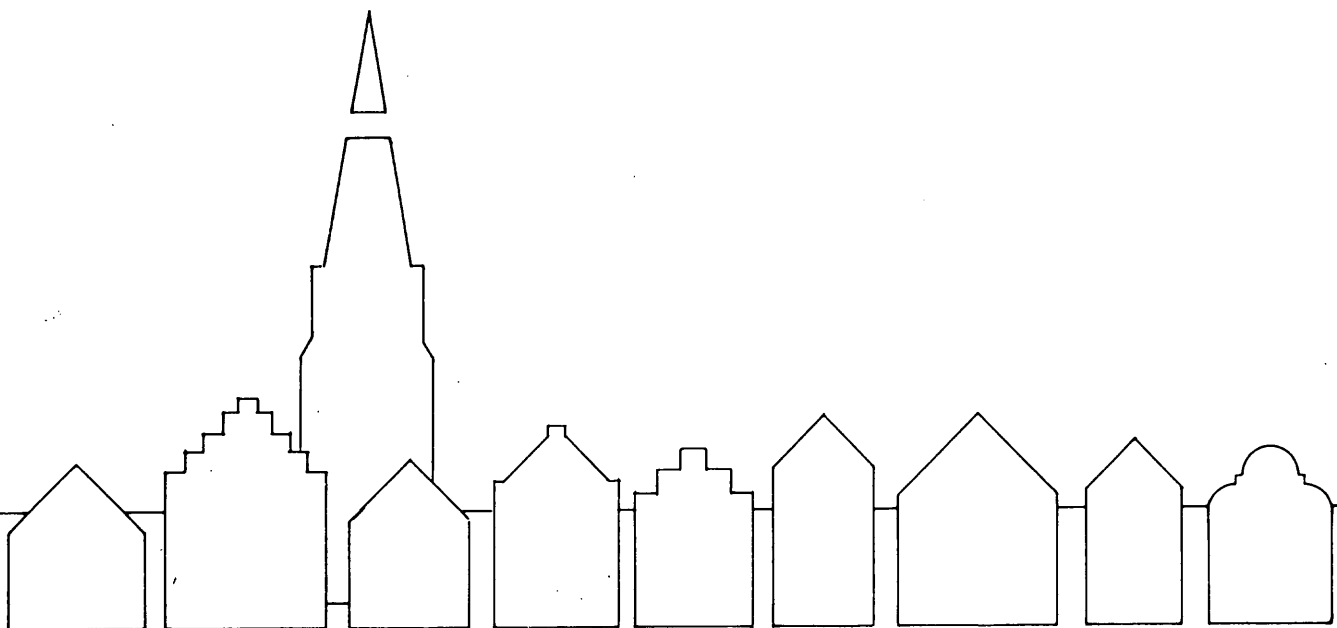


**KOMMUNEPLANTILLÆG og**

**RAMMELOKALPLAN for**

**TØNDER MIDTBY**

**tillæg nr. 7 og lokalplan nr. 8.46**



**TØNDER KOMMUNE**

## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

I kommuneplanloven er det bestemt, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan i øvrigt udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse, der kan fastlægges retningslinier for hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan optages regler for bevaring af gamle huse, hele bymiljøer o.lign.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som skal anvendes til at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: dels skal planen sikre, at et område får en udformning, der tager tilstrækkeligt hensyn til de bestående omgivelser samt til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til forslaget og derigennem give mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere og diskutere lokalplanforslaget, skal det fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Inden for den periode, hvori kommunalbestyrelsen har valgt at fremlægge lokalplanforslaget, har borgerne mulighed for, skriftligt, at fremsende eventuelle bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

## KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanloven pålægger endvidere kommunalbestyrelsen at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen.

Kommuneplanen udgør de rammer, inden for hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

I nogle tilfælde er det nødvendigt, at en lokalplans indhold går videre end det, som er fastsat i kommuneplanen. I sådanne tilfælde udarbejder kommunen et tillæg til kommuneplanen, hvor rammerne ændres - eventuelt udvides i et omfang, som gør det muligt at gennemføre lokalplanen.

Når en sådan situation foreligger, må kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt, men under den forudsætning, at planen først kan træde i kraft, når der foreligger en godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Normalt udarbejdes de sideløbende.



## BØGER OG ANDET LÆSESTOF

På indersiden af heftets bagside er trykt en liste over litteratur som omhandler kommune- og lokalplanlægning, og som kan lånes på biblioteket.

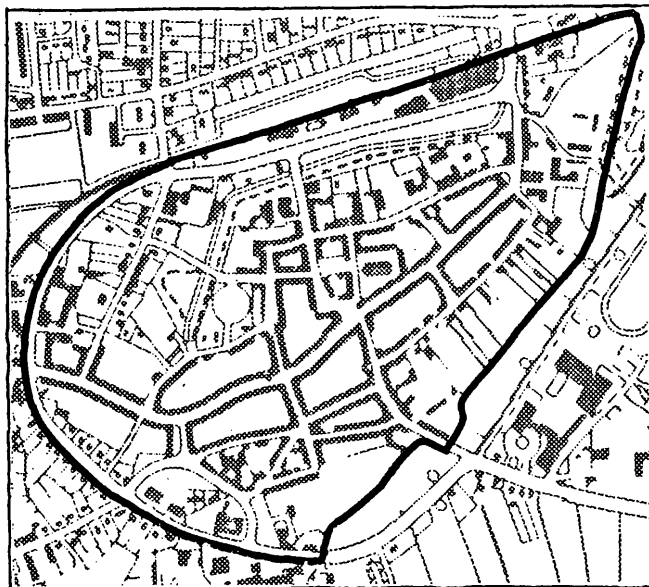
INDLEDNING .....	2
KOMMUNEPLANTILLÆG .....	3
RAMMELOKALPLAN, REDEGØRELSESDDEL .....	7
BAGGRUND .....	8
FORMÅL .....	8
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING .....	9
LOKALPLANENS INDHOLD OG FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN ...	9
Arealanvendelse .....	9
Centerområder .....	9
Boligområder .....	11
Offentlige institutioner og anlæg .....	12
Bebyggelsesforhold .....	12
Trafikforhold .....	15
HIDTIDIG PLANLÆGNING .....	17
FREMtidig PLANLÆGNING OG BYFORNYELSE .....	18
RETNINGSLINIER FOR BYFORNYELSE .....	20
BEHOVET FOR BYFORNYELSE, SAMMENFATNING .....	25
GRØN PLAN .....	26
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	27
RAMMELOKALPLAN, LOKALPLANDEL .....	29
§ 1.0 LOKALPLANENS FORMÅL .....	30
§ 2.0 OMRÅDEAFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	31
§ 3.0 PARKERINGS- OG OPHOLDSAREALER .....	31
§ 4.0 UBEBYGGEDE AREALER .....	32
§ 5.0 VARMEFORSYNING .....	32
§ 6.0 BYFORNYELSE .....	32
OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT .....	33
VEDTAGELSESBEMÆRKNING .....	33
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	33
ENKELTBLADE 1.00 til 1.25 .....	35
MATRIKELNUMMERFORTEGNELSE .....	87

Dette hæfte indeholder et tillæg til Kommuneplan Tønder 1984-91 og en rammelokalplan for Tønder midtby.

Kortet viser den del af Tønder midtby, der er omfattet af tillægget og rammelokalplanen.

Det er formålet med rammelokalplanen at etablere et grundlag for den offentligt støttede byfornyelse samt at beskrive nogle udviklings- og omdannelsesmuligheder for midtbyområdet.

Baggrunden for kommuneplantillægget er at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og rammelokalplanen, da delområdeopdelingen for midtbyen er ændret og enkelte af delområdernes bebyggelsesprocenter er hævet.



#### VEDRØRENDE OFFENTLIGHEDSFASEN.

Forslaget til kommuneplantillæg og rammelokalplan for Tønder midtby var fremlagt i perioden fra den 30. september til den 24. november 1987.

I forbindelse med offentlighedsfasen afholdtes et borgermøde med ca. 100 fremmødte. Offentlighedsfasen resulterede i at der blev indleveret 44 indsigelser, bemærkninger og forslag til de to planforslag.

En række af indsigelserne, bemærkningerne og forslagene medførte ændringer af de to forslag.

#### YDERLIGERE INFORMATION.

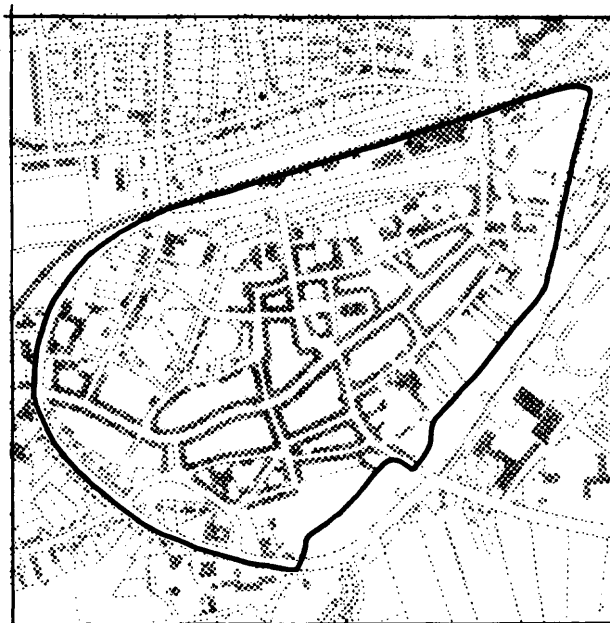
Såfremt kommuneplantillægget og rammelokalplanen skulle give anledning til yderligere spørgsmål er De velkommen til at rette henvendelse til Tønder kommunes tekniske forvaltning.

kommuneplantillæg nr. 7  
- for TØNDER MIDTBY

Rammelokalplanen for Tønder midtby er udarbejdet på baggrund af kommuneplanens afsnit om de centrale bydele, og lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Men en ændring af kommuneplanens delområdeopdeling og en forhøjelse af bebyggelsesprocenterne for dele af midtbyen har nødvendiggjort dette kommuneplantillæg for at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Kommuneplantillægget omfatter den del af midtbyen, der er vist afgrænset på kortet. Tillægget erstatter kommuneplanens side 40, 41, 42 og 43.



Kommuneplantillæggets afgrænsning.

#### RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

Kommuneplanens områdeopdeling for den viste del af Tønder by ændres til en opdeling med udgangspunkt i bydelens karreer. Området opdeles som vist på kortet, og delområderne nummereres som vist fra nr. 1.00 til 1.25.

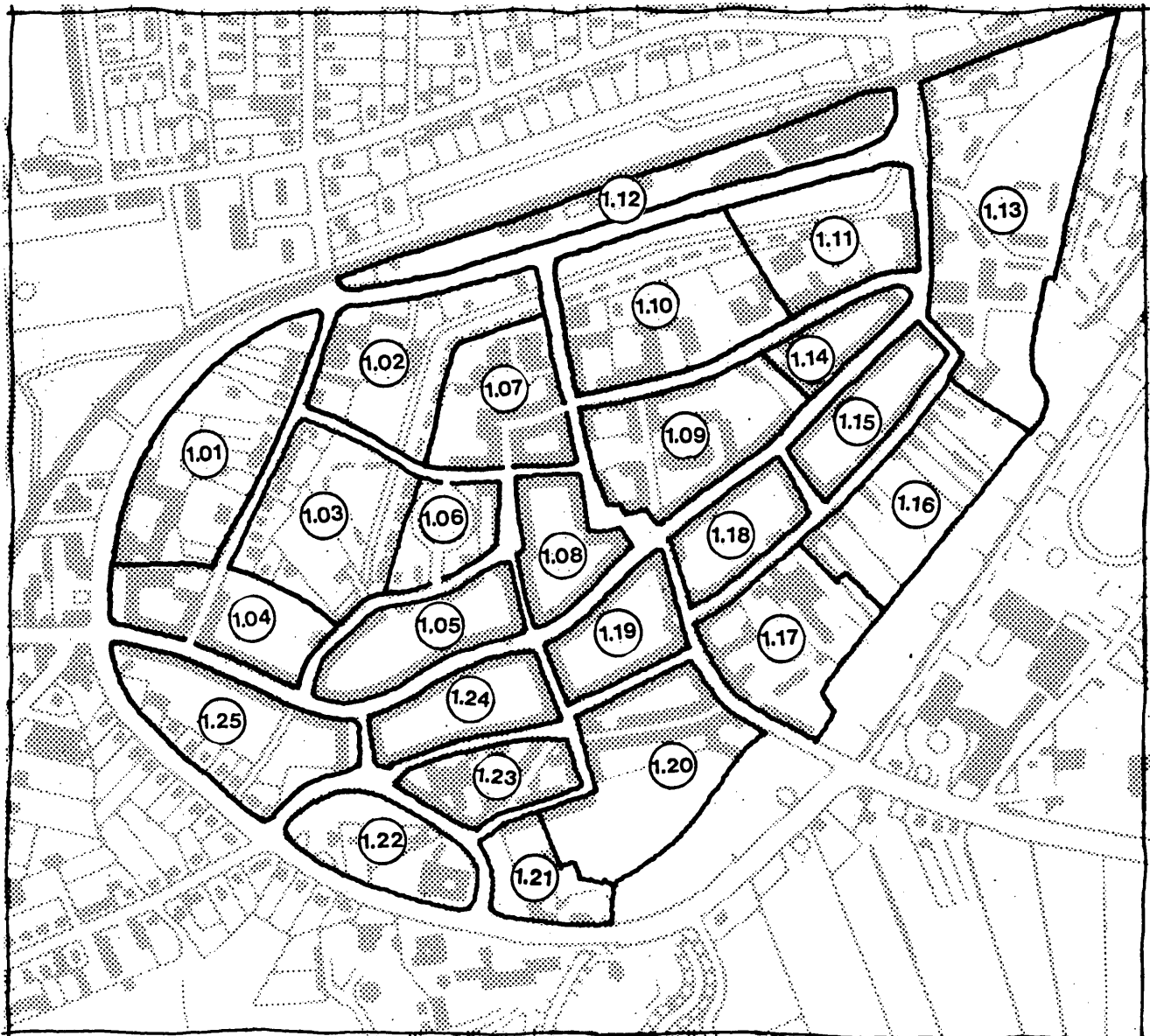
Til hvert af delområderne 1.00 til 1.25 hører et enkeltblad, hvor der beskrives en række retningslinier for lokalplanlægningen og der fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Disse enkeltblade for delområderne udgør de bageste sider i dette hæfte.

Med denne ændring af områdeopdelingen er Tønder midtby blevet opdelt i mindre delområder end i kommuneplanen. Det har betydet, at bebyggelsesprocenterne for en række af delområderne (karreerne) i den tættest bebyggede del af

Tønder er hævet i forhold til kommuneplanen. For enkelte af delområderne er der tale om, at bebyggelsesprocenten er hævet til 160%. Det, der kunne synes som en høj bebyggelsestæthed, er historisk set i overensstemmelse med købstadstraditionen og den stedlige byggeskik.

Kommuneplantillæggets delområdeopdeling.



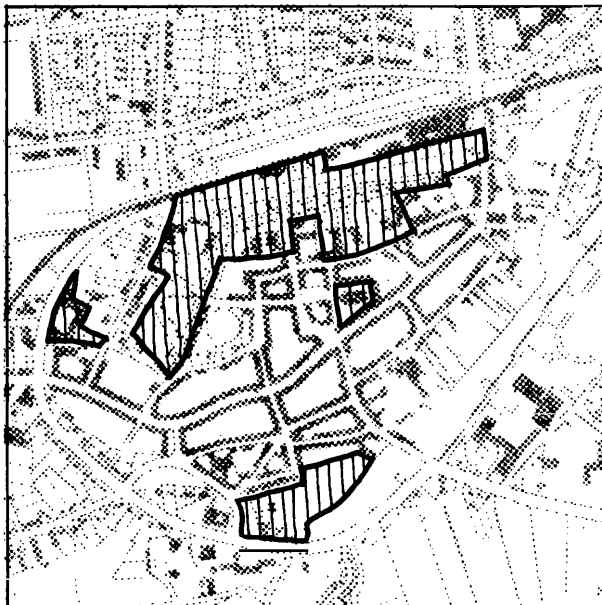
Det må påpeges, at der er tale om en købstadsbebyggelse, der altid har været forholdsvis tæt, samt at det er målet med planlægningen for midtbyen at bevare købstadsbebyggelsen med dens karakteristiske karrestruktur og de byrum denne bebyggelsesform skaber. Bebyggelsesprocenten er derfor sat så høj for at sikre, at "huller" i facadeforløbene kan udfyldes med ny bebyggelse i overenstemmelse med den omkringliggende bybyggesstruktur.

For at sikre et minimum af friareal til de personer der bor i midtbyområdet, er der i de bygningsregulerende bestemmelser fastsat et mindste krav til friarealerne på min. 20% af boligarealet for hver af karreerne. Endvidere er Tønder midtby så velforsynet med parker og grønne områder at behovet for friareal skønnes opfyldt.

#### OVERFØRSEL AF AREAL TIL BYZONE

De på kortet viste arealer skal i forbindelse med lokalplanen for midtbyen overføres fra landzone til byzone.

Arealer der skal overføres til byzone.

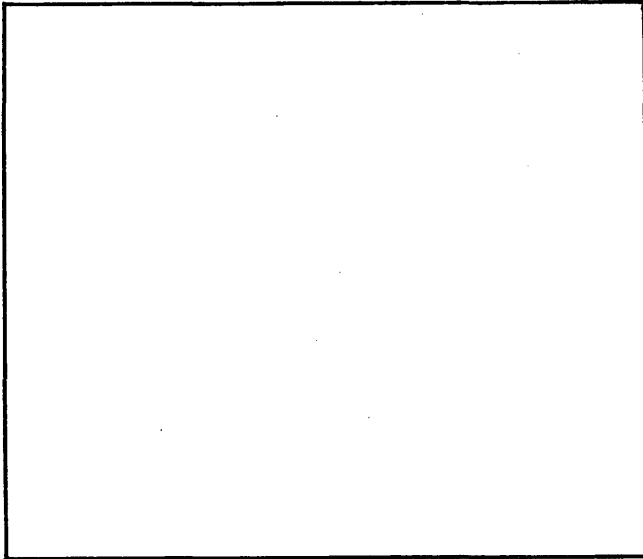




lokalplan nr. 8.46

- rammelokalplan for TØNDER MIDTBY

Redegørelsesdel



## BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet med baggrund i kommuneplanens overordnede målsætning om, at byrådet vil arbejde for bevarelsen af kommunens miljøværdier, såvel i by som på land.

Denne målsætning udspringer bl.a. af byrådets vurdering af den offentlige debat om det i sin tid fremlagte forslag til kommuneplan.

Med loven om byfornyelse og boligforbedring gives der ikke alene mulighed for offentlig støtte til at forbedre boliger og de til boligen knyttede opholdsarealer. Nu kan der også ydes støtte til at bevare miljøværdier i områder, hvor boliger og erhverv er blandede. Dog forudsætter det, at der er udarbejdet en lokalplan, som nærmere fastlægger, hvilke miljøværdier der søges bevaret og eventuelt hvordan.

## FORMÅL

Formålet med at udarbejde nærværende lokalplan for Tønder centrale bydel er således, at tilvejebringe det planlægningsgrundlag, der forudsættes for at kunne gå i gang med en offentlig støttet byfornyelse.

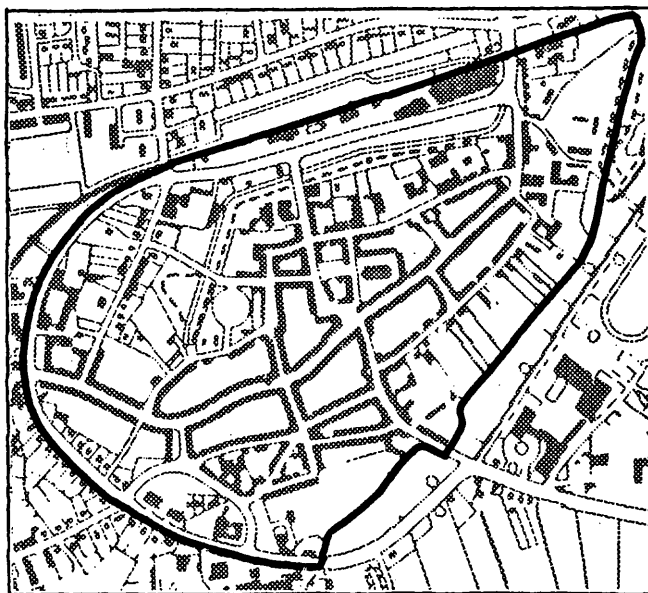
Det er endvidere hensigten at skabe et sæt regler, som kan danne grundlag for en smidig og hurtig sagsbehandling for de byggeandragender, der er aktuelle, og for dem der kommer i kølvandet af kommende års byfornyelsesbeslutninger.

Lokalplanen skal endvidere sammenfatte de ønsker om den centrale bydels udvikling og omdannelse, der er bragt til udtryk i kommuneplanen, og som kommunen derfor skal søge at opfylde igennem sin videre planlægning.

Lokalplanen er derfor udformet således, at såvel borgerne (grundejere og lejere i området) som de offentlige myndigheder, der skal administrere planen, sættes i stand til at overskue, hvorledes de skal forholde sig til konkrete ønsker om ændringer. Det være sig en ændret anvendelse eller indretning af bygninger og arealer, ombygning, ny bebyggelse eller blot ændringer af bebyggelses facader m.v.

## LOKALPLANENS AFGRENSNING

Lokalplanen omfatter den centrale bydel, som mod nord afgrænses af banearealet, mod vest og syd af Kongevej og mod øst af Vidåen og parkarealerne ved seminariet.



## LOKALPLANENS INDHOLD OG FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af kommuneplanens afsnit om den centrale bydel, og lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

En regulering af lokalplanrammerne med en mere detaljeret arealopdeling og nye bebyggelsesprocenter vil blive gennemført ved et kommuneplantillæg.

I det følgende er lokalplanens indhold beskrevet, for så vidt angår arealanvendelse, bebyggelsesforhold og trafikforhold, idet redegørelsen stort set svarer til kommuneplanens hovedstruktur.

I redegørelsen indgår en række intentioner, som byrådet har med hensyn til bymidtens udvikling. Disse er ikke i alle tilfælde fulgt op i rammelokalplanen, men de vil blive gennemført efter aftale med grundejere og beboere eller gennem udarbejdelse af supplerende lokalplaner.

### AREALANVENDELSE

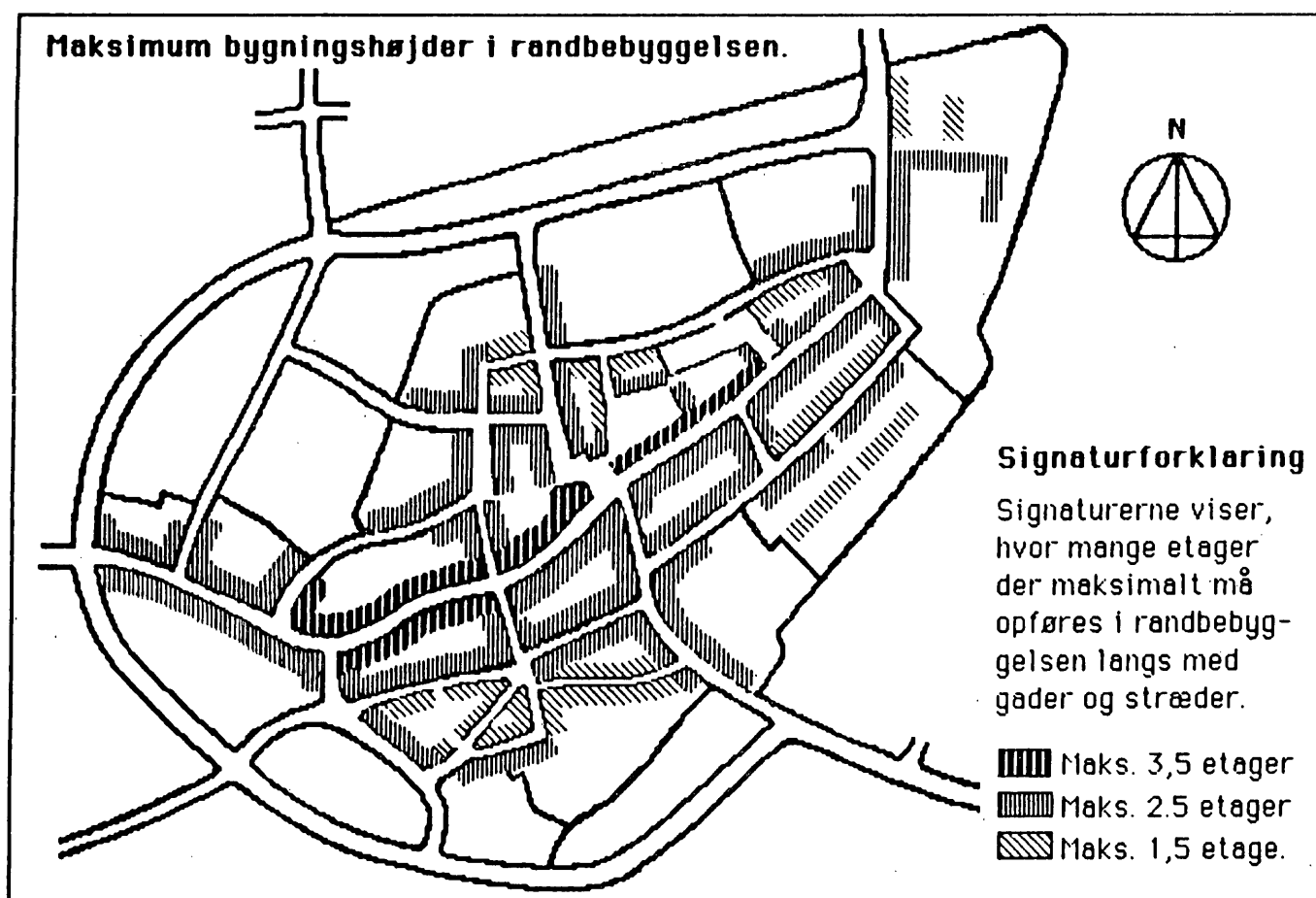
Bydelen opdeles med hensyn til arealanvendelse i følgende områder:

1. Centerområder
2. Boligområder
3. Arealer til offentlige institutioner og anlæg.

En gammel købstad som Tønder kan naturligvis ikke opdeles så skarpt - inddelingen skal derfor opfattes på den måde, at den angivne anvendelse prioriteres fremfor andre funktioner.

### CENTEROMRÅDER

Centerområdet udgør karreer langs strøggaderne Vestergade-Storegade-Østergade og det syd for liggende kvarter ved Skibbroen og Jomfrustien. Endvidere er servicestationen ved Kongevej og Hostrups Hotel ved Søndergade udlagt til centerformål.



Centerområdet skal anvendes til erhvervsformål såsom detailhandel, liberale erhverv, servicevirksomheder samt til boliger.

Detailhandel. Det tilstræbes, at bevare forretningsgade-karakteren af Vestergade, Storegade og Østergade.

Det forlanges derfor, at stueetagen mod strøggaderne skal indrettes med butikker, restauranter o.lign. kundeorienteret virksomhed.

Der kan gives mulighed for udvidelse af forretningsarealet i stueplan ved tilbygning på bagarealerne eller ved ændret anvendelse af baghuse, ligesom der kan tillades indrettet forretnings-

areal på 1. sal, medens lejligheder på 2. sal ikke kan nedlægges. I forbindelse med regulering af bebyggelsen langs strøggaderne vil det blive tilstræbt at forbedre mulighederne for varetilkørsel til "bagsiden", og der vil i forbindelse med udvidelser blive stillet krav om tilsvarende udlæg af parkeringsarealer - eventuelt gennem betaling til parkeringsfonden.

Nyetaablering af detailhandelsvirksomheder i centerområdet kan finde sted, såfremt de har en størrelsesorden, der muliggør indpasning i det forretnings- og bygningsmiljø, som findes, og som søges bevaret.

Butikkerne søges primært indrettet langs strøggaderne, sekundært ved de bagved liggende gader og sidegader.

Større arealkrævende forretninger for handel med hårde hvidevarer, tæpper, møbler o.lign. søges henvist til området mellem Ribe landevej og den nye omfartsvej.

Liberale erhverv såsom kontorer, pengeinstitutter, klinikker, hoteller o.lign. kan indrettes, hvor bebyggelsesforhold og parkerings- og tilkørselsforhold gør det muligt, men ikke langs facaderne i stueetagen mod strøgga-den.

Boligforhold. Det tilstræbes at fastholde og eventuelt øge antallet af boliger i centret, så det kommer til at virke som et levende område - også uden for forretningstiden.

Byrådet vil således gå ind for at der nyindrettes og bevares boliger langs strøggaderne, fortrinsvis i etagerne over stueplan og i randbebyggelsen langs side- og baggader.

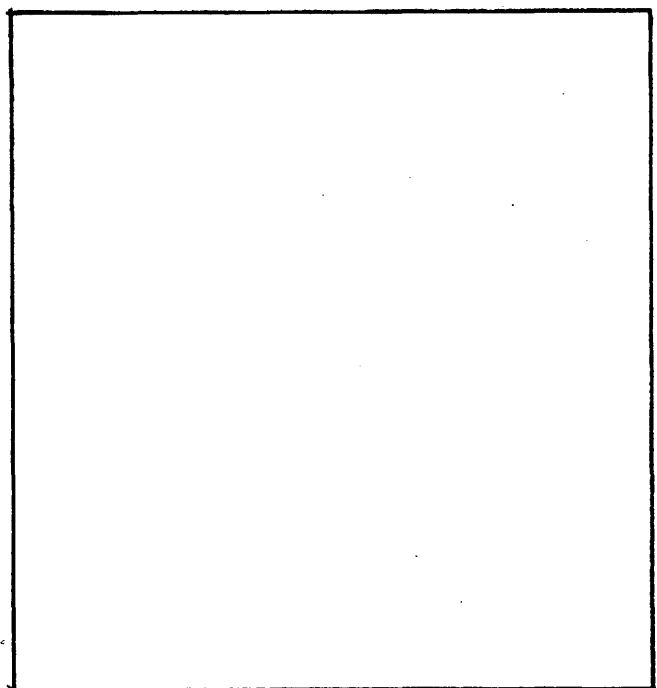
Centerområdet vil blive søgt gjort attraktivt som boligområde ved bevarelse af købstadsmiljøet, ved udlæg af bedre fælles og private opholdsarealer i karreernes indre dele samt ved forbedret adgang til offentlige grønne områder.

#### BOLIGOMRÅDER

Det tilstræbes at øge boligtalet ved opførelse af boliger på erhvervsejendomme, som bliver ledige og på store grunde, hvis beliggenhed gør dem egnede til yderligere bebyggelse.

Det skal være muligt at indrette mindre butikker, værksteder og servicevirksomheder i boligområderne, så man opnår den for købstadsmiljøet karakteristiske blanding af boliger og erhverv. Erhvervsvirksomhederne må ikke medføre væsentlige gener for de omboende, og de skal kunne drives i bygninger, som passer ind i det øvrige bygningmiljø på stedet.

I området skal der desuden være mulighed for indretning af mindre institutioner o.lign. for børn, unge og ældre.



OFFENTLIGE INSTITUTIONER OG ANLÆG

Bydelen rummer en lang række offentlige institutioner og anlæg, hvis beliggenhed og anvendelse fremgår af enkeltbladene.

Institutionerne og de pågældende enkeltblades numre fremgår af følgende oversigt:

Ludvig Andresens-skolen .....	1.01
Tønder Gymnasium .....	1.02
Jordbrugsdirektoratet .....	1.03
Bibliotek, apostolsk kirke ..	1.07
Tønder Kristkirke .....	1.09
Arresthus, Provst Petersens kollegium, politistation ....	1.10
Busterminal .....	1.12
Seminariet, Vidåkollegiet, Klosteret, varmecentralen ...	1.13
Amtslige og kommunale kon- torer m.v. ....	1.21

I lokalplanen fastlægges områdenes anvendelse til de eksisterende formål eller anden lignende anvendelse, som efter byrådets skøn kan indpasses i det pågældende område.

BEBYGGELSESFORHOLDBevaring af karré- og gadestruktur

Området omkring Vestergades østlige del, Storegade og Østergade er den ældste del af Tønder, og man har stadig den middelalderlige inddeling i kvarterer og stavne - de lange, smalle grunde fra hovedgaden til baggaderne.

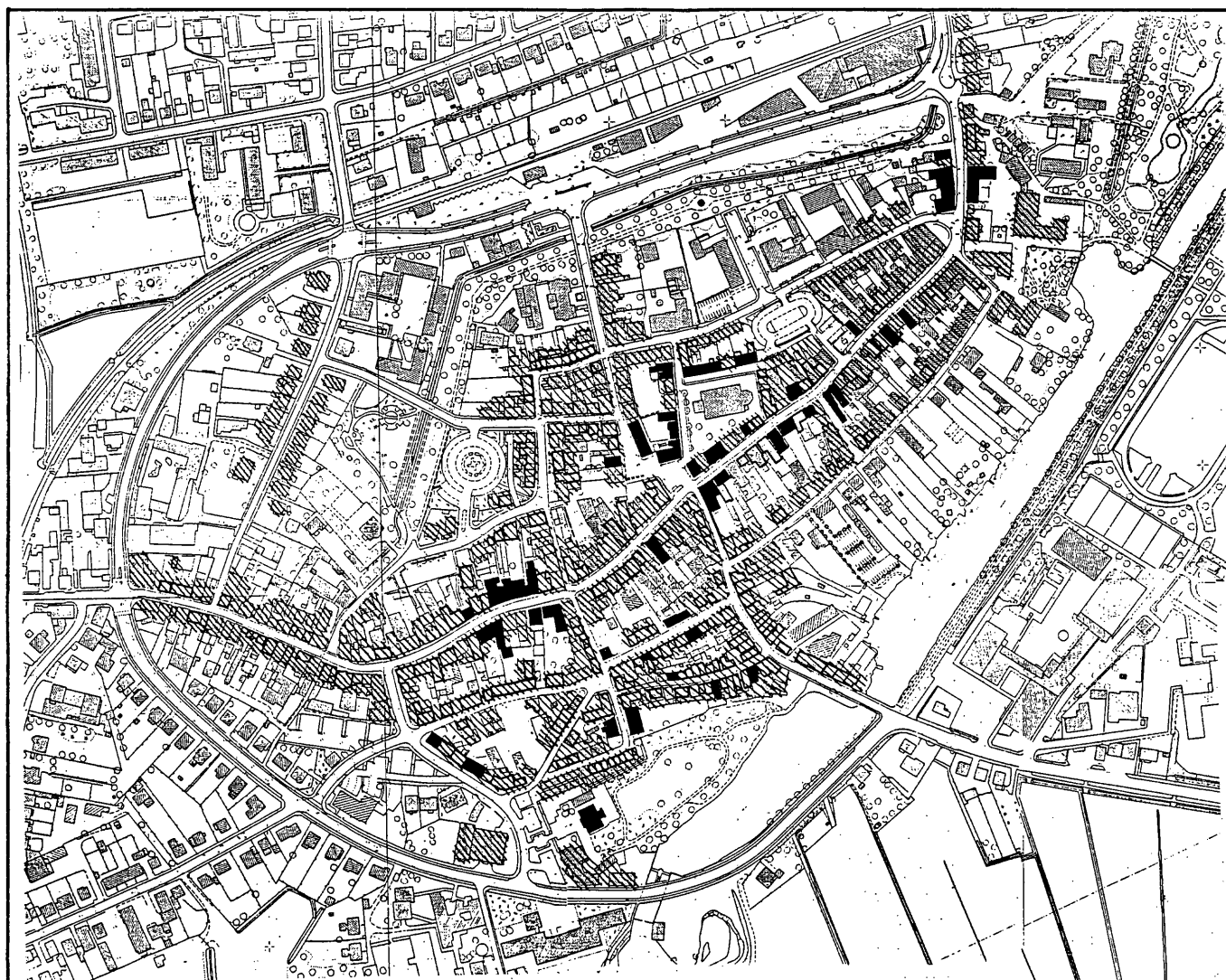
Denne bebyggelses- og grundstruktur er ganske enestående i Danmark, og det tilstræbes i lokalplanen at bevare den tilhørende karakteristiske gavlhusbebyggelse.

Ved fremtidigt byggeri langs hovedgaden og de øvrige gamle gader vil det således ved administrationen af lokalplanen blive søgt at få husene opført efter et princip, gående ud på:


at der langs strøggaderne Vestergade-Storegade-Østergade skal være overvejende sluttet bebyggelse,


at karreer, som er omsluttet af gader, så vidt muligt lukkes med bebyggelse hele vejen rundt,


at bebyggelse langs øvrige gader såvidt muligt opføres med gavl eller facade i gadelinien,



## BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD

 Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

 Fredet bygning.

 Bevaringsværdig iflg. registrant.

at grunde, som ikke bebygges i gadelinien, så vidt muligt afgrænses med mur, plankeværk eller lignende af hensyn til bevaring af de lukkede gaderum.

### Bevaring af værdifuld bebyggelse

I Tønders gamle bydel er der ved statens foranstaltning foretaget fredning af ca. 60 bygninger, som dermed er søgt bevaret for eftertiden.

Fredningsstyrelsen har desuden udarbejdet en bevaringsregistrant, hvori der peges på yderligere et stort antal værdifulde og bevaringsværdige bygninger. Herudover findes en lang række bygninger, som hver for sig måske ikke har den store byhistoriske eller arkitektoniske værdi, men som alligevel indgår som vigtige elementer i bybilledet. Med henblik på bevaring af sådane betydningsfulde huse og karakte-

ristiske gadebilleder ønsker byrådet gennem lokalplanens bevaringsbestemmelser at sikre sig indseende i eventuelle planer hos grundejerne om nedrivning eller ydre ændringer af bebyggelserne. Det sker ved at de pågældende ejendomme pålægges en bestemmelse om, at byrådets tilladelse skal indhentes inden bebyggelsen nedrives eller dens ydre fremtræden på anden måde ændres.

Ændringerne kan f.eks. omfatte tag- og murmaterialer og farver, fagdeling, vindues- og dørtyper og skiltning.

Herved kan man få lejlighed til at drøfte forholdene med ejerne og forhåbentlig nå frem til løsninger, der tilgodeser både bevaringsmæssige og benyttelsesmæssige interesser.

Forbud mod nedrivninger kan under visse omstændigheder medføre, at kommunen får pligt til at overtage huset.

#### Indpasning af ny bebyggelse

Ved opførelse af ny bebyggelse, udvidelse og ombygning af eksisterende bebyggelse, vil det blive tilstræbt, at det nye indpasses bedst muligt i det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til materialer, dimensioner m.v. Ligeledes bør bebyggelsens orientering (gavl eller facade i gadelinien) tilpasses stedets traditioner.

Principperne kan fraviges, når det drejer sig om mindre udhuse og om erhvervs- og institutionsbebyggelse, som ikke kan tilpasses systemet.

Endvidere kan der anlægges en mere liberal praksis ved opførelse af byggeri ved visse baggader, hvor man ifølge traditionen har haft en ret blandet bebyggelse. Det er ikke hensigten, at nye huse skal opføres som kopier af gamle huse. Tværtimod tilstræbes opført huse, som repræsenterer den tid, de er opført i. Byrådet lægger vægt på, at Tønder tilføres ny arkitektur, som kan opfattes som bevaringsværdig af eftertiden.



### TRAFIKFORHOLD

Der fortages ikke væsentlige ændringer i gadenettet.

Det skal fortsat fungere på den måde, at Kongevejen skal være fordelingsgade omkring centret, og gaderne inden for skal afvikle trafikken frem til parkeringspladser, vareindleveringssteder, boliger m.v.

Gadenettet søges i øvrigt indrettet, så det ikke indbyder til uvedkommende gennemfartstrafik gennem bykernen, bl.a. ved at der etableres trafikdæmpende foranstaltninger (f.eks. bump og indsnævring).

Samtidig søges ensretninger, svingningsforbud og lignende reguleringer indskrænket mest muligt, så orienteringen lettes for turister og andre ikke stedkendte.

### Gågader

I sommerens løb (1987) gennemføres et forsøg med gågade i Kogade og Vestergade hen til Allégade. Såfremt forsøget falder heldigt ud, søges ordningen gjort permanent under én eller anden form.

### Parkering

I den hidtidige planlægning har man opereret med en opdeling af bydelen i fire kvadranter adskilt af strøggaderne Vestergade- Storgade-Østergade på den ene led og af Richtsensgade-Søndergade på den anden.

De tre kvadranter NV, SV og NØ rummer hver et stort parkeringsanlæg med rundt regnet 150 bilpladser, og i kvadrant SØ findes en plads ved Vidågade til ca. 50 biler.

Der regnes ikke med etablering af flere store pladser, idet yderligere forbedringer af p-forholdene vil ske ved indpasning af mindre pladser på bagarealer og lignende steder.

I forbindelse med regulering af Skibbrokarreen vil der således blive anlagt ca. 30 pladser bag facadebebyggelsen (gennemføres i 1987).

