

Lokalplan nr. 051-610

Tønder Midtby

Tønder



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
GENERELLE BESTEMMELSER	7
§ 1 Formål	7
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Udstykninger	8
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6 Ændring af eksisterende bebyggelse	9
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn	15
§ 9 Veje, stier og parkering	16
§ 10 Tekniske anlæg, skiltning og belysning	17
§ 11 Ophævelse af lokalplaner	18
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	19
SPECIFIKKE BESTEMMELSER	21
REDEGØRELSE	129
Lokalplanens baggrund	129
Lokalplanens formål	129
Lokalplanens afgrænsning	129
Lokalplanområdet	130
Lokalplanens indhold	132
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	146
Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning	147
Servitutter	149
Tilladelse fra myndighederne	150
VEDTAGELSESPÅTEGNING	151
KORTBILAG A - Matrikelkort & Afgrænsning	153
KORTBILAG B - Lokalplankort	155
BILAG 1 - Farvekort	156
BILAG 2 - Bevaringsværdige bygninger	157

Vejledning

Planloven kan læses på
www.retsinfo.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.

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. juli 2020 til den 26. august 2020.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Som følge af de indkomne bemærkninger i høringsperioden er der foretaget enkelte justeringer og præciseringer i lokalplanens bestemmelser. Herunder enkelte ændringer af byområdernes afgrænsninger (mellem Byområde 1.6 Laurentiusstrømmen og 1.7 Allégade/Brofennen samt Byområde 1.17 Blegen). Desuden er der i de specifikke bestemmelser præciseret, at boligformål fortrinsvis er til helårsbeboelse.

Lokalplanforslaget kan
ses på:

www.plandata.dk

Kommunens hjemmeside

www.toender.dk

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på www.plandata.dk.

Oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknik og Miljø på: tlf.: 74 92 92 92 eller pr. e-mail: teknisk@toender.dk.

VARIGE RETSVIRKNINGER

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

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke

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

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 4 uger. Fristen regnes fra den dag hvor planen offentliggøres.

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

Hvis du ønsker at klage, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere på www.nmkn.dk/klage.

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

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

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

Indledning



Indledning

Denne lokalplan skal afløse den gældende rammelokalplan 8.46, vedtaget af Tønder Kommune i 1988. Rammelokalplan nr. 8.46 har mange kvaliteter, som implementeres i denne lokalplan, men der ønskes et opdateret administrationsgrundlag, ligesom der ønskes en ændret disponering således at byens rumligheder anskues i gadeforløb i stedet for karreer.

Lokalplanområdet omfatter Tønders historiske midtby, som består af tæt købstadsbebyggelse, fritliggende villaer, markante offentlige bygninger samt grønne anlæg.

Lokalplanen skal sikre Tønder Midtbys oprindelige karakter med hensyn til de historiske, bevaringsværdige kulturmiljøer, de bevaringsværdige bygninger, de rumlige sammenhænge og de grønne områder. Lokalplanen skal ligeledes fastlægge retningslinjer for indpasning af ny bebyggelse under hensyntagen til de bevaringsværdige omgivelser og bevaringsinteresserne som helhed i midtbyen. Endelig skal lokalplanen sikre, at midtbyens centerområde fortsat samles langs Vestergade, Storegade og Østergade samt langs Torvet og Skibbroen.

Generelle Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE Lokalplan 051-610 Tønder Midtby Tønder

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Denne lokalplans bestemmelser opdeles i en generel del, som gælder for hele lokalplanområdet, og en specifik del, som gælder for de enkelte byrum. Der kan derfor være bestemmelser i den generelle del, der skærpes eller slækkes inden for de enkelte byrum.

§ 1 Formål

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse og byrum i Tønders Midtby,
- sikre at ny bebyggelse og ombygninger tilpasses købstadsmiljøet,
- optage bevaringsværdige bygninger,
- sikre at vedligeholdelse og ændringer af eksisterende bebyggelse foretages med respekt for – og i den oprindelige arkitektur, byggestil, materialevalg og udseende i henhold til § 7,
- sikre at nybyggeri tilpasses og udformes i harmoni med naboejendomme med hensyn til volumen, materialer og udseende,
- give mulighed for at højne kvaliteten af byrum og bymiljøer ved eksempelvis etablering af nye opholdsarealer, pladdannelser, rekreative aktiviteter og grønne tiltag,
- optage bestemmelser, som sikrer mulighed for klimatilpasning.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 46 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne, der er nævnt i oversigterne for de enkelte byområder i de specifikke bestemmelser, samt alle matrikler, der, efter lokalplanforslagets offentliggørelse, udstykkes heraf.

Byområder (Delområder)

§ 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 26 byområder 1-26.

Byområderne omfatter de matrikler, der er angivet i de specifikke bestemmelser for det enkelte byområde.

Zonestatus

§ 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse. Mindre dele af områdets rekreative områder ligger i landzone men overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

- § 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til henholdsvis centerområder og butikker (bymidte), boligområder, områder til offentlige formål, rekreative områder samt områder til tekniske anlæg (parkering, affaldsøer o.lign.).

Anvendelsen i det enkelte byområde fremgår af de specifikke bestemmelser.

§ 4 Udstykninger

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

Stavne må dog kun udstykkes i deres længderetning. Bredden på stavnene skal opretholdes.

- § 4.2 Bebyggelse på ejendomme, der sammenlægges skal, i den ydre fremtræden, fortsat fremstå som enkeltbygninger jf. de tidligere skel. Dette gælder også ved ny bebyggelse på allerede sammenlagte ejendomme, der tidligere har været udstykket som stavne.

- § 4.3 Udstykninger skal godkendes af Tønder Kommune i hvert enkelt tilfælde.

- § 4.4 Min. Grundstørrelser fremgår af de specifikke bestemmelser for de enkelte byområder.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

- § 5.1 Bebyggelsens omfang for de enkelte byrum fremgår af de specifikke bestemmelser.

Bebyggelsens placering

- § 5.2 Generelt gælder det, at der må bygges til skel i lokalplanområdet.

Der fastlægges dog særlige bestemmelser for bebyggelsens placering for de enkelte byrum, - dette fremgår af de specifikke bestemmelser.

Generelt gælder det, at tættere på skel mod nabo end 2,5 m, må der kun sættes vinduer i hvis det ikke er til gene for naboen.

Bygningshøjder

- § 5.3 Bygningshøjden for de enkelte byrum fremgår af de specifikke bestemmelser.

Etageantal

- § 5.4 Etageantallet for de enkelte byrum fremgår af de specifikke bestemmelser.

§ 6 Ændring af eksisterende bebyggelse

- § 6.1 For alle eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet, herunder de bevaringsværdige bygninger, som vist på kortvignetterne for de enkelte byområder, gælder det, at Kommunalbestyrelsens tilladelse skal indhentes forud for:
- Hel eller delvis nedrivning.
 - Ændring af tagmaterialer.
 - Ændring af facader, herunder tilbageførelse.
 - Etablering af nye dør- og vinduesåbninger.
 - Ændring af dør- og vinduestyper samt vinduesformater og materialer.
 - Ændring af bygningernes farver og overfladestruktur.
 - Opsætning af skilte, markiser og baldakiner.
- § 6.2 Bygninger, der er optaget som bevaringsværdige fremgår af lister og kort i de specifikke bestemmelser for de enkelte byområder samt på den samlede liste i bilag 2.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 7.1 Eksisterende bebyggelse, herunder bevaringsværdige bygninger, sidehuse og baghuse, må kun ombygges eller på anden måde ændres med tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, f.eks. ved tilbageføring, renoveringer, udskiftninger eller ændringer af klimaskærm.

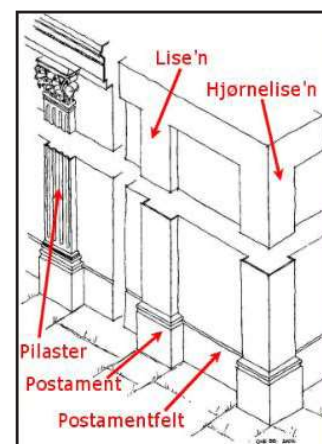
Ved renoveringer, istandsættelser og udskiftninger skal der tages udgangspunkt i bygningens oprindelige materialer, arkitektur og byggestil.

Facader

- § 7.2 Facadernes oprindelige arkitektur skal bevares med det formsprog, der hører bygningen til. Skalmuring, træbeklædning, pladebeklædning, isolering, klinker eller anden løsning, der skjuler facadens oprindelige karakter eller detaljer tillades ikke.

Facader i blank mur skal bevares og eventuelle reparationer skal udføres med samme stentype, farve, forbandt og fugning som i eksisterende facademurværk. Facader i blank mur må ikke pudses, males eller beklædes.

- § 7.3 Bygningerne skal opfattes som en helhed fra sokkel til stern.
- § 7.4 Ved større ombygningsarbejder, ændringer og renoveringer skal facaden så vidt muligt føres tilbage til sin oprindelige fagdeling.
- § 7.5 Murpiller, herunder pilastre og lisener (svagt fremspringende murpille) skal bibeholdes eller genskabes ved ombygning.
- § 7.6 Ved nybygning skal udformningen af facaderne indordne sig nabobebyggelsen og byrummets øvrige proportioner.
- § 7.7 Ved nybygning skal murværk udføres som murværk i teglsten. Facaderne må evt. pudses, berappes, vandskures og males.



Eksempel på pilastre og lisener
(©multimedialkontoret.dk)

- § 7.8 Ved ombygning af butiksfacader til boliger, klinikker eller lignende, skal størrelsen på nye eller ændrede vindueshuller harmonere med højden på stueetagen / gadefacaden eller størrelsen på de eksisterende vindueshuller på de øvrige etager, samt respektere facadens fagopdeling, rytme, proportionering og arkitektur.
- § 7.9 Facader på sidehuse og baghuse skal genskabes.
- § 7.10 Bygninger på syldsten skal bevare de synlige syldsten ved renovering af fundamentet.
- § 7.11 Eksisterende synlige facader mod gård og gade i bindingsværk skal bevares og reetableres ved renovering.

Markiser og baldakiner

- § 7.12 Baldakiner og kalechemarkiser må ikke opsættes. Dog kan det tillades, hvis det kan dokumenteres, at det har været en del af bygningens oprindelige arkitektur. Bygninger med lav bevaringsværdi og ikke bevaringsværdige bygninger er undtaget herfor – dog kun for så vidt angår etablering på bygningernes bagside.
- § 7.13 Store gennemgående markiser i hele bygningens bredde må ikke anvendes.
- § 7.14 Markiser skal tilpasses bygningens fagdelingen og vindues- og dørfag.
- § 7.15 Markisen skal være udført i en farve, der er tilpasset bygningens farve.
- § 7.16 Markisens underkant skal være hævet mindst 2,30 meter over terræn og må højst have et udfald på 2 meter.

Tage, tagvinduer og kviste

Tage

- § 7.17 Bygninger skal ved ombygning udføres med det tagmateriale, som bygningen oprindeligt er opført med.
- § 7.18 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glansværdi 20. Vinduer og sol-energianlæg er undtaget.
- § 7.19 Til tage, der er belagt med skifer, skal der, ved udskiftning, anvendes naturskifer eller eternitskifer. Der må ikke oplægges ståltage eller bølgeeternittage.
- § 7.20 Til tage belagt med betontagsten, skal der ved udskiftning anvendes betontagsten i rød eller oplægges naturrød tegltagsten.

Til tage belagt med bølgeeternit eller stålplader må der ved udskiftning ikke genoplægges bølgeeternitplader eller stålplader. Der skal oplægges tagpap eller eternitskifer.

Tage der oprindeligt er udført med tagpap skal ved udskiftning stadig udføres med tagpap. Nyt tagpaptag må udføres med li-stedækning. Ved udskiftning må der ikke oplægges stålplader eller bølgeeternit.

- § 7.21 Ved nybygning skal tage udføres med rød vingetegl – model *gammel dansk* – i naturrød. Der må ikke anvendes vindskedesten idet de afsluttende sten skal lægges i mørtel.

- § 7.22 Ved udskiftning af tagbeklædning må tagkonstruktionen ikke ændres og ved efterisolering må taget ikke forhøjes. Gesims og opskalkning af tag skal bevares og der må ikke etableres tag – og gavludhæng.

Tage med synlige spær og spær med svejfede spærender skal forblive synlige og må ikke afsaves eller inddækkes. Tag – og gavludhæng skal bevares for bygninger, hvor det er et væsentligt element i bygningens arkitektur, byggestil eller bygnings-type.

Oprindelig tagkonstruktion kan genskabes.

- § 7.23 På mindre bygninger som udhuse og overdækkede skure må der kun anvendes zink eller tagpap.

- § 7.24 Gesims og fremspring skal respekteres og fremhæves. Ved ombygning og nybygning skal gesims og fremspring genetableres.

- § 7.25 På bevaringsværdige bygninger må der ikke oplægges vindskedesten idet de afsluttende sten skal lægges i mørtel.

Tagrender

- § 7.26 Tagrender skal udføres i zink, stål, aluminium eller kobber.

Kviste

- § 7.27 Oprindelige kviste, frontkviste/gavlkviste og tagkviste skal bevares i deres oprindelige udformning, byggestil og materiale. Kviste kan genetableres i deres oprindelige materiale og udseende.

Ved renovering af frontkviste, skal de detaljer, som hører til byggestilen og bygningstypen bevares eller fornys. Detaljer kan være murværksdetaljer og bånd mv. samt synlige spærender, svejfede spærender, udskårne vindskeder og sternbræt. Tagdækningen på frontkvisten skal være den samme som den oprindeligt var udført med. Tagfladen på frontkvisten må ikke forhøjes ved efterisolering. Murede flunker skal bevares og renoveres og må ikke beklædes.

Ved renovering af tagkviste må udformningen og størrelsen af kvisten ikke ændres og detaljer skal bevares. Tagfladen må ikke forhøjes ved efterisolering.

- § 7.28 Nye kviste og tagvinduer skal tilpasses bygningens proportioner, arkitektur, byggestil og bygningstype og udføres i materialer, der er typisk for det hus, de etableres på.

Vinduer, døre, luger og porte

§ 7.29 Vinduer, døre og porte skal udføres i træ og have de samme proportioner og sprosseopdelinger, som de vinduer der oprindeligt er / var bygningens arkitektur. Dog må butiksvinduer i butiksgaderne forlænges til gadeniveau f.eks. ved etablering af niveaufrie adgange.

§ 7.30 Hverken døre eller vinduer må udføres med alulister (drypnæser).

§ 7.31 Bygningens oprindelige vinduer, døre og porte skal så vidt muligt søges restaureret og bevaret.

Vinduer

§ 7.32 I bevaringsværdige bygninger skal oprindelige vinduer bevares.

§ 7.33 Vinduer med sprosser skal udføres med et lags glas og kitfalset sprosser i størrelsen 25 mm med en koblet ramme eller forsatsrude bagved.

Dannebrogsvinduer og Berlinervinduer kan tillades udført med termoruder monteret med trekantslister. Der må ikke anvendes drypnæser og bundglaslister i metal.

Hvor der er lavet buet stik i muren skal vinduet følge buen. Der må i buen ikke isættes andet dækningsmateriale.

Tagvinduer skal udføres som GVO fredningsvindue.

Udstillingsvinduer i forretninger og erhverv skal udføres i træ og må udføres med termo- / energiruder, hvor sprosser skal være placeret på ydersiden af ruden (snydesprosse) og hvor lister skal være trekantslister. I disse vinduer skal sprosserne også udføres med kitfals-lignende udtryk og størrelse.

Ved nybyggeri må der desuden anvendes træ-alu vinduer. Farven skal være tilpasset bygningens arkitektur og harmonere med nabobebyggelsens farvesætning.

Vinduer skal hængsles på samme måde som de oprindelige vinduer eller som karakteristisk for byggestilen og bygningstypen.

§ 7.34 Jernvinduer skal bevares. Ved udskiftning skal nye vinduer være i jern og have samme udseende som de oprindelige. Vinduerne kan udføres med forsatsvinduer eller lignende.

§ 7.35 Der må ikke isættes tonede ruder eller buet glas.

§ 7.36 Størrelsen på vinduer, døre og porte i stueplan skal udføres, så bygningen opfattes som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag, og vinduerne skal harmonere med vinduerne på de øvrige etager.

§ 7.37 Vinduer må ikke tilklæbes eller afblændes.

§ 7.38 På bevaringsværdige bygninger må der ikke opsættes rytterlys.

Døre

§ 7.39 Eksisterende fyldningsdøre skal bevares.

§ 7.40 Nye døre skal udføres i træ og have samme udformning som de oprindelige døre. Oprindelige to-fløjede døre må ikke udskiftes til en-fløjede døre med fast sideparti. Dog må byggeri fra den modernistiske periode, udskifte hoveddøren med en dør med fast sideparti med rude, når det er væsentligt for bygningens arkitektur og byggestil.

Ved udskiftning af dør med overvindue skal overvinduet bevares.

§ 7.41 Nye døre til butikker skal udføres i træ og/eller glas og skal have et udseende og farve der er tilpasset bygningens arkitektur og byggestil.

I bevaringsværdige bygninger må der ikke isættes træ/alu butiksdøre.

Ingen døre må udføres som skydedøre.

Luger

§ 7.42 Nye luger skal udføres i træ og være sidehængte.

Porte og luger skal fremstå med mættede, halv-/ helblanke farve som er tilpasset bygningens farvesætning, alder, arkitektur og byggestil, samt harmonere med farveholdningen i nabobebyggelsen.

Har porte eller luger i bygningen tidligere været malet som to- eller flerfarvede vil dette kunne genskabes.

Porte

§ 7.43 Eksisterende fyldingsporte, revleporte eller beklædte porte skal bevares.

I bevaringsværdige bygninger, må der kun isættes porte i træ som fyldingsporte, revleporte eller beklædte porte og porte skal være sidehængte. Porten skal være i overensstemmelse med bygningens arkitektur, byggestil eller bygningstype.

I øvrige bygninger i facadelinje, herunder eksisterende garager, skal der ved udskiftning af porten isættes en traditionel sidehængt port i træ som revleport, fyldingsport eller beklædt port. Udformningen af porten skal understøtte facadens udtryk og bygningens arkitektur og alder. Der må ikke isættes vippeport, rulleport eller foldeport og lignende.

Bygningsdetaljer

§ 7.44 Bygningsdetaljer, gesimser, fremspring udsmykning / dekorationer i bygningens facade skal vedligeholdes og bevares, og fremhæves eller forsøges genskabt med udgangspunkt i bygningens oprindelige arkitektur, byggestil eller bygningstype.

Detaljer i formsten mv., der ikke er malede, må ikke males. Øvrige detaljer kan fremhæves med hvid eller grå eller med en kontrastfarve, hvis det har været typisk for byggestilen.

§ 7.45 Murankre skal bevares.

Ved udskiftning af murankre skal nye murankre have samme udseende og materialevalg som de nuværende.

§ 7.46 Inskriptioner, herunder mindeplader, sandstenstavler mv. må opsættes på facade mod vej eller på gavle.

§ 7.47 Eksisterende granittrapper og trappesten skal bevares.

§ 7.48 Gelænder i jern, herunder støbejern, skal bevares eller genskabes.

Ved udskiftning skal nyt gelænder have samme udseende og materialevalg som det oprindelige.

§ 7.49 På bevaringsværdige bygninger må der ikke opsættes stålskorstene.

På øvrige bygninger må der ikke opsættes stålskorstene på tagfladen mod gaden. På gavlhuse må stålskorstene kun opsættes længst væk fra offentlig vej.

Farver og overflader

§ 7.50 Ved renovering og reparationsarbejder skal facader i blank murværk bevares.

§ 7.51 Skalmuring, træbeklædning, klinker eller andre materialer, der skjuler facadens oprindelige karakter må ikke opsættes.

§ 7.52 Facadefarver skal vælges ud fra en vurdering af helheden i gadebilledet og skal udgøres af nuancer af gul, rød, grøn, blå og grå samt hvid.

§ 7.53 Den enkelte bygning skal farvemæssigt fremstå som en helhed. Undtaget er dog bygninger, der opføres hen over skel jf. § 4.2. Her må de enkelte vertikalt opdelte bygningsdele gives forskellige farver.

§ 7.54 Stueetager skal gives samme farve som de resterende etager. Undtaget herfor er dog huse, der er født med stueetage i en anden farve eller materiale, eller hvis det er med til at understrege arkitekturen i ny bebyggelse.

§ 7.55 Der skal anvendes farver, der fremgår af den klassiske jordfarveskala, som er vist på bilag 1. Farverne må ikke blandes indbyrdes men må alene tones med sort eller hvid. Facader må desuden males i grå nuancer eller hvid samt pastellnuancer af ovenstående jordfarver.

§ 7.56 Sokler skal males i mørkere farver end resten af facaden, dog jf. § 7.55.

§ 7.57 Detaljer, fremspring, gesimser og facadedekorationer kan fremhæves med en hvid eller grå farve eller med en lysere eller mørkere farve af huset grundfarve.

§ 7.58 Træværk skal fremstå med mættede halv- eller helblanke farver jf. § 7.55.

§ 7.59 Farver på vinduer og døre skal tilpasses husets farver.

§ 7.60 Vinduer og døre skal fremstå med mættede halv- eller helblanke farver jf. § 7.55. Dog må farveskalaen fraviges, hvis det kan begrundes, at huset er født med døre / vinduer i en anden farve.

Generelt gælder det, at farver på vinduer skal hænge sammen med helheden i gadebilledet.

Altaner og tagterrasser

§ 7.61 Tagterrasser og altaner må kun etableres på bagsiden af bygninger.

§ 7.62 Tagterrasser og altaner, der etableres på bevaringsværdige bygninger skal udformes i overensstemmelse med bygningens udtryk.

Nybygning

§ 7.63 Nybygning og større ombygningsarbejder skal godkendes og kommunalbestyrelsen og skal tilpasses nabobebyggelsens proportioner i forhold til fagopdelinger, højde, dybde, taghældning mv. Nybyggeri skal endvidere tilpasses den historiske bymidte og udføres med gesims og bygningsdetaljer.

§ 7.64 Ved nybyggeri over flere matrikler skal bygningen opdeles, så den fremtræder som enkeltstående enheder ved hver matrikel. Facaden skal som minimum følge matrikelopdelingen.

Ved sammenlægning af matrikler før opførelse af nybyggeri, skal bygningen opdeles i henhold til de tidligere matrikelskel således at stavnstrukturen bevares / genoprettes.

§ 8 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

§ 8.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,25 meter. Undtaget herfor er etablering af anlæg til klimasikring.

Ubebyggede arealer

§ 8.2 Ubebyggede arealer, der grænser direkte op til offentlige arealer på strøggaderne skal anlægges med samme belægning som de tilstødende offentlige arealer eller afgrænses fra disse af en havemur med bagved stående træer.

§ 8.3 Oplagring af materialer, varer, affald m.v. i forbindelse med handel og erhverv skal ske på dertil indrettede afskærmede arealer.



Eksempel på havemur i Allégade



Eksempel på havemur i Søndergade



Eksempel på havemur i Nørregade

Beplantning og hegn

§ 8.4 For de bevaringsværdige træer, som vist på kortvignetterne for de enkelte byområder gælder det, at Kommunalbestyrelsens tilladelse skal indhentes forud for fældning eller beskæring

§ 8.5 Eksisterende havemure skal bevares eller genopføres som teglmur med murafslutning af tegltagsten.

Ved nedrivning af bebyggelse, der indgår i en sluttet husrække, skal byggetomten, hvis der ikke genopføres bebyggelse på grunden, afskærmes fra offentlig vej og sti med en havemur i tegl, i såkaldt "tønderstil". Muren skal etableres i flugt med facadelinjen. Træer skal plantes bag muren.

Dette krav kan fraviges, hvis byggetomten indrettes som lompemark / offentligt tilgængeligt byrum med mulighed for ophold / aktivitet.

LAR / Klimasikring

§ 8.6 Ved etablering af klimatilpasningstiltag skal regnvand fortrinsvis afledes på overfladen. Regnvand må anvendes som et kreativt element i byrum. Der må anlægges regnbede og lignede tiltag til nedsivning af regnvand, samt etableres vandrender mv. til regnvand.

§ 9 Veje, stier og parkering

Veje

§ 9.1 I de specifikke bestemmelser er særlige vejforløb markeret.

Alle veje skal anlægges med fast belægning som brosten, chaussesten, asfalt eller fliser i granit eller beton.

Fortove

§ 9.2 På Vestergade, Storegade, Østergade, Richtsensgade, Søndergade, Kogade, Lillegade og Kobbergade skal fortove opretholdes og udføres i gul tegl og med en minimumsbredde på 1,2 m. Mod kørebaner eller cykelstier afsluttes med kantsten eller bordursten af granit. Lillegade og Kobbergade er dog undtaget for så vidt angår minimumsbredden.

Øvrige fortove skal udføres med den traditionelle fortovsflise med gule teglsten imellem i længderetningen. Tilpasning mod bygninger foretages med toppede brosten eller chaussesten af granit. Den gule teglsten mellem fliserne kan etableres som ledelinje for blinde og svagtseende, hvor det er påkrævet.

Gågaden

§ 9.3 Gågaden (Vestergade, Storegade og Østergade) skal, på de strækninger, der anvendes som gågade, opretholdes med gangarealer med belægning i gul tegl langs facaderne og med chaussesten i granit på arealet imellem.

I belægningen kan der markeres zoner til udeservering, tøjstativer, bænke mm.

Stier

- § 9.4 I de specifikke bestemmelser er der markeret stiforløb og forbindelser, der skal bevares.

Offentligt tilgængelige stier skal generelt etableres med fast belægning og niveaufrie overgange. Parkstier kan dog etableres med sand, stenmel eller grus.

Stier, der fører fra gågaden til p-pladserne omkring gågaden skal udføres med belægning i gul tegl.

Parkering

- § 9.5 Ved nybyggeri skal parkering etableres på egen grund og i henhold til parkeringsnormen, der er fastsat i kommuneplanen*.

Ved samlet byggeri, der strækker sig over flere matrikler, kan der etableres en samlet parkeringsløsning for den samlede bebyggelse.

*Hvis parkering ikke kan tilvejebringes på egen grund, skal der indbetales til parkeringsfonden for Tønder Midtby.

§ 10 Tekniske anlæg, skiltning og belysning

Tekniske anlæg

- § 10.1 Tekniske installationer, herunder varmepumper, elledninger, elskabe, telefonskabe og antenner mv. skal med deres udformning og placering tilpasses bygningen og helheden i gadeforløbet, og skal placeres på bygningens have / gårdfacade. Varmepumper skal inddækkes.

- § 10.2 Paraboler skal placeres på bagfacaderne af bygningerne og må ikke rage op over bygningens tagryg.

Paraboler må ikke være synlige fra offentlige veje.

- § 10.3 Elskabe og telefonskabe, som er fastmonteret på facaden skal udføres i stål.

- § 10.4 Der må ikke opsættes solenergianlæg på bevaringsværdig bebyggelse.

Solenergianlæg må kun placeres på baghuse, udhuse og garager på den tagflade, der vender væk fra gaden og anlægget må ikke være synligt fra gaden.

Anlægget må ikke være reflekterende og skal monteres plant med tagfladen det ligger på.

Rammer og solceller/solfanger skal være i samme farve som tagfladen.

Belysning

- § 10.5 Belysning langs veje, stier og ved offentlige P-arealer skal ske som punktbelysning i henhold til Tønder Kommunes til enhver tid gældende retningslinjer for gadebelysning.

Facadebelysning skal være blændfri og monteres mindst 2,3 m. over terræn, og skal tilpasses bygningens proportioner og arkitektur – herunder placering af vinduer og døre.

Skilte

§ 10.6 Skiltning skal tilpasses bygningens proportioner, placering af døre og vinduer, arkitektur og det omgivende byrum.

§ 10.7 Skiltning skal holdes fri af detaljer og fremspring på facaden.

§ 10.8 Skiltning skal placeres umiddelbart over vinduer og døre i stueetagen.

§ 10.9 Skiltning må ikke spændes ud i hele facadens bredde.

§ 10.10 Skilte skal bestå af enkeltstående bogstaver eller som malede bogstaver direkte på facaden med en max. højde på 500 mm.

§ 10.11 De løse bogstaver må belyses med enkelte spots, placeret over skiltet, som fladebelysning eller som koronabelysning.

§ 10.12 Galgeskilte må opsættes med en max. bredde på 800 mm og en højde på max. 500 mm, samt en tykkelse må max. 20 mm.

Galgeskilte skal monteres i en højde på ca. 2500 mm over for-tovet.

Galgeskilte må ikke oplyses eller være belyste indefra.

§ 10.13 Diverse reklameskiltning, som ikke relaterer sig til butikkens navn, må ikke finde sted.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

§ 11.1 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 051-610 ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 8, vedtaget af Tønder Kommune i juni 1973, for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11.2 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 051-610 ophæves lokalplan nr. 8.40, vedtaget af Tønder Kommune i april 1986, i sin helhed.

§ 11.3 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 051-610 ophæves lokalplan nr. 8.46, vedtaget af Tønder Kommune i februar 1988, i sin helhed.

§ 11.4 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 051-610 ophæves lokalplan nr. 9.51, vedtaget af Tønder Kommune i september 1989, for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11.5 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 051-610 ophæves lokalplan nr. 8.99, vedtaget af Tønder Kommune i februar 2002, i sin helhed.

§ 11.6 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 051-

610 ophæves Tønders Huse, vedtaget af Tønder Kommune i 2003, som administrationsgrundlag.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning,
- der i fornødent omfang er opnået tilladelse jf. § 6.1.

Specifikke Bestemmelser

På de følgende sider fastlægges specifikke bestemmelser for de enkelte byområder. Der er særlig fokus på bevaringsinteresser i forhold til bygninger, byrum og særlige grønne strukturer, ligesom der fastlægges bestemmelser vedr. anvendelse, bebyggelsens omfang, parkering samt muligheder for nybyggeri.

Lokalplanen er opdelt i 26 byområder:

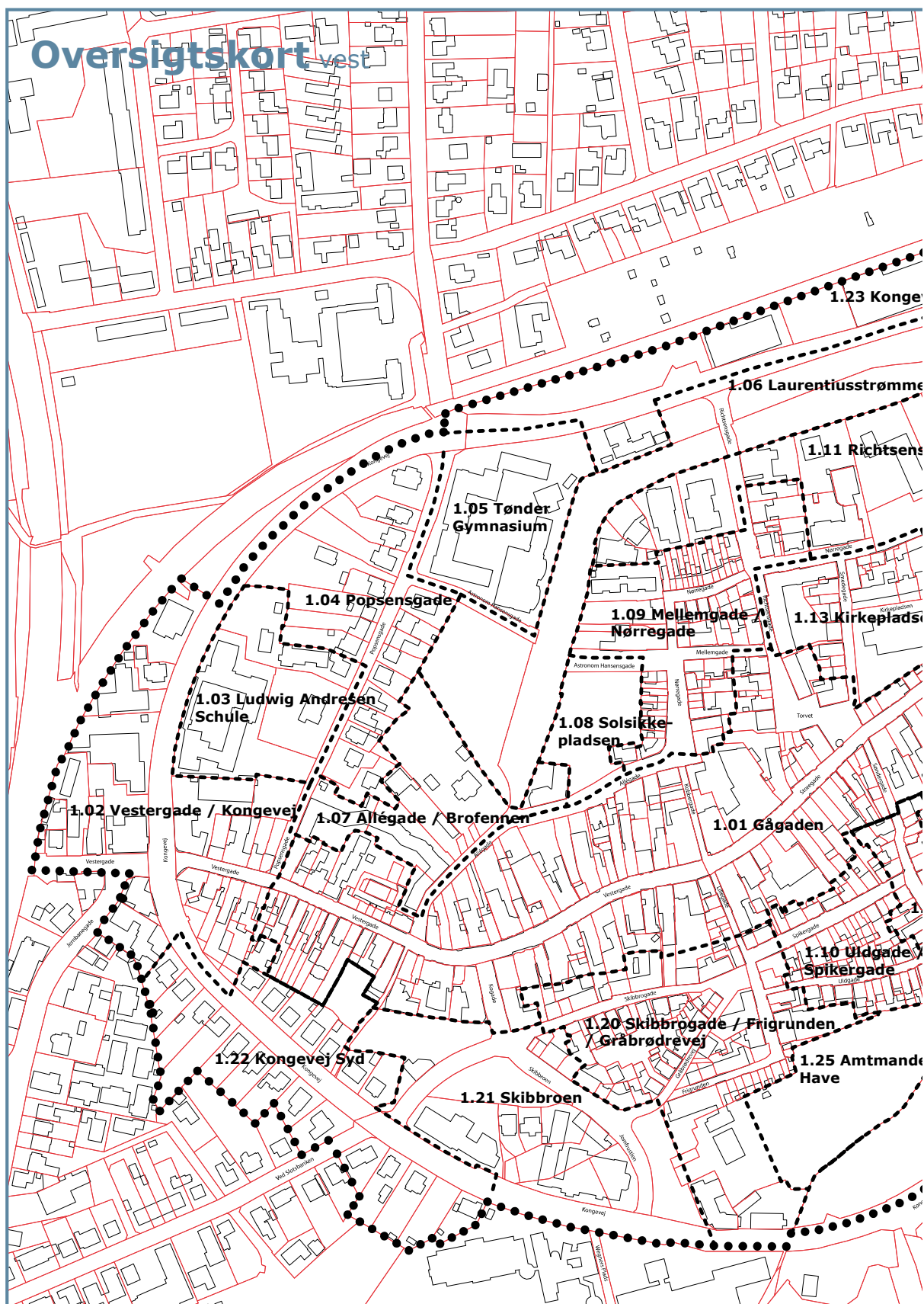
- [1.01 Gågaden](#)
- [1.02 Vestergade](#)
- [1.03 Ludwig Andresen Schule](#)
- [1.04 Popsensgade](#)
- [1.05 Tønder Gymnasium](#)
- [1.06 Laurentiusstrømmen \(Grønt område\)](#)
- [1.07 Allégade / Brofennen](#)
- [1.08 Solsikkepladsen \(P-plads\)](#)
- [1.09 Mellemgade / Nørregade \(Vest\)](#)
- [1.10 Uldgade / Spikergade](#)
- [1.11 Richtsensgade / Nørregade](#)
- [1.12 Søndergade](#)
- [1.13 Kirkepladsen / Smedegade](#)
- [1.14 P-plads \(Nørregade\)](#)
- [1.15 Østergade Øst](#)
- [1.16 Østergade Nord](#)
- [1.17 Blegen](#)
- [1.18 Det gamle seminarium](#)
- [1.19 Vidågade](#)
- [1.20 Skibbrogade / Frigrunden / Gråbrødrevej](#)
- [1.21 Skibbroen](#)
- [1.22 Kongevej Syd](#)
- [1.23 Kongevej Nord \(bymidte\)](#)
- [1.24 Anlægget](#)
- [1.25 Amtmandens Have](#)
- [1.26 Vidåen / Mølledammen](#)

Læsevejledning

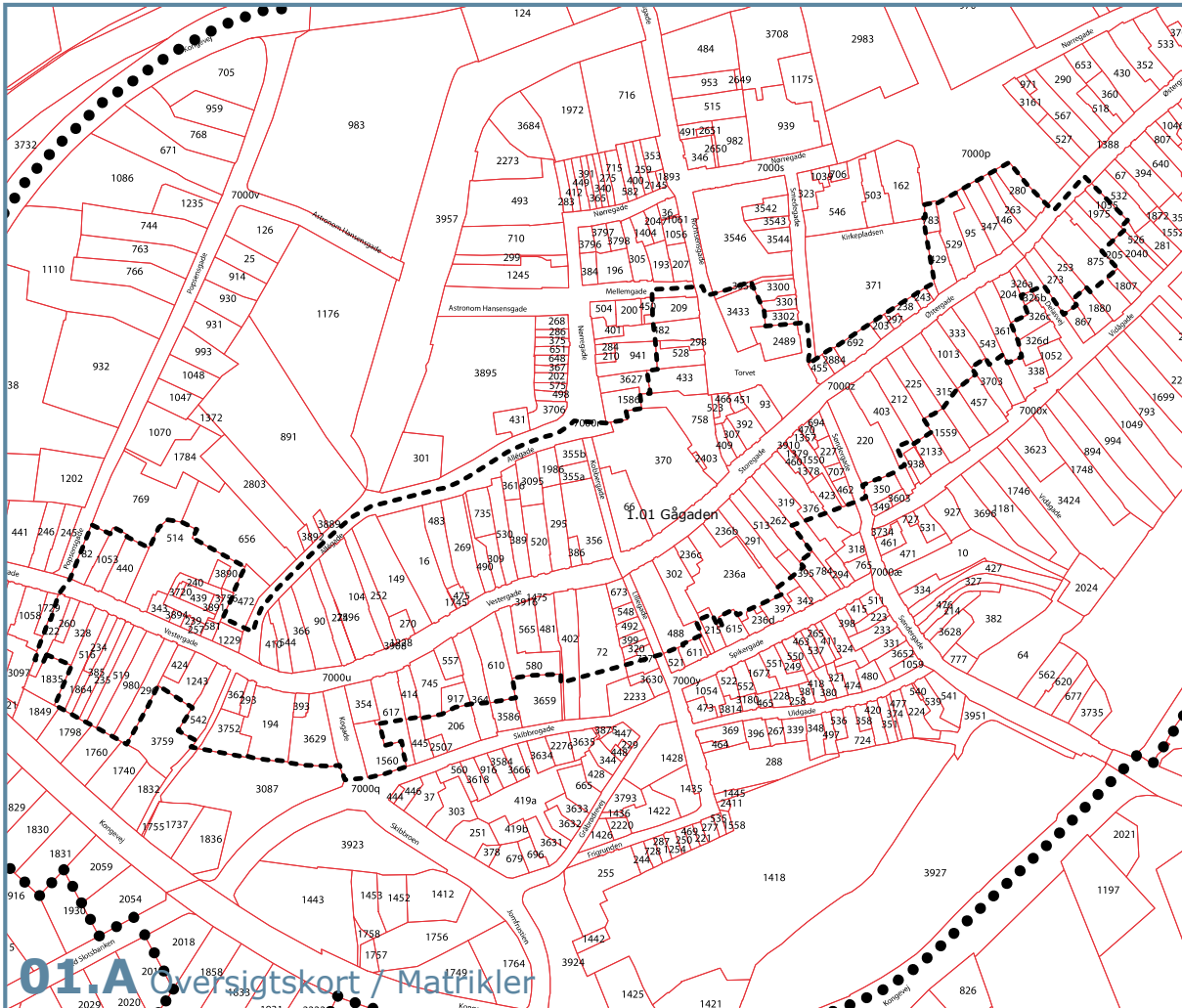
Bestemmelserne for det enkelte byområde omfatter fire sider. På første side er der et oversigtskort (A) med matrikler, en overordnet beskrivelse af området og en vurdering af områdets væsentlige bymæssige sammenhænge. På anden side fastlægges anvendelsesbestemmelserne og de bygningsregulerende bestemmelser samt bestemmelser vedr. friarealer og parkering. Her angives desuden de matrikler, som byområdet omfatter. Matrikler med bevaringsværdige bygninger i SAVE bevaringskategori 1-4 er fremhævet med fed skrift.

På tredje side findes et kort (B), hvor de forskellige sammenhænge, bevaringsværdige bygninger og øvrige bindinger er vist. På sidste side redegøres for bevaringsinteresserne, fordelt på huse, byrum, forbindelser og beplantning. Her redegøres desuden for særlige bestemmelser vedr. ny bebyggelse, detailhandel mv.

Bestemmelserne for de enkelte byområder skal ses som supplement til lokalplanens generelle bestemmelser.



Bestemmelser - 1.01 Gågaden



Området

Området er overvejende erhvervsorienteret, og hele stueetagen langs Vestergade og Storegade samt dele af Østergade er indrettet til detailhandel, liberale erhverv, restaurationer og lignende. Overetagerne er overvejende indrettet til boliger og liberale erhverv. Området bærer præg af, at det udgør Tønders kommercielle centrum og domineres derfor af butikker i stueetagerne.

Dette område rummer Torvet, Tønders centrale torv, som er omdrejningspunkt for torvehandel og julemarkedet.

Bymæssige sammenhænge

Vestergade, Storegade, Torvet og Østergade udgør et særdeles karakteristisk og bevaringsværdigt byrumsforløb. Byrummene får deres styrke i husenes skala, facadernes detaljering og de afgrænsede byrum. Dette ønskes bevaret fremadrettet. Også sidegaderne Kobergade, Kogade, Lillegade, Søndergade og til dels også Delasvej er vigtige gadeforløb, der understreger den tætte middelalderlige bykerne.

Allégade / Kobergade, Smedegade / Torvet, Vestergade / Skibbroen samt Kirkepladsen / Østergade udgør vigtige fodgængerforbindelser i midtbyen. Disse forbindelser, der er vist på kortvignet 01.B, skal bevares som offentlige forbindelser.



Område 1.01, Gågaden

Anvendelse: Centerområde og butikker (bymidte)

Max. bebyggelsesprocent*: 200 %
 Max. etageantal: 3,5
 Max. bygningshøjde: 15 m
 Min. grundstørrelse: 300 m².
 Parkering: Jf. § 9.5

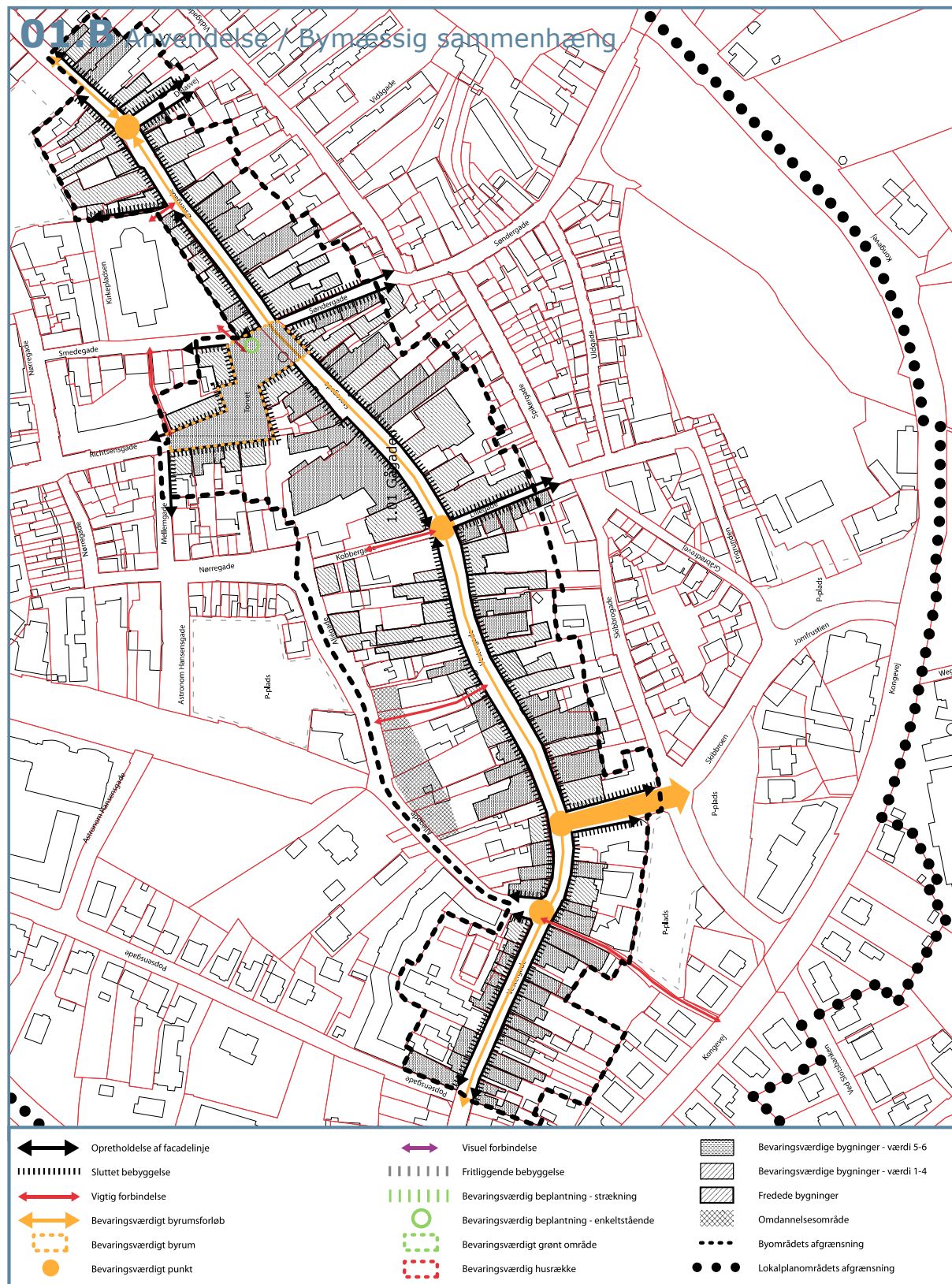
* gældende for den enkelte grund

Anvendelse

- Anvendelsen fastlægges til bymidteformål som f.eks. detailhandel, mindre værksteder, liberalt erhverv, servicevirksomheder, restauration / hotel, offentlige formål og lignende samt helårsboliger og parkering.
- Stueetagen mod Vestergade, Østergade og Storegade må kun anvendes til detailhandel, restaurationer og andre gadeorienterede erhverv.
- De øvrige etager og baghuse må anvendes til helårsboliger, liberale erhverv, detailhandel, ikke gadeorienterede erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed samt offentlige institutioner.

