

Lokalplan
nr. 8.99
for området
ved Tønder Øst



Busterminal ved Kongevej

TØNDER



KOMMUNE

INDHOLD

Tønder Kommune skal efter Lov om Planlægning udarbejde en lokalplan, før der gennemføres et større bygge- og anlægsarbejde.

Lokalplanen er det retslige grundlag for at kunne iværksætte anlægs-, bygge- og beplantningsarbejder m.v. Det er således lokalplanen, der skal sikre overensstemmelse med kommunens overordnede og øvrige planlægning.

Pligten til at udarbejde lokalplaner er med til at sikre borgernes kendskab til planlægningen.

Den følgende redegørelse beskriver hensigten med lokalplanen og forholdet til anden planlægning. Efter redegørelsen følger de retsgyldige lokalplanbestemmelser.

REDEGØRELSE		side	LOKALPLAN		side
Baggrund		3	§ 1.0 Formål		9
Formål		3	§ 2.0 Område og zonestatus		9
Afgrænsning		3	§ 3.0 Områdets anvendelse		9
Zoneforhold		3	§ 4.0 Udstykning		9
Forholdene i dag		3	§ 5.0 Bebyggelsens omfang og placering		9
Fremtidige forhold		5	§ 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden		9
Lokalplanens forhold til anden planlægning		5	§ 7.0 Ubebyggede arealer		11
Planens hovedtræk		5	§ 8.0 Vejadgang		11
Rammer for lokalplanlægningen		6	§ 9.0 Parkeringsforhold		11
Vejadgang		6	§ 10.0 Forudsætninger for opførelse og ibrugtagning af ny bebyggelse		11
Parkeringsforhold		6	§ 11.0 Grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen		12
Grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen		6	§ 12.0 Ledningsanlæg		12
Varmeplan		6	Tinglysning		12
Spildevand		6	Ophævelse af lokalplan nr. 8.71		12
Vandforsyning		6	Vedtagelsespåtegning		12
El-ledninger		6			
Miljøregulering		7			
Tinglyst servitut om affaldsdepot		7			
Lokalplanens retsvirkninger		7			

REDEGØRELSE

Baggrund

Tønder Kommune offentliggjorde den 22. maj 2001 et revideret forslag til lokalplan nr. 8.99 for området ved Tønder Øst.

I forbindelse med høringsperioden modtog Tønder Kommune en del bemærkninger, ændringsforslag og et par indsigelser mod lokalplanforslaget. En del af ovennævnte kommentarer er blevet imødekommet af Tønder byråd og er således indarbejdet i denne lokalplan.

Lokalplanen tager udgangspunkt i, at Tønder byråd ønsker at skabe mulighed for, at der kan etableres center- og boligorienteret byudvikling på en del af det areal, der ligger mellem Kongevej og Tønder-Tinglev jernbanen, rutebilstationen og hjørnet Kongevej/Ribe Landevej.

Lokalplanområdet ligger ca. 200 m fra Torvet og resten af Tønder Midtby, der indeholder en blanding af butikker, service, boliger, grønne områder og lettere erhverv.

Lokalplanområdet ligger for enden af den nord-syd gående akse (Richsensgade/Torvet/Søndergade), der skaber forbindelsen mellem busterminalen og Tønder-Hallerne, og den øst-vestgående akse (Østergade/Torvet/Storegade/Vestergade), der er forbindelsen mellem Seminariet og Posthuset/Hagges, hvor omdrejningspunktet er Torvet, som samler alle midtbyens funktioner. Hertil kommer de store tidsbegrænsede centralt placerede parkeringspladser, der kanaliserer den kørende og gående trafik, så handelslivet i gaderne og Tønder Øst styrker hinanden.

Formål

Lokalplanens formål er at tilvejebringe et aktuelt planmæssigt grundlag for området, hvor der er mulighed for at indpasse butikker, liberale erhvervsvirksomheder og boliger.

Tønder Kommune har gennemgået det centrale centerområde og undersøgt alle muligheder her, for at finde en egnet placering for større detailhandelsbutikker. Der har bl.a. været ført forhandlinger med ejendomssejere i midtbyen uden at det har resulteret i en løsning.