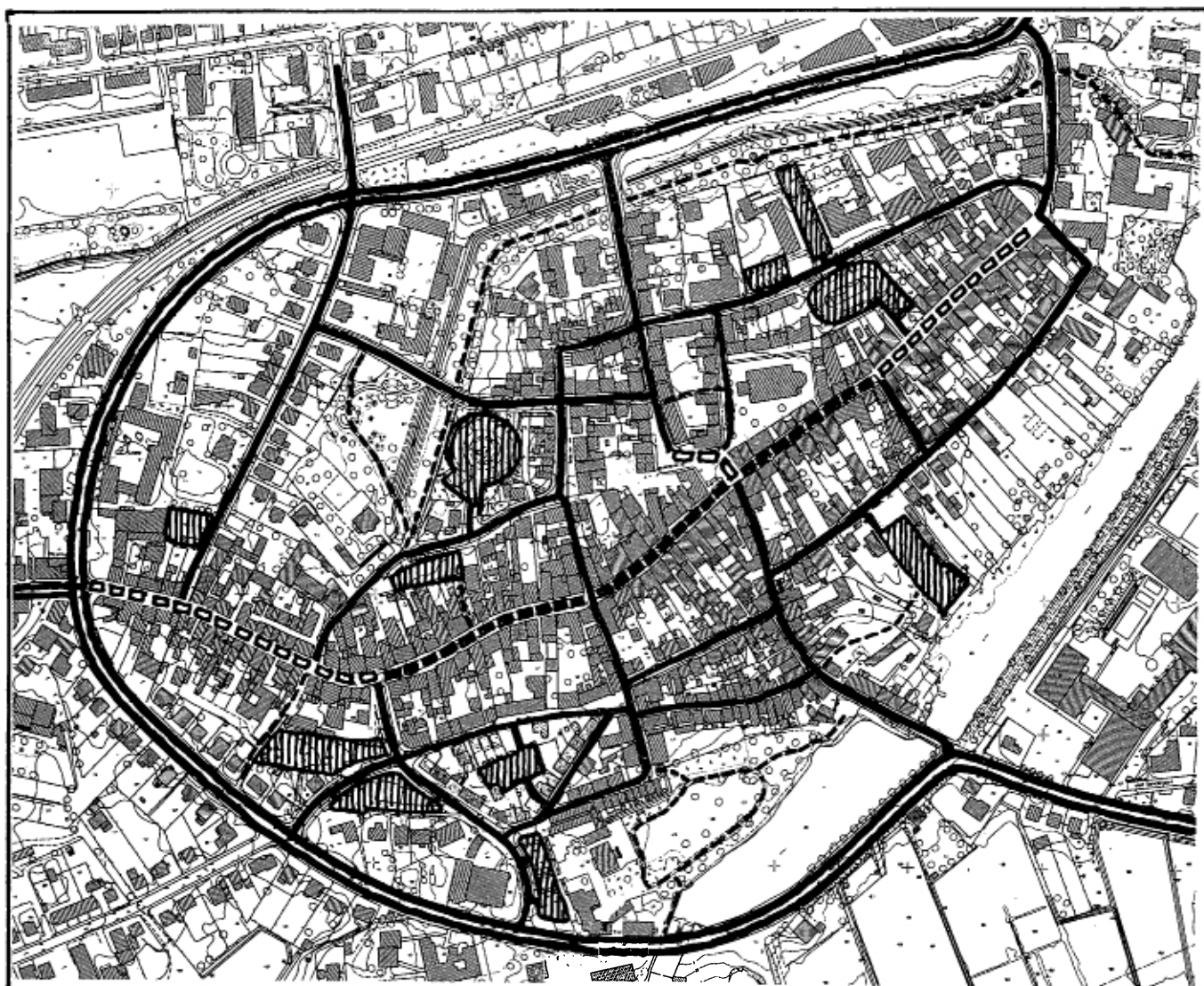
Ved udvidelse af centerarealer og etablering af nye boliger, forlanges der anlagt parkeringspladser efter normer, som fremgår af enkeltbladene for karreerne.

Hvor miljøsyn, tilkørselsforhold eller andre forhold gør det rimeligt, kan der indgås aftale om, at pladserne ikke etableres på egen grund, mod at grundejeren køber sig ind på en nærliggende, offentlig p-plads ved betaling til kommunens parkeringsfond.

Hvor der på egen grund ikke er plads til både parkering og friareal - der prioriteres friarealet højest.

### Fodgængerarealer-byrummene

Der sigtes mod forbedring af forholdene i gågaden og på torvene, således at områderne bliver bedre egnede til udendørs udstillinger, gadehandel, arrangementer o.lign.



KOMMUNEPLANENS TRAFIKPLAN (med enkelte revisioner)

	Parkering		Gade med biltrafik på \$40-vilkår (sivegade)
	Fordelingsgade		Gågade
	Lokalgade		Sti

og som opholdsarealer for turister, beboere og forretningernes kunder.

Når belægningen skal fornyes, vil man således reducere eller udligne niveauforskellene ved kantstene og på anden måde gøre færdselsarealerne mere fodgænger- og handicapvenlige.

Belægningen vil fortsat blive udformet i overensstemmelse med købstadstraditionerne, d.v.s. med

opdeling af gadearealet i kørebane og fortove.

Der lægges op til, at gågaden kan forlænges i både Vestergade og Østergade.

I forbindelse med behandlingen af byggesager og andre projekter vil byrådet gå ind for, at forbindelserne mellem parkeringspladser og forretningsgader forbedres, bl.a. ved etablering af flere gennemgange i facadebebyggelsen.

## HIDTIDIG PLANLÆGNING

Regionplanen udpeger Tønder til egnscenter for Vesteregnet og som kommuneby for Tønder kommune. Det betyder, at byen skal indeholde overordnet offentlig og privat service, samt regionale og lokale erhverv, liberale erhverv, detailhandel, uddannelsesstilbud, kulturelle aktiviteter og kollektive trafikforbindelser.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Der er udarbejdet følgende byplanvedtægter og lokalplaner:

Byplanvedtægt nr. 8 omfattende seminariet og skole- og fritidsanlægget øst for Vidåen. Vedtægten ophæves inden for rammekalplanens område.

Byplanvedtægt nr. 9. Boligbebyggelse ved Nørregade. Vedtægten ophæves.

Lokalplan nr. 8.32. Bevaring af bebyggelse i Spikergade. Planen ophæves.

Lokalplan nr. 8.34. Karreen syd for Skibbroen. Planen ophæves.

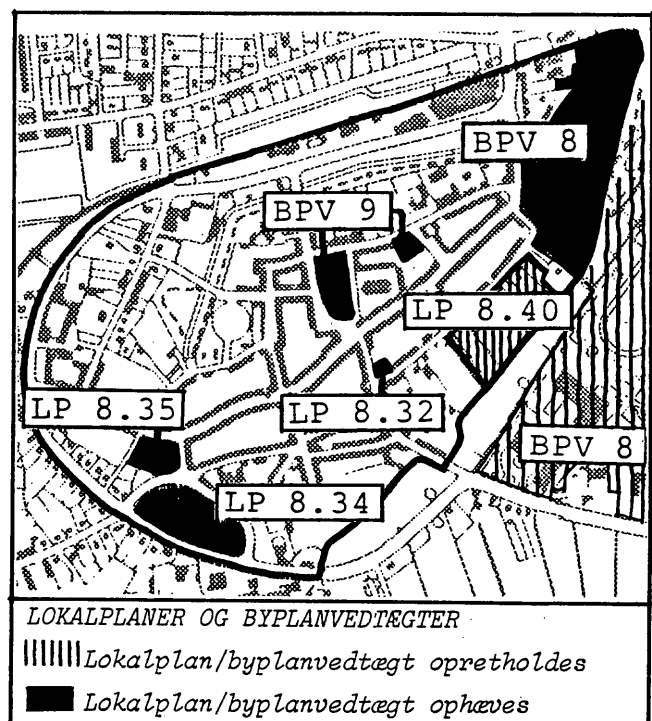
Lokalplan nr. 8.35. Karreen vest for Kogade. Planen ophæves.

Lokalplan nr. 8.40. Boligområde syd for Vidågade. Planen opretholdes.

Varmeplanlægning

For Tønder Midt har byrådet godkendt en varmeplan gående ud på, at varmforsyningen i fremtiden skal ske ved fjernvarme.

Det betyder, at der ved nybygninger eller væsentlige ombygninger vil blive pålagt den enkelte ejendom en tilslutningspligt til fjernvarmenettet. (Byrådet kan dog ikke forlange aftagerpligt.)



## FREMTIDIG PLANLÆGNING OG BYFORNYELSE

Som nævnt tidligere er lokalplanen udarbejdet med det formål at private og offentlige ønsker om ændringer kan administreres ud fra en helhedsbetragtning.

### Rammelokalplanen

Rammelokalplanen danner således grundlag for den byfornyelse, som byrådet vil sætte i gang.

For at finde ud af, hvor man vil starte, er der foretaget et skøn over behovet for byfornyelse i centerområdet. Sammenfatningen af denne vurdering ses på side 19. Når der er gået nogle år, kan det være, at der også på privat initiativ er sket så mange forbedringer på de enkelte ejendomme, at behovet for byfornyelse har ændret sig, så man går i gang med byfornyelsen i andre karreer end oprindeligt tænkt.

### Rækkefølgeplan for byfornyelsen.

En rækkefølgeplan vil blive optaget i kommuneplanen, når byrådet synes, at der er et behov for at ajourføre eller ændre på kommuneplanen.

Det sker, når forudsætningerne for kommuneplanen ændrer sig væsentligt.

Når planen ændres, skal der føres en offentlig debat herom.

På det tidspunkt kan borgerne så igen foreslå, hvor de mener byrådet først skal sætte ind med byfornyelsen.

### Procedure for byfornyelsen

Når byfornyelsen af en karré går i gang, bliver der udarbejdet et debatoplæg om mulighederne for at forbedre karreen med offentlig støtte. Dette oplæg diskuteres offentligt.

Hvis der under debatten fremkommer ønsker om bygningsarbejder eller andet, der er i strid med rammelokalplanen, kan byrådet beslutte at lave en supplerende lokalplan, som gør det muligt at gennemføre de foreslåede byggerier.

Hvis byggeønskerne eller f.eks. en ændret anvendelse af eksisterende bygninger er i strid med både rammelokalplanen og kommuneplanen, kan byrådet også lave et tillæg til kommuneplanen. Lokalplanen er dog udformet således, at byrådet ikke forventer det bliver nødvendigt, som følge af byfornyelsen, at lave supplerende lokalplaner, idet mindre lempelser fra lokalplanens bestemmelser kan tillades af byrådet, så længe byggeønskerne eller en ændret anvendelse af arealer og bygninger ikke er i strid med rammelokalplanens hovedidé, som beskrevet i denne redegørelse.

Efter at mulighederne for byfornyelse er blevet diskuteret i de enkelte karreer, udarbejdes et forslag til byfornyelsesbeslutning, som igen diskuteres offentligt og med ejerne og lejerne af hver enkelt ejendom for at nå frem til størst mulig enighed om, hvad beslutningen går ud på.

Efter at byfornyelsesbeslutningen er truffet af byrådet, bliver ejerne opfordret til at udarbejde projekter, der stemmer overens med byfornyelsesbeslutningen. Projekterne sendes til kommunen, og når de er godkendt kan der opnås lån til at financiere gennemførelsen af projekterne. Når regnskabet endeligt bliver gjort op, kan man få særlig støtte i form af f.eks. erstatninger for tab, godtgørelser, særlig boligstøtte m.m.

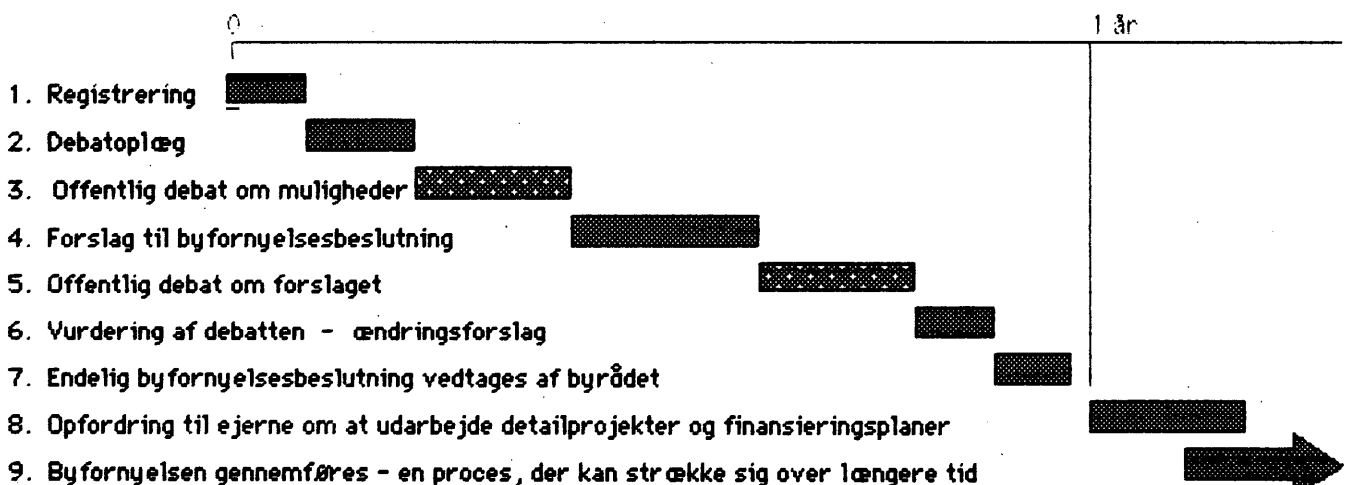
Byfornyelsen af en karré vil ofte strække sig over 5 år fra kommunen starter planlægningen af byfornyelsen til byfornyelsesarbejderne er blevet gennemført.

#### Byfornyelsens omfang

Hvor meget byfornyelse, der kan sættes i gang afhænger af de bevillinger, boligministeriet vil afsætte til kommunen, men også af, hvad byrådet mener, der er råd til at afsætte på budgettet. Kommunen skal selv anmode ministeriet om pengemidler.

Det sker hvert år på baggrund af et skøn over behovet for byfornyelse. Man anmoder om midler for en 4-årig periode.

#### Byfornyelsens tids- og procesforløb.



## RETNINGSLINIER FOR BYFORNY- ELSEN

### Indledning

Kommuneplanen indeholder flere målsætninger om planlægningen af Tønder centrale byområde. Målsætningerne er udtryk for at byrådet både vil tilgodese på den ene side ønsket om at udvikle den centrale bydel som kommunens hovedcenter, og som regionalt center med et stort udbud af offentlig og privat service, og på den anden side også øge boligtalet i bydelen. Samtidig ønsker byrådet at bevare bydelens karakteristiske købstadspræg i bebyggelse, gadestruktur m.v. og at forbedre det bevaringsværdige miljø. Også trafikforholdene søges forbedret, så trafikpresset på strøggaderne og bolig-gaderne formindskes.

### Kommuneplanens mål søges opfyldt.

Det er klart, at det kan blive svært at opfylde alle byrådets målsætninger i lige høj grad. En afvejning af, hvordan målsætningerne kan tilgodeses er foretaget med denne rammelokalplan.

En mere detaljeret afvejning af interesserne bliver herefter foretaget, når byfornyelsen og boligforbedringen går i gang.

### Kommuneplanens retningslinier

Kommuneplanen indeholder allerede et sæt retningslinier for byfornyelsen, som her skal gengives.

Byfornyelsen i den ældre købstadsbebyggelse skal ske efter det princip,

at der tilstræbes en udtynding af karréernes bagarealer ved nedrivning af ikke bevaringsværdig bebyggelse med henblik på at forbedre opholds- og parkeringsarealerne og evt. give nye byggemuligheder for center- og boligbebyggelse,

at randbebyggelsen så vidt muligt bevares og eventuelle huller udfyldes i overensstemmelse med karréstrukturplanen.

at der på længere sigt tilstræbes en reduktion af etagearealerne i de tættest bebyggede karréer,

at der tilstræbes en miljøbevarende byfornyelse, hvor gamle huse så vidt muligt istandsættes og nybyggeri tilpasses den eksisterende bebyggelse.

For facadehusene langs Vestergade-Storegade-Østergade sigtes mod en centerorienteret fornyelse for så vidt angår stueetagerne og mod en mere boligorienteret fornyelse af overetagerne.

For områderne langs side- og baggaderne vil der overvejende blive tale om boligorienteret byfornyelse.

Man vil dog søge at bevare de mindre butikker og ikke genevoldende værksteder som findes, og åbne mulighed for indpasning af flere virksomheder af lignende art.

Hvad mere siger kommuneplanen?

Når kommuneplanens enkelte afsnit læses for at finde ud af, hvad de betyder for byfornyelsen, kan flere retningslinier opstilles.

Således siges om:

Befolknings- og boligforhold:

Der vil blive lagt vægt på at undgå byspredning ved at bevare, forbedre og eventuelt udvide boligmassen i Tønders ældre bydel.

Det vil bl.a. sige, at eksisterende boliger skal søges opretholdt og så vidt muligt ikke sammenlagt til færre og større boliger, og at der åbnes mulighed for at indrette nye boliger i ikke-udnyttede tagetager og i erhvervsbebyggelse, som bliver ledig.

Det vil også være muligt at opføre ny boligbebyggelse på ejendomme med en bebyggelsesprocent, der er lavere end den, der er fastlagt i lokalplanen som gennemsnit for et område. Men kun hvis lokalplanens retningslinier om bebyggelsens omfang og placering, og kravet om opholdsarealer og parkering opfyldes.

Større nybyggeri, der omfatter flere ejendomme forudsætter en mere detaljeret lokalplan for den pågældende karré.

At bo er ikke blot et spørgsmål om tag over hovedet - i så fald så Tønder anderledes fattig ud.

Byrådet ønsker gennem fornyelser og forbedringer at udbygge Tønders ry som én af Danmarks smukkeste og bedst bevarede købstæder.

Friarealer

I forlængelse af ønsket om flere boliger i den centrale bydel siges det:

Byrådet vil således gå ind for at der nyindrettes og bevares boliger langs strøggaderne, fortrinsvis i etagerne over stueplan og i randbebyggelsen langs side- og baggader.

Centerområdet vil blive søgt gjort attraktivt som boligområde ved bevarelse af købstadsmiljøet, ved udlæg af bedre fælles og private opholdsarealer i karréernes indre dele samt ved forbedret adgang til offentlige grønne områder.

I forbindelse med byfornyelsen skal der således skaffes opholdsarealer til de boliger, som ikke har adgang hertil.

Det er ofte tilfældet på de ejendomme, hvor der er boliger i de øverste etager og erhverv for ned.

Her har erhvervene oftest inddraget hele det ubebyggede areal til parkering, udendørs lager, tilkørsel o.lign.

Hvis kommunen skal forbedre disse forhold på en tilfredsstillende måde for alle parter, kan det gøres ved at anlægge friarealer, som betales med byfornyelsesmidler af det offentlige og offentlige parkeringspladser som finansieres via parkeringsfonden.

Der gives således offentlige tilskud til at indrette bedre opholdarealer ved at nedrive de ringeste bygninger på ejendomme, som er overbebyggede i forhold til de bebyggelsesprocenter, der er fastlagt i lokalplanen, eller de steder, hvor bygninger ligger i vejen for at opholdsdarealer kan indrettes hensigtsmæssigt.

Det er klart, at ønsket om at bevare fredede og bevaringsværdige bygninger, går forud for ønsket om nedrivning for at opnå bedre friarealer til boligerne.

#### Forretningsgaderne.

**Detailhandel.** Det tilstræbes at bevare forretningsgade-karakteren af Vestergade, Storegade og Østergade.

Det kan derfor forlanges, at stueetagen mod strøggaderne skal have butiksvinduer eller lignende åben facade.

I en byfornyelsesbeslutning kan det dog forlanges, at bevaringsværdige bygningers butiksfacader sættes i stand på en måde, der bedre harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur og under hensyn til gadebilledet i øvrigt.

Der kan ydes tilskud til sådanne forbedringer af bygningsfacader, også når ejeren selv ønsker at ændre facaden på en måde, der bidrager til forbedring af gadebilledet.

Kommunen vil udarbejde retningslinier for, hvordan facader og skilte bør udformes og kan på grundlag af retningslinierne yde bistand til skitsering af ændringer.

Der kan gives mulighed for udvidelse af forretningsarealet i stueplan ved tilbygning på bagarealerne eller ved ændret anvendelse af baghuse, ligesom der kan tillades indrettet forretningsareal på 1. sal, medens lejligheder på 2. sal ikke kan nedlægges.

Nyetablering af detailhandelsvirksomheder i centerområdet kan finde sted, såfremt de har en størrelsesorden, der muliggør indpasning i det forretnings- og bygningsmiljø, som findes, og som søges bevaret.

Butikkerne søges primært indrettet langs strøggaderne, sekundært ved de bagved liggende gader og sidegader.

Forudsætningen for, at erhvervsetagearealet kan forøges er, at det ikke sker ved at nedlægge boliger. De steder, hvor det er hensigtsmæssigt at udvide en er-



hvervsvirksomhed på bekostning af boliger, kan det således kun ske, når der samtidig kan opføres eller indrettes nye boliger inden for det centrale byområde, således at de familier, der skal flytte, kan tilbydes genhusning i bydelen.

I forbindelse med regulering af bebyggelsen langs strøggaderne vil det blive tilstræbt at forbedre mulighederne for varetilkørsel til "bagsiden", og der vil i forbindelse med udvidelser blive stillet krav om tilsvarende udlæg af parkeringsarealer - eventuelt gennem betaling til parkeringsfonden.

Rammelokalplanen bestemmer dog, at opholdsarealer skal prioriteres frem for parkeringsarealer, hvis der på en grund ikke er plads til begge dele.

Det vil sige, at kravet om opholdsarealer på ejendomme med boliger, sætter den første grænse for udvidelsen af erhvervsetagearealet, og kravet om p-pladser sætter den næste grænse.

Liberale erhverv såsom kontorer, klinikker, hoteller o.lign. kan indrettes, hvor bebyggelsesforhold, parkerings- og tilkørselsforhold gør det muligt. Liberale erhverv langs strøggaderne bør fortrinsvis indrettes over stueplan, og værksteder fortrinsvis langs bag- og sidegader.

Det fremgår af ovenstående citater, at centerfunktioner, som butikker og liberale erhverv skal

prioriteres højt langs med strøggaderne. Byfornyelsen i karreerne langs med disse strøg må således ske under hensyn til, at de nævnte erhvervstyper fortsat kan eksistere.

Dette kan være i konflikt med ønsket om at skaffe rimelige opholdsarealer til de boliger, der samtidig ønskes opretholdt i strøgbebyggelsens øverste etager. Disse friarealbehov kan derfor tænkes dækket andre steder end på de enkelte ejendomme. Eksempelvis ved at skaffe bedre adgang til fælles friarealer og parker eller ved at forbedre gader og pladser, så de gøres egnede til ophold og leg.

#### Bevaring

Kommuneplanen indeholder en beskrivelse af karré- og gadestrukturen, hvor det fremhæves, hvad der er særligt karakteristisk for den ældste del af Tønder.

Det er f.eks. de lange, smalle grunde fra hovedgaden til baggaderne.

Det fremhæves: "Denne bebyggelses- og grundstruktur er ganske enestående i Danmark, og det tilstræbes at bevare den tilhørende karakteristiske gavlhusbebyggelse".

*At bevare handler ikke kun om gamle bygninger.*

*Det er lige så vigtigt, at bevare det levende og sammensatte miljø, der er kendetegnende for den gamle købstad.*

*Byrådet ønsker derfor, at byfornyelsen også medfører, at byen bliver endnu bedre, både at bo, arbejde, drive virksomhed og handle i.*

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at den karakteristiske bystruktur bevares eller styrkes.

Når det i forbindelse med byfornyelsen skal overvejes, hvilke bygninger, der skal nedrives for at skaffe plads til opholdsarealer og parkeringsarealer eller give plads til andre byfunktioner, skal det således først og fremmest ske under hensyn til, at den karakteristiske bystruktur ikke ødelægges.

Hvis eksisterende bygninger af én eller anden grund rives ned, skal det overvejes, om der er mulighed for at opføre ny bebyggelse, som styrker den særlige bebyggelsesstruktur.

Lokalplanen udpeger hvilke bygninger, der er fredede, hvilke der er bevaringsværdige og i hvilke områder, det kræver kommunens godkendelse, før man kan ændre på bebyggelsens udseende. Det er for at sikre, at bevaringsværdig bebyggelse ikke for-

ringes ved, at vigtige bygningsdetaljer gradvist udskiftes med moderne bygningsdele eller -materialer, som ikke harmonerer med den oprindelige byggestil. Det er også vigtigt, at nybyggeri i det bevaringsværdige område harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Det er ikke ensbetydende med, at de gamle bygninger skal kopieres, men at ny bebyggelse i hvert fald skal tilpasses den ældre bebyggelses dimensioner og bygningsstruktur.

Lokalplanen lægger således mere vægt på at sikre den for byen karakteristiske bygningsstruktur end på at sikre anvendelsen af traditionelle bygningsmaterialer, når det gælder nybyggeri.

Med byfornyelsen skal det tilstræbes at forbedre bygningers facader beliggende i bevaringsværdige miljøer, sådan at der bliver et mere harmonisk samspil mellem de bevaringsværdige bygninger og den øvrige bebyggelse i området.

Når bygninger således skal sættes i stand, kan det samtidigt forlanges, at væsentlige bygningsdetaljer genetableres, eller at dominerende reklameskilte, der skjuler vigtige bygningsdele bliver erstattet med skilte, der underordnes arkitekturen. Hertil kan der i nogen tilfælde opnås offentlige tilskud.

## BEHOVET FOR BYFORNYELSE

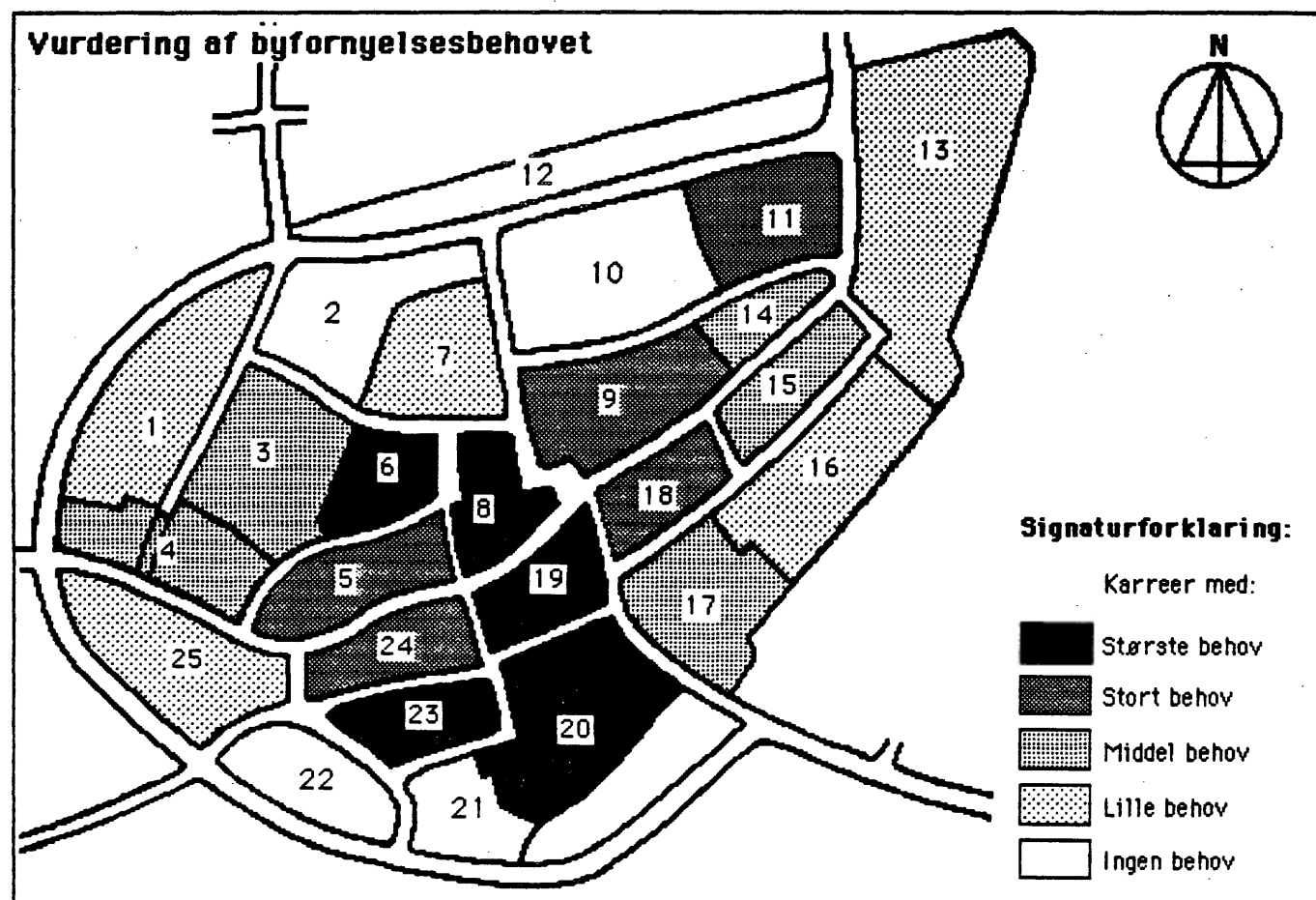
## SAMMENFATNING

Nedenstående plan sammenfatter vurderingen af byfornyelsesbehovet. Vurderingen er foretaget ud fra kriterier, der er prioriteret efter nedenstående rækkefølge:

1. stor andel af beboelsesejendomme med for høje bebyggelsesprocenter i forhold til det i lokalplanen fastlagte gennemsnit for karreen,
2. største andel etageareal i bebyggelse af henholdsvis ringe- og middel byggeteknisk standard,

3. største andel af boliger uden eget toilet eller bad,
4. største andel af boliger uden tidssvarende opvarmning,
5. største andel af ejendomme, hvor boligernes opholdsarealer er mindre end 20% af boligetaagearealet,
6. laveste opholdsarealprocent i forhold til boligetaagearealet og samtidig stor andel erhvervsetageareal,
7. største andel bevaringsværdigt etageareal i bebyggelse af henholdsvis ringe- og middel bygningsteknisk standard.

Materialet for vurderingen findes i bilag nr. 1 til lokalplanen.



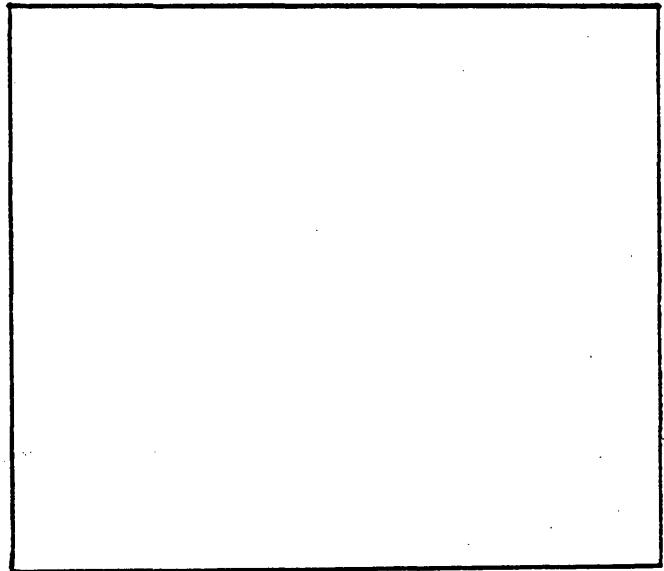
## GRØN PLAN

Tønder er kendt som en grøn by med markante høje træer, smukke parker og alleer.

Byrådet ønsker en styrkelse af det grønne billede.

Det skal ske med udarbejdelse af en "GRØN PLAN", bl.a. for bymidten.

Hensigten med en grøn plan er at tilrettelægge fornyelsen og vedligeholdelsen af de eksisterende anlæg - og ikke mindst at udpege egnede steder til nyplantning.



## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

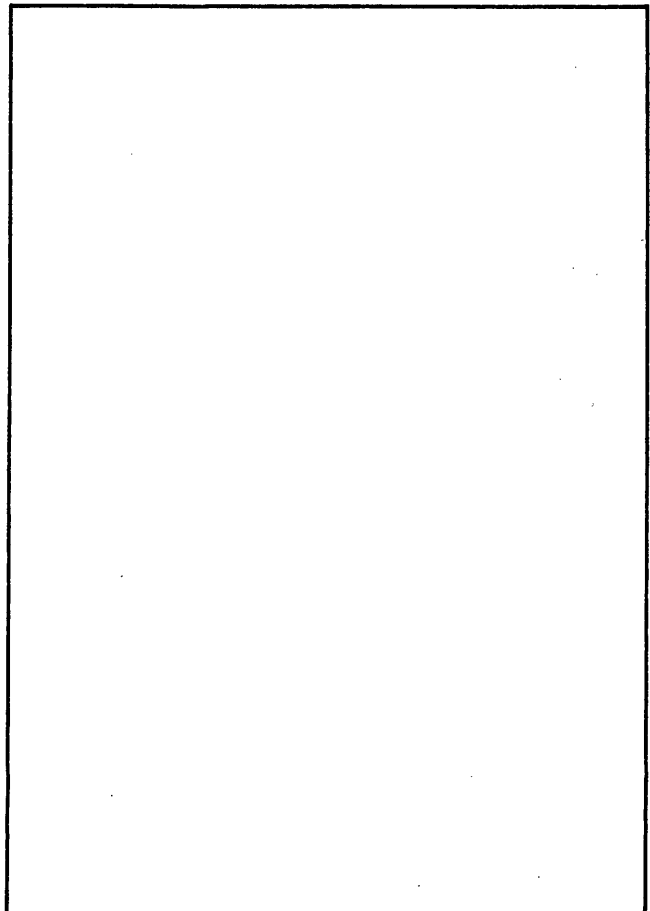
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at visse bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet.

Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.





lokalplan nr. 8.46

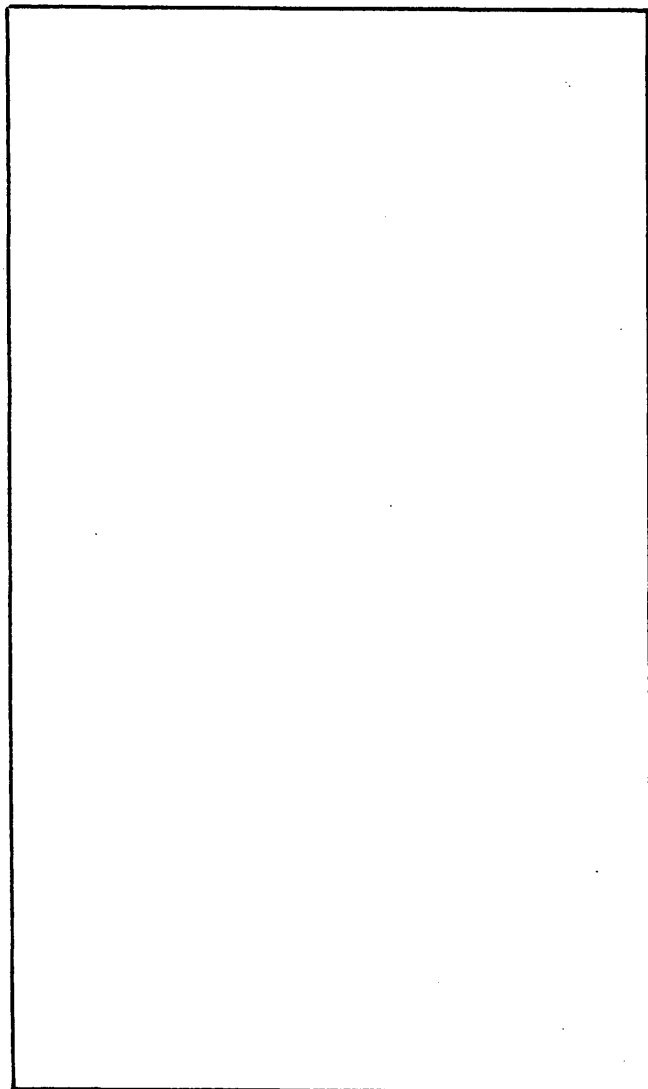
- rammelokalplan for TØNDER MIDTBY

Lokalplandel

Tønder kommune

LOKALPLAN NR. 8.46 RAMMELOKALPLAN  
FOR TØNDERS CENTRALE BYDEL (TØN-  
DER MIDT).

I henhold til kommuneplanloven  
(lov nr. 391 af 22.7.1985, jfr.  
lov nr. 687 af 28.12.1985 med de  
ændringer der følger af lov nr.  
190 af 15..5.1985 og lov nr. 257  
af 6.6.1985) fastsættes herved  
følgende bestemmelser for det i §  
2 nævnte område.



## GENERELLE BESTEMMELSER

### § 1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål  
at sikre at ny bebyggelse og om-  
bygninger indpasses i købstads-  
miljøet med hensyn til bygninger-  
nes dimension, udformning, mate-  
rialer m.v.,

at give mulighed for bevaring og  
styrkelse af karréstrukturen og  
byrummene, f.eks ved udfyldning  
af huller i randbebyggelsen,

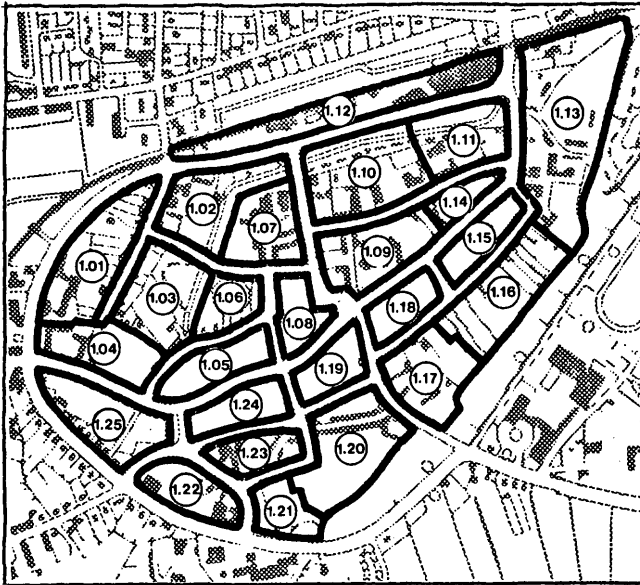
at danne grundlag for en gradvis  
miljøbevarende byfornyelse, hvor  
gamle værdifulde huse i standsæt-  
tes og/eller reableres i over-  
ensstemmelse med deres oprindeli-  
ge byggestil, og hvor der til-  
stræbes en forbedring af opholds-  
og parkeringsarealerne,

at sikre byrådet mulighed for  
indgriben i planer om ændringer  
af særligt udpegede bevaringsvær-  
dige eller af andre årsager vær-  
difulde bygninger og bevoksnin-  
ger,

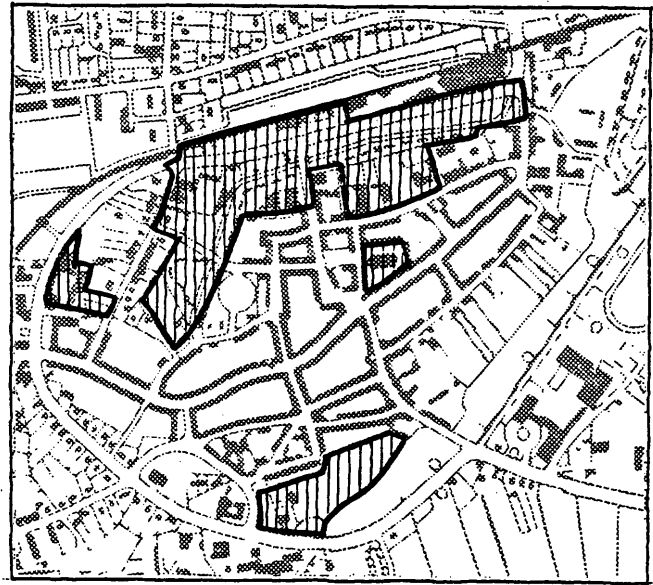
at overføre områdets landzoneare-  
aler til byzone,

at afløse byplanvedtægt nr. 9 og  
en del af byplanvedtægt nr. 8  
samt lokalplan nr. 8.32, 8.34 og  
8.35.





Område og karre-inddeling.



Arealer, der overføres til byzone.

§ 2.0 LOKALPLANENS OMRÅDE, ZONEFORHOLD

2.1  
Lokalplanen afgrænses som vist på kortet, og omfatter de matrikelnumre, som er anført i fortegnelsen bag i heftet, samt parceller, der efter den 18. september 1987 udstykkes i området.

2.2  
Lokalplanens område opdeles i karreer som vist på kortet og i delområder som vist på enkeltkortene nr. 1.00 til 1.25.

2.3  
Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de på kortet viste arealer fra landzone til byzone.  
Lokalplanens område ligger i øvrigt i byzone.

§ 3.0 PARKERINGS- OG OPHOLDSAREALER

3.1  
Der skal tilvejebringes parkerings/opholdsarealer til den fremtidige bebyggelse og til bebyggelse, hvis anvendelse ændres til mere parkerings/opholdsarealkrævende formål.

Byrådet fastsætter i hvert enkelt tilfælde antallet af p-pladser til offentlige institutioner i overensstemmelse med disses funktioner.

Arealnormerne, som er mindstekrav, fremgår af enkeltbladene for karreerne.

3.2  
Byrådet kan tillade, at parkeringspladser, som ikke kan anlægges på egen grund, etableres på en offentlig plads ved kommunens foranstaltning.

Betaling herfor skal ske til kommunens parkeringsfond til en pris, som fastsættes af byrådet.

Byrådet kan tillade, at bydelens offentlige grønne områder indgår i beregningerne.

#### § 4.0 UBEBYGGEDE AREALER

##### 4.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdt.

##### 4.2

Ved oplagring af materialer, varer, affald m.v. i forbindelse med erhvervsvirksomhederne skal en passende orden opretholdes.