Matrikler

16, **66**, **72** (delvis), 82, **90**, **93**, **95**, 104, **146**, **149**, **194**, **203**, **204**, 205 (delvis), **209** (delvis), 212, **220**, 222 (delvis), **225**, 227, 234, 235, **236a**, 236b, 236c, **238**, **239**, 240, 243, 252, **253**, 257, 260, **262**, **263**, **269**, 270, **273**, 274, 280, 291 (delvis), 293, **295**, 296, 297, 298, **302**, 307, **309**, 315 (delvis), **319** (delvis), 320, 326a, 328, **333**, 343, **347**, **354**, **355a**, **355b**, 356, **361**, 362, **364** (delvis), 366, 370, 371 (delvis), 376 (delvis), 385, **386**, **389**, 392, 393, 399, **402** (delvis), **403** (delvis), 409, 410, **414**, **423** (delvis), 424, **429**, **433**, 439, 440, 451, **455**, 460, 462, 466, **470**, **475**, 481 (delvis), 482 (delvis), 483, **488**, 490, 492, 513, 514, 516, 519, **520**, 523, **528**, **529**, **530**, 542, **543**, 544, 548, 557, 565, **580**, 581, **610**, 617 (delvis), 673, **692**, **694**, 707, 735, 737 (delvis), 745, 758, **783**, 875, 917, 980, 1013, 1053, 1055, 1228, **1229**, 1243, 1357, 1378, 1379, 1475, **1550**, 1560, 1745, 1864, **1975**, 1986, 2403, **2489**, 2596, 2884, **3095**, **3433**, **3616**, 3629, 3720, 3752, 3756, 3890, 3891, 3894, 3908, 3910, 3916 og 3956 samt dele af vejmatrিকlerne nr. 7000q, 7000r, 7000s, 7000u, 7000y, 7000z – Alle Tønder Ejerlav, Tønder. **Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift**



Detailhandel

- Byområdet er en del af Tønders afgrænsede detailhandelsmæssige bymidte. Butikker må derfor opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 3.500 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer.
- Bymidstens maksimale udvidelsesramme til butikksformål er 5.000 m² (pr. 1.6.2019). Dette gælder både ved nybyggeri og ved omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål.

Stadepladser

- Der må etableres stadepladser på Torvet efter nærmere anvisning fra Tønder Kommune.

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebilleddet jf. de generelle bestemmelser og skal opføres som sluttet bebyggelse i facadelinjen mod Torvet, Vestergade, Storegade og Østergade, som vist principielt på kortvignet 01.B. Eksisterende passager, porte og forbindelse må dog opretholdes som hidtil.
- Området rummer kun begrænset mulighed for nybyggeri. På kortvignet 01.B er der udpeget arealer med facade mod Allégade, hvor nybyggeri vil kunne understøtte byens rummeligheder. Dette udelukker dog ikke nybyggeri, tilbygninger og omdannelser på andre steder i området.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 01.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Fredede ejendomme må ikke ændres uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

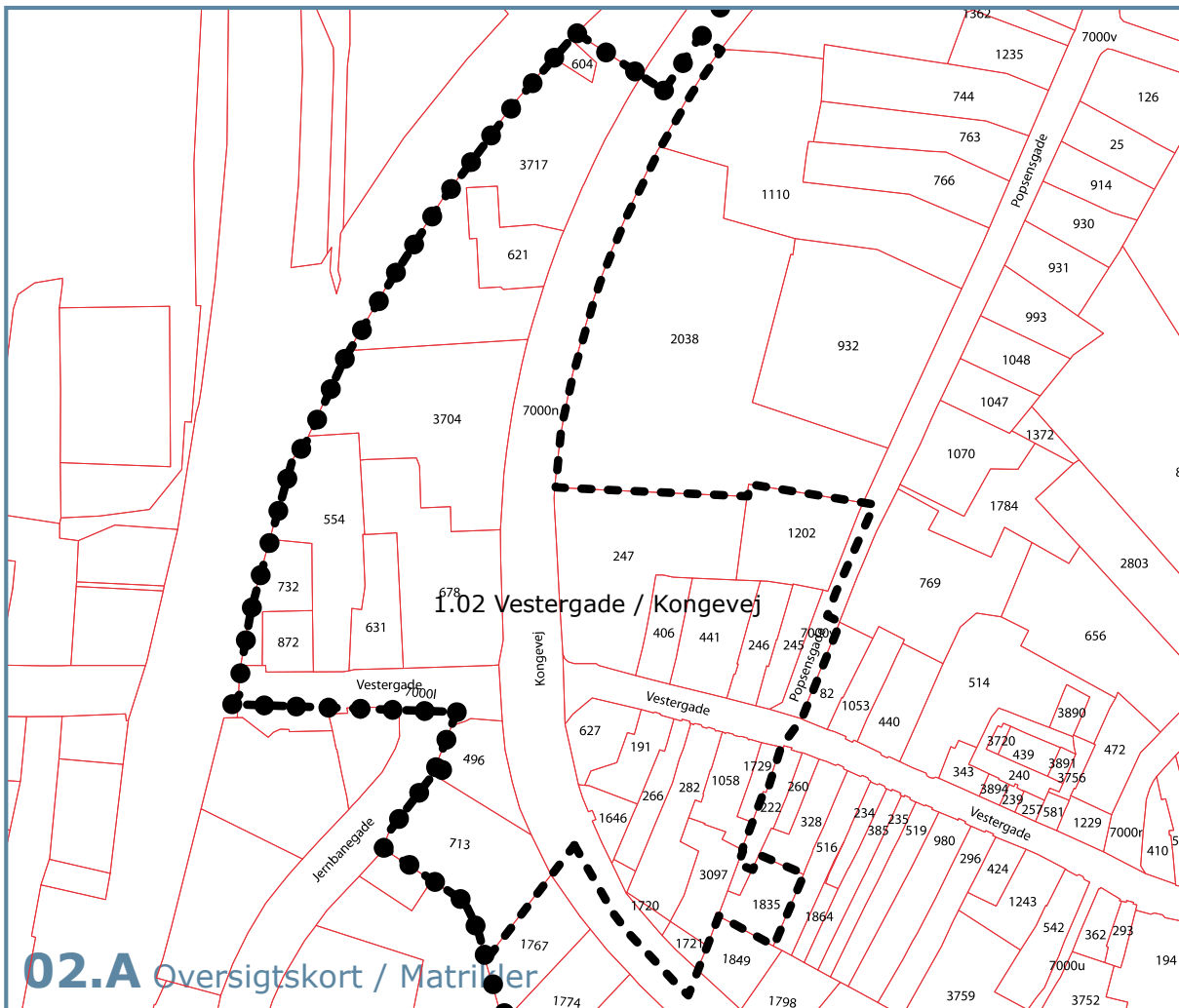
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 01.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.

Beplantning

- På kortvignet 01.B er der udpeget et enkeltstående træ på Torvet, som udgør et vigtigt rumskabende element i byrummet. Dette træ skal bevares og genplantes hvis det går ud.

Bestemmelser - 1.02 Vestergade



Området

Området udgør den østlige del af Vestergade, og har tidligere været en del af handelsstrøget, men er ved den seneste kommuneplanrevision blevet udtaget af den kommercielle bymidteafgræsning, idet der ønskes en mere koncentreret bymidte. Området rummer fortsat enkelte butikker, dog primært spisesteder, men anvendes fortrinsvis til boliger. Området omfatter også en del af bebyggelsen vest for Kongevej, herunder bl.a. det gamle posthus og spillestedet "Hagges".

Der ligger en mindre offentlig p-plads med tilkørsel fra Popsensgade. P-pladsen ligger i tilknytning til en tidligere dagligvarebutik, som pt. anvendes til andre detailhandelsformål.

Området rummer desuden den eksisterende bebyggelse langs med vestsiden af Kongevej nord for Vestergade. Disse ejendomme rummer dels boliger og den tidligere tele-bygning, som pt. anvendes til offentlige formål (hjemmeplejen).

Bymæssige sammenhænge

Den østlige del af Vestergade er volumenmæssigt og udtryksmæssigt en del af det byrum, som udgøres af gågadeforløbet, bestående af Vestergade, Storegade, Torvet og Østergade, hvor byrummene får deres styrke i husenes skala, facadernes detaljering og de afgrænsede byrum. Dette ønskes bevaret fremadrettet.



1.02, Vestergade

Anvendelse: Boliger, erhverv samt offentlige formål.

Max. bebyggelsesprocent*: 150 %
Max. etageantal: 2,5
Max. bygningshøjde: 12 m
Mindste grundstørrelse: 300 m²
Miljøklasse: 1-2
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med helårsbeboelse, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål. Der må desuden indpasses lokale kollektive anlæg, p-pladser (evt. p-hus), institutioner, liberale erhverv, serviceerhverv og mindre ikke generende virksomheder.
- I stueetagen mod Vestergade og Jernbanegade må der desuden indrettes restauranter, cafeer, spillesteder og lignende. Eksisterende detailhandel må videreføres i henhold til 3. års reglen (eksisterende lovlig anvendelse).

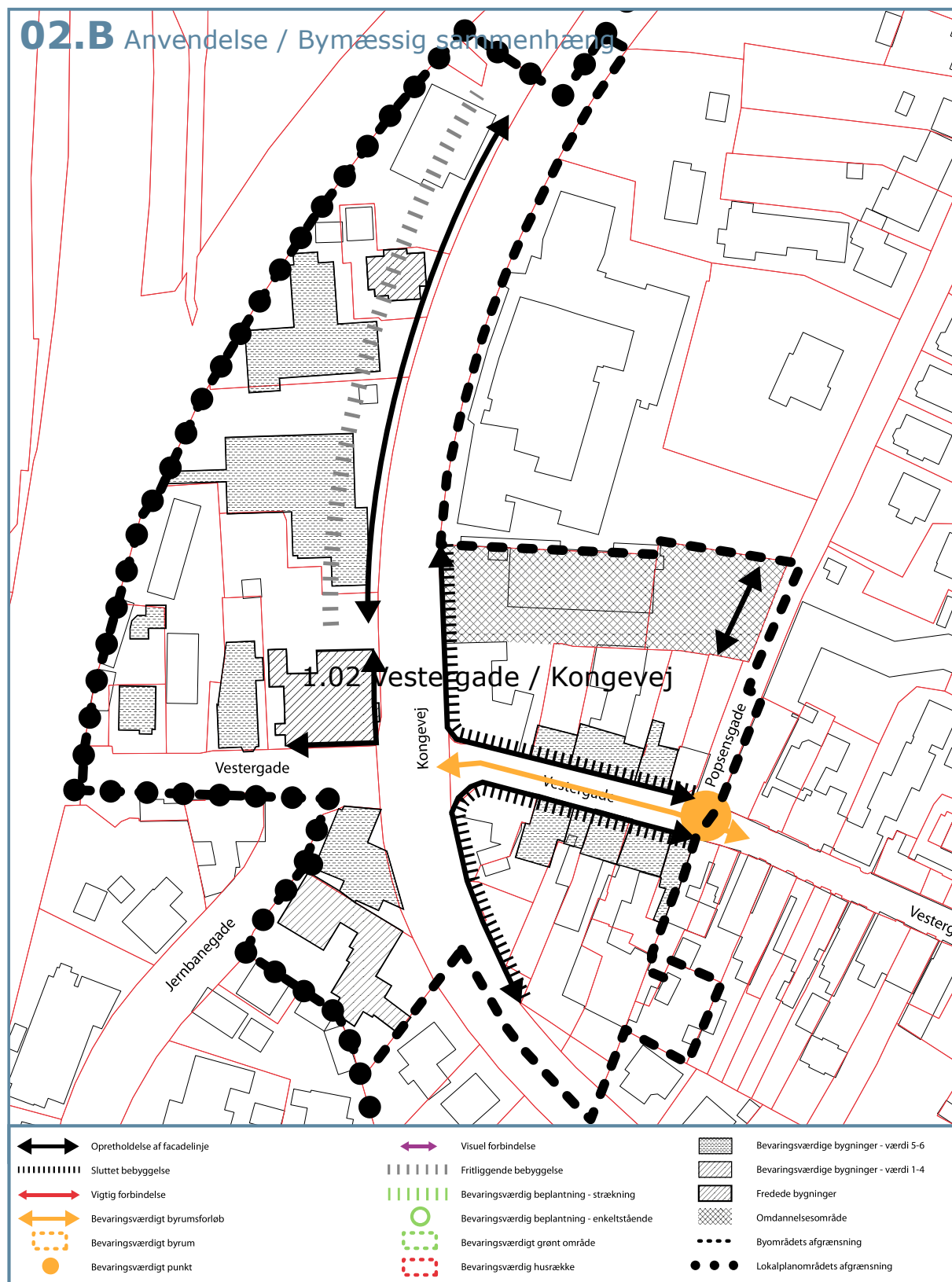
Detailhandel

- Der må ikke etableres ny detailhandel. Eksisterende butikker må dog videreføres i overensstemmelse med 3 års reglen.

Matrikler

191, 222 (delvis), 245, 246, 247, 266, 282, 406, 441, 496, 554, 604, **621**, 627, 631, **678, 713**, 732, 872, 1058, 1202, 1646, 1720, 1721, 1729, 1835, 3097, 3704 og 3717, samt dele af vej-matriklerne nr. 7000l, 7000n, 7000u og 7000v – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Matrikler med bevaringsværdige bygninger er markeret med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse skal opføres i facadelinjen mod Vestergade og skal, på strækningen øst for Kongevej, opføres som sluttet bebyggelse som vist på kortvignet 02.B.
- Ny bebyggelse langs med Kongevej skal opføres som solitære bygninger, men skal placeres med en del af facaden i den på kortvignet 02.B viste facadelinje.
- Området rummer mulighed for omdannelse og nybyggeri. På kortvignet 02.B er der udpeget arealer, hvor nybyggeri / omdannelse vil kunne understøtte byens rummeligheder. Dette udelukker dog ikke nybyggeri, tilbygninger og omdannelser på andre steder i området.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 02.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.

Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 02.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.03 Ludwig Andresen Schule



Området

Området rummer det tyske mindretals skole i Tønder, Ludwig Andresen Schule med tilhørende bibliotek og børnehave. Området består af skolebygningerne, opført til formålet, samt flere ældre villaer, der er inddraget til skolens aktiviteter.

Bymæssige sammenhænge

Skolen ligger som en selvstændig enklave på Popsensgade, men har gennem årene bredt sig til enkelte af de omkringliggende villaer, hvor der bl.a. er indrettet bibliotek.

Skolebygningen er trukket tilbage på grunden og ligger med ryggen mod Kongevej. På den måde underlægger den sig skalaen på Popsensgade på trods af et større bygningsvolumen. Dette forhold ønskes bevaret, således at ny bebyggelse, der placeres tæt på Popsensgade også fremadrettet underlægger sig dennes skala og facadelinje. Byggeri med en større volumen skal placeres tilbagetrukket på grunden.



1.03, Ludwig Andresen Schule

Anvendelse: Offentlige formål

Max. bebyggelsesprocent*: 40 %
Max. etageantal: 2,5
Max. bygningshøjde: 12 m
Parkering: Jf. § 9.5

* gældende for den enkelte grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, nærmere betegnet uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner som f.eks. bibliotek, institutioner eller lignende formål, som kan indpasses i området.

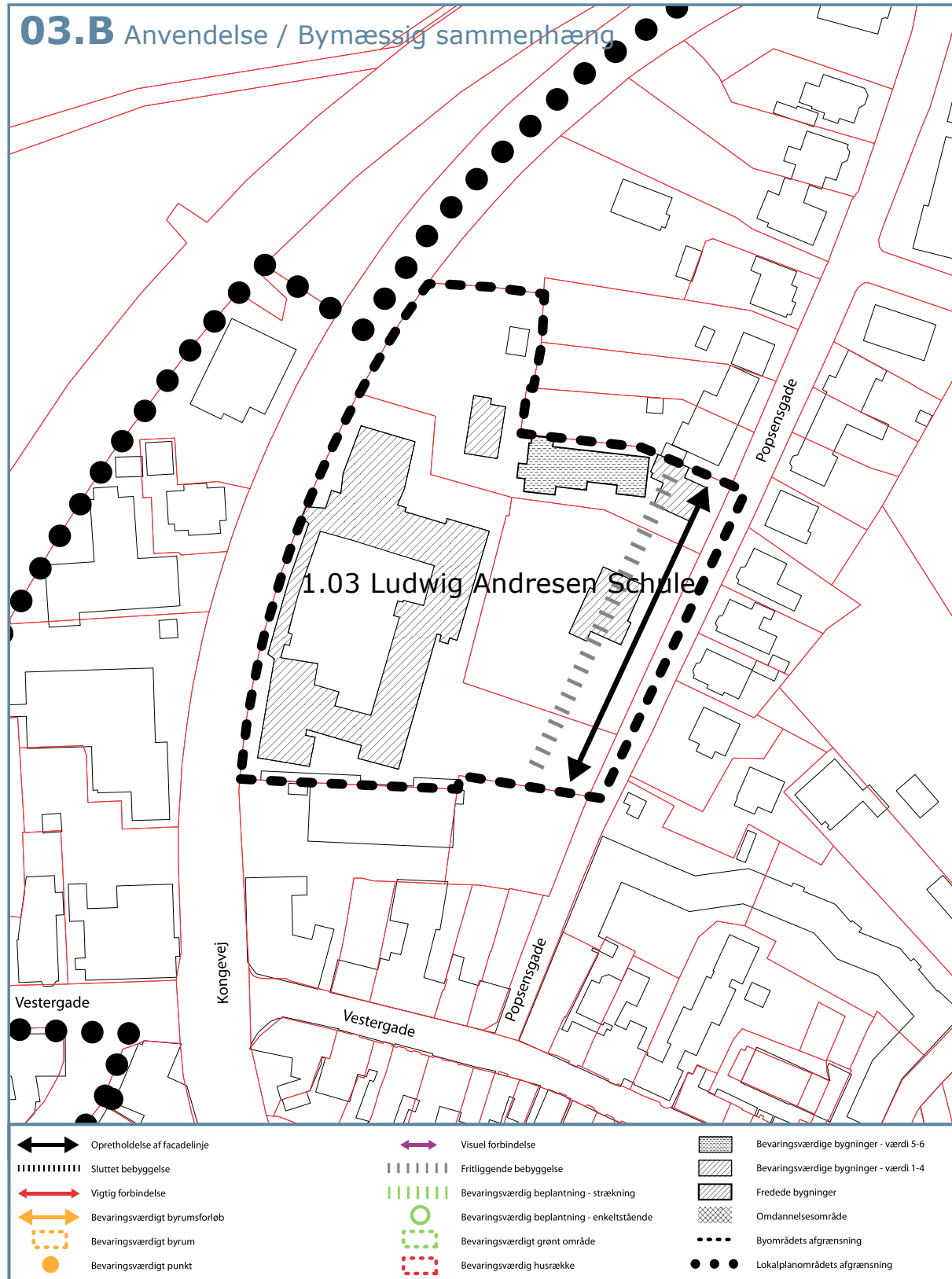
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

932, 1110 og **2038** samt del af vejmatrikel nr. 7000v – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Matrikler med bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse skal placeres i facadelinjen mod Popsensgade som vist på kortvignet 03.B og skal udformes med en udformning og skala, der harmonerer med villabebyggelsen på Popsensgade.
- Tilbygninger til skolen, der har behov for et større bygningsmæssigt volumen, skal placeres i tilknytning til den eksisterende skolebygning og trækkes tilbage på grunden.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 03.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.

Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 03.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.
- Således fastlægges en facadelinje langs med Popsensgade, hvor ny bebyggelse principielt skal placeres.

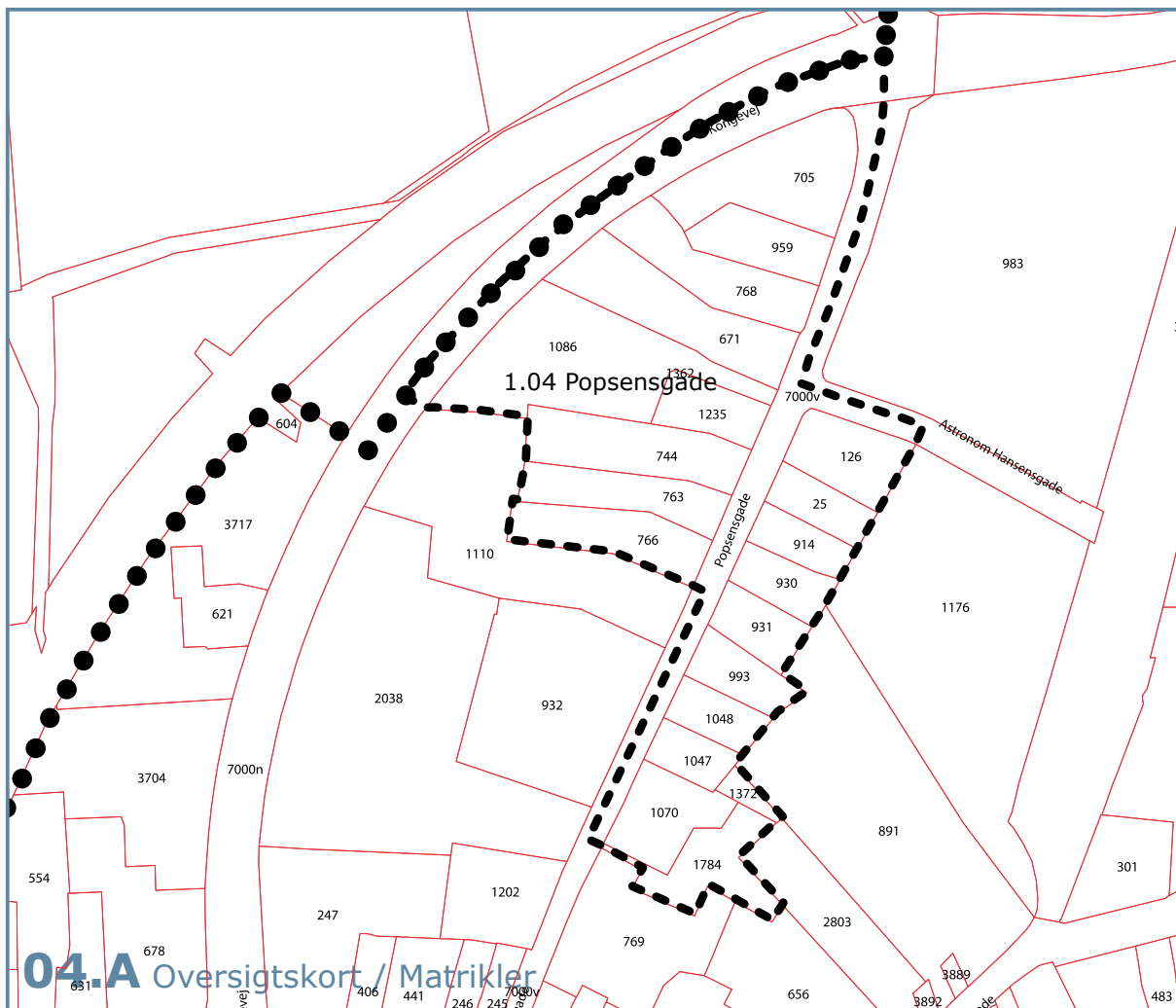
Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Parkering

- Parkering skal etableres på skolens eget område.

Bestemmelser - 1.04 Popsensgade



Området

Popsensgade består primært af et ældre karakteristisk villaområde med én- og tofamiliehuse overvejende fra 1920-erne og 1930-erne. Nogle af villaerne er sammenbyggede, men særligt i den nordlige del ligger villaerne som solitære enheder på forholdsvis store grunde. Mange af villaerne er opført med facader i rød tegl og røde tegltage. Området anvendes til boligformål.

Bymæssige sammenhænge

Popsensgade har sin egen karakter, men udvikler sig fra en forholdsvis tæt bebyggelse i den sydlige del, hvor flere af husene er sammenbyggede til en mere åben struktur i den nordlige del, hvor villaerne ligger frit på forholdsvis store grunde. Al bebyggelse er placeret i en facadelinje langs med Popsensgade, hvilket er med til at definere rumligheden i gadeforløbet.

Områdets karakter med fritliggende og forholdsvis store villaer, der orienteres forholdsvis stramt mod Popsensgade giver området en særlig karakter, der bør bevares. Derfor fastlægges der bestemmelser, der sikrer denne facadelinje, ligesom der fastlægges bestemmelser, der understøtter områdets karakter i forbindelse med nybyggeri.



1.04, Popsensgade

Anvendelse: Boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 50 %
Max. etageantal: 2,5
Max. højde: 12 meter
Mindste grundstørrelse: 700 m²
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Området må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse.

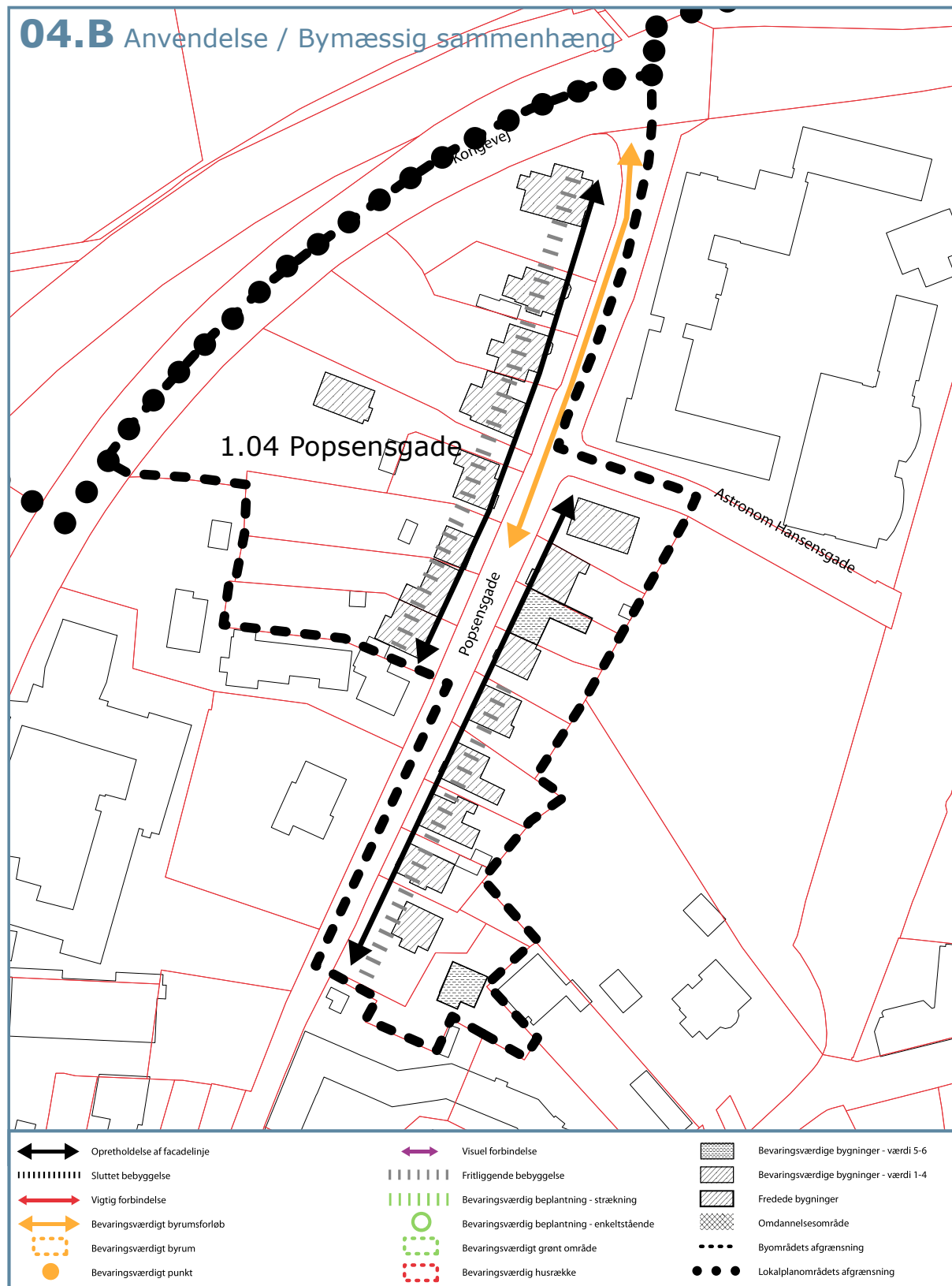
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

25, 126, 671, 705, 744, 763, 766, 768, 914, 930, 931, 959, 993, 1047, 1048, 1070, 1086, 1235, 1362, 1372 og 1784 samt dele af vejmatrikel nr. 7000v – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede, ligesom ny bebyggelse skal placeres med facade i den på kortvignet 04.B viste facadelinje.
- Ny bebyggelse i de på kortvignet 04.B udpegede områder skal opføres som fritliggende villaer i mindst 2 etager – herunder dog også i én etage med udnyttet tagetage.
- Ny bebyggelse skal fremstå med facader i blank, rød tegl og udføres med saddeltage i rød tegl.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 04.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.

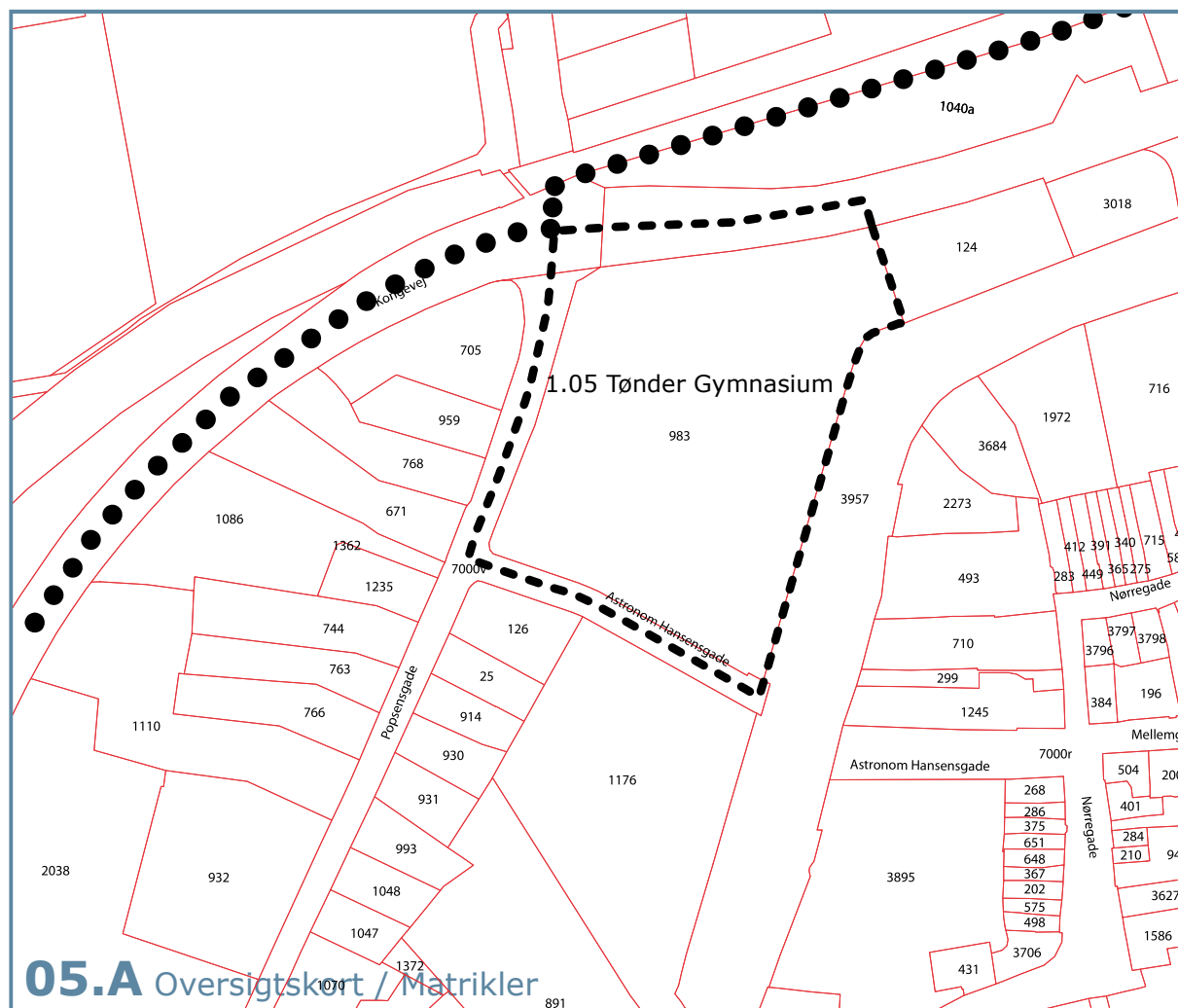
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 04.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om fritliggende bebyggelse samt bevaring af bebyggelse.
- Således skal bebyggelse inden for det på kortvignet 04.B viste område bestå af fritliggende villaer med facader i den viste facadelinje.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.05 Gymnasiet



Området

Området rummer Tønder Gymnasium og anvendes til undervisningsformål. Området består af et bygningskompleks med bygningskroppe af varierende karakter og udformning – dog fremstår bebyggelsen harmonisk og sammenhængende.

Bymæssige sammenhænge

Tønder Gymnasium orienteres omkring et centralt gårdrum, og er i sig selv et dominerende rumskabende element i byen. Tønder Gymnasium ligger i tilknytning til et af byens vigtige grønne rum, nemlig Laurentiusstrømmen mod øst og parken mod syd. Gymnasiebebyggelsen udgør ligeledes den vestligste del af en samling større bygninger, der store offentlige funktioner som f.eks. bibliotek.



1.05, Tønder Gymnasium

Anvendelse: Offentlige formål

Max. bebyggelsesprocent*: 100 %

Max. etageantal: 3,5

Max. bygningshøjde: 18 meter

Parkering: Jf. § 9.5

* gældende for den enkelte grund

Anvendelse

- Området må kun anvendes til undervisningsinstitutioner eller lignende formål, som kan indpasses i området.

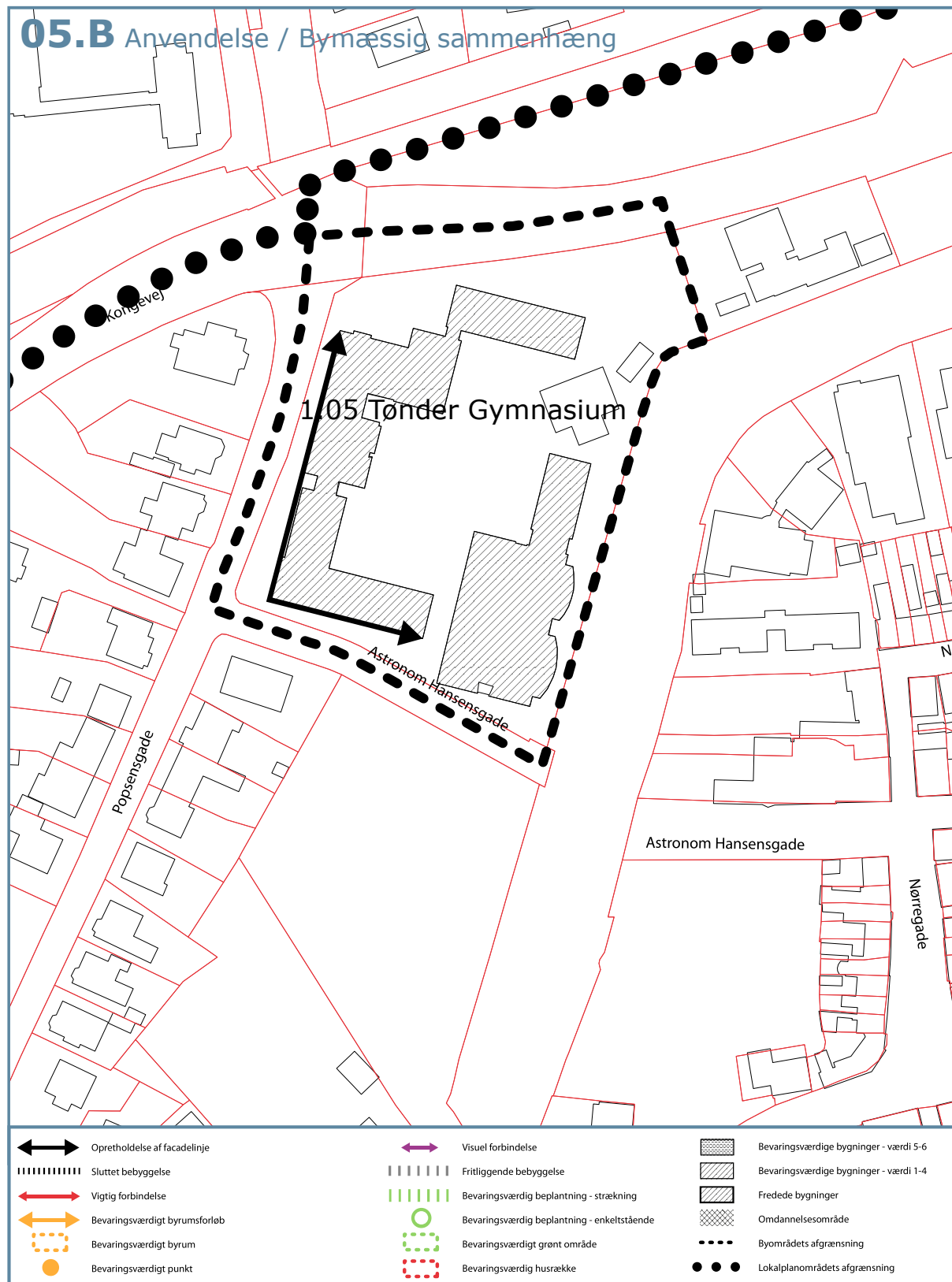
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

983 samt del af vejmatrikel nr. 7000v – Begge Tønder Ejerlav, Tønder.

Matrikler med bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse skal således opføres i respekt for områdets eksisterende bebyggelse, og skal i materialeholdning og formsprog udgøre en visuel helhed sammen med den øvrige bebyggelse i området.
- På trods af om- og tilbygninger gennem årene udgør Tønder Gymnasium fortsat en harmonisk og arkitektonisk sammenhængende bebyggelse, hvor den gamle karakteristiske hovedbygning er respekteret og hvor den konsekvente materialeholdning med facader i røde teglsten samler bebyggelsen. Denne helhed skal sikres ved fremtidige udvidelser og ombygninger.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 05.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Officielle bygninger fra tidligere tidsperioder skal sikres og bevares, så deres arkitektur og tidligere funktion respekteres ved renovering, ombygning eller når bygningen overgår til anden funktion.

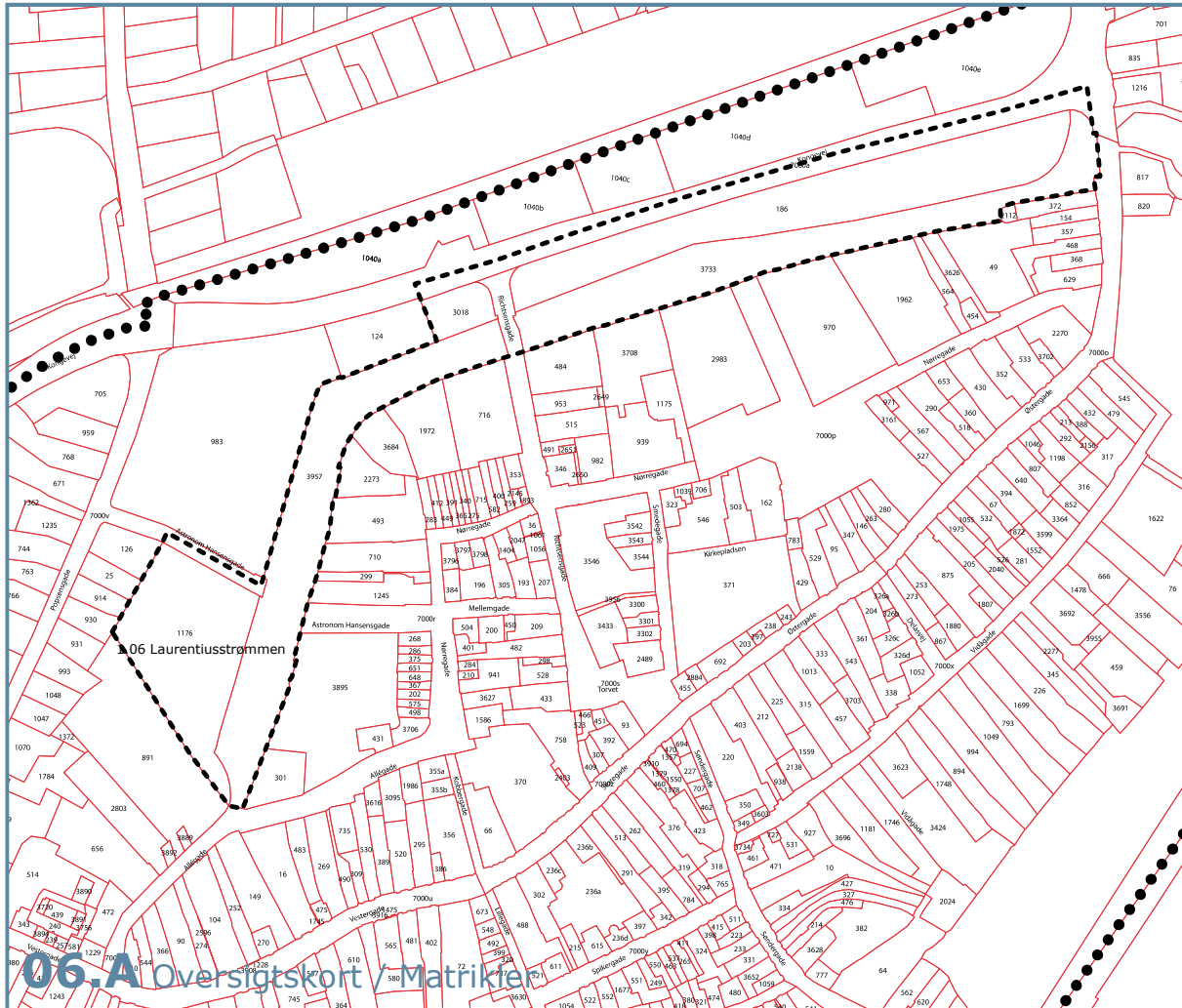
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 05.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, f.eks. ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.
- Således fastlægges en facadelinje langs med Popsensgade og Astronom Hansens Gade, som skal sikre, at bebyggelsen også fremadrettet udgør et vigtigt rumskabende element i området.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.06 Laurentiusstrømmen



Området

Området rummer Laurentiusstrømmen og den omkringliggende langstrakte park langs med Kongevej. Parken munder ud i et større parkområde syd for Gymnasiet. Området anvendes til rekreative formål – bypark.

Bymæssige sammenhænge

Træerne langs med Laurentiusstrømmen er et vigtigt retningsgivende lineært element, der definerer bevægelsen i den langstrakte park langs med Kongevej og videre ned mod den sydlige del af parken, hvor de fortsat markerer vandløbet i den del af området, hvor parken udvider sig til en mere regulær bypark, hvor større områder med buske og træer kombineres med stier og åbne græsflader.



1.06, Laurentiusstrømmen

Anvendelse: Rekreativt område

Max. bebyggelsesprocent*: 5 %
Max. etageantal: 1
Max. bygningshøjde: 3 meter**
Parkering: Jf. § 9.5

* gældende for den enkelte grund

** liebestemplet og legeredskaber er undtaget

Anvendelse

- Området må kun anvendes til rekreative formål, nærmere betegnet park med legepladser, opholds- og aktivitetsarealer, enkelte spredte bygninger i form af mindre overdækninger, skure og pavilloner samt øvrige relaterede aktiviteter / faciliteter.
- Området er endvidere udset til at være en del af klimasikringen af Tønders midtby. Derfor må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand i området.