På baggrund af ovennævnte gennemgang og undersøgelser vurderer Tønder Kommune, at det ikke er muligt at finde det fornødne areal til butikker af denne størrelse inden for det eksisterende centerområde uden at skade midtbyens bevaringsværdige bymiljø.

Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Leos Allé, mod nord af jernbanen Tønder-Tinglev, mod øst af Ribe Landevej og mod syd af Kongevej.

Lokalplanområdet er ca. 17000 m² stort, hvoraf ca. 8000 m² er udlagt til busterminal og offentlige parkeringspladser.

På en del af de resterende 9000 m² kan der indpasses centerorienteret byudvikling med butikker, restauranter, liberale erhverv, boliger, p-pladser og grønt område.

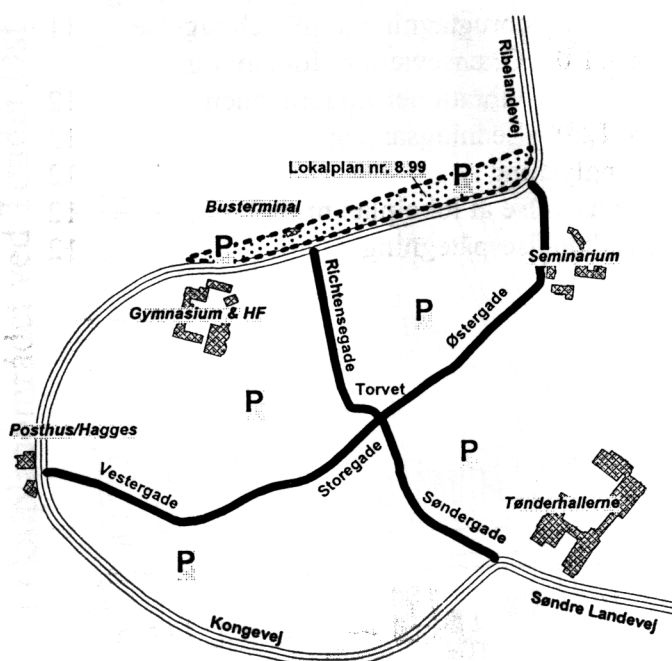
Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Forholdene i dag