#### § 5.0 VARMEFORSYNING

##### 5.1

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

#### § 6.0 BEBYGGELSESPROCENTER

##### 6.1

Den maksimale bebyggelsesprocent, der er anført for hver af karréerne 1.01 til 1.25, beregnes på baggrund af karréens samlede areal og det samlede antal etagemeter i karréen.

Når bebyggelsesprocenterne beregnes samlet for hver karré, er det af hensyn til karréstrukturen, således at bl.a. "huller" i gadebillede kan udfyldes.

#### § 7.0 BYFORNYELSE

##### 7.1

Ved ombygning af den eksisterende bebyggelse kan udnyttelige tagetager indrettes til boligformål, når indretning og adgangsforhold overholder gældende brandsikringsregler.

##### 7.2

Ved ombygninger af den eksisterende bebyggelse kan der foretages sammenlægning af lejligheder efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

##### 7.3

Ved ombygninger af den eksisterende bebyggelse skal der sikres tilfredsstillende lysforhold.

##### 7.4

Ved ombygninger af den eksisterende bebyggelse, som ifølge enkeltkortene ikke må ændres uden byrådets tilladelse, gælder følgende:

Byrådet kan i en byfornyelsesbeslutning medtage særlige bestemmelser om krav til udformningen af ombygnings- og forbedringsarbejder, herunder tilvejebringelse eller istandsættelse af

egnede lokaler til de af områdets erhverv, der bliver berørt, enten på grund af forbedringsarbejder eller nedrivning.

## 7.5

Der må intetsteds i bymidten op-sættes udvendige antenner, parabolantenner el.lign. uden særlig tilladelse fra byrådet.

## 7.6

Der vil overalt kunne gives tilladelse til byggeri nærmere skel end 2,5 m.

Der kan endvidere gives tilladelse til placering af vinduer nærmere skel end 2,5 m, når særlige bevaringsinteresser, hensynet til by- og gadebilledet eller brugen af bygningen taler for det.

Vinduer nærmere skel end 2,5 m må ikke være til gene for nabo.

### OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT- OG LOKALPLAN

Følgende ældre planer ophæves ved bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

#### 1.

Byplanvedtægt nr. 8, Seminariet og fritidsområdet, forsåvidt angår arealerne vest for Vidåen.

#### 2.

Byplanvedtægt nr. 9, Rådhuskarreen.

#### 3.

Lokalplan nr. 8.32, Bevaring af bebyggelse ved Spikergade.

#### 4.

Lokalplan nr. 8.34 for karreen syd for Skibbroen.

#### 5.

Lokalplan nr. 8.35 for karreen vest for Kogade.

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Rammelokalplan nr. 8.46 for Tønder midtby er vedtaget således af Tønder byråd den 17. februar 1988.

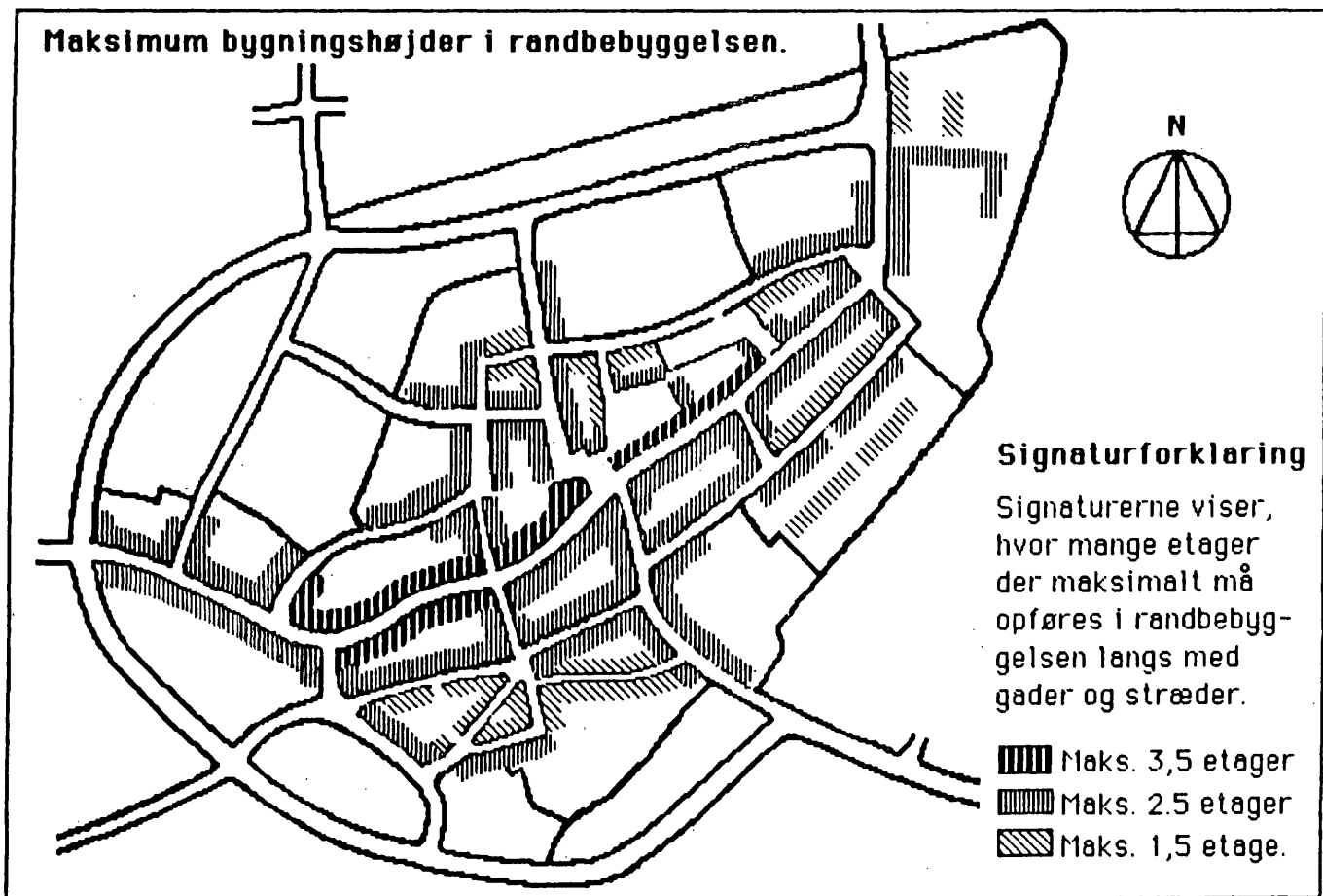
p.b.v.

Kurt Sandahl Sørensen  
borgmester

/ Egon Nielsen  
kommunaldirektør

### VEDTAGELSESBEMÆRKNING

Miljøministeren har den 4.5.1988 godkendt kommuneplantillæg nr. 7, der er kommuneplangrundlaget for rammelokalplan nr. 8.46.



#### BESTEMMELSER FOR BYRUMMENE

Byrummet skabes af de bygninger, som danner siderne i f.eks. en gade eller et torv, af bygningernes højde, bredde og funktion, af gadebelægningen og af byrummets inventar og belysning.

Dimensionerne i Tønders byrum er stort set bevarede, adskillige endog meget smukt bevarede.

Bevaringen er en følge af en tradition og forståelse, der er blandt byens borgere for at bevare og vedligeholde de huse, man bor i.

Som en hjælp til fortsat at bevare og vedligeholde er der udarbejdet overordnede bestemmelser for alle bymidtens gader, stræder, torve, p-pladser o.lign. Bestemmelserne skal respekteres i det omfang, de berører et område.

Byrummet kan anvendes som anført i oversigten.

Ny bebyggelse mod gade skal i princippet opføres i facadelinien.

Karnapper o.lign. bygningsfremspring kan opføres ud over facadelinien.

Offentlig skiltning skal begrænses mest muligt og tilpasses gadebilledet.

Facade- og bygningshøjder skal tilpasses den omgivende bebyggelse og gadebilledet som helhed.

Det er væsentligt, at der overalt opnås en variaton i bygningshøjderne og i facadernes arkitektur, således må der ikke opføres ensartede facader hen over et ejendomsskel.

Bygningsmaterialer, farver, overfladebehandlinger, beklædninger og gadeinventar skal respektere byens bevaringsværdige træk.

Passive facader / ikke gadeorienterede erhverv kan kun etableres i stueetagen til handelsgaderne: Vestergade ( den østlige del fra Allégade og Kogade ) og Storegade, langs en del af facaden med f.eks. kasse og ekspedition - medens den resterende del af lokalerne tilstræbes placeret mod gården eller på 1. sal. Bestemmelserne for passive facader / ikke gadeorienterede erhverv gælder for: bank, sparekasse, forsikringselskab, klinikker, liberale erhverv o. lign. I den resterende del af handelsgaderne er der ingen restriktioner for etablering af passive facader / ikke gadeorienterede erhverv.

Baldakiner, markiser og skiltning skal respektere den enkelte bygnings arkitektur.

Der vil blive udarbejdet særlige retningslinier for facader, skilte o.s.v.

Det skal tilstræbes, at "huller" i gadebilledet lukkes med bygninger eller murværk og beplantning.

Steler eller lignende, som opstilles i bymidten skal være udført af natursten, støbejern ell.lign.

Gade- og torvebelægninger må ikke være reflekterende og skal lægges i dimensioner og materialer, der er i harmoni med omgivelserne.

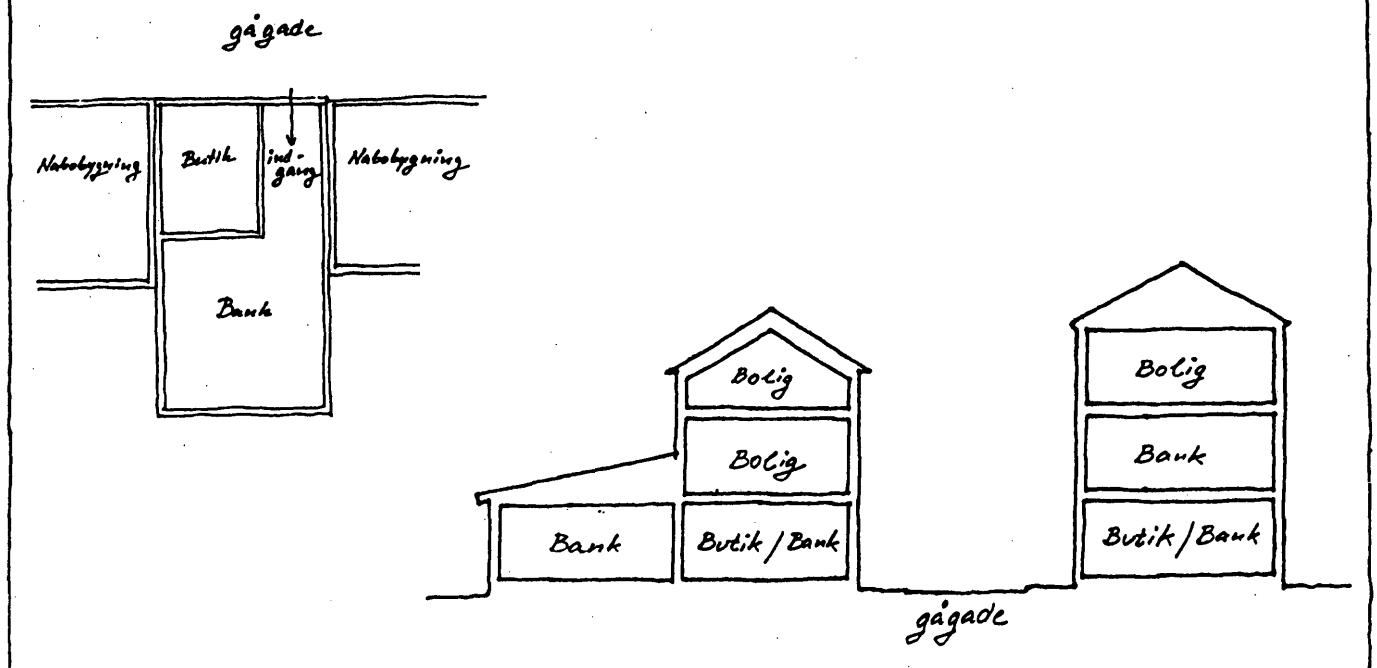
Det betyder, at den karakteristiske "Tønderbelægning" med gule klinkefortove, granitbordurkantsten og afgrænsede kørebaner skal fastholdes, hvor det er muligt.

Eksisterende brostensbelægninger vil blive bevaret og vil blive udbygget, hvor dette er muligt.

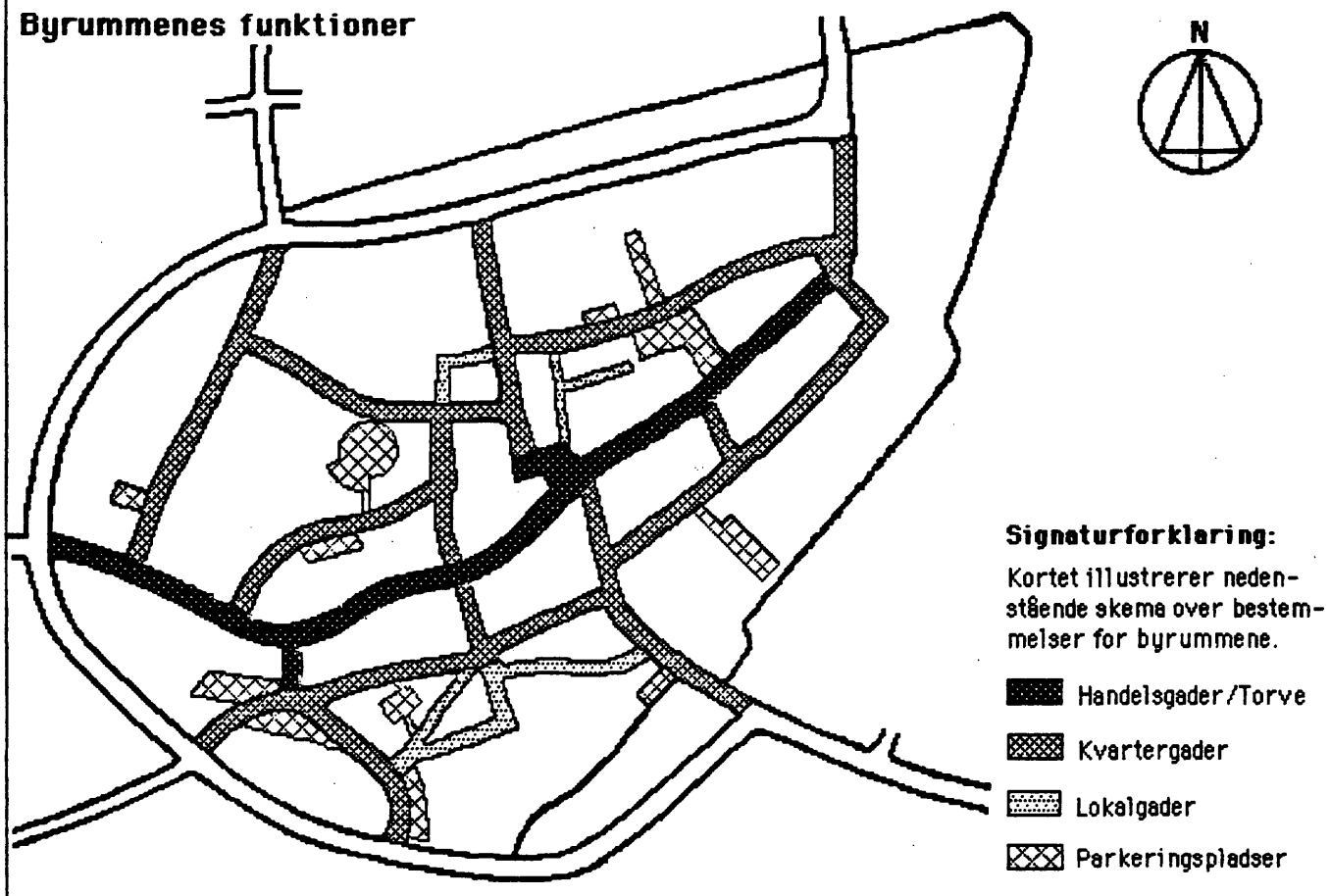
Kantsten skal overalt i bymidten sættes i granit.

Byrådet kan tillade, at torve og pladser anvendes til markedsfunktioner efter nærmere regler.

Principskitse for indretning af passive facader.



**Byrummenes funktioner**



**Signaturforklaring:**

Kortet illustrerer nedenstående skema over bestemmelser for byrummene.

- Handelsgader/Torve
- Kvartergader
- Lokalgader
- Parkeringspladser

Udformningen af gadebelysning skal være i harmoni med gadebilledet.

tagen til de omgivende bygninger og gadebilledet som helhed.

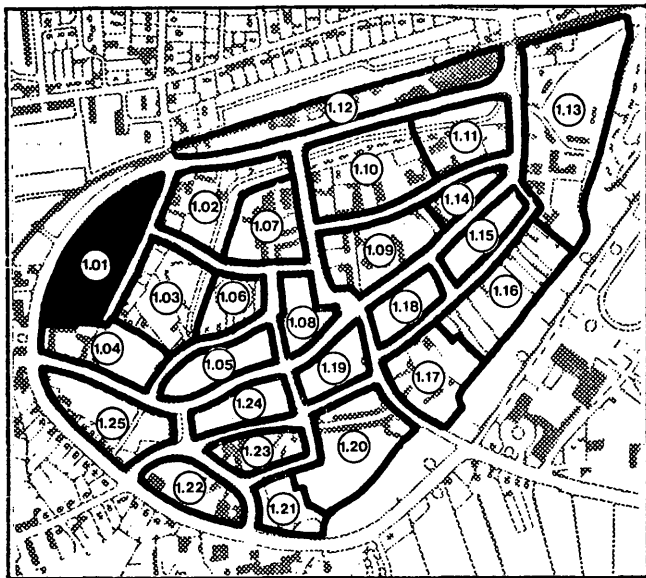
Udformning af § 40-gader, stillegader, lege-/opholdsgader skal ske med så enkle virkemidler som muligt og under hensyn-

Der kan ske plantning af opstammede løvtræer, når det sker under hensyn til helhedsindtrykket.

*Bestemmelser for byrummene:*

	HANDELSGADER/TORVE	KVARTERGADER	LOKALGADER	PARKERINGSPLADSER
ANVENDELSE	HANDEL, KULTUR-, FRITIDS- OG UNDERHOLDNINGSAKTIVITETER, BOLIGER. + bemærkning vedr. + PASSIVE FACADER* passive facader*	HANDEL, KULTUR-, FRITIDS- OG UNDERHOLDNINGSAKTIVITETER, BOLIGER.	BOLIGFORMÅL, MILJØVENLIGE ERHVERVSTYPER	PARKERING OG LEJLIGHEDSVISE ANDRE AKTIVITETER
AKTIVITET	HØJ GRAD AF AKTIVITET I OG UDEN FOR BUTIKSTIDEN	AKTIVITETER I BUTIKSTIDEN	ROLIGE OMRÅDER. LOKALE AKTIVITETER (LEG + OPHOLD)	
TRAFIK	GÅGADE ELLER § 40-GADER MED SIVETRAFIK	ALMINDELIG BYTRAFIK, "ADGANGSGADER"	STILLEGADER ELLER LEGE-/OPHOLDSGADER, LOKAL TRAFIK	
UDFORMNING	SÆRLIG BELÆGNING	KØREBANE OG FORTOV	KØREBANE OG FORTOV ELLER SÆRLIG BELÆGNING	TILPASSER BYSTRUKTUREN. PLADSERNE BEPLANTES MED OPSTAMMEDE TRÆER

\* VED "PASSIVE FACADER" FORSTÅS PENGEINST., FORSIKRINGSSKABER, KLINIKKER, LIBERALE ERHVERV O.L.



ANVENDELSE: Boliger (B), offentlige for-  
mål (D)

BEBYGGELSESPROCENT:..... max. 40

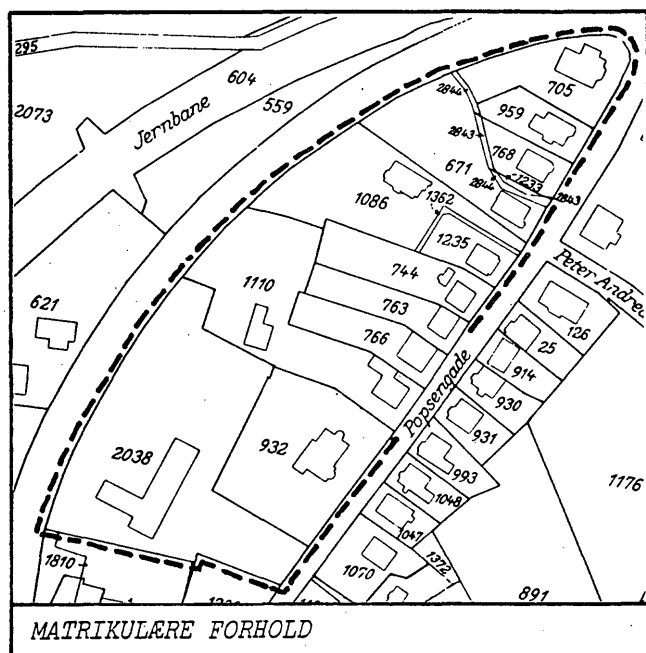
ETAGEANTAL:..... max. 2,5 m

HØJDE:.....max. 12 m

GRUNDSTØRRELSE: område B ... min. 300 m<sup>2</sup>  
                                område D ... min. 700 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig  
                                butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                                erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM:..... 20% af boligarealet



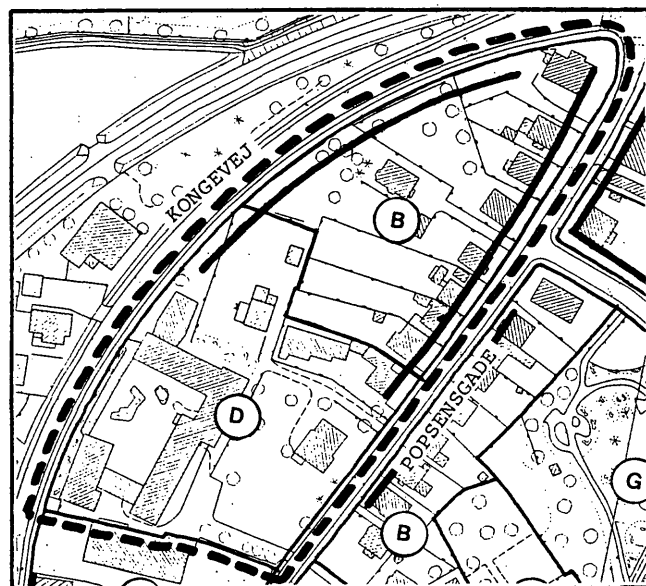
**OMRÅDET I DAG**

Karrees nordlige del er et ældre karakteristisk villaområde med én- og tofamiliehuse overvejende fra 20-erne og 30-erne.

Institutionsområdet rummer Ludvig Andre-skolen, en børnehave og et mindre bibliotek.

Karrees bebyggelsesprocent er ca. 31 (1986).

MATRIKULÆRE FORHOLD



**FREMTIDIGE FORHOLD**

Anvendelse. Område B må kun anvendes til boliger.

Der vil kunne gives tilladelse til ikke generende erhverv.

Område D må kun anvendes til undervisningsinstitutioner, børneinstitutioner eller lignende formål, som kan indpasses i området.

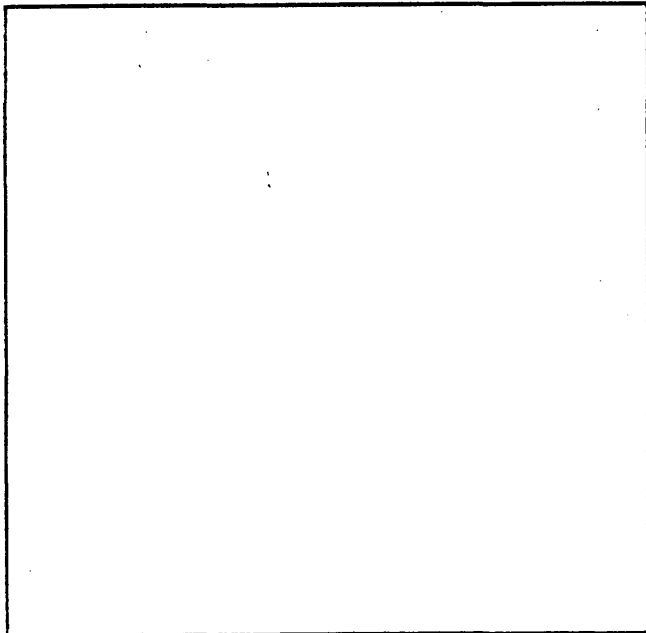
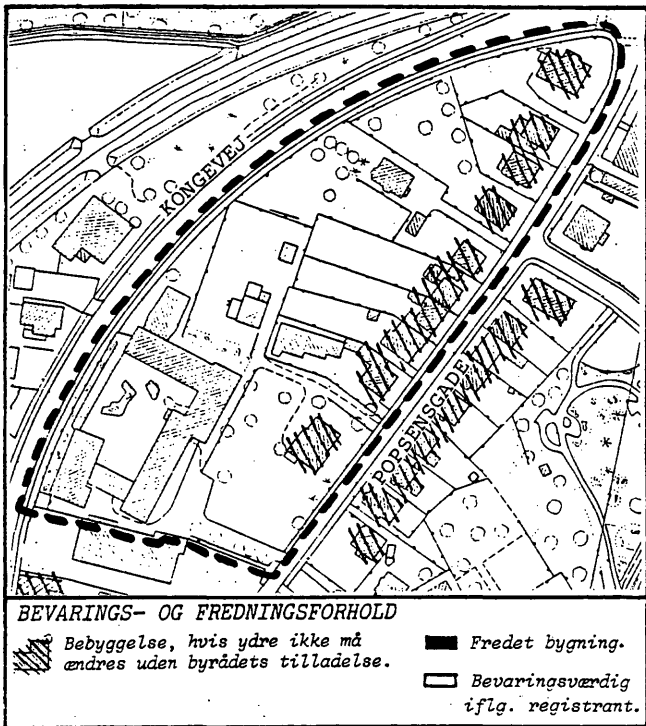
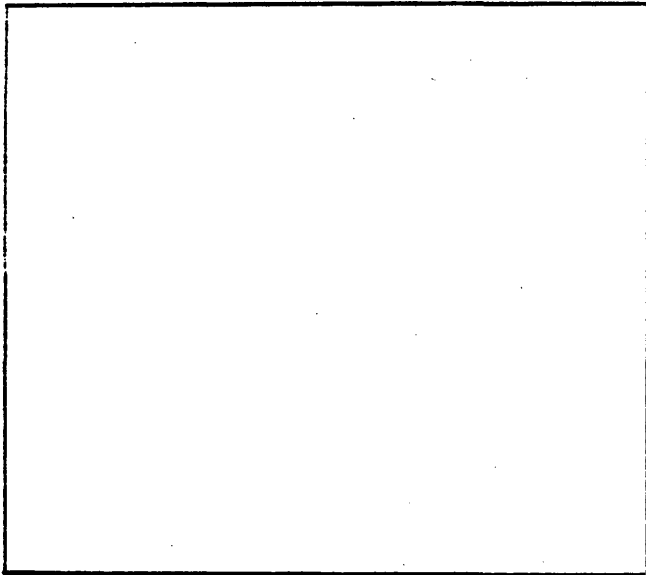
ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger

Område C: Center

Område D: Off. formål

— Facadelinie



Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden. Det betyder, at bebyggelsen skal være forholdsvis høj. Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly. Ny bebyggelse langs Popsensgade skal opføres i facadelinien eller flugte flertallet af gadens huse. Ny bebyggelse mod Kongevej skal opføres langs den viste facadelinie. Vejadgangen skal ske fra Popsensgade.

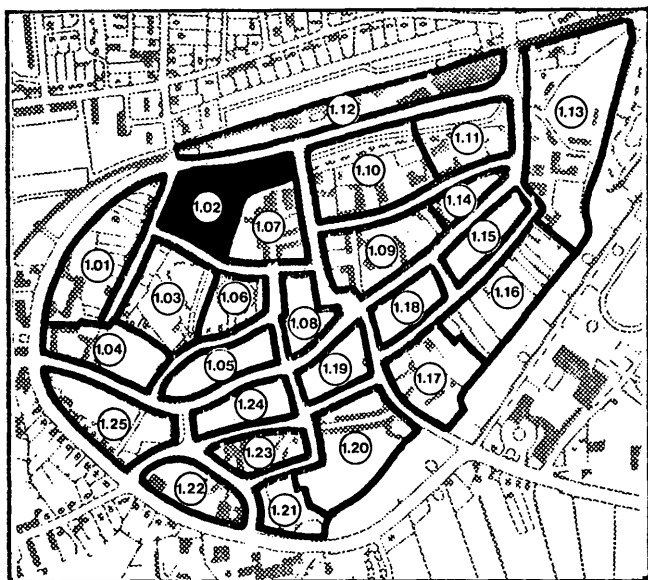
Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltd dele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

Ny udstykning kan kun tillades, når det sker efter en samlet bebyggelsesplan, som tilgodeser området særlige karakter.





ANVENDELSE: Offentligt formål (D og G),  
centerformål (C)

BEBYGGELSESPROCENT: max. 80 (excl. park)

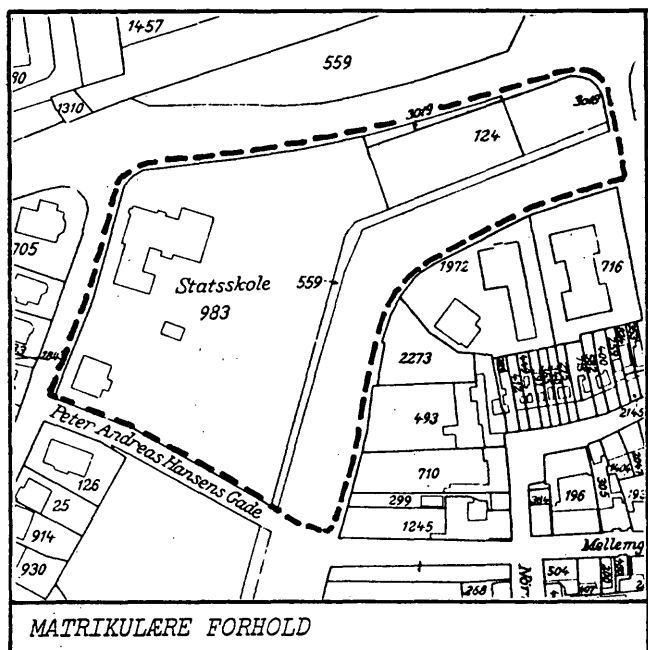
ETAGEANTAL: ..... Område D, max. 3 1/2  
Område C, max. 1 1/2

HØJDE: ..... Område D, max. 15 m  
Område C, max. 7 m<sup>2</sup>

GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 700 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



MATRIKULÆRE FORHOLD

### OMRÅDET I DAG

Institutionsområdet (Tønder Gymnasium) anvendes til gymnasium, HF-kursus m.v., og der findes desuden en bolig på arealet. Øst for bebyggelsen findes en servicestation.

I karreen indgår en del af parkområdet ved Laurentiusstrømmen.

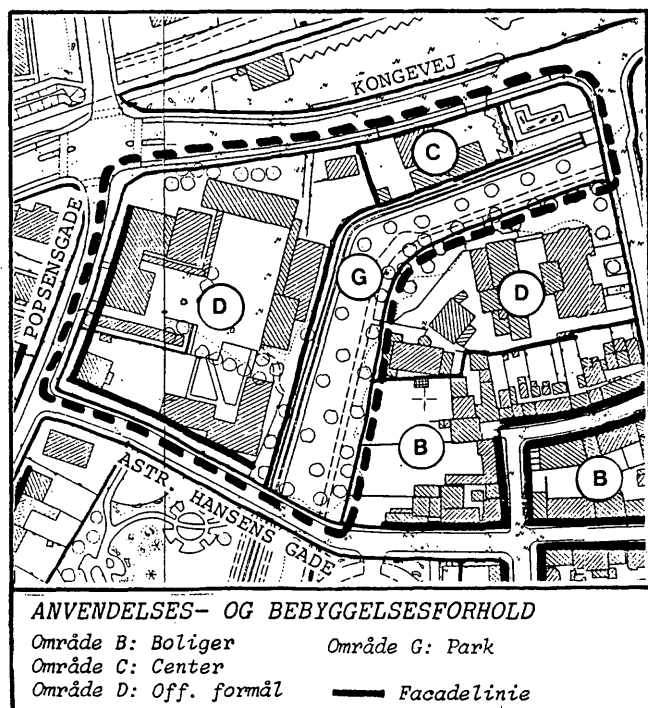
Bebyggelsesprocenten er ca. 51, excl. parken (1986).

### FREMTDIGE FORHOLD

Anvendelse. Område D må kun anvendes til undervisningsinstitutioner eller lignende formål, som kan indpasses i området. Område G skal fortsat anvendes som parkareal.

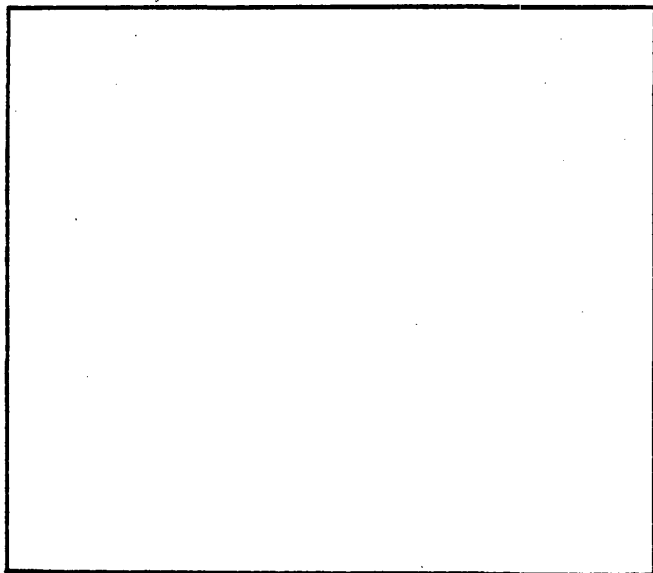
Område C må kun anvendes til servicestation, kontor, detailhandel, liberale erhverv, offentlige institutioner og anlæg eller lignende virksomhed, som kan indpasses i området.

Område G skal fortsat anvendes som parkareal.



ANVENDELSE- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger  
Område C: Center  
Område D: Off. formål  
Område G: Park  
— Facadelinie

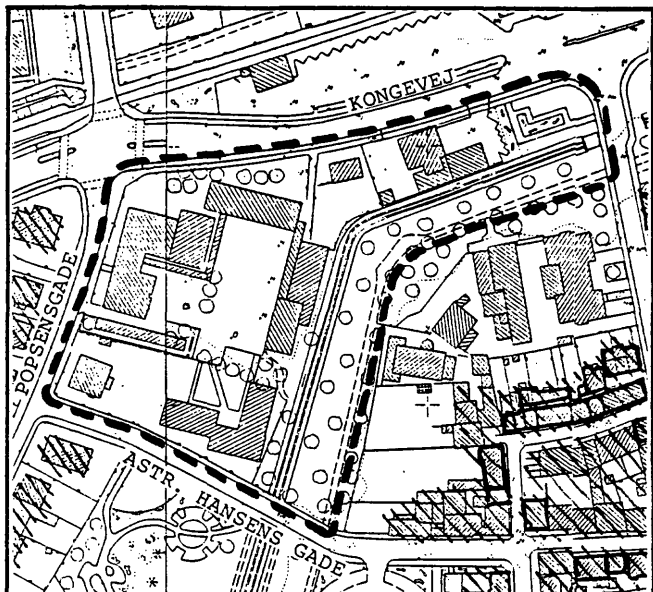


Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gades huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.






Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

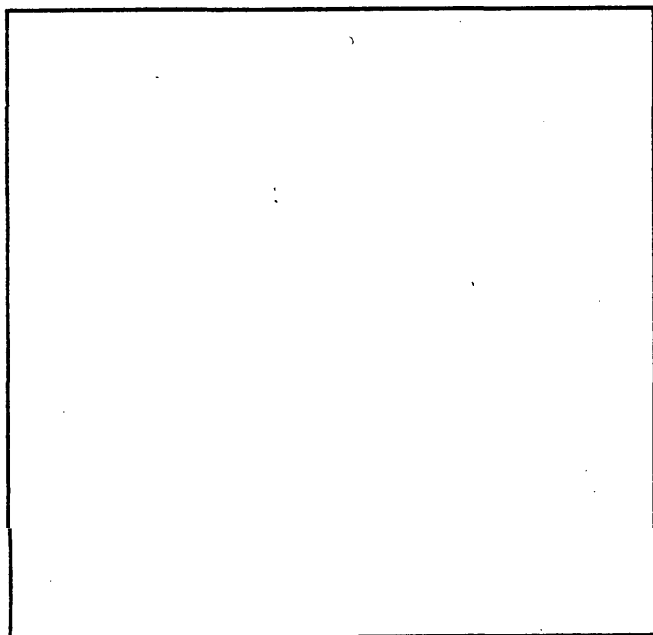
Bevaring og byfornyelse.

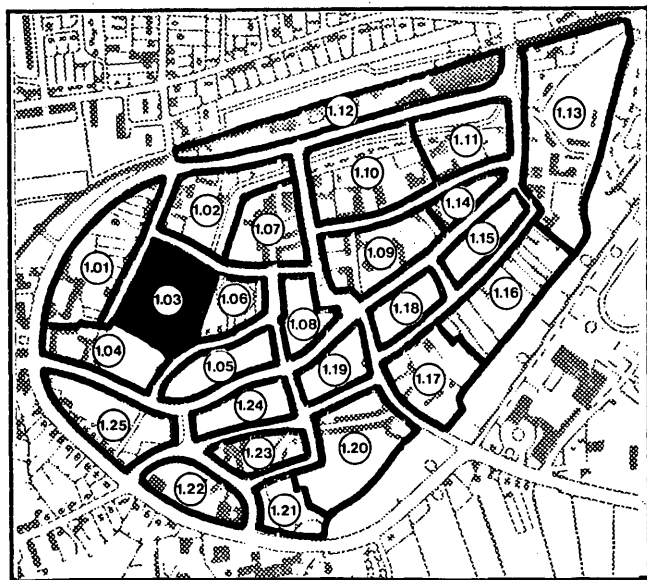
Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie.

Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

- |   |   |
|---|---|
|  Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse. |  Fredet bygning. |
|  Bevaringsværdig iflg. registrant.                             |   |





ANVENDELSE: Boliger (B), offentligt formål (D og G)

BEBYGGELSESPROCENT: max. 50 (excl. park)

ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2

HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>

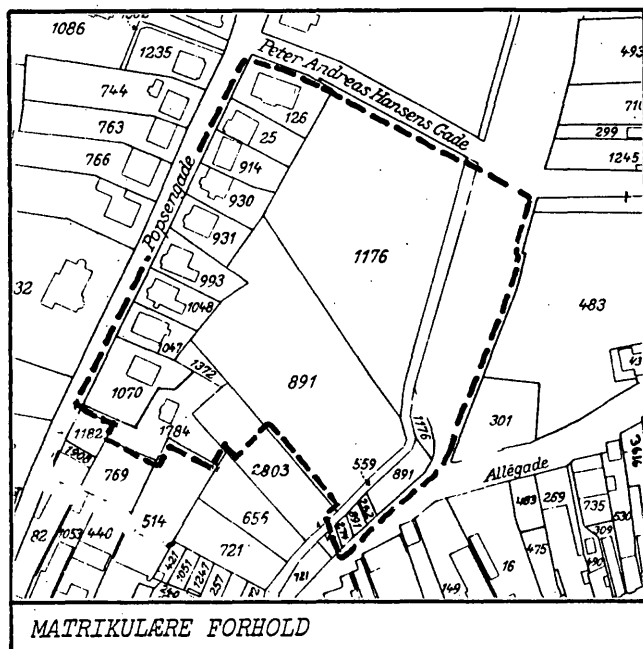
GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 700 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>

butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>

erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



MATRIKULÆRE FORHOLD

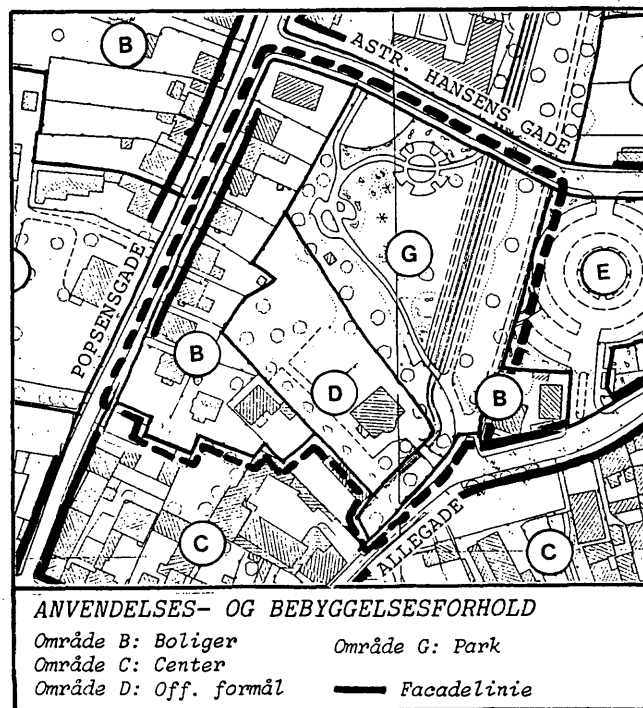
### OMRÅDET I DAG

Bebyggelsen langs Popsensgade er et ældre, karakteristisk villakvarter med én- og tofamiliehuse overvejende fra 20-erne og 30-erne.