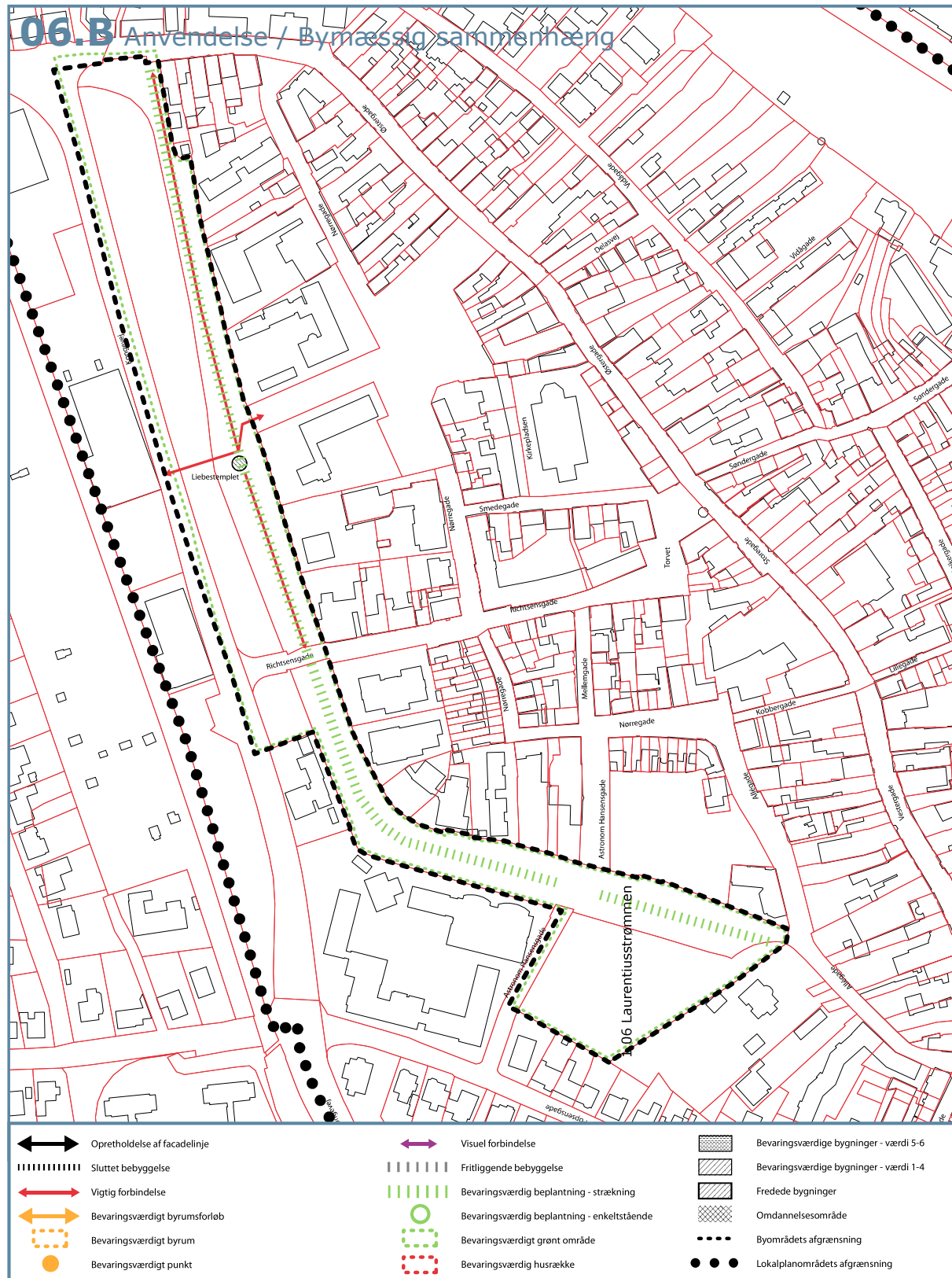
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

186, 1176, 3018, **3733** og 3957 samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000a, 7000s, 7000v og 7000z – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Området skal fortsat fremstå som parkareal. Derfor må ny bebyggelse kun opføres i form af mindre skure, pavilloner og overdækninger på max. 25 m² pr. bygning.
- Bebyggelse må kun opføres som lette konstruktioner i træ, metal eller andre lette materialer.

Bevaring

Huse

- Området rummer ikke udpegede bevaringsværdige bygninger. Dog er liebestemplet, som ligger i parkens nordlige del mod Kongevej, fredet og udgør et vigtigt element i området som skal bevares.

Byrum og forbindelser

- Området udgør et vigtigt grønt element i midtbyens struktur, både som rekreativt element og som et led i byens klimatilpasningstiltag. Derfor skal området bevares som bypark.

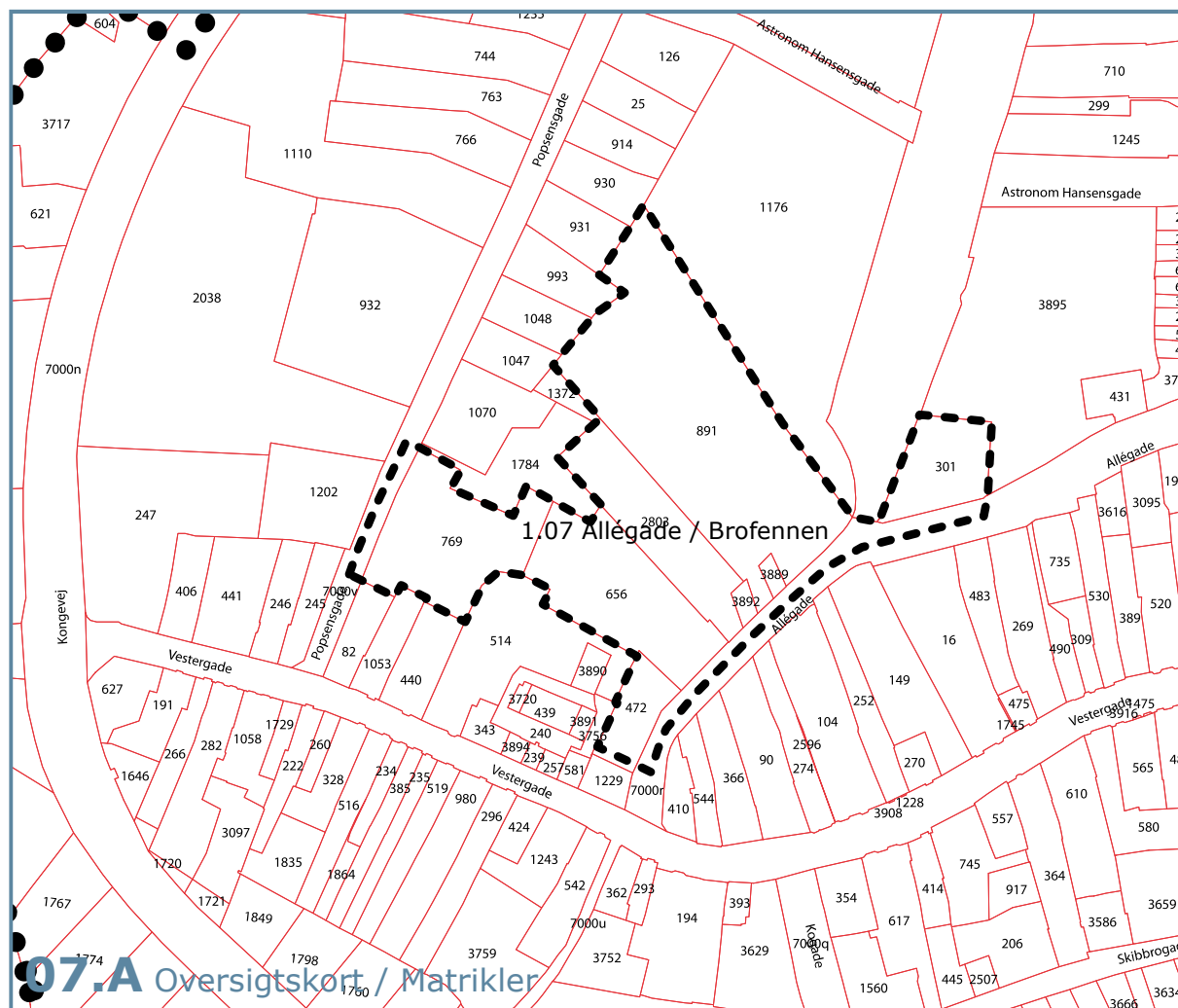
Beplantning

- Træerne langs med Laurentiusstrømmen, som vist på kortvignet 06.B skal bevares som bymæssigt element.

Klimatilpasning

- I området må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand. Disse anlæg skal dog udformes således at de udgør rekreative elementer i parken uden behov for indhegning.

Bestemmelser - 1.07 Allégade / Brofennen



Området

Området anvendes til boligformål og rummer enkelte fritliggende boliger samt nyere etageboliger i to bebyggelser på hhv. Brofennen og Allégade.

Bymæssige sammenhænge

Allégade udgør en lidt sammensat del af bymidten. Brofennens etageboligbebyggelse, som også omfatter bebyggelsen i den sydlige del af Allégade er i den del af området, med til at definere et tæt byrum, som herefter åbner sig op mod den gamle amtmandsbolig og parken. Sydsiden af Allégade udgøres af byområde 1.01 (Gågaden).

Området rummer ikke væsentlige bymæssige sammenhænge, der skal bevares særskilt. Dog er det vigtigt, at haveanlægget omkring den gamle amtmandsbolig friholdes for bebyggelse og fortsat henligger som have.



1.07, Allégade / Brofennen

Anvendelse: Boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 150 %
Max. etageantal: 2,5
Max. bygningshøjde: 12 meter
Mindste grundstørrelse: 300 m²
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Området må kun anvendes til boligformål med helårsbeboelse. I områdets fritliggende villaer på Allégade, som vist på kortvignet 07.B må der dog også indrettes liberale erhverv samt offentlige formål i form af administrationsformål.

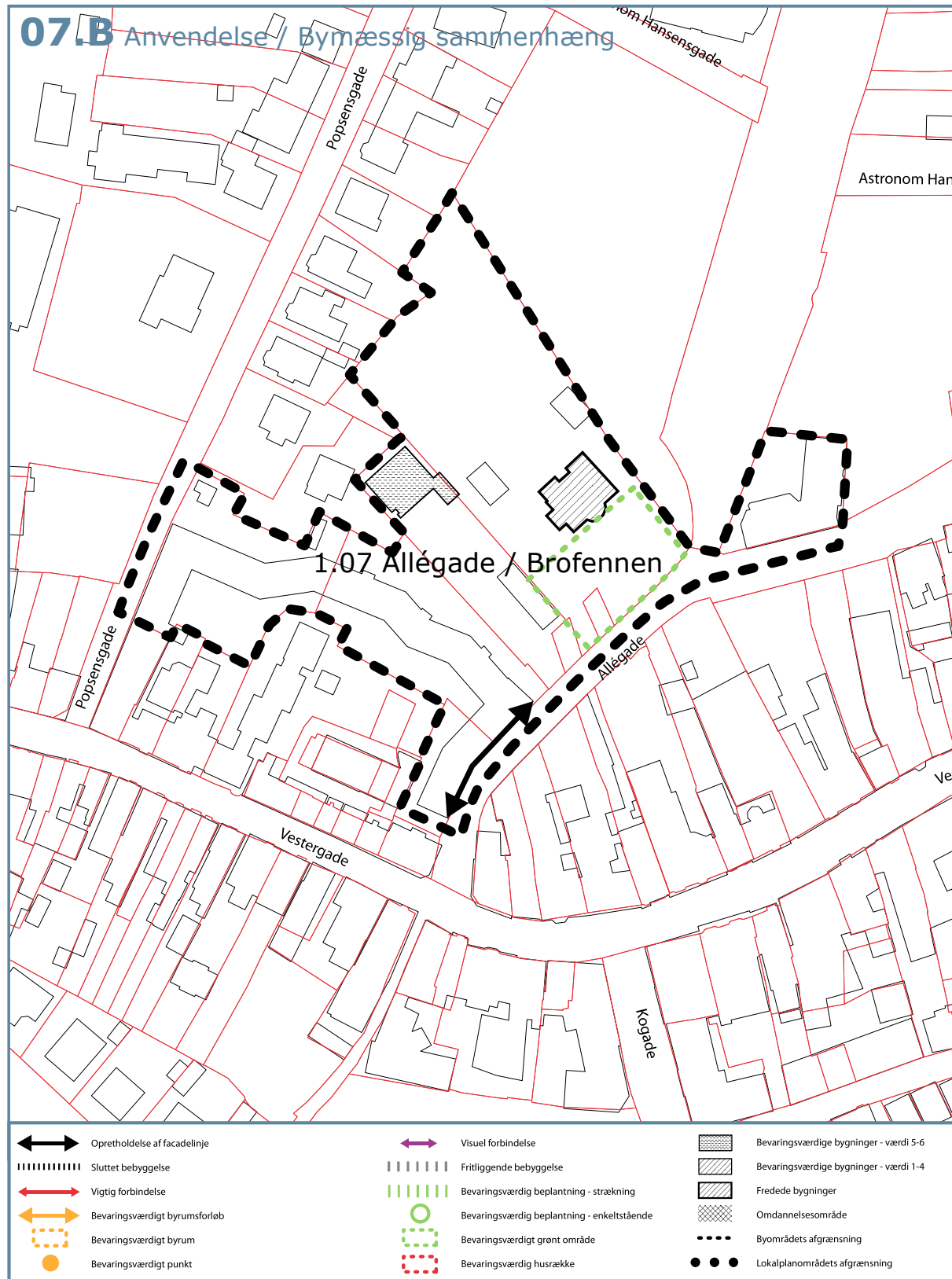
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

301, 472, 656, 769, **891**, 2803, 3889 og 3892 samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000r og 7000v – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Området er stort set udbygget. Ny bebyggelse vil således skulle erstatte eksisterende bebyggelse i området. På kortvignet 07.B er der udpeget et areal foran den fredede bygning på matr.nr. 891, som ikke må bebygges.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 07.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Fredede ejendomme må ikke ændres uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

Byrum og forbindelser

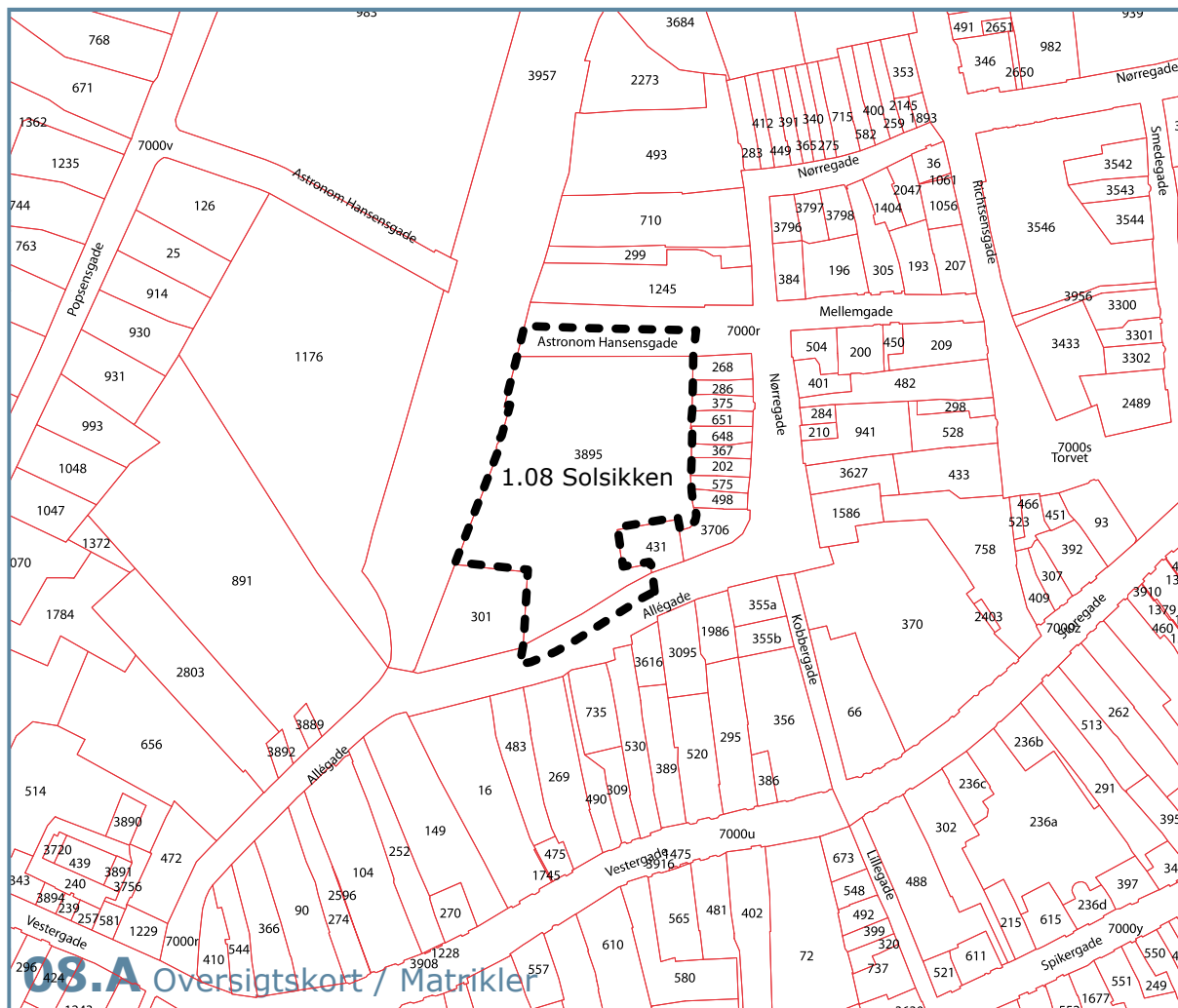
- Den fredede bygning på matr.nr. 891, som vist på kortvignet 07.B, er en markant og særdeles bevaringsværdig bygning i området. Ejendommens kvaliteter er udgøres af dels de bygningsmæssige kvaliteter men i høj grad også af placeringen i den store parklignende have.

Denne kvalitet skal bevares. Derfor er arealet mellem bygningen og Allégade på kortvignet 07.B udpeget som grønt område som ikke må bebygges.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning, dog henvises til forbuddet mod bebyggelse i den parklignende have foran den fredede bygning på Allégade.

Bestemmelser - 1.08 Solsikkepladsen (P-plads)



Området

Området rummer parkeringspladsen "Solsikkepladsen" med ca. 100 offentlige parkeringspladser. Der er tilkørsel til området fra Allégade og Astronom Hansens Gade.

Bymæssige sammenhænge

Området ligger i forlængelse af parken med Laurentiusstrømmen. Områdets cirkulære disponering er af høj kvalitet og bør i videst muligt omfang bevares så længe området anvendes til p-plads i terræn.



1.08, Solsikkepladsen

Anvendelse: Teknisk anlæg (P-plads)

Max. bebyggelsesprocent*: 200 %

Max. etageantal: 3,5

Max. bygningshøjde: 15

Parkering: Jf. § 9.5

* gældende for den enkelte grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg i form af parkeringsplads med mulighed for opførelse af et p-hus.

Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

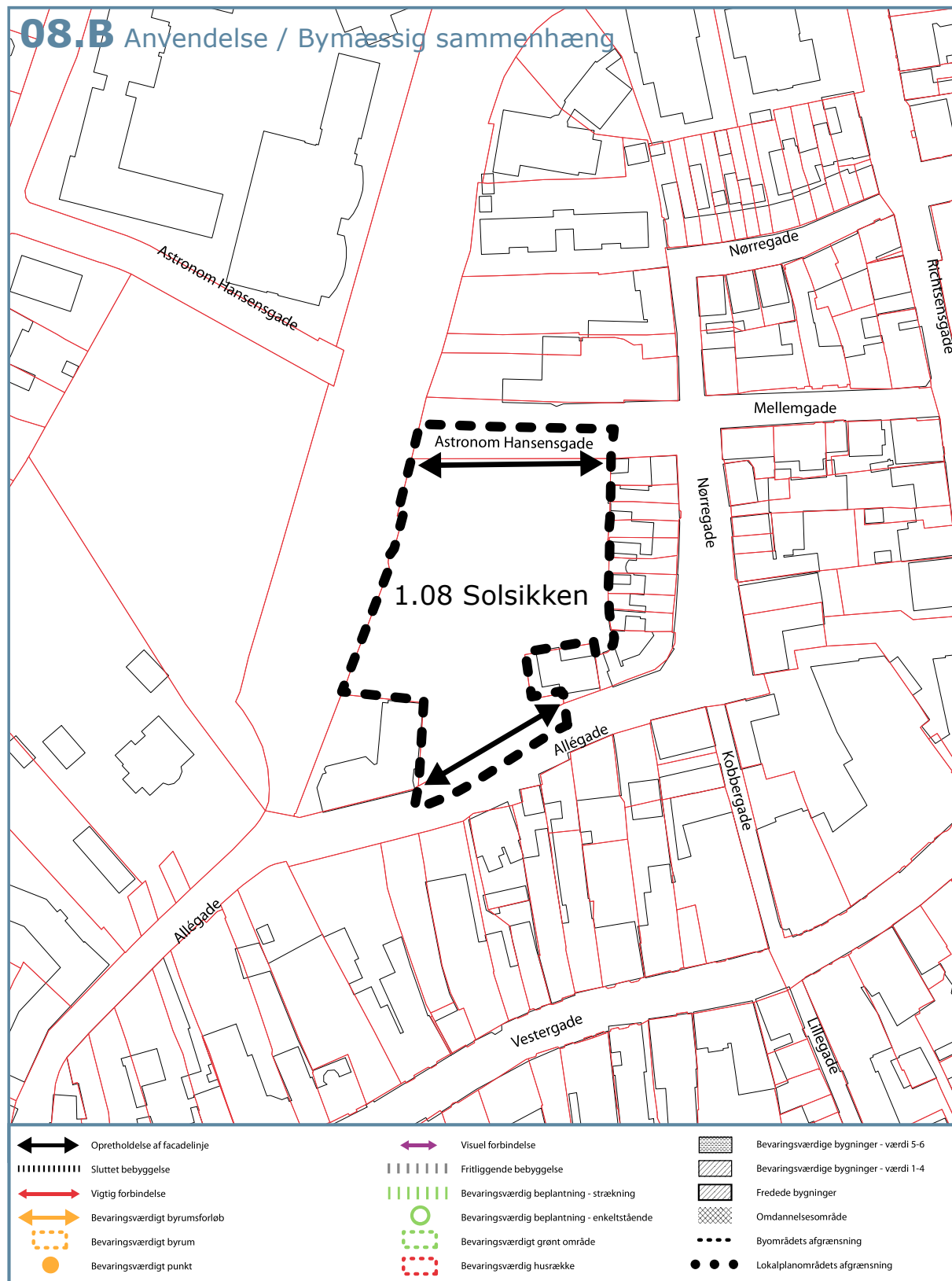
Stadepladser

- Der må ikke etableres stadepladser i området.

Matrikler

3895 samt del af vejmatrikel nr. 7000r – Begge Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse må kun opføres i form af et p-hus, som skal have en bearbejdning, der i detaljeringsgrad og kvalitet, harmonerer med det omkringliggende historiske bymiljø. Undtaget herfor er dog mindre bygninger til teknisk forsyning og lignende.

Bevaring

Huse

- Området rummer ikke bevaringsværdige bygninger.

Byrum og forbindelser

- Området rummer ikke bevaringsværdige byrum og forbindelser.

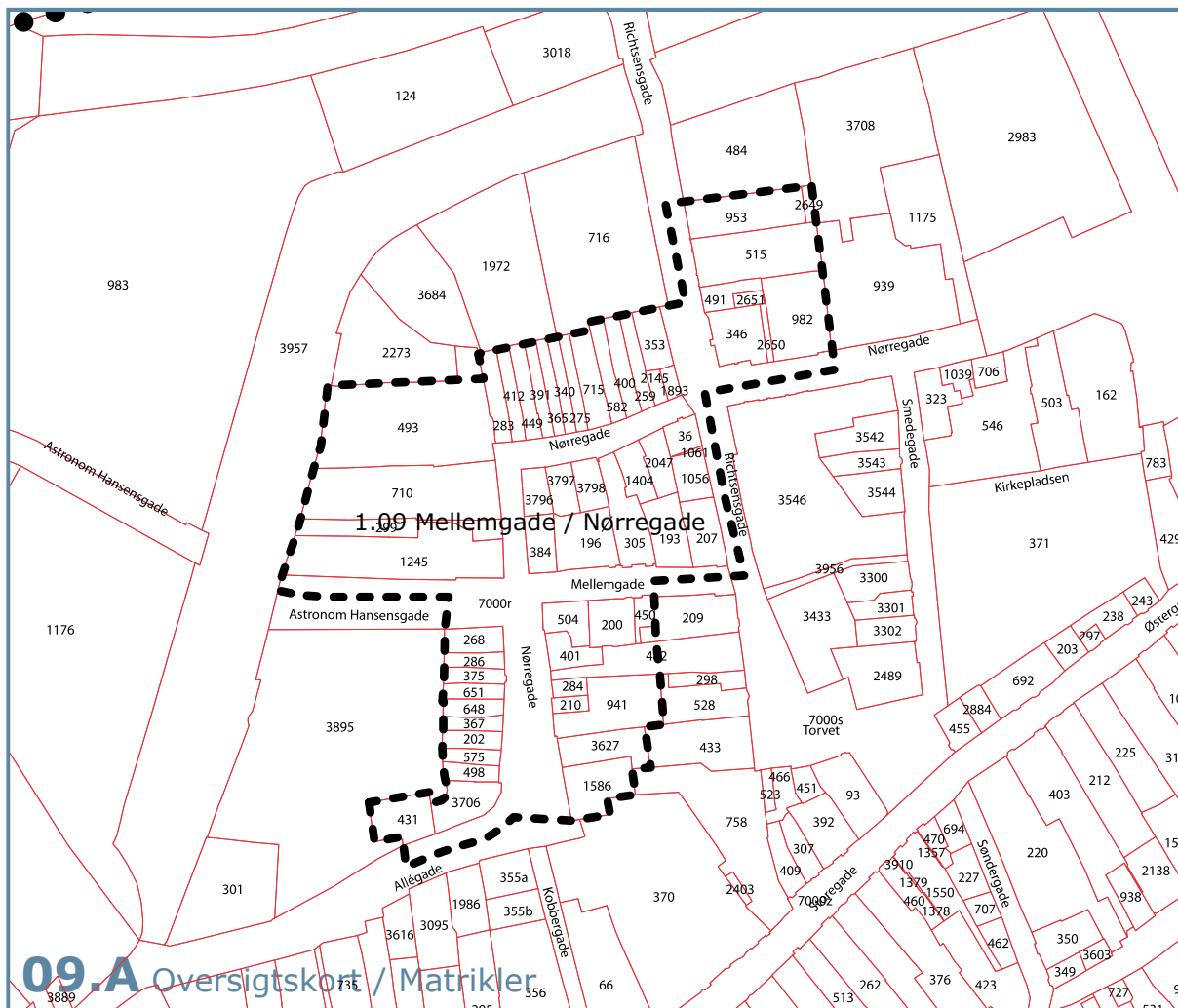
Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Klimatilpasning

- I området må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand. Disse anlæg skal dog, hvis de udføres som anlæg i overfladen, udformes således at de udgør integrerede elementer i byrummet.

Bestemmelser - 1.09 Mellemgade / Nørregade



Området

Området består af ældre købstadshuse og anvendes fortrinsvis til boligformål. Der ligger enkelte små håndværkere og butikker i området.

Bymæssige sammenhænge

Området består af en forholdsvis blandet købstadsbebyggelse, som dog er opført som sluttet bebyggelse med en sammenhængende facadelinje mod offentlig vej. Dette er et vigtigt rumskabende element i de centrale dele af en by, idet det både definerer vejenes forløb, men også tydeligt markerer små og store pladsdannelser.



1.09, Mellemgade / Nørregade Vest

Anvendelse: Boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 150 %
Max. etageantal: 2,5
Max. bygningshøjde: 12 meter
Mindste grundstørrelse: 300 m²
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund
** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Området må kun anvendes til boligformål med helårsbeboelse. Dog må der indrettes liberale erhverv i området i det omfang, at det kan indrettes uden at områdets karakter ændres.
- Der må indpasses offentlige p-pladser i den del af området, der på kortvignet 09.B er udlagt til omdannelsesområde.

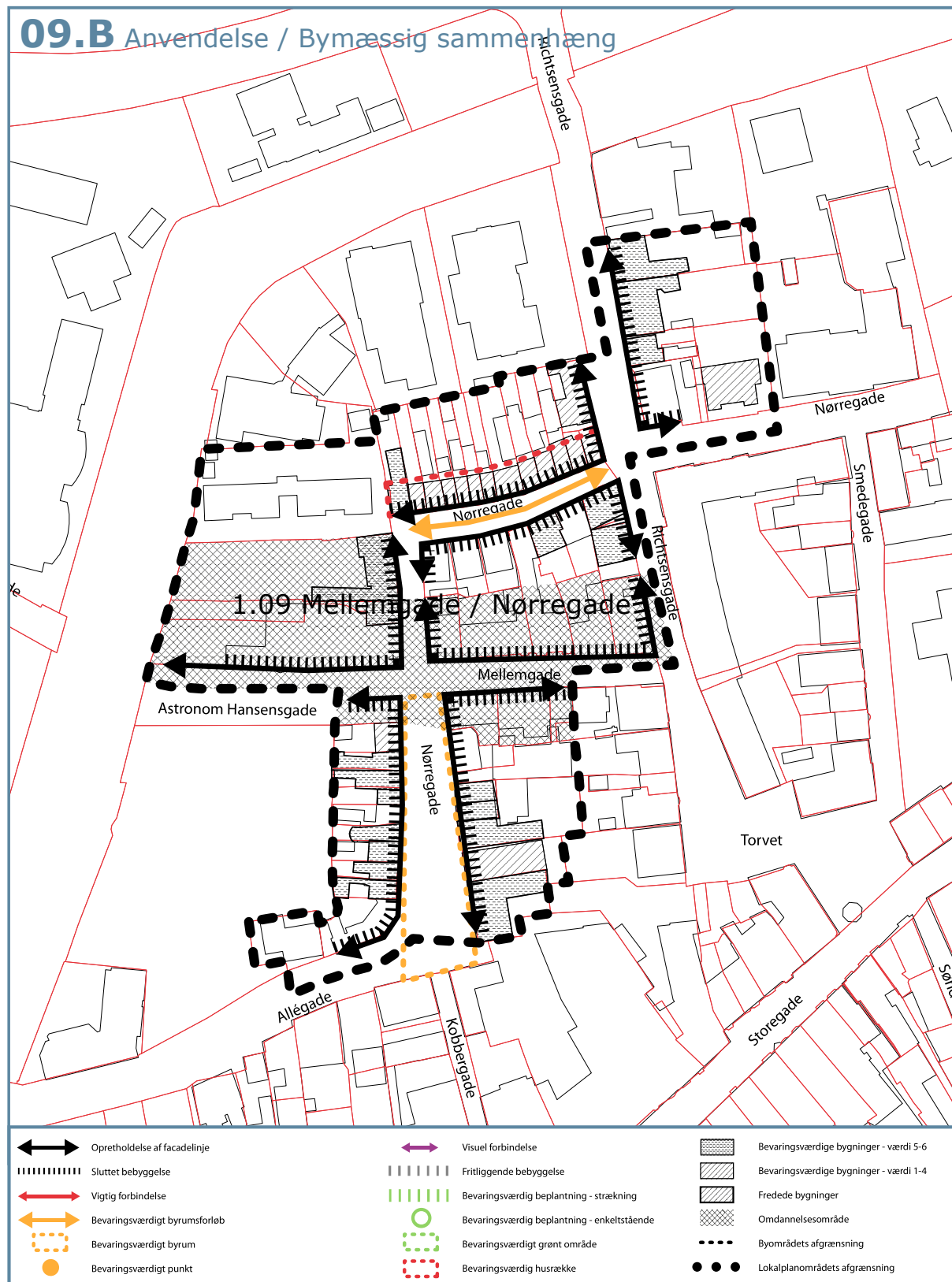
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området. Eksisterende butikker må dog videreføres i overensstemmelse med 3 års reglen.

Matrikler

36, 193, 196, 200, 202, 207, 209 (delvis), 210, **259, 268, 275**, 283, 284, 286, 299, 305, **340**, 346, **353, 365**, 367, 375, 384, **391, 400**, 401, **412**, 431, **449**, 450, 482 (delvis), 491, 493, 498, 504, 515, 575, **582**, 648, 651, 710, **715**, 941, 953, **982**, 1056, 1061, 1245, 1404, 1586, **1893**, 2047, **2145**, 2649, 2650, 2651, **3627**, 3706, 3796, 3797 og 3798 samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000r og 7000s – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebilledet jf. de generelle bestemmelser.

- Området rummer mulighed for omdannelse og nybyggeri. På kortvignet 09.B er der udpeget arealer, hvor nybyggeri / omdannelse vil kunne understøtte byens rummeligheder. Dette udelukker dog ikke nybyggeri, tilbygninger og omdannelser på andre steder i området.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 09.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
-

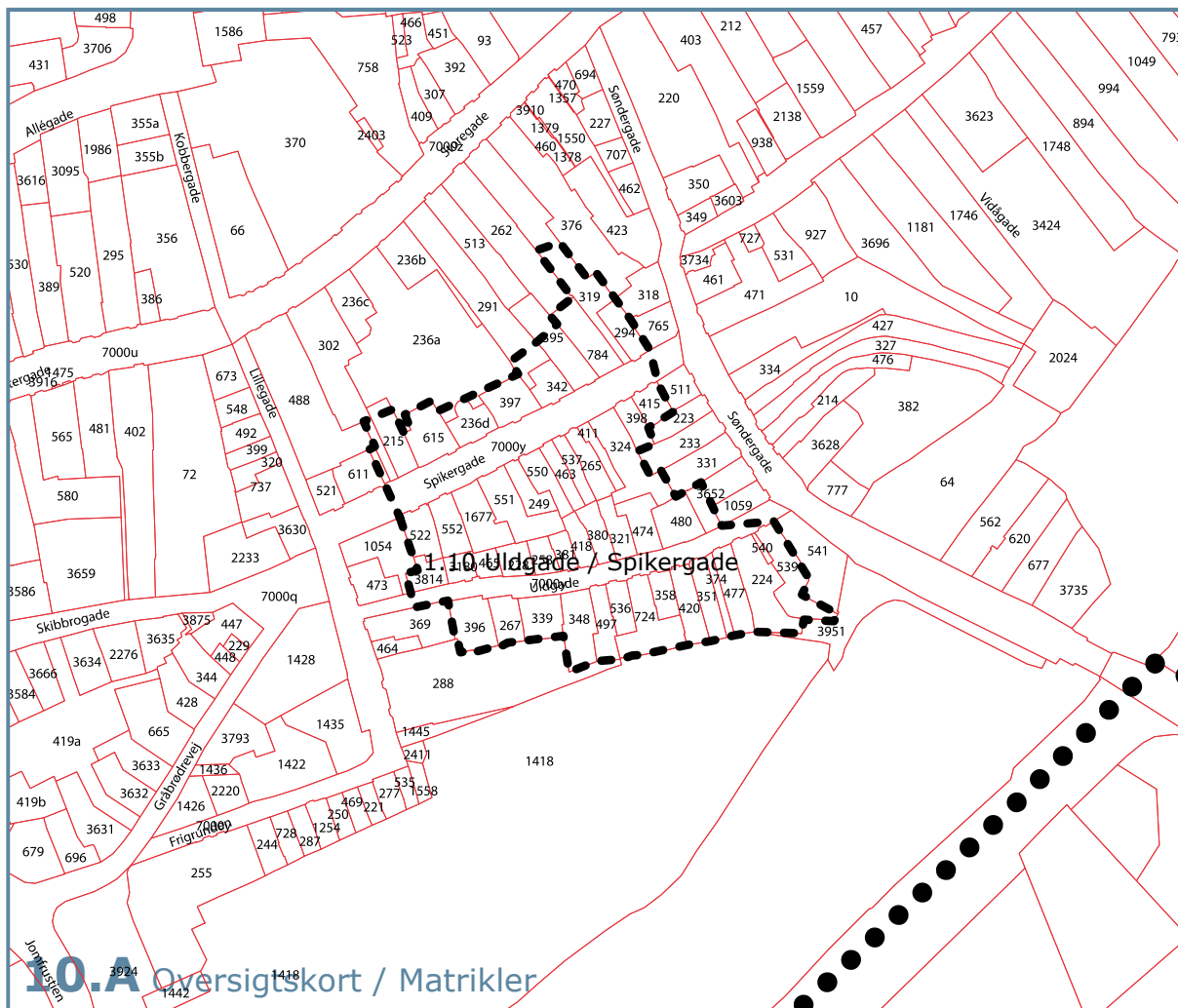
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 09.B det karakteristiske byrum og husrække i den nordvestlige del af Nørregade, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.
- Husrækken på nordsiden af Nørregade, som vist på kortvignet 09.B, skal derfor bevares i sin helhed. Dvs. husenes volumen, udtryk og placering på grunden skal sikres ved genopførelse efter nedrivning, brand eller lignende.
- I resten af området skal facadelinjen, som vist på kortvignet 09.B opretholdes.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.10 Uldgade / Spikergade



Området

Området anvendes stort set udelukkende til boligformål og bebyggelsen udgør et meget bevaringsværdigt bymiljø.

Bymæssige sammenhænge

Uldgade og Spikergade udgør de nok mest kendte og karakteristiske gader i Tønder. De har en stor bevaringsværdi, både i kraft af de enkelte huse men i høj grad også i kraft af den rumlige oplevelse, der defineres i skalaen i gaderne, husenes rytme (stavnstrukturen) og stofligheden. Denne helhed skal sikres. Derfor indeholder lokalplanen bevaringsbestemmelser både i forhold til det enkelte hus men også i forhold til husrækkerne.



1.10, Uldgade / Spikergade

Anvendelse: Boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 150 %
Max. etageantal: 2,5
Max. bygningshøjde: 12 meter
Mindste grundstørrelse: 300 m²
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med helårsbeboelse.

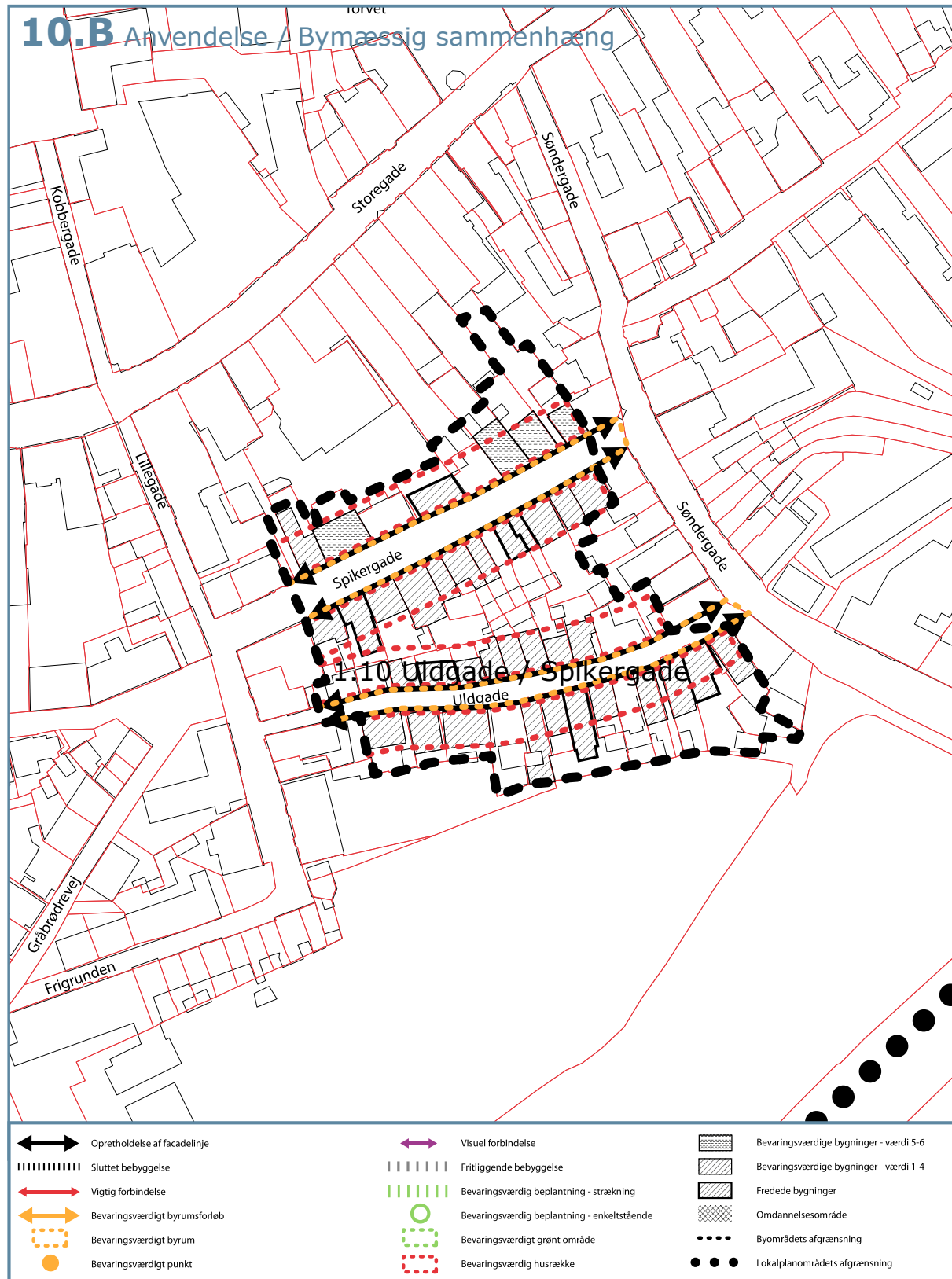
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

215 (delvis), **224**, **228**, 236a (delvis), 236d, **249**, **258**, **265**, **267**, 291 (delvis), 294, 302 (delvis), 319 (delvis), **321**, **324**, **339**, 342, 348, **351**, **358**, 374, **380**, **381**, 395 (delvis), **396**, **397**, **398**, **411**, **415**, **418**, 420, **463**, **465**, **474**, **477**, 480, 488 (delvis), **497**, **522**, **536**, 537, **539**, 540, **550**, **551**, **552**, 615, **724**, 784, **1677**, 3180, 3652 (delvis) og 3814 samt del af vej-matrikel nr. 7000y – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 10.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Fredede ejendomme må ikke ændres uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

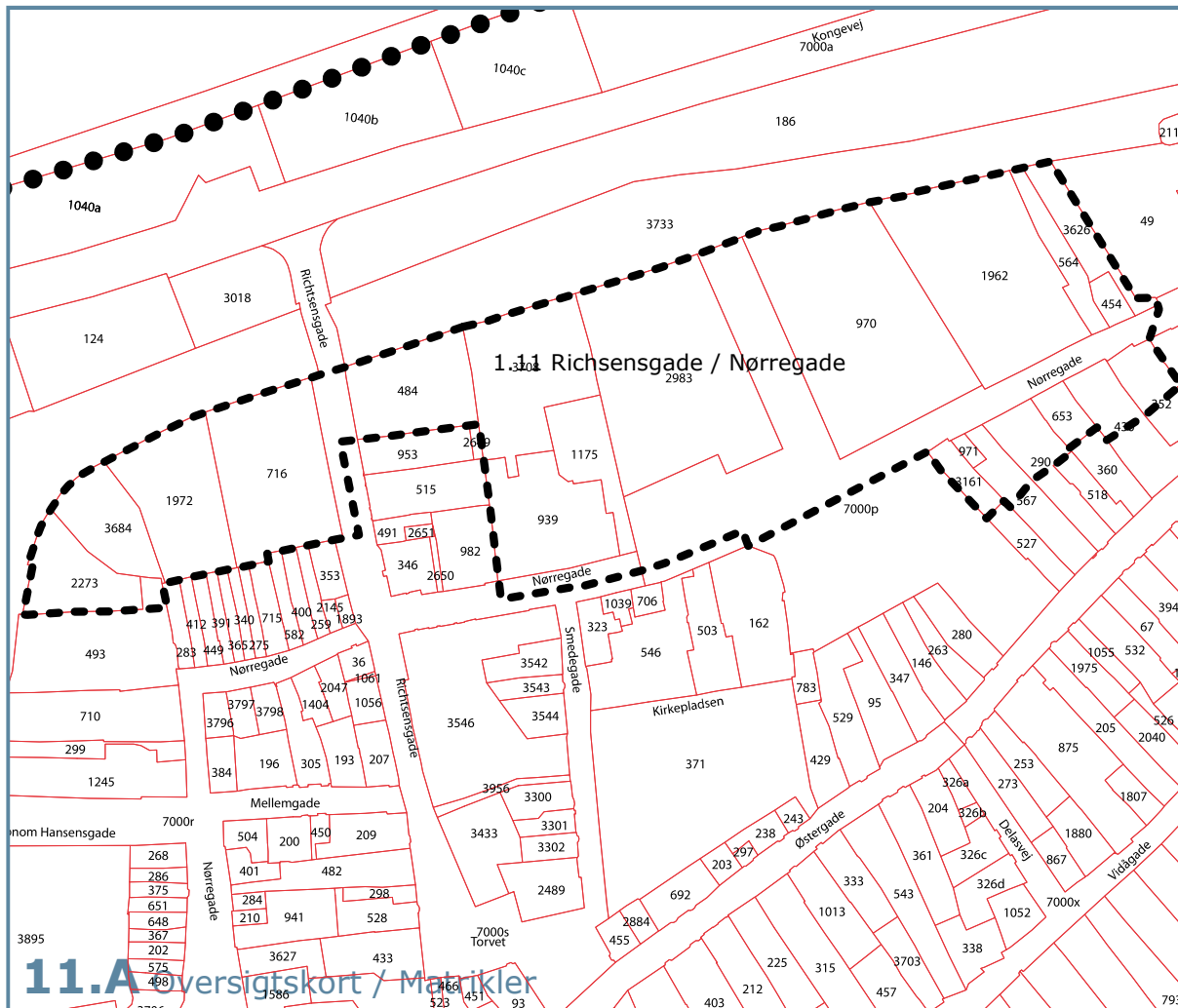
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 10.B både Uldgade og Spikergade som bevaringsværdige byrum, der skal bevares bl.a. ved fastlæggelse af de på kortvignet 10.B viste facadelinjer og bevaring af bebyggelse jf. de generelle bestemmelser.
- Særligt i Uldgade er gavlhusenes rytme og skala med til at gøre gaden til noget særligt i Tønder. Derfor skal gavlhusene bevares som element og ny bebyggelse skal opføres som gavlhuse med skala, detaljering og materialevalg, der harmonerer med omgivelserne.
- Uldgades karakteristiske vejbelægning med brosten og pigsten skal bevares og reetableres ved renovering.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.11 Richtsensgade / Nørregade



Området

Området anvendes overvejende til offentlige formål som f.eks. undervisning, bibliotek og politistation. Området bærer præg af denne anvendelse idet primært rummer store bygningskroppe.