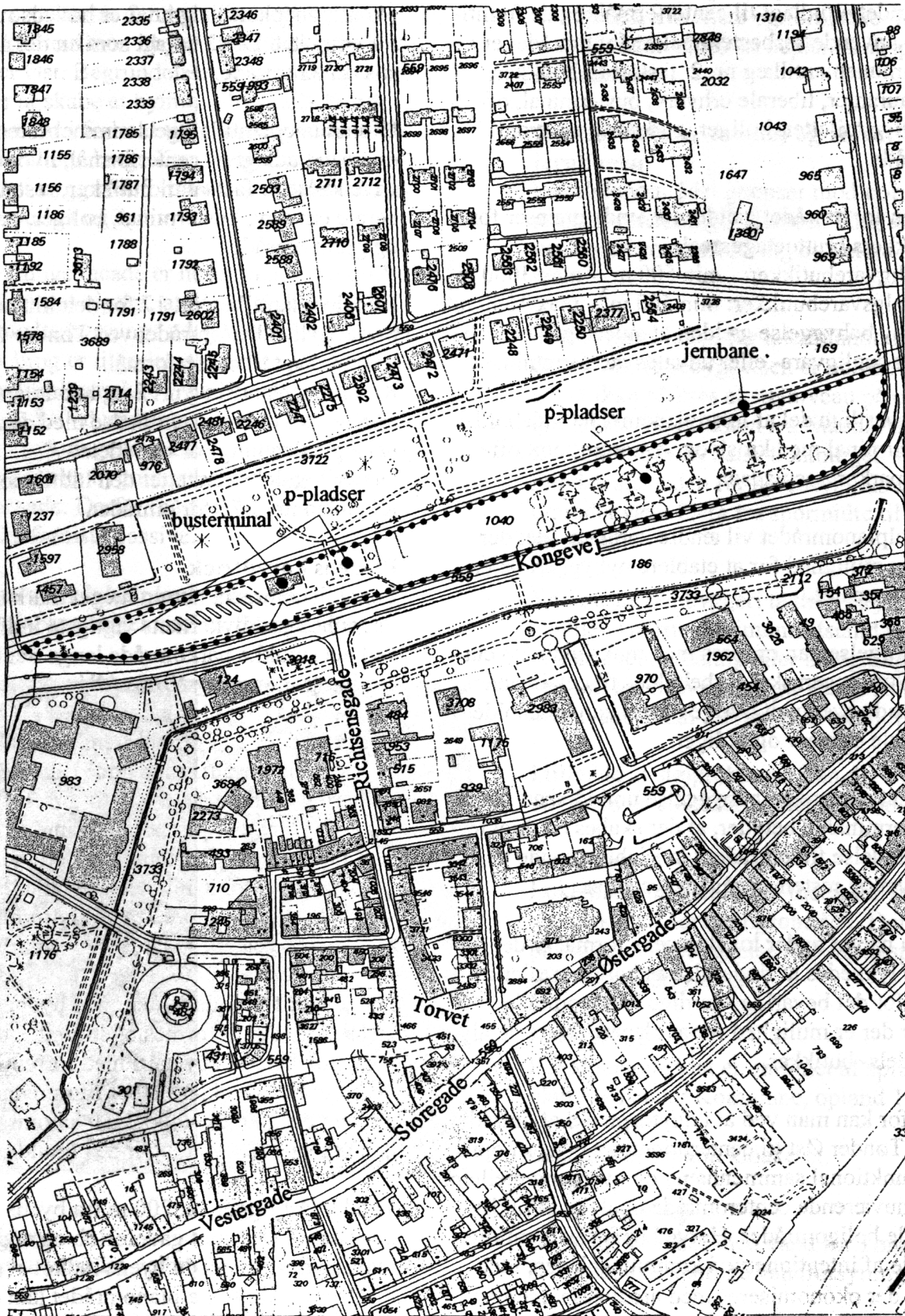
I dag er området udlagt til busterminal, offentlige toiletter, parkering og grønt område.

Den nord for liggende jernbanelinie Tønder-Tinglev anvendes til godstransport og ved specielle lejligheder kørsel med veteraner.



REDEGØRELSE

Eksisterende forhold - mål: 1:3500



REDEGØRELSE

Fremtidige forhold

Området er udlagt til centerformål, og de fremtidige anvendelsesbestemmelser for området er i kommuneplantillæg nr. 2 fastsat til butikker, restauranter, liberale erhverv, busterminal, offentlige toiletter, boliger, parkering og grønt område.

Inden for området gælder følgende grænser for butikkers bruttoetageareal:

Dagligvarebutikker: min 500 m² - max 3000 m²

Udvalgswarebutikker: min 500 m² - max 1500 m²

For ny bebyggelse gælder, at stueetagen er beholdt dagligvare- eller udvalgswareforretninger.

Den vestlige del af lokalplanområdet indeholder busterminal med kiosk og venterum samt offentlige parkeringspladser.

Lokalplanområdet vil ændre karakter, idet der åbnes mulighed for at etablere nybyggeri på en del af arealet.

Bebyggelse kan opføres med maksimalt 2½ etage. Stueetagen skal forbeholdes til detailhandel, mens de eventuelt øvrige etager kan indeholde liberale erhverv og boliger.

Ved at placere ny bebyggelse umiddelbart øst for busterminalen betyder, at der skabes en direkte forbindelse fra området via Richtsensgade til Torvet og resten af gågadesystemet.

Som nævnt under lokalplanens formål er det ikke lykkedes at finde tilstrækkelige arealer inden for det bevaringsværdige centerområde, hvor der er mulighed for at placere større detailhandels- butikker.

