuelle andre bilag IV-arter i vandhullerne.

På grund af arealets hidtidige anvendelse som landbrugsareal er det Tønder Kommunes vurdering, at området i øvrigt ikke er levested for bilag IV-arter.

### **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. I kommuneplantillægget og lokalplanen foretages mindre ændringer af de gældende bestemmelser/eksisterende forhold i erhvervsområdet, hvorved aftalens krav vurderes at være aktuel.

---

Kommuneplantillægget reducerer det hidtil udlagte erhvervsområde kraftigt, og et stort areal overgår til skovrejsningsområde.

I klimatilpasningsplanen for Tønder er området ikke udpeget som muligt truet af oversvømmelse i forbindelse med kraftige regnskyl. Mod sydøst grænser det ind til et område, der vurderes oversvømmelsestruet. Lokalplanen åbner for, at der kan etableres forsinkelsesbassiner og lignede efter de konkrete behov. Skovrejsning på et større areal vest for lokalplanområdet vurderes endvidere at bidrage positivt til at mindske risikoen for oversvømmelse af de tilstødende arealer.

Områdets vandhuller kan optage visse mængder af nedbør, men der kan ikke tilledes vand, som kan udgøre en risiko for den beskyttede natur og bestanden af bilag IV-arter, som har leve- og ynglested i vandhullerne.

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 fastsættes 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 erstatning for 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. Det skal i den forbindelse nævnes at der med ådigerne i Tønder er udført visse afværgeforanstaltninger.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

Lokalplanen kan jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 19. ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 19.

Der er udarbejdet en servitutredøgørelse, som har påvist, at ingen private tilstandsservitutter fortrænges eller ophæves med lokalplanen.

En opgørelse over registrerede forsyningsledninger (LER) for området viser flere tinglyste og ikke tinglyste forsyningsledninger - især i den sydlige del - som skal vurderes i forbindelse med udvikling af området. Herunder kan det være hensigtsmæssigt, at visse af dem omlægges i forbindelse med byggemodningen af erhvervsområdet.

Der er tinglyst følgende servitutter inden for lokalplanområdet:

Dato og løbenummer	Tekst i tingbog	Akt
31.07.1943-912442-46	Digeafgift	46_T-T_494
31.07.1943-912461-46	Digeafgiftspligt	46_F-T-TVE_4
01.02.1944-912430-46	Digeafgift Akt46_F-T-TVE_26	46_F-T-TVE_26
01.02.1944-912427-46	Digeafgiftsigt mv, Vedr 401 AKT46_F-T-TVE_10	46_F-T-TVE_10
24.03.1971-1216-46	Vandindvindingsret, akt matr.nr 166 AKT46_A-T-ABI_69. Rids mangler	46_F-T-TVE_10
24.03.1971-912443-46	Vandindvindingsret Akt: TA 69 Abild (46_A-T-ABI_69) Rids mangler	46_V-T_497
10.09.1973-8461-46	Dok om byggelinier mv Akt46_F-T-TVE_21	46_F-T-TVE_10
16.06.1977-912428-46	Dok om arealets drift, Vedr 401 AKT46_F-T-TVE_10	46_F-T-TVE_10
17.05.1979-7689-46	Dok om forsynings-	46_F-T-TVE_10

	/afløbsledninger mv AKT46_F-T-TVE_10	
13.04.1987-5004-46	Dok om forsynings- /afløbsledninger mv AKT46_F-T-TVE_10	46_F-T-TVE_10
17.08.1995-12515-46	Dok om elkabler AKT46_F- T-TVE_10	46_F-T-TVE_10
21.03.2002-6808-46	Dok om færdsel iht ek- spropriation Vedr 5 og 401 AKT46_F-T-TVE_10	46_F-T-TVE_10
09.05.2003-12580-46	Dok om forsynings- /afløbsledninger mv Resp omprioritering, AKT:46_F- T-TVE_28	46_F-T-TVE_4
11.07.2005-19351-46	Dekl vedr kabelanlæg og transformerstation mv., Vedr 5 AKT46_F-T-TVE_10	46_F-T-TVE_10
30.09.2005-28486-46	Dok om kabelanlæg mv, Vedr 35,843 AKT: 46_A-T- ABI_19	46_F-T-TVE_10
13.10.2017-1009246845	Byggeretligt skel	

En servitutredøgørelse af 8. april 2019 med kort kan rekvireres hos kommunens planafdeling sammen med en registrering af ledninger i området (LER).