I den østlige del af området ligger en tidligere trælasthandel og enkelte mindre boliger. Dette område er på kortvignet 11.B udlagt som omdannelsesområde, hvor det vurderes at ny bebyggelse f.eks. i form af boliger kan styrke områdets karakter.

Bymæssige sammenhænge

Områdets karakter med de gamle tidligere officielle bygninger nord for Nørregade – flere fra tiden, hvor Sønderjylland var tysk, udgør et væsentligt og bevaringsværdigt byrum dels pga. bebyggelsens historiske fortælling og dels pga. at bebyggelsen er synlig fra Kongevej gennem Laurentiusstrømmens allétræer.



1.11, Richtsensgade / Nørregade

Anvendelse: Offentlige formål

Max. bebyggelsesprocent*: 150 %

Max. etageantal: 3,5

Max. bygningshøjde: 15 meter

Parkering: Jf. § 9.5

Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder offentlig og privat service, boliger, liberale erhverv, p-pladser samt ferie- og fritidsformål som f.eks. hotel og vandrerhjem.

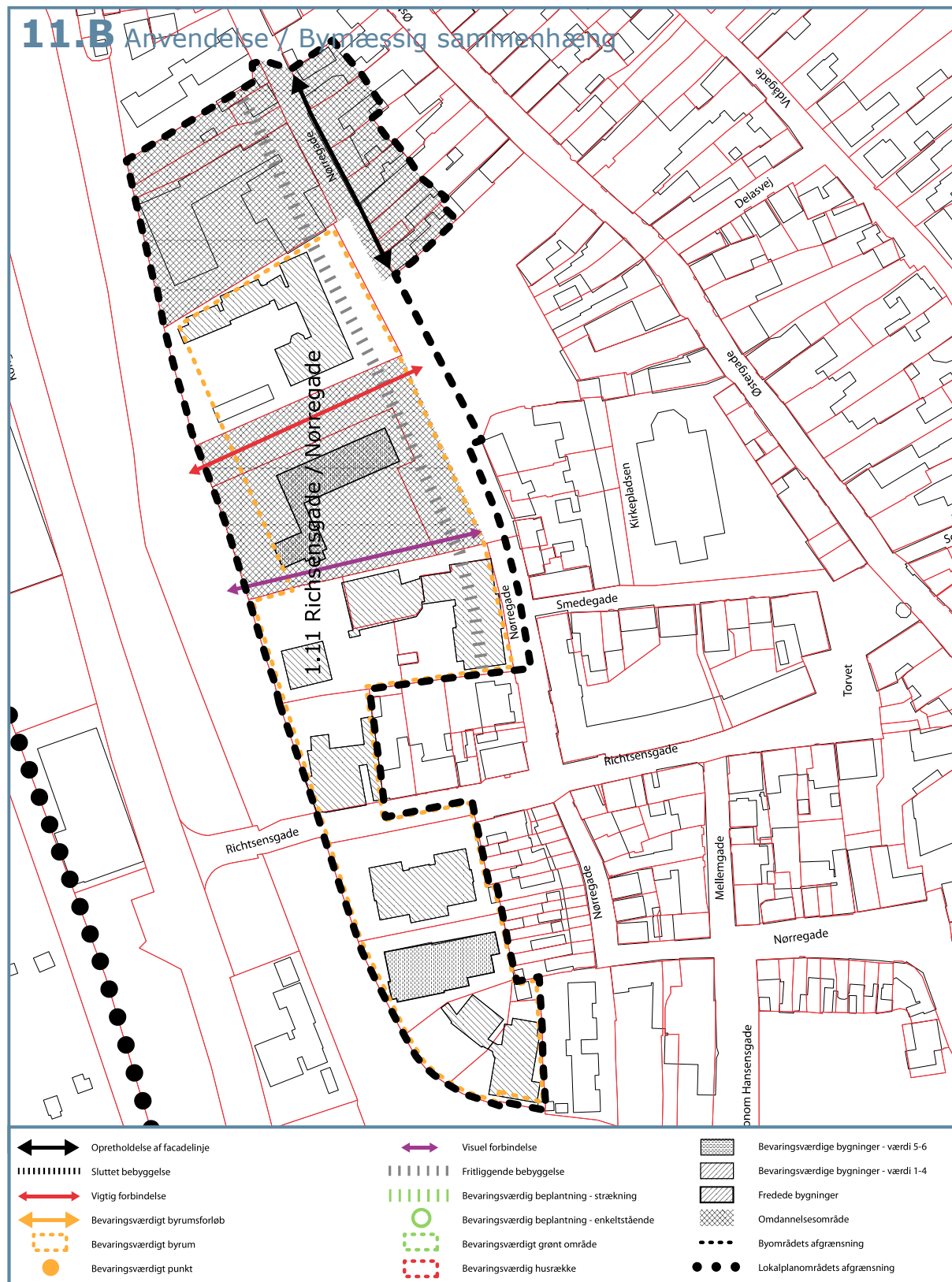
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

290 (delvis), 352 (delvis), 430 (delvis), 454, **484**, 493 (delvis), 564, 567 (delvis), 653, **716**, **939**, **970**, 971, **1175**, 1962, 1972, **2273**, 2983, 3161, 3626, **3684** og **3708** samt dele af vej-matriklerne nr. 7000p, 7000r og 7000s – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Området rummer mulighed for omdannelse og nybyggeri. På kortvignet 11.B er der udpeget arealer, hvor nybyggeri / omdannelse vil kunne understøtte byens rummeligheder. Dette udelukker dog ikke nybyggeri, tilbygninger og omdannelser på andre steder i området.
- Ny bebyggelse på nordsiden af Nørregade skal opføres som forholdsvist store, solitære bygningskroppe i en åben struktur og bebyggelsen må ikke sammenbygges på tværs af skel. Bebyggelsen skal orienteres mod Nørregade og Richtsensgade.
- Imellem bebyggelsen skal der sikres visuel forbindelse til Laurentiusstrømmen nord for bebyggelsen.
- Ny bebyggelse på sydsiden af Nørregade skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i den på kortvignet 11.B viste facade-linje.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 11.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Officielle bygninger fra tidligere tidsperioder skal sikres og bevares, så deres arkitektur og tidligere funktion respekteres ved renovering, ombygning eller når bygningen overgår til anden funktion.

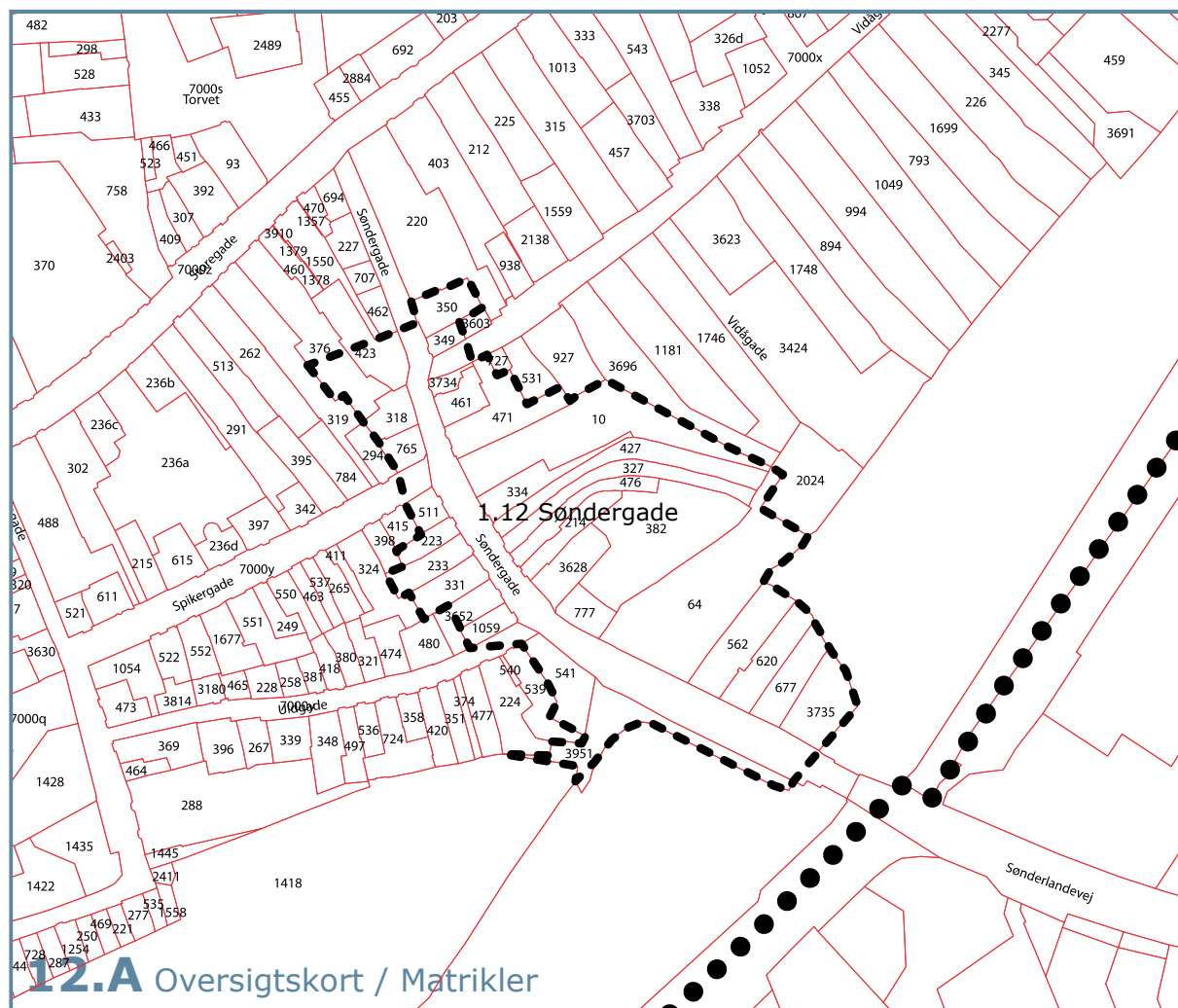
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 11.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelsens karakter og forbindelser.
- Således skal den rumlige sammenhæng i området bevares ved opretholdelse af solitære bygningskroppe på nordsiden af Nørregade og bevaring af de visuelle og fysiske forbindelser mellem Nørregade og Laurentiusstrømmen.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning. Dog udgør beplantningen langs med Laurentiusstrømmen nord for byområdet et vigtigt "bagtæppe" for de store bygningskroppe i området.

Bestemmelser - 1.12 Søndergade



Området

Området består overvejende af boligbebyggelse i form af ældre bevaringsværdig facadebebyggelse, orienteret mod Søndergade. Området anvendes primært til boligformål, men rummer også enkelte små butikker og et hotel.

Bymæssige sammenhænge

Søndergade udgør den sydlige indkørsel til den historiske bykerne. Indkørslen markeres af broen over Vidåen. Gadeforløbet består af sammenhængende købstadshuse i 1-2 etager, enkelte højere, og udgør således et veldefineret byrum, der åbnes mod vest i den sydlige del, hvor Vidåens brede, søgatige karakter og Amtmandshaven skaber et rekreativt byrum. Søndergade snævres ind længere mod nord indtil den rammer Torvet. Søndergades ubrudte bebyggelse er med til at definere byrummet og indkørslen til byen, og bør derfor bevares fremadrettet.



1.12, Søndergade

Anvendelse: Bymidte / bolig-
område

Max. bebyggelsesprocent*: 150 %
Max. etageantal: 2,5
Mindste bygningshøjde: 12 meter
Mindste grundstørrelse: 300 m².
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til bymidte med boliger til hel-årsbeboelse og fortsat mulighed for hoteldrift, caféer, restauranter, privat og offentlig service samt liberale erhverv.

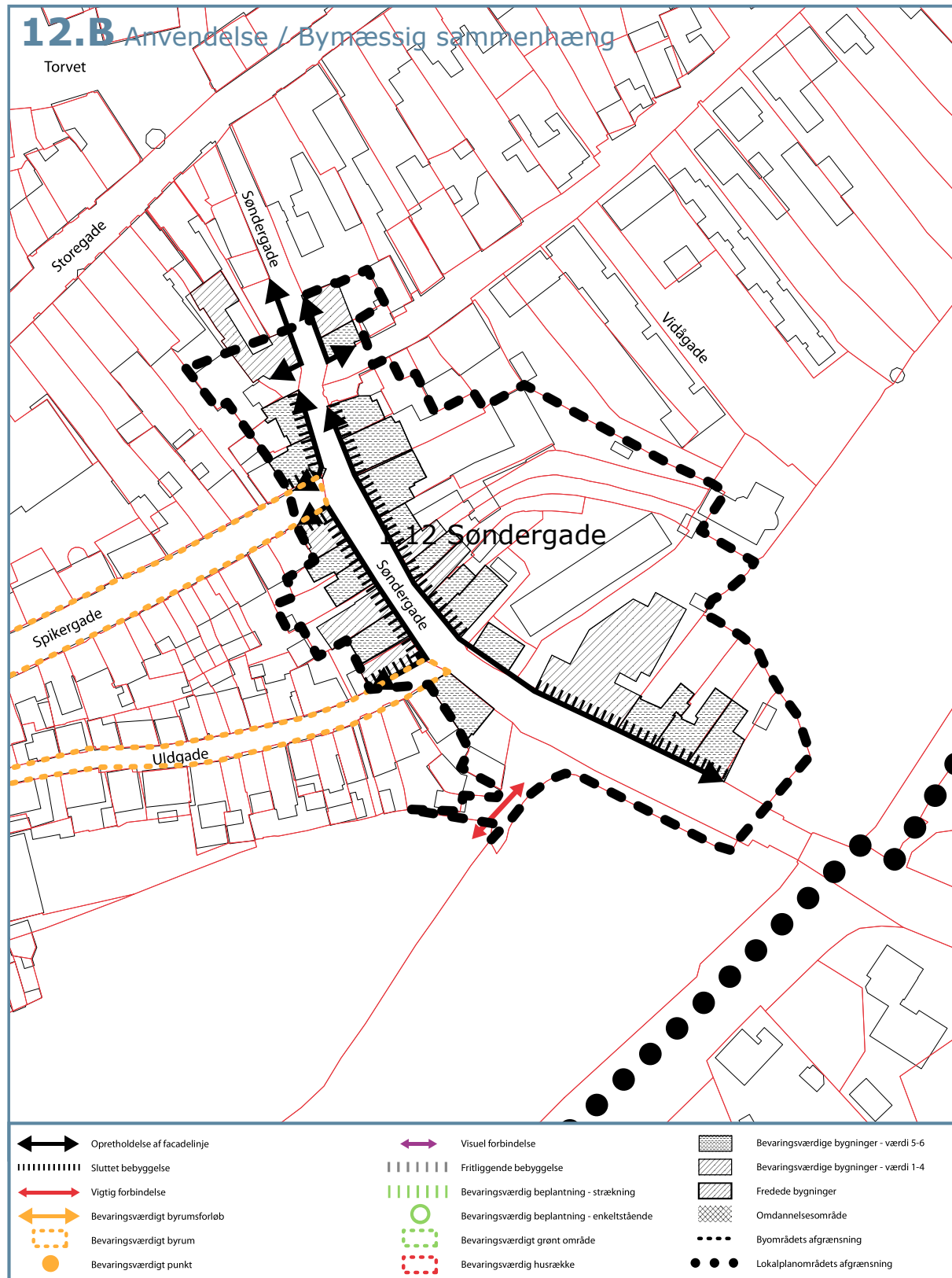
Detailhandel

- Der må ikke etableres ny detailhandel i området. Eksisterende butikker må dog videreføres i overensstemmelse med 3 års reglen.

Matrikler

10, **64**, 214, 223, 233, 318, 327, **331**, 334, 349, **350**, 376 (delvis), 382, **423** (delvis), **427**, 461, 471, **476**, **511**, 541, 562, 620, 677, 765, 777, **1059**, 3628, 3652 (delvis), 3734, 3735 og 3951 (delvis) samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000x, 7000y og 7000z – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Matrikler med bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse på Søndergade skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i den på kortvignet 12.B viste facadelinje.

Bevaring

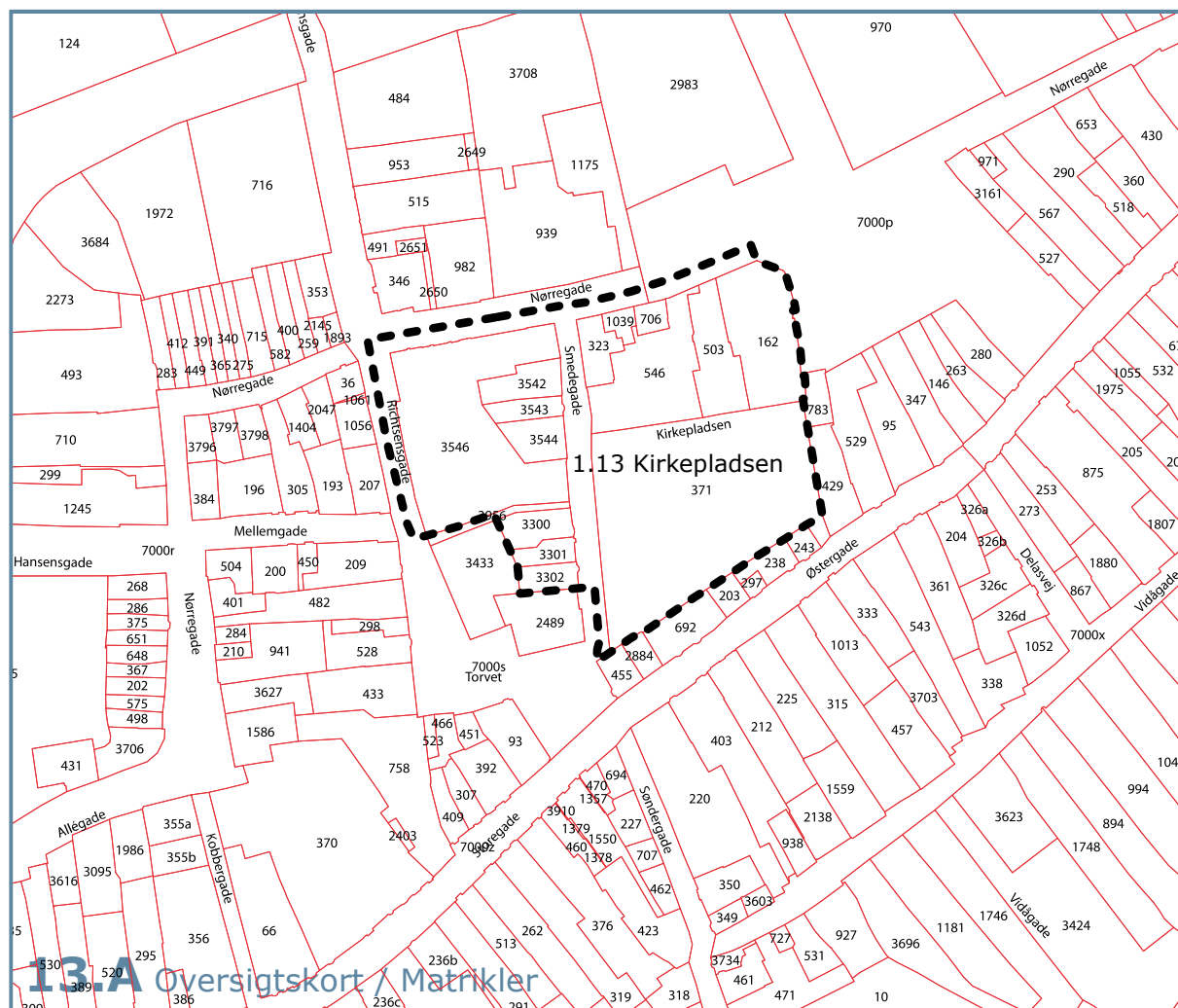
Huse

- De på kortvignet 12.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.

Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 12.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.
- På kortvignet er der markeret en vigtig forbindelse mellem Søndergade og Amtmandens Have. Denne forbindelse skal fortsat opretholdes.

Bestemmelser - 1.13 Kirkepladsen / Smedegade



Området

Centralt i området ligger Kristkirken og den dertil hørende kirkeplads. Kirkepladsen omkranses af gamle boligejendomme, hvoraf flere er fredede. Området rummer også den gamle rådhuskarré (dog undtaget det gamle rådhus), som anvendes til boliger og liberale erhverv. Indkørsel til området sker fra Nørregade.

Bymæssige sammenhænge

Kirkepladsen udgør, sammen med Kristkirken et veldefineret og intimt byrum der forbindes med Torvet af en forholdsvis smal passage. Kvaliteten i byrummet skyldes bl.a. den omkransende ubrudte husrække og beplantningen i området.



1.13, Kirkepladsen / Smedegade

Anvendelse: Offentlige formål / boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 150 %

Max. etageantal: 3,5

Max. bygningshøjde: 15 meter – kirken undtaget.

Mindste grundstørrelse: 300 m².

Parkering: Jf. § 9.5

Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål med kirke og dertil hørende faciliteter, boligformål med helårsbeboelse samt liberale erhverv.

Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Stadepladser

- Der må ikke etableres stadepladser i området.

Matrikler

162, 323, 371 (delvis), **503, 546**, 706, 1039, **3300, 3301, 3302, 3542, 3543, 3544**, 3546 og 3956 (delvis) samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000p og 7000s – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift

13.3 Anvendelse / Bymæssig sammenhæng

Legend:

- Black double arrow:** Opretholdelse af facadelinje
- Black dashed line:** Sluttet bebyggelse
- Red double arrow:** Vigtig forbindelse
- Orange double arrow:** Bevaringsværdigt byrumsforløb
- Orange dashed line:** Bevaringsværdigt byrum
- Orange circle:** Bevaringsværdigt punkt
- Purple double arrow:** Visuel forbindelse
- Black dashed line:** Fritliggende bebyggelse
- Green dashed line:** Bevaringsværdig beplantning - strækning
- Green circle:** Bevaringsværdig beplantning - enkeltstående
- Green dashed line:** Bevaringsværdigt grønt område
- Red dashed line:** Bevaringsværdig husrække
- Grey hatched box:** Bevaringsværdige bygninger - værdi 5-6
- Black hatched box:** Bevaringsværdige bygninger - værdi 1-4
- White box:** Fredede bygninger
- Grey box:** Omdannelsesområde
- Black dashed line:** Byrådets afgrænsning
- Black circle:** Lokalplanrådets afgrænsning

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse på Kirkepladsen og langs Richtsensgade og Nørregade skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i den på kortvignet 13.B viste facadelinje.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 13.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Fredede ejendomme må ikke ændres uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.
- Både Kristkirken og kirkepladsen er fredede.

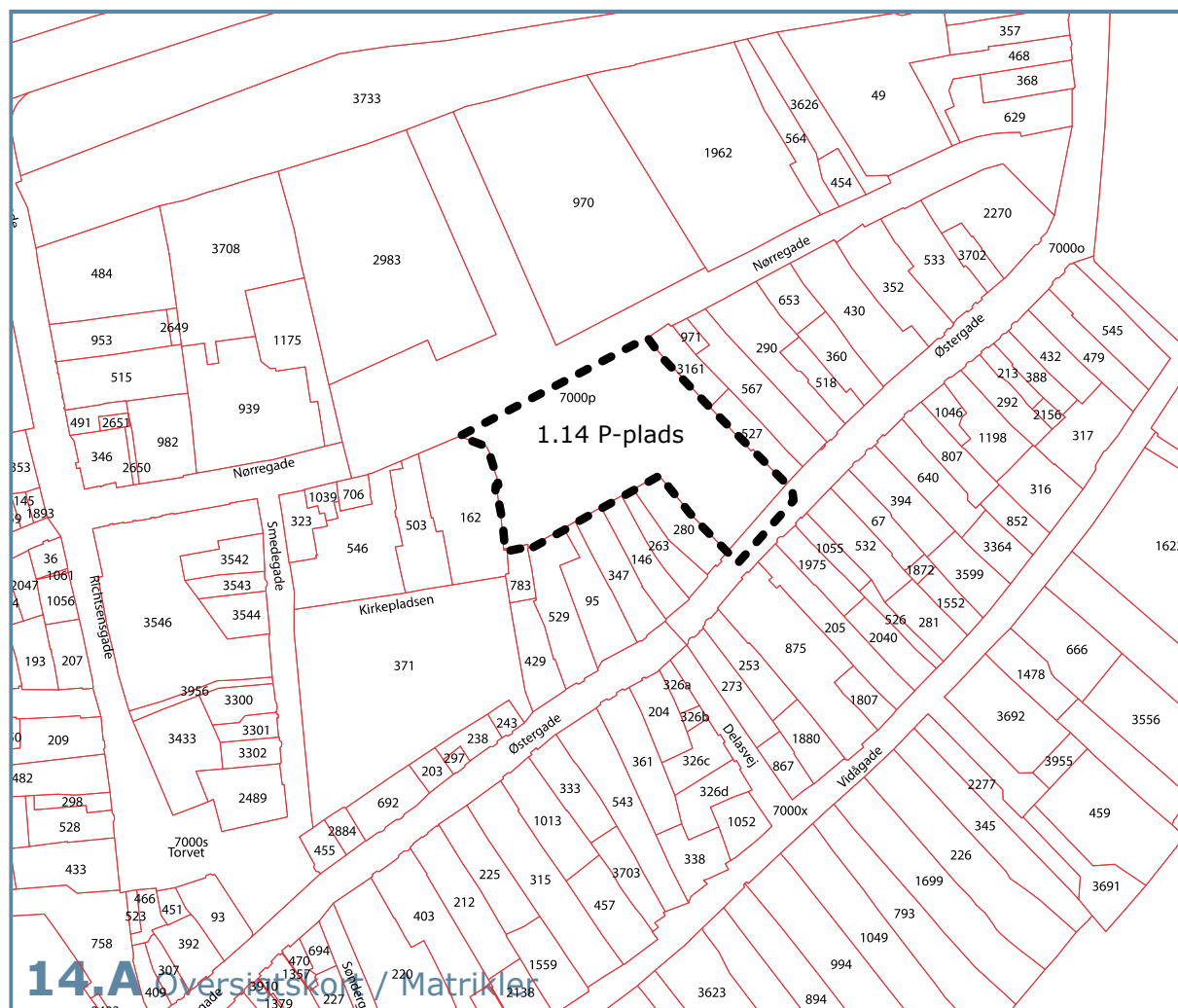
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 13.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.
- Kirkepladsen er udpeget som et bevaringsværdigt byrum / rumligt forløb, som dels defineres af bebyggelsen og beplantning. Men også pladsens belægning med røde teglsten, brosten og pigsten samt muligheden for at bevæge sig frit rundt om kirken er med til at definere pladsen som et særligt rum i byen, hvis karakter skal bevares fremadrettet.
- Den sammenhængende bebyggelse på Kirkepladsen skal bevares. Således skal de på kortvignet 13.B viste facadelinjer oprettholdes ved ny bebyggelse.
- Der er adgangen til området via smalle passager fra Østergade, Richtsensgade og Tovet. Disse passager skal bevares.

Beplantning

- Foran indgangen til kirken er der en træække, som udgør et vigtigt rumligt element. Denne træække, som er vist på kortvignet 12.B, skal bevares i sin helhed.
- På sydsiden af kirken er der ligeledes udpeget et stort markant træ, som skal bevares.

Bestemmelser - 1.14 Nørregade (P-plads)



Området

Området rummer en parkeringsplads med ca. 85 offentlige parkeringspladser. Der er tilkørsel til området fra Nørregade og Østergade. Mod Østergade ligger en lille offentlig plads med bænke og beplantning.

Bymæssige sammenhænge

Området ligger mellem Nørregade og Østergade. Områdets beplantning hindrer visuel kontakt mellem de to gader. Mod Østergade ligger et lille torv til ophold. Torvet er lille, men har en god rumlig kvalitet, da det afgrænses mod Østergade af et par træer, hvorved gadens volumen opretholdes.



1.14, P-plads – Nørregade

Anvendelse: Teknisk anlæg (P-plads)

Max. bebyggelsesprocent*: 200 %

Max. etageantal: 3,5

Max. bygningshøjde: 15

Parkering: Jf. § 9.5

* *gældende for den enkelte grund*

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg, nærmere betegnet parkeringsplads med mulighed for opførelse af et p-hus samt bytorv til ophold.

Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Stadepladser

- Der må ikke etableres stadepladser i området.

Matrikler

7000p (delvis) – Tønder Ejerlav, Tønder.



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse må kun opføres i form af et p-hus, som skal have en bearbejdning, der i detaljeringsgrad og kvalitet, harmoniserer med det omkringliggende historiske bymiljø. Undtaget herfor er dog mindre bygninger til teknisk forsyning og lignende.
- Bebyggelse i området skal placeres med facade i den på kortvignet 14.B viste facadelinje mod Nørregade.

Bevaring

Huse

- Området rummer ikke bevaringsværdige bygninger.

Byrum og forbindelser

- Den lille offentlige plads mod Østergade er på kortvignet 14.B markeret som et bevaringsværdigt byrum i kraft af dets funktion som rekreativt opholdsareal i byen. Pladsens funktion skal derfor opretholdes fremadrettet.

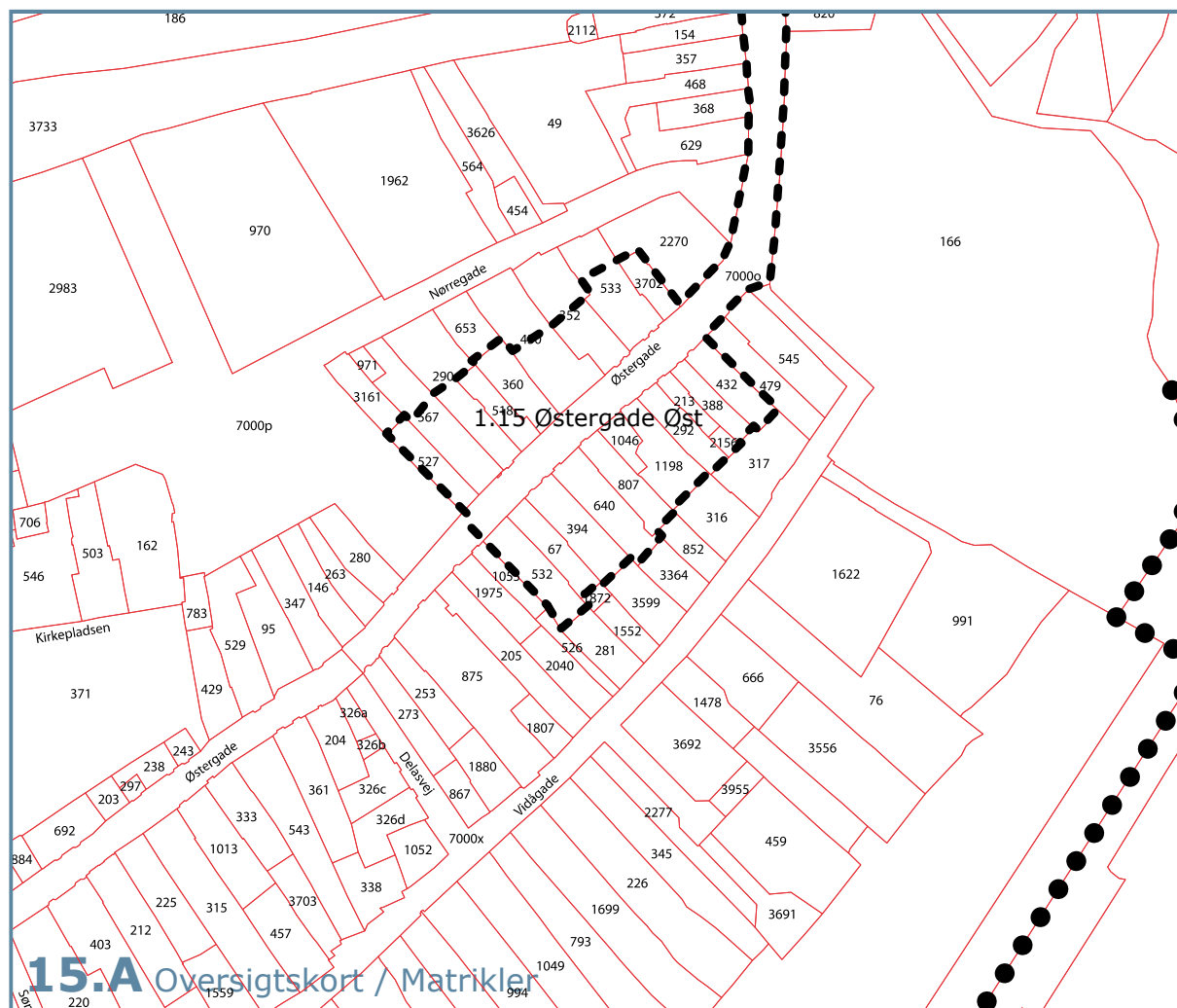
Beplantning

- Langs med Nørregade og Østergade er der plantet træerækker, som er vigtige rumskabende elementer, der definerer et volumen i de ellers ubrudte husrækker langs med Østergade og Nørregade. Disse træerækker, som er vist på kortvignet 14.B, skal bevares i deres helhed.

Klimatilpasning

- I området må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand. Disse anlæg skal dog, hvis de udføres som anlæg i overfladen, udformes således at de udgør integrerede elementer i byrummet.

Bestemmelser - 1.15 Østergade Øst



Området

Området er en del af Tønders kommercielle og detailhandelsmæssigt afgrænsede bymidte, men udgør den mere rolige ende af byens hovedstrøg, der defineres af Vestergade, Storegade og Østergade. Langs med Østergade er stueetagerne anvendelse blandet med boliger, spredte butikker, liberale erhverv, restaurationer og lignende. Overetagerne er overvejende indrettet til boliger og liberale erhverv.

Bymæssige sammenhænge

Vestergade, Storegade, Torvet og Østergade udgør et særdeles karakteristisk og bevaringsværdigt byrumsforløb. Byrummene får deres styrke i husenes skala, facadernes detaljering og de afgrænsede byrum. Dette skal bevares fremadrettet.



1.15, Østergade Øst

Anvendelse: Centerområde med butikker (Bymidte)

Max. bebyggelsesprocent*: 200 %
Max. etageantal: 2,5
Max. bygningshøjde: 12 meter
Mindste grundstørrelse: 300 m².
Miljøklasse: 1-2
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Byområdet må generelt anvendes til bymidteformål som f.eks. detailhandel, restauranter, boliger til helårsbeboelse, privat og offentlig service samt liberale erhverv.
- Stueetagen mod Østergade må anvendes til detailhandel, restauranter og andre gadeorienterede erhverv, men må desuden anvendes til boliger, foreningslokaler og ikke gadeorienterede erhverv.
- De øvrige etager og baghuse må anvendes til boliger, liberale erhverv, detailhandel, ikke gadeorienterede erhverv, ikke generende service- og værkstedsvirksomhed samt offentlige institutioner.

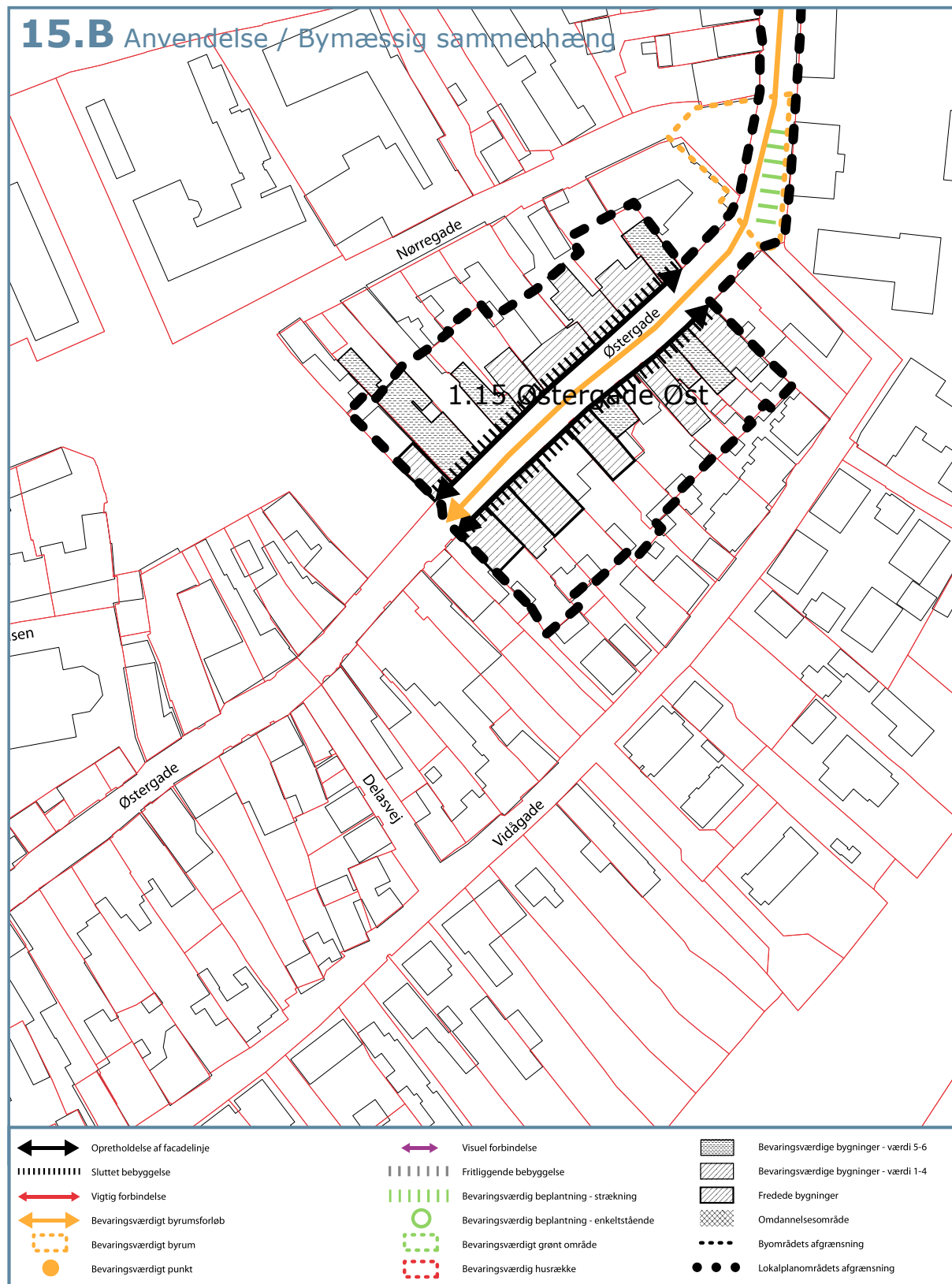
Detailhandel

- Butikker må opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 3.500 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer.

Matrikler

67, 213, 290 (delvis), **292**, **352** (delvis), **360**, 388, **394**, **430** (delvis), **432**, 518, **527**, **532**, **533** (delvis), 567 (delvis), 640, **807**, 1046, 1198, 2156 og 3702 samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000o og 7000x – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Matrikler med bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



- Bymidstens maksimale udvidelsesramme til butikksformål er 5.000 m² (pr. 1.6.2019). Dette gælder både ved nybyggeri og ved omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål.

Stadepladser

- Der må ikke etableres stadepladser i området.

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse skal opføres i facadelinjen mod Østergade og skal opføres som sluttet bebyggelse.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 15.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Fredede ejendomme må ikke ændres uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

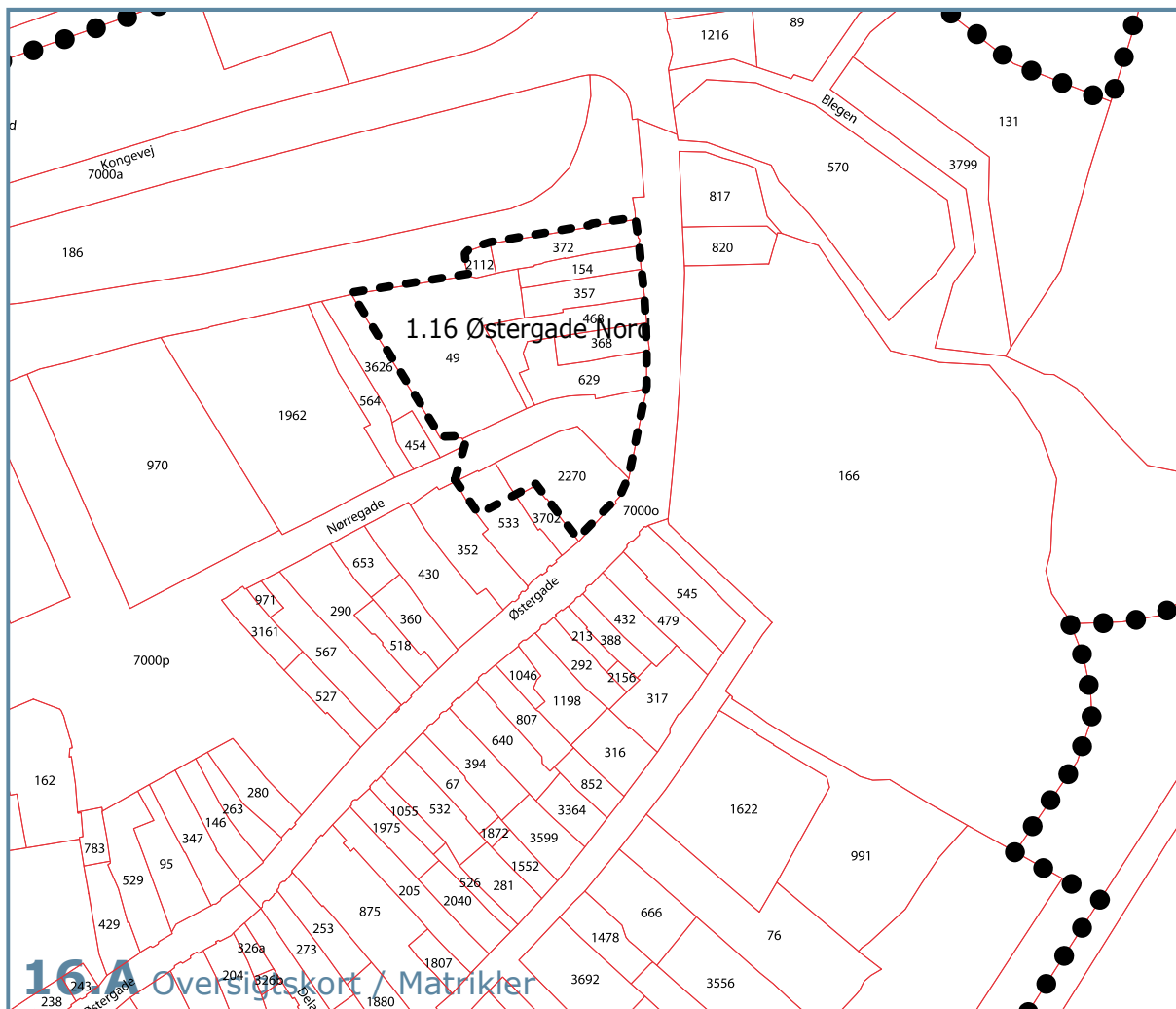
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 15.B Østergade som et karakteristisk byrumsforløb, som skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.16 Østergade Nord



Området

Området rummer to nyere forholdsvis høje boligbebyggelser, den ene er opført som karrébebyggelse, så den fuldender karréen Østergade / Nørregade. Nord herfor ligger en række fredede og bevaringsværdige huse, der anvendes til boliger og liberale erhverv.