Derfor kan man ved at udnytte en del af området ved Tønder Øst til centerorienteret byggeri opnå en funktionel sammenhæng og overgang mellem det nuværende centerområde og de omkringliggende boligområder. Herved opfyldes samtidig nogle af intentionerne i kommuneplanen, idet:

- der økonomiseres med arealressourcerne,
- bybilledet gøres mindre diffust på dette sted,
- der skabes en sammenhæng mellem byens centerområde og de tilstødende boligområder.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

I kommuneplantillæg nr. 2 er hovedstrukturen for område 8.C112 udlagt som en del af midtbyens centerområde.

I kommuneplantillæggets rammebestemmelser er arealet udlagt til centerformål, hvor områdets anvendelse er fastsat til butikker, restaurant, liberale erhverv, busterminal, boliger, parkering og grønt område.

I Regionplantillæg nr. 17 for detailhandlen i Sønderjylland er området ved Tønder Øst, Kongevej udlagt til centerformål.

Kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan nr. 8.99 er således i overensstemmelse med den overordnede planlægning for området.

Denne lokalplan erstatter den hidtil gældende lokalplan nr. 8.71 for området.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet har en meget markant beliggenhed ved bykernens vigtigste indfaldsvej ved det smukke parkområde langs Sct. Laurentiusstrømmen og Nørre Allé.

Der er således en optimal fremkommelighed til lokalplanområdet med gode tilkørsels- og parkeringsforhold samt varetilkørsel. Området har endvidere en optimal placering ved Tønders indre ringvejssystem, idet beliggenheden gør, at der er stor synlighed i bybilledet, hvilket i øvrigt stiller store krav til udformningen af ny bebyggelse.

Da Tønder Øst indeholder gode byggemuligheder, skal der udformes og indrettes byarkitektonisk kvalitetsbyggeri med forretninger, hvor der fra start kan skabes sammenhæng mellem de enkelte butikkers udenomsareal, og det man foretager sig inde i butikkerne.

Tønder Øst ligger ca. 200 m fra byens torv, hvor der er et smukt gadeforløb og et godt bymiljø indeholdende byens indkøbs- og oplevelsescenter. Lokalplanområdet kan således drage fordel af beliggenheden i tilknytning til indgangen til bymidten samt bymidtens vigtigste indfaldsvej.

REDEGØRELSE

Byrådet forestiller sig, at ny bebyggelse skal opføres sådan, at den helt specielle bygge- og arkitekturtradition i bymidten føres videre på Tønder Øst. Begrundelsen er, at man også her ønsker at skabe et bymiljø, hvor alle facader harmonerer i forhold til hinanden, så man får et gadebillede langs Kongevej, der arkitektonisk og i byggestil fortsætter bymidtens billede af kvalitet og byliv.

En bygnings facade er husets ansigt udadtil. Derfor er det vigtigt, at der er skabt helhed i den enkelte bygnings udtryk samtidig med, at husets brug er tilgodeset. Derudover skal hver facade i en husrække - via sin opbygning - være med til at understrege, at der er variation og liv i bygningens arkitektur samtidig med, at den enkelte bygnings fremtoning virker indbydende. Derfor må facader mod Kongevej ikke fremstå passive.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanens bestemmelser fremgår af det følgende:

Anvendelse:	Centerformål (8.C112)
Dagligvarebutikker:	min 500m ² -max 3000 m ²
Udvalgsvarerbutikker:	min 500m ² -max 1500 m ²
Restaurant	
Liberale erhverv	
Boliger	
Busterminal	
Grønt område	
Parkeringskrav:	butik: 1 pl. pr. 25 m ² erhverv: 1 pl. pr. 50 m ² bolig: 1 pl. pr. bolig
Bebyggelsesprocent max:	60%
Bygningshøjde max:	12 m
Etageantal:	2½
Friarealnorm, min:	20% af boligarealet
Zonestatus:	by

Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kongevej.

Parkeringsforhold

I forbindelse med anlæg af p-pladser skal det sikres, at de får en grøn karakter ved hjælp af beplantning (træer), der bl.a. kan skabe læ og skygge til parkerede biler.

