

Udviklings- og bevaringslokalplan nr. 070-210 for Højer bymidte



Lokalplan nr.070-210
er udarbejdet af **BN**
Byfornyelse i sam-
arbejde med Tønder
Kommune.

Fotos: hvor andet ikke
er opgivet ved **BN**
Byfornyelse/Christel
Ebsen.

Maj 2013

Indhold

INDHOLD	3
VEJLEDNING	4
Hvad er en lokalplan?	4
Læsevejledning	4
Offentliggørelse af planforslag	4
Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger	4
Midlertidige retsvirkninger	4
Varige retsvirkninger	5
Klagevejledning	5
INDLEDNING	6
BAGGRUND	8
BESTEMMELSER	14
§ 1 Formål	14
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykninger	16
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn	21
§ 8 Veje, stier og parkering	21
§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning	22
§ 10 Ophævelse af servitutter	22
§ 11 Ophævelse af lokalplaner	22
REDEGØRELSE	24
Lokalplanens formål	25
Lokalplanens afgrænsning	25
Lokalplanområdet	26
Lokalplanens indhold	26
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	38
Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning	42
Servitutter	44
Tilladelse fra andre myndigheder	44
VEDTAGELSESPÅTEGNING	47
BILAG	
Kortbilag 1 - Matrikelkort & Afgrænsning	48
Kortbilag 2 - Områdeopdeling m.m.(lokalplankort)	49
Kortbilag 3 - Fredninger og SAVE-bevaringsværdier	50
Bilag 4: Farvekort - jordfarveskalaen	51
Bilag 5: Stilblad 1. Vestslesvigske gårde	52
Stilblad 2. Nordtyske trempelhuse	54
Stilblad 3. Bedre byggeskik	56
Kildeangivelse	58

Vejledning

Planloven kan læses på
www.lpa.dk

Kommuneplanen kan
ses på:
www.kommuneplan.toender.dk

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Kommunalbestyrelsen kan på ethvert tidspunkt beslutte, at udarbejde et lokalplanforslag. Efter planloven skal Kommunalbestyrelsen udarbejde en lokalplan:

- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af en redegørelse og en række lokalplanbestemmelser.

I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning og lovgivning beskrives også. Illustrationerne i lokalplanens redegørelsesdel er alene af vejledende karakter.

Lokalplanbestemmelserne er bindende og tinglyses på de ejendomme, lokalplanen omfatter.

OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplanen derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 5. marts 2013 til den 30. april 2013. I høringsperioden er der indkommet 5 bemærkninger, der har ført til ændringer i lokalplanforslaget. Det drejer sig om forslag til bedre koordinering af forundersøgelser af fortidsminder og anlægsarbejder; faktisk tilretning af varmeforsyning; ændring i beskrivelse af område ved Nørrevej samt i bestemmelse § 6.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 5. marts 2013 til den 30. april 2013.

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på kommunens hjemmeside: www.toender.dk.

Oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknisk Forvaltning, Plan & Trafik på:

tlf.: 74 92 92 92 eller pr. e-mail: toender@toender.dk

VARIGE RETSVIRKNINGER

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav

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

om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens §58 klages over retlige spørgsmål, og det skal ske inden for 4 uger.

Din klage skal sendes til Tønder Kommune, så vidt muligt elektronisk på teknisk@toender.dk ellers pr. brev til Tønder Kommune, Teknik & Miljø, Rådhusstræde 2, 6240 Løgumkloster.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nmkn.dk.

Indbringelse af en afgørelse for domstolene skal ske inden for 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Ved retlige spørgsmål forstås spørgsmål, som drejer sig om de procesmæssige forhold i forbindelse med planens udarbejdelse og vedtagelse.

Der kan derimod ikke klages over lokalplanens indhold. Dog kan lovligheden af indholdet påklages.

Indledning

Højer er på flere måder en enestående by. Sammenhængen mellem gadernes tilsyneladende tilfældige forløb og den karakteristiske marskbebyggelse er velbevaret. Den fortæller historien om 'flækken', en by med ret til at drive marked i 1700-tallet.

Tønder Kommune følger i disse år op på bl.a. kulturarvsatlasset for Vadehavet (2007). Den bevarende lokalplan 012-1.1 for Østerende- og Vesterende Ballum er det første eksempel.

Målet med planlægningen er at hjælpe husejerne med at imødekomme byens, handels- og erhvervslivet og den moderne families behov for udvikling og komfort - og sikre, at det til enhver tid sker uden at svigte bygningernes karakteristiske og harmoniske fremtræden.

De uundgåelige æstetiske eller tekniske tilføjelser opleves og accepteres som del af kulturhistorien, men planlægningen sikrer, at det ikke sker uden bevidst stillingtagen til helheden i byen.

Kommunalbestyrelsen ønsker med denne lokalplan for Højer bymidte at sende et signal både om den øgede bevaringsindsats i kommunen såvel som et signal om, at bevaring og udvikling ikke er modsætninger, men rummer et dynamisk potentiale. Hermed afløses den nuværende lokalplan nr. 01.60.01 for Højer bymidte (Højer Kommune) fra 1990. Sammen med retningslinjer i Registrant af Bevaringsværdige bygninger i Højer By fra 1975 har det været det administrative grundlag for udviklingen i byen og for byggetilladelser m.m. i over 20 år.

Bybilledet i Højer i dag viser mange steder de vellykkede såvel som de mindre vellykkede tiltag for at få moderne og nutidige behov indpasset i en bebyggelse og en by fra en helt anden tid. Det viser også, at der er brug for et bedre og mere tidssvarende grundlag til at håndtere udfordringen:

balancen mellem at bevare byens værdifulde karakter og på samme tid at imødekomme byens behov for udvikling.

Tønder Kommune har gennemført en områdefornyelse 'Nyt liv i Højer' i perioden 2008-2012. Indsatsen har omfattet såvel nyindretning af torve og gader som 'genbrug' af byens store gårde, ny legeplads m.v.

I forbindelse med den synlige og konkrete indsats i byen har kommunalbestyrelsen ligeledes prioriteret at støtte private ejere til at gå foran med en udvendig renovering af især lokalplanområdets mange bevaringsværdige ejendomme. Arbejdet med at bevare byens enestående kulturmiljø og høje fortælle værdi om (by-)livet i marsken er derved kommet godt i gang. Det er målet, at lokalplanen kan inspirere byens husejere med gode råd og fælles regler i bevaringsarbejdet til at fortsætte den positive udvikling - til fælles bedste.

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med Højer Lokalråd og repræsentanter fra udvalg under Områdefornyelsen, fra koordinationsgruppen for byfornyelse i Tønder Kommune samt fra 'sprosekassen' og Lokalhistorisk Arkiv. Desuden har der været afholdt offentlige borgermøder i byen undervejs for at sikre en god dialog og 'ejerskab' til lokalplanens intentioner.

HØJER KIRKETORV I BRUG
Sommeren 2010

“En bevarende lokalplan kan også sikre, at den eksisterende bebyggelse fremover ikke banaliseres og forringes af plastikvinduer og døre, pålimede sprosser, teglimerede tagflader, trykimprægnerede hegn, parabolantenner mm.”

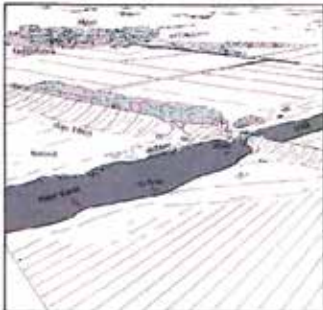
- Citat fra Vadehavet Kulturarvsatlas (2007)



fotograf Finn Hansen

For byen er det et løft hver gang en bygning bliver smukt restaureret, og for den enkelte ejer er det en stor tilfredsstillelse og gerne en forøgelse af bygningernes værdi. Det kan dog være svært at stå med vedligeholdelse, ombygninger, tilbygninger og forandringer på gamle bygninger - og gerne ville gøre det rigtigt. Kommunalbestyrelsen har derfor valgt at udvide redegørelsen (jf. afsnittet efter bestemmelserne) med enkle regler for god byggeskik og tradition.

Baggrund



Perspektiv fra 1862 af diget med Højer sluse og Højer Flække i baggrunden (fra Vadehavet Kulturatlas SAVE registrering, se Kildeangivelse)



Udsigt fra Højer Mølle mod nordøst over Højer by og Højer Vandtårn

LOKALPLANENS BAGGRUND

BEVARING AF HØJER BY

Planlægningen for Højer by bygger på *de karakteristiske og væsentlige værdier*, der kan iagttages og som ønskes bevaret:

- landskabet og byens historie
- byens udvikling og struktur
- byområdernes forskellige karakter og
- bygningstyperne, arkitektur og former.

Nedenfor beskrives landskabet, byen og den historiske udvikling. Værdierne indkredses i forhold til, hvad der rummer den synlige såvel som den usynlige fortælling om byen.

Værdierne danner baggrunden for lokalplanens bestemmelser.

Landskabet og byens historie

Højer ligger på geestranden på sin egen bakkeø ca. 7 m over havets overflade og dér hvor Vidåen løber ud i Vesterhavet. Den er adskilt fra den noget større Hjerpsted Bakkeø mod nord og marsken mod syd. Adgang til Vidåen har dannet grundlag for op- og nedgangsperioder i Højers byudvikling.

Højer Havn nævnes første gang i 1200-tallet ved handel med bl.a. Holland fra købstaden Tønder. Med inddigningen i 1500-tallet blev Tønder afskåret fra anvendelse af Vidåen og Højer Havn blev ladeplads for den fortsatte handel. Det medførte en udvikling af selve byen med tilflytning af håndværkere, handelsfolk og arbejdere i slutningen af 1600-tallet. Retten til at drive bynæring i 1706 førte til betegnelsen 'flække' i 1743. Dermed fik byen retten til at drive markeder. Brande i 1700-tallet og importstop fra Holland førte til nedgang og affolkning. Højers udvikling er herefter i århundreder knyttet til forsøgene på at redde byen ved bl.a. at etablere losse- og ladeplads samt uddybning af anløb ved åens udløb. Det sidste højdepunkt var i slutningen af 1800-tallet med sejlads af overnattende tyske turister på vej til Sild.

En *karakteristisk og væsentlig værdi* er samspillet mellem marsken - det åbne landskab - og i høj grad den enkelte bygning i byen. Kirken, Møllen og Vandtårnet knejser over byen som vartegn på lang afstand og fortæller om forskellige tidsperioder og en teknologisk udvikling.



Vest-østgående længdesnit gennem landskabet



Nord-sydgående længdesnit gennem byen

De nyere fabriks- og produktionsbygninger mod syd fortæller om den seneste udvikling og dokumenterer i bogstaveligste forstand i skala og proportioner, hvor sårbar byens profil er overfor ny bebyggelse i det flade landskab.

Byens udvikling og gadestruktur

Højers gadestruktur har tydeligt grundlag i landskabets form. Byens udvikling og bebyggelse følger lige så tydeligt udsving og forandringer i handelsmønstre og markante vilkår op gennem århundreder.

(1) Den ældste struktur er hægtet på Nørrevej - Nørregade. Dette dobbeltforløb ligger langs geestranden; med Nørrevej som arbejdsvej vendt mod markerne - og Nørregade som den mere repræsentative vej, vendt mod byen og marsken mod syd.

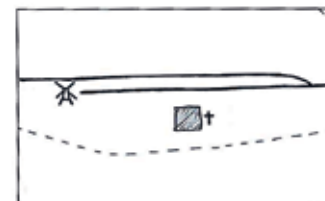
(2) Da gårdene langs Nørrevej havde lodder både på geesten mod nord og marsken mod syd var forbindelsesvejene mellem disse vigtige.

(3) Fald i de tværgående gadeforløb kan ses i Skolegade, Mellemgade, Torvet, Herbergsgade, der også er nye 'bygader'.

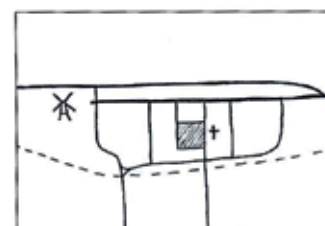
Imellem disse forbindelsesveje til marsken kommer efterhånden 'bygader' og dermed opstår en reel bystruktur. De øst-vestgående bygader, med Storegade som hovedåre, forbinder Højers to pladser: Kirketorvet og Møllepladsen.

4) I den periode, hvor forbindelsen mellem byerne langs kysten bliver vigtigere, bliver forløbet Ballumvej - Kogsgade mere væsentlig. Disse er nu sammen med Nørrevej - Nørregade hovedfærdselsårer gennem byen.

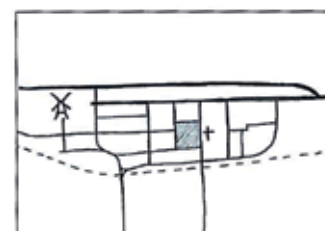
Højers gadestruktur er således nemt aflæselig, forudsat at man kender historien. Ellers kan man let forvirres som gæst og fare vild!