Bymæssige sammenhænge

Vestergade, Storegade, Torvet og Østergade udgør et særdeles karakteristisk og bevaringsværdigt byrumsforløb. Området omfatter den nordligste del af dette forløb. Byrummene får deres styrke i husenes skala, facadernes detaljering og de afgrænsede byrum. Dette skal bevares fremadrettet – derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, som sikrer en sluttet bebyggelse og en ubrudt facadelinje.



1.16, Østergade Nord

Anvendelse: Boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 150 % for den enkelte ejendom

Max. etageantal: 3,5

Max. bygningshøjde: 15 meter

Mindste grundstørrelse: 300 m².

Parkering: Jf. § 9.5

Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til boligområde til helårsbeboelse og liberale erhverv, herunder administration.

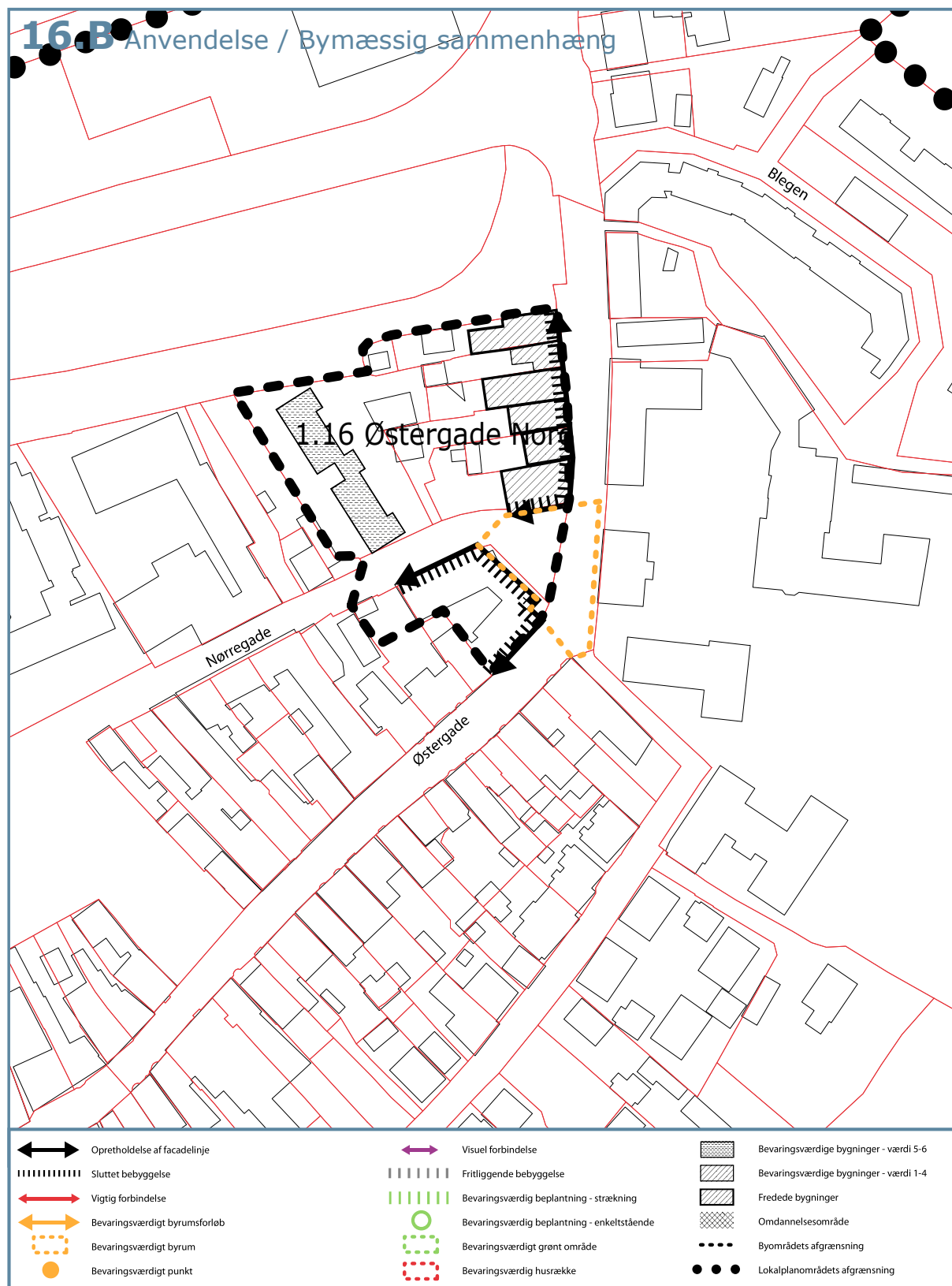
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

49, **154, 357, 368, 372, 468**, 533 (delvis), **629**, 2112 og 2270 samt dele af vejmatrিকlerne nr. 7000a, 7000o, 7000p – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse skal opføres i facadelinjen mod Østergade og Nørregade, og skal opføres som sluttet bebyggelse langs med de på kortvignet 16.B viste strækninger.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 16.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Fredede ejendomme må ikke ændres uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

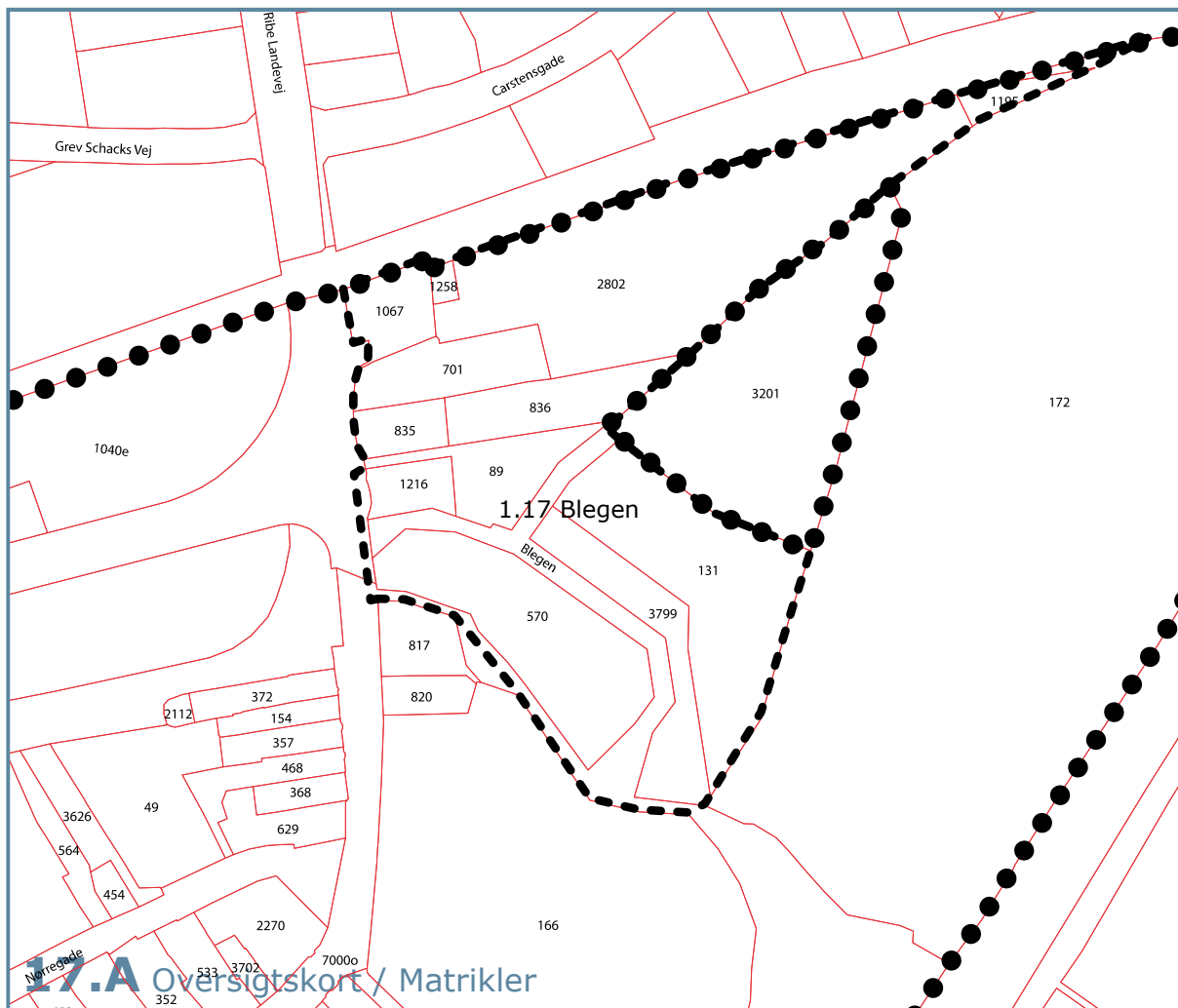
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 16.B Østergade og den lille plads ved Nørregades udmunding i Østergade som karakteristiske byrumsforløb og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse og beplantning.

Beplantning

- På kortvignet 16.B er der udpeget en træække, der skal bevares. Træækken udgør et vigtigt rumskabende element på den lille veldefinerede plads.

Bestemmelser - 1.17 Blegen



Området

Området anvendes hovedsageligt til boligformål i form af etageboliger og byhuse af forskellig karakter. En enkelt ejendom anvendes som administrationsbygning for Tønder Fjernvarme, som også ligger i området.

Bymæssige sammenhænge

Området udgør den nordøstlige indkørsel til den historiske bymidte og har en varieret karakter. De tre ensartede huse fra starten af 1900 tallet i den nordlige del af området er karakteristiske for deres tid. De tre huse udgør tilsammen en fin og harmonisk husrække, som bør bevares i sin helhed. Dvs. at det enkelte hus skal bevares eller genopføres i facadelinjen og med en for husrækken ensartet udformning.



1.17, Blegen

Anvendelse: Boligområde /
Teknisk anlæg

Max. bebyggelsesprocent: 100 %
Max. etageantal: 3,5
Max. bygningshøjde: 15 meter
Mindste grundstørrelse: 300 m².
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med helårsbeboelse og tekniske anlæg, nærmere betegnet fjernvarmeanlæg med tilhørende administration.

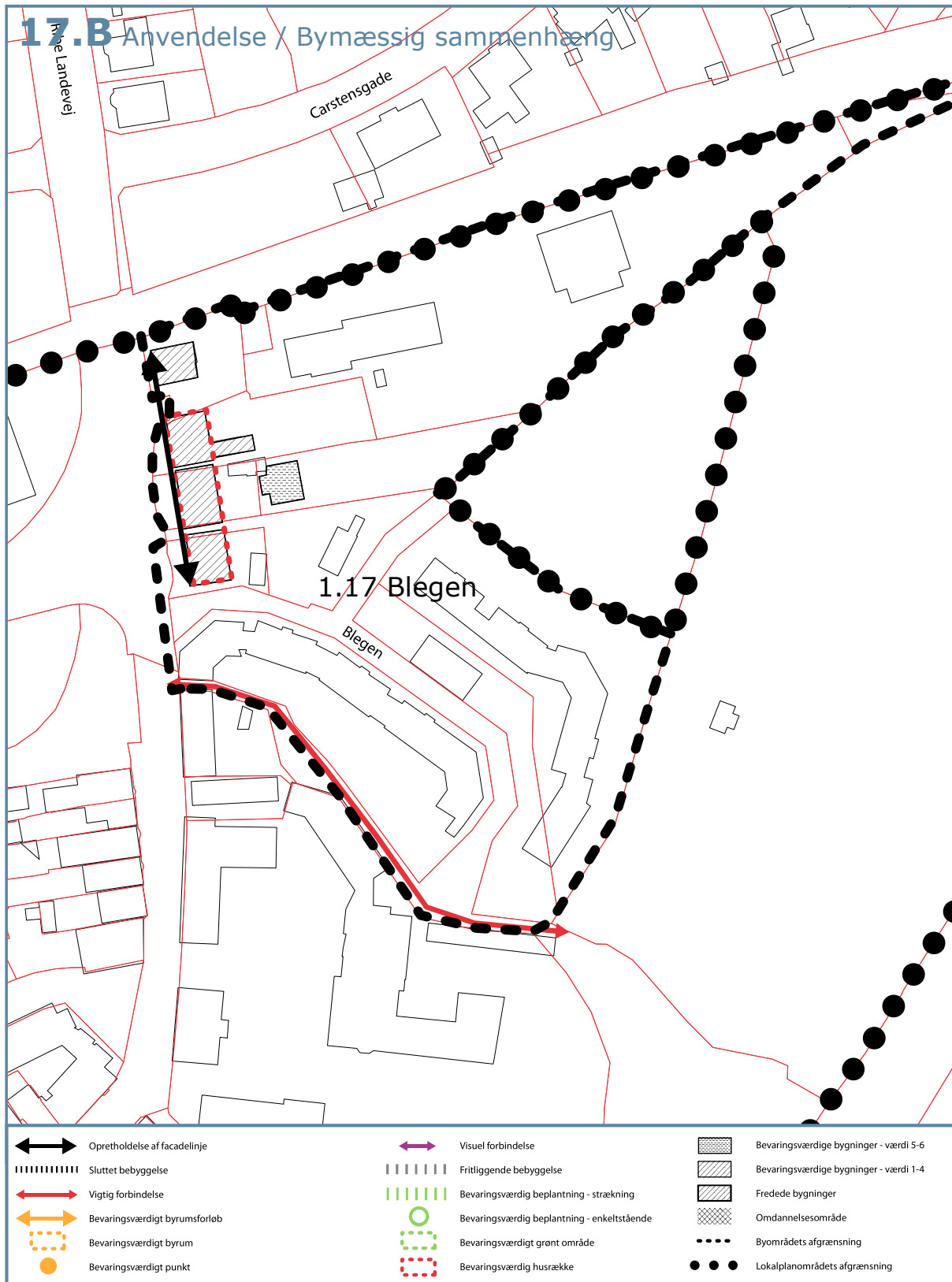
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

89, 131, 570, **701, 835**, 836, **1067, 1216**, 1258, 2802 (delvis) og 3799 samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000a og 7000o – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse langs med Østergade skal opføres i facadelinjen på den på kortvignet 17.B viste strækning.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 17.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.

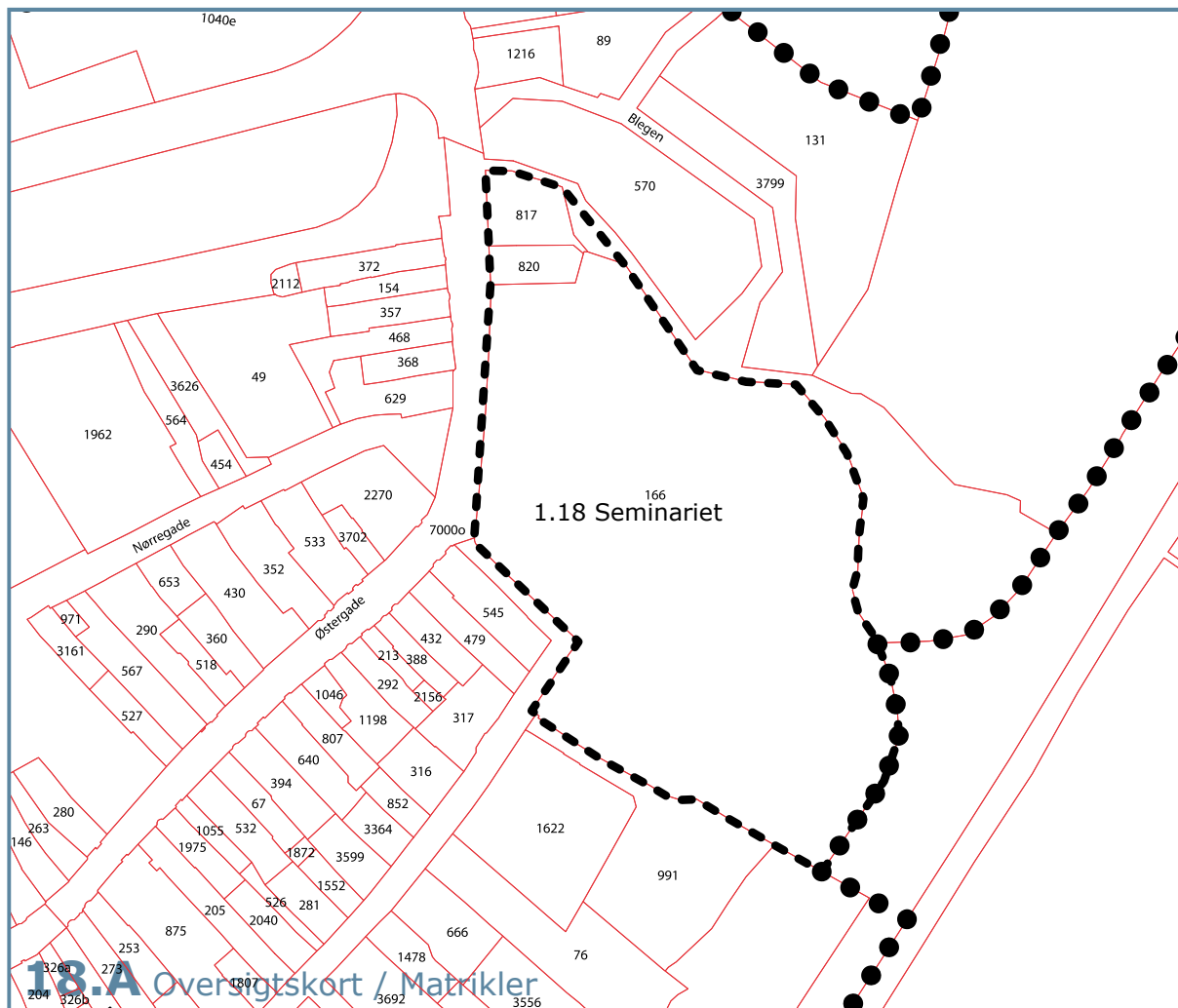
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 17.B den karakteristiske på Østergade nord for Blegen, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer og bevaring af bebyggelsen.
- Således skal bebyggelsen, som vist på kortvignet 17.B, bevares som helhed, således at det enkelte hus genopføres i facadelinjen og med ensartede dimensioner.
- Den offentlige forbindelse mellem Østergade og Anlægget, som vist på kortvignet 17.B skal opretholdes.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.18 Det gamle Seminarium



Området

Området huser Tønders tidligere seminarium, som er et markant bygningskompleks, der siden seminariets lukning, primært har været anvendt til andre offentlige formål, herunder daginstitutioner og administration. Flere af områdets ejendomme er fredede eller bevaringsværdige og enkelte anvendes til boligformål. Der er offentlig adgang gennem området via en stiforbindelse, der forbinder Østergade med Anlægget og skolen og fritidsfaciliteterne på modsatte side af Vidåen.

Bymæssige sammenhænge

Bebyggelsen består af flere ejendomme, der er opført over en længere årrække. Ens for dem er, at de er opført i røde teglsten, hvilket binder bebyggelsen sammen. Den højeste (og nyeste) del af bebyggelsen er trukket tilbage i området og ligger omkring en indre "skolegård". Den lavere og ældre del ligger med facader mod Østergade og er med til at indramme et forholdsvist smalt gaderum ved indkørslen til den historiske bymidte inden det åbner sig op mod en lille pladssdannelse i krydset mellem Østergade, Nørregade og Vidågade.



1.18, Det gamle seminarium

Anvendelse: Offentlige formål
/ boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 50 %
Max. etageantal: 3,5
Max. bygningshøjde: 15 meter
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund
** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, boligområde samt ferie- og fritidsformål. Der må desuden etableres liberale erhverv, kulturelle aktiviteter samt offentlig og privat service og parkering.

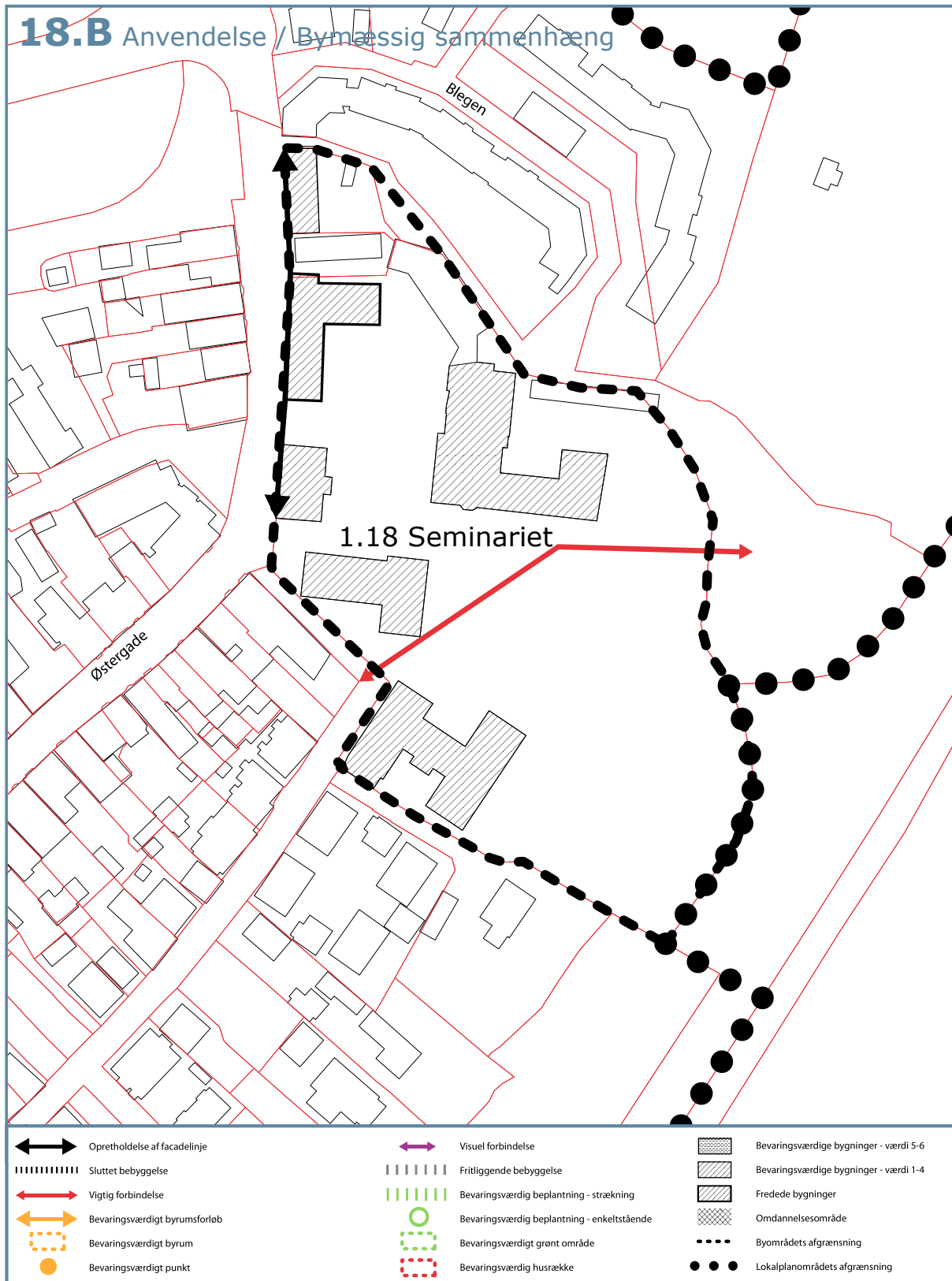
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

166, 817 og 820 samt del af vejmatrikel nr. 7000a – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Matrikler med bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse langs med Østergade skal opføres i facadelinjen på den på kortvignet 18.B viste strækning.
- Ny bebyggelse skal placeres således, at der til stadighed sikres offentligt adgang gennem området mellem Østergade og Anlægget.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 18.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Fredede ejendomme må ikke ændres uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.
- Officielle bygninger fra tidligere tidsperioder skal sikres og bevares, så deres arkitektur og tidligere funktion respekteres ved renovering, ombygning eller når bygningen overgår til anden funktion.

Byrum og forbindelser

- Lokalplanen fastlægger på kortvignet 18.B en facadelinje, som skal være med til at sikre Østergades karakteristiske byrumsforløb, som beskrevet i byrum 1.16.
- Således skal bebyggelse mod Østergade opretholde facadelinjen, som angivet principielt på kortvignet 18.B.
- Der skal sikres offentlig forbindelse gennem området mellem Østergade og Anlægget, som vist principielt på kortvignet 18.B.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.



1.19, Vidågade

Anvendelse: Boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 110 %
 Max. etageantal: 2,5
 Max. bygningshøjde: 12 meter
 Mindste grundstørrelse: 300 m².
 Miljøklasse: 1-2
 Parkering: Jf. § 9.5
 Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Boligområde til helårsbeboelse. Der kan indpasses lokale kollektive anlæg, parkering, institutioner, liberalt erhverv og mindre ikke-generende virksomheder.

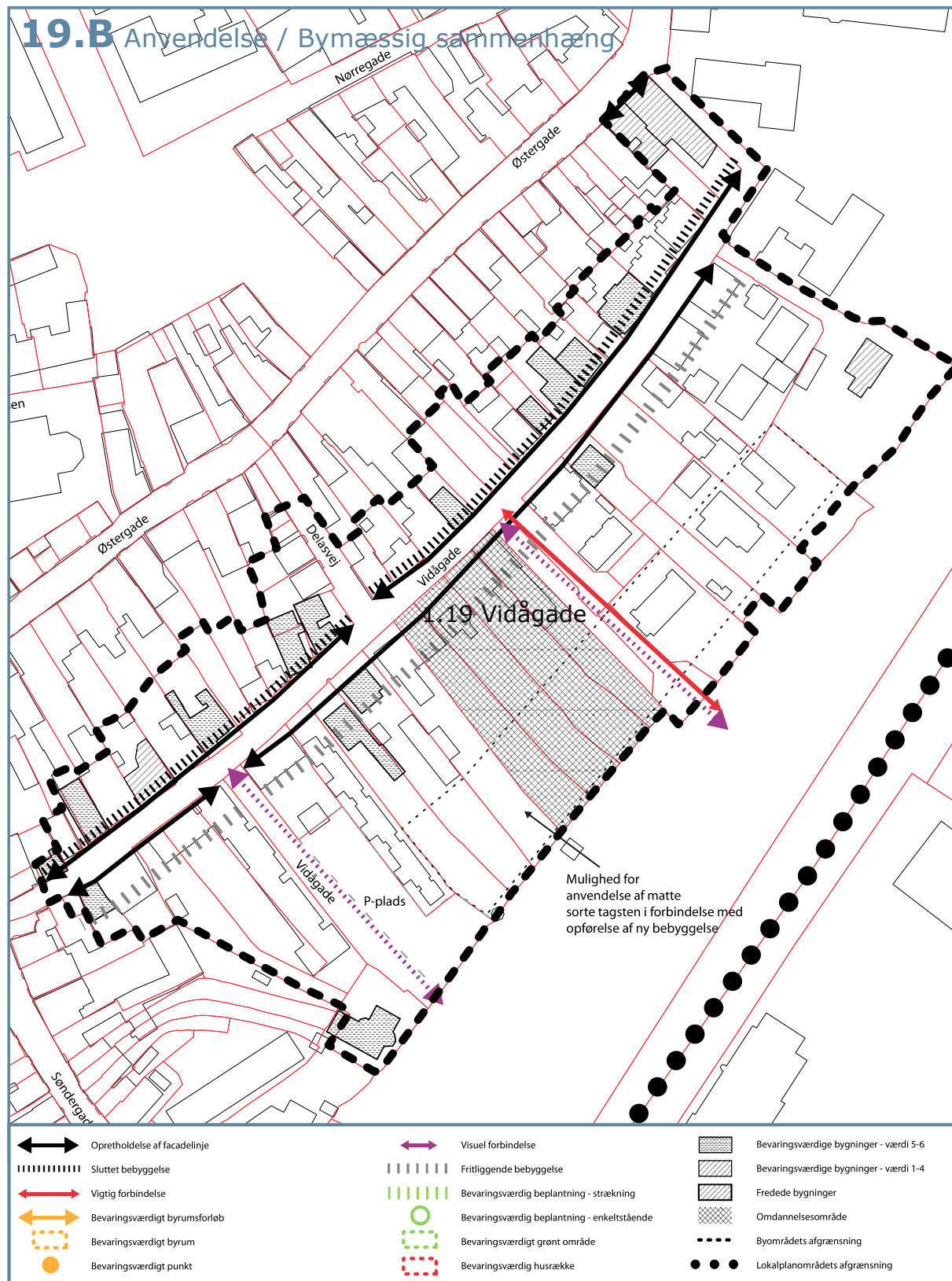
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

76, 205 (delvis), 220 (delvis), 226, 281, 315 (delvis), 316, 317, 326b, 326c, 326d, 338, 345, 403 (delvis), 457, 459, **479**, 526, 531, 543 (delvis), **545**, 666, 727, 793, 852, 867, 875 (delvis), 894, 927, 938, **991**, 994, 1049, 1052, 1181, 1478, 1552, **1559**, 1622, 1699, 1746, 1748, 1807, 1872, 1880, 2024, 2040, 2138, 2277, 3364, 3424, 3556, 3599, 3603, 3623, 3691, 3692, 3696, 3703 og 3955 samt del af vejmatrikel nr. 7000x – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Ny bebyggelse skal placeres i facadelinjen som vist på kortvignet 19.B. Eksisterende bagved liggende bebyggelse er undtaget herfor, - herunder også ny bebyggelse inden for omdannelsesområdet, som vist på kortvignet 19.B og bebyggelse, der opføres inden for det på kortvignet 19.B særligt markerede område som beskrevet nedenfor.
- På sydsiden af Vidågade skal bebyggelsen opføres som overvejende fritliggende bebyggelse og på nordsiden som overvejende sammenhængende bebyggelse.
- Inden for det på kortvignet 19.B særligt markerede område må tagbeklædningen, uanset lokalplanens generelle bestemmelser, udføres med matte sorte teglsten. Bebyggelse i dette område skal opføres som fritliggende enfamiliehuse jf. bygningsreglementets regler for placering i forhold til skel.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 19.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.

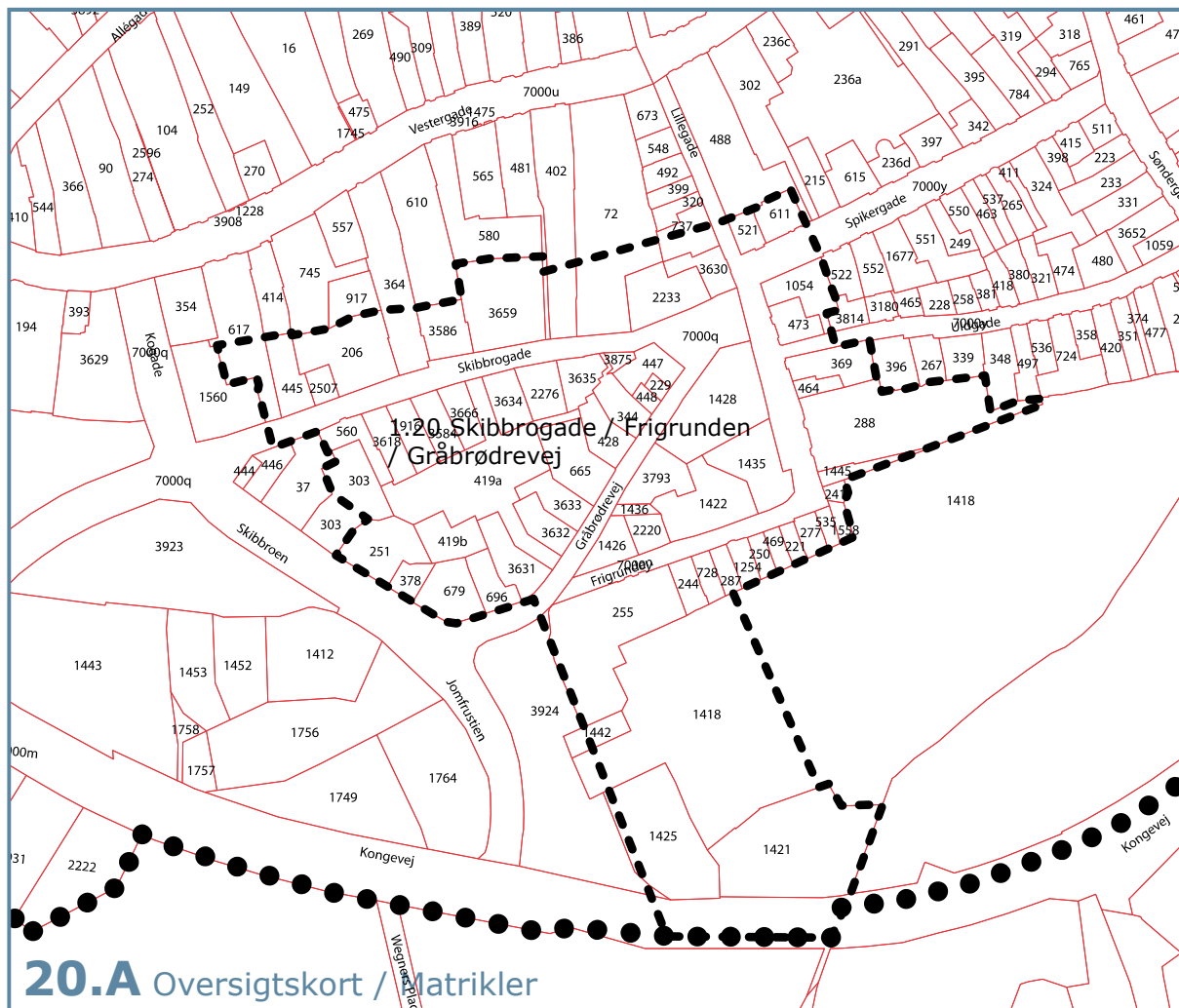
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 19.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte / åbne husrækker samt bevaring af bebyggelse.
- To steder er der visuel forbindelse mellem Vidågade og Vidåen. Disse forbindelser skal opretholdes og må ikke sløres af bebyggelse og beplantning.
- For at forberede en ny forbindelse på tværs af Vidåen, som beskrevet i byområde 1.26, udpeges der på kortvignet 19.B en vigtig forbindelse mellem Vidågade og Vidåen. Således må der ikke etableres anlæg, beplantning eller bebyggelse, der kan hindre denne mulighed.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.20 Skibbrogade / Frigrunden



Området

Området består af en blanding af gamle og nye byhuse på Skibbrogade, Skibbroen, Gråbrødrevej og Frigrunden. En stor del af området anvendes til boligformål, men rummer dog også enkelte større bygninger, der pt. rummer offentlig administration og foreningsaktiviteter. Flere af bygnin-
gerne er fredede eller bevaringsværdige. På Jomfrustien er der indrettet en offentlig p-plads til ca. 30 biler ligesom der ligger en offentlig p-plads i karreén Skibbroen / Skibbrogade / Gråbrød-
revej.

Bymæssige sammenhænge

Området har en blandet karakter, der spænder fra Skibbrogades gamle pakhuse og byhuse til Jomfrustiens mere åbne bebyggelse med både nyt og gammelt. Frigrundens snævre gadeforløb udgør, i kraft af bebyggelsens skala og ubrudte facaderække på dele af gadeforløbet, et karakteristisk og bevaringsværdigt bymæssigt element, som bør sikres fremadrettet.

De snævre gader, Frigrunden, Gråbrødrevej, Skibbrogade, Uldgade og Spikergade mødes, og byen åbner sig og indrammer en lille fin plads, som bør bevares. Også parkeringspladsen på Jomfrustien udgør et fint og vigtigt byrum. Byrummet har en høj kvalitet i kraft af udformning, beplantning og materialevalg, ligesom det har en vigtig rumlig funktion idet det skaber en rolig forgrund til Skibbroens husrække, som udgør den historiske midtby's afgrænsning mod det om-
råde, der tidligere rummede Tønders havn.



1.20, Skibbrogade / Frigrunden / Gråbrødrevvej

Anvendelse: Bymidte / Boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 150 %
Max. etageantal: 2,5
Max. bygningshøjde: 12 meter
Mindste grundstørrelse: 300 m².
Miljøklasse: 1-2
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål til helårsbeboelse. Der må desuden etableres funktioner, der understøtter midtbyen, så som offentlig og privat service, parkering, restauranter, kollektive anlæg, institutioner, liberalt erhverv og mindre ikke-generende virksomheder.

Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

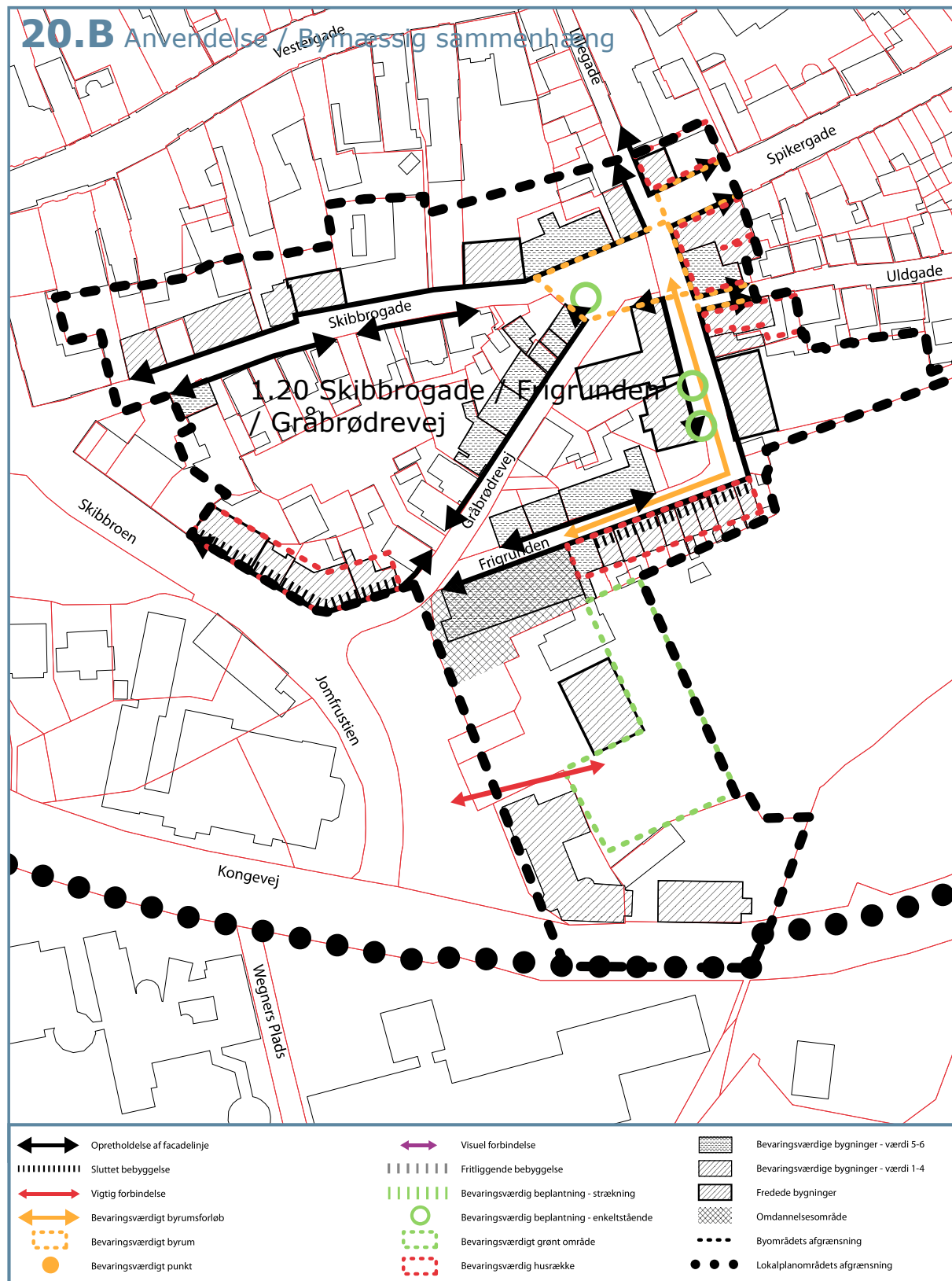
Stadepladser

- Der må kun undtagelsesvist etableres stadepladser i området – og kun midlertidigt efter forudgående tilladelse fra Tønder Kommune – f.eks. i forbindelse med Tønder Festival eller julemarkedet.

Matrikler

72 (delvis), **206**, **221**, 229, 244, **250**, **251**, 255, **277**, **287**, **288**, 303 (delvis), 344, **364** (delvis), **369**, **378**, 402 (delvis), 419a, 419b, 428, **445**, 447, 448, **464**, **469**, 473, 481 (delvis), **521**, **535**, 560, 611, 617 (delvis), 665, **679**, **696**, **728**, 737 (delvis), 916, **1054**, **1254**, **1418**, **1421**, 1422, **1425**, 1426, **1428**, **1435**, 1436, 1442, 1445, 1558, 2220, 2233, 2276, 2411, 2507, 3584, **3586**, 3618, **3630**, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3659, 3666, 3793, 3875 og 3924 samt dele af vejmatrriklerne 7000q og 7000y – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.
- Området rummer mulighed for omdannelse og nybyggeri. På kortvignet 20.B er der udpeget et areal, hvor nybyggeri / omdannelse vil kunne understøtte byens rummeligheder. Dette udelukker dog ikke nybyggeri, tilbygninger og omdannelser på andre steder i området.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 20.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.
- Byområdet rummer fredede ejendomme, som ikke må ændres uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

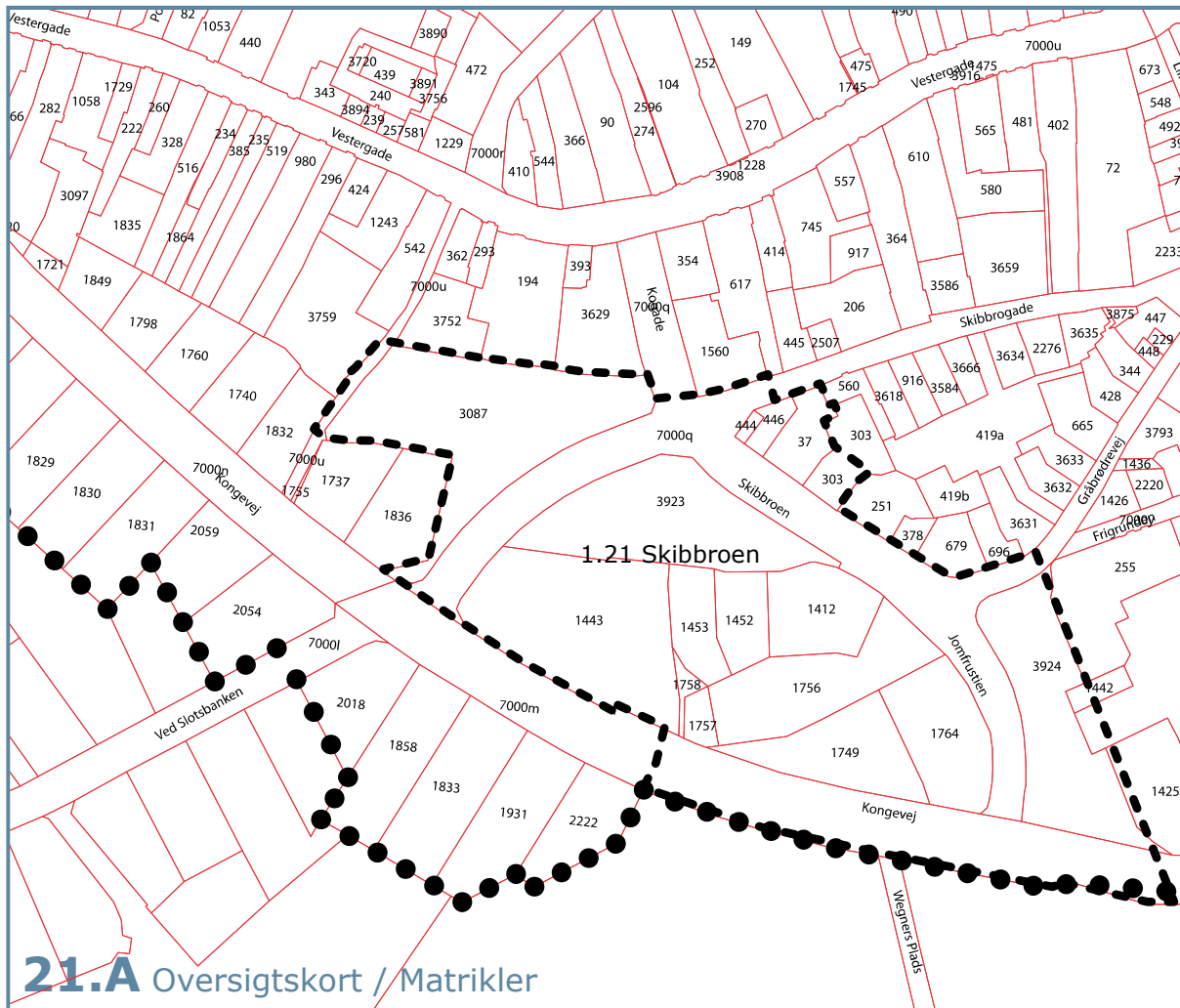
Byrum

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 20.B karakteristiske byrumsforløb, husrækker og byrum, der skal bevares ved fastlæggelse af facadelinjer, der skal opretholdes langs med Gråbrødrevej, Skibbrogade, Skibbroen og Frigrunden og bevaring af bebyggelse.
- Husrækken på sydsiden af Frigrunden og på nordsiden af Skibbroen / Gråbrødrevej, som vist på kortvignet 20.B, skal bevares i sin helhed. Dvs. husenes volumen, udtryk og placering på grunden skal sikres ved genopførelse efter nedrivning, brand eller lignende.
- I resten af området skal facadelinjen, som vist på kortvignet 20.B opretholdes.
- Det bevaringsværdige byrum, som vist på kortvignet 20.B skal friholdes for bebyggelse.