Herved undgås også, at p-pladserne kommer til at fremtræde triste og forblæste. Derfor skal der udarbejdes en beplantningsplan for p-pladserne.

Grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen

Lokalplanområdet grænser mod nord op til jernbanestrækningen Tønder/Tinglev, der anvendes til godsbeholdning og veterantogskørsel.

Ved byggeri inden for lokalplanområdet skal det sikres, at bebyggelsen er udformet sådan, at det ikke påføres et støjniveau på over 60 dB(A) fra togtrafikken fra banen. Af hensyn til vibrationer fra banestrækningen skal mindsteafstanden for ny bebyggelse inden for området være 25 m fra spormidte til nærmeste facade.

Ved ønske om byggeri tættere på jernbanen end den anførte minimumsafstand bør det ved godkendt måling eller beregning eftervises, om grænseværdien på 75 dB for vibrationsniveauet kan forventes overholdt.

I tilfælde af støjproblemer kan der eventuelt etableres en støjskærm eller lignende.

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger inden for fjernvarmeselskabets forsyningsområde. Derfor pålægges ny bebyggelse tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Tønder Kommune, opland 101, delområde 10.

Området er separat kloakeret.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Tønder Kommunes offentlige vandforsyning.

El-ledninger

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelystning, skal fremføres som jordkabler.

REDEGØRELSE

Miljøregulering

Områdets busterminal er omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse vedrørende anden virksomhed end listevirksomhed.

Som kommunal virksomhed betragtet er Sønderjyllands Amt godkendelses- og tilsynsmyndighed for terminalen.

Ændringer og udvidelser, som indebærer forøget forurening, skal anmeldes til amtet.

Tinglyst servitut om affaldsdepot

En del af matr. nr. 169, Tønder er registreret som affaldsdepot. Den nævnte del af matriklen er vist på kortbilaget. I medfør af affaldsdepotlovens § 18 må den viste del ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse - herunder terrænregulering og andre jordarbejder - med mindre ejendommen frigives til det pågældende formål.

Del af matr. nr. 169, Tønder er som tidligere benzinsalgssted tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje (OM-ordningen) med henblik på undersøgelse og oprydning.

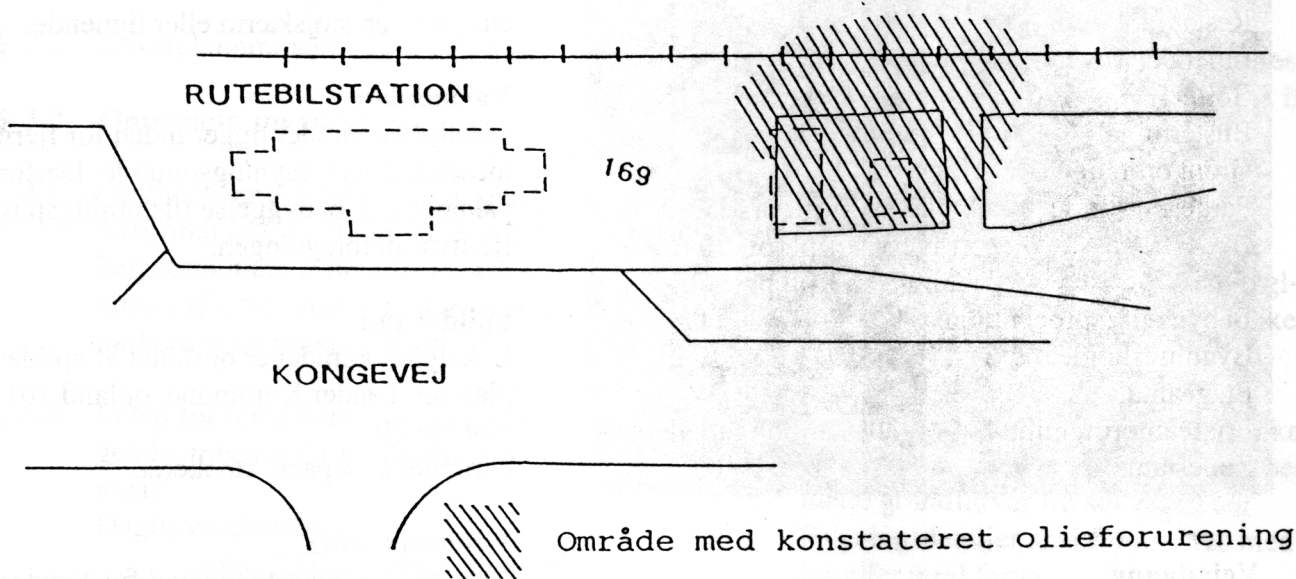
Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må området, der er omfattet af lokalplanen ifølge Planlovens § 18 kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Byrådet kan i henhold til Planlovens § 55 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at den ikke ændrer den særlige karakter, der søges skabt ved denne lokalplan.