#### **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.

##### *Naturbeskyttelsesloven*

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede vandløb og søer, før der er givet dispensation hertil fra Tønder Kommune jf. Naturbeskyttelsesloven.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres bebyggelse, placeres campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen, før der er givet dispensation hertil fra Tønder Kommune eller Miljøstyrelsen har ophævet eller reduceret skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelsesloven.

---

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for beskyttelseslinjen til fortidsminde, før der er givet dispensation hertil fra Tønder Kommune jf. Naturbeskyttelsesloven.

#### *Habitatbekendtgørelsen*

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer af leve- og ynglesteder for bilag IV-arter i området, der kan belaste bestanden væsentligt. Der er i området konstateret grøn frø i vandhullerne.

#### *Vandløbsloven*

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske regulering af vandløb, etableres broer, ske rørlægning, ændres beplantninger, fældes træer ved vandløb m.v. før Tønder Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. Vandløbsloven.

#### *Færdselsloven*

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. Færdselsloven.

#### *Landbrugsloven*

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 5a, 117a, 17a og del af 401 alle Tved under Tønder, Tønder Kommune.

Uanset lokalplanens bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug. Landbrugspligten kan blive ophævet ved erklæring fra landinspektør jf. Landbrugsloven eller ved tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

#### *Museumsloven*

Museum Sønderjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes, og Museum Sønderjylland underrettes, jf. Museumsloven.

# Vedtagelsespåtegning

---

## VEDTAGELSE

Lokalplan 142-620 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 19. december 2019 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018).