Beplantning

- På kortvignet 20.B er der vist tre træer, som skal bevares i kraft af deres kvaliteter, der på hver deres måde understøtter byrummet. Der er udpeget to træer på Frigrunden – ud for matr. Nr. 1435. Disse to træer udgør, i sammenhæng med det fredede hus, de står foran, en smuk helhed, som bør bevares.
- Det tredje træ står på det lille torv, hvor Gråbrødrevej, Skibbrogade, Frigrunden, Uldgade og Spikergade mødes. Dette træ udgør et karakteristisk, fint og rumskabende element på det lille torv.
- På kortvignet 20.B er der desuden udpeget et bevaringsværdigt grønt område, som ikke må bebygges, nemlig haven til amtmandsboligen. Haven skal ses i sammenhæng med den fredede amtmandsbolig og som et areal, der skaber luft omkring denne og administrationsbygningen på hjørnet af Jomfrustien og Kongevej.

Bestemmelser - 1.21 Skibbroen



Området

Området har en blandet karakter og rummer en væsentlig del af Tønders centrale parkeringspladser. Tønders biograf og største hotel ligger ligeledes i området, som også huser enkelte boliger, liberale erhverv og restaurationer.

Bymæssige sammenhænge

Skibbroen udgør området, hvor Tønders historiske havn lå. Bebyggelsen på nordsiden af Skibbroen består således af den gamle "havnefront" og udgør en sammenhængende og harmonisk husrække, der danner ryg mellem midtbyens tætte bebyggelse og det mere åbne og sammenfattede byrum i resten af området. Denne husrække udgør således et vigtigt historisk spor, som bør bevares.



1.21, Skibbroen

Anvendelse:	Centerområde (bymidte)
Max. bebyggelsesprocent*:	150 %
Max. etageantal:	2,5 (eksisterende bebyggelse und- taget)
Max. bygningshøjde:	12 m
Mindste grundstørrelse:	300 m².
Miljøklasse:	1-2
Parkering:	Jf. § 9.5
Friarealer**:	5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til bymidteformål med offentlig og privat service, boliger til helårsbeboelse, restaurationer, caféer / barer, hotel, kollektive anlæg, kiosk, institutioner, liberalt erhverv og mindre ikke-generende virksomheder. Området må desuden anvendes til offentlig parkeringsplads.

Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området, undtaget dog kiosker.

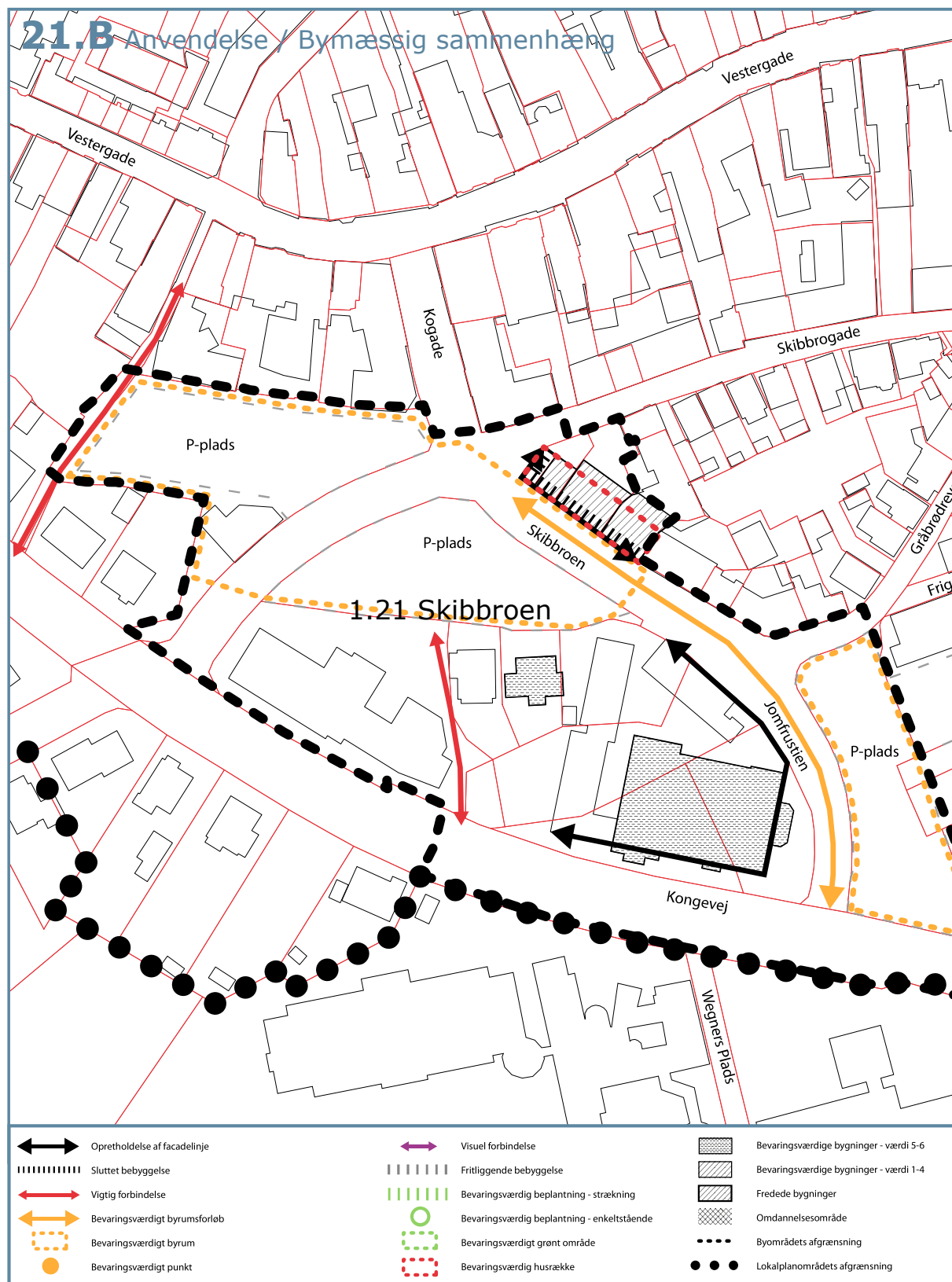
Stadepladser

- Der må kun undtagelsesvist etableres midlertidige og tidsbegrænsede stadepladser i området efter forudgående tilladelse fra Tønder Kommune.

Matrikler

37, 303 (delvis), 444, **446**, 1412, 1443, 1452, 1453, 1749, 1756, 1757, 1758, 1764, 3087 og 3923 samt dele af vejmatrakterne nr. 7000m og 7000q – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebillede jf. de generelle bestemmelser.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 21.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.

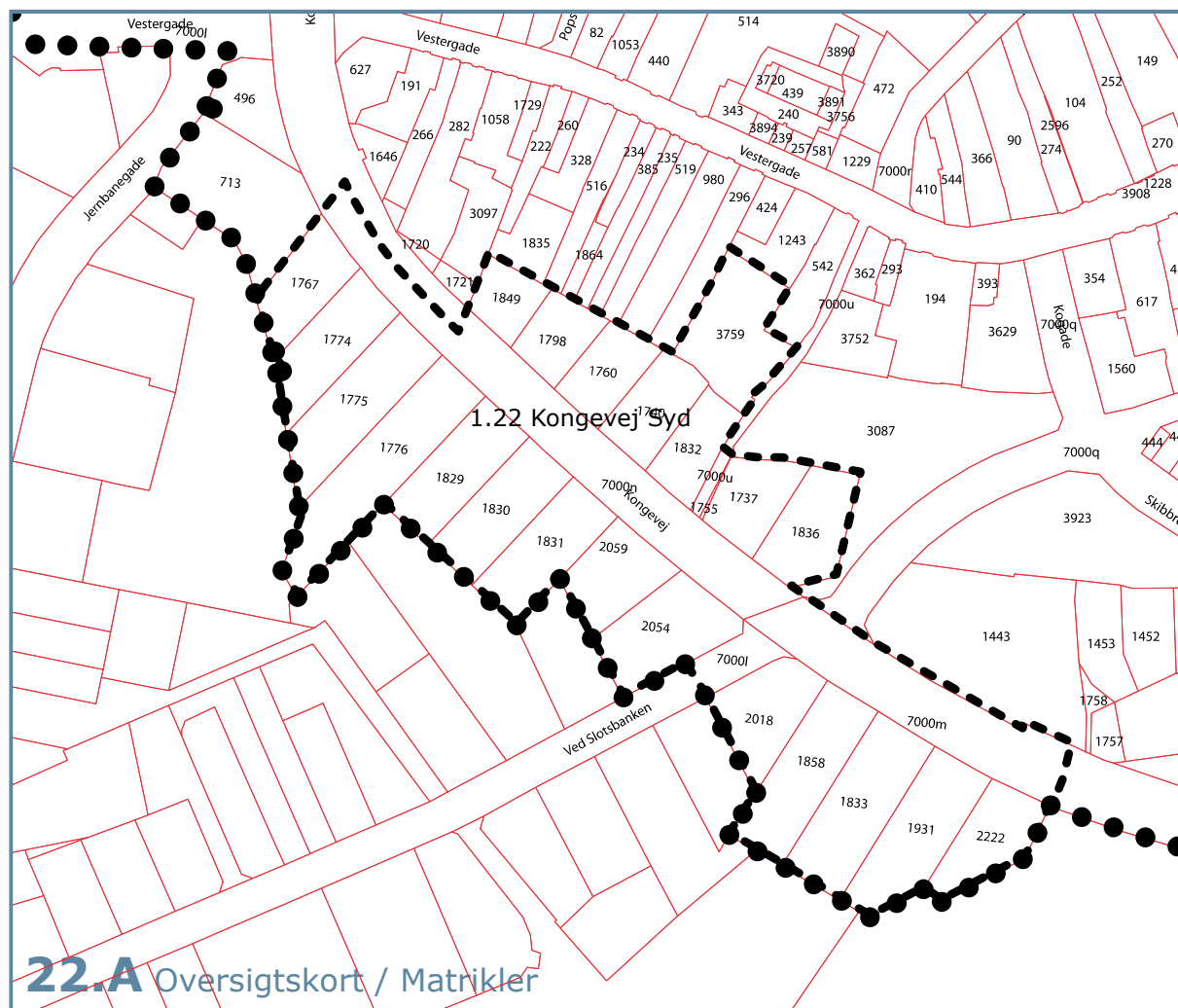
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 21.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om ubrudte facader samt bevaring af bebyggelse.
- Husrækken på nordsiden af Skibbroen, som vist på kortvignet 21.B, skal bevares i sin helhed. Dvs. husenes volumen, udtryk og facadelinje skal sikres ved genopførelse efter nedrivning, brand eller lignende.
- Skibbroen er som helhed markeret som et bevaringsværdigt byrum. Der fastlægges ikke særlige bestemmelser for området, idet der skal være mulighed for at fastlægge en samlet plan for området.

Beplantning

- Der er ingen bevaringsværdig beplantning i området.

Bestemmelser - 1.22 Kongevej Syd



Området

Bebyggelsen i området består af fritliggende villaer, orienteret mod Kongevej. Området anvendes fortrinsvist til boliger. Fra Kongevej er der en stiforbindelse "æ punchesti" til parkeringspladsen på Skibbroen og Vestergade.

Bymæssige sammenhænge

Bebyggelsens rytme, volumen og placering i en facadelinje langs med Kongevej er med til at definere et fint og bevaringsværdigt gadeforløb. Der er de fritliggende huse, der er med til at sikre rytmen og gadeforløbets karakter. Husene er primært opført med facader og tage i rød tegl med gavlene placeret i facadelinjen mod Kongevej. Tagene er udformet primært udført som symmetriske saddeltage uden valm. Lokalplanen sikrer derfor, at denne karakter opretholdes og videreføres fremadrettet.



1.22, Kongevej Syd

Anvendelse: Boligområde

Max. bebyggelsesprocent*: 50 %
Max. etageantal: 2,5
Max. bygningshøjde: 12 m.
Mindste grundstørrelse: 300 m².
Parkering: Jf. § 9.5
Friarealer**: 5 %

* gældende for den enkelte grund

** af bruttoarealet til boligformål på egen grund

Anvendelse

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål til helårsbeboelse med mulighed for at indpasse liberale erhverv.

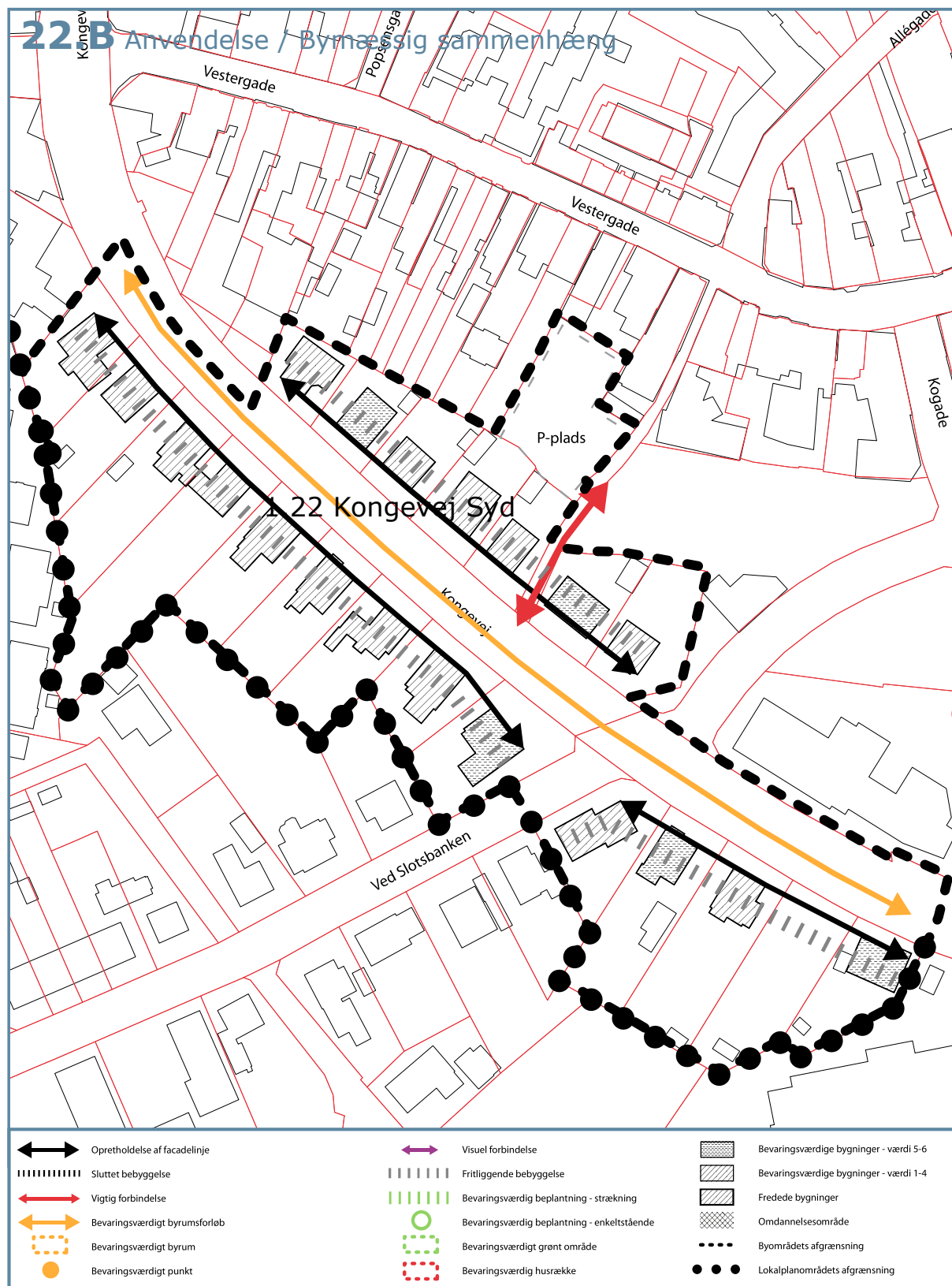
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

1737, **1740**, 1755, **1760**, **1767**, **1774**, **1775**, **1776**, 1798, **1829**, **1830**, **1831**, **1832**, **1833**, **1836**, **1849**, 1858, 1931, **2018**, 2054, **2059**, 2222 og 3759 samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000l, 7000m, 7000n og 7000u – Alle Tønder Ejerslav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebilledet jf. de generelle bestemmelser, ligesom den skal placeres med facade i den på kortvignet 22.B viste byggelinje.
- Ny bebyggelse i området – herunder genopførelse efter brand, skal opføres som fritliggende villaer med gavle mod Kongevej.
- Ny bebyggelse skal opføres med facader og tage i rød tegl.
- Tage skal udføres som symmetriske saddeltage uden afvalmede gavle.

Bevaring

Huse

- De på kortvignet 22.B viste bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 1 til 4.

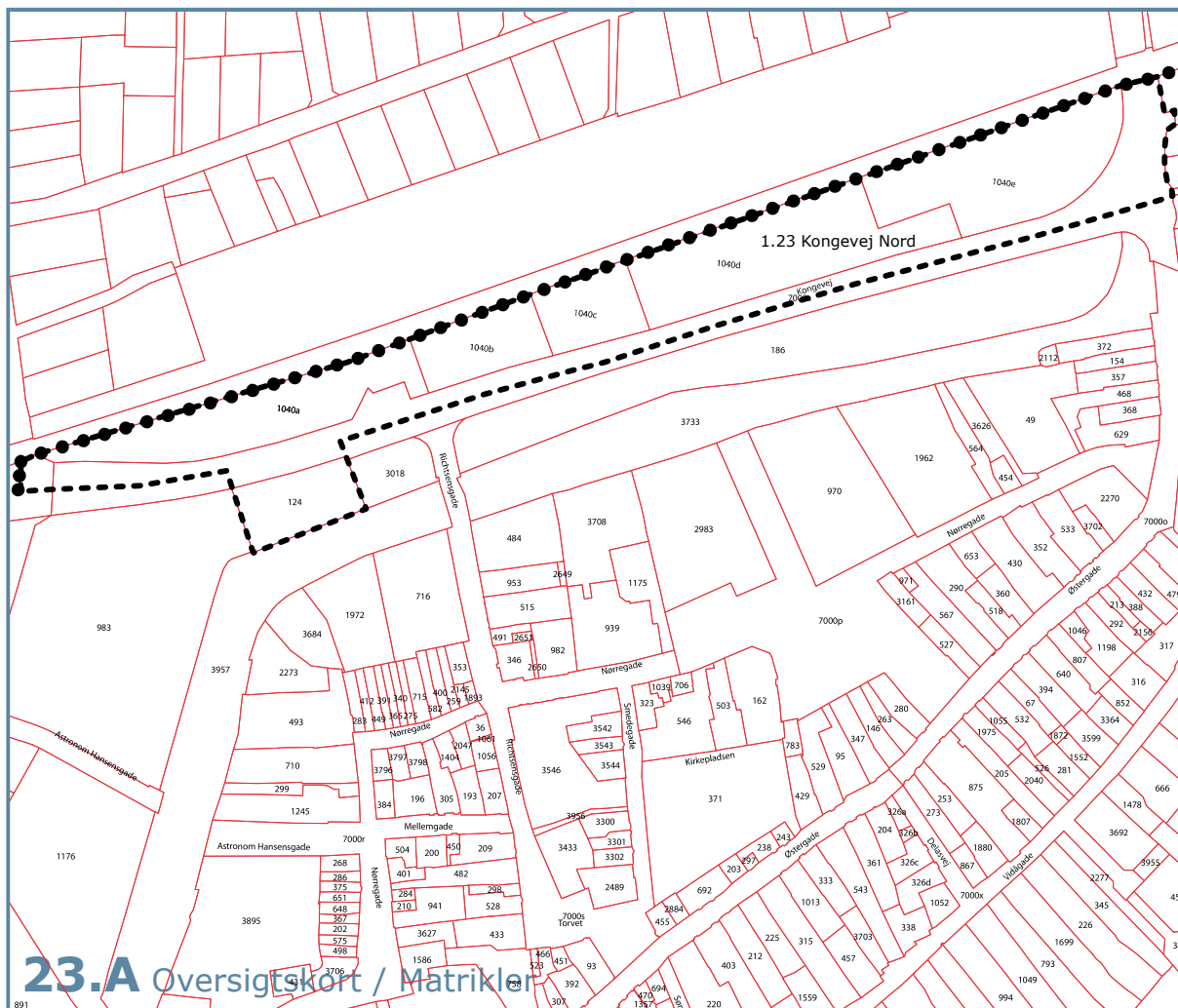
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 22.B karakteristiske forløb, forbindelser og byrum, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af facadelinjer, krav om fritliggende bebyggelse samt bevaring af bebyggelse.
- Byrummet er bevaringsværdigt i kraft af rytmen i bebyggelsen, placeringen af husene og deres volumen.
- Dette princip skal bevares ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.23 Kongevej Nord



Området

Området udgør arealet mellem Kongevej og et nedlagt jernbanetracé og rummer Tønders rutebilstation, tre dagligvarebutikker med tilhørende parkeringspladser, enkelte mindre butikker / kontorer samt et tankanlæg. Parkeringspladserne er fordelt på to p-pladser. Den vestlige er offentlig og rummer ca. 45 pladser.

Bymæssige sammenhænge

Dagligvarebutikkerne er opført som sammenhængende gavlhuse i tre "blokke" med mellemliggende p-pladser. Den ensartede arkitektur og gavlmotivet sikrer en sammenhæng og en rytme langs den nordlige del af Kongevej, som udgør en vigtig indkørsel til byen og omfartsvej rundt om midtbyen. Nord for området er der en offentlig stiforbindelse, hvortil der er flere forbindelser fra området.



1.23, Kongevej Nord

Anvendelse: Centerområde (bymidte)

Max. bebyggelsesprocent*: 60 %
 Max. etageantal: 2,5
 Max. bygningshøjde: 12 m.
 Mindste grundstørrelse: 700 m².
 Miljøklasse: 1-2
 Parkering: Jf. § 9.5

* gældende for den enkelte grund

Anvendelse

- Byområdet er en del af Tønders detailhandelsmæssigt afgrænsede bymidte. Områdets anvendelse fastlægges derfor til centerområde med detailhandel, restaurationer, liberale erhverv, bus-terminal, offentlig og privat service, parkering, rekreative formål samt mindre ikke-generende virksomheder.

Detailhandel

- Butikker må opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 3.500 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer.
- Bymidstens maksimale udvidelsesramme til butiksformål er 5.000 m² (pr. 1.6.2019). Dette gælder både ved nybyggeri og ved omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål.

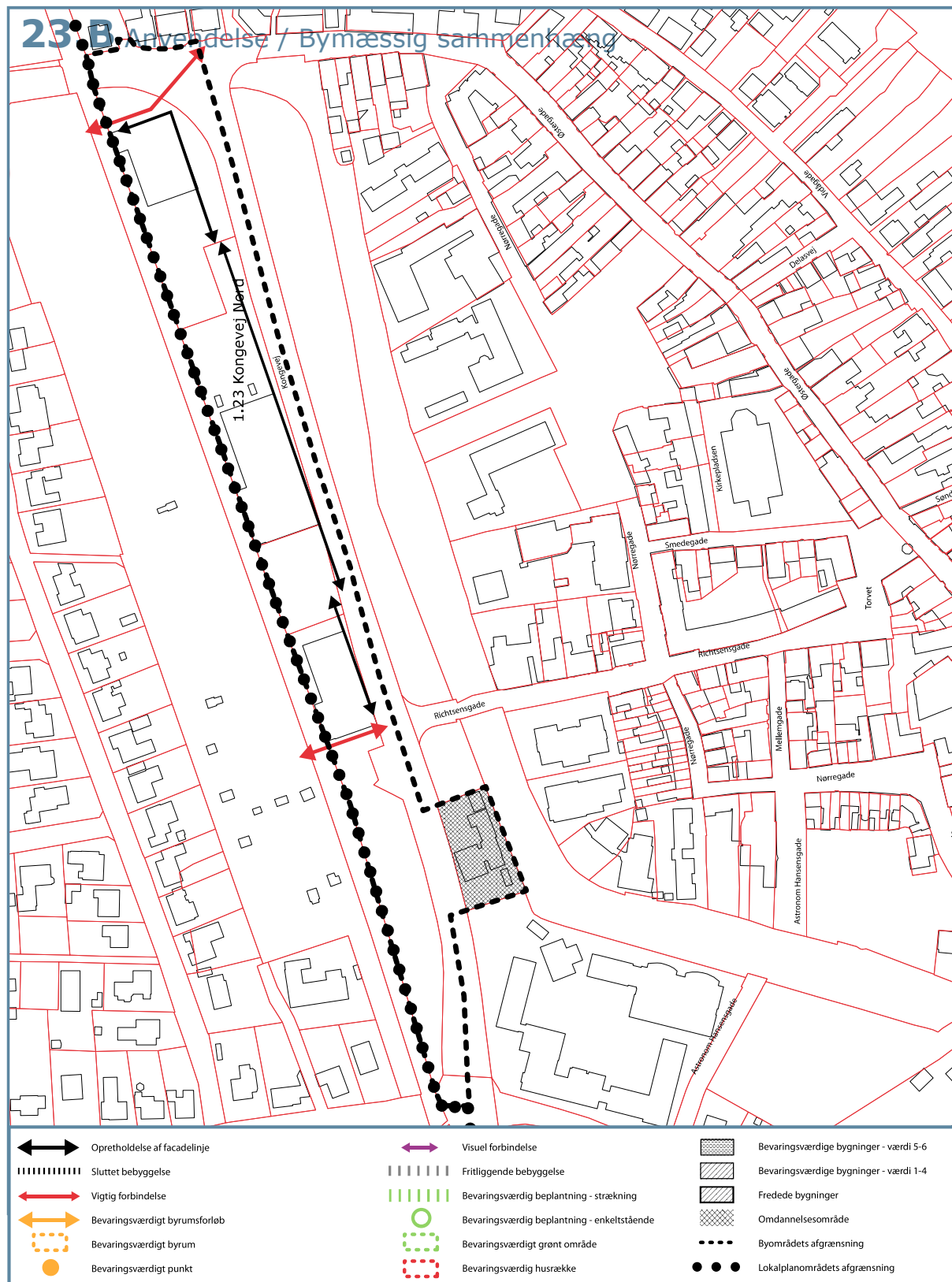
Stadepladser

- Der må kun undtagelsesvist etableres midlertidige og tidsbegrænsede stadepladser i området efter forudgående tilladelse fra Tønder Kommune.

Matrikler

124, 1040a, 1040b, 1040c, 1040d og 1040e samt del af vejmatrikel 7000a – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Matrikler med bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal opføres således at den passer ind i gadebilledet jf. de generelle bestemmelser, ligesom den skal placeres med facade i den på kortvignet 23.B viste byggelinje.
- Den eksisterende gavlhus-bebyggelse skal videreføres ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse på arealet nord for Kongevej. Mindre bebyggelse i tilknytning til rutebilstationen er undtaget herfor.
- Området rummer mulighed for omdannelse og nybyggeri. På kortvignet 23.B er der udpeget et areal, hvor nybyggeri / omdannelse vil kunne understøtte byens rummeligheder. Dette udelukker dog ikke nybyggeri, tilbygninger og omdannelser på andre steder i området.

Bevaring

Huse

- Området rummer ikke udpegede bevaringsværdige bygninger.

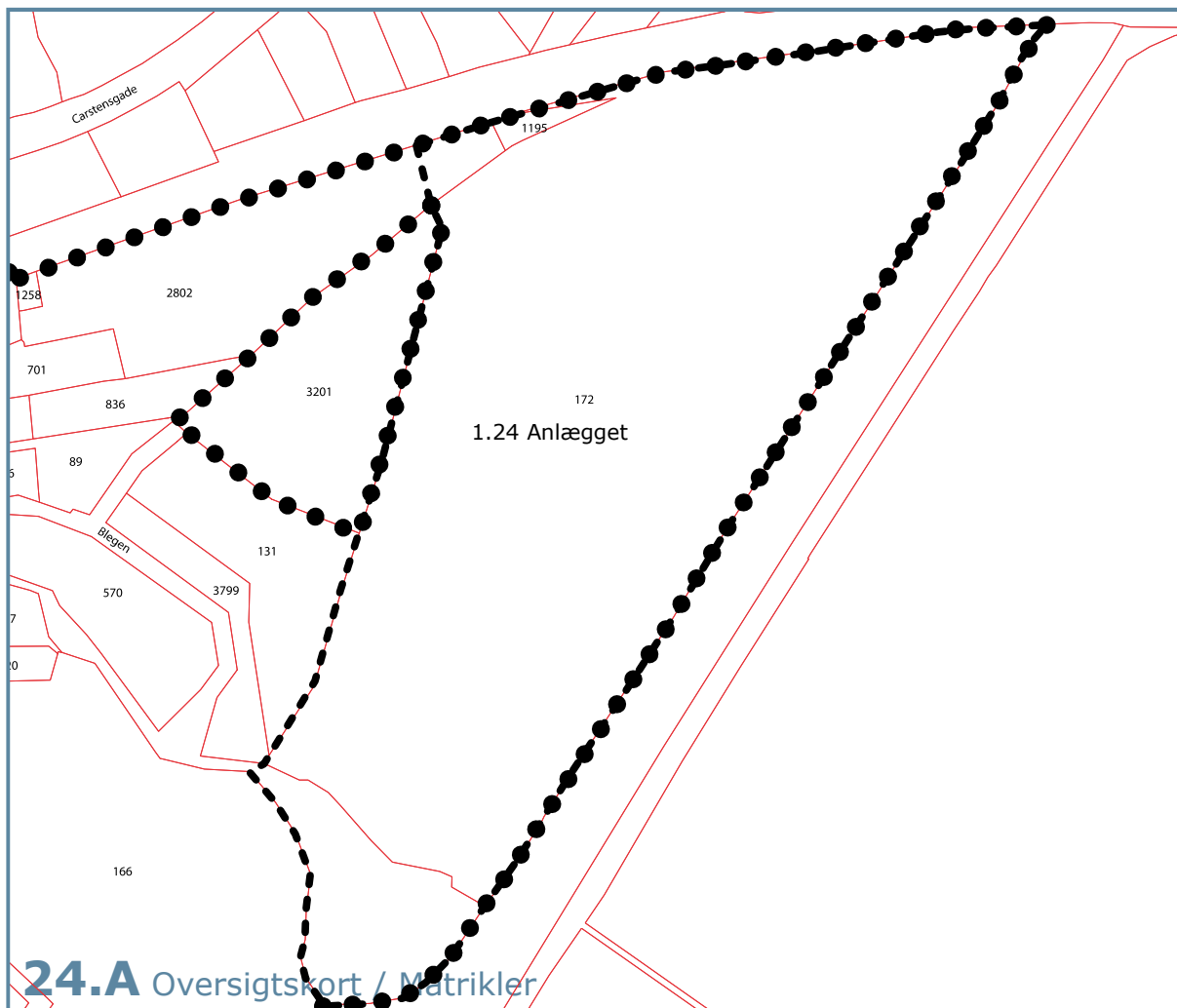
Byrum og forbindelser

- Lokalplanen udpeger på kortvignet 23.B bebyggelsen på nordsiden af Kongevej som et vigtigt karakteristiske forløb med gavlhus-bebyggelse, der skal bevares, dels ved fastlæggelse af principper for nybyggeri og ombygning af eksisterende bebyggelse samt ved fastlæggelse af den på kortvignet 23.B viste facadelinje.
- Der fastlægges endvidere to vigtige forbindelser på tværs af Kongevej, som skal sikres fremadrettet. Den vestlige forbinder Nørregade med Kongevej og området nord for butiksbegyggelsen. Den østlige sikrer forbindelse fra Nørregade via en lysreguleret krydsning over Kongevej til stianlægget langs med den nedlagte banestrækning nord for Kongevej.

Beplantning

- Området rummer ikke bevaringsværdig beplantning.

Bestemmelser - 1.24 Anlægget



Området

Anlægget har karakter af bypark med græsflader og beplantning af forskellig karakter. Parken rummer rekreative tilbud som legepladser, gangstier og opholdsarealer. Anlægget ligger på nordsiden af Vidåen og udgør et vigtigt og attraktivt rekreativt område, der har gode forbindelser til sportsfaciliteterne, tøndehallerne og skolen på den anden side af Vidåen.

Bymæssige sammenhænge

Området udgør en vigtig del af Tønders rekreative tilbud og forbindelser. Derfor er det vigtigt, at området til stadighed er koblet på byens stisystemer. Som vist på kortvignet 24.B, er der en vigtig forbindelse fra det gamle seminarium og Østergade gennem området og over til stien langs sydsiden af Vidåen. Denne forbindelse giver adgang til Anlægget og er en vigtig bevaringsværdig forbindelse over Vidåen til stisystemet og idræts- og undervisningsinstitutionerne på sydsiden af denne. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om at den skal bevares.



1.24, Anlægget

Anvendelse: Rekreativt område

Max. bebyggelsesprocent*: 5 %
Max. etageantal: 1
Max. bygningshøjde: 3 m**. Jf. § 9.5
Parkering:

* gældende for den enkelte grund
** legeredskaber er undtaget herfor

Anvendelse

- Området må kun anvendes til rekreative formål, nærmere betegnet park med legepladser, opholds- og aktivitetsarealer, enkelte spredte bygninger i form af mindre overdækninger, skure og pavilloner samt øvrige relaterede aktiviteter / faciliteter.
- Området er endvidere udset til at være en del af klimasikringen af Tønders midtby. Derfor må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand i området.

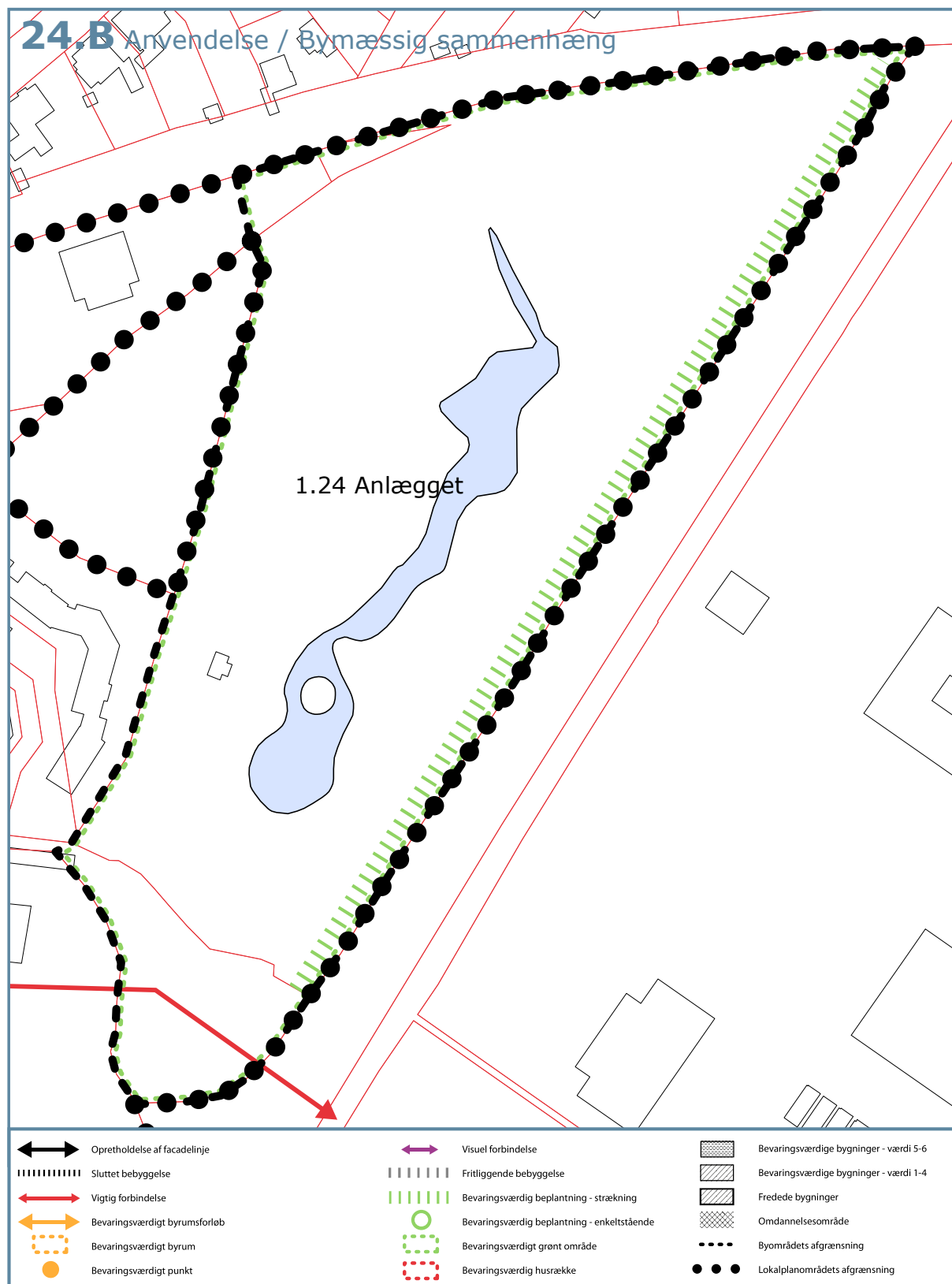
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

172, 1195 og 2802 (delvis) samt del af vejmatrikel nr. 7000o – Alle Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Området skal fortsat fremstå som parkareal. Derfor må ny bebyggelse kun opføres i form af mindre skure, pavilloner og overdækninger på max. 25 m² pr. bygning.
- Bebyggelse må kun opføres som lette konstruktioner i træ, metal eller andre lette materialer.

Bevaring

Huse

- Området rummer ikke bevaringsværdig bebyggelse.

Byrum og forbindelser

- Området udgør et vigtigt grønt element i midtbyens østlige del, både som rekreativt element og som et led i byens klimatilpasningstiltag. Derfor skal området bevares som park.
- De på kortvignet 24.B viste stiforbindelser skal bevares.

Beplantning

- Beplantningen langs med Vidåens bred er vigtig for oplevelsen af åens afgrænsning mod omgivelserne. Derfor skal denne beplantning opretholdes som rumskabende element. Dvs. den kan erstattes af anden beplantning, men må ikke fjernes.

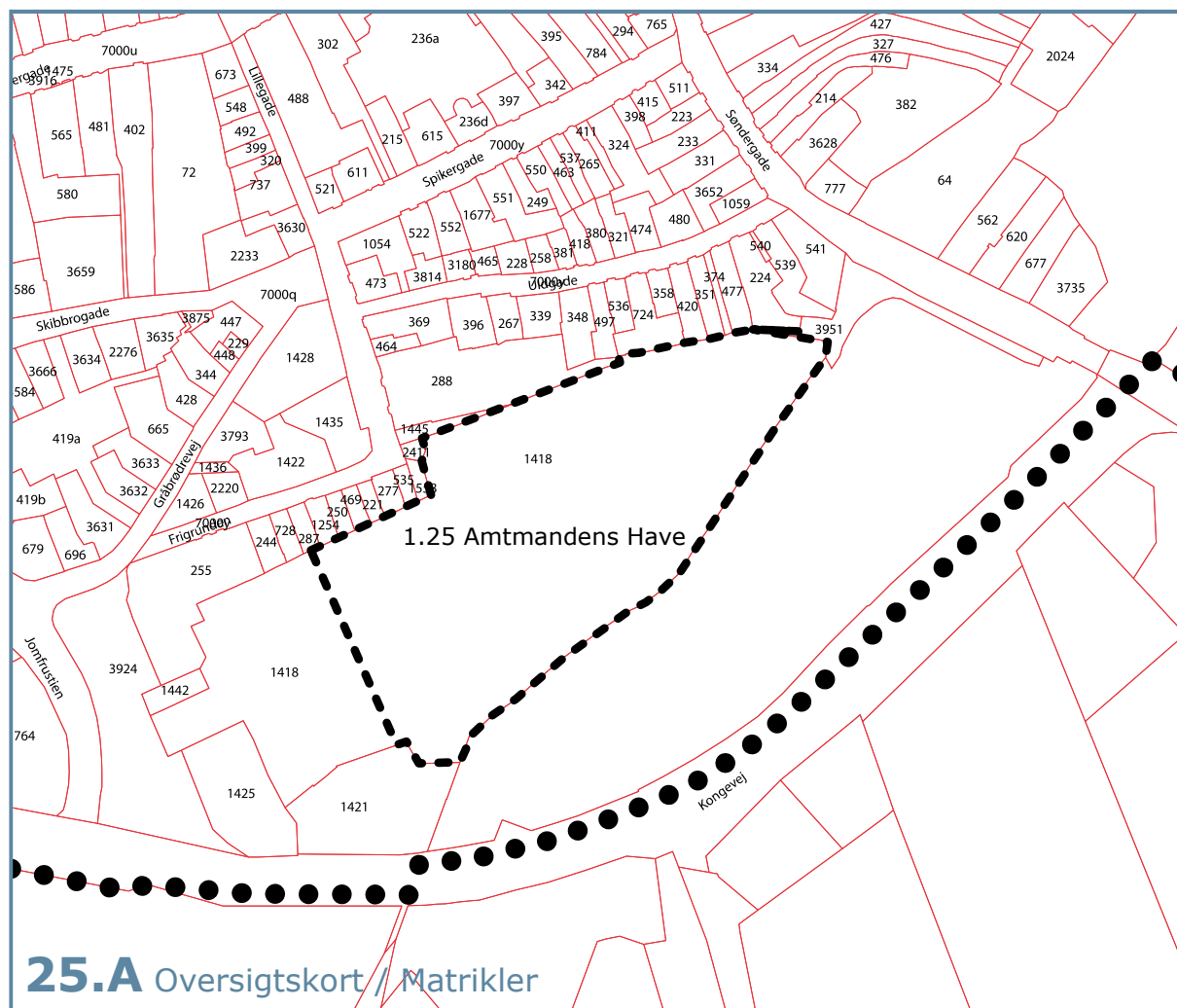
Klimatilpasning

- I området må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand. Disse anlæg skal dog udformes således at de udgør rekreative elementer i parken uden behov for indhegning.

Naturbeskyttelse

- Den på kortbilag 24.B viste sø er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 og må derfor ikke ændres uden forudgående dispensation fra Tønder Kommune.

Bestemmelser - 1.25 Amtmandens Have

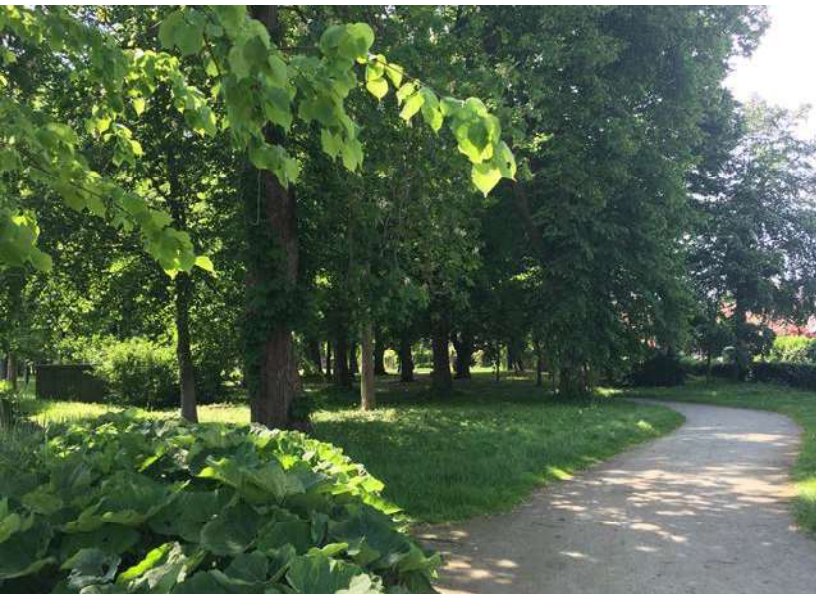


Området

Skulpturhaven, også kaldet Amtmandshaven, tilhører den tidligere amtmandsbolig og ligger på nordsiden af Møledammen. Parken er privat ejet, men der er offentlig adgang til den. Nærmest den tidligere amtmandsbolig er parken en åben græsflade med spredt beplantning og enkelte blomsterbede. Længere mod øst får parken nærmest skovpræg, da de store gamle træer står så tæt, at kronerne danner tag over græsfladen. Der er adgang til parken fra Søndergade og Kongevej.