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

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.





Tønder Øst, Kongevej og Richtsensgade



Nørre Alle og Kongevej. I baggrunden ses Tønder Gymnasium, HF og VUC. Lokalplanområdet ved Tønder Øst ligger til højre for billedet.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 8.99 for området ved Tønder Øst fastsætter hermed følgende bestemmelser:

§ 1.0 Formål

- § 1.1 Lokalplanens formål er:
at fastsætte områdets anvendelse til centerformål indeholdende butikker, restauranter, liberale erhverv, busterminal, offentlige toiletter, boliger, parkering og grønt område.
at området i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

§ 2.0 Område og zonestatus

- § 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet side 10.

Området omfatter følgende matrikler:
1040 samt del af 169 og del af 559, alle Tønder ejerlav.

Lokalplanen omfatter endvidere alle matrikler, der efter den 20. februar 2002 eventuelt vil blive udstykket inden for lokalplanområdet.

- § 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3.0 Områdets anvendelse

- § 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (8.C112) indeholdende butikker, restauranter, liberale erhverv, busterminal, offentlige toiletter, boliger, parkering og grønt område.

- § 3.2 Inden for lokalplanområdet gælder følgende grænser for butikkers bruttoetageareal:

Dagligvarebutikker:
min. 500 m² - max. 3000 m²
Udvalgsvarebutikker:
min. 500 m² - max. 1500 m²

§ 4.0 Udstykning

- § 4.1 Udstykning må kun foretages efter byrådets godkendelse.

§ 5.0 Bebyggelsens omfang og placering

- § 5.1 Ved byggeri skal tegninger og planer godkendes af byrådet.
Tegninger skal vise bygningens beliggenhed på grunden, facader, størrelse, form og indretning.

- § 5.2 Ny bebyggelse skal opføres ud mod Kongevejs facadelinie.

- § 5.3 Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i Tønder Midtby, så der opnås en sammenhæng med den øvrige centerby. Bebyggelsen skal være opdelt og individuelt præget for at leve op til midtbyens karakteristiske byggetradition og karakter. Derfor skal facadernes udformning markere sig som sammenbyggede eller enkeltstående gavl- eller lænehuse, selv om flere huse anvendes til samme formål.

- § 5.4 Bebyggelsens stueetage skal anvendes til udvalgs- eller dagligvarer.

- § 5.5 Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet må ikke overstige 60%.

- § 5.6 Ny bebyggelse kan maksimalt opføres i 12 meters højde, og etageantallet må ikke overstige 2½.

§ 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 6.1 Facader skal fremstå i mørkerøde teglsten eller pudsede, vandskurede, kalkede eller malede facader.

- § 6.2 Farver på pudsede, vandskurede, kalkede eller malede facader skal være dæmpede, matte grundfarver fra sokkel til tag. Bygningsdetaljer skal fremhæves med en lys eller hvid farve.
Hver bygning skal harmonere i farveforhold til nabohuset.

- § 6.3 Der må ikke anvendes facadebeklædninger på bebyggelsen.