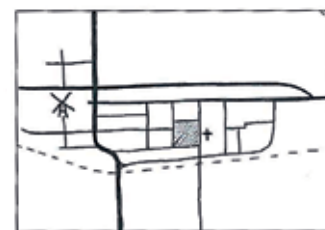
(1) Nørregade og Nørrevej ligger som gade-nettets ryg



(2) Veje på tværs forbinder geesten og marsken.



(3) Bygaderne lægger sig på langs

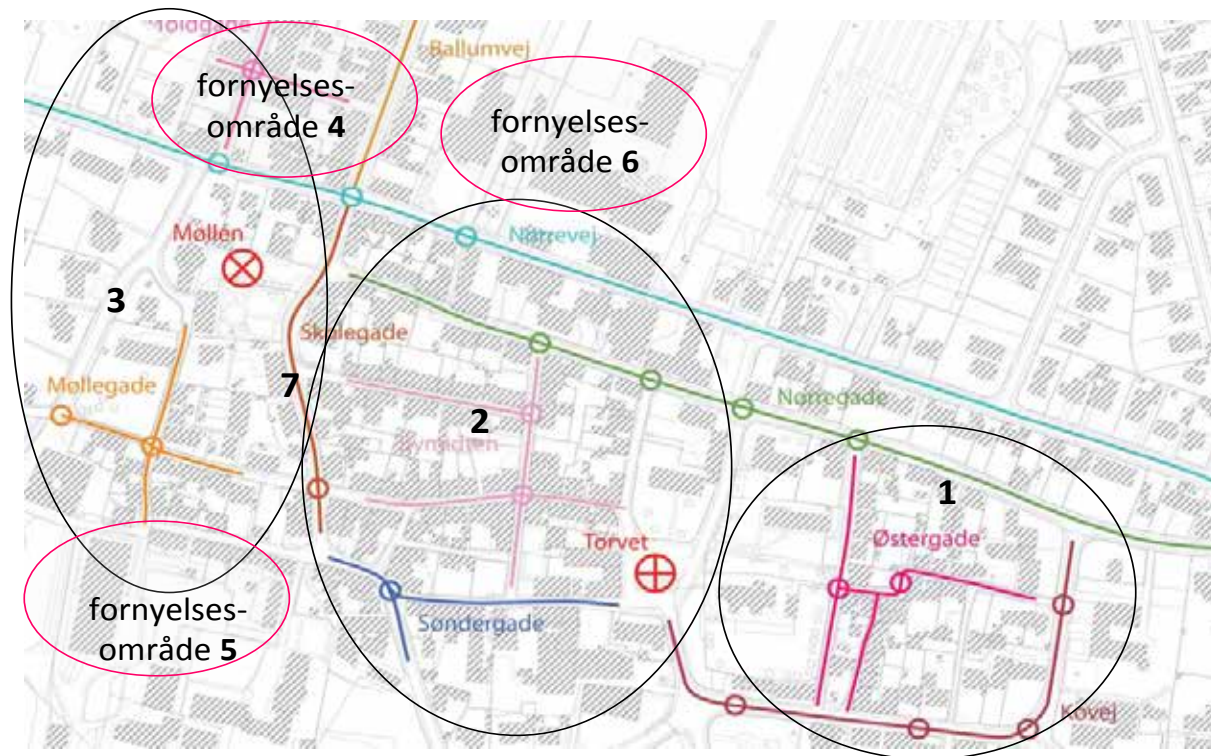


(4) Forbindelsen til andre kystbyer blev opprioriteret.



Skitse af Højers gadestruktur

Kilde: Skitser og tekst 'Byatlas for Højer, semesteropgave ved Anders Dam og Lill Bjerregaard Christensen, Arkitektskolen i Århus, 2008.



Kortskitse med de forskellige karakteristiske 'bydele' i Højer: 1) landsbyen Østergade, 2) den tætte by omkring Storegade 3) gårdene i Mølle-området samt områder under mulig forandring som 4) Toldgade-kvarteret 5) erhvervsområdet med den gl. fabrik 6) indfaldsvejen Nørrevej og 7) hovedvejen Skolegade.



Foto: Infoto Højer



Foto: Infoto Højer

(1) Østergadekvarteret er idyllisk, med tæt og lav bebyggelse og med flere velbevarede længehuse i gadelinjen, som det også kan ses af foto fra før/nu fra Østergade.

De karakteristiske og væsentligste værdier er de træk i gadestrukturen, der fortæller om byens op- og nedgangstider. Det vil blive lettere at aflæse historien og være ny i byen, hvis planlægning og praksis arbejder sammen om at sikre, at de skiftende forløb og de veldefinerede gaderum understreges af en belægning, belysning og indretning, der passer til de forskellige byområders særlige karakter (se nedenfor).

Gaderummene forbliver veldefinerede ved **at** nyere huse følger de oprindelige gadeforløb og den eksisterende bebyggelse, og **at** de karakteristiske hvide stakitter, beplantning, træer (på de såkaldte ubebyggede arealer) fortsat afgrænser skel til naboer, gader og stier.

Byområder & bykarakter

Højer er en sjælden blanding af by og landsby.

Det kan aflæses i byområder af vidt *forskellig karakter og værdi*:

- (1) landsby- eller 'flække' oplevelsen i Østergade-området,
- (2) den tætte bymæssige oplevelse i Storegade og Postgade-området,
- (3) den mere åbne gårdbebyggelse med de store haver og gammel beplantning i den vestlige del af byen og neden for møllen i Møllegade-området.

Højer er samtidig også 'flækkens' samling af huse og gårde mellem hinanden. Inden for områderne kan man derfor opleve en delvis sammenblanding af bebyggelser, der overrasker i gadebilledet. Ligesom

man kan opleve mange forhaver med huse, der ligger langt tilbage på grunden som fx i Nørregade og med (bag?) facader ud mod Nørrevej. Hvert område har en særlig karakter, der er sårbar overfor forandringer. Det kan være bebyggelsens tæthed, hovedform, proportioner og som nævnt - placering i forhold til gader og veje.

Områderne omkring Torvet, Kirken og Højer Mølle indtager en særlig central rolle. De åbne pladser omkring byens 'institutioner' er byens 2 historiske mødesteder. Det er væsentligt, at pladserne er indrettet med respekt for deres betydning og stadig inspirerer byens borgere til at mødes og holde torve-, fåre- og mølledage. Byen skal også hænge bedre sammen på tværs mellem 'mødestederne'. Det vil en mere sammenhængende og ensartet belægning, beplantning eller bebyggelse, der nok respekterer områdernes forskellighed, kunne bidrage til.



(2) Højer 'centrum' med Storegade, Postgade og Mellemgade med tæt bymæssig bebyggelse i 2-3 etager, veldefinerede gaderum og velholdte såvel som misligholdte, men fortsat originale bygningstyper bevaret i detaljen.



(3) Møllegade har sin egen landsystemning med de store og ældste gårde, åbne kik ind til haver og til marsk fra Kiær's Gård. Her fra omkring krydset ved Møllegade, hvor stendiger omringer den store have med fornemme storkronede træer.



(4) Toldgade med toldboden og de fine ejendomme fra 1910-20 var under god udvikling som centerområde med stor møbelbutik frem til 90'erne. Butikken er lukket, ejendommene forladte og det er svært for de få nuværende beboere at løfte området.



(5) Højer Tæppefabrik - de oprindelige fabriksbygninger anvendes til lager m.m. - står utilpasset hen såvel mod marsken som mod Kiers Gård.



(6) Nørrevej ligner fortsat en indfalds- eller arbejdsvej. Der er mod nord store åbne arealer omkring Brugsen og foderstoffernes haller, vandtårn m.m. Husene overfor mod syd viser en sjælden blanding af gadefacader og lidt rodede gårdsider, der ikke røber, at de har en smuk have og facade side ud mod Nørregade.



(7) Nyere bygning fra 1970'erne må gerne erstattes og/eller de nære omgivelser bearbejdes., så det bliver en bedre oplevelse at komme gennem Skolegade.

Højer har dele af byen, hvor bygningerne er blevet overflødige og forladte og hvor der er behov for forandring samt dele af byen, hvor lokalplanen kan åbne mulighed for en fremtidig udvikling uden at begrænse den eksisterende aktivitet og produktion i områderne i dag. Lokalplanen medfører ikke handlepligt.

Den mest *karakteristiske og væsentlige værdi* for disse fornyelses- eller omdannelses områder er deres beliggenhed i udkanten af byen. Det giver gode muligheder for at udvikle og for at bygge nyt efter behov. Det drejer sig om fx 'Told- eller Nygadekvarteret', et meget forfaldent område i Toldgade (4) fra begyndelsen af 1900-tallet og udformet delvist som en 'karré'; (5) erhvervsområdet i den sydlige del af byen med fabriksbygning og hvor den kendte tæppe produktion er ophørt i 1970'erne m.v. samt (6) Nørrevej mod nord med de markante velholdte haller og vandtårn m.m., der afgrænser byen ud mod det åbne landskab.

Skolegade er for mange besøgende hovedvejen gennem Højer (7), sådan som de oplever det på 'ruten' fra Møllen til Højer sluse. Spredt bebyggelse fra forskellige tidsaldre på begge sider af gaden - i højder, kvalitet, typer og tilstand - giver ikke et retvisende billede af byen. På lang sigt vil en udvikling med renoveringer og/eller ny bebyggelse, ny anvendelse m.m. forbedre oplevelsen af byen.

Bygningstyper og byggestil i Højer

Byens struktur og bygningernes form er velbevarede. De typiske detaljer i tage som arkengaff, valme og i facader som vinduer og de dobbelte fløjddøre er mange steder ligeledes velbevarede. Det beriger oplevelsen af byen. De nyere konstruktioner og byggematerialer, der kan ses i mange tilbygninger, garager, virksomhedsudvidelser er udført efter behov, der måske ikke altid tager hensyn til byen som en bevaringsværdig helhed.

Bebyggelserne kan hovedsaglig opdeles i typer (se nedenfor) og har hver deres 'smertegrænse' for forandringer og ombygninger:

- Vestslesvigske længehuse og gårde
- Byhuse, længe- og gavl
- Trempelhus
- Bedre Byggeskik-huse
- Nyere huse

Det er typisk for byen, at der findes en del eksempler på "blandingsstil", hvor tidens strømninger har bidraget med nye elementer til den traditionelle byggestil. De traditionelle materialer er anvendt i stort omfang, selv om husene er bygget i "blandingsstilen".

I BILAG 5 vises der eksempler på disse stilarter samt gode råd til renovering ligesom der henvises til foldere fra Kulturarvsstyrelsen (nu Kulturstyrelsen).

Flere af byens 2-3 etages udlejningsejendomme er i dårlig stand. Det gælder også en del af de ældste stråttækte ejendomme, der er uden beskyttelse mod grundfugt m.m.

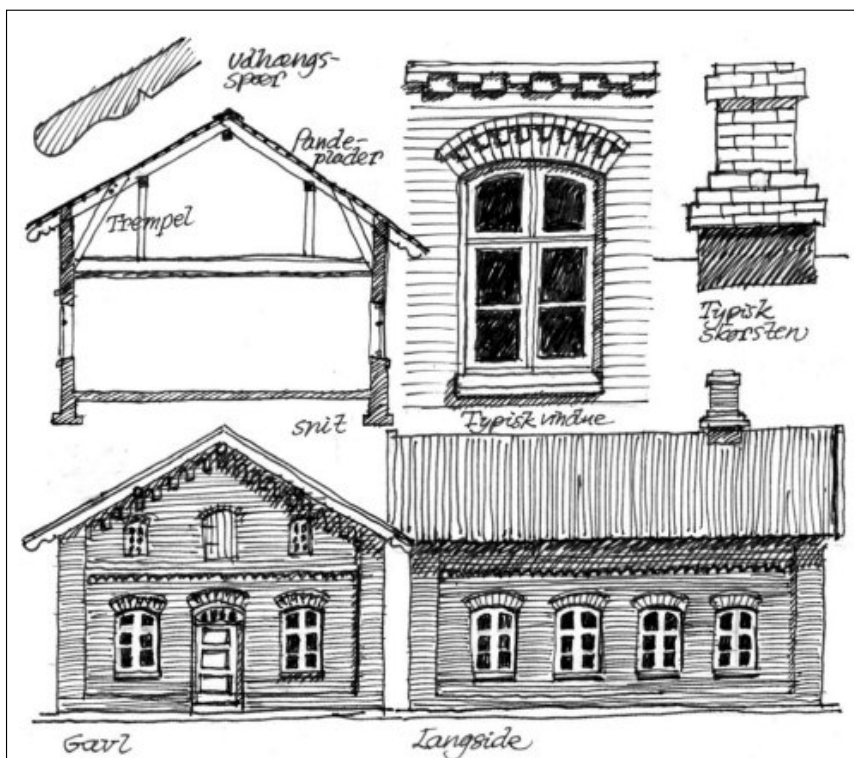
De *karakteristiske og væsentlige værdier* på bygningsniveau ligger ofte i detaljen. Det drejer sig især om de egnskarakteristiske bygningsde-

taljer, det enkle materialevalg og den gode, tilpassede løsning på et nutidigt behov. De øger samlet byens og bygningens troværdighed og fortællerværdi.