Bymæssige sammenhænge

Området danner en grøn overgang mellem Uldgade, Frigrunden og Møledammen / Vidåen og udgør således et grønt åndehul i den tæt bebyggede del af byen omkring Uldgade og Spikergade.



1.25, Amtmandens Have

Anvendelse: Rekreativt område

Max. bebyggelsesprocent*: 5 %
Max. etageantal: 1
Max. bygningshøjde: 3 m**. Jf. § 9.5
Parkering:

* gældende for den enkelte grund
** legeredskaber og skulpturer er undtaget

Anvendelse

- Området må kun anvendes til rekreative formål, nærmere betegnet park / skulpturhave med legepladser, opholds- og aktivitetsarealer, enkelte spredte bygninger i form af mindre overdækninger, skure og pavilloner samt øvrige relaterede aktiviteter / faciliteter.
- Området er endvidere udset til at være en del af klimasikringen af Tønders midtby. Derfor må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand i området.

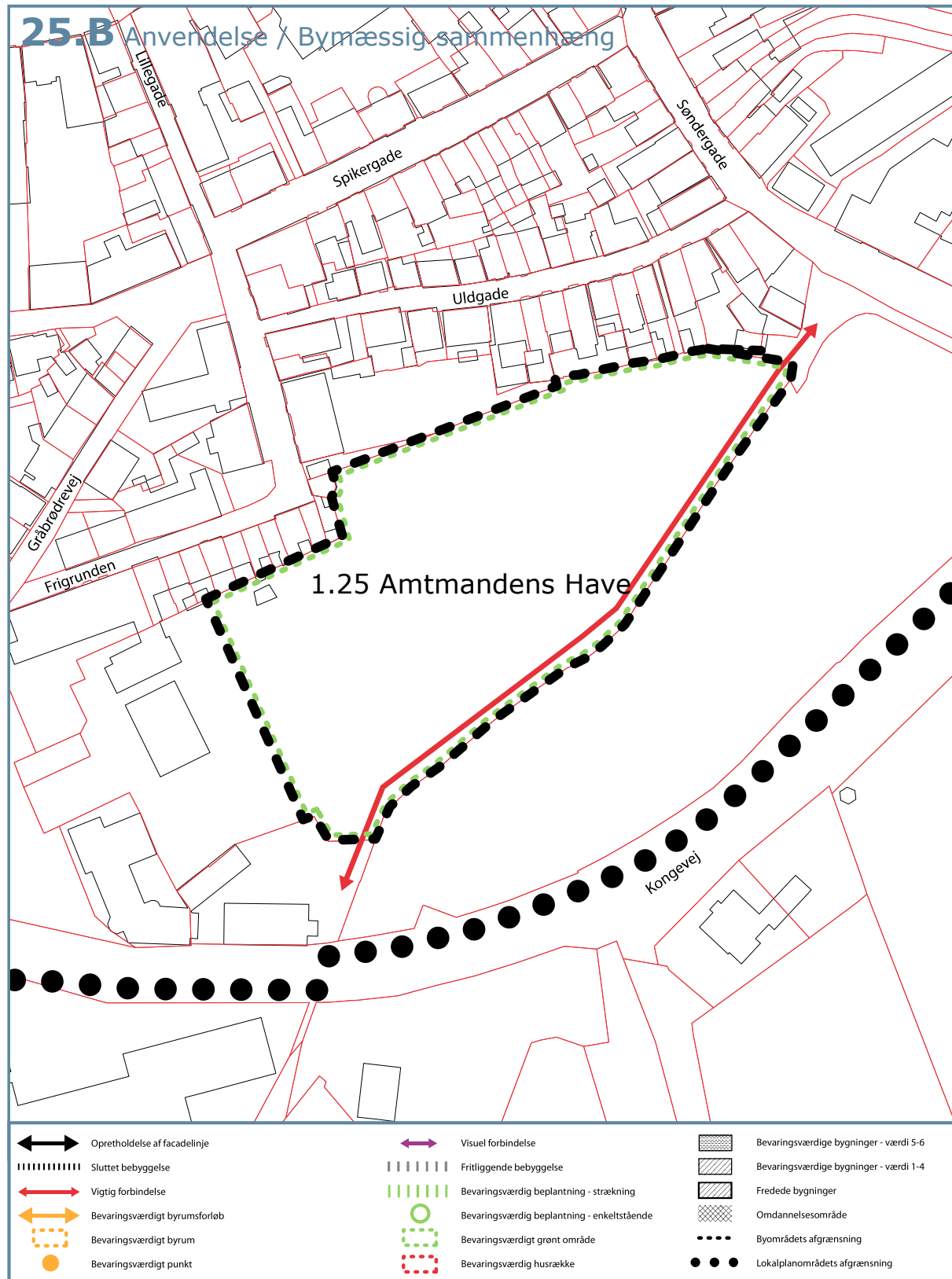
Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

Matrikler

1418 – Tønder Ejerlav, Tønder.

Bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Ny bebyggelse

- Området skal fortsat fremstå som parkareal. Derfor må ny bebyggelse kun opføres i form af mindre skure, pavilloner og overdækninger på max. 25 m² pr. bygning.
-
- Bebyggelse må kun opføres som lette konstruktioner i træ, metal eller andre lette materialer.

Bevaring

Huse

- Området rummer ikke bevaringsværdig bebyggelse.

Byrum og forbindelser

- Der skal sikres stiforbindelse gennem området som vist principielt på kortvignet 25.B.

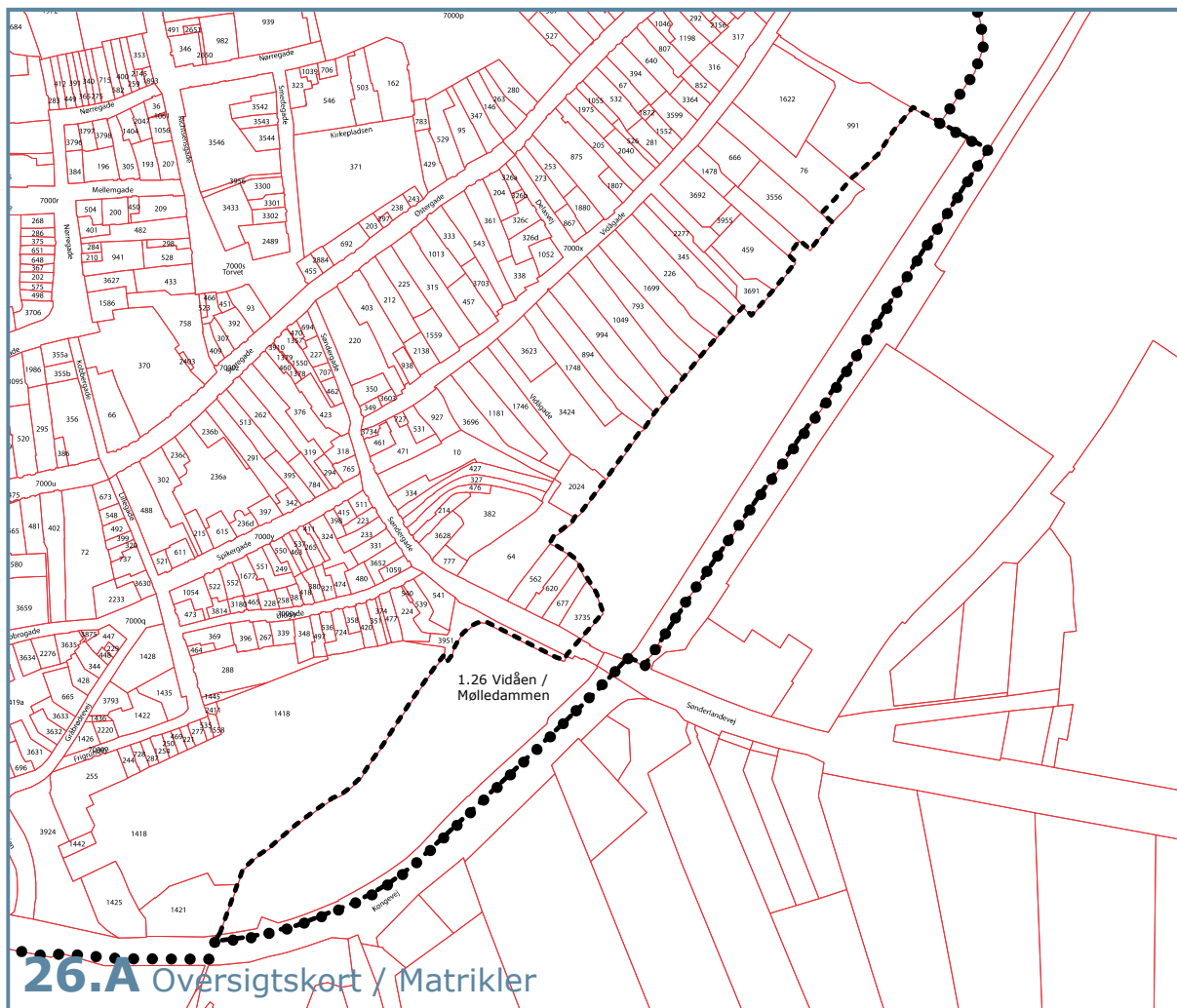
Beplantning

- De store træer i den østlige del af området skal bevares i sammenhæng. Således skal det enkelte træ erstattes af et nyt træ ved fældning eller død.

Klimatilpasning

- I området må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand. Disse anlæg skal dog udformes således at de udgør rekreative elementer i parken uden behov for indhegning.

Bestemmelser - 1.26 Vidåen / Mølledammen



Området

Området domineres af Vidåen og Mølledammen. Den nordvestlige søbred udgør afgrænsningen mod Skulpturhaven. Langs med den sydøstlige bred af Vidåen / Mølledammen er der anlagt et opholds- og færdselsareal for cykler og fodgængere, som videreføres som fortov og cykelsti mod vest langs Kongevejen og mod nord langs Vidåen.

Bymæssige sammenhænge

Området danner, i den sydlige del, en åben flade der giver et flot indblik til Skulpturhaven og bagsiden af Uldgade og Frigrunden. I den nordlige del udgør Vidåen en afgrænsning af den gamle bykerne, med udsyn til bagsiden af Vidågades bebyggelse.



1.26, Vidåen / Mølledammen

Anvendelse: Rekreativt område

Max. bebyggelsesprocent*: 0 %
Max. etageantal: 0
Max. bygningshøjde: 0 m.
Parkering: Jf. § 9.5

* gældende for den enkelte grund

Anvendelse

- Områdets landområder må kun anvendes til rekreative formål i form af bevægelse og ophold langs med Vidåen og Mølledammen. For Vidåen gælder der særlige bevaringsbestemmelser idet området er udpeget som natura 2000 område.

Detailhandel

- Der må ikke etableres detailhandel i området.

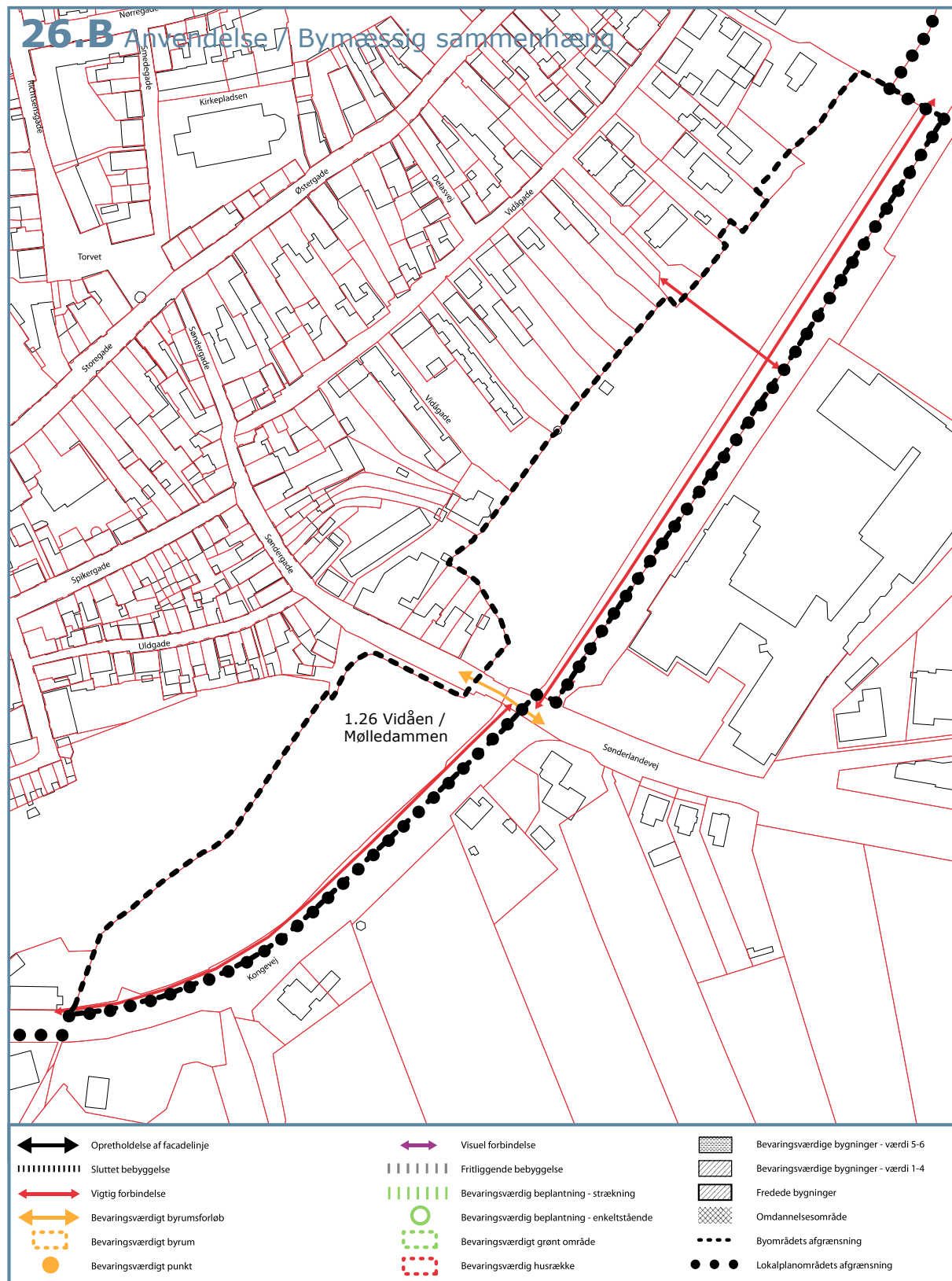
Ny bebyggelse / anlæg

- Området skal fortsat fremstå som rekreativt areal, der domineres af Vidåen og Mølledammen med stiforbindelser på landarealerne. Derfor må der ikke etableres ny bebyggelse i området.
- Anlæg til ophold og promenade langs søbredden / åbredden, herunder ændring af spunsvæggen må kun ske, såfremt der kan opnås tilladelse fra relevante myndigheder.

Matrikler

3737 (delvis), 3926, 3927 og 7000m (delvis) – Tønder Ejerlav, Tønder.

Matrikler med bevaringsværdige bygninger er fremhævet med fed skrift



Bevaring

Huse

- Området rummer ikke bevaringsværdig bebyggelse.

Byrum og forbindelser

- Der skal sikres stiforbindelse langs Vidåen som vist principielt på kortvignet 26.B.
- I områdets nordlige del kan der, såfremt der kan opnås tilladelse til det fra relevante myndigheder, etableres en ny fodgængerforbindelse på tværs af Vidåen.

Natura 2000

- Vidåen er udpeget som Natura 2000 område. Derfor må der ikke etableres anlæg og aktiviteter der kan påvirke det beskyttede område.

Klimatilpasning

- I området må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand. Disse anlæg skal dog udformes således at de udgør rekreative elementer i parken.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Denne lokalplan skal afløse den gældende rammelokalplan 8.46, vedtaget af Tønder Kommune i 1988. Rammelokalplan nr. 8.46 har mange kvaliteter, som implementeres i denne lokalplan, men der ønskes et opdateret administrationsgrundlag, ligesom der ønskes en ændret disposition således at byens rumligheder anskues i gadeforløb i stedet for karreer.

Tønders velbevarede bymidte vidner om århundreders fokus på byens kvaliteter. Bygningerne, vejforløbene og de rumlige sammenhænge er derfor en vigtig og uerstattelig del af Tønders kulturhistorie og identitet.

Sammen med den identitetsgivende kulturhistorie, er det også vigtigt for Tønder, at der kan opretholdes et levende bymiljø, hvor der kan ske fornyelser, ændringer og tilføjelser for at sikre et dynamisk og tidssvarende bymiljø. Dog er det vigtigt, at udviklingen sker i respekt for det eksisterende og med kvalitet i arkitekturen.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen udarbejdes for at sikre de bevaringsværdige helheder og de enkelte bygningsværker i Tønders Midtby.

Lokalplanen skal sikre Tønder Midtbys oprindelige karakter med hensyn til de historiske, bevaringsværdige kulturmiljøer, de bevaringsværdige bygninger, de rumlige sammenhænge og de grønne områder. Lokalplanen skal ligeledes fastlægge retningslinjer for indpasning af ny bebyggelse under hensyntagen til de bevaringsværdige omgivelser og bevaringsinteresserne som helhed i midtbyen. Endelig skal lokalplanen sikre, at midtbysens centerområde fortsat samles langs Vestergade, Storegade og Østergade samt langs Torvet og Skibbroen.



I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan, er der foretaget en gennemgang af de bevaringsværdige og fredede huse i Tønder. De gældende SAVE registreringer er blevet opdateret, hvilket har betydet, at bevaringsværdien for enkelte huse er ændret. Lokalplanen har derfor også til formål at udpege de bevaringsværdige bygninger, der er registreret i SAVE systemet.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet afgrænsning er vist på kortbilag A og omfatter den eksisterende del af Tønder Midtby, afgrænset af Kongevej, Mølledammen / Vidåen og Anlægget. Dog er afgrænsningen mod vest og syd

udvidet til også at omfatte bygningerne omkring det gamle posthus og villaerne langs Kongevej.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne, som er opført i lokalplanens konkrete bestemmelser for de enkelte byområder.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdets samlede areal omfatter Tønders historiske midtby, som består af tæt købstadsbebyggelse, fritliggende villaer, markante offentlige bygninger samt grønne anlæg.

Historie

Tønder nævnes i 1100-tallet som en landsby på en holm med anker- og ladeplads ud til det sejlbare Vidådelta, men allerede i 1017 fortælles det i *Den Danske Atlas*, at byen havde en betydelig havneplads. Byen havde i begyndelsen mange handelsaktiviteter, og der er fundet rester fra Tønderhus fra midten af 1200-tallet og det senere Tønder Slot, som vidner om byens oprindelige magtfuldhed og størrelse. Tønder Havn var engang en af de betydeligste havne i Danmark.

I midten af 1500-tallet inddigede man flere koge i Tøndermarsken for at sikre byen mod oversvømmelser fra havet. Dette resulterede slutteligt i, at Tønder by blev afskåret fra havet, og byen mistede sin havn og dermed status som stor handelsby. I dag ligger byen ca. 14 km inde i landet, men med det direkte udsyn over Tøndermarsken fra Mølleparken kan man stadig fornemme byens kulturhistoriske udvikling fra havneby til provinsby.

Kulturhistorie

Tønder blev købstad i 1243, og byen er dermed landets ældste købstad. Omkring dette tidspunkt blev der foretaget en udvidelse og regulering af byen, hvor byen blev inddelt i 120 "stavne" på hver side af den dengang bugtede landsbygade – og den nuværende Vestergade-Storegade-Østergade.



Gavlhuse i Uldgade, der vidner om stavnestrukturen

"Stavnene" var smalle, dybe grundstykker, der løb fra hovedgaden (landsbygaden) til den bagvedliggende, parallelle baggade. Denne inddeling resulterede i tætliggende gavlhuse (forhusene), som kun var adskilt fra nabohusene med en smal tagdrypslippe. Et smallere sidehus blev tilbygget forhusets bagtag og baghusene mod baggaden blev anvendt til stalde og pakhus. Stavnene var alene arvelige grunde, som ikke kunne skilles i mindre grundstykker, og hver borger måtte kun eje én stav.

Gavlhusene var ofte opført med en karnap mod hovedgaden, fordi den tætte bebyggelse ikke gav mulighed for meget lysindfald. Mange af husene har dog først fået tilført karnapper i nyere tid. Selv om det oprindelige stavnsystem blev brudt med opførelsen af længehuse i hovedgaderne og endeligt ophævet i 1768, fik opdelingen i stavne altafgørende betydning for byens struktur – og gavlhuse er stadig et vigtigt særkende for Tønder Midtby. Byens huse er flere gange blevet ødelagt af store, ødelæggende brande eller oversvømmelser, mens trods dette har mange fine, ældre huse overlevet.

I midten af 1700-tallet oplevede byen stor handel – især med kniplinger – og dette udmøntede sig i større bygninger med mange detaljer, der skulle symbolisere kniplingehandlernes og købmændenes rigdom-



Vidnesbyrd om handelslivet i Skibbrogade og Allégade

me. I 1800-tallet skød mange gæstgiverier og udskænkingssteder op i forbindelse med store kreaturmarkeder, og byen blev hurtigt udbygget med store pakhuse og staldanlæg. Dertil kom flere skoler, et bibliotek og statsseminarium med dansk som skolesprog (i 1851). I slutningen af 1800-tallet, hvor byen blev tysk efter 1864, oplevede byen en øget vækst, da industrialiseringen kom i form af bl.a. fabrikker og jernbaner, og byen begyndte at udvide sig ud fra midtbyen.

Efter Genforeningen med Danmark i 1920 gik byens udvikling stærkt. Byens havnebassin ved Skibbroen blev opfyldt i 1930'erne og i løbet af århundredet anlagde man flere gader og parkeringspladser. Trods dette har byen gennem tiderne bevaret mange af sine oprindelige gadeforløb og bebyggelsesmønstre fra middelalderen, f.eks. det slyngede gadeforløb Østergade-Storegade-Vestergade med Torvet og kirken i centrum, og de mange velbevarede huse.

Nuværende forhold

Tønder Midtby er i dag en af de mest velbevarede byer i landet. Det er derfor vigtigt at sikre denne kulturarv for fremtidige generationer. Der er allerede mange bygninger i midtbyen, som er istandsat med fin respekt for den oprindelige stilart og byggeskik, som huset blev opført med. Flere steder er byen dog også præget af forfald og forladte huse, som nødvendiggør istandsættelse eller nedrivning.

Mange af byens nyere bygninger er opført med inspiration i byens historiske bygninger og falder derfor fint ind i byens sammenhænge.

I den eksisterende lokalplan 8.46 er byen opdelt i karreer, der afgrænses af de omkringliggende veje.

Fremtidige forhold

Lokalplanen medfører ikke væsentlige ændringer i midtbyens fysiske fremtræden. Dog skal bevaringsbestemmelserne i sagens natur sikre, at bevaringsværdige bygninger og byrum bevares og om muligt tilbageføres til oprindelige tilstande.

Lokalplanen opretholder eksisterende omdannelsesområder og udpeger enkelte nye områder til byomdannelse.

Lokalplanens administrative opdeling ændres fremadrettet således at de eksisterende karreer, der primært er afgrænset af omkransende veje, afløses af en ny opdeling i delområder, kaldet byområder, idet fokus nu rettes mod de bymæssige rumligheder, der opleves fra veje og pladser.

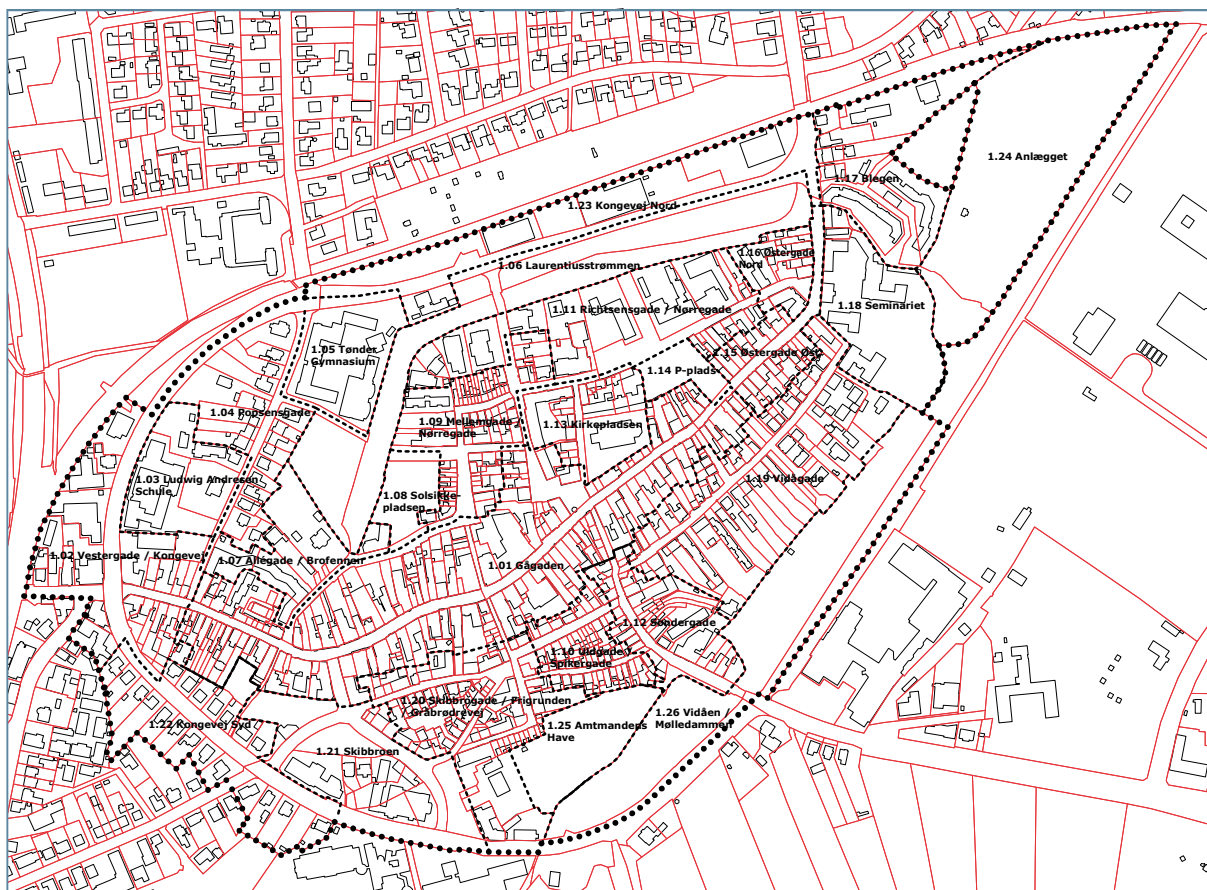
LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal sikre, at de kulturhistoriske bevaringsværdige sammenhænge i midtbyen bevares. Det vil sige at gadeforløb, sammenhængende bebyggelsesmønstre, pladser, torve, grønne områder, beplantninger og belægninger skal bevares i deres helhed.

Derudover skal lokalplanen sikre, at de enkelte bygninger istandsættes og renoveres i overensstemmelse med bevaringsinteresserne og at nybyggeri indpasses så det ikke skæmmer de historiske miljøer og bygninger, samt at midtbyens oprindelige byprofil og sammenhæng bevares.

Byområderne

Lokalplanområdet opdeles i 26 byområder, der afgrænses i forhold til de rumlige sammenhænge og anvendelsen i de enkelte områder. Der fastlægges specifikke bestemmelser for de enkelte byrum som supplement til lokalplanens generelle bestemmelser.



Byområderne

Facaderegulativet

Tønders midtby er omfattet af et facaderegulativ, som administreres af et facaderåd. Facaderegulativet tager afsæt i bogen *Tønders Huse*, som blev vedtaget i 2003. Retningslinjerne fra *Tønders Huse* indarbejdes i denne lokalplan, som herefter skal udgøre et samlet administrationsgrundlag.

Byrums- og klimatilpasningsplan

I løbet af 2018 og 2019 blev der udarbejdet en ambitiøs byrums- og klimatilpasningsplan for Tønder Midtby. Planen udpeger særlige fokusområder, hvor der med fordel kan etableres tiltag for at styrke bymiljøet, skabe gode forbindelser eller etableres anlæg, der kan sikre Tønder mod fremtidige klimaudfordringer.

Denne lokalplan er tilpasset afgrænsningen af Byrums- og klimatilpasningsplanens nøgleområder, men beskriver ikke detaljeret, hvad der skal ske i de pågældende områder, idet det forudsættes at disse tiltag ikke er lokalplanpligtige og derved håndteres i et andet forum end denne lokalplan.

Bevaringsværdige bygninger

Tønder Midtby er i dag præget af mange oprindelige bebyggelsesstrukturer med gavlhuse som et vigtigt kendetegn for byens udviklingshistorie. Mange af de oprindelige huse fra 1500- og 1600-tallet er stærkt ombyggede med nye facader, vinduer og døre, men som helhed er mange af husene bevaringsværdige. Der findes også en del længehuse i midtbyens side- og parallelgader til hovedgaderne, der ligger gavl mod gavl i facaderækken – næsten som rækkehuse.

Derfor er det afgørende at se det enkelte hus som en vigtig del af helheden, hvor nedrivning eller voldsom modernisering med f.eks. stort tagudhæng, skalmuring eller markiser vil ændre det bevaringsværdige for altid.

Det er denne overordnede helhed med velbevarede miljøer præget af kvalitet, homogenitet og gode, holdbare løsninger, som denne lokalplan skal fastholde og bevare.

Alle eksisterende bygninger, herunder de bevaringsværdige bygninger, er således omfattet af lokalplanens § 6.1 om, at de kun må ombygges eller på anden måde ændres udvendigt med kommunalbestyrelsens tilladelse.



Bevaringsværdige bygninger og sammenhænge på Kirkepladsen, Kongevej og gågaden

Alle bygninger inden for lokalplanområdet, som er opført før 1970, er registreret og vurderet (fra offentlig vej) efter SAVE metoden. Bygninger, der har opnået en bevaringsværdi på 1-4 er registreret som bevaringsværdige. De bevaringsværdige bygninger fremgår af de specifikke bestemmelser for hvert enkelt byområde. Hertil er også bygninger med

bevaringsværdi 5-6 markeret på kortene i de specifikke bestemmelser. Formålet med at markere disse bygninger er, at der skal være fokus på at øge bevaringsværdien ved renoveringer.

SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment, hvor den enkelte bygnings bevaringsværdi vurderes ud fra parametrene arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitets værdi og tilstandsværdi. Bevaringsværdien vurderes ud fra en vægtning mellem parametrene efter en skala på 1 – 9, hvor 1 er højeste bevaringsværdi.

Bygningsregistreringen med bevaringsværdierne er lagt ind i Fredede og Bevaringsværdige Bygninger, FBB, som findes via Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside.

Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, er bygninger med værdifulde træk, som ikke må gå tabt. Enten enkeltvist eller fordi de udgør en del af en samlet helhed byrumsmæssigt. De udpegede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelsen i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (LBK nr. 219 af 06/03/2018).

Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Hvis et forbud mod nedrivning medfører, at ejendommen ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt svarende til udnyttelsen af ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, kan ejeren forlange, at Tønder Kommune overtager bygningen.

Ændringer af fredede bygninger kræver, uanset bestemmelserne i denne lokalplan, tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Bevaringsværdige sammenhænge

Tønder har gennem tiderne bevaret sine gadeforløb og bebyggelsesmønstre fra middelalderen. Midtbyen rummer derfor stadig det oprindelige, slyngede hovedgadeforløb fra øst til vest bestående af Østergade-Storegade-Vestergade med torvet og kirken i midten. Her findes stadig de mange velbevarede huse og palæagtige huse. I parallelgaderne og sidegaderne, bestående af bl.a. Spikergade, Uldgade, Søndergade, Allégade og Mellemgade findes de mere ydmyge huse, som i vekslende udsmykning og detaljerigdom vidner om den sociale struktur i byen.



Bevaringsværdige sammenhænge på Kirkepladsen, Laurentiusstrømmen og Mølledammen

Pladserne og torvene i midtbyen og de grønne områder, der omkranser midtbyens bebyggelser, er ligeledes vigtige kulturhistoriske sammenhænge, som skal bevares. Parken med Laurentiusstrømmen og Liebestemplet, Anlægget og Amtmandshaven med Vidåens søagtige udposning, i daglig tale kaldet Mølledammen, og Vidåen i sig selv er betydningsfulde grønne åndehuller i midtbyen, som vidner om byens oprindelige afgrænsning og samtidig skaber overgangen til byens øvrige bebyggelser.

Byens åbne pladser og torve, med Kirkepladsen og Torvet som de vigtigste, er bevaringsværdige elementer, der med deres beplantning, udførelse og omkransende bebyggelse tilfører midtbyen homogenitet og kvalitet.

Denne lokalplan skal sikre, at de kulturhistoriske bevaringsværdige sammenhænge og rumligheder i midtbyen bevares og at gadeforløb, sammenhængende bebyggelsesmønstre, pladser, torve, grønne områder og beplantninger bevares i deres helhed.

Tønder er også en moderne købstad, der har brug for at tilpasse sig løbende ved omdannelse, nedrivning og nybyggeri. Lokalplanen udpeger derfor områder til omdannelse, ligesom den fastlægger principper, der sikrer, at nybyggeri sker i overensstemmelse med de kulturhistoriske interesser i byen.



Ny bebyggelse, der er fint indpasset i den bymæssige sammenhæng

Stilarter

Bygningerne indenfor lokalplanområdet er SAVE-registreret og kan ses i Fredede og Bevaringsværdige Bygninger, FBB, som findes via Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside. Af bygningsregistreringen fremgår hvilken stilart bygningen er klassificeret som. Mange af bygningerne er dog registreret med en kombination af stilarter, da de ikke har en klar entydig arkitektur. Mange bygninger har i årenes løb fået ændret deres ydre, men kan dog stadig have en rest af det oprindelige udseende. I FBB kan den oprindelige stilart være sat ind med en kombination af andre stilarter, herunder den i FBB kaldet "anden stilart".

Tønder Midtby er præget af renæssance, barok, klassicisme og historicisme, bedre byggeskik og nyklassicisme som de mest fremherskende stilarter.

På næste side er vist en oversigt over stilarter, perioder og karakteristika, der har været fremtrædende i Tønder:

Renæssance	
 Eksempel: Østergade 7	I Tønder ca. omkring 1525 – 1700
	• Symmetri, vandrettet linjer og regelmæssighed • Svungne gavle og gesimser – høj taghældning
Barok	
 Eksempel: Kirkepladsen 7	I Tønder ca. omkring 1700 – 1800
	• Symmetriske og regelmæssige facader • Frontkvist / gavlkvist i midten • Gavlhuse med karnapper • Saddeltage eller manzardtage
Klassicisme	
 Eksempel: Spikergade 20 - 22	I Tønder ca. omkring 1800 – 1890
	• Ligevægt, symmetri og gentagelser (antikken) • Røde murstensfacader med hvide detaljer eller pudsede, farvede facader • Vandrettet gesimsbånd og dannebrogsvinduer
Historicisme	
 Eksempel: Søndergade 8	I Tønder ca. omkring 1870 – 1915
	• Genbrug/genfortolkning af tidligere stilarter • Blanding af stilarter • Nye byggematerialer som cement og støbejern

Bedre Byggeskik / Nyklassicisme	
	I Tønder ca. omkring 1910 – 1965
	• Gedigne huse med klassicistiske stiltræk • Enkelthed, symmetri og velproportionerede facader • Lokale, stilfærdige byggematerialer og farver

Eksempel: Skibbroen 11

Det er ikke formålet med denne lokalplan at gå i dybden med hver enkelt stilart. Men i tilfælde af ønsker om bygningsændringer på de udpegede bevaringsværdige bygninger, vil det i hvert enkelt tilfælde være nødvendigt for bygningsejeren at have kendskab til stilartens kendetegn, ligesom det tilrådes at søge professionel bistand til opmåling og fastlæggelse af nye tiltag.

Byggeskikke i Tønder

Midtbyens ældst bevarede bygningskultur er præget af huse, der stil-mæssigt læner sig op ad renæssancen og barokken, mens den bygningsmasse, vi ser i dag primært, er præget af klassicismen og historicismen. Dertil kommer flere nyere områder med bedre byggeskik/hjemstavnhuse og nyklassicistiske huse samt enkelte, men voluminøse modernistiske og postmodernistiske huse.

Ser man på en stilperiodes bygninger i en helhed – frem for at fokusere på den enkelte bygning – træder der nogle generelle karakteristika frem, som kan bruges i den bevarende planlægning for byen. F.eks. er der et overtal af renæssancebygninger omkring Kirkepladsen/Torvet og et overtal af barokbygninger langs Østergade.

Der er et generelt overtal af klassicistisk prægede bygninger i byen, og i Spikergade findes en hel husrække, som giver et tydeligt billede af hvilke bygningsproportioner, detaljer og farver, man i denne periode havde som foretrukne vokabularium til at fortolke den klassicistiske arkitektur i Tønder.

Både før og efter Genforeningen blev der opført Bedre Byggeskik/hjemstavnhuse i Midtbyen, og et godt eksempel findes langs Popsensgade.

Områdets anvendelse

Købstadens mangfoldighed er et resultat af generationers smeltning af anvendelser. Det er det, der skaber liv og variation i bybilledet. Denne mangfoldighed ønskes bevaret i Tønders midtby, hvilket afspejles i lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Således fastlægges lokalplanområdets anvendelse overordnet set til centerområde (bymidte med og uden butikker), boligområder, offentlige formål, rekreative områder og tekniske anlæg med p-pladser.

Centerområder

Centerområdet i Tønder udgør et sammenhængende område, som er

afgrænset i henhold til planlovens detailhandelsbestemmelser. Området består af bebyggelsen langs med strøggaderne Vestergade, Storegade og Østergade samt områderne ved Kogade, Skibbroen og Jomfrustien. Centerområdet anvendes til blandede bymidteformål som detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv og boliger.

Centerområdet består fortrinsvis af byens centrale handelsgader. Her er det vigtigt, at stueetagerne mod strøggaderne indrettes med butikker, restauranter og lignende kundeorienterede anvendelser, så det kan opretholdes et levende og sammenhængende handelsliv. Derfor indeholder lokalplanen et forbud mod indretning af boliger og andre anvendelser, der ikke er publikumsorienterede i stueetagerne på de centrale dele af strøggaderne. Modsat ønskes et varieret udbud af både boliger og ikke publikumsorienterede liberale erhverv på de øvrige etager og i baghusene.

Langs med Kongevej i den nordlige del af lokalplanområdet er der et større centerområde, der er indrettet med dagligvarebutikker, tankanlæg og rutebilstation. Dette område må ikke anvendes til boligformål.

Boligområder

Boligområderne udgør store dele af de områder, der omgiver centerområdet. Boligområderne har forskellige karaktertræk, der spænder fra de karakteristiske gavlhuse i Uldgade / Spikergade over den tætte blandede købstadsbebyggelse i bl.a. Vestergade, Nørregade og Skibbrogade til de enkeltstående villaområder i f.eks. Popsensgade og langs med Kongevejen. Inden for disse områder fastlægges anvendelsen fortrinsvis til boligformål til helårsbeboelse. I disse områder ønskes karakteren bevaret som boligområde – herunder også dagliglivet – ud fra princippet om, at "der skal være lys i vinduet".

Offentlige formål

Områderne til offentlige formål ligger nord for centerområdet og udgør bl.a. gymnasiet, politistationen og det tidligere seminarium.

Rekreative områder

De rekreative områder gives en status for sig. De består bl.a. af parken med Laurentiusstrømmen og Liebestemplet, Anlægget og Amtmandens Have med Mølledammen og Vidåen. Disse områder er grønne åndehuller, men spiller også en væsentlig rolle i Tønders klimatilpasningsplan, idet disse områder skal kunne optage og forsinke vand i spidsbelastningsperioder.

Parkeringspladser (områder til tekniske formål)

I to af byområderne fastlægges anvendelsen til parkeringsplads. Her gives der mulighed for etablering af p-huse og anlæg til klimatilpasning.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse. Mindre dele af områdets rekreative områder (del af byområde 1.26 Vidåen / Mølledammen) ligger i landzone men overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Udstykningsmuligheder

Lokalplanen tillader udstykninger i det omfang, det understøtter lokalplanens bestemmelser vedr. anvendelse og bevaring.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Byområder

Bymidten opdeles i 26 delområder, betegnet *byområder* 1.01 – 1.26 som vist på lokalplankortet, kortbilag B. Afgrænsningen af disse fastlægges i henhold til deres anvendelse, bygningsart og bebyggelsestæthed.

Bebyggelsens fremtræden

Hvor bygningerne danner byens rum, udgør facaderne væggene i byrummet og er bygningens ansigt udadtil. Bygningens højde og længde, facadens lodrette og vandrette opdeling samt vinduernes og døråbningernes proportioner og placering i forhold til hinanden er af stor betydning for facadens udformning, hvad enten der er tale om eksisterende bebyggelse eller nybyggeri.

Bevaringsværdige bygninger

Et væsentligt træk for de bevaringsværdige huse er, at der som oftest er gjort meget ud af bygningens detaljer. Der er tænkt over husets facadeudtryk, yderdørene er ofte meget repræsentative og vinduerne tilpasset husets byggestil med opsprosnings. Dertil kommer delelementer som f.eks. trapper, skorsten og kviste, der tilsammen er med til at fortælle hele historien om huset.

Facader

Lokalplanen skal sikre, at hver bygnings tidstypiske arkitektur og detaljering, der afspejles i facaderne, bevares eller genetableres ved tilbageføring.

Facaderne kan være helt enkle eller de kan have detaljer i puds eller i murværket. Både de helt enkle facader og de detaljerede facader er med til at give bygningen karakter og understrege arkitekturen, bygningstypen og tidsperioden for opførelsen.

Facader kan have detaljer som murede bånd i blank mur eller pudsede detaljer som gesims, bånd, vinduesindfatninger, sålbænke og dekorationer. Det er alle detaljer, som er med til at give bygningen sit specielle udseende og udtryk. Ved renovering skal detaljer i facaden bevares eller genskabes som gode eksempler på datidens byggeskik.

Lokalplanen sikrer, at alle eksisterende bygninger kun må ombygges eller ændres med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Markiser og baldakiner

Markiser og baldakiner kan være med til at skære en bygning over i to. Derfor indeholder lokalplanen et forbud mod opsætning af baldakiner og kalechemarkiser, med mindre det kan dokumenteres, at det har været en del af bygningens oprindelige arkitektur. Desuden stiller lokalplanen forholdsvis stramme krav til opsætning og udformning af øvrige markiser for at sikre, at bygningens facadeopdeling tilgodeses.

Tage, tagvinduer og kviste

Bygningernes tage, tagkonstruktion og belægningstype er typisk for



Eksempel på bevaringsværdig detaljering af facaden

bygningernes arkitektur, bygningstype, stilart og byggeperiode.

Tønder Midtby er præget af de røde tegltage. Når tagbeklædning skal udskiftes ved renovering eller istandsættelse, skal der anvendes tagmateriale i samme størrelse, type og farve som den oprindelige tagbeklædning. Dog må der ikke genoplægges glaserede tagsten.

Bygninger med tegltage har været opført over en lang årrække. Ved udskiftning af tagbeklædning skal der anvendes samme stenstørrelse som oprindeligt, da tagbeklædningen kan være skiftet flere gange. Udgangspunktet vil altid være den lille tagstensstørrelse "gammel dansk model", da stenstørrelsen påvirker bygningens udtryk, harmoni, proportionering og udseende. Tegltagsten skal være i naturrød.

På bevaringsværdige bygninger må der ikke oplægges vindskedesten.

Nogle af de historicistiske bygninger har haft skifertag, tagpap eller tegl i en flad type. Ved udskiftning af skifertag må der oplægges naturskifer eller eternitskifer.