Henrik Frandsen  
Borgmester



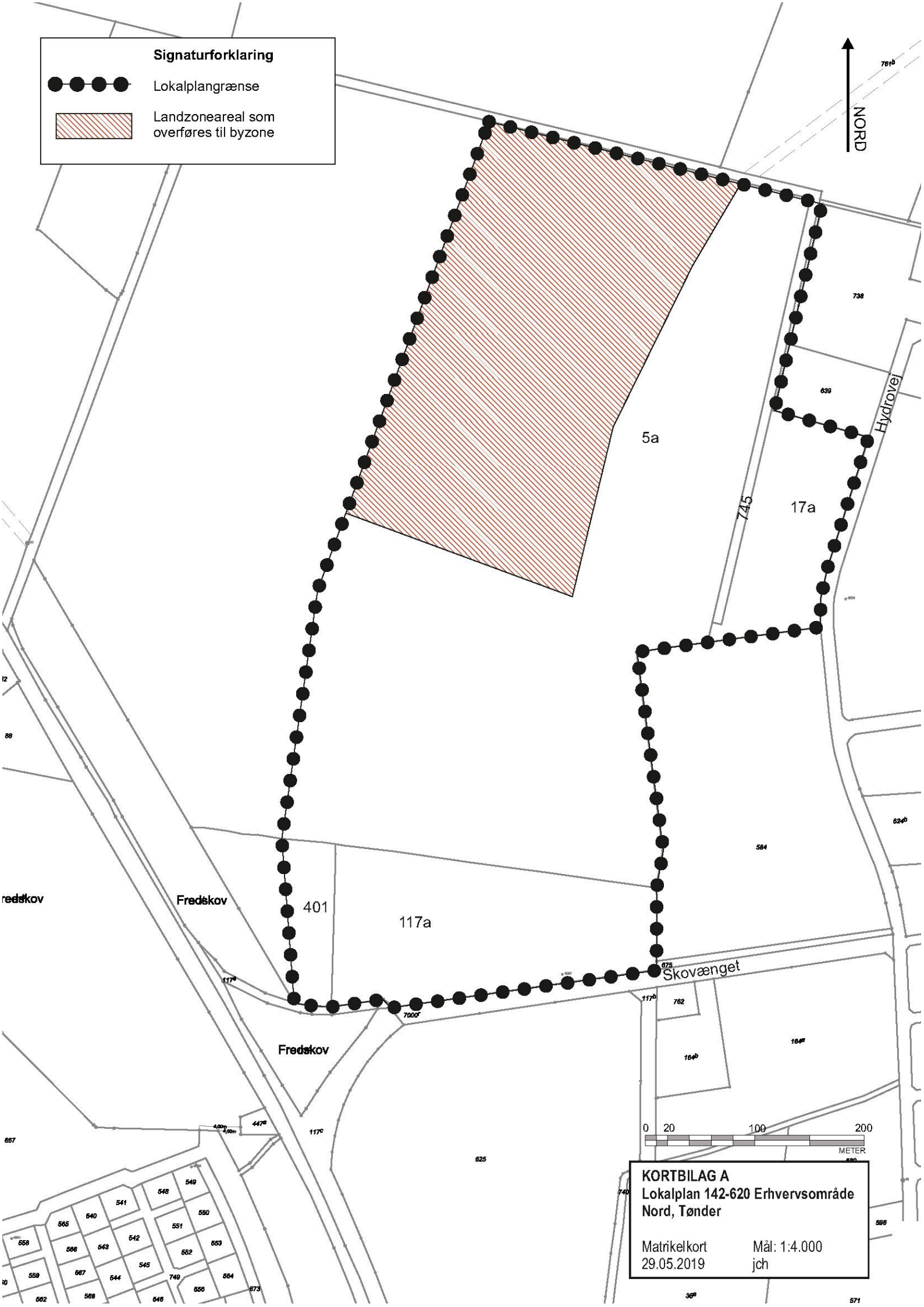
Ditte Lundgaard Jacobsen  
Direktør

## OFFENTLIGGØRELSE

Lokalplan 142-620 er offentlig bekendtgjort den 7. januar 2020.