SAVE-registreringen (læs mere på side 30 samt se kortbilag 3) og vurderingen lægges derfor til grund for de krav, der stilles til ejeren ved fx ansøgning om byggetilladelse i forhold til at bevare de enkelte bygninger.



Højer har flere smukke og elegante eksempler på såkaldt Bedre Byggeskik, her fra Mellemgade.



Træmpelkonstruktion indgår i den tysk inspirerede byggestil, som er meget karakteristisk i bybilledet i Højer. (Kilde: Træmpelkonstruktion, tegning S. Vadstrup, Informationsblad, Kulturstyrelsen)

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Lokalplan 070-210

Udviklings- og bevaringslokalplan for Højer bymidte

Der er løbende indsat forklaringer og kommentarer som note til bestemmelserne §§

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 937 af 24-09-2009, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre :

- de karakteristiske og væsentligste værdier i den oprindelige bystruktur, den bevaringsværdige bebyggelse og i den unikke sammenhæng mellem by og landskab,
- en helhedsplanlægning for omdannelsen af nedslidte byområder
- den generelle udvikling i Højer by tilgodeses og udformes med hensyntagen til bevaringsinteresserne som helhed og marsk miljøet i særdeleshed.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1 og omfatter samtlige matrikelnumre inden for den viste afgrænsning: 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 36, 37, 38, 42, 43, 46, 49, 50, 53, 54, 58, 60, 62, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 94, 95, 96, 97, 99, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 114, 115, 117, 119, 120, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 145, 149, 150, 151, 152, 156, 158, 163, 164, 165, 166, 219, 231, 232, 233, 234, 237, 243, 246, 247, 248, 251, 252, 254, 255, 257, 258, 262, 264, 266, 271, 277, 283, 284, 285, 287, 290, 291, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 309, 313, 316, 317, 319, 320, 323, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 336, 339, 340, 355, 357, 361, 363, 368, 371, 374, 376, 377, 378, 388, 389, 390, 394, 395, 398, 399, 402, 404, 413, 434, 436, 437, 438, 451, 462, 467, 468, 471, 486, 493, 518, 581, 582, 592, 596, 610, 611, 612, 655, 660, 688, 702, 711, 715, 716, 725, 730, 734, 736, 756, 763, 764, 774, 785, 794, 837, 838, 846, 867, 871, 886, 972, 980, 982, 1093, 1096, 1118, 1119, 1126, 1134, 1146, 1181, 1189, 1211, 1231, 1262, 1265, 1288, samt dele af matr. nre. 250, 253, 860 samt alle parceller, der efter den efter den 1. februar 2013 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

§ 2.2 Hele området er i byzone og forbliver i byzone efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Lokalplanområdet inddeles i delområderne: A, B og C, som vist på kortbilag 2. Indenfor lokalplanområdet er der udpeget fornyelsesområder, som ligeledes er markeret på kortbilag 2.

Delområde A

- § 3.2 Delområde A omfatter bymidte-området ved Postgade, Mellemgade og Storegade samt nord for Nørrevej, jf. kortbilag 2.

Delområde A skal anvendes til centerformål i form af fx liberale erhverv, detailhandel, servicevirksomheder, hotel, B & B og restaurationer, kulturelle og sociale samlingssteder, offentlige formål, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne samt boliger.

- § 3.3 Del af delområde A indgår som Fornyelsesområde A.1 ved Nørrevej, jf. kortbilag 2, og er udlagt som særligt centerområde til pladskrævende varegrupper med en maksimal ramme på 500 m² for enten nybyggeri eller udvidelse af eksisterende byggeri.

- § 3.4 Delområde B omfatter mod øst Østerende-området- og mod vest Møllegade-området, jf. kortbilag 2.

Delområde B samt herunder Fornyelsesområderne B.1. og B.2 skal anvendes til boligformål, hvor der kan indpasses fx 'byferie'- og fritidsboliger, institutioner, lokale kollektive anlæg, mindre ikke-generende virksomheder som fx galleri, kunsthåndværk, der drives af den, der bebor ejendommen.

Mod Skolegade, Nørrevej samt på Kiers Gård må desuden etableres servicevirksomheder, hotel, B & B og restaurationer o. lign.

- § 3.5 Delområde C omfatter Højer Kirke samt kirkegård, Torv m.m., jf. kortbilag 2. Delområde C skal anvendes til offentlige formål såsom kirke, kirkegård og torv, parkering m.v. samt mindre bygninger til områdets drift og vedligeholdelse.

§ 4 Udstykninger

- § 4.1 Udstykning af eksisterende matrikler må ske under forudsætning af

- at eksisterende opholds- og friarealer ikke udstykkes til andre formål
- at eksisterende bebyggelse ikke ændrer karakter
- at udformning af ubebyggede arealer ikke strider mod områdets karakter (hegning, belægning, udhuse m.v.).

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- § 5.1 De på kortbilag 3 viste bygninger med bevaringsværdi efter SAVE 1-4 må ikke ændres i omfang og placering uden Tønder Kommunes tilladelse, se også § 6 for bestemmelser om ydre fremtræden.

Note til § 3.2 m.fl.: Lokalplanen kan ikke forpligte ejere/brugere til at anvende boligen som fast bopæl eller udleje som helårsbeboelse. Ved helårsbeboelse forstås, at kommunen kan håndhæve bestemmelserne med påbud m.v. herunder følge op efter Boligreguleringsloven.

Note til § 3.4 :Ved byferie forstås eksempelvis en anvendelse som disse boliger i Kolding by nær slotsøen og Koldinghus.



Toldgade- og Møllegade-området vest for Skolegade indgår i delområde B (boligformål), fordi det skønnes mere i overensstemmelse med områdernes karakter og fordi der er behov for især at koncentrere butikker til de mere befærdede gader (delområde A).

Note til § 5.1: Ændringer af fredede bygninger kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen.

Note til § 5.2 : Større nedrivninger og efterfølgende forslag til større nybyggerier udløser en ny lokalplan.

§ 5.2 For matrikler i delområde A og B gælder, **at:**

Ny bebyggelse kan generelt opføres i områderne.

Bygninger med værdi 7-9 eller ingen værdi kan erstattes af nybyggeri.

Nedrides eksisterende forhuse, skal de nye bygninger indordne sig den omgivende bebyggelse med hensyn til højde, etageantal, taghældning, facadelængde og udformning - og især husdybde, hvor tagryggene spiller en synlig rolle i gadebilledet.

Udvidelse af virksomhederne, herunder butikker i delområde A - den tættest bebyggede og centrale del af Højer - kan kun tillades i begrænset omfang og med begrænset øget husdybde ud over sædvanlig randbebyggelse.

Bebyggelse skal ske i gadelinje i Postgade, Storegade, Mellemgade, Torvegade samt sydsiden af Søndergade og Nørregade samt i en del af: Østergade, Klostergade, Skolegade samt Toldgade. Bebyggelse ved Torvet og Herbergsgade sker under hensyntagen til kirkeomgivelserne og torvets helhedsindtryk.

Hvor der ikke er krav om placering i gadelinje, tager placering af ny bebyggelse på grunden som princip udgangspunkt i den oprindelige bebyggelses placering alternativt vurderes placeringen af Tønder Kommune ud fra en helhedsbetragtning af områdets karakter.

I tilfælde af brand er det uanset lokalplanens bestemmelser muligt at genopføre bebyggelse i det tidligere omfang, karakter og med oprindeligt ydre fremtræden. Hvis loftshøjden var under 2,30 m, kan den i erstatningsbyggeriet hæves til denne højde.

Ny bebyggelse i delområderne A og B samt fornyelsesområderne A1 og B1 og B2 kan i mindre omfang gennemføres på baggrund af en samlet plan for bebyggelse, beplantning og belægning, herunder p-arealer. Indpasningen til den eksisterende bebyggelse og det åbne landskab dokumenteres ved fx visualisering i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Såvel fritliggende lav bebyggelse som bebyggelse i gadelinje må udføres med udnyttelig tagetage.

§ 5.3 For matrikler i delområde C gælder, **at:**

området ikke må bebygges yderligere ud over mindre driftsbygninger, der er nødvendige for kirke og kirkegård og kan indpasses i området.

§ 5.4 For lokalplanområdet gælder detailhandelsbestemmelserne for Højer bymidte som helhed med en samlet ramme for detailhandel på 4.500 m² etageareal og specifikt en maksimal udvidelsesramme på 1.000 m² både ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 6.1 For alle bygninger i delområde A og B - undtaget nyere bygninger opført efter 1950 - gælder, at ændringer af følgende bygningsdele kun må udføres med tilladelse fra Tønder Kommune:

- **facader samt farvevalg, dvs.** så som skift i farve eller overflade eller nye åbninger, se nedenfor:
- **tagkonstruktion, form og beklædning og -render**
- **kviste**
- **vinduer** (type, materiale, farver)
- **vinduesåbninger** så som ændringer ved ny anvendelse fra fx butik til bolig
- **døre og porte** (type, materiale, farver)
- **dør- og portåbninger**
- **skorsten**
- **skilte**
- **synlige installationer såsom ventilation, antenner og paraboler, solceller, solpaneler, kabler o. lign.**

Tilladelse skal opnås, før arbejdet igangsættes. For nyere bygninger opført efter 1950 gælder bygningsreglementets normale bestemmelser for tilladelser i forbindelse med om- og tilbygninger, dog gælder også for disse ejendomme, at byens bevaringsværdige karakter respekteres i materiale- og farvevalg m.v.

Bygninger kan tilføres moderne detaljer, der komplementerer og fremhæver bygningens arkitektur på baggrund af et velbeskrevet og veldefineret projekt.

§ 6.2 Mindre bygninger såsom garager, skure og lignende skal i materiale- og farvevalg harmonere med hovedbygningen og visuelt underordne sig hovedhuset.

Bygningsproportioner og facader

§ 6.3 Indenfor delområder A og B skal de vejledende bygningstyper så som vestslesvigske gårde og huse, trempelhuse, bedre byggeskik-huse som angivet i SAVE-registreringen (se bilag 3) som udgangspunkt respektere eksemplerne i stilblade over bygningstyper 1-3, se bilag 5.

§ 6.4 Ny- og tilbygninger skal tilpasses ved proportion, højde, dybde og taghældning og derved respektere nabobygningerne, så der opnås en arkitektonisk helhed med omgivelserne.

Note til § 6.1: Væsentlige bygningsændringer kan være udskiftning af tagdækning, afhugning af gesimser, fjernelse af skorstenspiber og frontespicer, skalmuring eller ændring af facader, facadebehandling og facadefarve, udskiftning eller ændring af vinduer til anden type end den oprindelige i forhuset, farve eller glastype samt bortskæring af vinduessprosser.

Note til § 6.3: SAVE-registreringen revurderes løbende. Kontroller derfor hos kommunen eller på www.fbb.dk under SAVE-registrering i Højer, for at få den gældende vurdering.

Til facader og tagflader skal anvendes materialer samt overflader, der er karakteristisk i området.

Vindueshuller skal tilpasses ved størrelse, takt og placering med arkitektur og byggetradition.

Mindre mellembygninger, garager m.v. kan udføres med anden ydervægsbeklædning, når det iøvrigt er tilpasset omgivelserne.

§ 6.5 Ved nybyggeri samt større udvidelser og tilbygninger skal foretages en visualisering af byggeprojektet i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

§ 6.6 Ved ombygninger eller istandsættelser af facader skal der tages udgangspunkt i de vejledende bygningstypers karakteristiske udformning, proportioner, fagdeling, byggetradition og materialevalg.

Hvor huset eller dele af huset har ændret eller ændrer anvendelse, kan anden fagdeling tillades.

Stik over vinduer og døre udføres som halvtstens stik vandret eller buet som oprindeligt udført.

Overflader og farver

§ 6.7 Bevaringsværdige bygninger med SAVE værdi 1-4 med blank mur må ikke pudses eller kalkes.

§ 6.8 Farver på facader, hegnsmure, plankeværk, stakitter porte m.v. skal tilpasses den enkelte bygnings stil og alder samt gadebilledet iøvrigt.

§ 6.9 For alle bygninger i lokalplanområdet gælder, at overfladebehandlede facader samt facader i træ og bygningsdele som f. eks. vinduer og døre skal følge farveskalaen bilag 4.