I områdets sydlige del ligger Jordbrugsdirektoratets kontorbygning.

I karreen indgår Borbergaveanlægget langs Laurentiusstrømmen.

Bebyggelsesprocenten er ca. 29, excl. parken (1986).



ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger  
 Område C: Center  
 Område D: Off. formål  
 Område G: Park  
 — Facadelinie

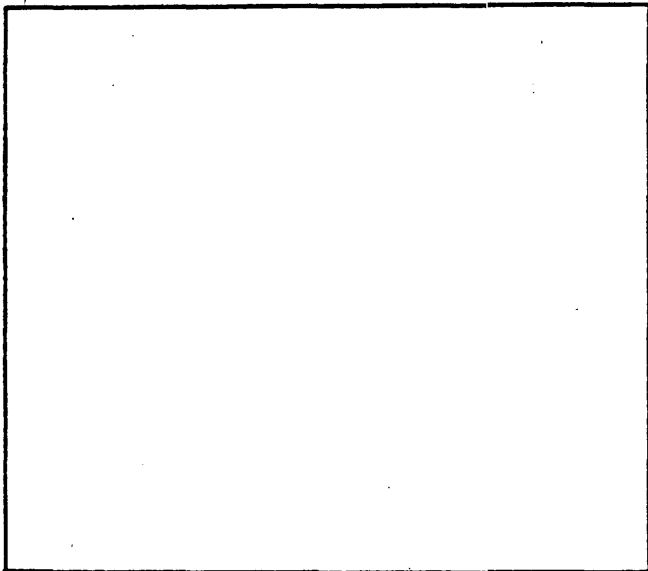
### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Område B må anvendes til boliger. Der vil kunne gives tilladelse til ikke-generende erhverv.

Område D må anvendes til offentlige kontorer, institutioner o.a. formål, som kan indpasses i området.

Område G skal fortsat anvendes som parkareal.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.



Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

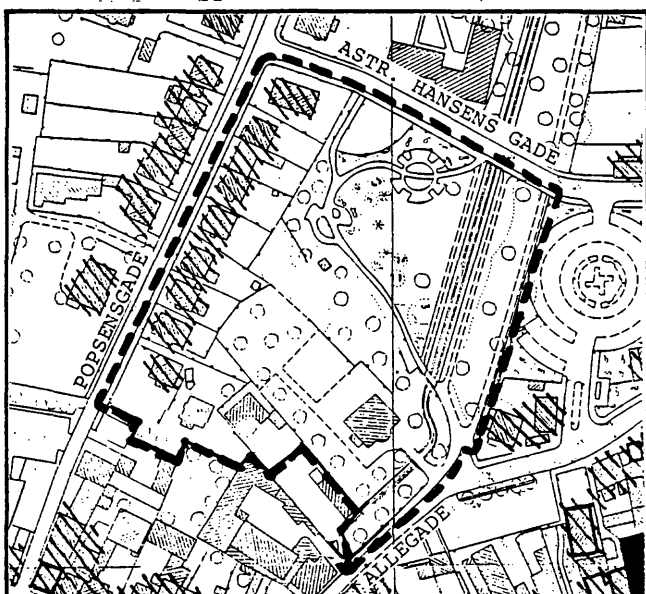
Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

Byggemuligheder. Området rummer ikke muligheder for mere bebyggelse.

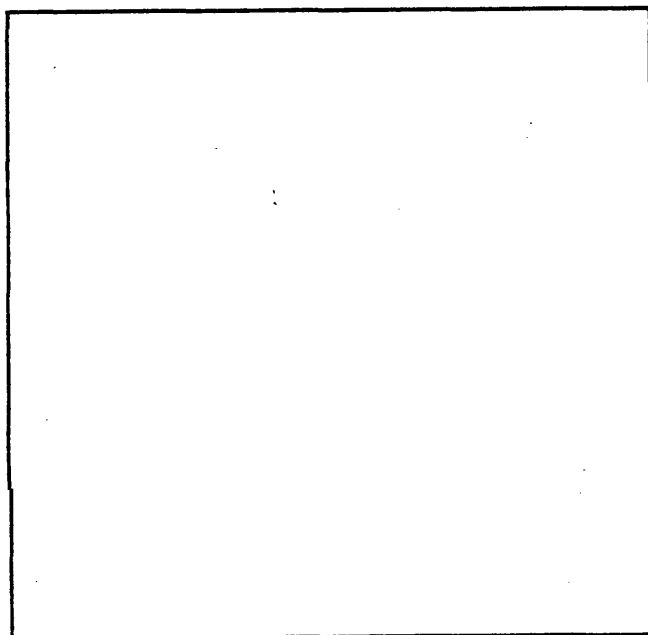


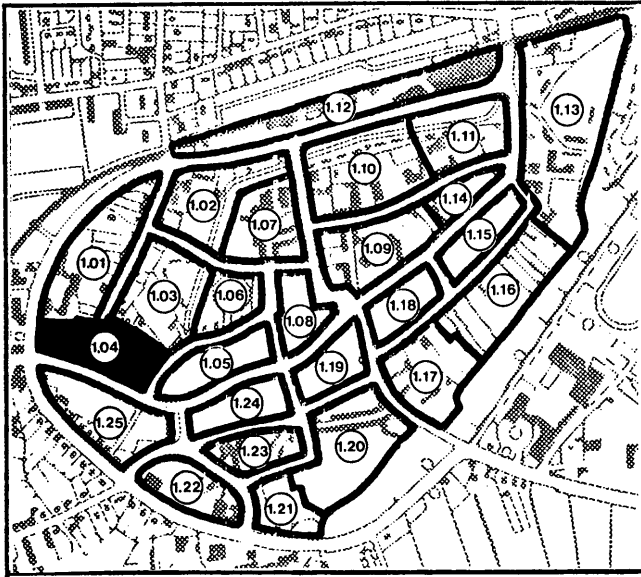
**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

⊗ Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

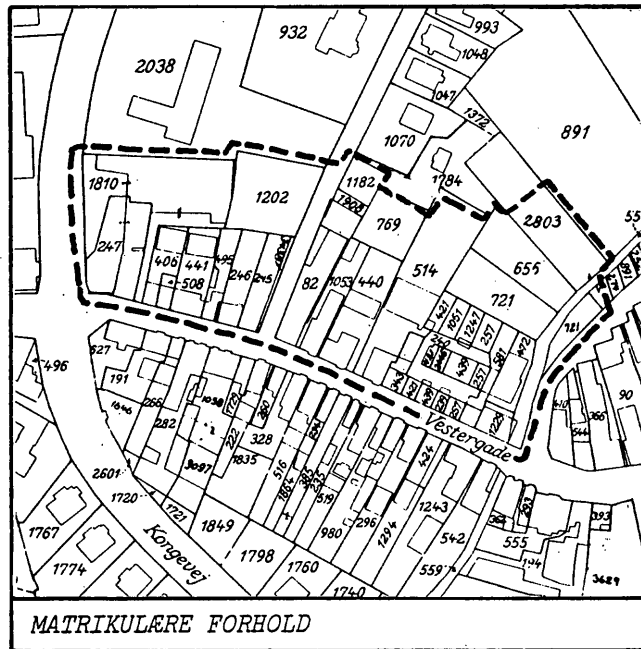
■ Fredet bygning.

□ Bevaringsværdig iflg. registrant.





ANVENDELSE: ..... Centerformål (C)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 100  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                   butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                   erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



### OMRÅDET I DAG

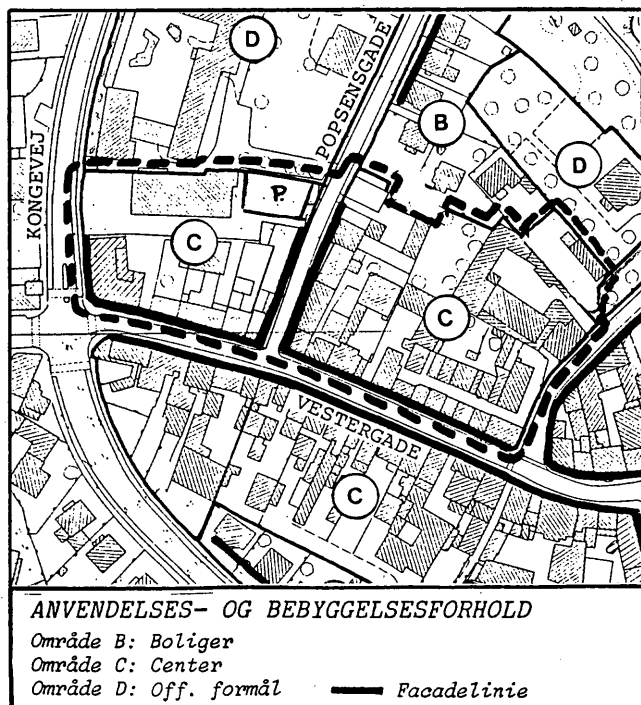
Området er overvejende erhvervsorienteret, og så at sige hele stueetagen langs Vestergade er indrettet til detailhandel, kontorer og liberale erhverv. Overetagerne er overvejende indrettet til boliger. I baghusene findes enkelte værksteder.

Et særligt element i bebyggelsen udgør det sydøstlige hjørne, hvor ejendommens forhuse og baghuse er adskilt af en smal tilkørselsvej.

Der findes en mindre, offentlig p-plads ved Popsensgade.

Der mangler i nogen grad friarealer til boligerne.

Bebyggelsesprocenten er ca. 87 (1986).



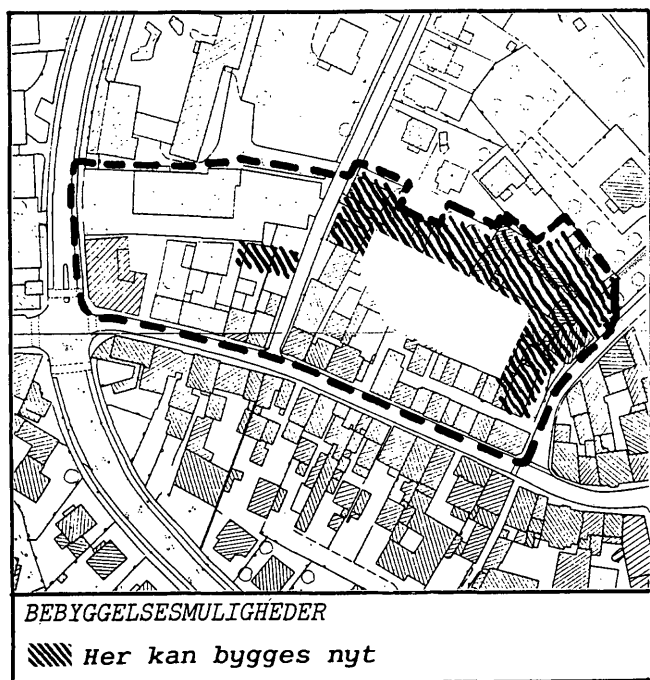
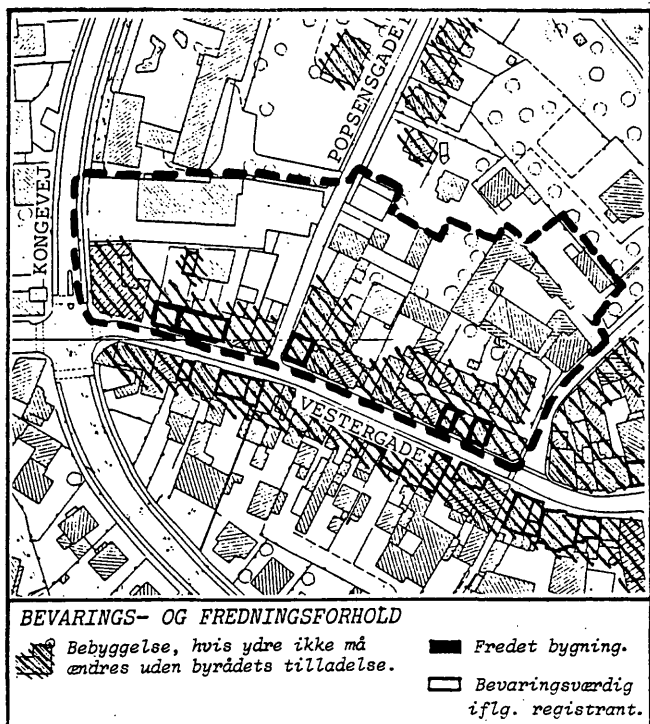
### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Stueetagen mod Vestergade må anvendes til detailhandel, restauranter o.a. erhverv.

De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg.

Trafik m.v. Alle ejendomme vejbetjenes fra de tilgrænsende gader. Såfremt det vedtages at etablere gågade i Vestergade, vil ejendommenes brugere og leverandører fortsat kunne køre til og fra deres ejendomme i et nærmere angivet tidsrum.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.



Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly. Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

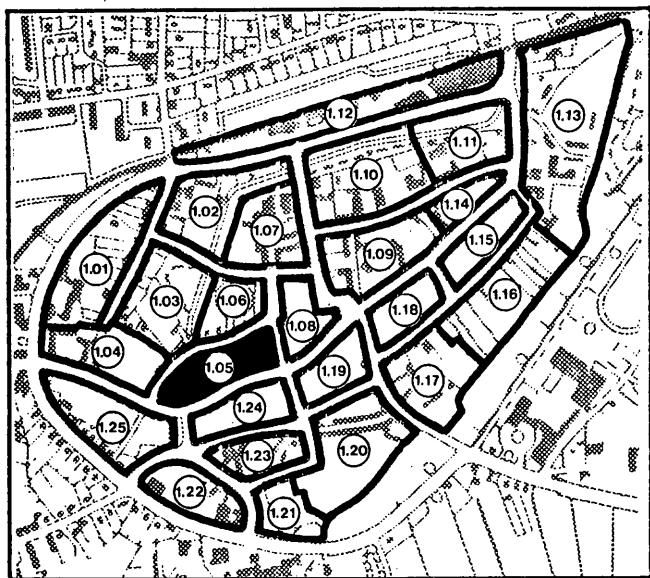
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

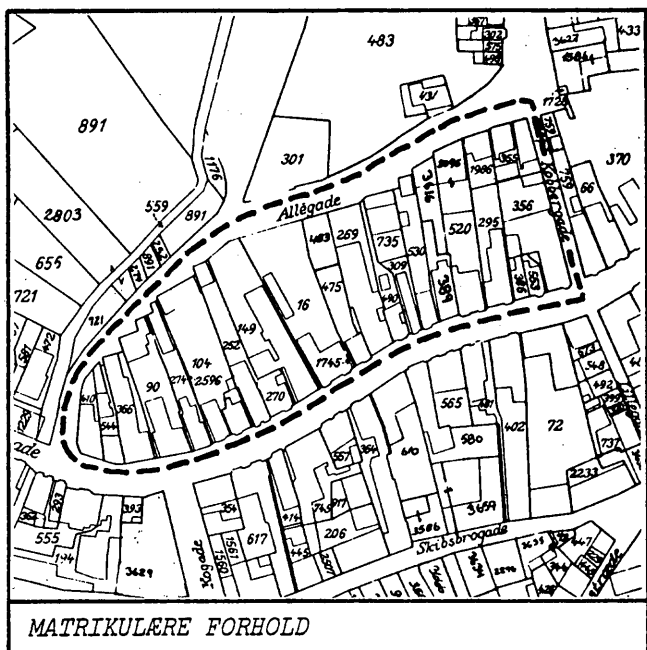
Det lille stræde parallelt med Vestergade skal bevares sammen med den tilhørende bebyggelse. Strædet vil kunne indgå i en samlet ny bebyggelse i området.

Byggemuligheder. På kortet er vist et større område, som efter nedrivning af nogle bagbygninger og utidssvarende bebyggelse, kunne rumme meget attraktive boliger.

Der vil fortsat kunne bygges henover den rørlagte del af Laurentiusstrømmen. Et byggeprojekt for området kunne eventuelt indeholde en ny parallelvej til Vestergade, der forbinder Popsensgade og Allegade.



ANVENDELSE: ..... Centerformål (C)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 145  
 ETAGEANTAL: ..... max. 3 1/2  
 HØJDE: ..... max. 15 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



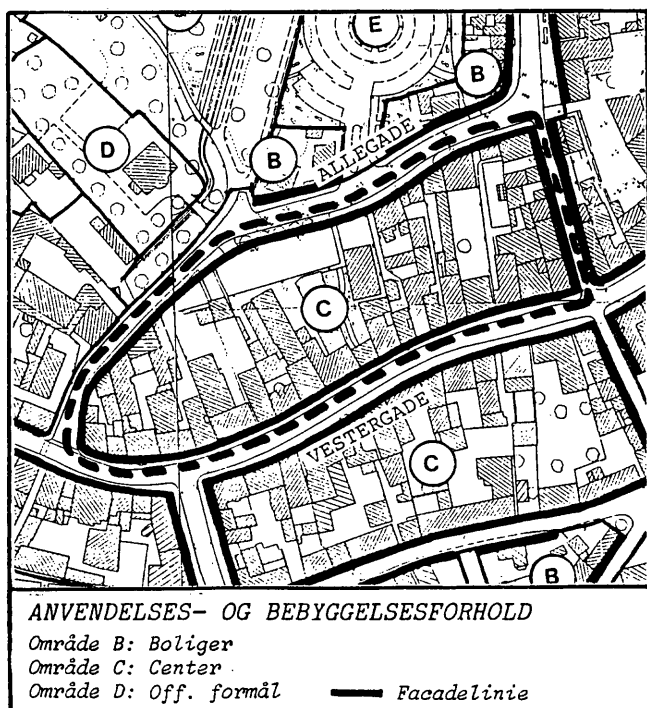
### OMRÅDET I DAG

Området er overvejende erhvervsorienteret, og hele stueetagen langs Vestergade og mange baghuse er indrettet til detailhandel, kontorer, liberale erhverv o.lign.

Overetagerne er overvejende indrettet til boliger.

Der mangler i nogen grad nær-friarealer til boligerne, men dette afhjælpes i nogen grad af den nærliggende park.

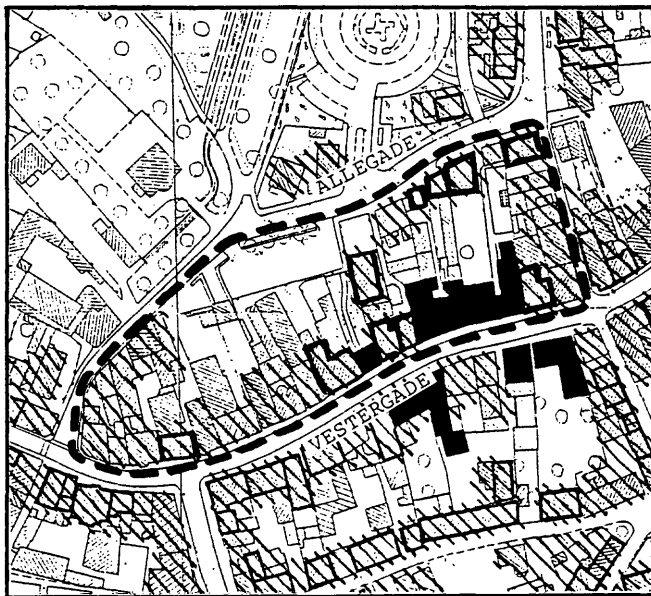
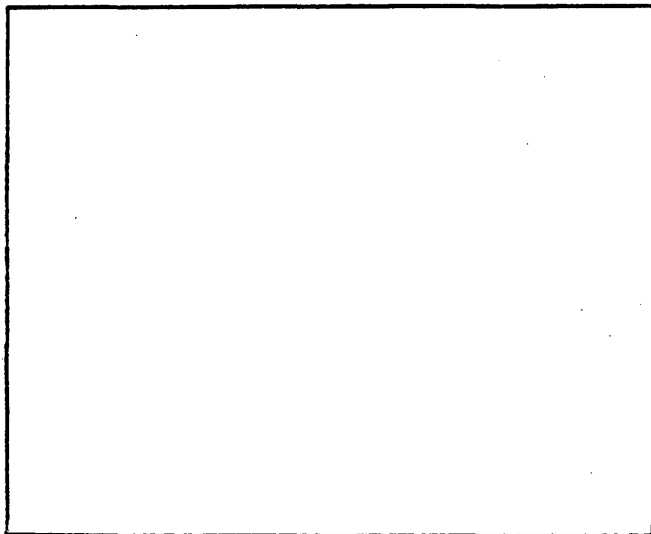
Bebyggelsesprocenten er ca. 130 (1986).



### FREMTIDIGE FORHOLD

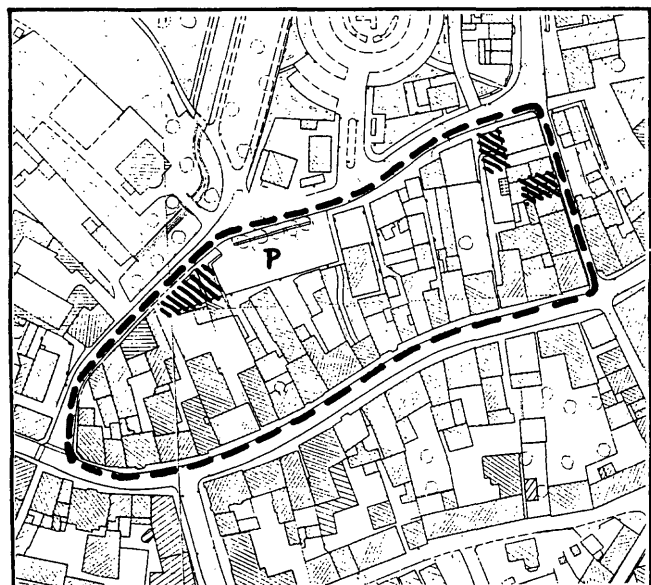
Anvendelse. Stueetagen mod Vestergade må kun anvendes til detailhandel, restauranter o.a. gadeorienterede erhverv. De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg.

Virksomheder, som ikke er gadeorienterede - d.v.s. pengeinstitutter, forsikringsselskaber, klinikker og kontorer i øvrigt, henvises til etagerne over gadeniveau og til bagarealerne.



**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

- Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.
- Fredet bygning.
- Bevaringsværdig iflg. registrant.



**BEBYGGELSESMULIGHEDER**

- Her kan bygges nyt

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i gadelinien eller i flugt med flertallet af gadens huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

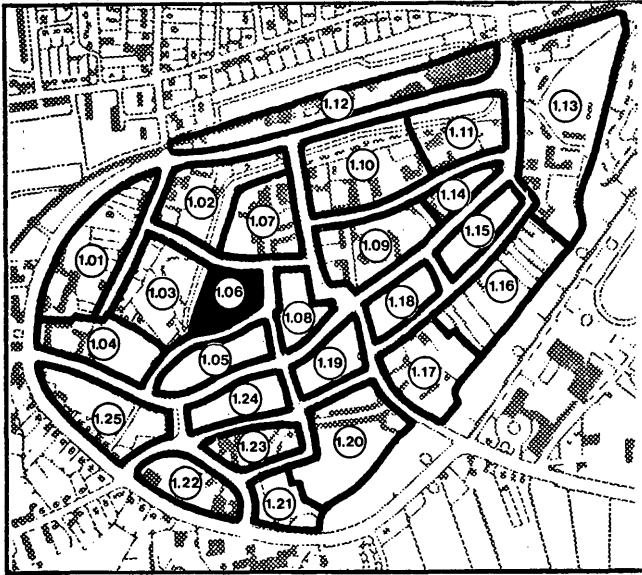
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

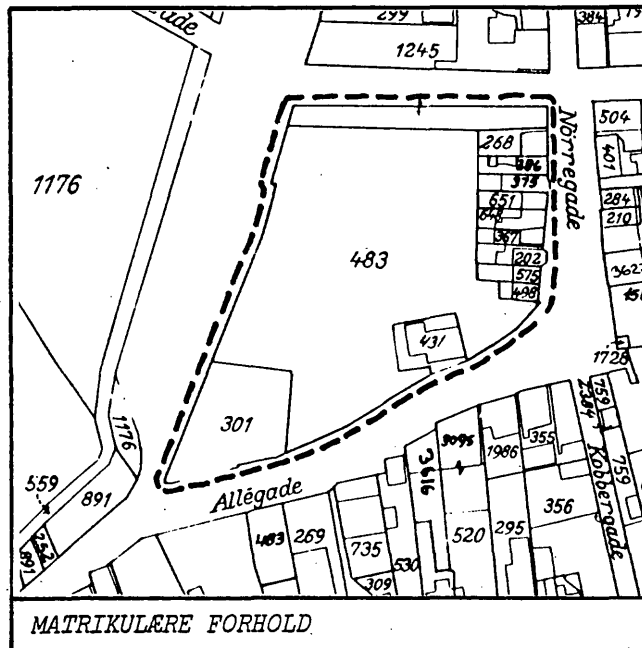
Byggemuligheder. Området rummer kun mulighed for få nybygninger.

På kortet er vist nogle steder, hvor det ville være hensigtsmæssigt for gadebilledet, hvis der blev bygget nogle huse. Det ville endvidere være gavnligt med en tydeligere afgrænsning af p-pladsen ud mod Allégade.





ANVENDELSE: Boliger (B), parkering (E)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 50  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



### OMRÅDET I DAG

Området anvendes så at sige udelukkende til beboelse, og husrækken langs Nørregade er af bevaringsmæssig værdi. I karreen indgår en offentlig parkeringsplads til knap 100 biler. Bebyggelsesprocenten (1986) er ca. 17 (incl. p-pladsen).

### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Område B må kun anvendes til boliger.

Der vil kunne gives tilladelse til ikke generende erhverv.

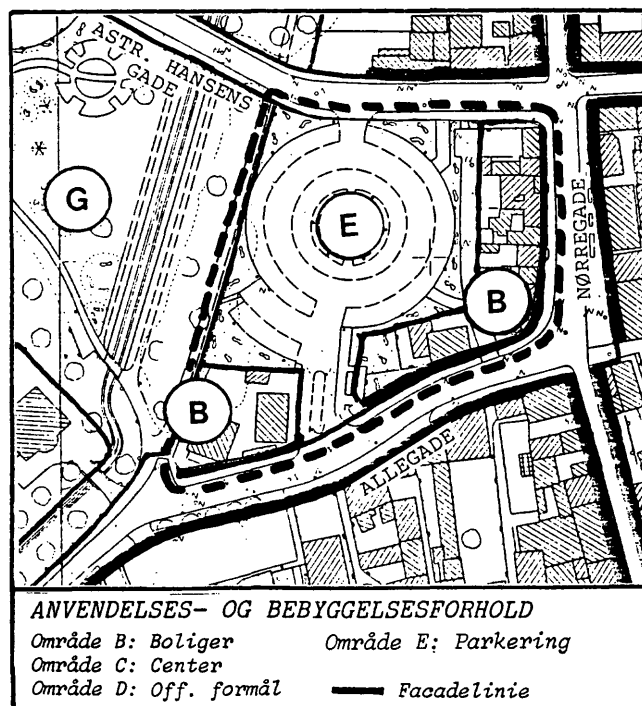
Område E skal fortsat anvendes til parkeringsplads.

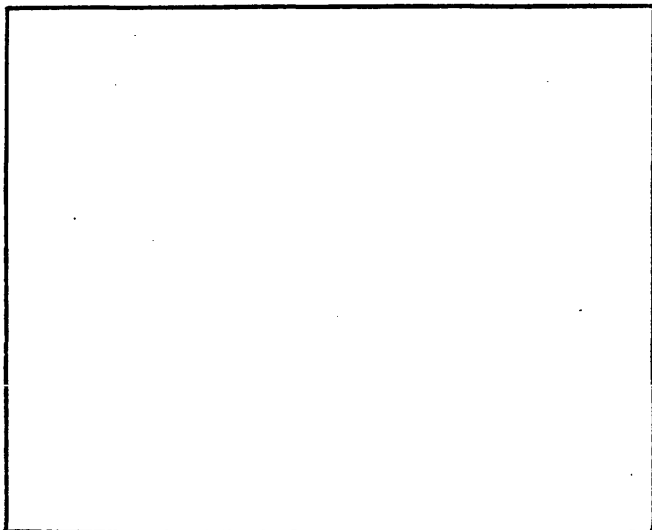
Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i gadelinien eller i flugt med flertallet af gadens huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facadernes udformning markere sig som enkelt-huse.





Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

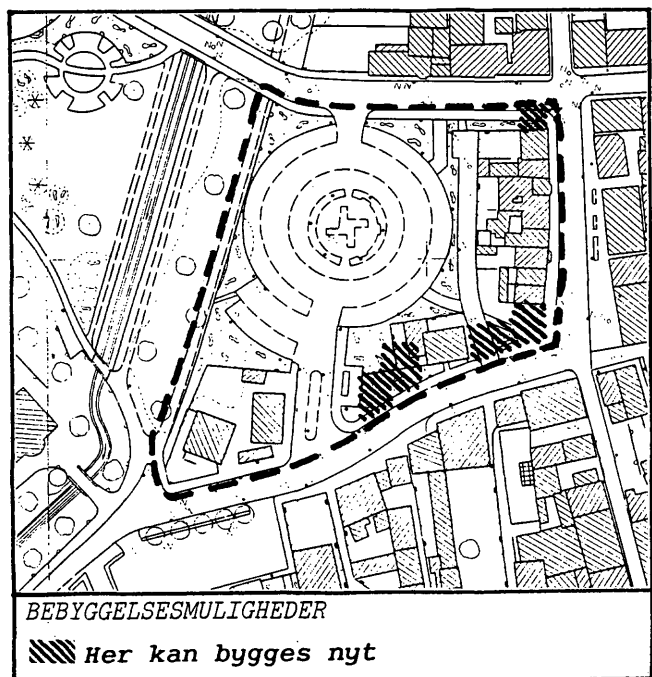
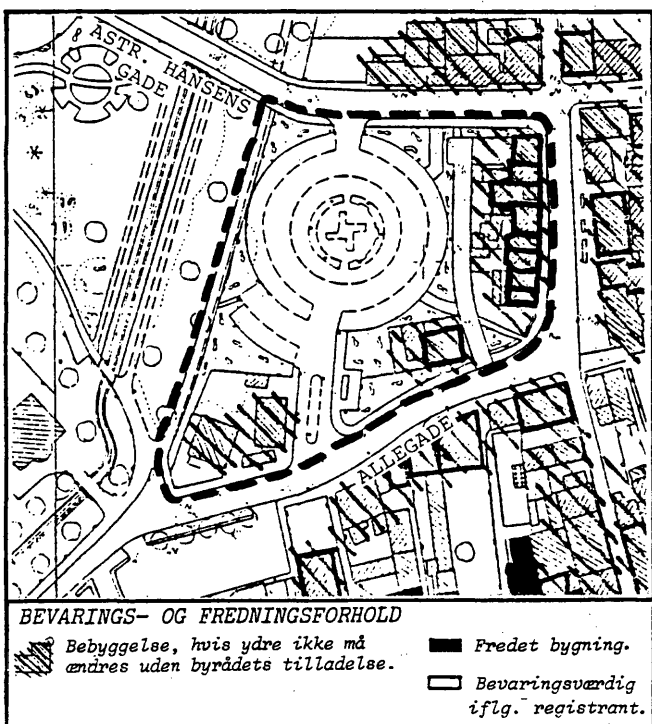
Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

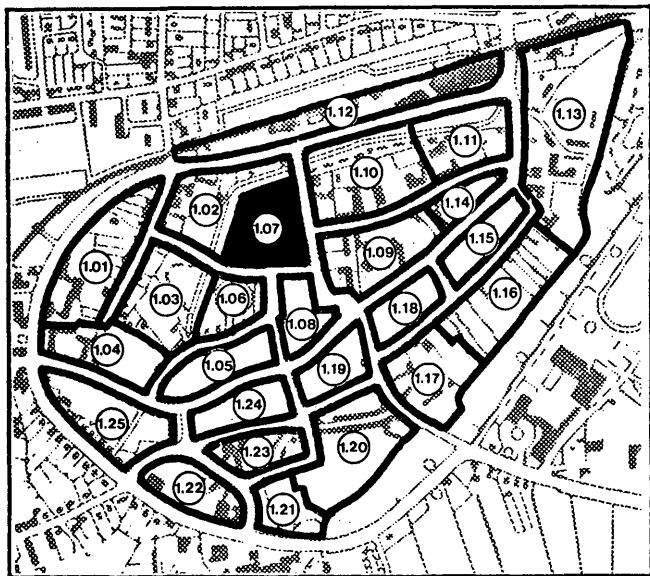
Byggemuligheder. Området rummer kun mulighed for få nybygninger.

På kortet er vist steder, hvor det kunne være hensigtsmæssigt med nye huse af hensyn til gadebilledet.

Der åbnes mulighed for indsnævring af Allégade ved udmundingen i Nørregade, samt indsnævring af Astronom Hansensgade ved indmundingen til Nørregade.

Ny bebyggelse på byggefeltet på hjørnet af Allégade - Nørregade skal give mulighed for en stiforbindelse fra Allégade - Nørregade til Solsikkeparkeringspladsen.





ANVENDELSE: Offentligt formål (D) og boliger (B)

BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 110

ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2

HØJDE: ..... max. 12 m

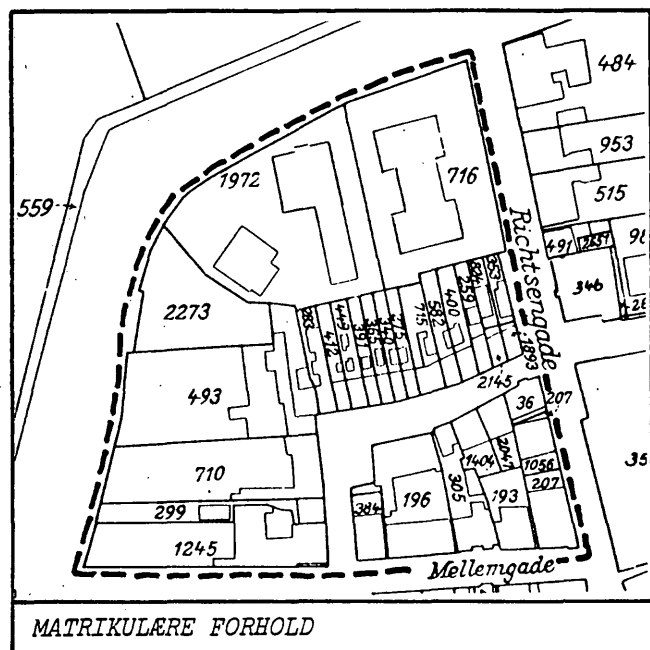
GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>

butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>

erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



### OMRÅDET I DAG

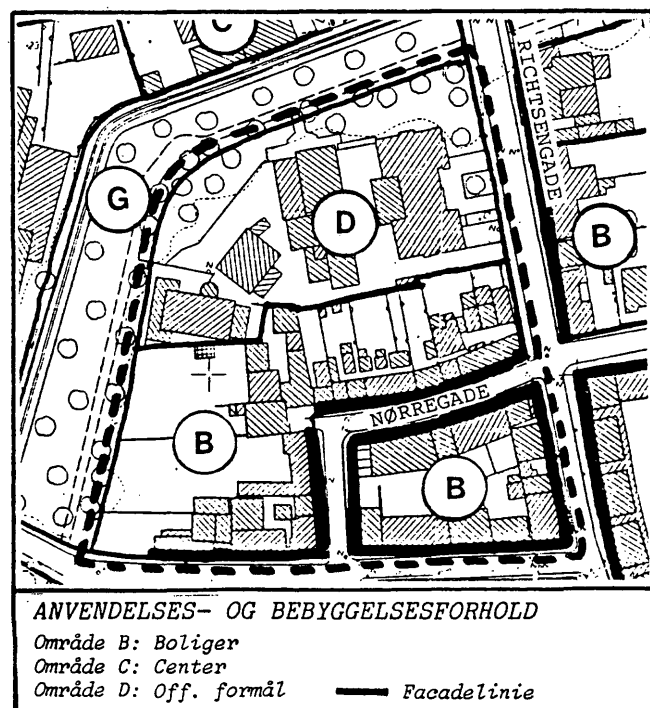
I karreens nordlige del findes kommunens hovedbibliotek, den apostolske kirke og en del af Teknisk skole.

Bebyggelsen i øvrigt består af ældre købstadshuse, som overvejende anvendes til boliger.

Der findes endvidere et større snedkerværksted i karreens sydlige del.

Karreene øst for Nørregade mangler i nogen grad friarealer til boligerne, men afstanden til den nærliggende park er under 100 m.

Bebyggelsesprocenten er ca. 92 (1986).



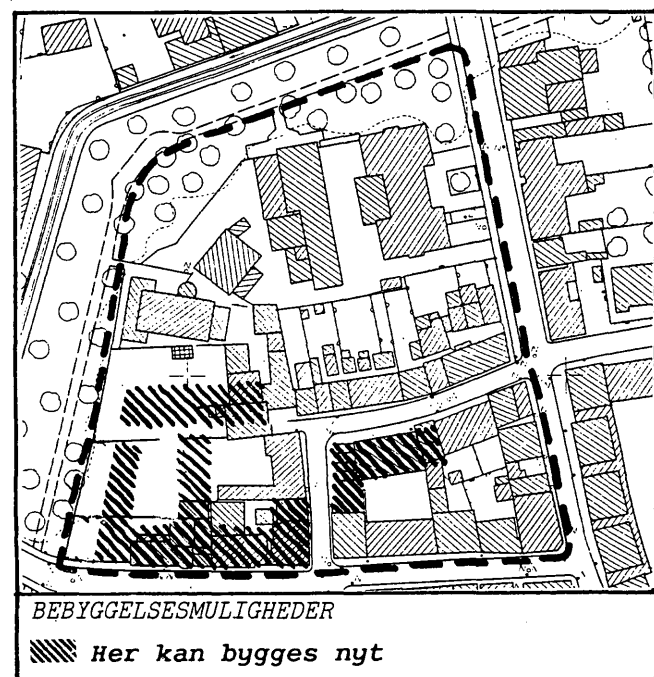
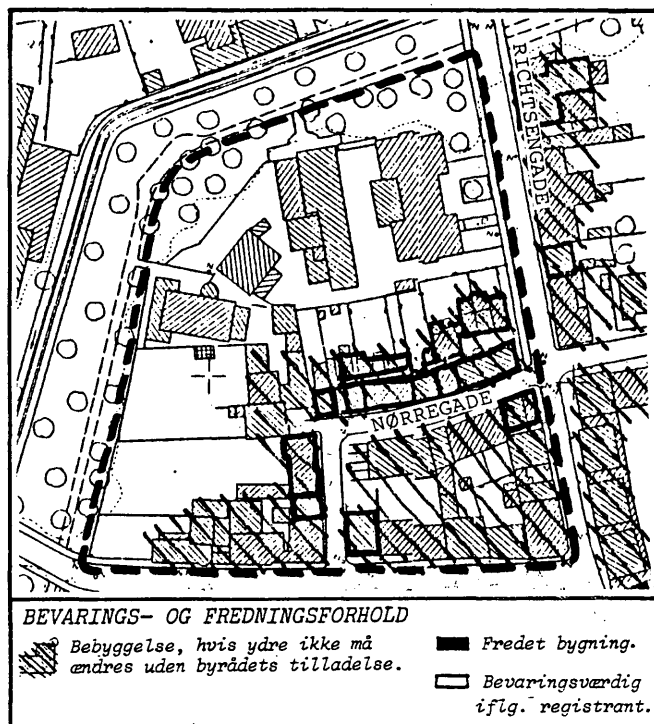
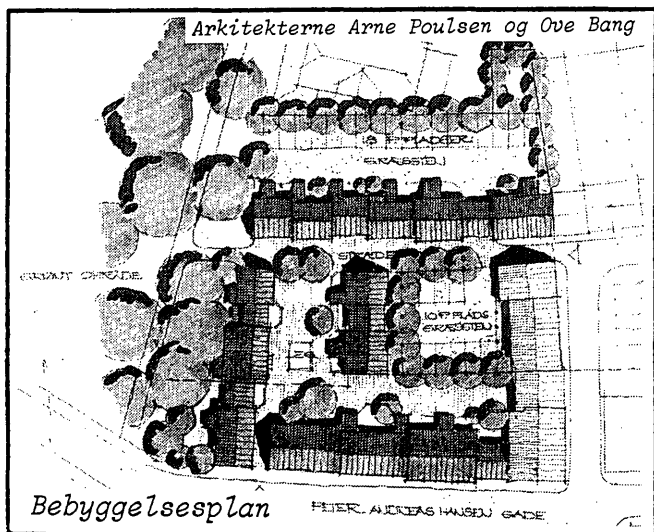
### FREMTDIGE FORHOLD

Anvendelse. Område B må kun anvendes til boliger. Der vil kunne gives tilladelse til ikke generende erhverv.

Område D må anvendes til bibliotek, offentlige kontorer, kirke og andre formål, som kan indpasses i området.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.