**Signaturforklaring**

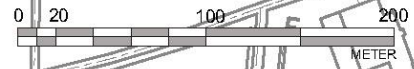
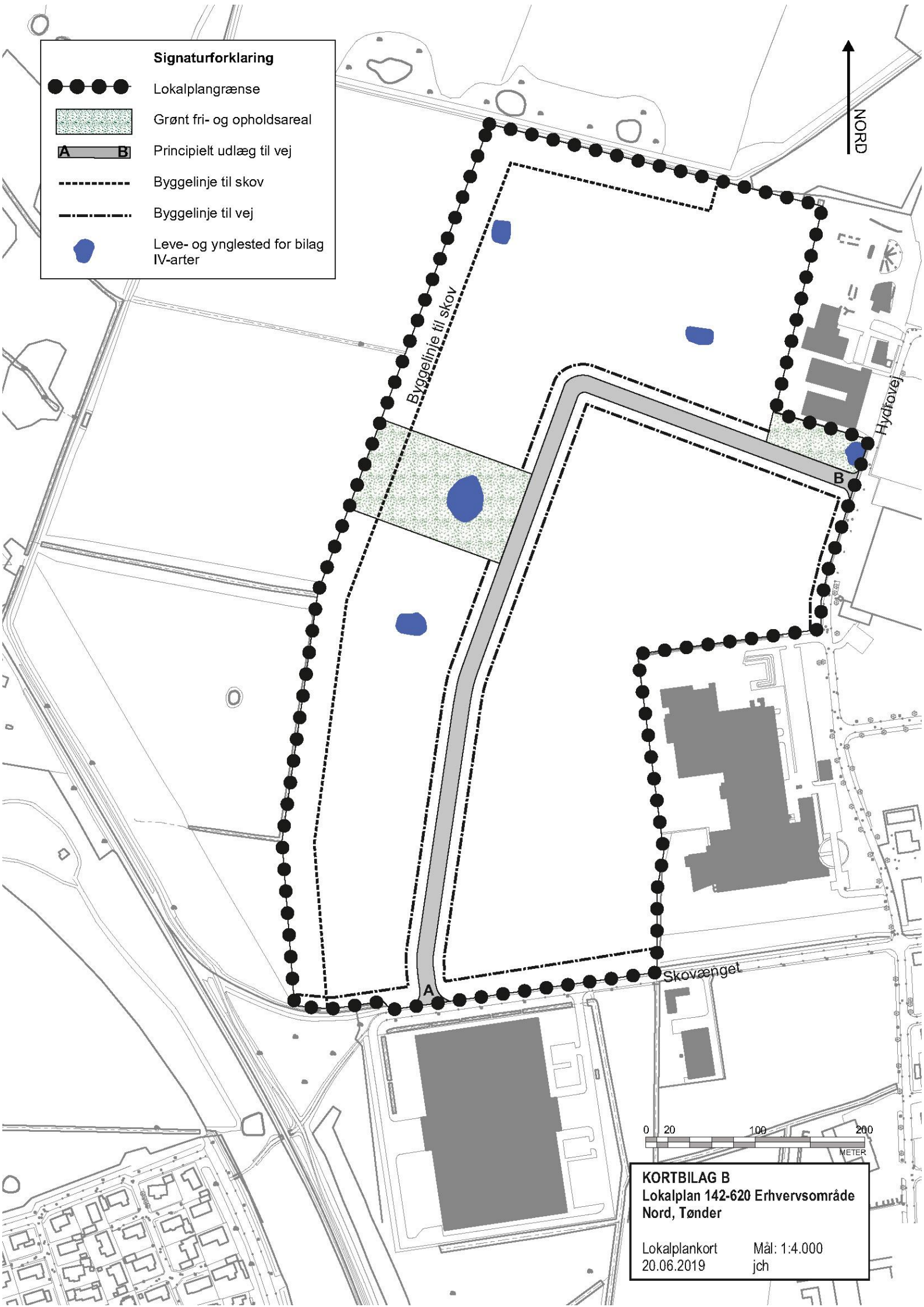
- Lokalplangrænse
- ▨ Landzoneareal som overføres til byzone