Tage - og tagrender

§ 6.10 Tagform, tagfod og tagdækning skal ved ejendomme med SAVE værdi 1-4 opretholdes eller genetableres i overensstemmelse med husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.

Hvor der oprindeligt har været anvendt naturskifer eller tagpap, kan dette tagmateriale samt eternit skifer anvendes ved etablering af nyt tag.

Hvor der oprindeligt har været anvendt røde vingetagsten svarende til dansk vingetegl, anvendes dette tagmateriale ved etablering af nyt tag.

§ 6.11 Tagrender, skotrender og tagnedløb må på selve hovedhuset kun udføres i zink.

Kviste

§ 6.12 Der kan opsættes kviste fortrinsvis mod husets gårdside. Antallet af kviste kan variere alt efter husets oprindelige arkitektur. Alternativt kan der opføres en frontkvist (arkengaff) over hoveddøren.

Kvist i tagfladen skal placeres, så deres centerlinje flugter med centerlinjen i et vindue i underetagen.

Kvist/e eller frontkvist skal udformes og overfladebehandles i overensstemmelse med husets arkitektur og byggetradition.

Kvist eller frontkvist på huse med tage af tegl, eternit og tagpap skal være med lodrette flunker i tegl eller zink. Efter en konkret vurdering af Tønder Kommune af bygningens karakter, stilart og beliggenhed, kan siderne udføres med glas, dog så der er taget hensyn til, at naboerne ikke får indkigsgener

Frontkviste på huse med stråtag skal være med murede flunke, og tækningen skal glide naturligt over i tagfladen. Småkviste på huse med stråtag indbygges i tagfladen som halvcirkel og tagmaterialet trækkes op, så der ikke forekommer flunker. De må højst udføres med et to-rammet vindue.

Den udvendige konstruktion, karm og rammer skal udføres med en dækkende malerbehandling.

Vinduer, tagvinduer, døre - og altaner

§ 6.13 Udvendige døre skal udføres med samme proportioner og i træ som enkelte eller dobbelte fyldingsdøre, som i den oprindelige byggestil og overfladebehandles

Porte skal udføres som revleporte, hvor den oprindelige byggestil ikke indikerer andet og overfladebehandles.

§ 6.14 Vinduer skal udføres med samme proportioner som i den oprindelige byggestil, som hovedregel sidehængte, to- eller tre-rammede eller dannebrogsvinduer. Ruder i samme bygning udføres med samme højde-bredde forhold.

Andre vinduesformer kan tillades, hvor arkitekturen lægger op til det.

Butiksvinduer må ikke overklæbes, men kan istedet tillades ombygget.

Der kan opsættes tagvinduer i tagflader, der ikke er synlige fra offentlig vej, og forudsat at de er nedfældet i taget. Der må ikke sættes tagvinduer i stråtede tage.

§ 6.15 Vindueskarmer og -rammer skal udføres i træ eller træ/alu og

Note til § 6.11: Tommel-fingerregler for kviste siger:

- *kvistvinduet har generelt samme bredde som facadevinduerne i øvrigt, men kun 2/3 i højden*
- *der bør være højest 20 cm fra vindue til hjørne af flunken*
- *anbring ikke kviste for tæt på gavle, ikke ensidigt i den ene ende af taget og ikke for dybt inde i tagfladen.*

males udvendigt med heldækkende maling.

§ 6.16 Der må kun anvendes almindeligt plant, ufarvet glas inden for lokalplanområdet.

§ 6.17 Der må ikke opsættes eller indbygges altaner, balkoner, tagterrasser og lignende bygningsdele mod offentlige arealer på bygninger, hvor det strider mod bygningens oprindelige byggestil.

Skorstene

§ 6.18 Skorstene skal vedligeholdes eller opsættes og placeres i overensstemmelse med husets oprindelige byggetradition.

Nye skorstene skal mures og føres op i tagryggen, med sokkelbase, skaft, gesims og samme overflade som husets facade dvs. som henholdsvis ubehandlet murværk, pudset, malet eller kalket.

Skorstene skal inddækkes ved at tagmaterialet føres op under skorstenens sokkel. Ved skorstene i tegltage skal teglsten føres ind under soklen, og der skal fuges med mørtel mellem skorstenssokkel og tagsten.,

Tekniske anlæg, paraboler, belysning, renovation

§ 6.19 Kabelskabe til el- og telefonskabe skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlig vej, f.eks. bag skærmende beplantning eller lignende, og de må ikke anbringes på eller op mod bygningernes facader.

Note til § 6.20: Der er udarbejdet en belysningsplan 2008/9. Kontakt kommunens tekniske forvaltning om eventuelle efterfølgende ændringer

§ 6.20 Hvis tilslutning til kollektivt modtageranlæg ikke er muligt, kan antenner, paraboler og lignende installationer samt solfangere og -celler opsættes på terræn i baghave, bygningssider m.v., der ikke er synlige fra offentlig vej eller naboejendom.

Paraboler må ikke være større end 1 meter i diameter.

Der må ikke opsættes antennemaster, husstandsmøller og lignende indenfor lokalplanområdet.

§ 6.21 Offentlig og privat belysning indenfor lokalplanområdet mod offentlig vej skal ske efter retningslinjerne i en samlet belysningsplan.

Note til § 6.22: Offentlige trafikskilte og lignende er undtaget fra bestemmelserne.

§ 6.22 Beholdere, stativer og lignende til dagrenovation og affald skal afskærmes af indhegning eller beplantning, således at byens karakter ikke skæmmes. De skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

Skiltning og flagning - og postkasser

§ 6.23 Husnummerering, private navneskilte, postkasser o.lign. må

i henholdvis bogstaver, formater, størrelse og placering ikke dominere facadeudtrykket.

Skiltning for virksomheder og butikker skal fremtræde enkelt og afdæmpet og må udelukkende oplyse virksomhedens navn eller art. Skiltet skal have ensartede, afdæmpede farver og anbringes i stueplan og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Skiltet må ikke udføres som lysskilte. Er der behov for belyste skilte, skal lyskilden være i hvide nuancer og lyset ikke til gene for fodgængere, trafikanter eller naboer.

Udhængsskilte må maks have en størrelse på 0,20 m².

Der må ikke opsættes faste baldakiner.

- § 6.24 Markiser skal være tilpasset facadens opdeling, vindues- og dørformater samt facadens farvesætning. Markiser skal monteres i vindues- og døråbninger eller i så nær afstand over disse som teknisk muligt. Markiser skal være af lærred eller lignende refleksfrit materiale. De skal udføres med lige forkant og uden reklamer bortset fra mindre logo eller diskret butiksnavn. Markiser skal kunne rulles ind eller klappes sammen.
- § 6.25 Der kan alene opsættes 1 flagstang for hver ejendom. Flagstænger ved erhverv og offentlige institutioner kan opsættes efter tilladelse fra Tønder Kommune og så flagstangens højde ikke dominerer omgivelserne. Der må ikke flages med reklameflag eller -vimpler.

§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- § 7.1 For at opretholde helheden og harmonien i den bebyggede struktur i lokalplanområdet må der ikke foretages terrænreguleringer.

§ 8 Veje, stier og parkering

- § 8.1 For delområderne A, B og C gælder:

Hegn, hække og stakitter omkring haver mod offentlig vej må etableres med en maks. højde på 1,5 m.

Stakitter skal være med lodrette hvidmalede smalle staver med mellemrum. Låger udformes som stakitter eller som de oprindeligt anvendte låger.

Belægninger på udearealer mod offentlig vej skal begrænses til de oprindelige belægningsmaterialer af granit, marksten o.lign.

Note til § 8.1: Der fortælleres yderligere i redegørelsen om betydningen af stakitterne og digerne, der markerer den traditionelle struktur i byen.

Pikstensbelægning langs husmure ved bygninger med stråtag skal lægges med fald væk fra huset.

Opsætning af stendiger skal ske på traditionel lokal vis.

§ 8.2 Eksisterende karakteristiske, større træer i forhaver og stendiger mod offentlig vej må ikke fjernes eller ændres uden tilladelse fra Tønder Kommune.

§ 8.3 Ved indkørsler må kørebanebredden ikke overstige 3 m.

§ 8.4 Der må ikke ske langtidsparkering af f.eks. campingvogne, både og lignende synligt på ubebyggede arealer, i private indkørsler m.v.

§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning

§ 9.1 Gadeføringer indenfor lokalplanområdet skal opretholdes i deres nuværende linjeføring og bredde.

§ 9.2 Eksisterende stier skal bevares og der kan etableres nye stier indenfor lokalplanområdet.

§ 9.3 Ejer/bruger anviser ved ny eller ændret anvendelse, nybyggeri o. lign.

- min. 1 p-plads pr. bolig i centerområde A

- min.2 p-plads pr. bolig i område B i åben-lav bebyggelse

- min. 1,5 p-plads i tæt-lav bebyggelse

- min. 1 p-plads pr. 25 m² butiks- og restaurationsareal

- min. 1 p-plads pr. 50 m² andet erhvervsformål så som service, liberale erhverv og institutioner.

§ 10 Samråd

§ 10.1 Lokalrådet eller lignende fælleslokal repræsentation skal høres, inden Tønder Kommune træffer beslutninger om større offentlige arealer.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

§ 11.1 Med den endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses Beva-

rende lokalplan nr. 01.60.01 for Højer bymidte i sin helhed.

Delområde B2 i nærværende lokalplan 070-210 udtages af lokalplan 01.41.01 - område til erhvervsformål ved A.R. Kjærbyvej og centerformål v. Søndergade.

Redegørelse



1. gadeforløb, helheden i Storegade,



2. den enkelte bygning



3. de nye vinduer

Det er helheden i bebyggelse, den enkelte bygning og bygningsdetaljen, lokalplanen arbejder for at bevare.

LOVGRUNDLAG

I henhold til Planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. Redegørelsen skal angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

For lokalplaner i kystnærhedszonen skal der i redegørelsen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

I Planlovens §§ 11 og 15 fastlægges mulighed for, at kommuneplanen kan indeholde bestemmelser om bevaringsværdige bygninger, og at lokalplaner kan indeholde bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at nedrivning kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Redegørelsen er dels en forklarende og uddybende tekst til lokalplanens bestemmelser og dels en vejledning i bevaring.

Denne lokalplan erstatter den tidligere fra 1991 med det formål at få klarere bestemmelser - og en bedre formidling og vejledning i, hvordan bestemmelserne kan eller skal forstås.

Der vil ved lokalplanens vedtagelse være facader og bebyggelser m.m. der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. Det betyder ikke, at de skal ændres lige her og nu. Det vil ske med den løbende renovering og fornyelse og med lokalplanen som et fælles administrationsgrundlag.

Administrationsgrundlaget i bestemmelserne understøttes af stilblade (bilag 5, 1-3 til lokalplanen), lokale byggeskikfoldere fra Kultur(arvs-)styrelsen, henvisninger og links samt den vejledende tekst i denne lokalplan.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre, at de karakteristiske og væsentlige værdier bevares i bystruktur, bebyggelse og beplantning samt at den generelle udvikling i byen tilgodeses og udformes med hensyntagen til bevaringsinteresserne som helhed og marskmiljøet i særdeleshed.

OMRÅDETS AFGRÆNSNING og ZONESTATUS

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Nørrevej og delvist det åbne land; mod øst omfattes ejendommene i Østerende og ved Prilen og mod vest af Margrethevej. Kovejen m.m. danner en næsten lineær afslutning mod syd.

Med lokalplanen inddrages ejendomme, der ligger nord for Nørrevej, fordi de indgår naturligt i udviklingen af bymidten og i helhedsbilledet af Nørrevej.

Lokalplanen omfatter hele den ældre del af Højer by. Kortbilag 1 bagest i lokalplanen viser præcist, hvilke matrikelnumre der er omfattet.

Lokalplanen tinglyses på hver matrikel.



Kilde: COWI

Luftfoto, der viser afgrænsningen af lokalplanområdet samt fornyelsesområderne. Det er områder, der har behov for en samlet bearbejdning og hvor større byudviklingsprojekter kan finde sted. Enkeltbygninger kan være bevaringsværdige, men det er op til en vurdering, hvor vidt netop disse bygninger må stå i vejen for samlede løsninger for områderne som helhed. I henhold til § 5 skal der tilvejebringes en detaljeret helhedsplan eller en ny lokalplan, før større byggearbejder må sættes i gang.



LOKALPLANOMRÅDET

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets opdeling og anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A, B og C. Delområderne har hver deres *fremtidige* hovedanvendelse, som afspejler områdernes forskellige bykarakter:

Delområde A: den tætte bymidte er udlagt til centerformål

Delområde B: Østergade-, Møllegade- og Toldgadeområderne er udlagt til boligformål

Delområde C: Højer Kirke, kirkegård og nære omgivelser med torv. er udlagt til offentlige formål

Delområderne A og B omfatter desuden særlige fornyelsesområder: A1 (Nørrevej) samt B1 (Toldgade-Nygade) og B2 (tidl. tæppefabrik).