Modernistiske bygninger kan oprindeligt være opført med bølgeeternitplader eller eternitskifer og træbeklædt gavltrekant. Når den oprindelige tagbeklædning har været bølgeeternit, må dette genoplægges og den træbeklædte gavltrekant må opretholdes. Der må ikke oplægges stålplader.

Ved udskiftning af tagbeklædning på alle bygninger må den oprindelige tagkonstruktion ikke ændres og taget må ikke forhøjes ved efterisolering, ligesom de karaktergivende elementer ikke må fjernes, men skal renoveres eller genskabes. På tage uden udhæng må der ikke etableres udhæng, hverken gavluhdæng eller tagudhæng.

Tagbeklædningen må ikke være reflekterende og glansværdien må ikke overstige 20.

Benævnelse	Glanstal
Helmat	Under 10
Mat	10-20

Kviste og tagvinduer er et vigtigt element i en bygnings udtryk, og det kan have store visuelle konsekvenser, hvis de ikke placeres med omtanke.

Derfor skal nye kviste og tagvinduer tilpasses bygningens proportioner, arkitektur, byggestil og bygningstype, ligesom oprindelige kviste, frontkviste/gavlkviste og tagkviste skal bevares i deres oprindelige udformning, byggestil og materiale.

Der kan gives tilladelse til etablering af tagterrasser og altaner under forudsætning af, at de placeres på bagsiden af bygningen, og at altanen / tagterrassen er tilpasset husets arkitektur.

Vinduer, døre, luger og porte

Alle detaljer og delelementer i de bevaringsværdige huse er vigtige for oplevelsen af huset, og derfor kan det have store konsekvenser, hvis blot en enkelt del ændres ved renovering. Et eksempel er isætning af vinduer med en ændret eller ingen opsprosnings. Her forandres hele



Eksempel på bevaringsværdige luger, porte og døre

husets udtryk og vinduerne bliver som store, sorte huller i facaden.

Vinduer, døre og luger i bevaringsværdige bygninger har således stor betydning for hele bygningens udtryk.

Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser som sikrer dette, herunder fastlægges der krav om at nye og renoverede vinduer, døre og luger skal passe til husets oprindelige stilart i både materialevalg, opdeling og farvevalg. Det skal desuden altid tilstræbes at istandsætte og vedligeholde de eksisterende originale vinduer, døre og luger.

Bygningsdetaljer

Detaljer på bygninger som f.eks. gesimser, skorstene, fremspring, inskriptioner og murankre er vigtige elementer i bygningens udtryk og karakter. Derfor skal disse vedligeholdes, bevares og fremhæves eller forsøges genskabt med udgangspunkt i bygningens oprindelige arkitektur, byggestil eller bygningstype. Dette skal sikre, at de elementer, der er med til at definere bygningens stilart bevares.

Farver

Farver er vigtige for oplevelsen af bebyggelsen, og det bør tilstræbes at anvende de farver, som huset oprindeligt er opført med. Hvis det ikke er muligt at finde frem til den oprindelige farve, skal lokalplanens udpegede farvekort som vist på bilag 1 anvendes. Det vigtigste er dog altid, at en bygnings farve stemmer overens med gadens øvrige bebyggelser og skaber en helhed i de bevaringsværdige sammenhænge, som husets indgår i. Murede huse må ikke pudses eller bemales, og særligt huse med fine murmønstre skal der værnes om.

Bygningsdetaljer og –elementer som altaner, kviste, trapper, skorstene mv. er også vigtige for oplevelsen af huset, selv om de måske alene optager en begrænset del af husets ydre. Hvis et hus ikke er opført med kviste, kan isætning af disse skabe uharmoniske facader, mens huse, der er opført med f.eks. en frontkvist miste megen værdi, hvis denne fjernes i forbindelse med facadeændringer. Skorstene er i dag ofte overflødige for anvendelsen af huset, men de er med til at fortælle husets historie. Derfor skal skorstene på de udpegede bevaringsværdige bygninger bevares, da de er en naturlig del af huset.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at vinduer og døre farvemæssigt skal tilpasses farven på resten af huset. Således skal farverne ligge inden for jordfarveskalaen, men der gives dog mulighed for, at dette kan fraviges, hvis det kan begrundes, at huset oprindeligt har haft vinduer og døre med en anden farve.

Nybyggeri

Nye bygninger skal opføres med respekt for det eksisterende bevaringsværdige miljø uden dog at være tro kopier af de gamle bygninger. Tønder skal følge med tiden – også arkitektonisk, så længe det sker med respekt for den sammenhæng, bebyggelsen opføres i.

Der stilles krav til god arkitektur, godt håndværk og en gennemtænkt brug af materialer, så ny bebyggelse kan indgå som tilføjelser til det eksisterende bymiljø. Husets højde og placering på grunden er ligeledes vigtige detaljer, som skal sikre at nybyggeri indpasser sig i byens nuværende bygningsstruktur.



Eksempel på bevaringsværdige bygningsdetaljer

I Tønder Midtby er der flere eksempler på gader, hvor der er en fin sammenhæng i bebyggelsen. Dette skyldes primært at der gennem tiderne er indpasset ny bebyggelse, som tog hensyn til de eksisterende huse og deres facadeudtryk – f.eks. at de gennemgående vandrettede linjer i bebyggelserne føres videre i samme højde fra hus til hus. Lokalplanen sikrer, at dette tema skal videreføres med ny bebyggelse i midtbyen.

Inden for de enkelte byområder fastlægges der bestemmelser, der sikrer, at nybyggeri opføres ud fra retningslinjer, der stemmer overens med den sammenhæng, det vil være en del af, f.eks. vedrørende bebyggelsens omfang, placering, hustype, bygningshøjde, -udtryk og -materialer.

Butikker

Hvis der indrettes butikker i de udpegede bevaringsværdige bygninger skal disse holde sig inden for det enkelte hus eksisterende facade, som skal bevares. Hvis en butik løber over flere ejendomsskel, skal butikken underordne sig de enkelte bygningers eksisterende facader, så man stadig fra gaden kan se, at der er tale om to forskellige huse.

Omfang

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bygningshøjder, etageantal og bebyggelsesprocent for de enkelte byrum. Dette fremgår af de specifikke bestemmelser for hvert enkelt byområde.

Bebyggelsesprocenten fastlægges for den enkelte ejendom.

Butikker må opføres inden for de byområder, der er udlagt til centerformål med et maksimalt bruttoetageareal på 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Placering

Inden for de enkelte byområder fastlægges der principper for placering af ny bebyggelse.

Som udgangspunkt spiller facadelinjer en stor rolle, idet størstedelen af den centrale del af Tønder er bygget tæt op af vejskellet med flugtende facader. Således skal facadelinjerne som udgangspunkt opretholdes for at understøtte byens rumlige forløb de steder, hvor det er fremherskende. På steder, hvor huse rives ned og der ikke umiddelbart genopføres et nyt, skal hullet i husrækken udfyldes med et volumen i form af have-mure eller højere mure med åbninger, der sikrer kig ind til baggårdene.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Tønder Midtby har et harmonisk og sammenhængende terræn uden nævneværdige terrænspring. Dette ønskes opretholdt. Derfor indeholder lokalplanen forbud mod terrænregulering ud over det, der almindeligvis skal til for at anlægge veje og planere til ny bebyggelse. Dog undtages anlæg til klimasikring for denne begrænsning.

Ubebyggede arealer

Tønder Midtby er præget af flere bevaringsværdige, offentlige grønne, rekreative områder og pladsdannelser.

De offentlige arealer er udpeget som selvstændige byområder og fastholdes som rekreative områder med mulighed for indpasning af tiltag vedr. klimatilpasning som rekreative elementer. Pladsdannelser og an-

dre byrum med en særlig kvalitet udpeges ligeledes som bevaringsværdige.

Bortset fra Amtmandens Have (skulpturhaven) i byområde 1.25 udpeger lokalplanen ikke private arealer til rekreative formål. Det er dog vigtigt, at private ubebyggede arealer, der ligger i direkte forbindelse med byens offentlige arealer gives et udseende, der harmonerer med de offentlige arealer, eller afskærmes. Særligt langs med strøggaderne og deres sidegader er det vigtigt, at ophold i husrækkerne, som giver indblik til baggårde og byggetomter, både permanent og midlertidigt afskærmes af mure, som det har været tilfældet igennem tiderne.

Generelt gælder det, at ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og at de ikke må anvendes til oplag på steder, hvor de er synlige fra offentlige veje og stier.

Beplantning

Tønder Midtby rummer flere beplantninger og træer, både i de offentlige byrum og i private haver og gårde, som er vigtige for helheden i det kulturhistoriske miljø. Lokalplanen udpeger enkelte beplantningsstrukturer som bevaringsværdige i relation til de bymæssige rumligheder men foretager ikke udpegning af enkeltstående beplantninger.

Befæstede arealer

I en tæt bykerne er befæstelsesgraden forholdsvis høj, og det giver ikke mening at stille krav om begrænsning af befæstede arealer. Men det kan være hensigtsmæssigt at anvende permeable (vandgennemtrængelige) belægninger de steder, hvor det er muligt.

Klimatilpasning

Tønder ligger lavt, og store dele af midtbyen kan være sårbare over for fremtidige klimamæssige udfordringer, særligt i forhold til oversvømmelser i forbindelse med regn og ved stormflod.

For at afhjælpe dette, gives der mulighed for en række tiltag, som skal være med til at forsinke og bortlede regnvand på en hensigtsmæssig, rekreativ og effektiv måde. Således gives der mulighed for at midtbyens rekreative arealer og p-pladser kan oversvømmes i spidsbelastningsperioder, ligesom der gives mulighed for anvendelse af permeable belægninger på steder, hvor undergrunden gør det muligt at nedsive regnvand.

Også byens pladser og torve kan med fordel indrettes således, at de kan håndtere regnvand i overfladen som rekreative elementer. Lokalplanen indeholder ikke konkrete bestemmelser i forhold til dette idet der henvises til byrums- og klimatilpasningsplanen for Tønder Midtby, som har en række forslag til indretning af torve og pladser med klimatilpasning som tema.

I forhold til stormflodsrisikoen, har Tønder Kommune i 2009 vedtaget en bredskabsplan for stormflod. Ifølge denne, vil diget blive åbnet, hvis vandstanden i Vidåen forhøjes til et kritisk niveau. Herved oversvømmes et areal syd for Tønder, hvorved midtbyen kan holdes tør.

Vej- og stibetjening

Trafik

Midtbyens overordnede gadestruktur er kendetegnet ved det middelalderlige gadenet, der opstod i forbindelse med opdelingen af byen i stavne. Gadernes og vejenes snoede og kringlede forløb bliver flere steder understreget af belægningen, som inviterer til at passere i et langsomt tempo. Derfor er det vigtigt at bevare gadernes belægning, som også er med til at understrege bygningernes materialer.

Som udgangspunkt fastholdes alle gader, veje, stier og parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

Fortove

Tønder er en af de sønderjyske byer, der anvender gule teglklinter som fortovsbelægning – en tradition, der er vigtig at bevare i den historiske midtby. På gågadestrækningen Vestergade, Storegade og Østergade og de gader, der går vinkelret herpå, Richtsensgade og Søndergade samt på de små gågader Kogade, Lillegade og Kobbergade bør alle fortove derfor udføres i gult tegl og med en minimumsbredde på 1,2 m. Mod kørebaner eller cykelstier afsluttes med kantsten eller bordursten af granit. Lillegade og Kobbergade er dog så smalle, at der ikke kan etableres fortove med den krævede bredde. Derfor undtages disse gader for dette.

Øvrige fortove inden for området, der er omfattet af midtbyplanen, bør udføres med den traditionelle fortovsflise med gule teglsten imellem – i længderetningen. Tilpasning mod bygninger foretages med toppede og skårne brosten eller chaussésten af granit. Den gule teglsten mellem fliserne vil kunne etableres som ledelinje for blinde og svagtseende.

Gågaden

Gågaden (Vestergade, Storegade og Østergade) er disponeret med gangarealer langs facaderne og med granit-chaussésten på arealet imellem – i princippet hvor den tidligere kørebane var.

I belægningen markeres zoner til udeservering, tøjstativer, bænke mm.

Passager, stier og smøger

Passager og smøger, der leder til gågaden fra f.eks. de mange parkeringspladser, bør udføres med gule teglsten, så det allerede signaleres i belægningen, hvor den besøgende ledes hen.

Øvrige passager, der ikke kan karakteriseres som gader eller veje, kan udføres med en anden belægning alt efter hvilken funktion, den leder til. F.eks. kan de etableres med stensmel, hvis de har karakter af en trampesti, eller en flisebelægning, hvis de har mere bymæssig karakter.

Rekreative stier i parker og haver kan udføres med grusbelægning. Vigtige stiforbindelser som f.eks. stien fra Skibbroen til Kongevej forbi biografen kan udføres i den gule tegl eller et andet materiale som f.eks. granit. Øvrige stier til f.eks. cyklende udføres i asfalt.

Det er vigtigt, at de primære cykelruter i gader med brosten etableres som en bane, hvor belægningen består af topskårne sten, så der opnås en mere ensartet jævn overflade, der sikrer sikker færdsel for cyklister.

F.eks. i Søndergade, hvor der færdes mange cyklister.

Tilgængelighed

For at sikre tilgængelighed for alle kan der nedlægges ledelinjer i fortovsbelægningen. Ledelinjens udseende og materiale skal tilpasses den gule teglbelægning. Der foreslås en gul teglsten med prægede knopper eller en granitsten med meget struktur i overfladen.

Tekniske anlæg og skiltning

Vandforsyning

Tønder Midtby er tilsluttet offentligt vandforsyning.

Spildevand

Tønder Midtby er omfattet af Spildevandsplan 2013-17 for Tønder Kommune. Bortledning af spildevand, herunder tagvand og overfladevand skal derfor ske i henhold til denne.

Varmeforsyning

Tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning fra rammelokalplan 8.46 opretholdes fremadrettet i denne lokalplans forudsætninger for ibrugtagning.

Tønder Midtby er i varmeplanen for Tønder By udlagt til fjernvarmeforsyning.

Antenner, varmepumper og solenergianlæg

I lokalplanområdet må der ikke opsættes vindmøller eller vindturbiner og lignende Antenner og paraboler skal placeres på bagfacaderne af bygningerne og må ikke rage op over bygningens tagryg, ligesom de ikke må være synlige fra offentlig vej.

Tekniske anlæg som f.eks. varmepumper og teknikskabe, herunder fjernvarmeskabe, ventilationsanlæg, rør til aftræk og lignende skal placeres på bygningens have / gårdfacade. Varmepumper skal inddækkes.

Solenergianlæg må ikke opsættes på bevaringsværdige bygninger.

Solenergianlæg må kun placeres på baghuse, udhuse og garager på den tagflade, der vender væk fra gaden og anlægget må ikke være synligt fra gaden. Anlægget må ikke være reflekterende og skal monteres plant med tagfladen det ligger på. Rammer og solceller/solfanger skal være i samme farve.

Belysning

Belysning langs veje, stier og ved offentlige P-arealer skal ske som punktbelysning. For type af gadebelysning henvises til Tønder Kommunes designmanual for gadebelysning.

Skilte

Skiltning har stor betydning for oplevelsen af bymiljøet. Deres primære opgave er at reklamere og informere om de forskellige virksomheders eller butikkers eksistens, og deres udformning kan derfor have stor indvirkning på husets og gadens samlede udtryk. Det er vigtigt at skiltet passer til husets facade, og derfor skal skiltningen altid tage hensyn til husets stilart, farve og ikke mindst husets linjer. Udhængsskilte kan anvendes i begrænset omfang, oftest med et symbol eller logo.

Markiser og baldakiner findes flere steder i midtbyen. Lokalplanen giver ikke mulighed for opsætning af nye baldakiner, da de er med til at opdele bygningen med deres faste halvtag over den nederste etage. Markiser, der strækker sig over flere vinduesfag eller sågar bygninger, skal undgås og i stedet opsættes over hvert enkelt vindue. For at sikre, at markiserne ikke bliver for dominerende på facaden, må der ikke opsættes reklamer på markiserne, og markisernes farve og udformning bør afstemmes husets øvrige facade.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplanrammer

Der sker en omfattende omdisponering af lokalplanens administrative opdeling. Enkelte steder medfører det et behov for at justere afgrænsningen af kommuneplanens rammeområder for at skabe et entydigt og enkelt plangrundlag.

Igennem tiderne er der sket en fortætning af midtbyens bebyggelse, og det er konstateret, at flere steder er der behov for at hæve bebyggelsesprocenten og enkelte steder også bygningshøjden. Dels for at berigtige eksisterende forhold og dels for at fremtidssikre udviklingsmulighederne.

I tilknytning til denne lokalplan udarbejdes der således et kommuneplantillæg nr. 112-610 til Kommuneplan 2017-2029, som skal skabe den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Lokalplaner

Følgende er lokalplaner er gældende inden for lokalplanområdet inden vedtagelsen af nærværende lokalplan:

Partiel Byplanvedtægt nr. 8, vedtaget af Tønder Kommune i juni 1973 er gældende for lokalplanens byområde 1.24.

Lokalplan nr. 8.40, vedtaget af Tønder Kommune i april 1986 er gældende for en del af lokalplanområdets byområde 1.19.

Lokalplan nr. 8.46, vedtaget af Tønder Kommune i februar 1988 er gældende for størstedelen af lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 9.51, vedtaget af Tønder Kommune i september 1989 er gældende for en del af lokalplanens byområde 1.22

Lokalplan nr. 8.99, vedtaget af Tønder Kommune i februar 2002 er gældende for en del af lokalplanens byområde 1.23.

Alle fem ovennævnte lokalplaner ophæves ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 051-610. Partiel Byplanvedtægt nr. 8 og lokalplan nr. 9.51 ophæves dog kun for så vidt angår de områder, der ligger inden for nærværende lokalplans afgrænsning.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 051-610 ophæves ret-

ningslinjerne i Tønders Huse som administrationsgrundlag for bl.a. facaderenoveringer idet denne lokalplan optager Tønders Huse retningslinjer, så der skabes et samlet administrationsgrundlag.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 051-610 og Kommuneplantillæg nr. 112-610 til Tønder Kommuneplan 2017-2029 har Tønder Kommune foretaget en indledende screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

Indledningsvist er det konstateret, at planerne ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor der er truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang. Begrundelsen for afgørelsen er at der er tale om opdatering af et eksisterende plangrundlag med præciseringer og opdateringer, der ikke ændrer væsentligt ved eksisterende forhold.

Forud for, at afgørelsen er truffet, er berørte myndigheder blevet hørt. Der har ikke været bemærkninger til afgørelsen.

Klagevejledningen i forhold til ovenstående afgørelse fremgår af screeningskemaet, der er vedlagt som bilag til dette plandokument.

Der er ikke indkommet bemærkninger til screeningen i høringsperioden.

Jordforureningsloven

Hvis der skal flyttes jord fra matrikler der er omfattet af områdeklassificeringen, skal der tages analyser af jorden og jordflytningen skal anmeldes til kommunen.

Et areal kan være kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven på Vidensniveau 1 (V) eller Vidensniveau 2 (V). Hvis et areal er kortlagt som V1 betyder det, at arealet måske er forurenet pga. at der tidligere har været en aktivitet, som udgør en forureningsrisiko, men det er ikke undersøgt. Hvis et areal er kortlagt som V2, er det ved undersøgelser dokumenteret, at der er en forurening på arealet.

I planområdet er der flere områder, der er kortlagt som forurenet på hhv. V1 og V2 niveau, ligesom hele Tønder Midtby, svarende til størstedelen af det område, der er omfattet af nærværende lokalplan, er områdeklassificeret som lettere forurenet i kraft af, at det ligger i byzone.

Før der sker ændringer på kortlagt areal i form af bygge- og anlægsarbejder eller ændring af anvendelsen, skal kommunen kontaktes, da nogle bygge- og anlægsarbejder og ændringer i anvendelsen kræver en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Før der evt. etableres LAR-løsninger med nedsivning af regnvand, skal det undersøges, om der er risiko for spredning af en evt. forurening fra V1 og V2 kortlagte arealer.

Grunde der er kortlagte som forurenet kan ses på arealinfo.dk.

Miljøbeskyttelsesloven

Ved klimatilpasningstiltag som eks. etablering af LAR-anlæg og ved nedsivning af regnvand, skal der meddeles tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Museumsloven

Arkæologi

Museum Sønderjylland har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet, og udtaler på den baggrund, at der vil være høj risiko for at træffe på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde under fortovsniveau inden for stort set alle de 26 byområder. Risikoen vil være lav i byområderne 1.03, 1.04, 1.05, 1.23 og 1.24, og meget høj i de resterende. Risikoen er således høj indenfor alle de områder, der på kortbilag B er udpeget som byggeområder.

Bygherre skal altid være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev adviseres.

Både de kendte og ukendte jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Museet anbefaler på ovenstående baggrund en frivillig forundersøgelse af alle områder inden for lokalplanområdet forud for planlagt anlægsarbejde. Da projektområdet ligger inden for den middelalderlige bykerne, skal udgifterne til forundersøgelse afholdes af bygherre.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

Efter aftale med bygherre udarbejder Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev et budget en tidsplan for en forundersøgelse af området.

Bevaringsværdigt kulturlandskab

Vidåen / Mølle dammen i byområde 26 er udpeget som bevaringsværdigt kulturlandskab i Kommuneplan 2017-29. Lokalplanen muliggør ikke tiltag, der strider imod bevaringsinteresserne for kulturlandskabet.

Værdifuldt kulturmiljø

Hele Tønder Midtby er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2017-29. Lokalplanen vil, med sine bevarende bestemmelser, være med til at styrke Tønder Midtby som et værdifuldt kulturmiljø.

Kulturarvsareal

Hele Tønder Midtby er af Slots- og Kulturstyrelsen udpeget som kulturarvsareal. Lokalplanen vil, med sine bevarende bestemmelser, være med til at styrke Tønder Midtbys kulturarv.

Naturbeskyttelsesloven

Sø- og åbeskyttelseslinje

Omkring Mølle dammen, som udgør en del af Vidåens forløb gennem området, er der fastlagt en sø- og åbeskyttelseslinje. Lokalplanen muliggør ikke tiltag, der er i konflikt med denne beskyttelseslinje. Dog vil

evt. ændring af søbredden med etablering af en spuns og en sti forudsætte dispensation. Beskyttelsesinteresserne vil blive tilgodeset i den forbindelse, hvorved lokalplanens og kommuneplantillæggets realisering ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, der skal undersøges nærmere.

§ 3 beskyttet natur

Størstedelen af planområdet ligger i byzone, hvor der ikke er udpeget § 3 beskyttede områder. Men søerne i anlægget, som er omfattet af byområde 1.24, er udpeget som beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der gives ikke mulighed for tiltag, der ændrer på tilstanden af søen.

Habitatbekendtgørelsen

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslagets virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Lokalplanområdet grænser op til Vidåen og lokalplanens byområde Vidåen 1.26 omfatter Vidåen omkring Mølledammen og videre mod nord. Vidåen er en del af EF-Habitatområde nr. 90, Vidå med tilløb, Rudbøl Sø og Magisterkogen. Lokalplanen muliggør ikke tiltag, der påvirker habitatområdet, men anviser en oplagt forbindelse på tværs af Vidåen. Dette dog under forudsætning af, at der kan opnås tilladelse til dette.

Kystsikring / Stormflod

Lokalplanområdet er omfattet af kravet om lokal risikovurdering iht. aftalen mellem Kystdirektoratet og Tønder Kommune om bebyggelsesregulerende foranstaltninger i Tønder marsk (af 13.11.2009), som er gældende for Tønder Marsken og store dele af Tønder By.

Tønder Midtby har igennem tiderne været udsat for oversvømmelser, primært fra opstuvning af vand i Vidåen og ikke i væsentlig grad af digebrud.

Der er dog i de senere år blevet iværksat tiltag, der skal imødegå mulige oversvømmelser. Bl.a. er et stort område syd for Tønder (Nørresøen) blevet indrettet til at kunne optage store mængder vand. Nærværende lokalplan muliggør ligeledes etablering af klimasikringstiltag i byens rekreative områder og på p-pladserne, som kan indrettes som forsinkeldebassiner. Senest er Byrums- og klimasikringsplanen for Tønder Midtby blevet vedtaget, hvilket åbner for en lang række tiltag til klimasikring af Tønder Midtby.

Derfor vurderes risikoen for oversvømmelser af Tønder at være minimeret i bedst muligt omfang – og der iværksættes til stadighed tiltag, som minimerer risikoen yderligere.

I henhold til § 7 stk. 1 i Lov om stormflod og stormfald (LBK 281 af 16.04.2018) kan erstatning for skader forårsaget af stormflod nedsættes eller helt bortfalde. Dette gælder, hvis bygninger er opført et sted, hvor der er en særlig risiko for skader forårsaget af stormflod. Det gælder endvidere, hvis bygningen er opført i strid med byggelovgivningen, servitutter eller lokalplaner og skadelidte efter forholdene eller oplysninger ved opførelsen eller erhvervelsen vidste eller burde vide dette.

Kystdirektoratet har, ved tidligere lokalplaner i området anbefalet, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 4,21

m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til Lov om stormflod og stormfald være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører dog under Stormrådet.

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

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

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

SERVITUTTER

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

TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER

Byggeri og nedrivning

Nybyggeri, ombygninger og nedrivning kræver tilladelse fra Tønder Kommune inden arbejdet påbegyndes.

Nybyggeri må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til el- og vandforsyning, offentlig kloak samt sket færdigmelding til Tønder Kommune.

Naturbeskyttelse

Etablering af en forbindelse over Vidåen, spuns i Mølledammen eller andre tiltag, der kan påvirke de beskyttede naturområder, må kun etableres under forudsætning af, at der kan opnås tilladelse til dette.

Fredede bygninger

Ændringer af fredede bygninger kræver, uanset bestemmelserne i den lokale plan, tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Lokalplan nr. 051-610 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 25. februar 2021 efter reglerne i Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020).



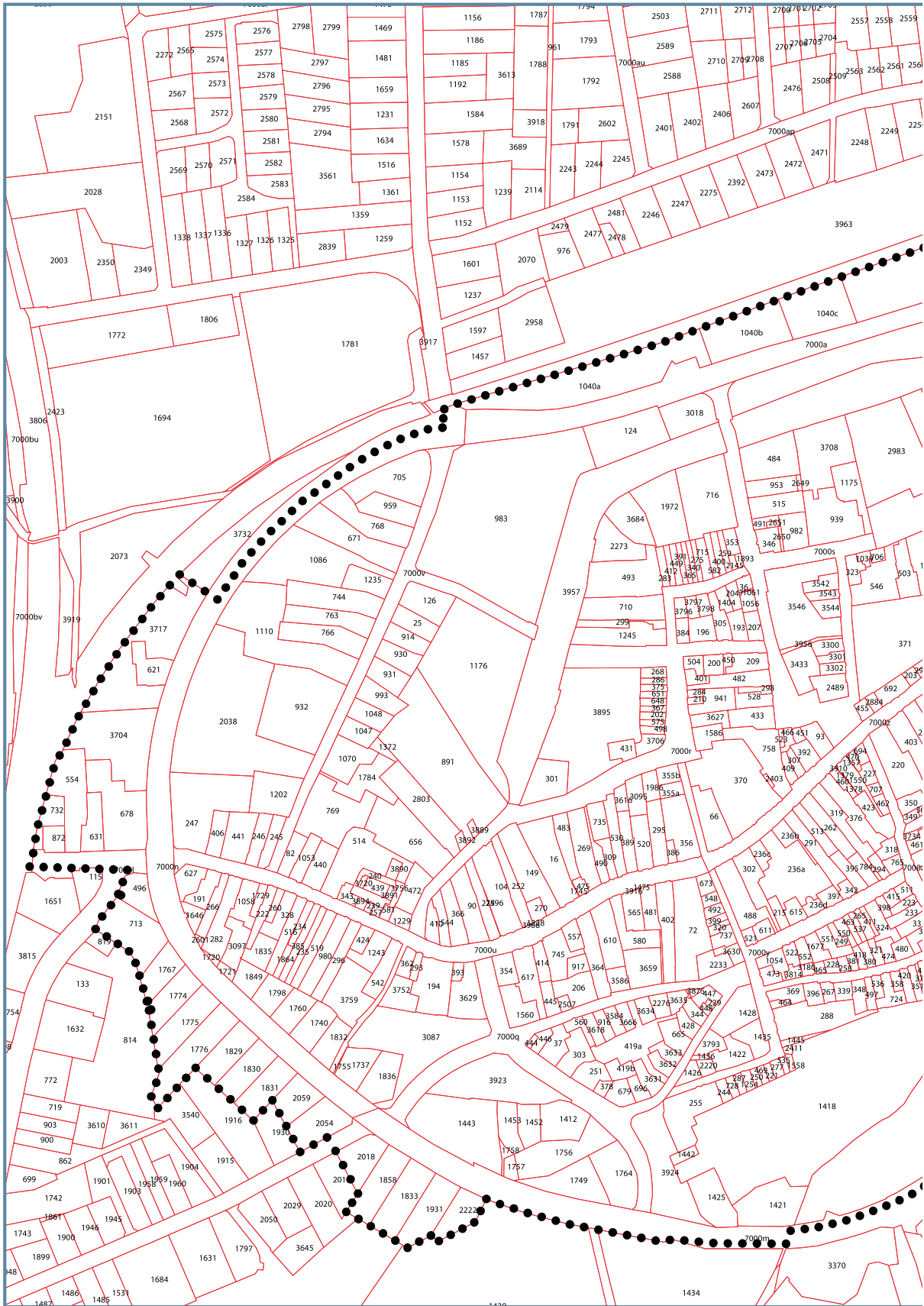
Henrik Frandsen
Borgmester

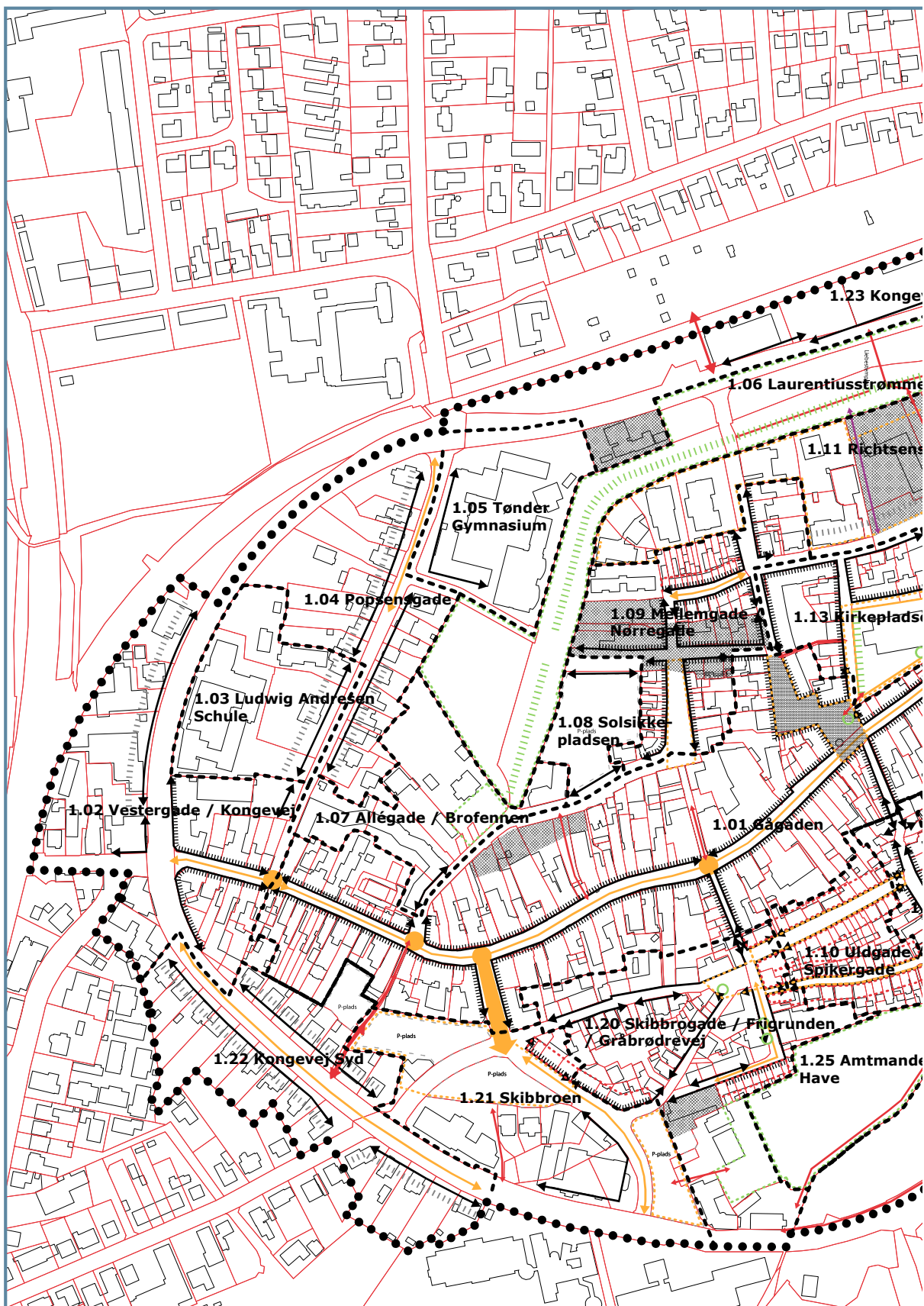


Klaus Liestmann
Kommunaldirektør

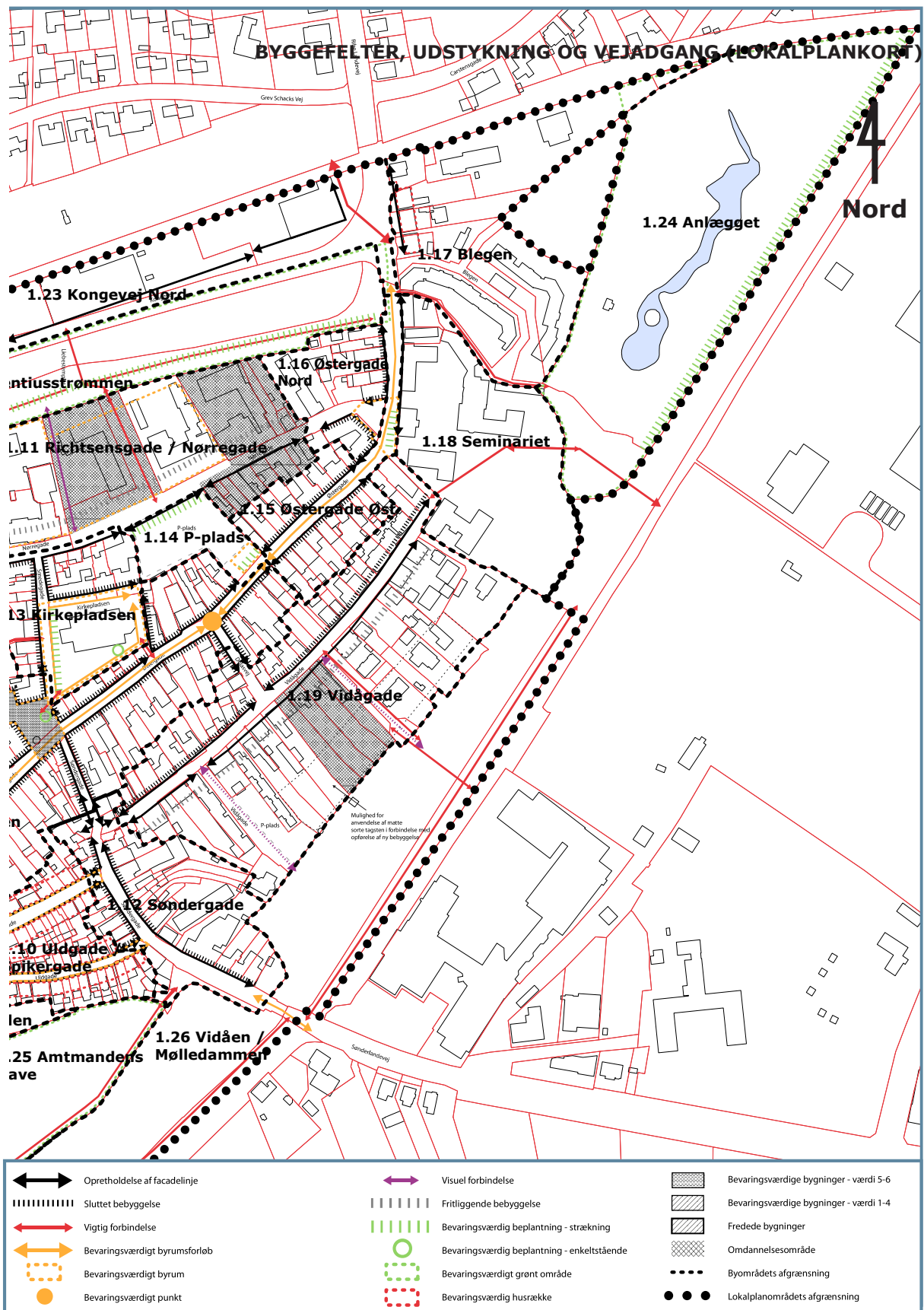
OFFENTLIGGØRELSE

Den endelige vedtagelse af lokalplan 051-610 er offentligt bekendtgjort den 2. marts 2021





Kortbilag B



Bilag 1

FARVEKORT

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nye pigmenter

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

Bilag 2

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER (SAVE 1-4) - OVERSIGT

Vej	husnummer	matrikel	bevaringsværdi	fredet	byområde
Allégade					
	13	3616	4		1.01
	15	3095	2	x	1.01
	19	355b	4		1.01
	24	891	1	x	1.07
Astronom Hansensgade					
	2	126	4		1.04
	9	983	2		1.05
Frigrunden					
	2	1435	1	x	1.20
	3	369	3		1.10
	5	464	4		1.20
	7	288	1	x	1.20
	9	535	4		1.20
	11	277	4		1.20
	13	221	4		1.20
	15	469	4		1.20
	17	250	4		1.20
	19	1254	4		1.20
	21	287	4		1.20
	23	728	4		1.20
Gråbrødrevvej					
	2a	1428	3	x	1.20
	19	696	4		1.20
Jernbanegade					
	2	713	4		1.02
Jomfrustien					
	6	1418	1	x	1.20
	8	1425	1		1.20
Kirkepladsen					
	1	783	4		1.01
	2	429	1	x	1.01
	3	162	1	x	1.13
	4	371	1		1.13
	5	503	4		1.13
	7	546	1	x	1.13
Kobbergade					
	10	355a	4		1.01
Kongevej					
	17	621	4		1.02
	23	1767	3		1.22
	24	1849	4		1.22
	25	1774	4		1.22
	27	1775	4		1.22
	28	1760	4		1.22
	29	1776	4		1.22
	30	1740	4		1.22
	31	1829	4		1.22
	32	1832	4		1.22
	33	1830	4		1.22
	35	1831	4		1.22
	36	1836	4		1.22
	37	2059	4		1.22
	41	2018	4		1.22
	45	1833	4		1.22
	47	1931	4		1.22
	50	1421	4		1.20

Lillegade					
	6	3630	3		1.20
Nørregade					
	15	970	1		1.11
	31	939	1		1.11
	31a	1175	3		1.11
	31b	3708	1		1.11
	33	982	1		1.09
	37	1893	4		1.09
	39	2145	4		1.09
	41	259	4		1.09
	43	400	4		1.09
	44a	3627	4		1.09
	45	582	4		1.09
	47	715	4		1.09
	49	275	4		1.09
	51	340	4		1.09
	53	365	4		1.09
	55	391	4		1.09
	57	449	4		1.09
	59	412	4		1.09
	77	268	4		1.09
Popsensgade					
	2	2038	3		1.03
	4	932	2		1.03
	5	1070	3		1.04
	6	1110	4		1.03
	6a	1110	4		1.03
	7	1047	4		1.04
	8	766	4		1.04
	9	1048	3		1.04
	10	763	4		1.04
	11	993	4		1.04
	12	744	4		1.04
	13	931	4		1.04
	14	1235	3		1.04
	14a	1086	3		1.04
	15	930	4		1.04
	16	671	3		1.04
	18	768	3		1.04
	19	25	4		1.04
	20	959	4		1.04
	22	705	4		1.04
Richtsensgade					
	8	353	4		1.09
	10	716	3		1.11
	14	3684	4		1.11
	16	2273	4		1.11
	27	484	4		1.11
	35	3733	1	x	1.06
Skibbroen					
	4	446	3		1.21
	5	37	4		1.21
	6	303	4		1.21
	7	251	3	x	1.20
	8	378	4		1.20
	9	679	4		1.20
Skibbrogade					
	4a	72	1	x	1.20
	8	3586	1	x	1.20
	10	364	2		1.20

	12	206	4		1.20
	14	445	4		1.20
Smedegade					
	1	323	4		1.13
	2	3302	2	x	1.13
	4	3301	2	x	1.13
	6a	3300	2	x	1.13
	12	3544	3		1.13
	14	3543	2	x	1.13
	16a	3542	2	x	1.13
Spikergade					
	2	415	4		1.10
	4	398	4		1.10
	6	324	4		1.10
	8	411	2	x	1.10
	9	397	4	x	1.10
	10	265		x	1.10
	14	463	4		1.10
	15	215	3		1.10
	16	550	4		1.10
	18	249	4		1.10
	20	551	4		1.10
	21	521	2		1.10
	22	1677	4		1.10
	24	552	2		1.10
	26	522	2		1.10
	28	1054	2		1.10
Storegade					
	1	93	3		1.01
	2	694	3		1.01
	4	470	3		1.01
	6	1550	4		1.01
	12	319	3		1.01
	14	262	1	x	1.01
	22	236a	4		1.01
	23	66	4		1.01
	26	302	2		1.01
	28	488	4		1.01
Søndergade					
	2	350	4		1.12
	8	423	2		1.12 + 1.01
	11	511	3		1.12
	17a	331	3		1.12
	18	427	4		1.12
	21	1059	3		1.12
	22	476	4		1.12
	30	64	4		1.12
Torvet					
	1	2489	1	x	1.01
	2a	3433	1	x	1.01
	3	209	3		1.01
	6	528	2	x	1.01
	7	433	4		1.01
	11	455	1	x	1.01
Uldgade					
	1	474	3		1.10
	2	539	3		1.10
	3	321	3		1.10
	4	224	2	x	1.10
	5	380	4		1.10
	6	477	4		1.10

	7	418	4		1.10
	8	351	4		1.10
	9	381	4		1.10
	11	258	4		1.10
	12	358	4		1.10
	13	228	3	x	1.10
	14	724	3		1.10
	15	465	4		1.10
	16	536	3		1.10
	18	497	4		1.10
	22	339	4		1.10
	24	267	4		1.10
	26	396	3		1.10
Vestergade					
	4	72	1	x	1.01
	5	386	4		1.01
	6	402	2	x	1.01
	7	295	2	x	1.01
	9	520	1	x	1.01
	11	389	2	x	1.01
	12	580	2	x	1.01
	12	580	4		1.01
	13	530	3		1.01
	14	610	1	x	1.01
	15	309	3		1.01
	16	364	3		1.01
	19	269	4		1.01
	21	475	3		1.01
	22	414	3		1.01
	25	149	4		1.01
	26a	354	4		1.01
	36	194	3		1.01
	37	90	4		1.01
	45	1229	4		1.01
	51	239	4		1.01
	83	678	3		1.02
Vidågade					
	10	1559	3		1.19
	115	991	4		1.19
Østergade					
	1	220	1	x	1.01
	1	220	3		1.01
	2	692	1	x	1.01
	3	403	1	x	1.01
	4	203	4		1.01
	7	225	2		1.01
	8	238	2	x	1.01
	13	333	2	x	1.01
	15	543	1	x	1.01
	16	529	4		1.01
	17	361	3		1.01
	18	95	2	x	1.01
	19	204	2	x	1.01
	20	347	3		1.01
	22	146	3		1.01
	24	263	4		1.01
	25	273	2	x	1.01
	27	253	2	x	1.01
	35	1975	3		1.01
	36	527	1	x	1.15
	39	532	3		1.15

	41	67	4		1.15
	43	394	2	x	1.15
	44	360	4		1.15
	46	430	4		1.15
	47	807	2	x	1.15
	48	352	4		1.15
	50	533	4		1.15
	51	292	4		1.16
	56	629	1	x	1.15
	57	432	3		1.15
	58	368	2	x	1.16
	59	479	3		1.19
	60	468	2	x	1.16
	61	545	3		1.19
	62	357	2	x	1.16
	63	166	3		1.18
	64	154	2		1.16
	65	166	3		1.18
	65	166	4		1.18
	65a	166	2		1.18
	66	372	2	x	1.16
	67	166	1	x	1.18
	73	817	4		1.18
	77	1216	4		1.17
	79	835	3		1.17
	81	701	3		1.17
	83	1067	4		1.17



TØNDER KOMMUNE