**KORTBILAG A**  
 Lokalplan 142-620 Erhvervsområde  
 Nord, Tønder

Matrikelkort Mål: 1:4.000  
 29.05.2019 jch

Signaturforklaring	
	Lokalplangrænse
	Grønt fri- og opholdsareal
	Principielt udlæg til vej
	Byggelinje til skov
	Byggelinje til vej
	Leve- og ynglested for bilag IV-arter

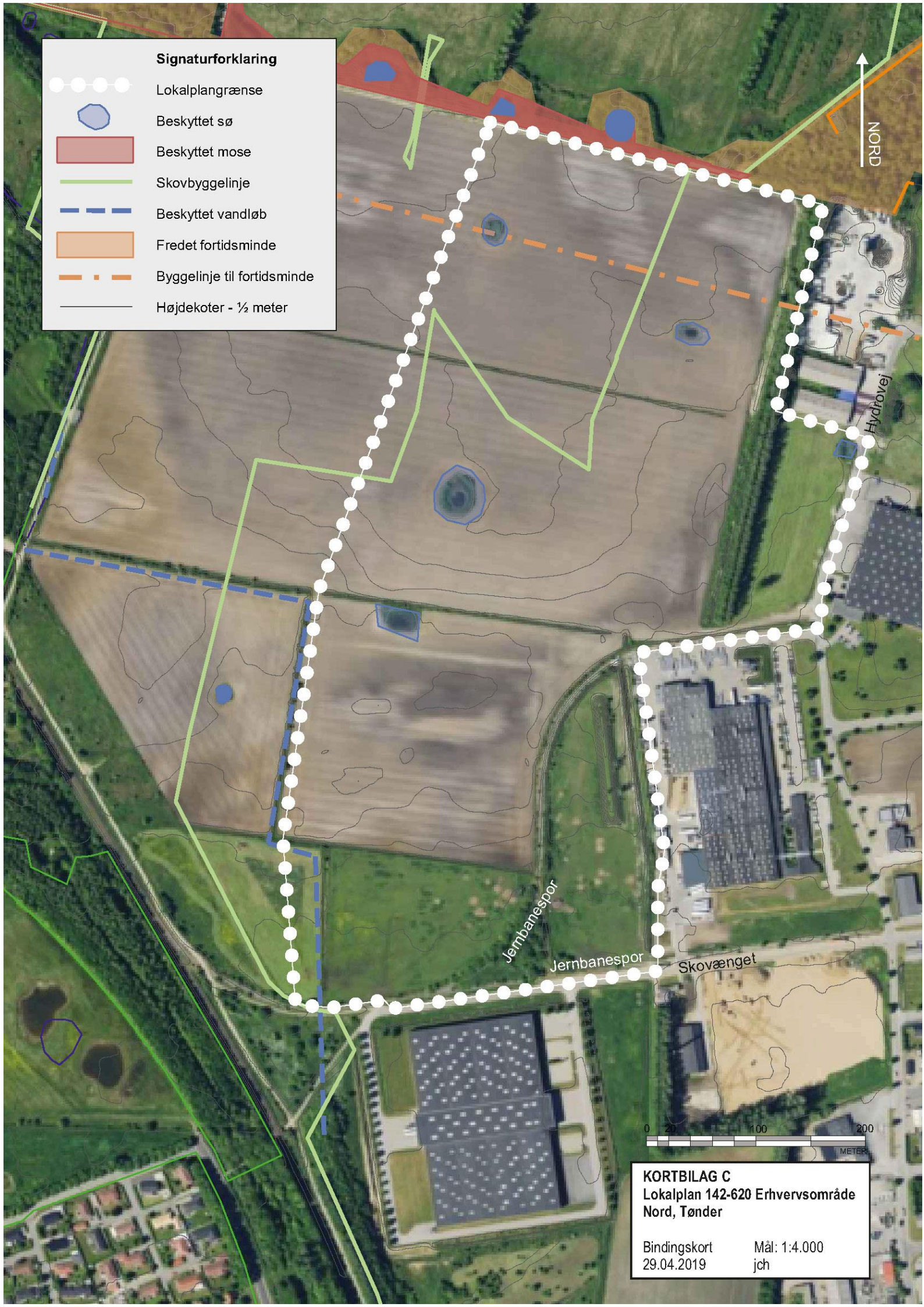


**KORTBILAG B**  
**Lokalplan 142-620 Erhvervsområde**  
**Nord, Tønder**

Lokalplankort Mål: 1:4.000  
 20.06.2019 jch

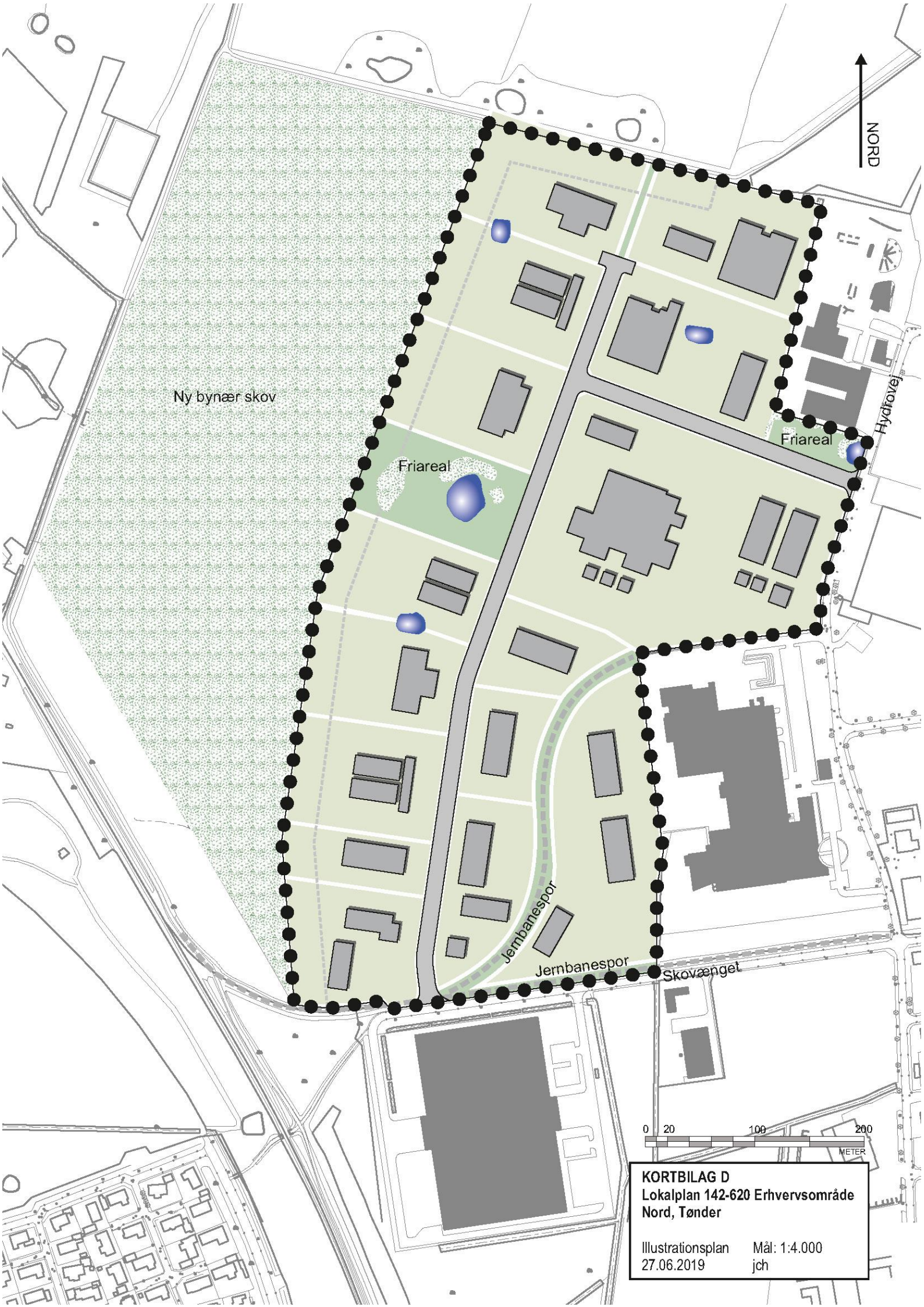


Signaturforklaring	
	Lokalplangrænse
	Beskyttet sø
	Beskyttet mose
	Skovbyggelinje
	Beskyttet vandløb
	Fredet fortidsminde
	Byggelinje til fortidsminde
	Højdekoter - 1/2 meter



**KORTBILAG C**  
**Lokalplan 142-620 Erhvervsområde**  
**Nord, Tønder**

Bindingskort 29.04.2019      Mål: 1:4.000  
 jch



NORD

Ny bynær skov

Friareal

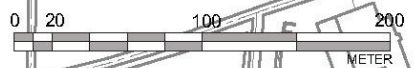
Friareal

Jernbanespor

Jernbanespor

Skovvænget

Hydrovej



**KORTBILAG D**  
**Lokalplan 142-620 Erhvervsområde**  
**Nord, Tønder**

Illustrationsplan Mål: 1:4.000  
 27.06.2019 jch

# Bilag 1: Miljøklasser

---









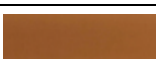

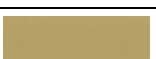
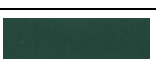
Følgende miljøklasser refererer til kommuneplanens bilag om miljøkategorier efter Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", 2004. Heri findes mere uddybende beskrivelser af miljøklasserne.