Delområde A er som den tætte og mere bymæssige bydel fortsat 'centrum' i Højer by, der især tillader butikker i Storegade m.m. samt nord for Nørrevej.

Delområde B er med sin mere landsbyprægede karakter særlig velegnet til beboelse, herunder turismeformål som ferieboliger samt erhverv m.m., der kan indpasses i området. Toldgade- samt området med den tidligere tæppefabrik, der har en yderst sårbar beliggenhed mellem efterskole, den fredede Kiers Gård og ud til det åbne landskab, er udlagt som særlige fornyelsesområder med samme anvendelse.

Delområde C omfatter kirken og de nære omgivelser og sikrer, at de særlige hensyn varetages.

Højer er en by, hvor det er vigtigt at fastholde mest muligt liv, men også at fastholde karakteren af: byen, 'flækken' og landsbyen. Storegade må gerne forblive butikshovedgaden i Højer og lokalplanen har klart til hensigt, at især fremtidige dagligvarebutikker placeres i delområde A, så der ikke sker en spredning af turisterne eller byens daglige liv. Derfor er det også bestemt, at butiksfacaden i nedlagte butikker ikke må klæbes over, uanset anvendelse. Ombygning anbefales istedet.

I alle delområder kan der fortsat sagtens være en blandet anvendelse. Især erhverv i form af lokale værksteder og/eller gallerier og butikker, salg af lokale produkter, i tilknytning til boliger gives således de bedst mulige betingelser overalt i lokalplanområdet.



Den gamle Toldbod i Toldgade- og Nygade kvarteret 2011 - et af byens fornyelsesområder inden for delområde B1.



Området med Det gamle borgmesterkontor har fået ændret anvendelse til centerformål, jf. Lokalplan 044-2.1



Kiers Gård har fortsat særlige anvendelsesmuligheder såsom turisme- og restauration/hotel virksomhed.

Bebyggelsens bevaring, omfang og placering

Bebyggelsens specielle karakter og sammenhæng søges bevaret i bestemmelser, der især tager hensyn til husenes placering i gaderummet i de forskellige dele af byen. Det kommer til udtryk i krav om at bygge i gadelinjer samt i krav til bygningsvolumen m.m. I Toldgade er der mulighed for fx at opføre ny bebyggelse med samme tæthed og variation i bymønstret som det eksisterende. Som udgangspunkt må bygningshøjden max. være 8,5 M.

Udstykninger kan tillades ved, at man fastholder ejendommens karakter og tinglyser fælles bestemmelser for den udvendige vedligeholdelse af bygningen og evt. facadeændringer.

Udhuse, garager og andre småbygninger underordnes hovedhuse både hvad angår placering, form og materialer.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygningerne i lokalplanområdet er en blanding af mindre og større byhuse (længe- eller gavl-) og flere store firlængede gårdanlæg. De anvendte byggematerialer har alle været tilgængelige lokalt - kendt for deres holdbarhed og mulige vedligeholdelse.

Da formålet med denne lokalplan også er by- og bygningsbevarende, indeholder den i § 6 en lang række bestemmelser om især den udvendige reovering og istandsættelse af disse eksisterende bygninger – og især hvilke bygningsændringer den enkelte ejer må foretage af de nuværende forhold:

Lokalplanområdets bymiljø skal fremstå som en helhed. Ved bygningsændringer skal der tilstræbes en større grad af harmoni og tilføres en arkitektonisk kvalitet der tager udgangspunkt i bygningernes oprindelige form og udseende.

Lokalplanens bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse af husenes facader, vinduer, døre, bygningers symmetri og takt, udsmykning, gesimser, tag, skorsten og kviste mv. er her i redegørelsen fulgt op på de næste sider med illustrationer og eksempler ligesom der er udarbejdet bilag 5 stilblade 1-3 over bygningstyper for at fortælle ejerne om mulighederne.

Der er ikke tale om begrænsende muligheder, men snarere om en præcisering af den nugældende administrationspraksis. Målet med planlægningen er ikke en tilbageføring i en grad, der får museal karakter. Højer skal ikke være en stillestående by frosset fast i et bestemt tidsbillede.

Nybyggeri kan tillades, hvis det gennem sin arkitektoniske udformning beriger og respekterer miljøet. Der lægges ikke op til, at nye huse nødvendigvis skal være tro kopier af gamle huse. De må gerne udformes i en nutidig arkitektur, dog med afsæt i den stedlige byggetraditions motiver som længehuset, saddeltage m.m., så der sikres en god helhedsvirkning mellem gammelt og nyt. Ved om- og tilbygninger skal der tages hensyn til den oprindelige form og materialer, så der sker en tilpasning til det helhedsbillede, der karakteriserer området.



Nørregade 1



Postgade 8



Skolegade 3



Møllegade 4/Storegade 32



Søndergade 11



Søndergade 12



Torvet 1



Strandvej 2



Møllegade 13

Fredede bygninger i lokalplanområdet

Indenfor lokalplanområdet er følgende ejendomme fredet, jf. kortbilag 3: matr. 53 (Nørregade 1), matr. nr. 94 (Postgade 8), matr. nr. 161 (Skolegade 3), matr. nr. 87 og 133 (Møllegade 4/Storegade 32), matr. nr. 79 og 320 (Søndergade 11) matr. nr. 250 m.fl. (Søndergade 12) matr. nr. 763 (Torvet 1), matr. nr. 980 (Strandvej 2) og matr. nr. 972 (Møllegade 13)

Fredning betyder, at både indvendige som udvendige ændringer af bygningen, der går ud over almindelig vedligeholdelse, f x op-sætning af skilt eller udskiftning af et vindue, kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen.

Flere oplysninger om vilkår, muligheder m.m. for både fredede samt bevaringsværdige bygninger kan fås hos: Kulturstyrelsen, www.kulturstyrelsen.dk, hos paraplyorganisationen Bygningkultur Danmark for bevaringsforeninger, fonde m.fl. på www.bygningskultur.dk samt hos www.danskbygningssarv.dk og Center for Bygningsbevaring på www.bygningsbevaring.dk. Alle har talrige udgivelser, foldere, anvisninger og stilblade.

SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment d.v.s. en registrering og vurdering af bevaringsværdierne af bebyggelsen inden for lokalplanområdet. SAVE-systemet arbejder med en karaktergivning mellem 1 og 9, hvor 1 er den højeste bevaringsværdi.

SAVE

-registrering af bevaringsværdige bygninger

Der er i foråret 2010 udført en registrering efter SAVE-systemet

Bevaringsværdien er fremkommet ved en vægtning mellem disse værdier:

- arkitektonisk værdi
- kulturhistoriske værdi
- originalitets miljø
- tilstands værdi
- miljømæssig værdi

Registreringen omfatter ca. 330 ejendomme opført før 1950 i Højer by. Foto/s samt beskrivelse af den enkelte ejendom, herunder bygningstype kan ses på Kulturstyrelsens hjemmeside www.fbb.dk, søg under Tønder Kommune og *Save registrering Højer*.

Registreringen ligger til grund for lokalplanen, hvilket ligeledes betyder:

- at bevaringsværdien vil være udgangspunkt i vurderingen af enhver ombygning af ejendommen med det formål at enten fastholde eller forbedre værdien
- at kommunalbestyrelsen ikke umiddelbart kan meddele tilladelse til nedrivning af ejendommen
- at bevaringsværdierne kan ændre sig over årene; der tages altid udgangspunkt i den gældende værdi.



Eksempler på bevaringsværdige bygninger med SAVE værdi 1-4

Bygningstyper og stilblade

Bebyggelsen i lokalplanområdet er i forbindelse med SAVE også registreret og opdelt efter bygningstype (eller byggestil), der ligeledes fremgår på www.fbb.dk. Opdelingen kan synes meget bred og må derfor betragtes som vejledende. Der er bygninger, der måske ikke er helt typiske, men de bærer tilstrækkelig mange karakteristiske træk til en gruppering. Som bilag 5 er der vedlagt 3 stilblade, der viser de mest karakteristiske bygningstyper i Højer.



Det er et karakteristisk træk i Storegade, Postgade, Mellemgade samt mellem Nørregade og Nørrevej (foto t.h.), at husene er bygget sammen eller ligger tæt sammen med 'smøger' imellem - og at de ligger i samme linje ud mod gaden.



Her er et eksempel fra Haderslev bymidte på moderne bygningsdele og detaljer, der komplementerer og fremhæver bygningens arkitektur jvf. § 6.1.

Tage og tagrender

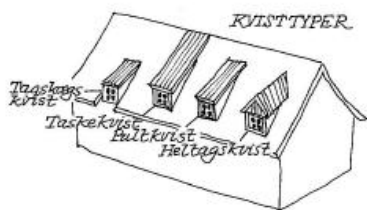
De fleste huse i byen har enten stråtag eller røde vingetegl. Enkelte fra århundredskiftet har skifertage. Den ensartede materialeholdning gør byen til en harmonisk og helstøbt oplevelse. Tagmaterialer der ligner tegl eller andre, må derfor ikke anvendes på SAVeregistrerede ejendomme med værdierne 1-4. Efter få år skifter disse efterligninger karakter, de patinerer anderledes og forskellen i materialkvaliteten bliver synlig.



Nyt stråtag i Nørregade samt tegltage i Postgade viser samspillet og bekræfter den gode oplevelse.

Kviste

Byerne får vokseværk hen i slutningen af 1880'erne og tagrummene begynder over hele landet at blive udnyttet. Kviste i tagfladerne med tegl og 45 graders hældning er de nemmeste at udnytte og den typiske rytterkvist eller saddeltagskvist, også kaldet københavner kvisten dukker op.



Kilde: 'Huse med sjæl', S. Vadstrup (2007), om nænsom istandsættelse af ældre huse

Ved valg af ny kvist vær opmærksom på hvilken kvisttype der passer til huset – og få inspiration til udformningen fra kviste på huse i lignende byggestil i omegnen. Kviste skal være så små, diskrete og elegante som muligt.



Vinduer, tagrender, døre - og altaner

En bygnings vinduer og døre har stor betydning for bygningens udtryk. Udskiftes vinduer med nye i en anden stilart, forandres husets udtryk væsentligt. Vinduerne danner deres egen rytme i facaden og skal være med til at understrege facadens lodrette og vandrette opdeling.

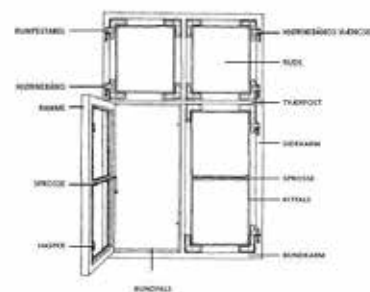
Vinduer udføres i træ med mindre der er tale om specielle vinduer (smedejern- eller butiksvinduer). Plastik har som materiale grundlæggende egenskaber, der ikke hører til i den ældre del af Højer.



Bemærk hvordan butiksvinduet diskret er tilpasset husets arkitektur og facaden.



Vinduernes detaljering - dimensioner, profiler og ruder spiller en lang større rolle end man umiddelbart tror. En tur i byen med øje for vinduerne kan være en berigende oplevelse.



Skitsen "Hvad er et vindue?" er fra 'Gode Råd om vinduer i ældre bygninger' (S. Vadstrup, Raadvad 2002), en af centrets mange anvisninger til bl.a. husejerne om arbejdet med bevaringsværdige bygninger på www.bygningsbevaring.dk





De farverige og typiske fløjdøre fra mange perioder udtrykker Højers mangfoldighed og frodighed, som lokalplanen ikke ønsker at ødelægge, men måske nedtone..



Principsnit af de karakteristiske gadevendte haver



Langs husmure ved bygninger med stråtag er den bedste løsning at sætte pikstensbelægning med fald væk fra huset.



Bygningsreglementet og bevaringsværdige bygninger

Der er gennem de senere år foretaget skærpelser af bygningsreglementets bestemmelser om isolering, og flere vil følge. Da overholdelse af disse bestemmelser kan komme i konflikt med bevaringsformålet, har man i den tilhørende lovgivning undtaget de fredede og udpegede bevaringsværdige bygninger for kravet om isolering.

Byggetilladelser vedrørende bygninger i lokalplanområdet vil – foruden lokalplanens bestemmelser, vejledning og redegørelse - lægge en tidsvarende SAVE-registrering til grund for tilladelser og afslag.

Særlige energi- og miljøtiltag som opsætning af solpaneler og – celler tillades kun mod gårdsider o. lign., hvor det er ikke er synligt fra gadesiden eller fra offentlige arealer og hvor det kan indpasses, så det ikke er til gene for naboerne.