Ny bebyggelse skal opføres i gadelinien eller i flugt med flertallet af gadens huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderne udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

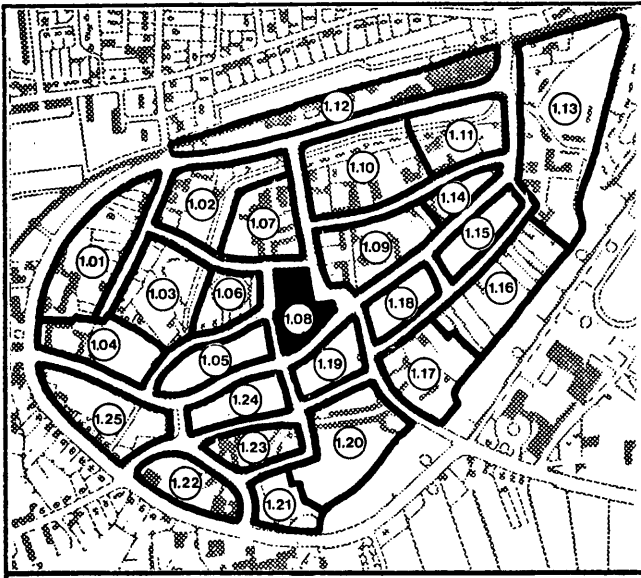
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

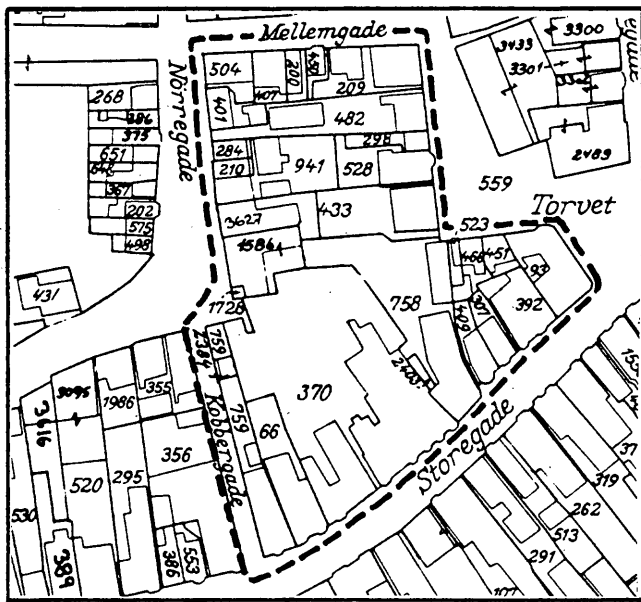
Byggemuligheder. Området rummer glimrende byggemuligheder, men forudsætter en del nedrivning af utidssvarende bygninger.

På kortet er vist, hvor der med fordel vil kunne skabes et nyt bymiljø.

Ny bebyggelse skal holdes i en passende afstand fra Nørreallé.



ANVENDELSE: Boliger (B), Centerformål (C)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 150  
 ETAGEANTAL: ..... max. 3 1/2  
 HØJDE: ..... max. 15 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



MATRIKULÆRE FORHOLD

## OMRÅDET I DAG

Karreer er overvejende erhvervsorienteret, og størstedelen af stueetagen er indrettet til detailhandel, liberale erhverv m.m.

Der findes desuden et hotel i karreen. Overetagerne anvendes for det meste til boliger.

Der mangler i nogen grad friarealer til boligerne.

Karreens bebyggelsesprocent er ca. 136 (1986).

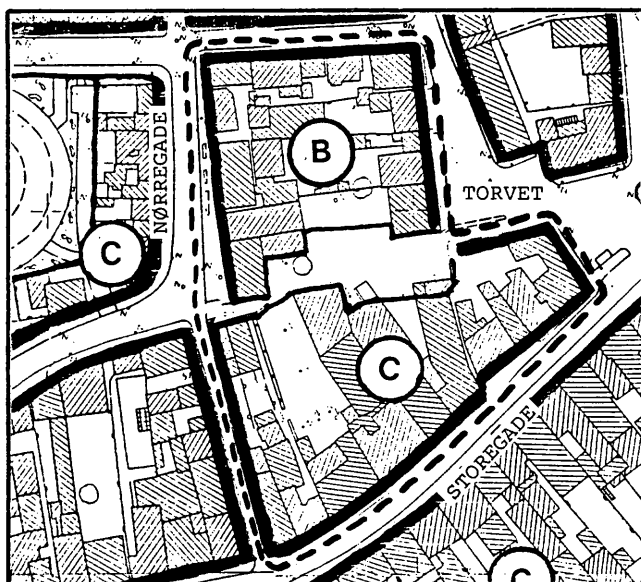
## FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse Område C. Stueetagen mod Storegade må kun anvendes til detailhandel, restauranter o.a. gadeorienteret erhverv.

De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg.

Virksomheder, som ikke er gadeorienterede - d.v.s. pengeinstitutter, forsikringsselskaber, klinikker og kontorer i øvrigt, henvises til etagerne over gadeniveau og til bagarealerne.

Område B må kun anvendes til boliger. Der vil kunne gives tilladelse til ikke generende erhverv.



ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger

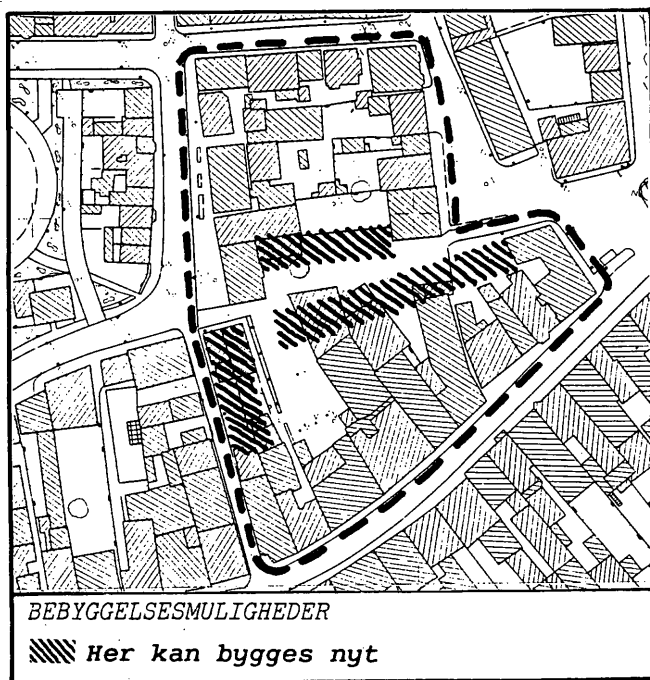
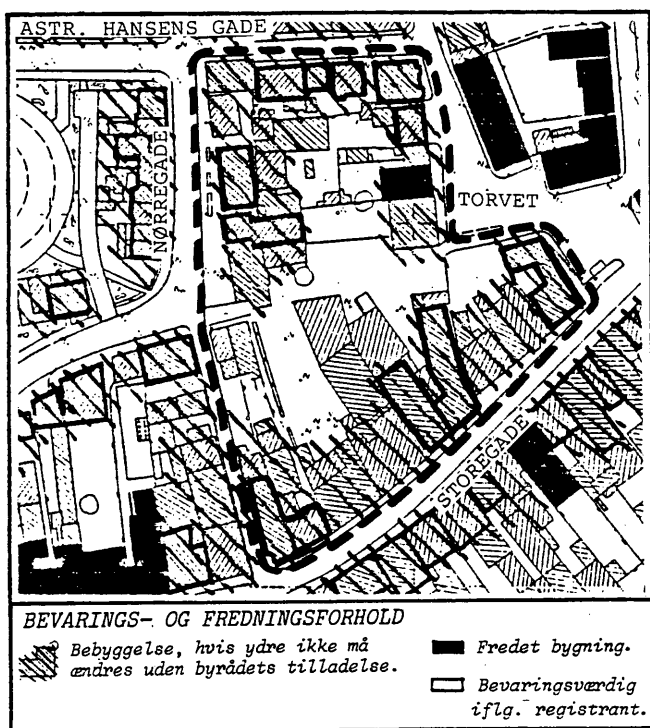
Område C: Center

Område D: Off. formål

— Facadelinie

Det eksisterende autoværksted kan fortsætte som hidtil.  
Området mellem C og B må anvendes til strædebebyggelse med forretninger og liberale erhverv.

**Bebyggelse.** Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.



Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.

**Skiltning.** Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

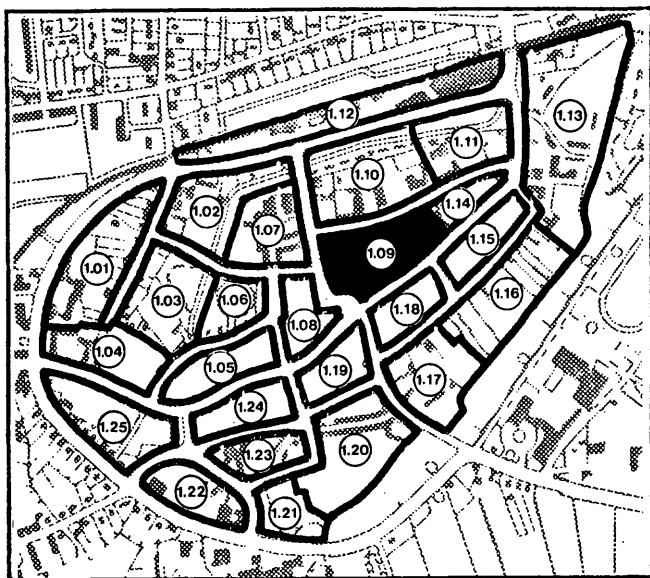
**Bevaring og byfornyelse.** For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

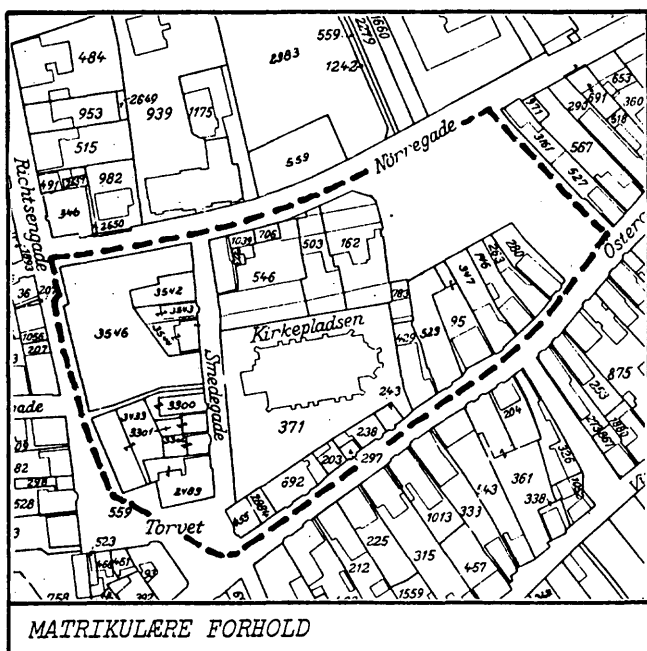
Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

**Byggemuligheder.** Området rummer mulighed for nybyggeri langs Kobbergade - og i området mellem Torvet og Kobbergade. De bymæssigt uheldige forhold i bagarealerne kan løses ved at etablere et gennemgående stræde fra Torvet til Nørregade.

Bebyggelsen kunne bestå af nyopført facadebebyggelse og indeholde forretninger, liberale erhverv ell.lign. Kortet viser, hvor der kan bygges.



ANVENDELSE: Centerformål (C), boliger  
(B), off. formål (D og E)  
BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 95  
excl. kirke og kirkeplads  
ETAGEANTAL: ..... max. 3 1/2  
HØJDE: ..... max. 15 m<sup>2</sup>  
GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet

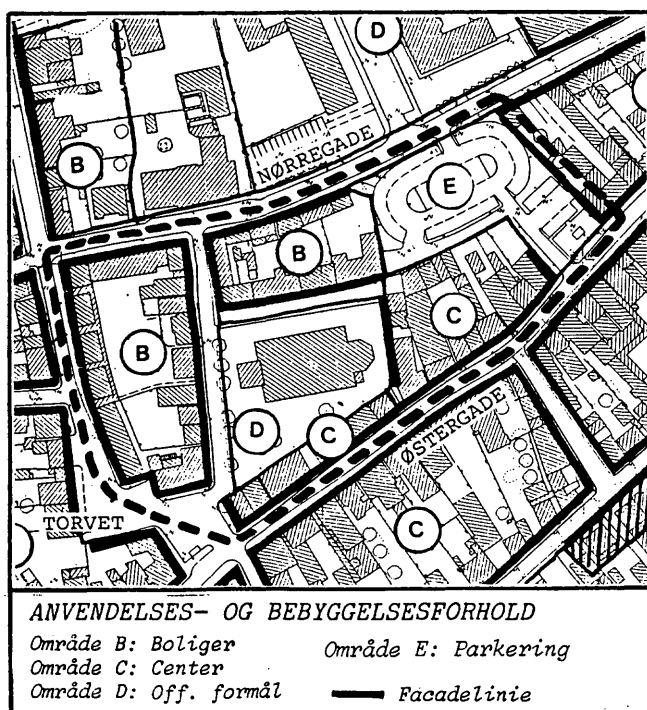


OMRÅDET I DAG

Centralt i området ligger Kristkirken og den dertilhørende kirkeplads. Både Kristkirken og kirkepladsen er fredede, og underlagt Nationalmuseets kirkesyn. I området indgår den gamle rådhuskarré, som får få år tilbage er blevet gennemgribende fornyet. Denne karré anvendes til boligformål på nær det tidligere rådhus, som også er delvist indrettet til kontorer. Karreen nord for kirken rummer boliger, kontorer og konfirmandsal. Stueetagen i bebyggelsen langs Østergade anvendes overvejende til centerformål, mens overetagen anvendes til boliger. Størstedelen af bygningerne omkring Kirkepladsen er fredede eller bevaringsværdige. Den offentlige parkeringsplads har plads til ca. 85 biler. Bebyggelsesprocenten er ca. 85, excl. kirke og kirkeplads (1986).

FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Stueetagen mod Østergade må anvendes til liberale erhverv, detailhandel, restauranter og andre ikke generende erhverv. De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg.



ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD  
Område B: Boliger                      Område E: Parkering  
Område C: Center  
Område D: Off. formål                  — Facadelinie

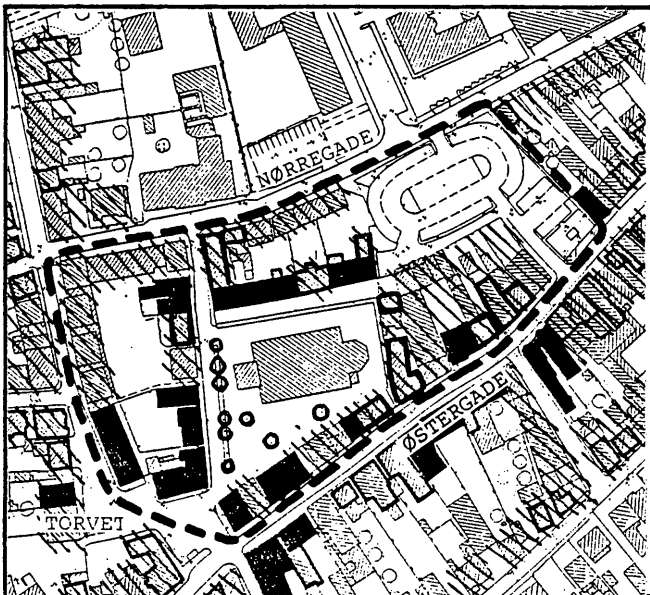
Område B må kun anvendes til boliger.

Der vil kunne gives tilladelse til ikke generende erhverv.





Område D skal fortsat anvendes til kirke og kirkeplads, og kan kun med menighedsrådets særlige tilladelse anvendes til andre formål.

Område E skal fortsat anvendes til parkeringsplads.

Torvet og pladsen omkring kirken vil eventuelt kunne anvendes til torvehandel, sådan som det er almindeligt i mange europæiske byer.



**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

- |   |   |
|---|---|
|  Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse. |  Fredet bygning.                   |
|  Beplantning, der ikke må fjernes uden byrådets tilladelse.     |  Bevaringsværdig iflg. registrant. |

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. Dette område byder på særlige bevaringsinteresser og stiller øgede krav til vedligeholdelse, om- og tilbygninger.

For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

De indtegnede træer må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

Andre bestemmelser.

En ældre byplanvedtægt (nr.9) for bebyggelserne vest og nordøst for kirken ophæves.

Der skal ske en skarpere adskillelse af p-pladsen ud mod Nørregade, f.eks. i form af markante opstammede træer samt plantning af afskærmende hækplanter.

Byggemuligheder. Området rummer ikke mulighed for yderligere bebyggelse.

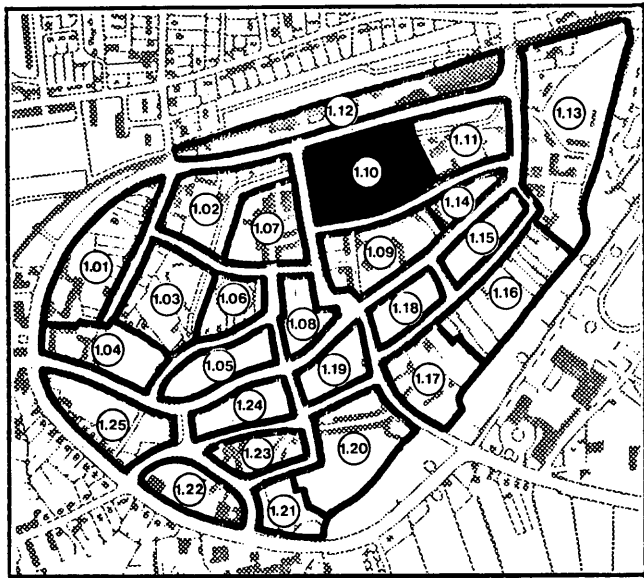
Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facadernes udformning markere sig som enkelt-huse.





KARRE NR. 1.10 Nørregade-Richtensgade

ANVENDELSE: Boliger (B), off. formål (D og G)

BEBYGGELSESPROCENT: max. 70 (excl. park)

ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2

HØJDE: ..... max. 17 m

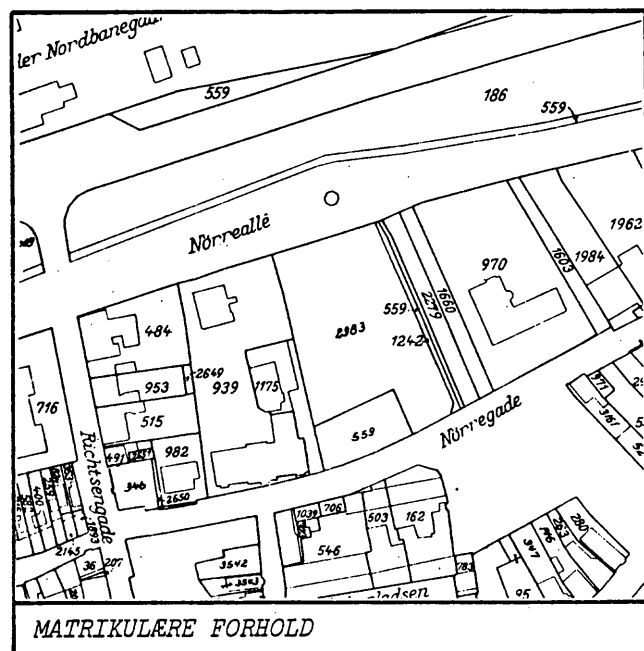
GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig

butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>

erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



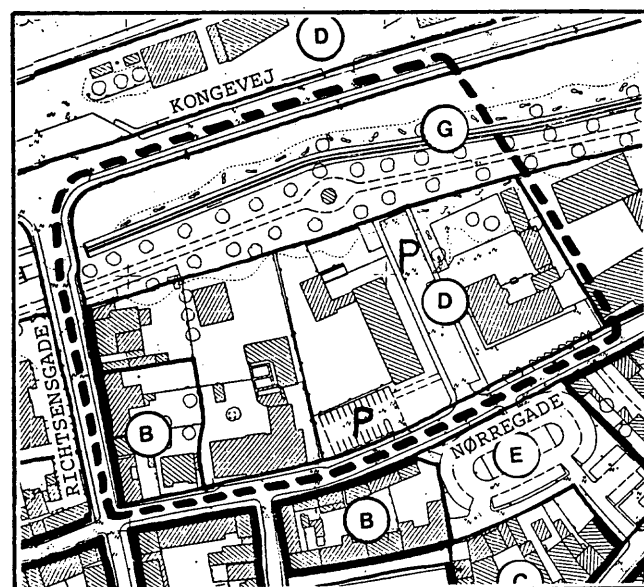
MATRIKULÆRE FORHOLD

### OMRÅDET I DAG

Området er overvejende institutionsområde, idet det rummer børnenstitutionen ved Richtensgade og domhus med arrest, kollegiet og politistationen ved Nørregade.

Husrækken mod Richtensgade anvendes til boliger. Karreen rummer desuden en del af Nørre Allé langs Laurentiusstrømmen. Bebyggelsesprocenten er ca. 59 excl. parken (1986).

Området indeholder endvidere to offentlige p-pladser med plads til ca. 50 biler.



ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger

Område G: Park

Område D: Off. formål

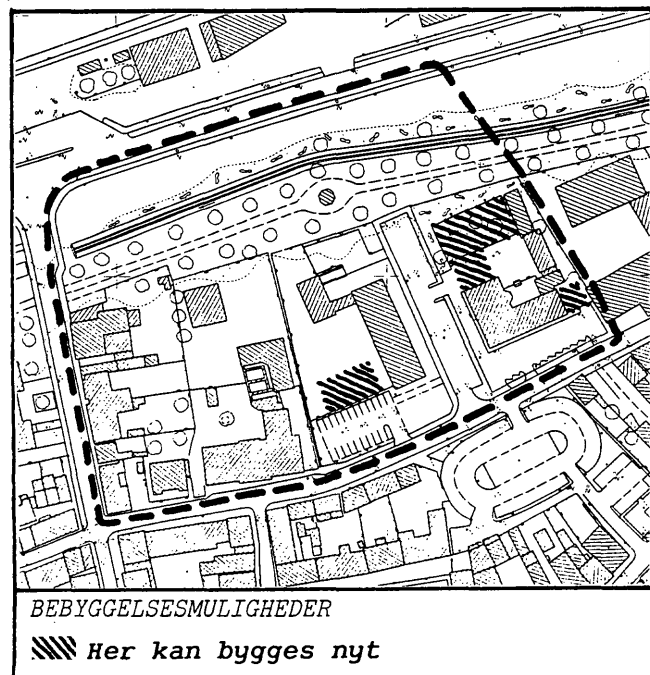
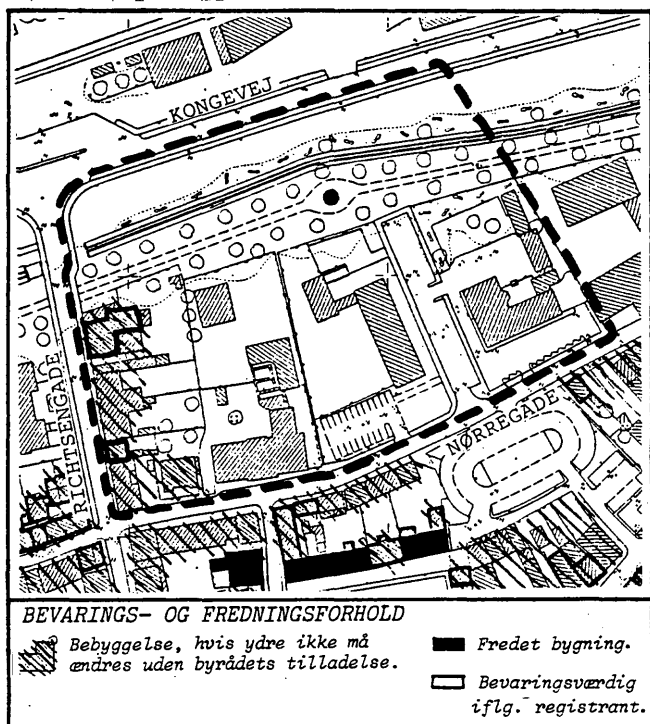
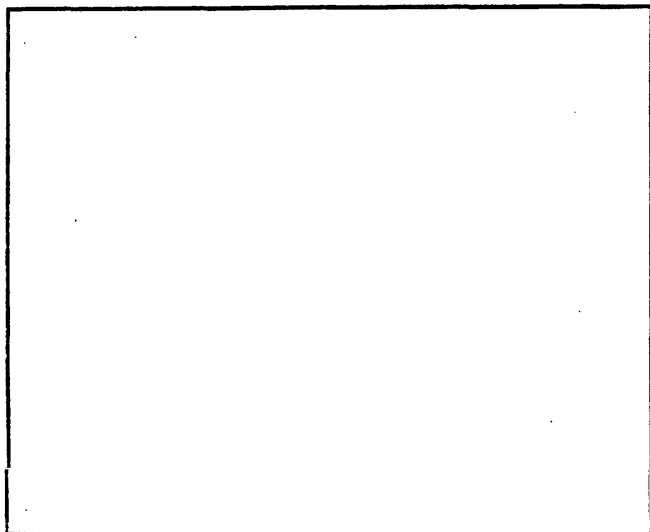
— Facadelinie

### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Område B må kun anvendes til boliger. Der vil kunne gives tilladelse til ikke generende erhverv og offentlige institutioner.

Område D må anvendes til offentlige kontorer, institutioner, kollegier o.a. formål, som kan indpasses i området.

Område G skal fortsat anvendes til parkareal.



**Bebyggelse.** Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gades huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facadernes udformning markere sig som enkelt-huse.

**Skiltning.** Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

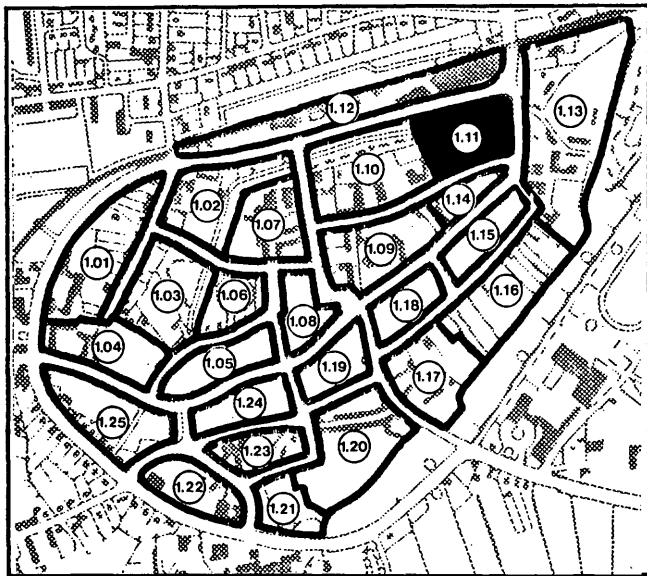
**Bevaring og byfornyelse.** For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

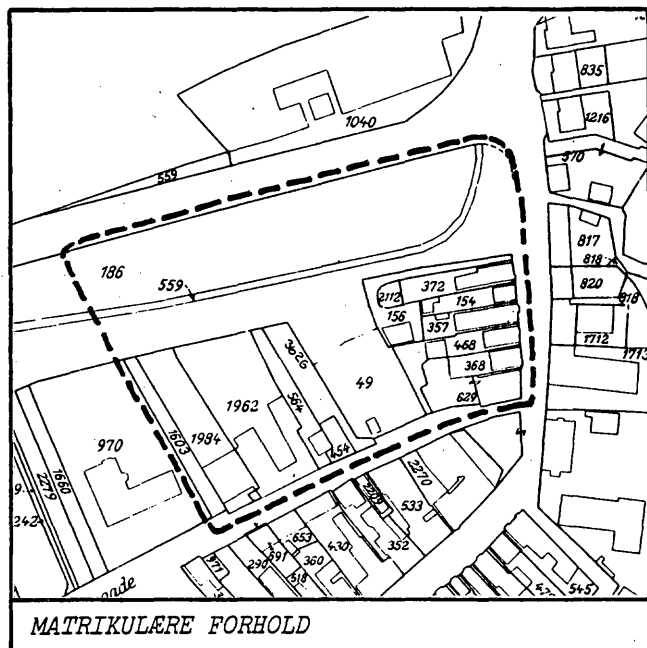
Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

**Byggemuligheder.** Områdets byggemuligheder ligger fortrinsvis i til- og ombygninger.

Kortet viser nogle af byggemulighederne.



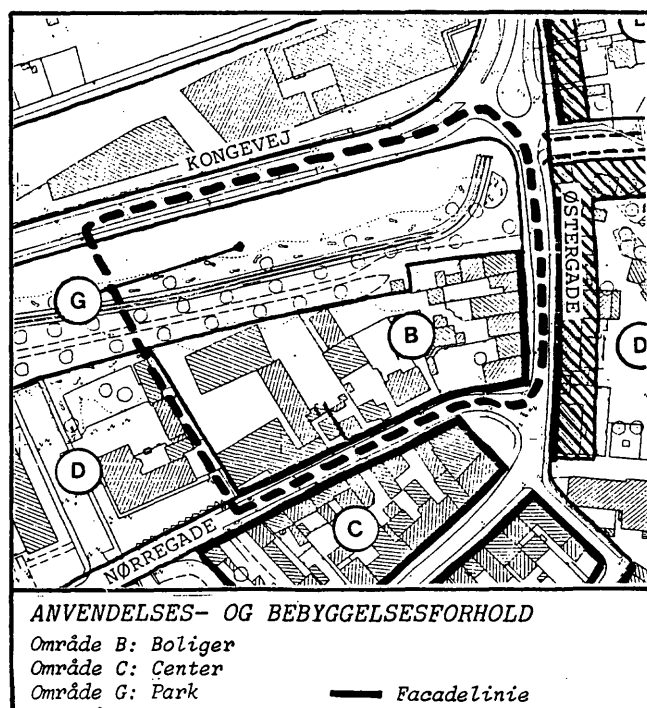
ANVENDELSE: Boliger (B), off. formål (G)  
 BEBYGGELSESPROCENT: max. 80 (excl. park)  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                   butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                   erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



### OMRÅDET I DAG

Karreens vestlige del er overvejende erhvervsmæssigt anvendt, idet den rummer en forholdsvis stor tømmerhandel. Husrækken mod Østergade anvendes fortrinsvis til boliger, og alle seks bygninger er fredede eller bevaringsværdige.

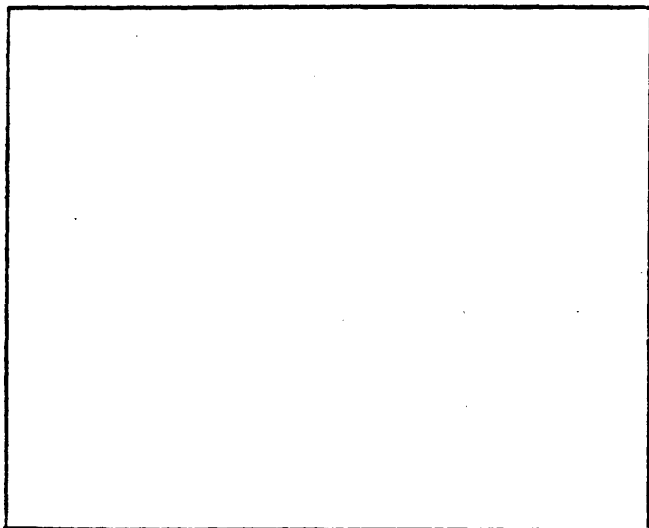
I karreens nordlige del indgår en del af Nørre Allé langs Laurentiusstrømmen. Bebyggelsesprocenten er ca. 52, excl. parkareal (1986).



### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Område B må kun anvendes til boliger. Der vil kunne gives tilladelse til ikke generende erhverv.  
Område G skal fortsat anvendes til parkareal.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.  
 Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.



Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

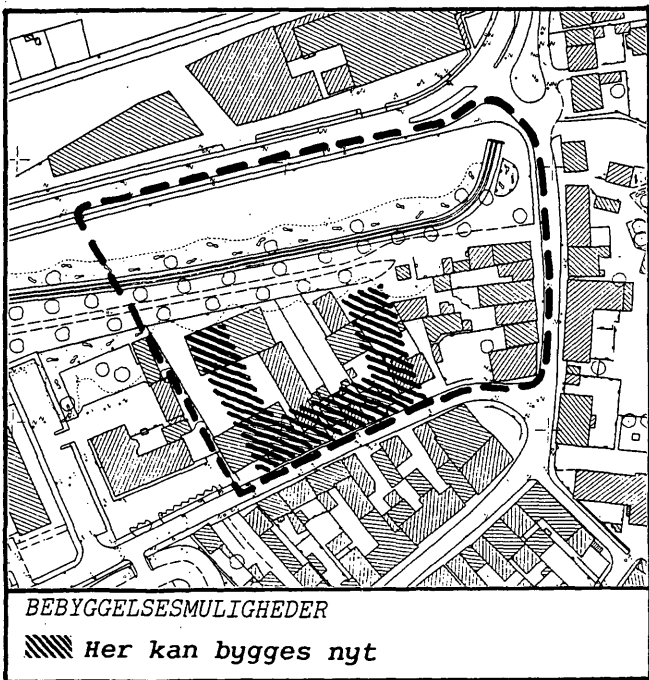
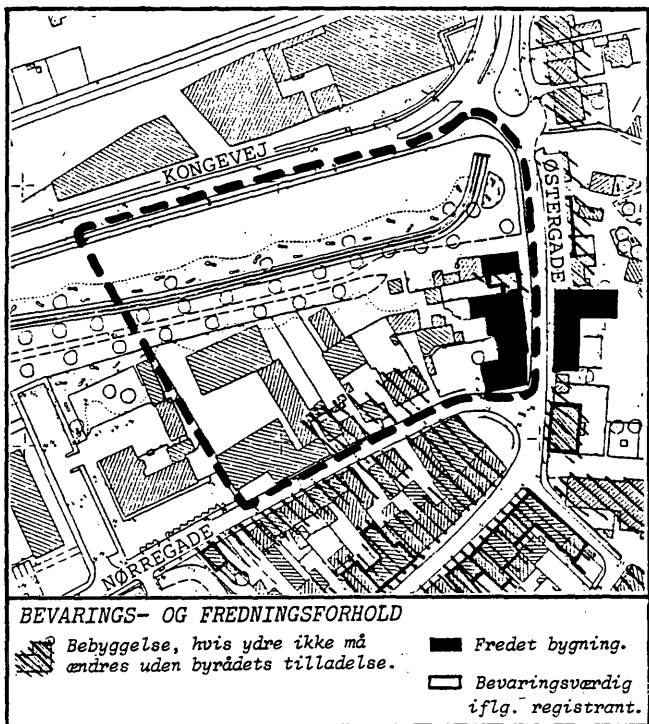
Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facadernes udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

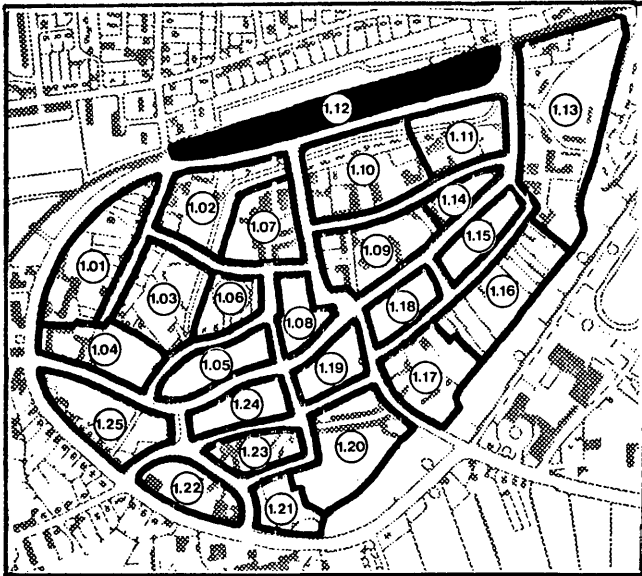
Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.



Byggemuligheder. Såfremt byggemarkedet flyttes til et egentligt erhvervsområde, vil der kunne skabes meget fine muligheder for en ny bymæssig boligbebyggelse.



ANVENDELSE:..... offentligt formål (D)  
 BEBYGGELSESPROCENT:..... max. 60  
 ETAGEANTAL:..... max. 2 1/2  
 HØJDE:..... max. 12 m  
 GRUNDSTØRRELSE:..... min. 700 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM:..... 20% af boligarealet

## OMRÅDET I DAG

Den vestlige del af området anvendes til busterminal med kiosk og venterum, og i den østlige del ligger 2 tømmerhandlere.

Banen til Tinglev anvendes alene til godstransport.

Bebyggelsesprocenten er 35 (1986).

## FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Området må kun anvendes til offentlige og private centerorienterede virksomheder, som kan indpasses i området samt til trafikterminal.

Der kan endvidere tillades opført boliger.

Afgrænsning af området i forhold til DSB's

driftsarealer sker på baggrund af aftale med DSB, således at arealerne ikke indgår i kommuneplantillægget og rammelokalplanen.

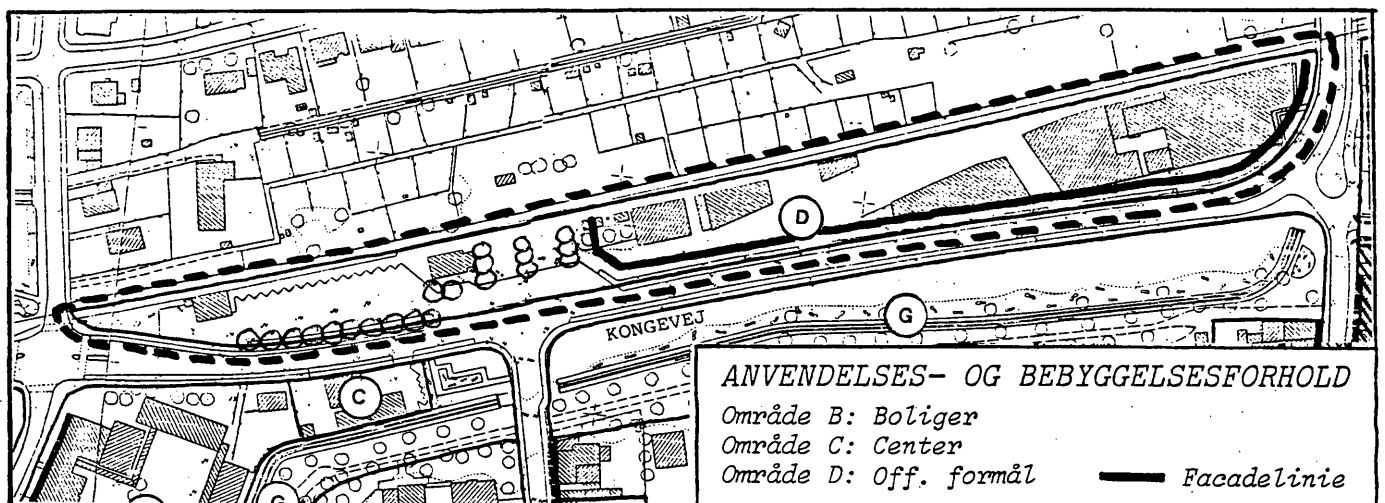
Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer til byens arkitekturtraditioner og bymiljøet.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.

Det er byrådets mål, at tømmerhandelen skal flyttes til et mere egnet område - og dermed give plads til en mere tids-svarende bebyggelse.



## ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger

Område C: Center

Område D: Off. formål

— Facadelinie

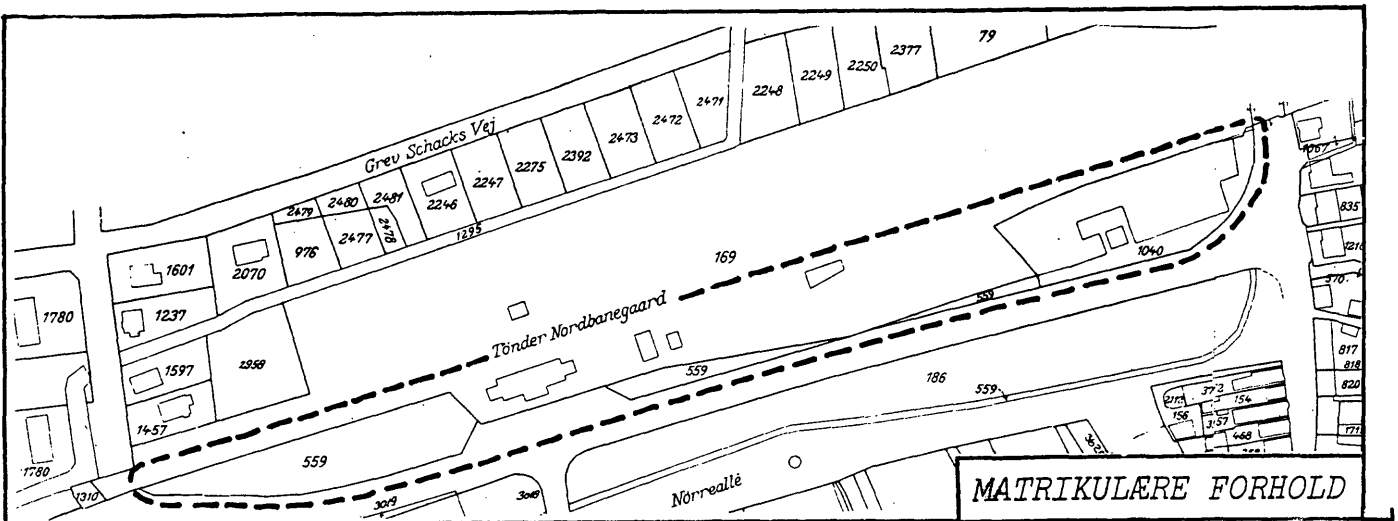
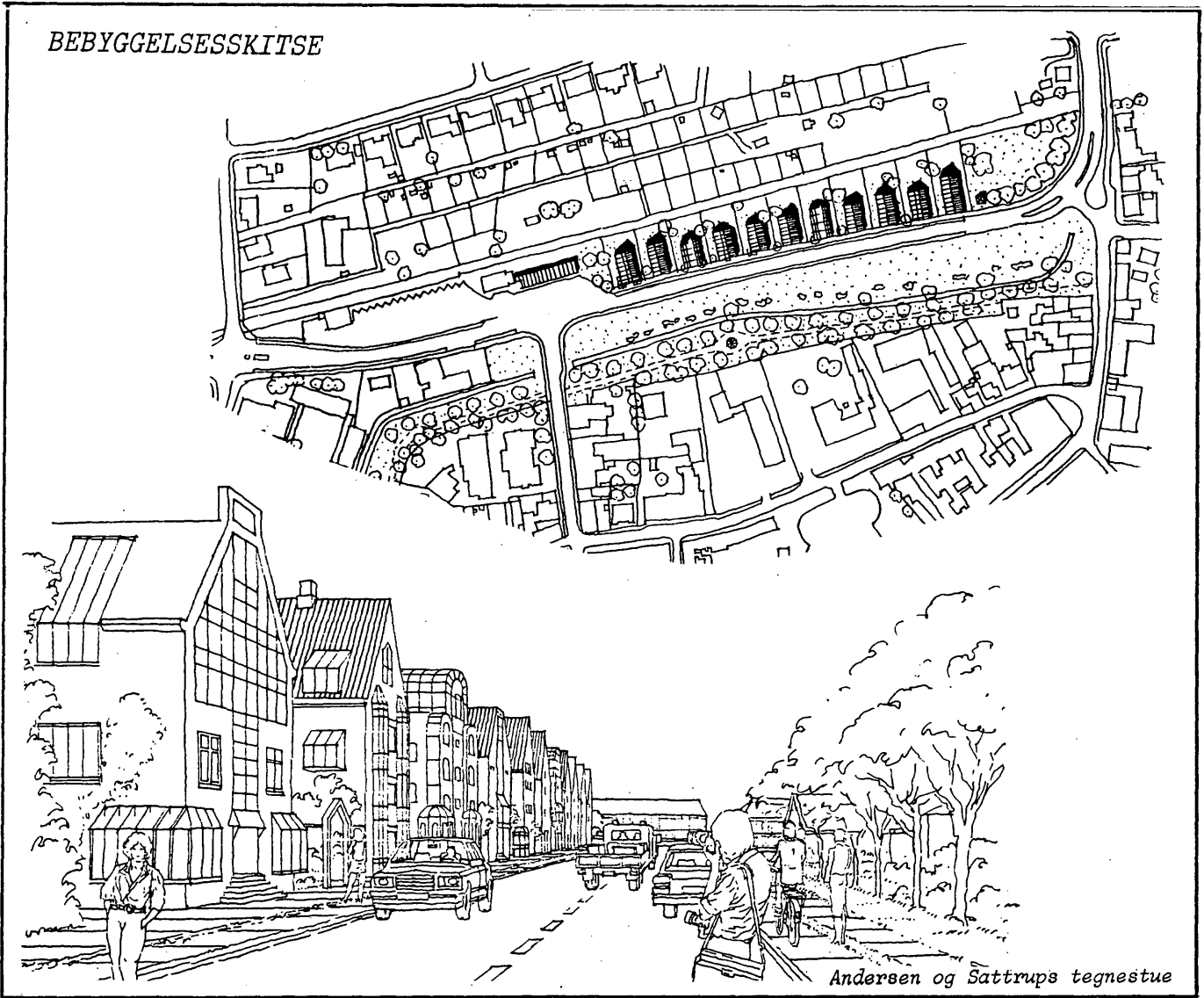
Byggemulighed. Områdets markante beliggenhed stiller særlige krav til udformningen af ny bebyggelse.

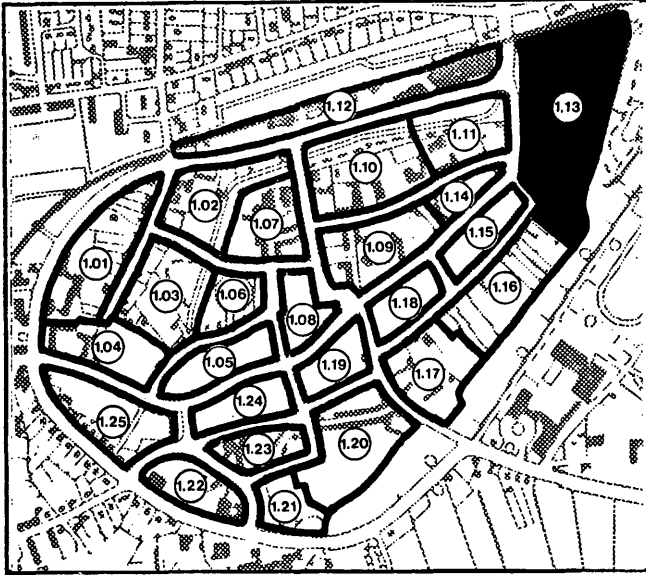
Beliggenheden op mod de høje træer i Nørre Allé stiller krav om en tilsvarende høj bebyggelse.

Bebyggelsen bør være stærkt opdelt og individuelt præget for at leve op til byens traditioner og karakter.

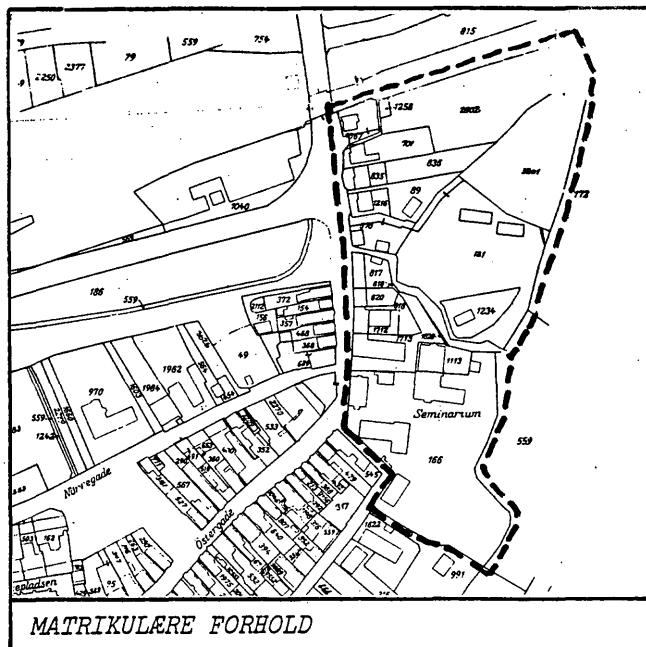
Skitserne viser, hvordan en ny bebyggelse kunne udformes.

**BEBYGGELSESSKITSE**





ANVENDELSE: off. formål (D), boliger (B)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 50  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 15 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet

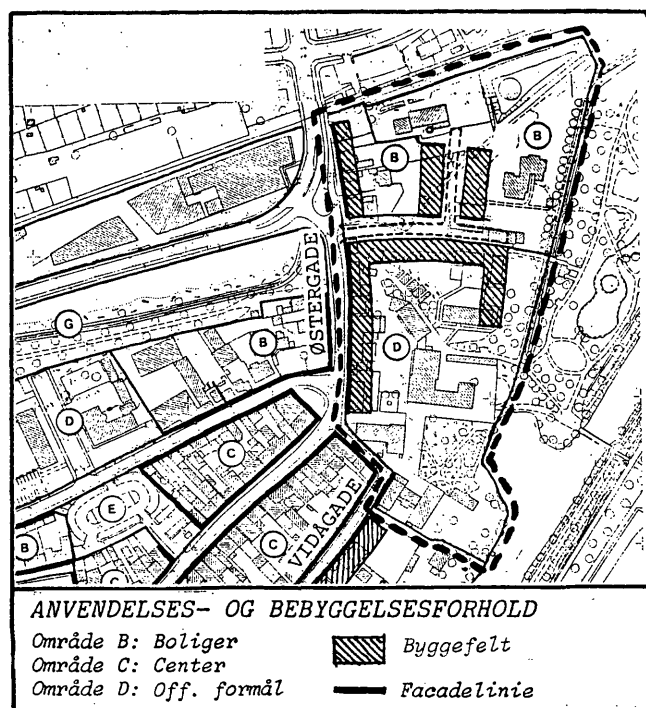


### OMRÅDET I DAG

Størstedelen af området udgøres af Seminariet, hvori der også indgår bebyggelse til øvelsesskole, skolepasning, kollegier o.a. boliger.

I det nordvestlige hjørne ligger en ældre husrække med tidstypiske beboelsesbygninger fra omkring århundredeskiftet, og bag disse ligger byens fjernvarmeværk.

Bebyggelsesprocenten er ca. 34 (1986).  
 Byplanvedtægt nr. 8 ophæves for området vest for Vidåen.



### FREMTIDIGE FORHOLD

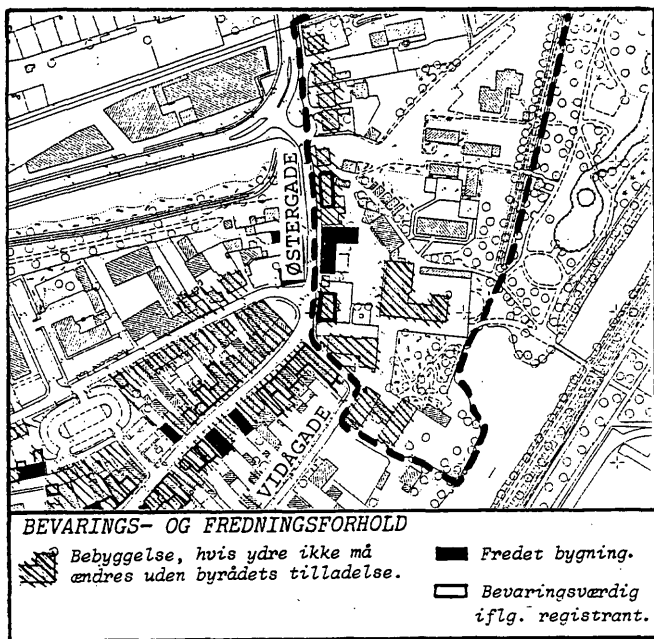
Anvendelse. Område B må kun anvendes til boliger og fjernvarmeværk. Derudover kan der gives tilladelse til ikke generende erhverv.

Område D må kun anvendes til seminarium, andre undervisningsinstitutioner, kollegier og boliger.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelini-



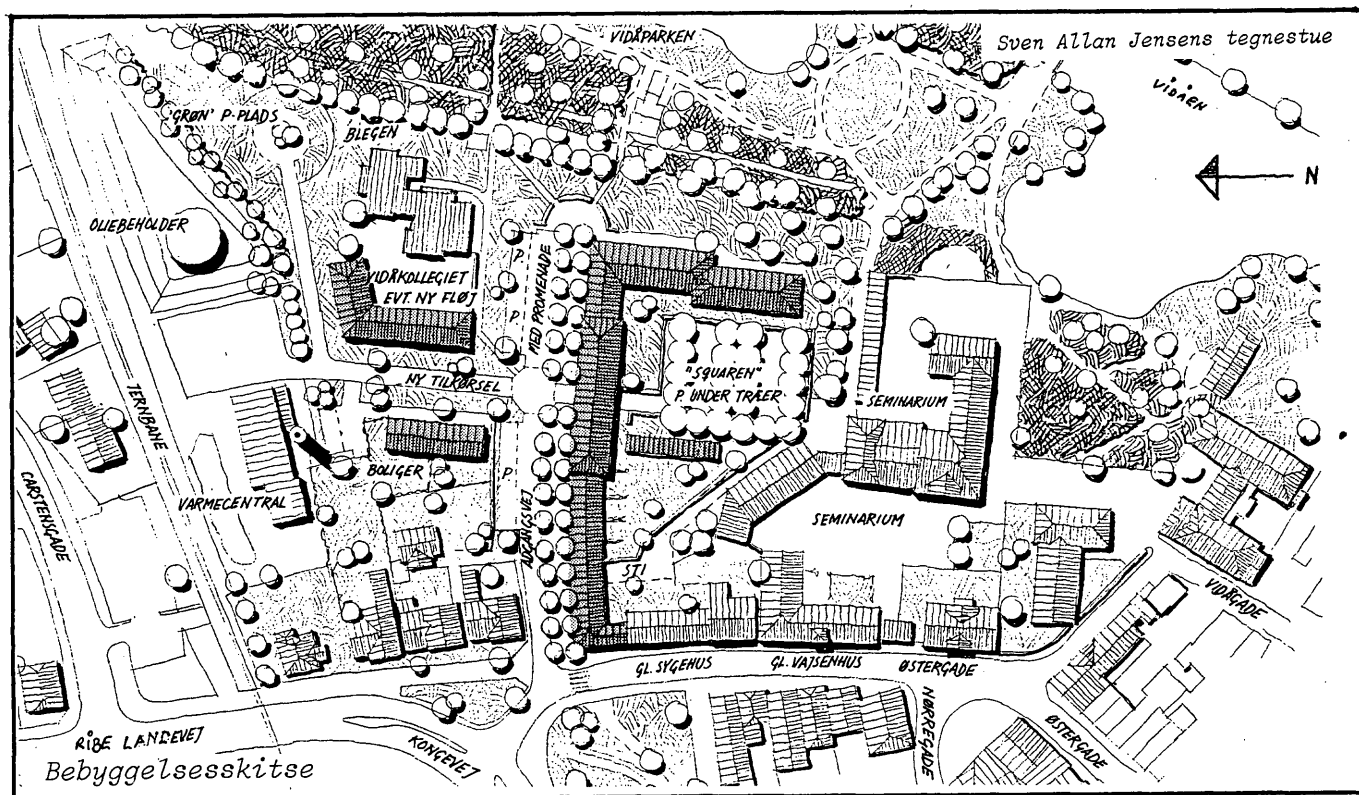
**Bevaring og byfornyelse.** For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

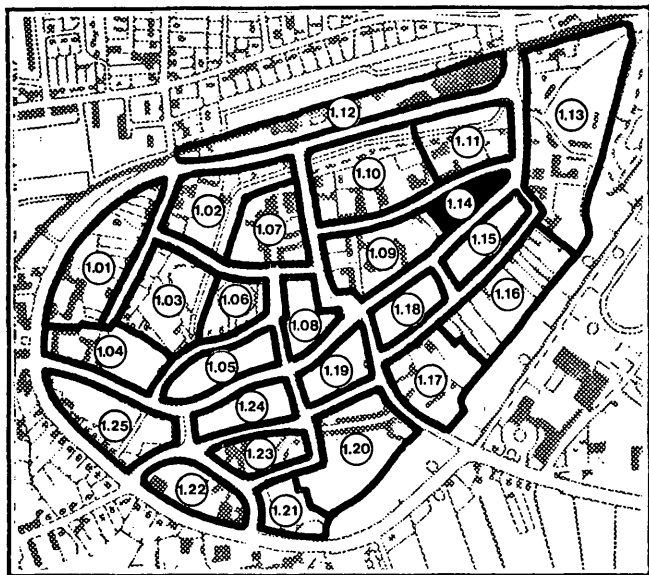
en eller i flugt med flertallet af gadenes huse.  
 Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

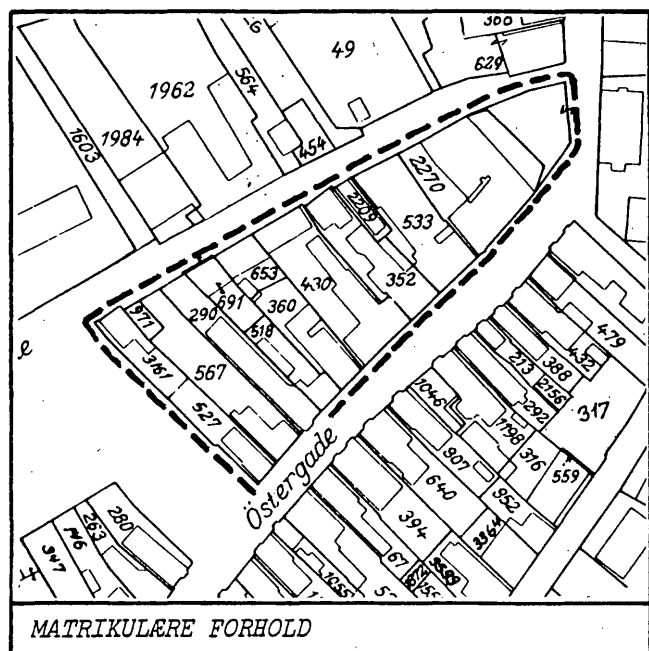
**Skiltning.** Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.







ANVENDELSE:..... Centerformål (C)  
 BEBYGGELSESPROCENT:..... max. 150  
 ETAGEANTAL:..... max. 2 1/2  
 HØJDE:..... max. 12 m  
 GRUNDSTØRRELSE:..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM:..... 20% af boligarealet

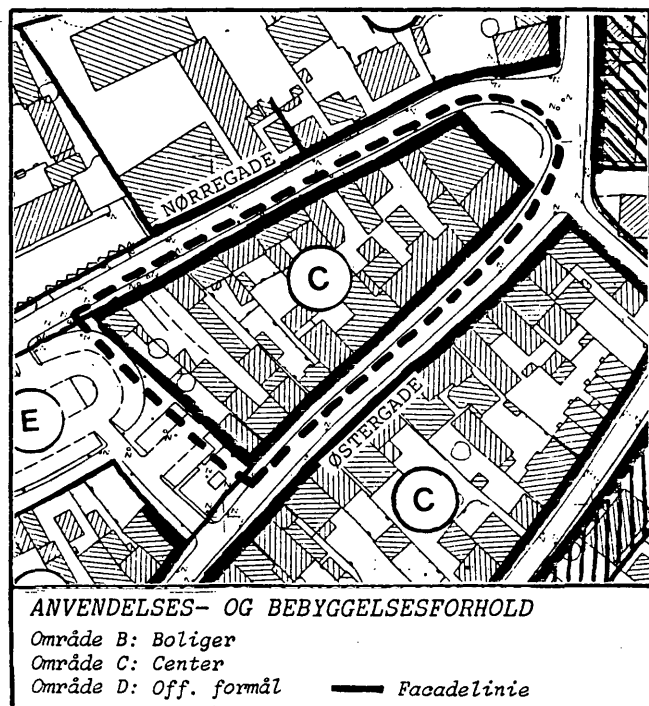


### OMRÅDET I DAG

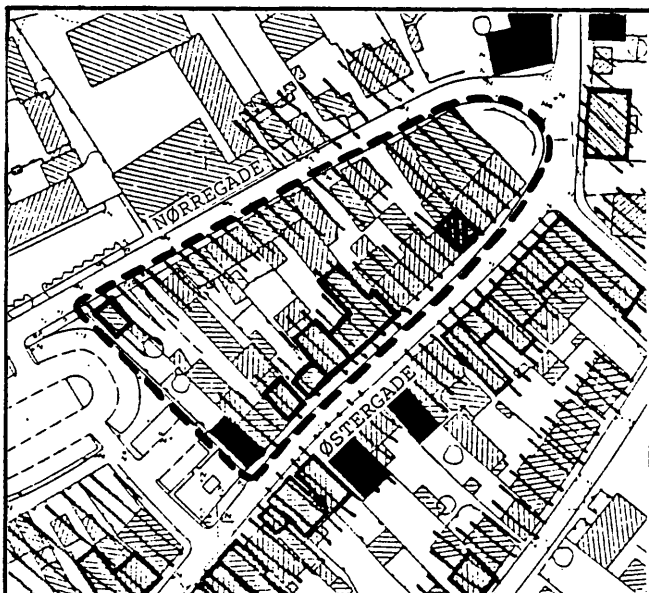
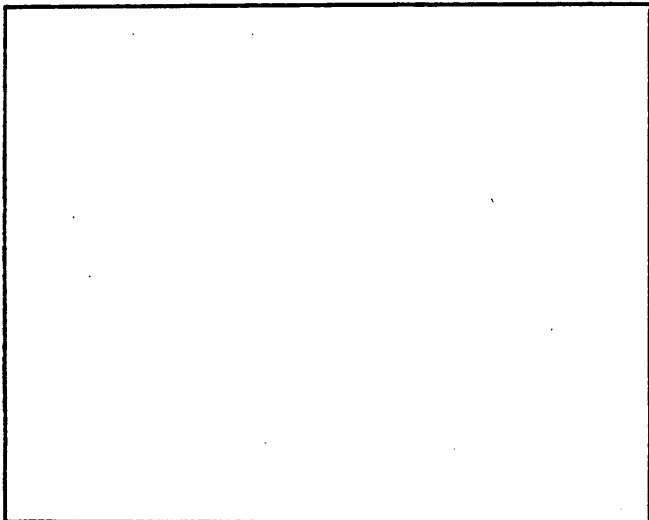
Områdets anvendelse fordeler sig nogenlunde ligeligt mellem boliger og erhverv.  
 Der mangler i nogen grad friarealer til bebyggelsens østlige del.  
 Der er visse udbygningsmuligheder ved udfyldning af randbebyggelsen langs Nørregade.  
 Bebyggelsesprocenten er ca. 142 (1986).

### FREMTIDIGE FORHOLD





Anvendelse. Stueetagen mod Østergade må anvendes til liberale erhverv, detailhandel, restauranter og andre ikke generende erhverv samt boliger.  
 De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg. Nybyggeri mod Nørregade skal fortrinsvis anvendes til boligformål.  
 Virksomheder, som ikke er gadeorienterede - d.v.s. pengeinstitutter, forsikringsselskaber, klinikker og kontorer i øvrigt, henvises til etagerne over gadeniveau og til bagarealerne.

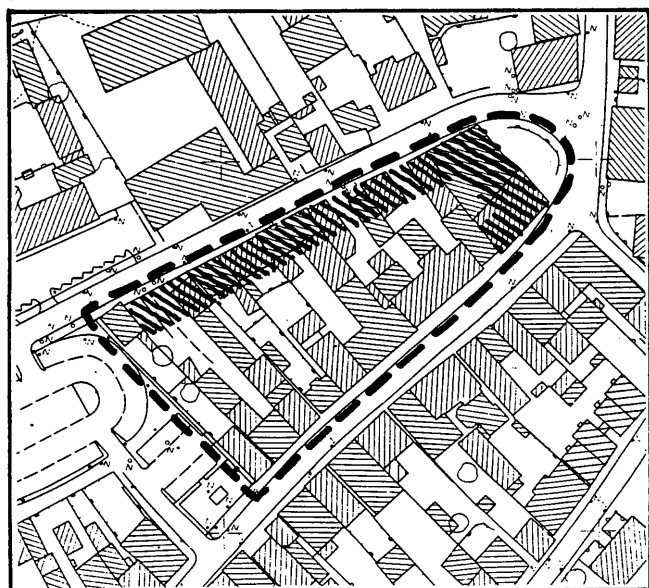


Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.




**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

 Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.	 Fredet bygning.
 Bør bevares	 Bevaringsværdig iflg. registrant.



**BEBYGGELSESMULIGHEDER**

 Her kan bygges nyt

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderne udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

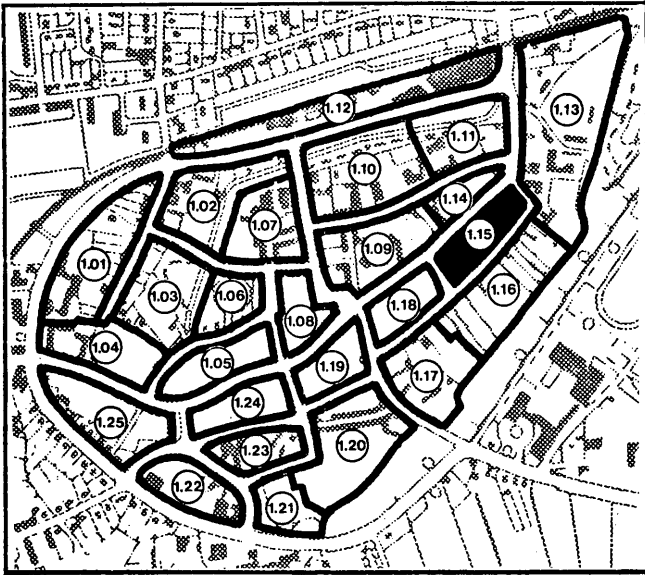
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

Trafik m.v. Alle ejendomme vejbetjenes fra de tilgrænsende gader.

Byggemuligheder. Området indeholder nogle utidssvarende erhvervsbebyggelser, som ved nedrivning eller ombygning kan give plads til nye boliger.

Nørregade-strækningen kan med fordel for gadebilledet gennemgå en fornyelse med nedrivning og ny bebyggelse.



ANVENDELSE: ..... Centerformål (C)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 100  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



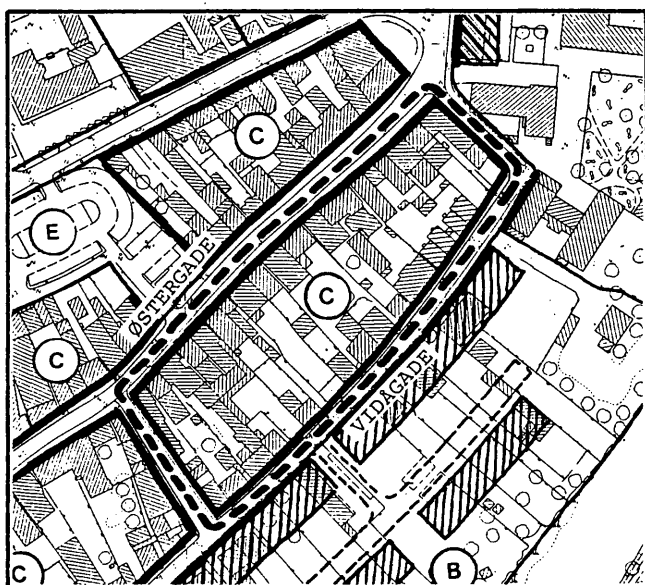
MATRIKULÆRE FORHOLD

### OMRÅDET I DAG

Bebyggelsen langs Østergade anvendes for ca. halvdelen til boliger og resten til butikker og andre erhvervsorienterede formål. Bebyggelsen langs Vidågade er overvejende boligbebyggelse, og der er visse udbygningmuligheder ved udfyldning af randbebyggelsen. Bebyggelsesprocenten er ca. 90 (1986).

### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Stueetagen mod Østergade må anvendes til liberale erhverv, detailhandel, restauranter og andre ikke generende erhverv samt boliger. De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg. Området mod Vidågade skal fortrinsvis anvendes til boliger. Virksomheder, som ikke er gadeorienterede - d.v.s. pengeinstitutter, forsikringsselskaber, klinikker og kontorer i øvrigt henvises til etagerne over gadeniveau.



ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

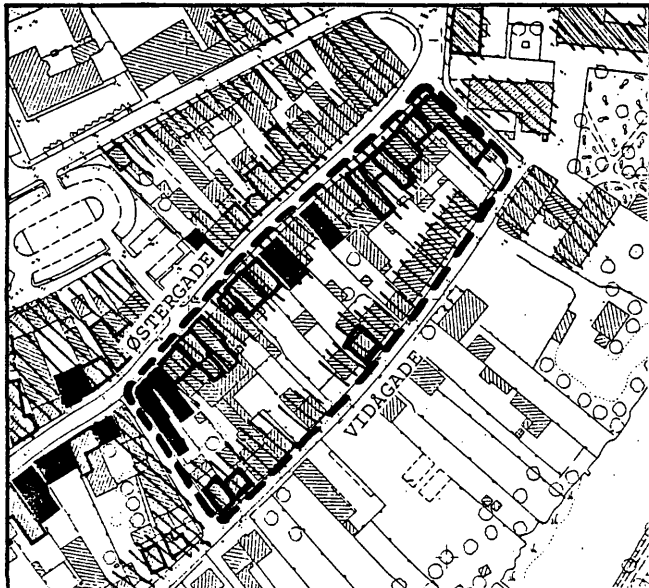
Område B: Boliger  
 Område C: Center  
 Område D: Off. formål      — Facadelinie

**Bebyggelse.** Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

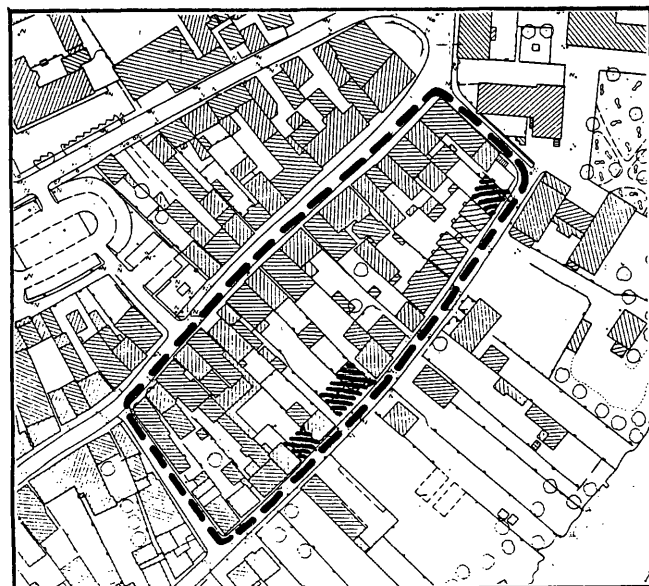
Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gades huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.



**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

- Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.
- Fredet bygning.
- Bevaringsværdig iflg. registrant.



**BEBYGGELSESMULIGHEDER**

Her kan bygges nyt

**Skiltning.** Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

**Bevaring og byfornyelse.** For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

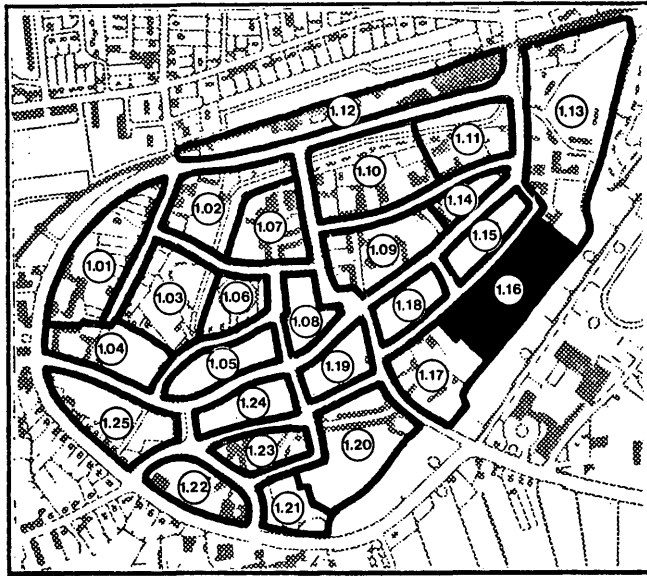
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

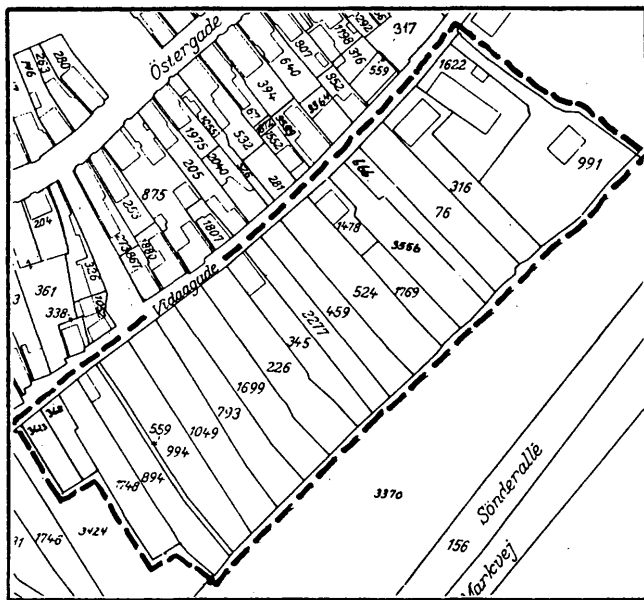
**Trafik m.v.** Alle ejendomme vejbetjenes fra de tilgrænsende gader.

**Byggemuligheder.** Mulighederne for ny bebyggelse findes kun i Vidågade - på eksisterende ubebyggede arealer (huller) i gaderækken eller ved nedrivning af nedslidte huse.

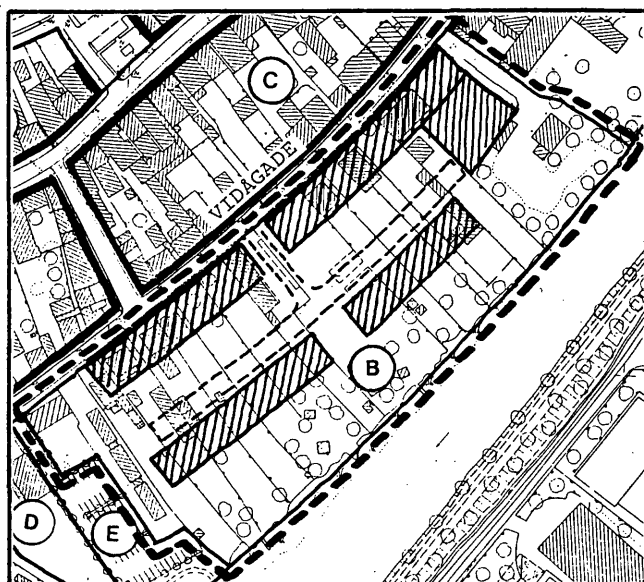
Kortet viser, hvor mulighederne findes.



ANVENDELSE: ..... Boliger (B)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 65  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 150 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



MATRIKULÆRE FORHOLD



ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger                      Byggefelt  
 Område C: Center                      Facadelinie  
 Område D: Off. formål               

## OMRÅDET I DAG

Området består overvejende af gamle haver, og det er meget spredt bebygget med boliger og en enkelt lagerbygning. Langs Vidåen findes et stort antal bevaringsværdige gamle træer. Bebyggelsesprocenten er ca. 16 (1986). Lokalplan nr. 8.40 for størstedelen af området opretholdes.

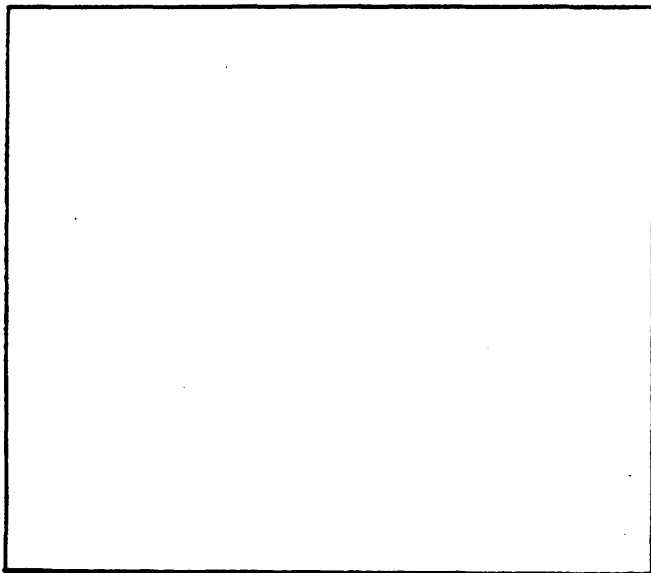
## FREMTIDIGE FORHOLD

Bestemmelserne i lokalplan nr. 8.40 med hensyn til anvendelse, vej- og stiforhold, bebyggelse, hegn m.v. er fortsat gældende foruden de følgende bestemmelser for områdets fremtid.

Anvendelse. Området må kun anvendes til boliger. Der vil kunne gives tilladelse til ikke-generende erhverv, når dette harmonerer med den karakter, som tilstræbes med bebyggelsen i området.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.



Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gaden huse.

I lokalplan nr. 8.40 er der redegjort for de mål, som byrådet har sat for Vidågade-bebyggelsen.

Stikvejen fra Vidågade til boligvejen er offentlig vej, der anlægges og vedligeholdes af Tønder kommune.

Boligvejen parallelt med Vidåen er privatvej, der finansieres og vedligeholdes af grundejerne på begge sider af vejen.







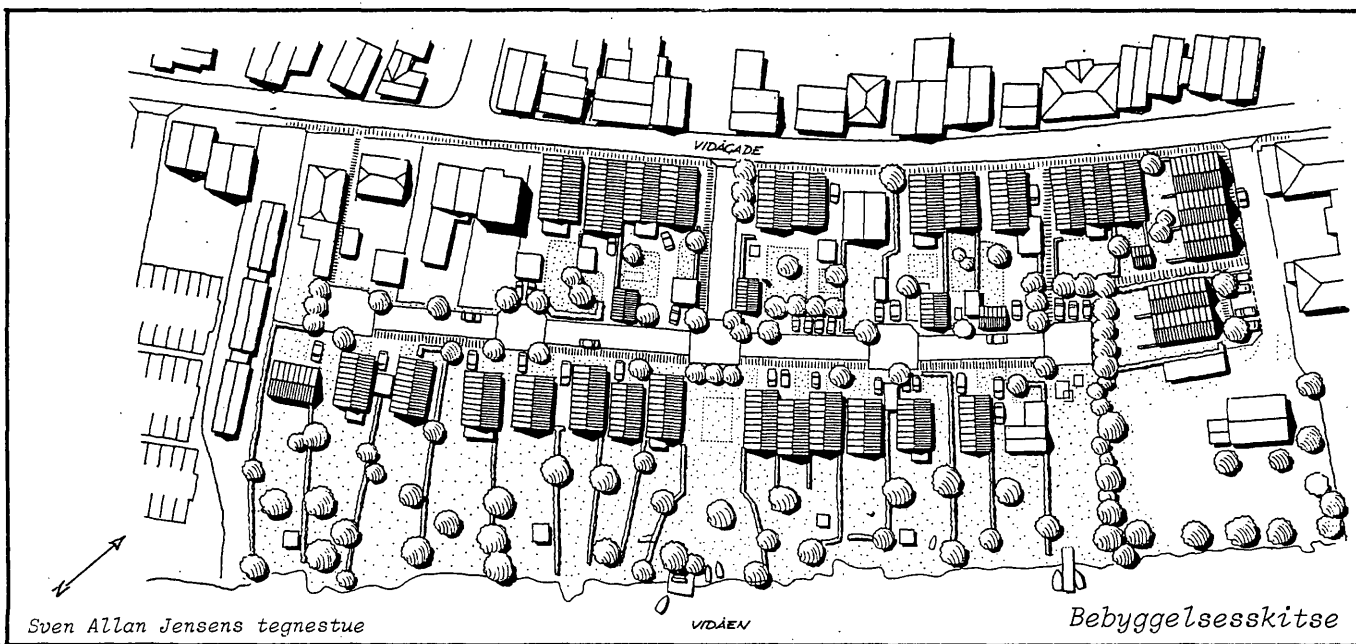
Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

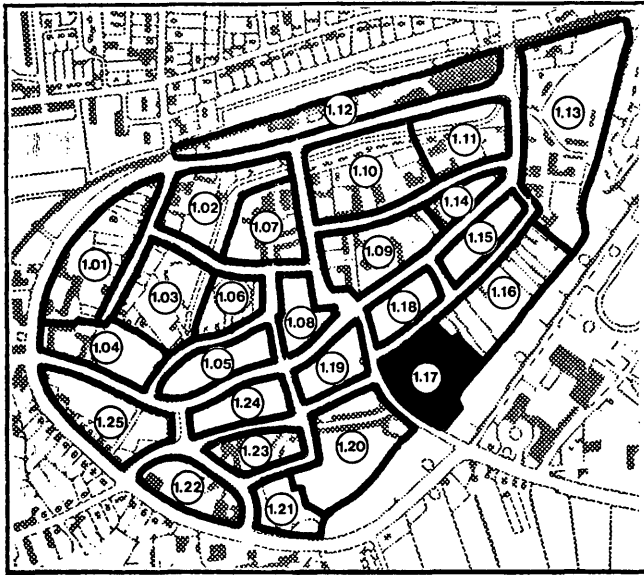
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

- |   |   |
|---|---|
|  Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse. |  Fredet bygning.                   |
|  Bevaringsværdig iflg. registrant.                              |  Bevaringsværdig iflg. registrant. |





ANVENDELSE: Boligformål (B), offentlige formål (E)

BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 80

ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2

HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>

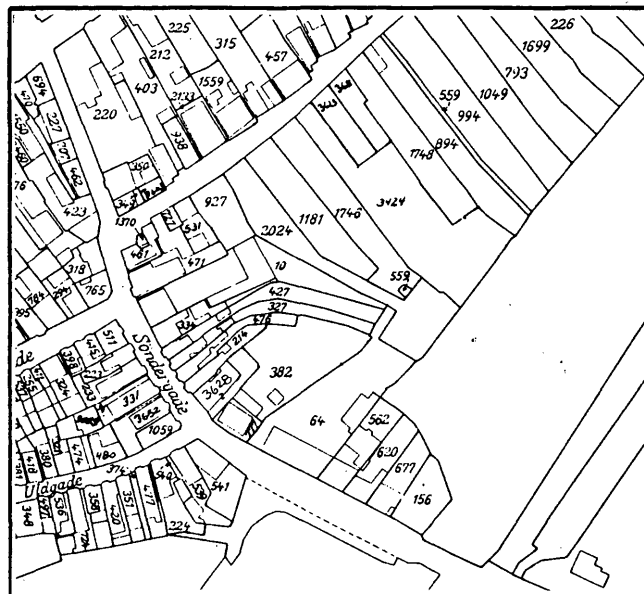
GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>

butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>

erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



MATRIKULÆRE FORHOLD

### OMRÅDET I DAG

Karreen består overvejende af boligbebyggelse i form af ældre bevaringsværdig facadebebyggelse langs Søndergade.