LOKALPLAN

- § 6.4 Tage bør dækkes med røde vingetegltagsten.
- § 6.5 Der skal være variation og liv i den enkelte bygnings arkitektur samtidig med, at bygningens fremtoning virker indbydende. Derfor må facader mod Kongevej ikke fremstå passive, hvilket vil sige, at der skal være vindues- og døråbninger, så bygningerne ikke virker tunge og massive.
- § 6.6 Ved skiltning skal der anvendes løse eller malede bogstaver med en maksimal højde på 35 cm, der opsættes direkte på facaden.
Skiltningen må kun angive butikkens navn.
Skiltningen kan belyses med små spot.
- § 6.7 Galgeskilte (udhængsskilte) skal være enkle og klart udformede.
Skiltets underkant monteres i en højde på ca. 2,5 m over fortovet.
Galgeskilte skal monteres uden lys.
Galgeskiltet må maksimalt have en bredde på 80 cm og en højde på max. 50 cm samt en tykkelse på 2 cm.
- § 6.8 Markiser skal følge vinduets form og opdeling.
Markisedugen skal være af lærred eller et stoflignende materiale.
Markisen skal kunne trækkes ind, når butikken er lukket.
Der må ikke være reklamer på markisen.
Faste baldakiner tillades ikke.
- § 6.10 Byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages på en bygning:
1. Hel eller delvis nedrivning.
 2. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
 3. Ændring af bygningens farve og overfladestruktur.
 4. Opsætning af skilte og markiser.
- § 7.0 **Ubebyggede arealer**
- § 7.1 Ubebyggede arealer omkring bebyggelsen skal anlægges og vedligeholdes regelmæssigt.
- § 7.2 Der må ikke etableres oplag af nogen art i lokalplanens område.
- § 8.0 **Vejadgang**
- § 8.1 Til- og frakørsel til lokalplanområdet sker fra Kongevej.
- § 9.0 **Parkeringsforhold**
- § 9.1 For området gælder, at der skal være:
1 p-plads pr. 25 m² butiksareal,
1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal,
1 p-plads pr bolig.
- § 9.2 I forbindelse med anlæg af parkeringspladser skal der udarbejdes en beplantningsplan der sikrer, at p-pladserne får en grøn karakter ved hjælp af træplantning.
- § 10.0 **Forudsætninger for opførelse og ibrugtagning af ny bebyggelse**
- § 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.
Der kan gives dispensation til at anvende alternative energikilder til opvarmning af ejendommen.
- § 10.2 Ibrugtagning af nybyggeri forudsætter færdigmelding af byggeriet samt godkendelse af Tønder Kommune.

LOKALPLAN

§ 11.0 Grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen

§ 11.1 Ved nybyggeri inden for lokalplanområdet skal det sikres, at bebyggelsen er udformet sådan, at den ikke påføres et støjniveau på over 60 dB(A) fra togtrafikken fra Tønder-Tinglev banen.

Af hensyn til vibrationer fra banestrækningen skal mindsteafstanden for ny bebyggelse inden for området være 25 m fra spormidte til nærmeste facade.

Ved ønske om byggeri tættere på jernbanen end den anførte minimumsafstand bør det ved godkendt måling eller beregning eftervises, om grænseværdien på 75 dB for vibrationsniveauet kan forventes overholdt.

§ 12.0 Ledningsanlæg

§ 12.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

Tinglysning

Denne lokalplan nr. 8.99 begæres tinglyst på matr. nr. 1040 samt del af 169 og del af 559, alle Tønder ejerlav.

Ophævelse af lokalplan nr. 8.71

Lokalplan nr. 8.71, der blev vedtaget af Tønder byråd den 15. februar 1995, ophæves med vedtagelse af denne lokalplan nr. 8.99.

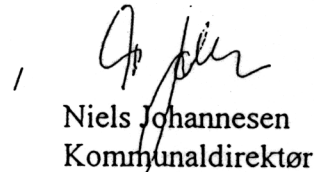
Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 vedtages denne lokalplan nr. 8.99 for området ved Tønder Øst.

Tønder Byråd, den 20. februar 2002.