Beplantning og belægning

Stendiget omkring kirken og den tidligere præstegård mellem Herbergsgade og Kirkegårdsgade samt de lave hvide stakitter især langs Nørregade og Nørrevej m.fl. markerer den traditionelle struktur i byen. Det er bevaringsværdige træk og tjener som forbillede for den enkelte ejer. Disse skal fortsat bevares – og nye stakitter, indhegninger og hække begrænses i stil med det oprindelige udtryk til omkring husene og mod gadesider.

De private haver afgrænses af de enkle traditionelt udformede stakitter, klippede hække og uklippede hegn, der ikke må blive højere end 1,5 m i højden mod offentlig vej for at bevare områdets enkle karakter.

Belægninger på udearealer mod offentlig vej begrænses til de oprindelige belægningsmaterialer. Langs husmure ved bygninger med stråtag lægges der pikstensbelægning med fald væk fra huset for at minimere risikoen for råd- og fugtskader i facaden.

De træer i området, som markerer og understøtter byrumsstruktur, vejforløb eller grundstykker, er vigtige at opretholde og må fortsat ikke fjernes eller ændres uden særlig godkendelse.

De store gamle træer betyder meget for oplevelsen af gaderummene og byen. Hvis de går ud eller vælter, bør de derfor erstattes med egnstypiske træer, som kan vokse i det hårde klima i området såsom: stilkeg, vintereg, bøg, skovlind, småbladet lind, storbladet lind, ahorn, spidsløn, rødæl (som ammetræ), ask, røn.

Gader, stier og parkering

Strukturen i lokalplanområdet fastlægges af de oprindelige gadeforløb. Gader og veje er karakteriseret ved et meget enkelt udstyr. Som led i Højer bys forbedringer indeholder lokalplanen bestemmelser om belysning tilpasset områdernes karakter. Gennemførelsen af dette retter sig primært mod vejmyndigheden og i mindre omfang til de private grundejere.



De lave, hvide stakitter markerer den traditionelle struktur i byen - ligesom gårdspladser, indkørsler og lignende, der er befæstet med piksten, grus, stenmel eller græs.



De store gamle træer bidrager til oplevelsen af byen og den specielle landsbykarakter omkring fx Møllegade. Den tilbagetrukne bebyggelse - med træerne i åbne plæner i forhaverne - er oftest højere liggende og beskyttet af de traditionelle stendiger. Stendigerne er ligeledes et karakteristisk element i bybilledet.



Gadebelysning - "Metropol"
fra phillips

Der er lavet en belysningsplan for Højer, der viser gode eksempler på, hvordan også private kan bidrage til en belysning, der understreger karakteren i de forskellige byområder: 'flækken' og 'landsbyen'.

Der skal for hver bolig sikres minimum 1 p-plads, henholdsvis dog 2 p-plads pr. bolig nord for Nørrevej og der må ikke ske langtidsparkering af f.eks. campingvogne, både og lignende synligt på ubebyggede arealer, i private indkørsler m.v.

Skiltning og flagning

Der kan opsættes begrænset skiltning i byen, hvor der ikke hidtil har været tradition for større skilte og henvisninger. Almindelig husnummerering og navneskilte skal derfor have en størrelse, så de ikke skæmmer byens oprindelige karakter.

Skiltning til virksomheder kan have et lidt større format, men der må ikke opsættes skiltepyloner eller lignende større erhvervsmæssig skiltning af hensyn til bymiljøet.

Flagstang kan opsættes ved boliger, erhverv og offentlige institutioner, men der må ikke flages med reklameflag eller lignende af hensyn til bymiljøet.

Tekniske anlæg

Af hensyn til bevaringsværdierne skal alle nye forsyningsledninger til f.eks. el, vand og varme udføres som jordkabler og i rør ligesom alle antenner, paraboler og lignende skal placeres, så de ikke kan ses fra offentlig vej.

Området er vandforsynet fra lokalt vandværk og via individuel naturgasforsyning. Spildevand og overfladevand skal håndteres efter Tønder Kommunes gældende Spildevandsplan.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan / landsplandirektiv

Sønderjyllands Amts Regionplan 2001-2012 med tilhørende regionplantillæg er med kommunalreformen ophøjet til landsplandirektiv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens / landsplandirektivets bestemmelser med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 13-210.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszone, som er en ca. 3 km bred zone langs kysten. Zonen skal søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Inddragelse af og planlægning for nye arealer skal begrundes planlægningsmæssigt eller funktionelt, og kræver kommuneplanlægning. Mulighederne for placering udenfor kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang.

Lokalplanen overfører ikke nye arealer til byzone eller fremtidig plan-



Skilte har stor betydning for bymiljøet. De gør gadebilledet levende, men skiltenes primære opgave er dog at informere og fortælle om de forskellige virksomheders eller butikkers eksistens. Skilte må derfor ikke tage magten fra bygningerne.

HVOR SKAL SKILTE SIDDE, HVEM SKAL LÆSE DET - og HVORDAN SKAL DET SE UD?

- Skilte på bygningens facade mod gaden bør altid sidde i forbindelse med hovedindgangen til butik/virksomhed
- Skiltning mod varegårde og parkeringsarealer bør begrænses
- Skiltets læsbarhed afhænger ikke af skiltets størrelse, men af skriften og skiltets udformning
- Jo mere enkel og tydelig skrift, der anvendes, jo mere læsbart bliver skiltet. Malede eller påsatte bogstaver direkte på murværket giver tit den mest tydelige skiltning
- Skilte skal passe til den facade, de sidder på, se derfor nærmere på byggeskik, husets linjer og facadens opdeling - og farver.



Eksempler på placering af skilte - og udhængsskilte

Udhængsskilte (jf. Bygningsreglement § 3) hænger vinkelret ud fra facaden og må højst have et udhæng på 1 M og mindst 2,8 M mellem fortov og underkant skilt.

lægning i landzone.

Konsekvenserne af muligt nyt byggeri vurderes at være af mindre betydning set i forhold til byens samlede struktur, og der er yderligere i lokalplanen fastlagt bestemmelser for ny bebyggelses udseende og placering, så denne tager mest mulig hensyn til bevaringsværdierne i byen og samspil med landskabet. Eventuelt nyt byggeri skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse følges af en visualisering af bebyggelsens påvirkning på området i forhold til den kystnære beliggenhed.

Fredninger og byggelinjer

Kirkelandskab

Der kan kun opføres bygninger eller tekniske anlæg mv. i kirkelandskabet, hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Ligesom beplantning, der visuelt slører og forringer indblikket til kirken, skal undgås.

Matr. nr. 734 (Kirkegårdsgade 3) er omfattet af EXNERfredning. Hele lokalplanområdet er omfattet af en kirkebyggelinje på 300 m omkring Højer Kirke.

Ændringer af eksisterende forhold indenfor kirkeomgivelsesfredningen, som vist på kortbilag 3, kan ikke ske uden tilladelse fra Fredningsnævnet for Sydjylland, Sydlige del, i henhold til kendelser af den 9. marts 1954 og 1. september 1983.

Kommuneplan 2009 - 2021

Lokalplanområdet er omfattet af gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 2009-2021 inden for Lokalområde 2 - Højer og er især omfattet af rammeområderne 210.41.1 (centerområde), 210.41.2 (udlæg til pladskrævende varegrupper), 210.11.1 (udbygget boligområde øst) samt 210.71.4 (Højer Kirke).

Med ønsket om at begrænse anvendelsen fra centerformål til boligformål i den vestligste del af Højer by, er der udarbejdet et tillæg nr. 13-210 for Højer bymidte til Tønder Kommuneplan 2009-2021. Området vest for Skolegade - omkring Møllegade/Toldgade - overføres til rammeområde 210.11.6 (udbygget boligområde vest).

Lokalplanen er ved endelig vedtagelse af tillæg nr. 13-210 i overensstemmelse med kommuneplanen.

Højer er udpeget i kommuneplanen som særlig bevaringsværdig. Indenfor de bevaringsværdige bebyggelser og mindre byer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes.

Kulturarvsatlas for Vadehavet

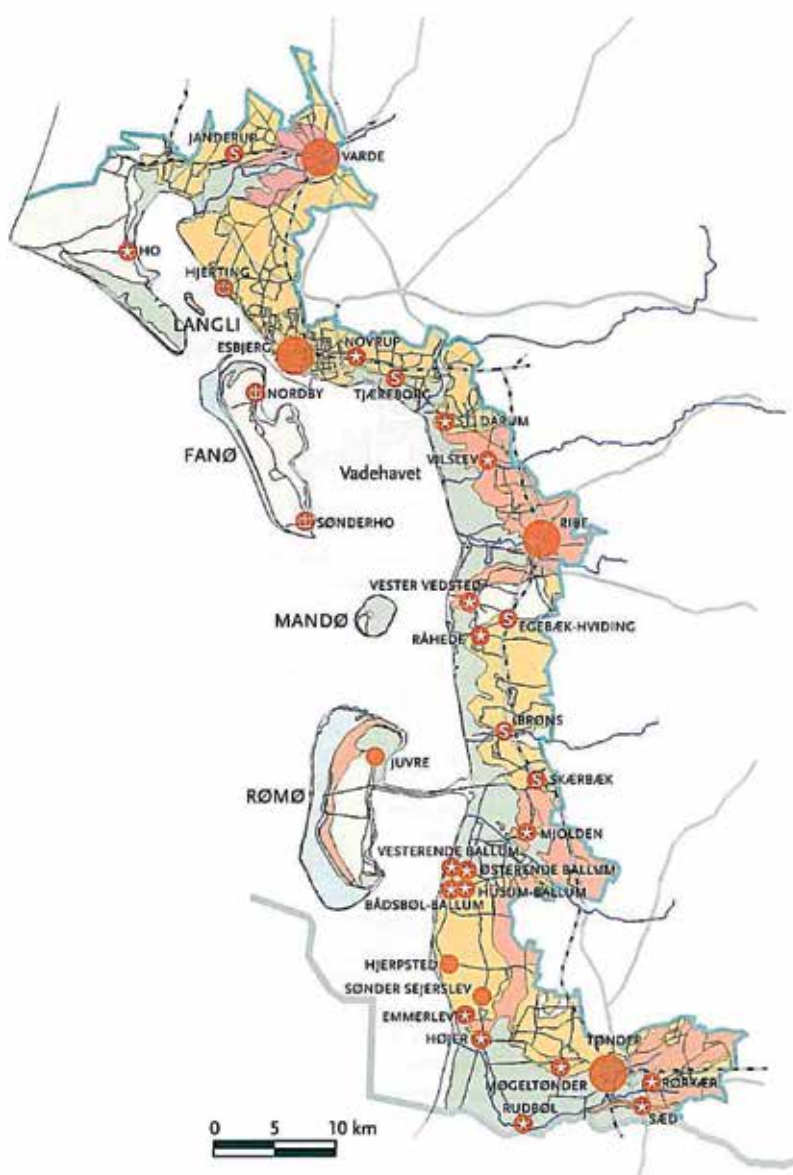
I 2007 udgav Kulturarvsstyrelsen Kulturarvsatlas Vadehavet med det formål at gøre opmærksom på de særlige landskab- og kulturværdier i vadehavsregionen. I Kulturarvsatlas er udpeget 77 værdifulde kulturhistoriske miljøer, alle helstøbte eksempler fra såvel byer som landområder, herunder Højer.

Kulturarvsatlasset kan anvendes som værktøj og inspiration til debat mellem borgere og kommune om, hvad der er vigtigt at bevare og hvor der kan være plads til fornyelse.

Lokalplan 01.60.01

Dele af lokalplanområdet er omfattet af bevarende lokalplan 01.60.01 med områder til center-, bolig- og offentlige formål. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 01.60.01 i sin helhed.

Øvrige lokalplaner såsom Lokalplan 044-2.1 for ændret anvendelse af tidligere rådhus er fortsat gældende; dog overføres arealerne i delområdet B2 i lokalplan nr. 070-210 fra lokalplan nr. 01.41.01 - område til erhvervsformål ved A.R. Kjærbyvej.



Den danske del af Vadehavsregionen fra Ho bugt i nord til grænsen i syd. (Kilde: Kulturarvsatlas Vadehavet 2007)

Museum Sønderjylland
Arkæologi Haderslev
skal kontaktes på tlf.:
74 52 75 66

www.museum-sonderjylland.dk

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN LOVGIVNING

Museumsloven

I henhold til museumslovens § 27 skal bygherren være opmærksom på, at Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev underrettes på tlf. 74 52 75 66, hvis der under anlægsarbejder i området findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg.

Arbejdet skal omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev skal kontaktes.