På matr.nr. 382 er opført en nyere blok med små lejligheder.

Karreen rummer desuden et hotel og en offentlig parkeringsplads til ca. 50 biler.

Bebyggelsesprocenten er ca. 55 (1986).

### FREMTIDIGE FORHOLD

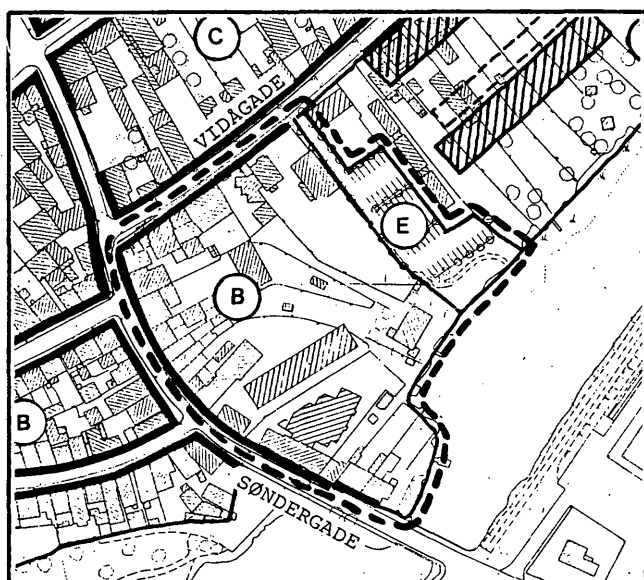
Anvendelse. Område B må kun anvendes til boliger, butikker og hotel. Der vil kunne gives tilladelse til ikke-generende erhverv.

Område E skal fortsat anvendes til offentlig parkeringsplads.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gades huse.



### ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

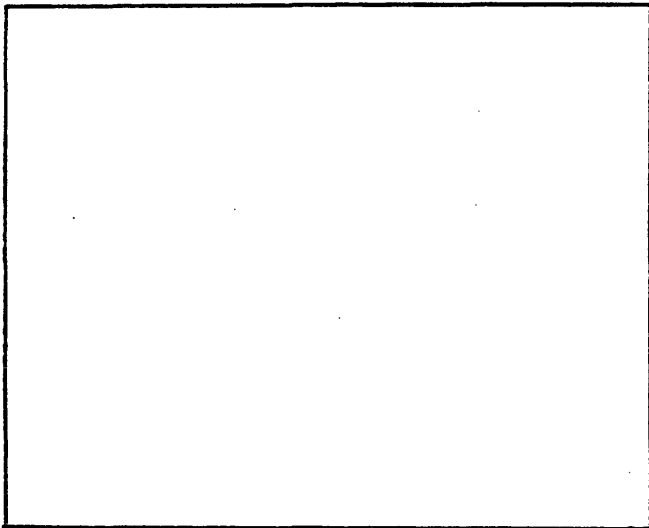
Område B: Boliger

Område C: Center

Område D: Off. formål

Område E: Parkering

— Facadelinie



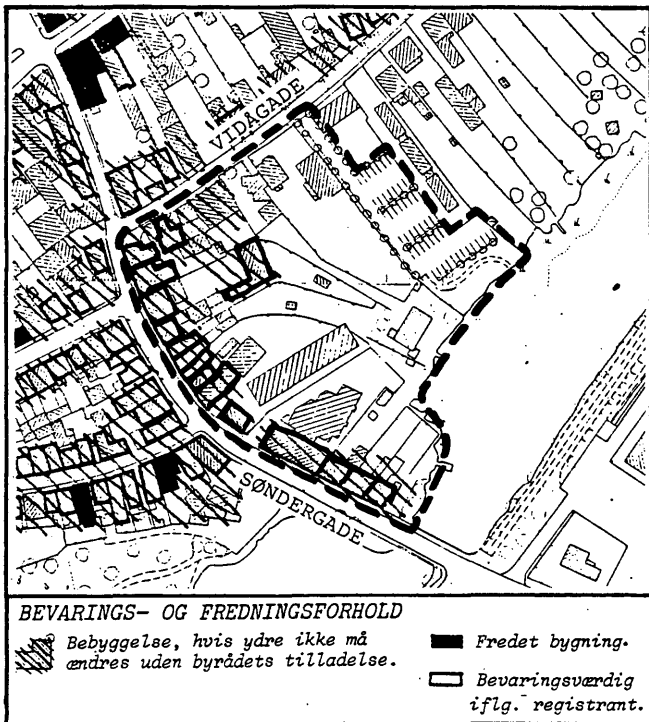
Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facader-nes udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og mar-kiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygninger-nes arkitektur. De må ikke skjule væ-sentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladel-se skal indhentes, inden følgende fore-tages:

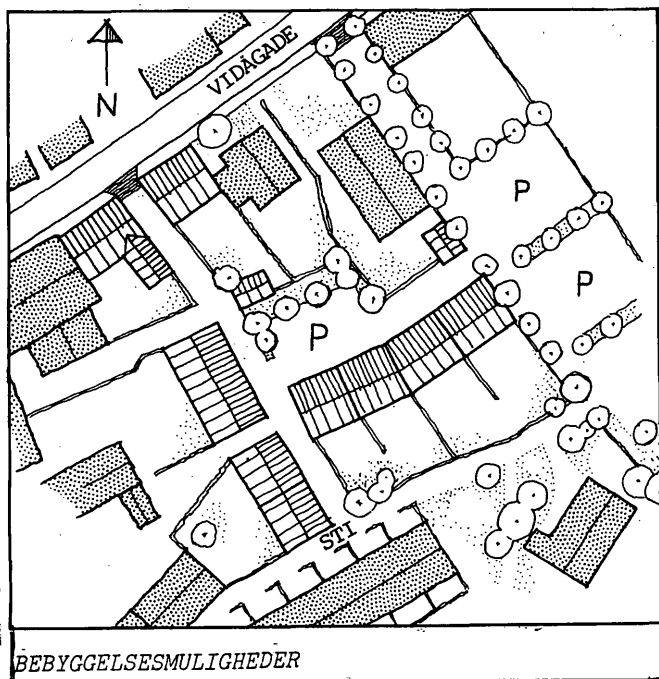
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vindues-åbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og bal-dakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

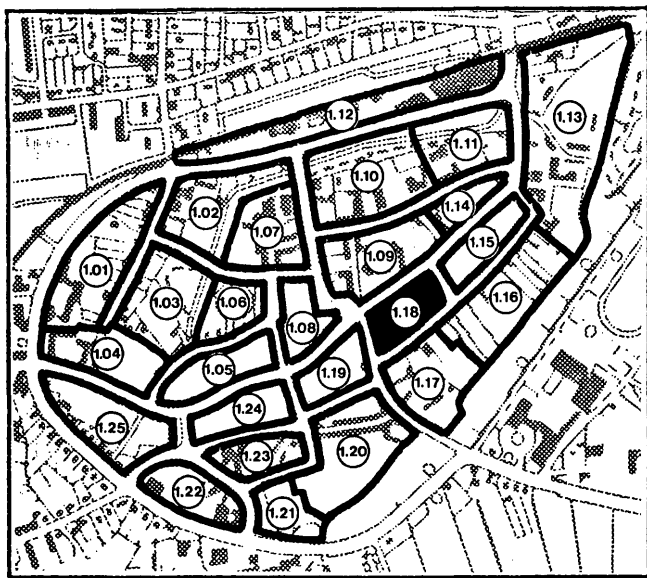


Byggemuligheder. Området indeholder mu-ligheder for ny bebyggelse mod Vidågade og i karreens midte, efter visse nedriv-ninger.

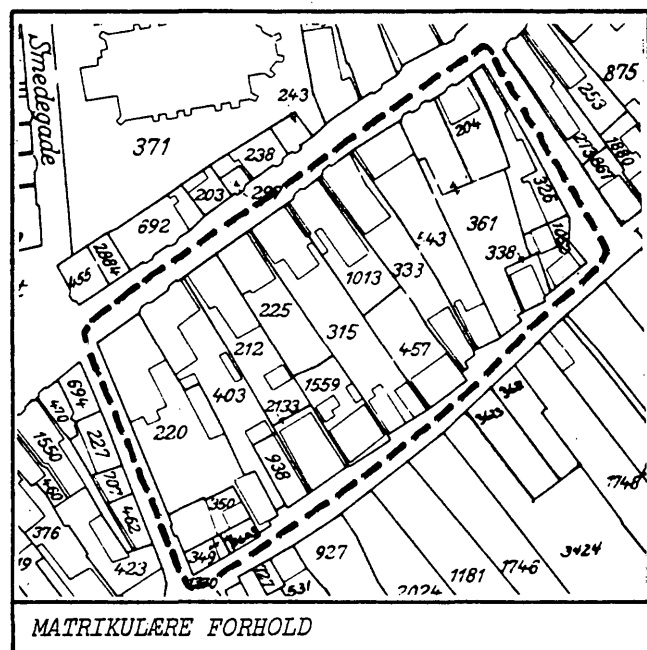
På kortet ses placeringen af byggemulig-hederne.





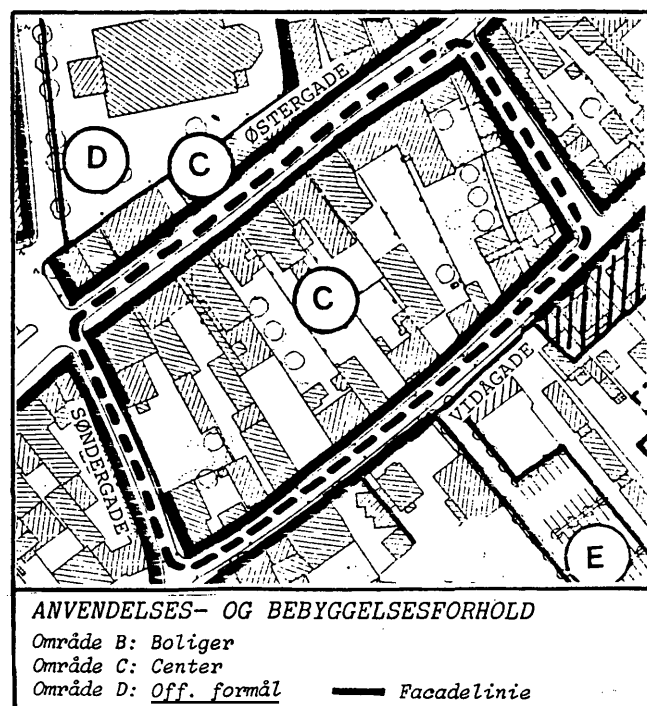


ANVENDELSE: ..... Centerformål (C)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 110  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



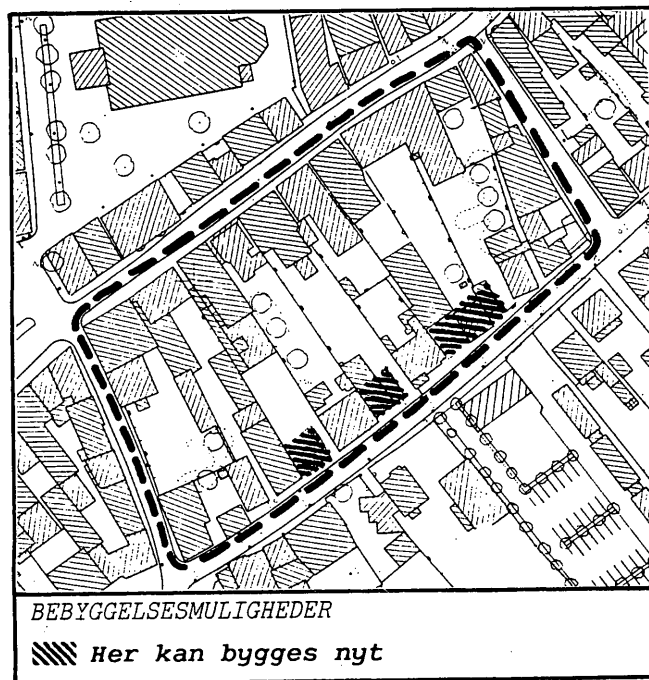
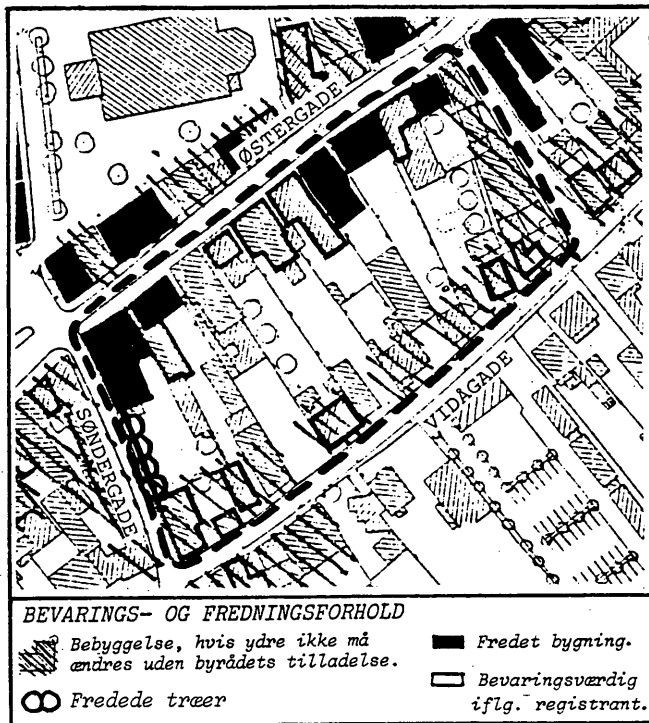
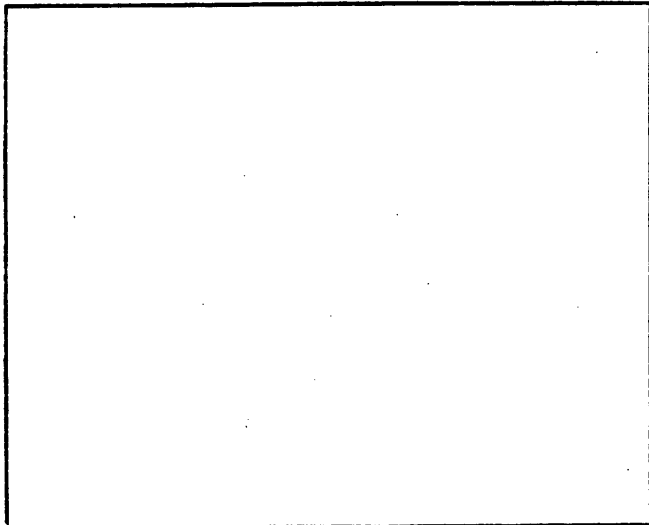
### OMRÅDET I DAG

Bebyggelsen langs Østergade er overvejende erhvervsorienteret med boliger placeret på 1. sal og derover. De fleste bygninger mod Østergade er fredede eller bevaringsværdige. Mod Vidågade er bebyggelsen mere åben og præget af udhuse, garager og enkelte boliger. Der kan opføres yderligere et antal huse langs Vidågade. Bebyggelsesprocenten er ca. 87 (1986).



### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Stueetagen mod Østergade må anvendes til liberale erhverv, detailhandel, restauranter og andre ikke generende erhverv samt boliger. De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg. Virksomheder, som ikke er gadeorienterede - d.v.s. pengeinstitutter, forsikringsselskaber, klinikker og kontorer i øvrigt, henvises til etagerne over gadeniveau og til bagarealerne.



Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

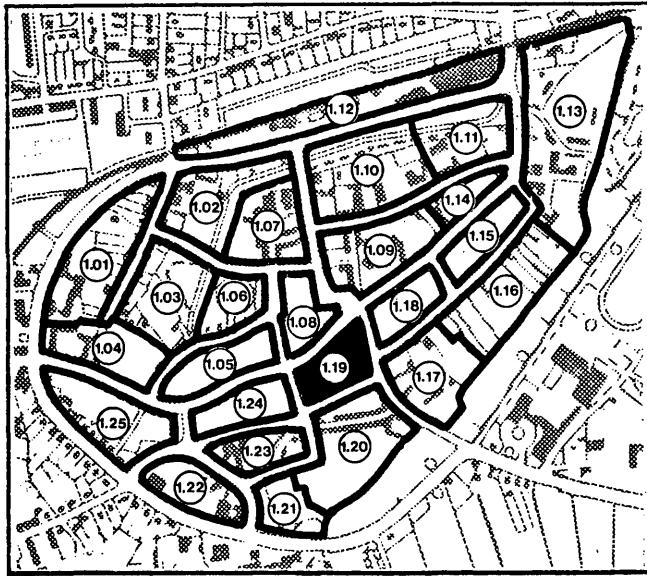
Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

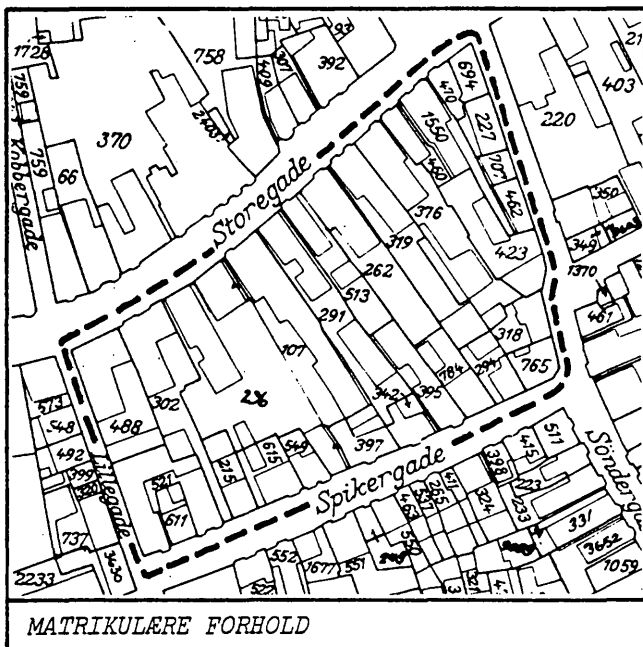
Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse. De indtegnede træer må ikke fjernes uden planstyrelsens tilladelse.



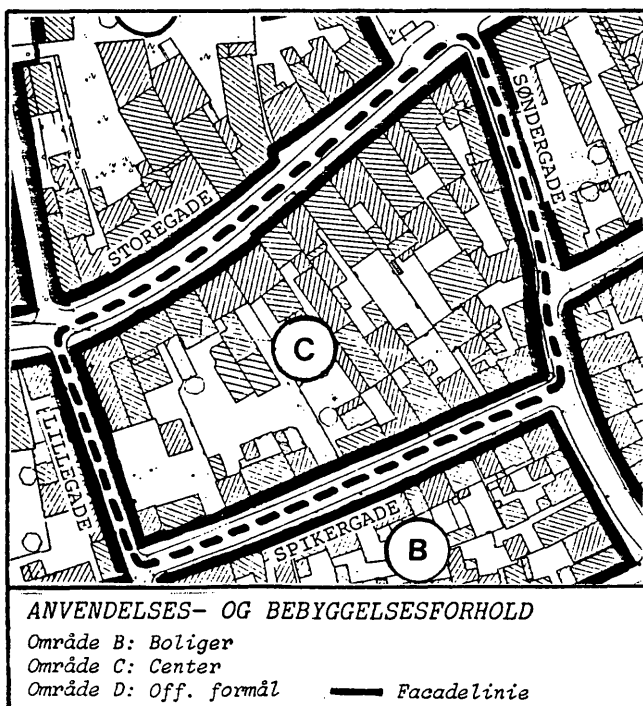
ANVENDELSE: ..... Centerformål (C)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 160  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                   butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                   erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



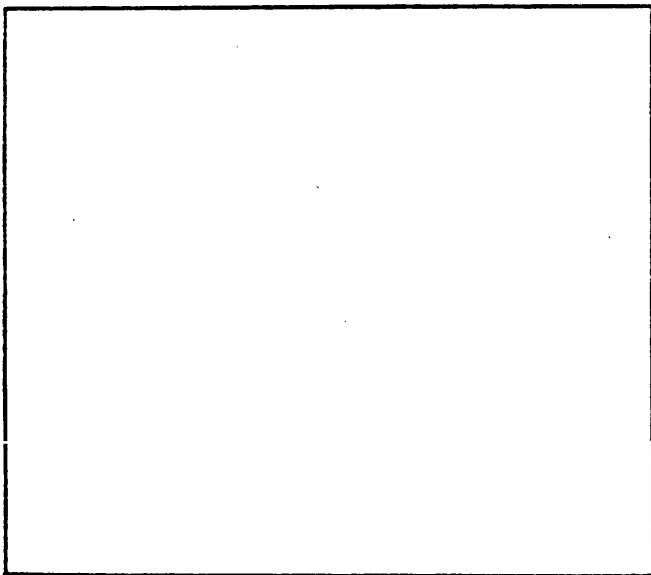
### OMRÅDET I DAG

Bebyggelsen mod Storegade er erhvervsorienteret med en del boliger på 1. sal og derover.  
 Mod Spikergade er der overvejende boligbebyggelse, og der er mulighed for at fylde ud med yderligere et par huse.  
 Størstedelen af randbebyggelsen er fredet eller bevaringsværdig.  
 Der mangler friarealer, specielt i karreens østlige del.  
 Bebyggelsesprocenten er ca. 145 (1986).

### FREMTIDIGE FORHOLD



Anvendelse. Stueetagen mod Storegade må kun anvendes til detailhandel, restauranter o.a. gadeorienterede erhverv. De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg.  
 Virksomheder, som ikke er gadeorienterede - d.v.s. pengeinstitutter, forsikringsselskaber, klinikker og kontorer i øvrigt, henvises til etagerne over gadeniveau og til bagarealerne.

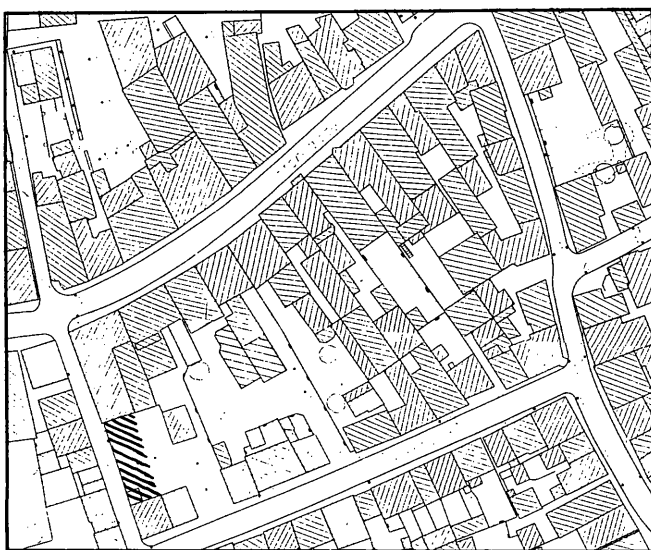


**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

■ Fredet bygning.

▨ Bevaringsværdig iflg. registrant.



**BEBYGGELSESMULIGHEDER**

▨ Her kan bygges nyt

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facadernes udformning markere sig som enkelt-huse.

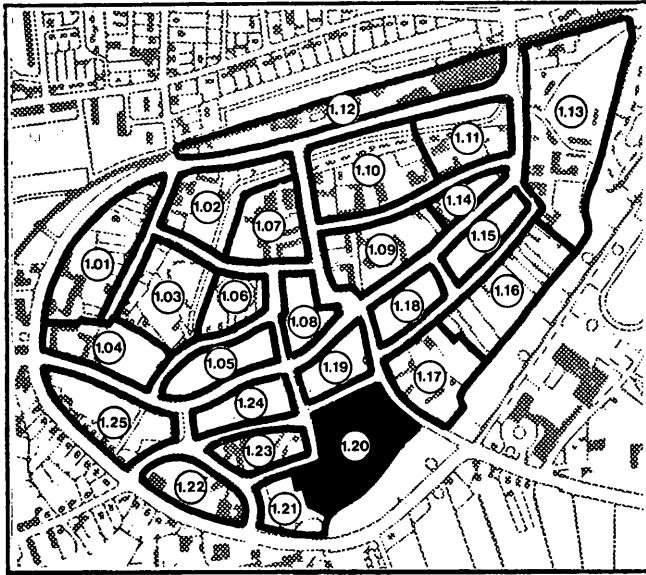
Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

Byggemuligheder. Området rummer kun meget begrænsede byggemuligheder, fortrinsvis på de tomme arealer i husrækken.



ANVENDELSE: Boligformål (B), offentligt formål (G)

BEBYGGELSESPROCENT (excl. park) max. 110

ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2

HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>

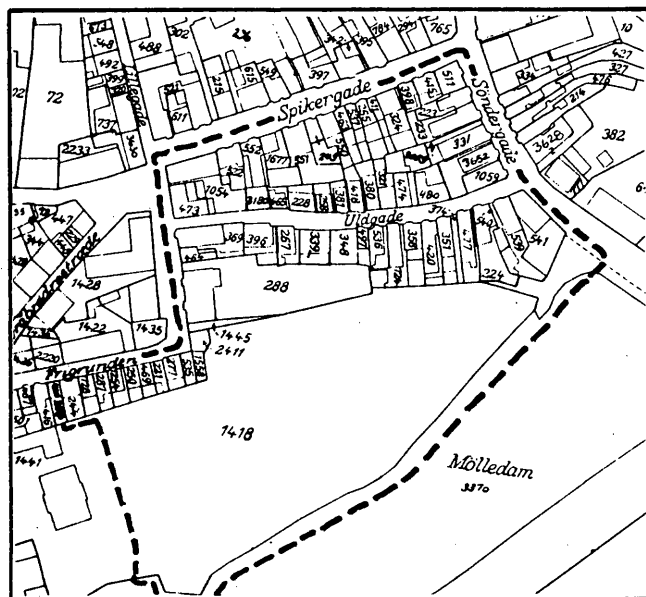
GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig

butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>

erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



MATRIKULÆRE FORHOLD

### OMRÅDET I DAG

Karreen anvendes så godt som udelukkende til boligformål, og bebyggelsen langs Spikergade og Uldgade er af meget stor bevaringsværdi.

Så at sige alle facadehuse er fredede eller bevaringsværdige.

Der mangler i betydelig grad nærfriarealer til boligerne.

Adgangen til Mølleparken hæmmes af den store have på matr.nr. 288.

Bebyggelsesprocenten er ca. 94 (1986) excl. park.

### FREMTIDIGE FORHOLD

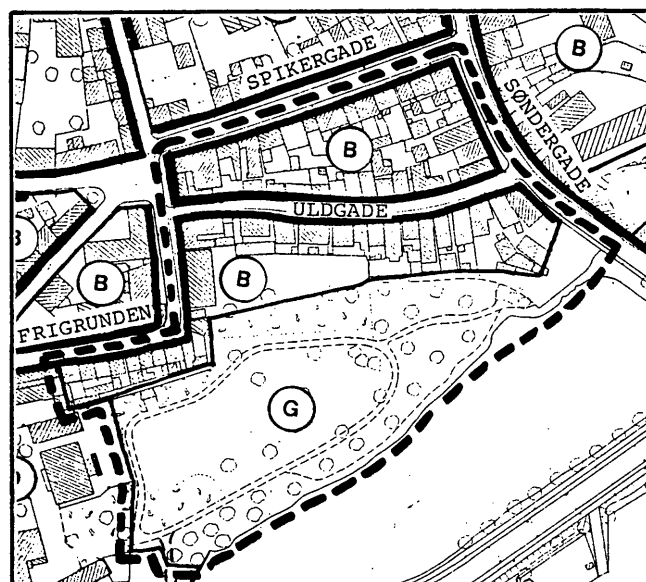
Anvendelse. Område B må kun anvendes til boliger. Der vil kunne gives tilladelse til ikke-generende erhverv.

Område G skal fortsat anvendes til offentligt parkareal, og en mindre offentlig p-plads op mod Søndergade.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i gadelinien eller i flugt med flertallet af gadens huse.



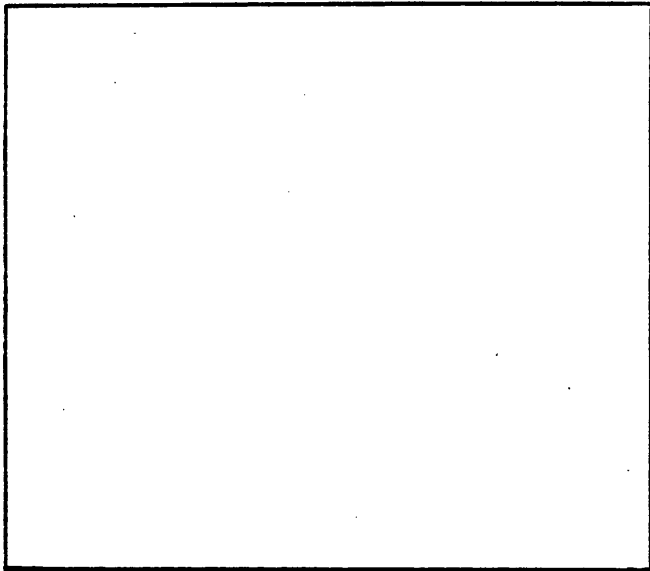
ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger

Område C: Center

Område G: Park

— Facadelinie

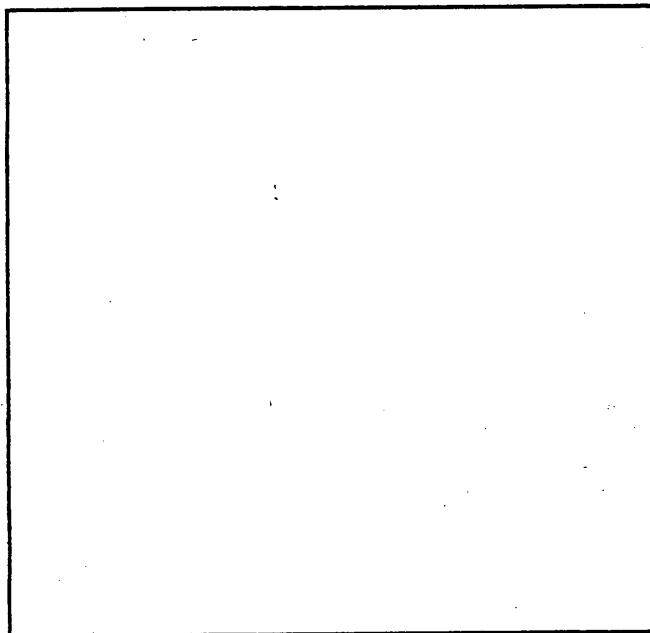


**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

■ Fredet bygning.

□ Bevaringsværdig iflg. registrant.



Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facader-nes udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

Bevaring og byfornyelse. Uldgades meget fine og velbevarede bebyggelse stiller særlige krav til vedligeholdelse, om- og tilbygning samt helt særlige krav, såfremt det skulle blive aktuelt at udskifte et af de eksisterende huse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

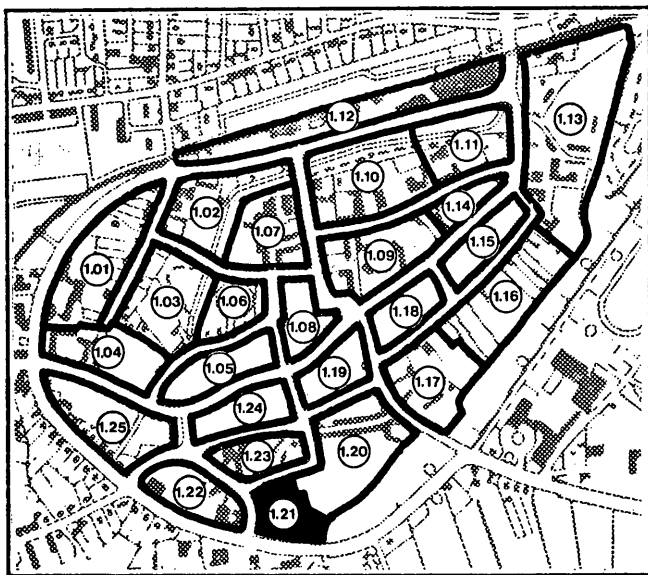
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

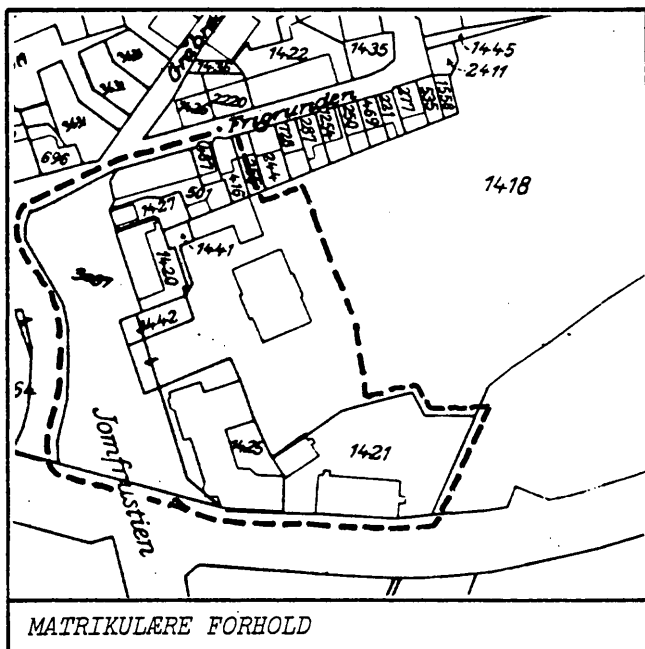
Byggemuligheder. Der kan kun blive plads til nybyggeri ved nedrivning.

Friarealer. Det bør med tiden overvejes at lave en friarealforbedring for en del af ejendommene på Uldgades sydside. Det kan ske ved, at den meget store have på matr.nr. 288 opdeles eller udlægges til fælles brug for de tilgrænsende ejendomme.

Adgangen til Mølleparken bør forbedres ved at skabe adgang fra Frigrunden - dette fordrer dog nedrivning af en garagebygning.

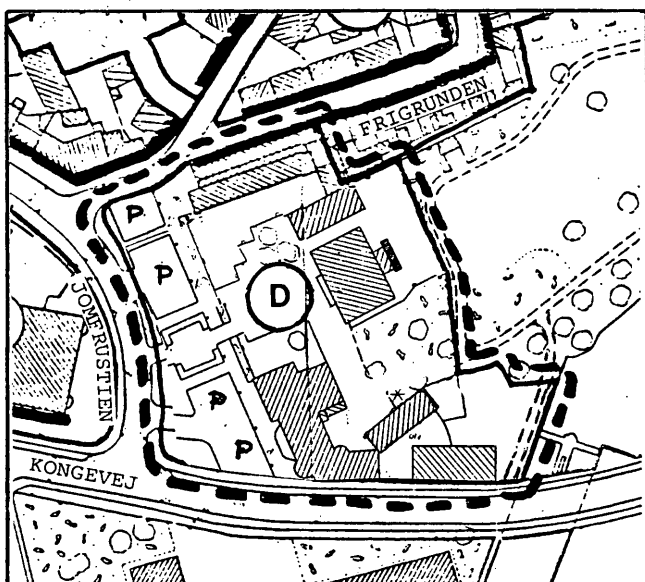


ANVENDELSE: ..... Offentligt formål (D)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 70  
 ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2  
 HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                   butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                   erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



### OMRÅDET I DAG

Området anvendes til forskellige offentlige og halvoftentlige institutioner, herunder amtets miljøafdeling, foreningslokaler og kommunale kontorer. Der er enkelte boliger i området. Bebyggelsesprocenten er ca. 59 (1986). Mod Jomfrustien findes en offentlig p-plads til ca. 30 biler. Området rummer bevaringsværdige træk, men savner en bygningsmæssig opstramning mod Jomfrustien.



### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Området må kun anvendes til offentlige kontorer og institutioner, liberale erhverv, foreningslokaler o.lign. formål, som kan indpasses i området.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

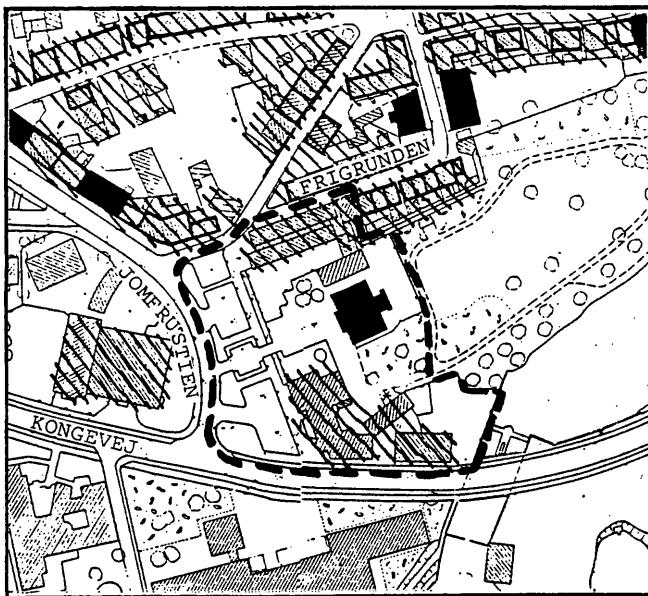
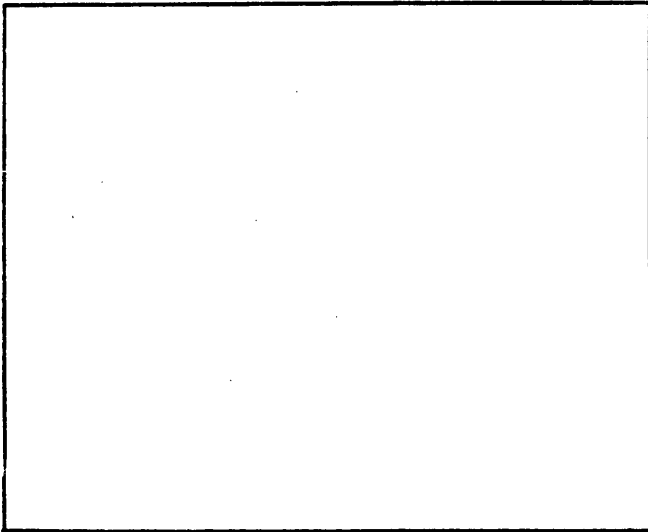
### ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger

Område C: Center

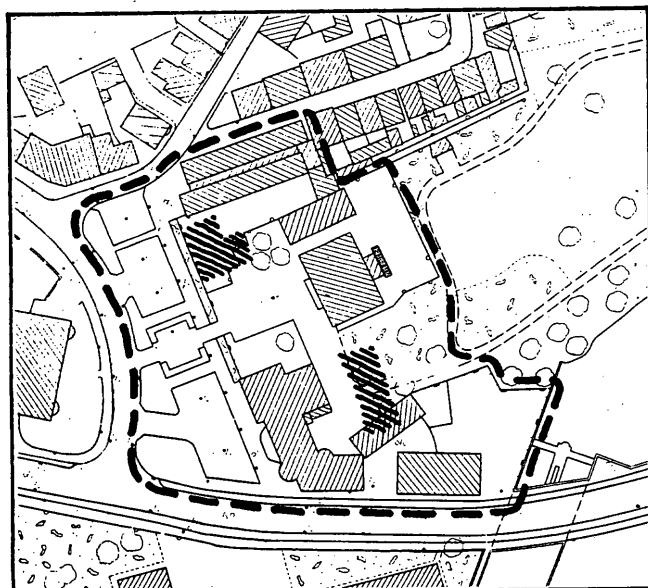
Område D: Off. formål

— Facadelinie



**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

- Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.
- Fredet bygning.
- Bevaringsværdig iflg. registrant.



**BEBYGGELSESMULIGHEDER**

- Her kan bygges nyt

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

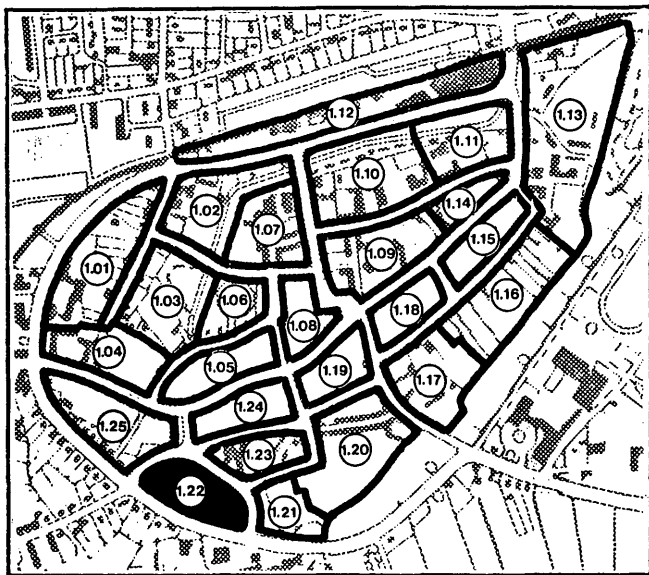
Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

Byggemuligheder. Området rummer begrænsede byggemuligheder i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Kortet viser, hvor der kan bygges nyt.