Virksomhedsklasse	Planlægningsafstand til miljøfølsom anvendelse	Eksempler på virksomheder inden for klassen
3	50 m	Virksomheder som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Bør ligge i egentlige erhvervsområder, men gerne tættest på boligområder. Herunder hører mange håndværksprægede virksomheder (bygningstømrer og snedker, autoværksted), tekstilvirksomheder og visse servicevirksomheder (benzinstation uden vaskehal og grillbar).
4	100 m	De mindre belastende af egentlige produktionsvirksomheder, som bør ligge i erhvervsområder. Omfatter visse speditjons- og transportvirksomheder, bilvaskehaller og autolakering.
5	150 m	Mere belastende produktionsvirksomheder, såsom maskinfabriker, møbelfabriker, betonvarefabriker, industrilakering og diskoteker.

Vær opmærksom på, at disse afstande kun er planlægningsafstande. Virksomhederne skal i alle tilfælde opfylde miljølovens gældende grænseværdier uanset hvilken miljøklasse, de er placeret i.

## Bilag 2: Farvepalet

---

Farve	NCS farvekode	Vejledende eksempel <sup>*)</sup>
Rå umbra	S6020-Y30R	
Brændt umbra	S7510-Y80R	
Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Svenskrød	S5040-Y80R	
Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	
Vogngrøn	S8010-B70G	

*\*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende*

---



TØNDER KOMMUNE