Museum-Sønderjylland vurderer, at der inden for planområdet generelt og inden for den gamle bykerne i særlig grad er en meget høj risiko for at støde på væsentlige fortidsminder. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse af områder, hvor der skal foregå anlægsarbejder så tidligt som muligt – enten på baggrund af kontakt fra Tønder Kommune forud for anlægsarbejder eller ved direkte henvendelse fra bygherrer, hvorved undersøgelsen kan integreres bedre i tidsplan og budget.

Jordforureningsloven

Region Syddanmark oplyser, at der indenfor lokalområdets afgrænsning er registreret 3 mindre forurenede områder, der er kortlagt på vidensniveau 2 (V2). Desuden er 2 matrikler kortlagt på vidensniveau 1 (V1), da der er kendskab til erhvervsaktiviteter, der kan have forårsaget forurening. Herudover har Region Syddanmark lokaliseret 8 matrikler, der på grund af erhvervsaktiviteter, vil indgå i regionens systematiske kortlægning.

Såfremt der under anlægsarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og kommunen underrettes.

Sommerhusloven

Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter sommerhusloven erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, med mindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse, eller udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til opførelse af beboelsesbygning på det lejede, med mindre bygningen skal anvendes til helårsbeboelse.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK 1398 af 22. oktober 2007) skal der ved tilvejebringelse af planer og programmer ske en vurdering af, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, der udarbejder planforslaget efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at få en væsentlig virkning på miljøet, skal der ske en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse. Hvis planforslaget antages ikke at få væsentlig virkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages.

Screening

I forbindelse med udarbejdelsen af udviklings- og bevaringslokalplan nr. 070-210 for Højer bymidte med kommuneplantillæg nr. 13-210 er der foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer

og programmer.

Konklusion fra screening

Det skønnes, at størstedelen af de undersøgte emner har en usandsynlig eller mindre påvirkning på miljøet. Befolkningen vil kun øges minimalt, da der ikke vil forekomme en decideret udbygning af området. Trafikforholdene forventes uændrede.

Enkelte af de undersøgte emner skønnes måske at have en påvirkning. Det er vigtigt for den visuelle påvirkning, at nybyggeri har en skala, der tilpasses konteksten, at store bygninger undgås, da de let kommer til at virke dominerende og anmassende, samt at bygningernes formsprog harmonerer med hinanden. De markante landskabstræk skal bevares især mod nord og retableres mod syd.

Alternative løsninger eller 0-løsninger vil ikke kunne bevare det specielle bymiljø, hvor bygninger, landskab og historie er så tæt knyttet til hinanden. Det er et meget attraktivt område at bo i, men der er behov for og der skal skabes rum for investeringer og en erhvervsmæssig udvikling og en nutidig 'genbrug' af byen, der fx bygger på den særegne marsk kultur.

På baggrund af screeningen vurderes lokalplanens realisering ikke at give anledning til væsentlig påvirkning på de screenede emner og det konkluderes, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering., jvf. LBK nr. 936 af 24/09/2009 om miljøvurdering af planer og programmer, §3, stk.2.

Klagevejledning

Tønder Kommunes afgørelse af, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter offentliggørelsen af denne afgørelse. Det er en betingelse for Klagenævnets behandling af sagen, at der indbetales et gebyr kr. 500 til nævnet. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk

Kystsikring / Stormflod

I henhold til §7 stk. 1 i Lov om stormflod og stormfald (lbk 349 af 17.05.2000) kan erstatning for skader forårsaget af stormflod nedsættes eller helt bortfalde, såfremt bygninger er opført et sted, hvor der er en særlig risiko for skader forårsaget af stormflod, eller hvis bygningen er opført i strid med byggelovgivningen, servitutter eller lokalplaner og skadelidte efter forholdene eller oplysninger ved opførelsen eller erhvervelsen vidste eller burde vide dette.

Som følge af klimænderingerne vil der ske en ændring af risikobilledet. Den mest sandsynlige fremskrivning af havstigningen forventes at være på ca. 50 cm frem til år 2100. Kystdirektoratet har vurderet, at en laveste sokkelkote på plus 4.60 m DVR90 for nybyggeri i området er tilstrækkelig til at imødegå oversvømmelseskader i forbindelse med stormflod.

Der kan sikres byggeteknisk ved at føre soklen højere op i facaden, sætte skodder for døre og vinduer mv.

Ovennævnte er imidlertid kun anbefalinger fra Kystdirektoratet og giver ingen sikkerhed for erstatning fra forsikringen.

Det er Tønder Kommunes vurdering, at der ved nybyggeri i Vadehavsregionen og i Marsken altid vil være en risiko for oversvømmelse i forbindelse med stormflod eller vand fra åer og afvandingskanaler. Dette må generelt betragtes som en del af prisen for de kvaliteter og herlighedsværdier, der er forbundet med kystnær beliggenhed og evt. havudsigt.

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

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

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

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

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

Forsyningsplaner

Lokalplanen er i overensstemmelse med Tønder Kommunes gældende forsyningsplaner, herunder spildevandsplanen og varmeplanen.

Lokalplanområdet er i henhold til varmeplanen og godkendte naturgasprojektforslag udlagt til individuel naturgasforsyning.

Servitutter

Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter indenfor lokalplanområdet, som er i konflikt med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen fortrænger således ingen gældende servitutter, jf. servituterklæring.

Kirkeomgivelsesfredningen forbliver uændret.

TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

Udvendige ombygninger og vedligeholdelsesarbejder skal godkendes af Tønder Kommune inden ibrugtagning.

Ændringer af eksisterende forhold indenfor matr. nr. 734 (Kirkegårds-gade 3) samt kirkeomgivelsesfredningen, som vist på kortbilag 3, kan ikke ske uden tilladelse fra Fredningsnævnet for Sydjylland, sydlige del, i henhold til kendelser af den 9. marts 1954 og 1. september 1983.

Henvendelse kan ske til:
Fredningsnævnet for Sydjylland
Sydlig del

Dokken 1
6700 Esbjerg
tlf. 79 13 66 77

Bygningsarbejder på fredede bygninger må ikke finde sted uden tilladelse fra Kulturstyrelsen i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Ejere og brugere af fast ejendom må ikke erhvervsmæssigt udleje eller fremleje hus eller husrum uden tilladelse fra By- og Landskabsstyrelsen i henhold til Sommerhusloven, medmindre det lejede anvendes til helårsbeboelse.

Oplysninger om servitutter og fredninger fås ved Tinglysningskontoret i Tønder på tlf.: 74 72 26 61

Tinglysningskontoret i Tønder hører under Retten i Sønderborg.

I henhold til Museumslovens § 27 skal bygherren være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området findes jordfaste for-tidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev kontaktes.



Vedtagelsespåtegning

Udviklings-og bevarings lokalplan nr. 070-210 for Højer bymidte er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 27. juni 2013 efter reglerne i Lov om planlægning (LBK nr. 937 af 24. september 2009)



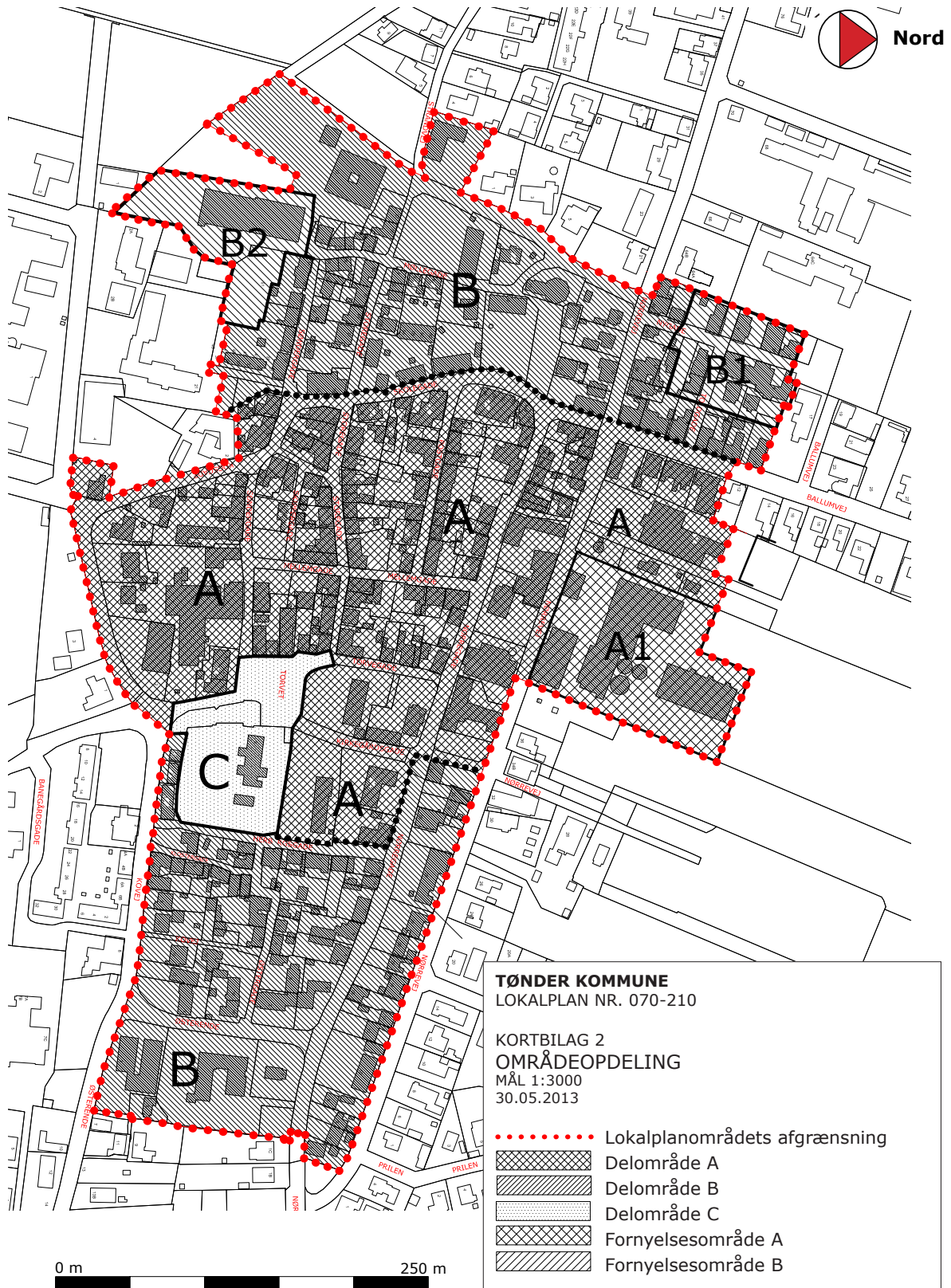
Peter Christensen
Viceborgmester



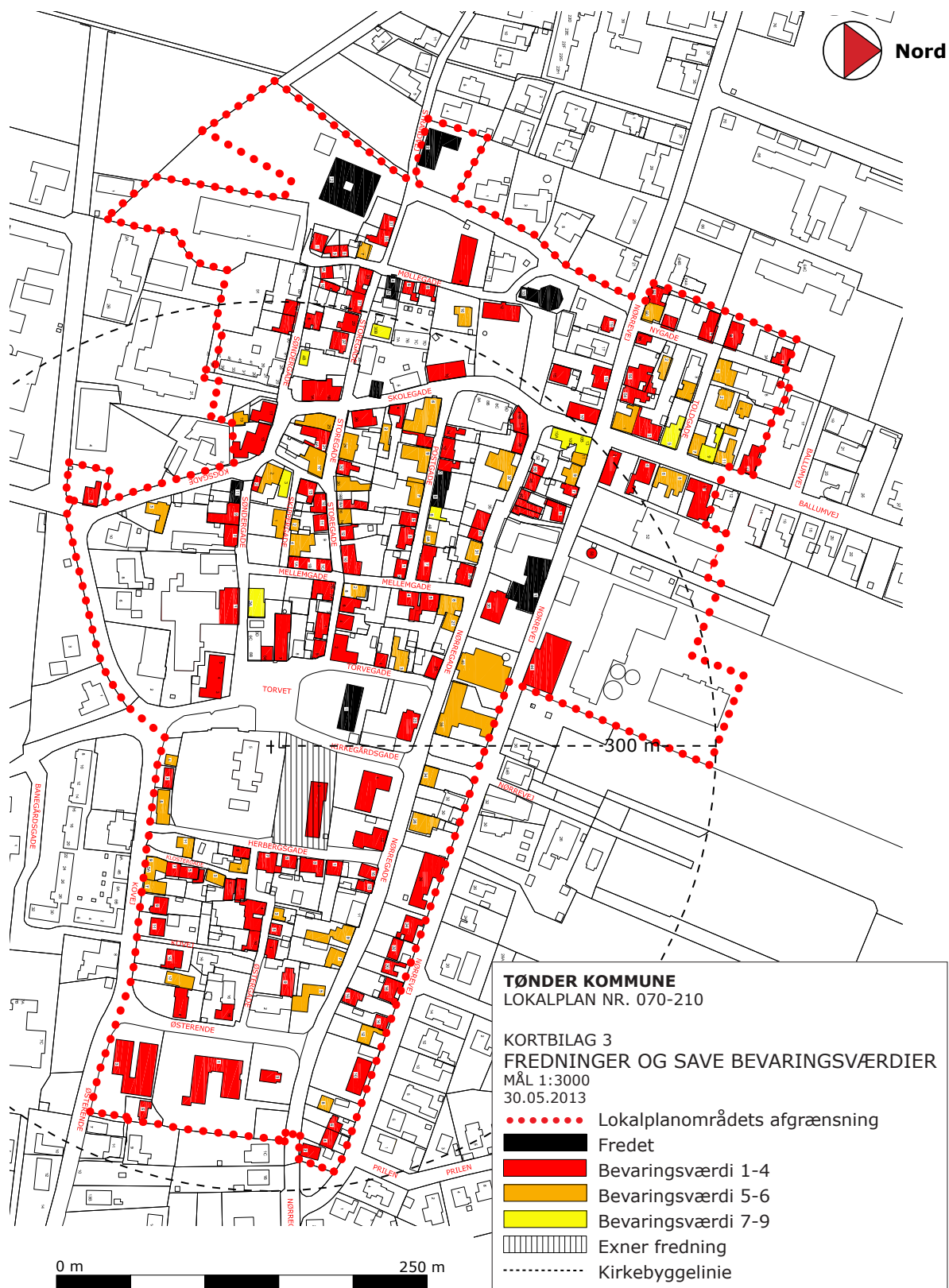
Keld I. Hansen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 09. juli 2013.