Skibbroen-Kongevej



ANVENDELSE: Centerformål (C), offentlige formål (E)

BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 65

ETAGEANTAL: ..... max. 3 1/2

HØJDE: ..... max. 15 m<sup>2</sup>

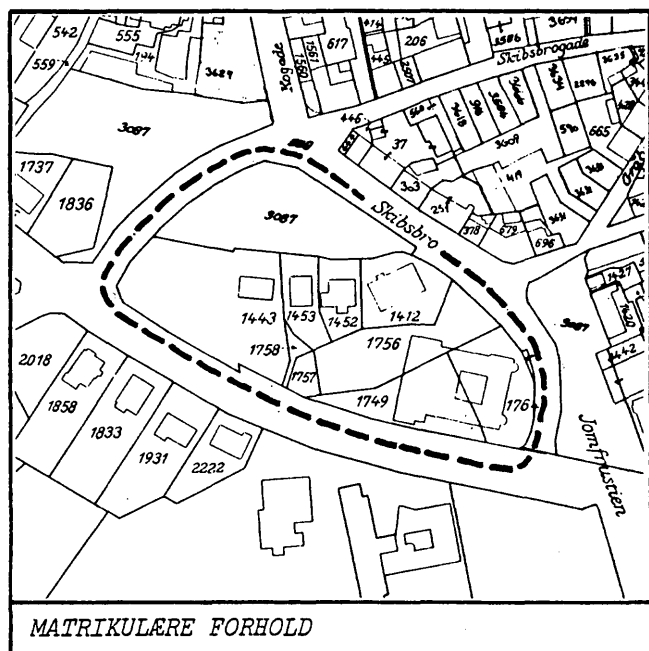
GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 700 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>

butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>

erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



### OMRÅDET I DAG

I den vestlige del af området findes et nyt supermarked og en biograf og i den østlige et hotel.

Desuden findes der to ældre enfamiliehusse.

Området indeholder endvidere en offentlig p-plads med plads til ca. 50 biler. Bebyggelsesprocenten er ca. 43 (1986).

### FREMTIDIGE FORHOLD

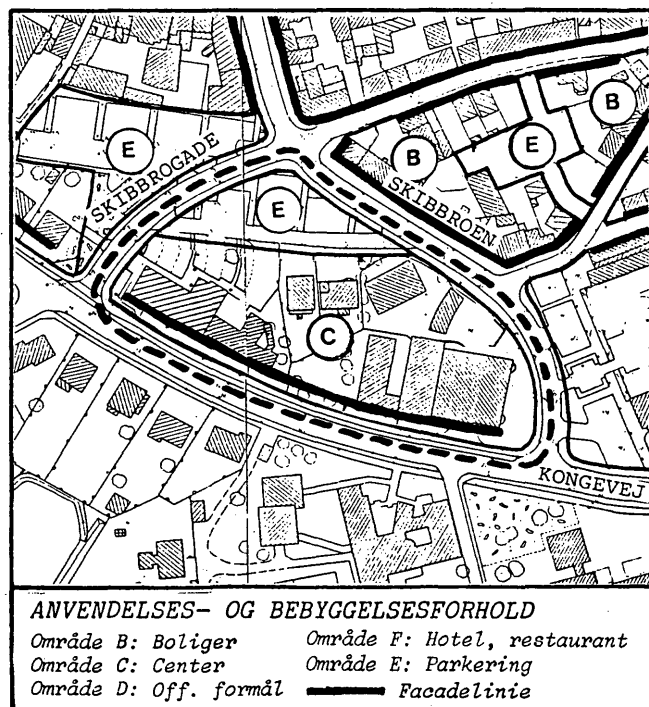
Anvendelse. Område C må kun anvendes til detailhandel, kontorer, liberale erhverv, hotel, restauration, ikke-generende servicevirksomhed, offentlige institutioner og anlæg og enkelte boliger.

Område E skal fortsat anvendes til parkeringsplads.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

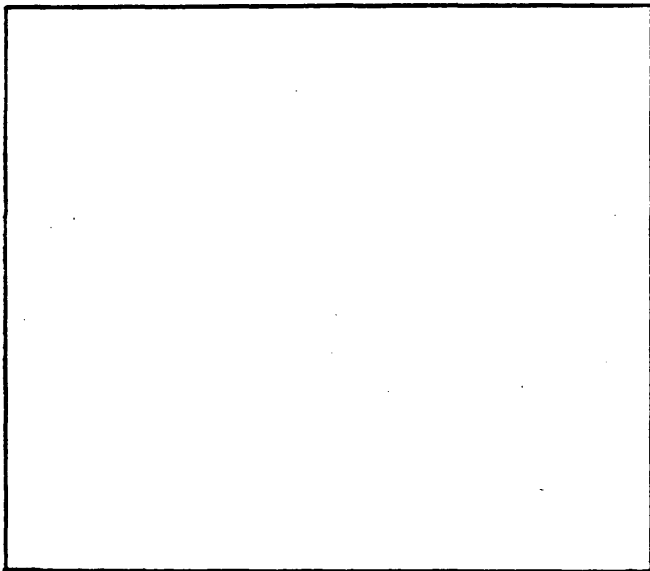
Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gaden huse.



### ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger	Område F: Hotel, restaurant
Område C: Center	Område E: Parkering
Område D: Off. formål	— Facadelinie



Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facadernes udformning markere sig som enkelt-huse.

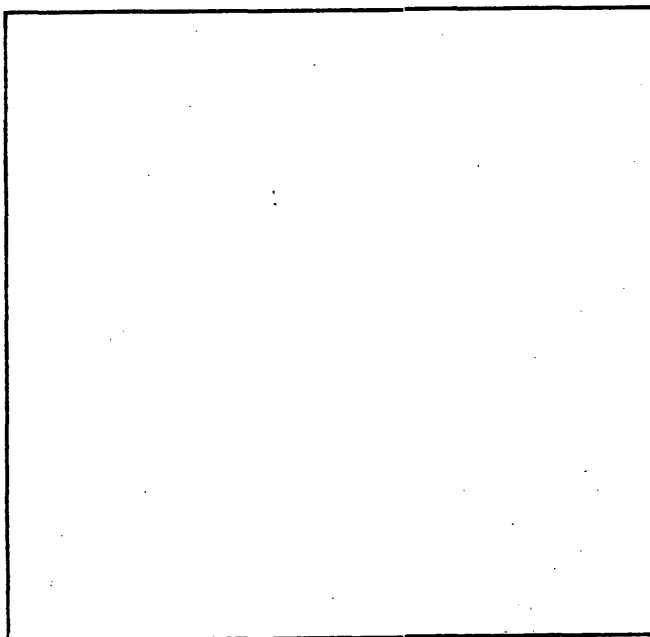
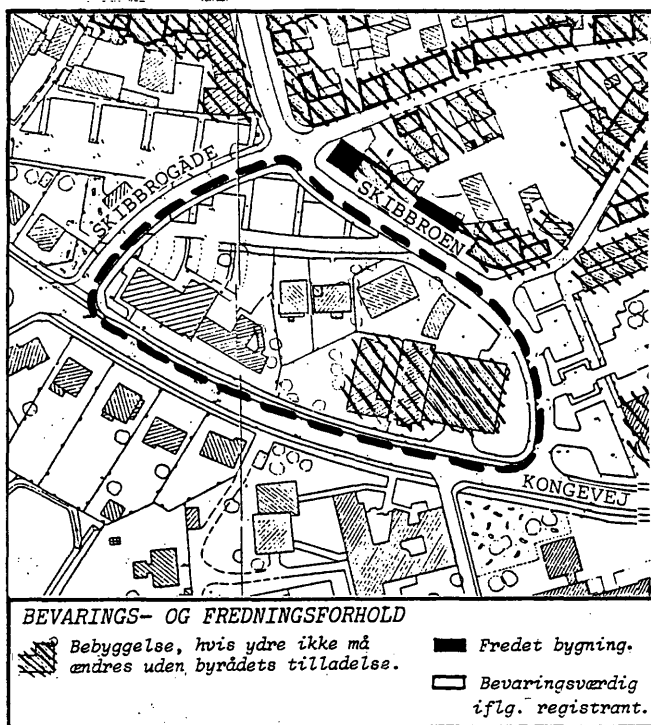
Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

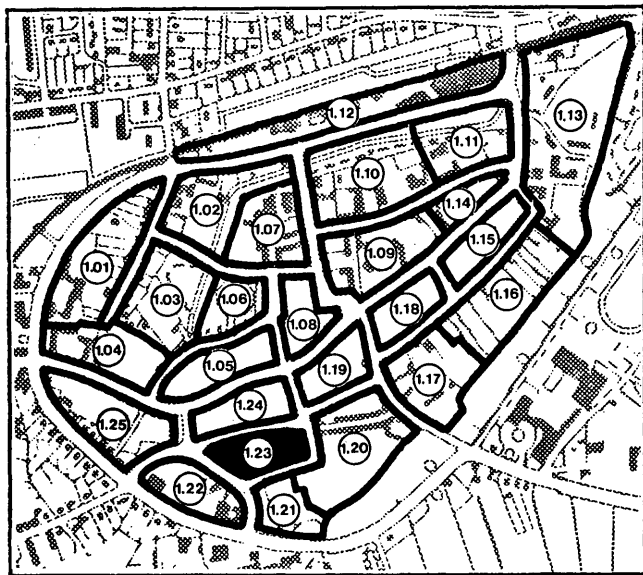
Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

Byggemulighederne i området er udtømte.





ANVENDELSE: Boligformål (B), offentlige formål (E)

BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 80

ETAGEANTAL: ..... max. 2 1/2

HØJDE: ..... max. 12 m<sup>2</sup>

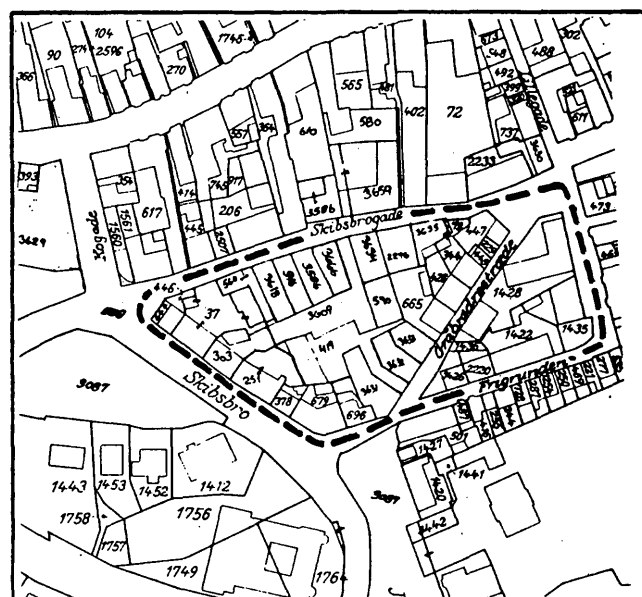
GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>

PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>

butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>

erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>

FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



MATRIKULÆRE FORHOLD

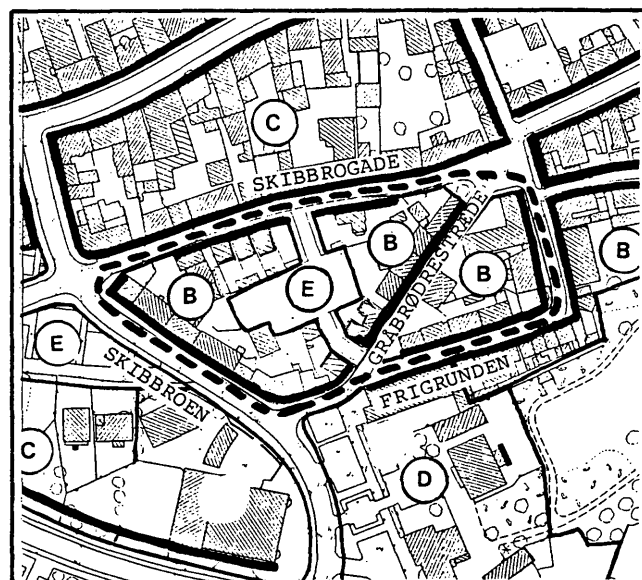
## OMRÅDET I DAG

Karreerne anvendes overvejende til boligformål.

Mod Skibbroen findes en restaurant og en del private og offentlige virksomheder. Husrækken er fredet eller bevaringsværdig.

Der er påbegyndt en udbygning mod Skibbrogade med individuelle familieboliger, og i karreens indre er planlagt en offentligt p-plads.

Bebyggelsesprocenten er ca. 66 (1986).



## ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger

Område C: Center

Område E: Parkering

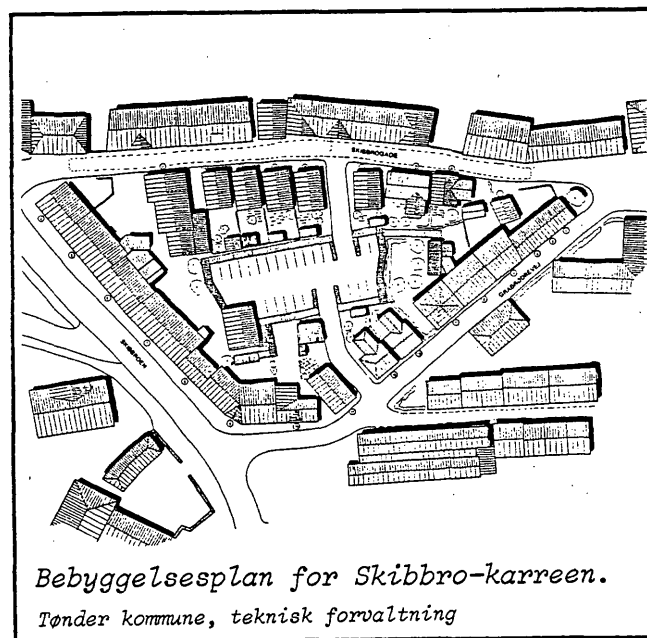
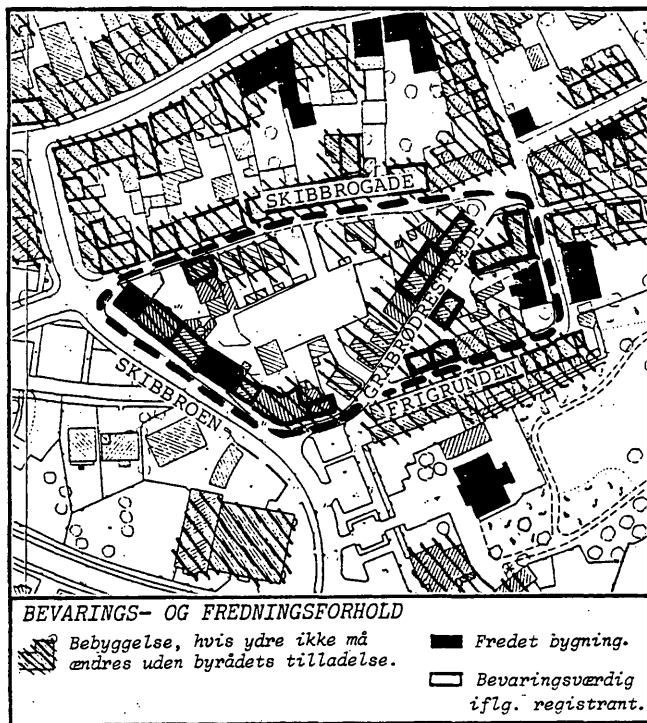
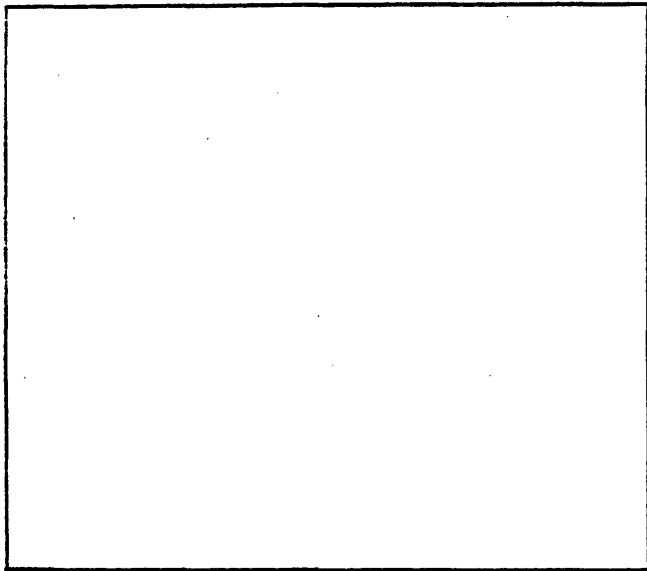
— Facadelinie

## FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Område B må kun anvendes til boligformål. Der vil kunne tillades ikke-generende erhverv.

Område E skal anvendes til offentlig parkeringsplads.

Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.



Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly. Ny bebyggelse skal opføres i gadelinien eller i flugt med flertallet af gadens huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderne udformning markere sig som enkelt-huse.

**Skiltning.** Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

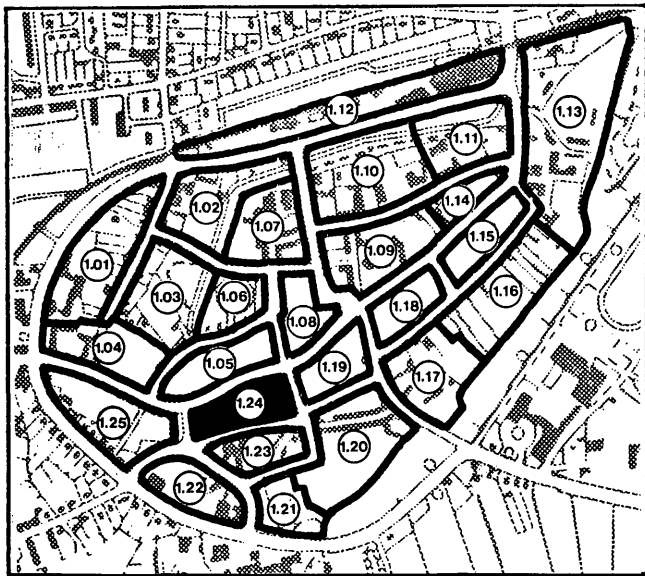
**Bevaring og byfornyelse.** For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

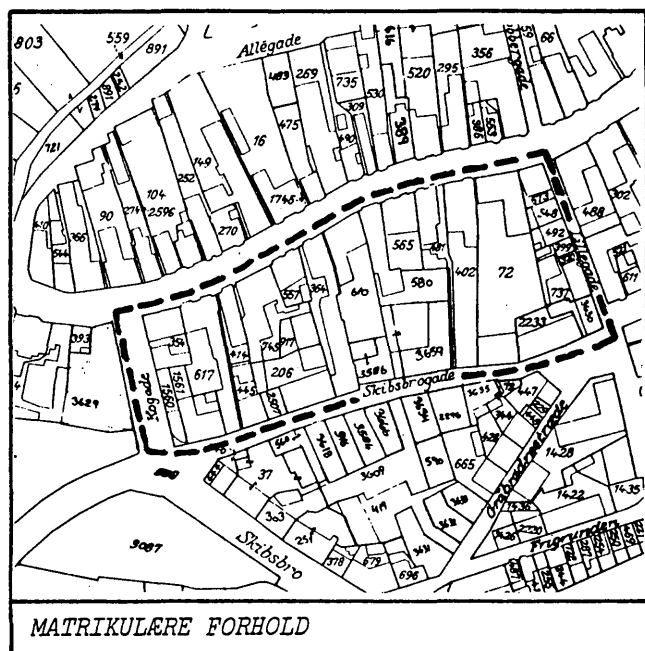
Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

**Byggemuligheder.** Området er fuldt udbygget.

**Gråbrødretorv** trænger til reovering og forskønnelse. Ved omlægning af Skibbrogade vil det blive overvejet, at udvide belægningsarbejdet til også at omfatte Gråbrødretorv.



ANVENDELSE: ..... Centerformål (C)  
 BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 150  
 ETAGEANTAL: ..... max. 3 1/2  
 HØJDE: ..... min. 15 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>  
 PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
                           butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
                           erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>  
 FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



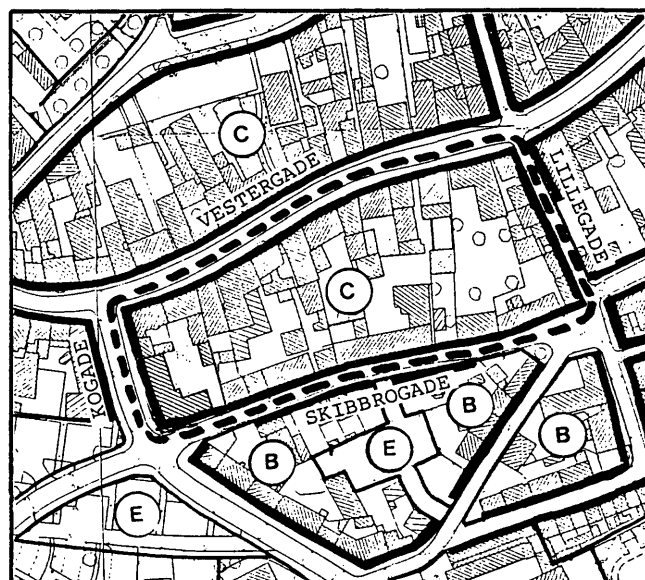
MATRIKULERE FORHOLD

### OMRÅDET I DAG

Bebyggelsen langs Vestergade er overvejende erhvervsorienteret med en del boliger placeret på 1. sal og derover. Størstedelen af randbebyggelsen er fredet eller bevaringsværdig. Bebyggelsesprocenten er ca. 123 (1986).

### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Stueetagen mod Vestergade må kun anvendes til detailhandel, restauranter o.a. gadeorienterede erhverv. De øvrige etager og baghuse må desuden anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed, offentlige institutioner og anlæg. Virksomheder, som ikke er gadeorienterede - d.v.s. pengeinstitutter, forsikringsselskaber, klinikker og kontorer i øvrigt, henvises til etagerne over gadeniveau og til bagarealerne.



### ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger  
 Område C: Center  
 Område D: Off. formål      — Facadelinie

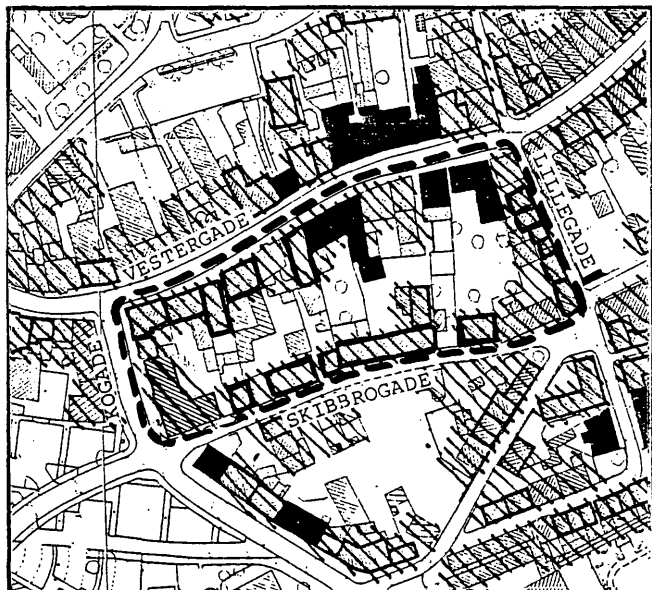
Bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gadenes huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facadernes udformning markere sig som enkelt-huse.

Skiltning. Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.



**BEVARINGS- OG FREDNINGSFORHOLD**

- Bebyggelse, hvis ydre ikke må ændres uden byrådets tilladelse.
- Fredet bygning.
- Bevaringsværdig iflg. registrant.

Bevaring og byfornyelse. For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

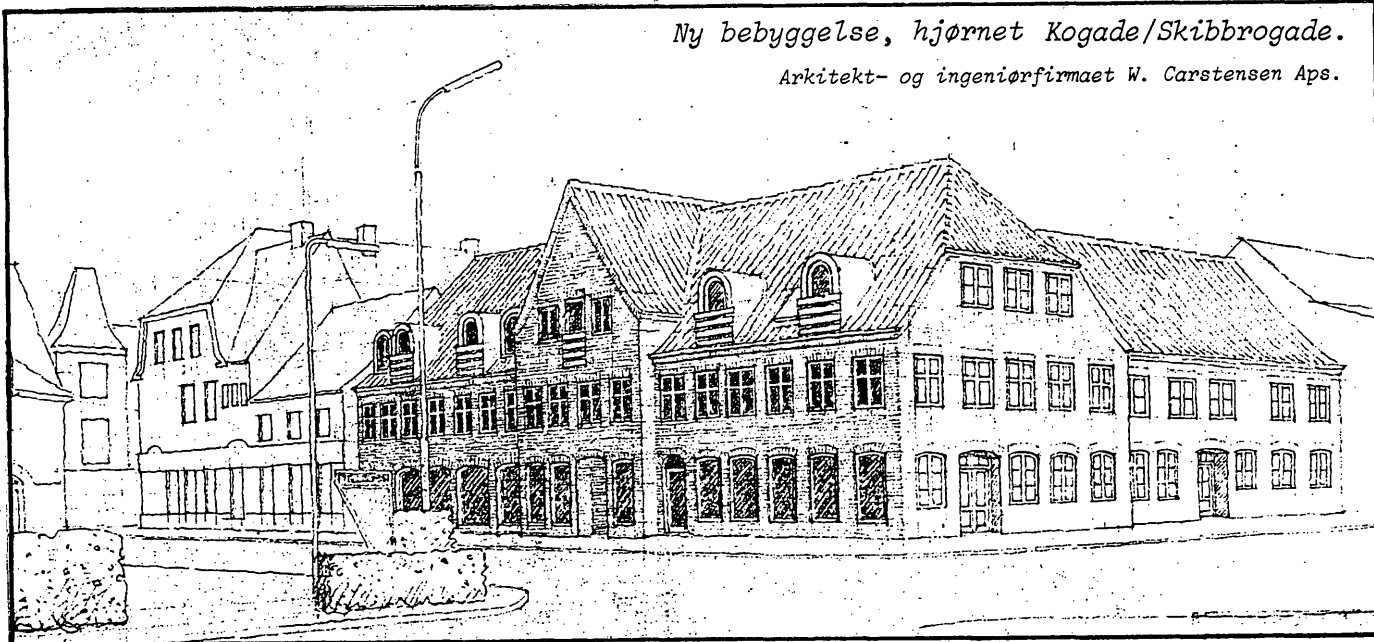
1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt -formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

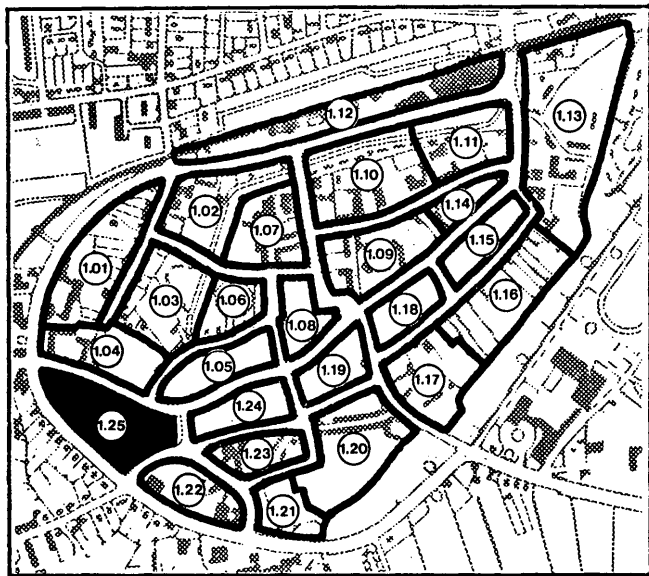
Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

Byggemuligheder. Områdets byggemuligheder ligger fortrinsvis i om- og tilbygninger til eksisterende huse.

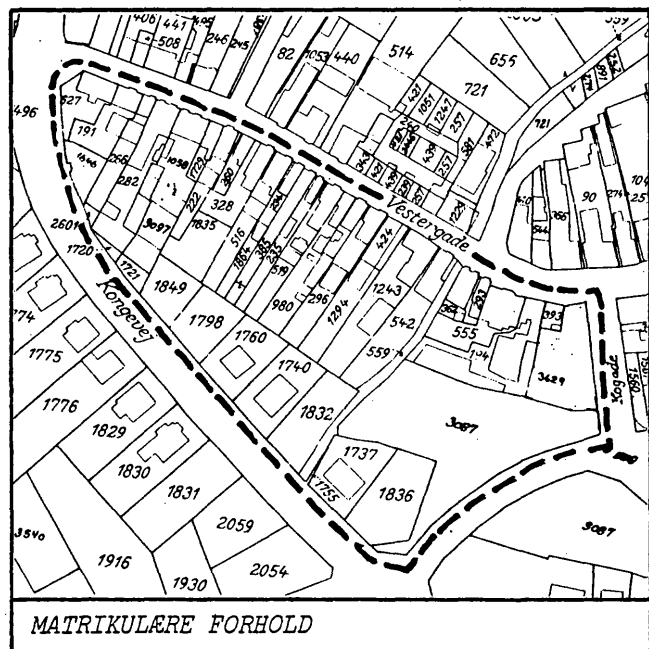
Ny bebyggelse, hjørnet Kogade/Skibbrogade.

Arkitekt- og ingeniørfirmaet W. Carstensen Aps.





- ANVENDELSE: Centerformål (C), boliger (B), offentlige formål (E)
- BEBYGGELSESPROCENT: ..... max. 80
- ETAGEANTAL: Område C ..... max. 2 1/2  
 Område B ..... max. 1 1/2
- HØJDE: Område C ..... max. 12 m  
 Område B ..... max. 9 m<sup>2</sup>
- GRUNDSTØRRELSE: ..... min. 300 m<sup>2</sup>
- PARKERINGSKRAV: bolig: 1 pl. pr. bolig<sup>2</sup>  
 butik: 1 pl. pr. 25 m<sup>2</sup>  
 erhverv: 1 pl. pr. 50 m<sup>2</sup>
- FRIAREALNORM: ..... 20% af boligarealet



### OMRÅDET I DAG

Karreens nordlige del er overvejende erhvervsorienteret med boliger placeret på 1. sal og derover.

Bebyggelsen er tæt og sluttet op mod Vestergade.

Mod Kongevej er bebyggelsen åben, nærmest villaagtig med overvejende indhold af boliger med enkelte erhvervsvirksomheder.

Områdets sydøstlige del ned mod Skibbroen indeholder en offentlig p-plads med plads til ca. 60 biler samt en kiosk med tilhørende offentlige toiletter.

Bebyggelsesprocenten er ca. 55 (1986).

Lokalplan nr. 8.35 for karreens østlige del aflyses.



### FREMTIDIGE FORHOLD

Anvendelse. Område C's stueetage mod Vestergade må anvendes til detailhandel, restauranter o.a. erhverv.

De øvrige etager mod Vestergade og baghuse må anvendes til boliger, liberale erhverv, ikke generende service- og erhvervsformål, offentlige institutioner og anlæg.

Område B må kun anvendes til boliger.

Der vil kunne gives tilladelse til ikke-generende erhvervsvirksomhed.

Område E må kun anvendes til offentlig p-plads samt kiosk.

### ANVENDELSES- OG BEBYGGELSESFORHOLD

Område B: Boliger

Område C: Center

Område E: Parkering

— Facadelinie

**Bebyggelse.** Ny bebyggelse skal opføres således, at den passer ind i gadebilledet og opføres i materialer, der passer ind i helheden.

Tage skal udføres med belægning af tegl, naturskifer, kobber, zink eller bly.

Ny bebyggelse skal opføres i facadelinien eller i flugt med flertallet af gades huse.

Ved anvendelse af flere huse til samme formål skal de enkelte huse ved facaderens udformning markere sig som enkelt-huse.

**Skiltning.** Skilte, baldakiner og markiser skal i deres udformning, størrelse og materialer underordne sig bygningernes arkitektur. De må ikke skjule væsentlige bygningsdele eller detaljer.

**Bevaring og byfornyelse.** For den viste bebyggelse gælder, at byrådets tilladelse skal indhentes, inden følgende foretages:

1. Hel eller delvis nedrivning.
2. Ændring af tagmateriale.
3. Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
4. Ændring af dør- og vinduestyper samt - formater og materialer.
5. Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
6. Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.

Fornyelse af bygningers enkeltdele skal tilpasses husets arkitektur og historie. Fredede ejendomme må ikke ændres uden planstyrelsens tilladelse.

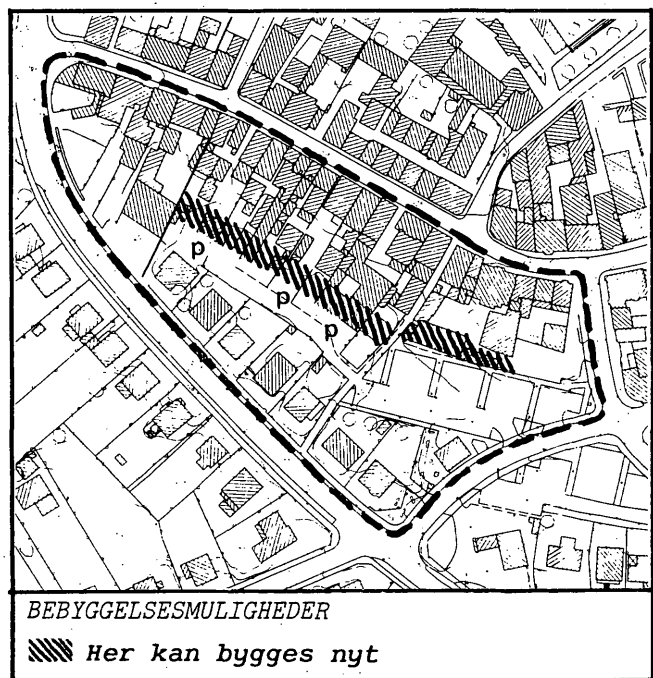
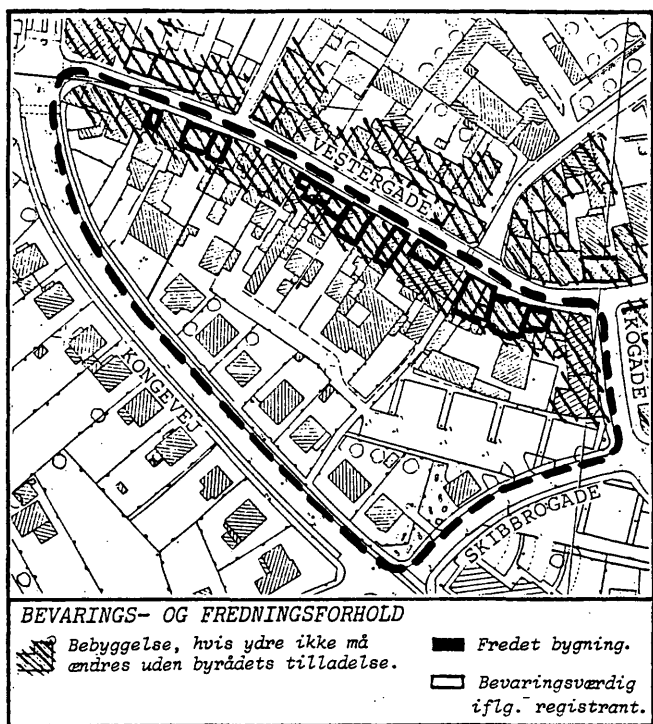
**Trafik m.v.** Alle ejendomme vejbetjenes fra de tilgrænsende gader og fra den eksisterende bagtilkørsel.

Såfremt det vedtages at etablere gågade i Vestergade, vil ejendommernes brugere og leverandører fortsat kunne køre til og fra deres ejendomme i et nærmere angivet tidsrum.

Langs bagvejen til ejendommene langs Vestergade kan etableres et antal p-pladser som vist på skitsen.

**Byggemuligheder.** Området rummer gode muligheder for ny bebyggelse i karrémidten ud mod bagstrædet.

Det åbne område mellem det nyopførte Kogade-center og den eksisterende bebyggelse bør "lukkes" med beplantning i form af træer og ved en afskærmende mur.





Allegade	: 1176, 656, 721, 2803, 891, 301, 735, 3616, 3095, 1986, 355, 431, 252,
Blegen	: 1234, 131, 3201,
Frigrunden	: 473, 1435, 2411, 369, 1422, 1436, 464, 288, 1445, 1426, 535, 1558, 277, 221, 469, 250, 1254, 287, 728, 244,
Gråbrødrevej	: 447, 1428, 229, 2220, 448, 344, 428, 665, 3633, 3632, 419, 590, 3609, 3631, 696,
Jomfrustien	: 1749, 1756, 1757, 1764, 3079, 255, 416, 487, 501, 1427, 1418, 1442, 1425, 1420, 1441, 3087,
Kirkepladsen	: 371, 546, 503, 162, 783,
Kogade	: 3629, 1560,
Kongevej	: 186, 1646, 1040, 169, 124, 3019, 559, 1810, 3097, 1721, 1835, 1849, 1798, 1760, 1740, 1832, 1737, 1755, 1836, 1443, 1421,
Lillegade	: 548, 492, 399, 320, 737, 3630,
Mellemgade	: 193, 305, 450, 196, 200, 407, 504,
Nørregade	: 971, 1660, 2279, 2384, 49, 3626, 454, 653, 564, 691, 1962, 1984, 3161, 970, 1603, 706, 1039, 2983, 2047, 1404, 939, 1175, 982, 2650, 384, 346, 401, 1893, 284, 2145, 210, 259, 941, 400, 3627, 582, 1586, 1728, 715, 275, 340, 365, 391, 449, 412, 283, 493, 710, 299, 1245, 268, 286, 375, 651, 648, 367, 202, 575, 498, 483, 1242,
Popsensgade	: 2038, 1202, 769, 1182, 1908, 932, 1070, 1784, 1110, 1047, 1372, 766, 1048, 763, 993, 744, 931, 1235, 1086, 1362, 930, 671, 1233, 2844, 914, 768, 2843, 25, 959, 126, 705, 983,
Richtsensgade	: 3546, 207, 1056, 36, 353, 716, 1972, 2273, 491, 2651, 515, 953, 2649, 484, 1061, 3018,
Skibbroen	: 444, 446, 37, 303, 251, 378, 679, 1412, 1452, 1453, 1758,
Skibbrogade	: 2233, 3635, 2276, 3659, 3634, 3586, 3666, 3584, 206, 2507, 916, 445, 3618, 1561, 560,
Smedegade	: 323, 3302, 3301, 3300, 3544, 3543, 3542,
Spikergade	: 294, 415, 784, 398, 395, 324, 3089, 411, 397, 265, 549, 537, 615, 463, 215, 550, 249, 611, 551, 521, 1677, 552, 522, 1054,
Storegade	: 93, 694, 392, 470, 307, 409, 423, 1357, 1378, 1550, 460, 1379, 758, 2403, 376, 370, 319, 262, 513, 291, 342, 107, 66, 236, 759, 302, 488, 1495,
Søndergade	: 227, 350, 707, 462, 349, 318, 765, 461, 1370, 511, 471, 223, 10, 233, 334, 331, 427, 3652, 327, 1059, 476, 541, 214, 3628, 382, 777, 64, 562, 620, 677, 156,
Torvet	: 523, 2489, 3433, 209, 482, 298, 528, 433, 466, 451, 455,
Uldgade	: 474, 480, 539, 540, 321, 224, 380, 477, 374, 418, 351, 381, 420, 258, 358, 228, 724, 465, 536, 3180, 497, 348, 339, 267, 396,
Vestergade	: 240, 356, 673, 553, 72, 386, 402, 295, 481, 520, 565, 1475, 389, 580, 530, 610, 309, 364, 490, 557, 269, 745, 917, 475, 1745, 414, 16, 617, 149, 354, 270, 252, 1228, 393, 104, 2596, 194, 90, 274, 555, 293, 366, 362, 544, 542, 410, 1243, 1294, 1229, 472, 424, 581, 296, 257, 980, 239, 519, 439, 2446, 235, 421, 385, 343, 1247, 234, 1864, 514, 516, 440, 328, 1053, 260, 82, 222, 245, 1729, 246, 1058, 495, 282, 1720, 441, 266, 2601, 406, 508, 191, 247, 627, 1051,
Vidågade	: 459, 524, 3424, 3556, 727, 3603, 531, 927, 938, 2024, 2133, 1181, 1746, 1559, 3623, 3622, 1748, 457, 894, 994, 1049, 793, 338, 1699, 1052, 867, 226, 345, 2277, 1880, 1807, 1478, 1769, 2040, 666, 281, 76, 1552, 1872, 316, 3599, 1622, 3364, 991, 852, 316, 317, 2156,
Østergade	: 172, 220, 692, 2884, 403, 203, 212, 297, 225, 238, 315, 243, 1013, 333, 429, 543, 529, 361, 95, 204, 347, 326, 146, 263, 273, 280, 253, 875, 205, 1975, 527, 1055, 526, 567, 1388, 532, 290, 67, 518, 394, 360, 640, 430, 807, 352, 1198, 1046, 533, 292, 2270, 213, 388, 629, 432, 368, 479, 468, 545, 357, 166, 818, 1113, 1712, 1713, 1828, 154, 372, 2112, 559, 820, 817, 570, 1216, 89, 835, 836, 701, 1067, 1195, 1258, 2802

BØGER OG ANDET LÆSESTOF

Generelt om kommune- og lokalplanlægning:

KOMMUNEPLANLOVEN.

Bendt Andersen. 2. udg.

Juristforbundets forlag. 1980.

Vejledning i kommuneplanlægning nr. 2.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Planstyrelsen 1976.

Lov om kommuneplanlægning, lov nr. 391 af 22.7.85.

Planstyrelsens cirkulære af 26.6.86 om lov om kommuneplanlægning.

Aktuelle planer for Tønder kommune:

Kommuneplan for Tønder kommune 1984-91.

Spildevandsplan § 21-plan for Tønder kommune 1977.

Vandforsyningsplanlægning for Tønder kommune 1980 - 2000.

Varmeforsyningsplan for Tønder kommune.

Regionplan for Sønderjyllands amtskommune 1980-91.