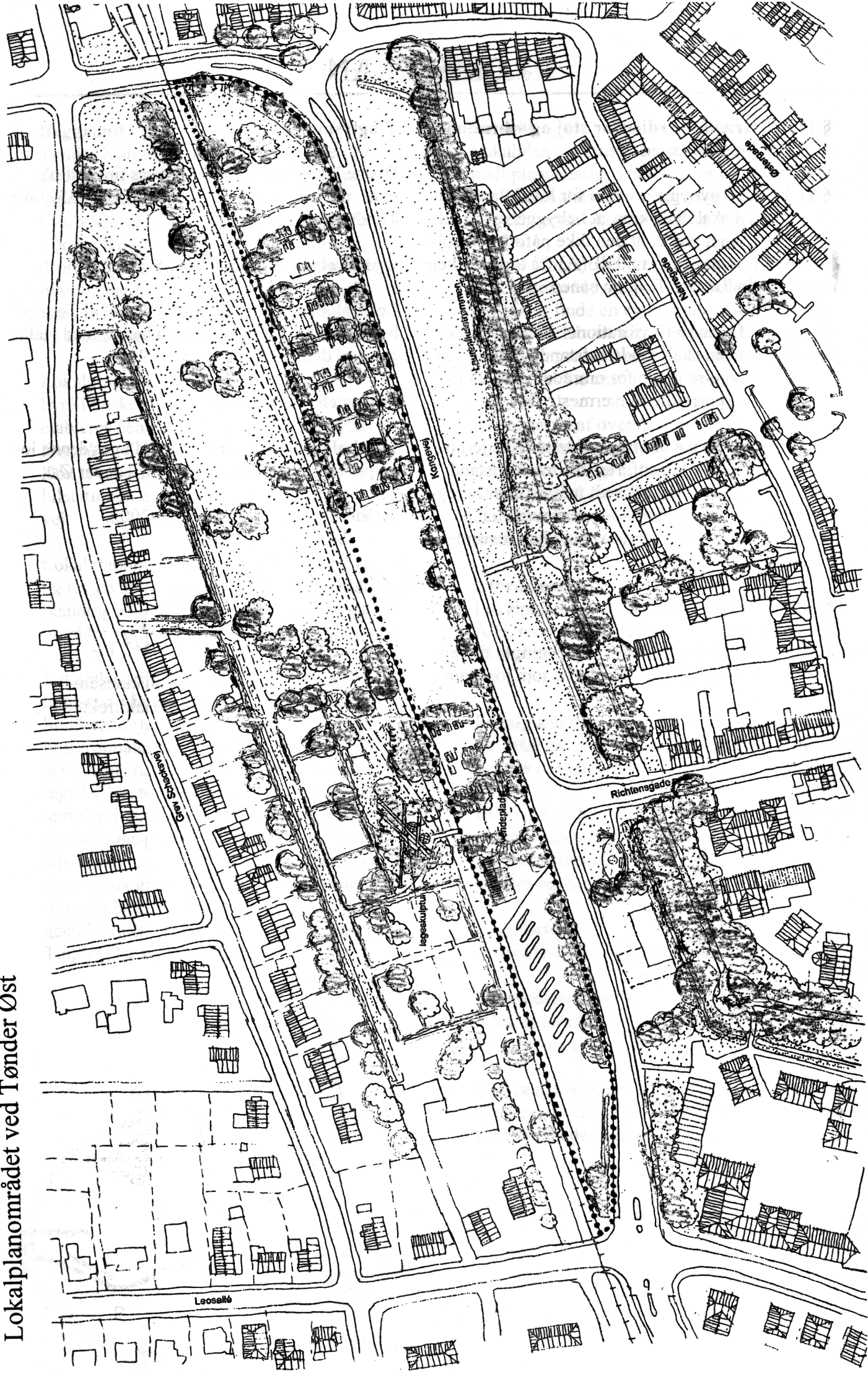


Hans L. Hansen
Borgmester



Niels Johannesen
Kommunaldirektør

Lokalplanområdet ved Tønder Øst



Mål 1: 2000

..... Lokalplanrådets afgrænsning



Richtsensgade - med Tønder Øst i baggrunden



Richtsensgade, med Torvet i baggrunden - set fra Tønder Øst