Kortbilag 3 - Fredninger og SAVE bevaringsværdier



DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nye pigmenter



Kilde: Bevaringsværdige bygninger, Sikring af bevaringsværdier; Center for Bygningsbevaring v. Søren Vadstrup, 2007: www.social.dk/netpublikationer/2006/p10bog2411/pdf/publikation.pdf

Stilbladene bygger på en række vejledningsblade om vedligeholdelse af bevaringsværdige huse, som Kulturarvsstyrelsen (nu Kulturstyrelsen) har udgivet i 2007. Se flere på www.kulturarv.dk med gode råd - og få mere uddybende tekniske anvisninger på f.eks. www.bygningsbevaring.dk

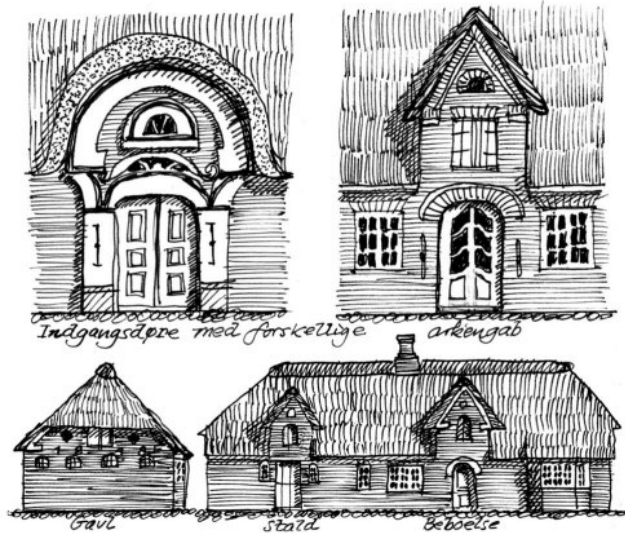
Baggrund.

Den særlige byggeskik med de grundmurede huse adskiller sig væsentligt fra landbyggeskikken i resten af landet, hvor bindingsværk var den almindelige byggemåde frem til sidste halvdel af 1800-tallet.

Gårdene i Højer er præget af traditionel vestslesvigsk byggeskik, hvor det allerede i begyndelsen af 1700-tallet var almindeligt at bygge i grundmur. Bygningerne er opført af relativt få, enkle materialer, der har kunnet skaffes og fremstilles lokalt.



Torvet 3 - Høj frontkvist med luger, murankre og en flot udsåret fyldningsdør.



Kovej 3 - Frontkvist med luge og fyldningsdør

Særlige træk

Et gennemgående træk for denne bygningstype er dels den forholdsvis lange længe, der både rummer beboelse og stald samt dels frontkvisten, som benævnes arkengab, med indgangsdør og luger.

Murværket er opført i grundmur med røde sten, der er lagt og fuget i ler- eller kalkmørtel, evt. med opstregede fuger. De få huse, der har været overfladebehandlede, er traditionelt hvidkalkede. Fremhævede detaljer som gesims, vindueslysninger mm. har ligeledes traditionelt været kalkede.

Vinduerne er enkle torammede og opsprossede, der er placeret regelmæssigt i facaden i beboelsesdelen. I stald og udlænger er mindre vinduer, der oftest er halvrunde og udført i støbejern. Hoveddøren er oftest en fyldingsdør eller en beklædt revledør, mens der i stald og udlænger er revledøre, -luger og -porte.

De høje valmede tage er tækkede med rør og mønningen er lagt med store tørv eller lyng. Tagskægget er vandret afskåret eller har en smule fald udad. Der forekommer teglhængte tage, som da er beklædt med røde vingetegl.



Nørregade 20 - kort 5-fags længe med frontkvist og ubrudt teglhængt tagflade.



Nørregade 13 - 4 fags længehus med valmet tag og frontkvist med luge.



Nørregade 26 - Længehus med stor frontkvist, hvidmalede småsprossede vinduer og flot ubrudt tagflade.

Baggrund.

Trempekonstruktionen er en særligt forhøjet tagkonstruktion, hvor facaden føres op over spærfoden. Sammen med mønstermurværk danner det en bygningsstil, der i sit udtryk er tæt beslægtet med den internationale "schweitzerstil". Den var populær i Nordeuropa omkring 1900. Stilen kaldes også "Gewerkschulenstil" med henvisning til håndværkere uddannet på "Baugewerkschule".

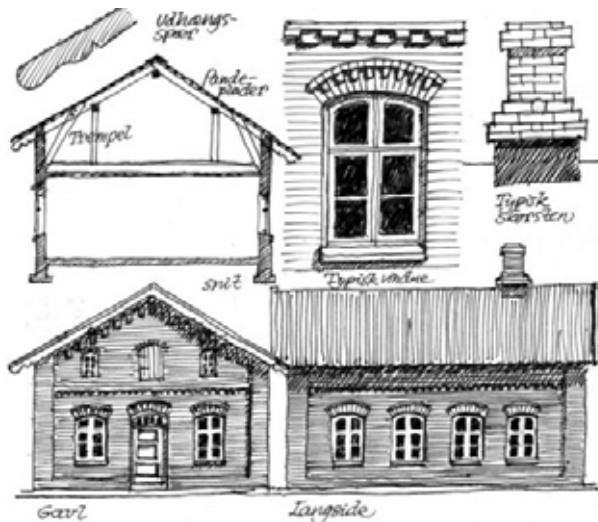
Det er specielt for Sønderjylland og for den sydlige del af Vadehavsområdet, at der er opført så mange stuehuse, gadehuse og villaer med trempekonstruktion. I resten af Danmark forekommer det ellers primært på udlænger til gårdene, der blev opført omkring forrige århundrede skifte. I Højer ses også i til- og ombygninger tydelige træk af denne stil, der som regel er tilføjet ældre længehuse.



Nørregade 38 - Dobbelt frontkviste med dekorativt spærværk, skifertag.



Ballumvej 4 - Gavlhus med lav taghældning og dekorativt murværk, blændinger og bryn over vinduerne.



Særlige træk

Tagkonstruktionen er udført som trempe med lav hældning, stort udhæng og let tagmateriale som skifer, tagpap, eller pandeplader. På de større stue- og byhuse forekommer tremplen dog ofte i kombination med et tag med stejlere taghældning, der kan være belagt med vinge- eller falstagsten.

Spærværket ses med profilerede bjælkeender og dekorationer i af-faset tømmer i gavltrekantens spids.

Murværket er sat i ensartede og hårdbrændte mursten og fremstår som blank mur eller en kombination af blank mur og pudsede blændinger. Overgangen mellem mur og trempe er oftest markeret med en vandret gesims.

Gavltrekanten er som regel prydet med fremhævede murværksdetaljer og fortandinger.

Vinduerne har sålbænk og vinduesåbningerne er prydet af dekorative stik, der ofte er fremhævet med "bryn". Oftes ses vinduer med T-poster hvor den øverste rude er gennemgående og tophængslet: de såkaldte berlinervinduer.



Postgade 3 - Længehus med trempe og frontkvist, berlinervinduer og skiffertag.



Frontkvist i tysk stil bygget på ældre længehus. Dekorativt spærværk og bryn over vinduerne.



Nørregade 29 - Store tagudhæng, og dekorativt spærværk.



Stik med bryn.



Baggrund:

Bevægelsen "Bedre Byggeskik", der blev stiftet i 1915, præger efterfølgende byggeriet i hele Danmark med sine typetegninger til en lang række velproportionerede og gennemarbejdede enfamiliehuse, skoler, forsamlingshuse og landbrugsbygninger, stationer mm. Bevægelsen udsprang i forlængelse af "Foreningen af 3. december 1892", som oprindeligt opmålte og registrerede flere af de gamle marskgårde og Møgeltønders gamle bygninger. Netop disse bygningers enkle og klare formsprog samt materialeholdning kom til at inspirere bevægelsen "Bedre Byggeskik" og foreningens typetegninger. Syd for Kongeåen er man før genforeningen i højere grad præget af andre beslægtede strømninger som den nordslesvigske "Baupflege Kreis Tondern", hvilket affødte begrebet: "Hjemstavns stil".



Strandvej 27 - Velproportioneret gavlfacade, hvidtet øregesims, karnap og velbevarede vinduer.



Mellemgade 4 - Smukt skåret hoveddør og tresidet karnap med kobbertag.

Særlige træk

Husene er præget af nøje komponerede og proportionerede facader. Facaderne er opført i blødstrøgne, røde mursten. Fugerne er ofte udført som skræbefuge. Pudsede facader i klare farver ses også. Gesimsen kan stå i blank mur eller den kan være trukket og hvidkalket, som det også kendes fra de traditionelle landhuse. Et typisk træk er, at gesimsen ikke føres over gavlen, men brydes ca. en halv meter inde på gavlen, hvilket kaldes "øregesims". Dette er én af referencerne til den sydvestjyske arkitektur.

Taget er uden udhæng og lagt med vingetegl eller cementsten. Både hel- og halvvalmede tage samt fuldmurede gavle forekommer og indgår ofte i kombination med hinanden. Kviste og tagvinduer er placeret med omhu og udgør en vigtig del af bygningens arkitektoniske komposition.

Muråbninger til døre og vinduer er udført med murede stik. Dørene er ofte fint udførte fyldingsdøre. Vinduerne er fremstillet i træ og hvidmalede og med 6 eller 8 ruder i hver ramme og med meget tynde sprosser.

Den tresidede karnap med skrå sider og et 'svejfet' kobbertag er et typisk træk for Sønderjylland og Bedre Byggeskik.



Strandvej 19 - Pudset gul facade med mørk sokkel, hvidtet gesims og ubrudt tagflade.



Ved Gamle Dige 1 - Velbevarede småsprossede vinduer, hvidtet gesims og stor gavlkvist med tydelige referencer til marskgårdenes arkengaff.



Nørrevej 4 - Fin tandsnit gesims med hvidtede felter mellem "tænderne"



Ballumvej 10 - Afbalanceret gavlfacade mod gaden, hvidtet gesims og mørk sokkel. Store ubrudte teglhængte tagflader.

Anders Dam og Lill Bjerregård Christensen: 'Byatlas for Højer', semesteropgave, Arkitektskolen i Århus (2008)

Karen Vium Jensen: 'Bevaringsværdige bygninger i Højer Kommune – Højer by', registrant (1975)

Kulturarvsstyrelsen i samarbejde m. Skov- og Naturstyrelsen og Miljøcenter Ribe: 'Vadehavet – kulturarvsatlas' (2007)

Se også www.kulturarv.dk/kulturarv/vadehavet

Jeanne Brüel: 'Bevaringsguide for bedre byggeskik-huse'. Bygningskultur Danmark (2011)

Tønder Kommune 'Belysningsplan for Højer Bymidte'. Gunver Hansen Tegnesteue (2009)

www.kulturarv.dk/tjenester/publikationer

Perspektiv fra 1862 diget (side 8) er gengivet fra SAVE Registrering til Vadehavet Kulturarvsatlas, der gengiver fra "Den jyske vestkyst" med tilladelse fra Fiskeri & Søfartsmuseet i Esbjerg.

Ordforklaringer og begreber kan findes på www.kulturarv.dk samt f.eks. www.bygningsbevaring.dk



TØNDER KOMMUNE