

LOKALPLAN

nr. 8.40

**for
et boligområde syd
for Vidågade i Tønder.
Boligområde B4 i
kommuneplanen 1984-
91 for Tønder**

**Tønder
kommune**



TØNDER KOMMUNE

Lokalplan nr. 8.40

**Et boligområde syd for Vidågade i
Tønder.**

**Boligområde B4 i kommuneplanen
1984-91 for Tønder**

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 jævnfør lov nr. 687 af 28. december 1984, med de ændringer, der følger af lov nr. 190 af 15. maj 1985 og lov nr. 257 af 6. juni 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge retningslinier for udbygning af området med boligbebyggelse,
- at sikre at bebyggelsen bedst muligt kommer til at passe ind i den tilgrænsende gamle købstadsbebyggelse,
- at give mulighed for at udstykning og bebyggelse kan ske etapevis afstemt efter de enkelte grundejeres ønsker.

§ 2

Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på omstående kortbilag af 29.10.1985 om omfatter matr.nr. 894, 559, 994, 1049, 793, 1699, 226, 345, 2277, 459, 524, 1478, 1769, 3556, 666, 76, 316 og 1622 af Tønder ejerlav samt parceller, der efter den 1.10.1985 udstykkes fra ejendommene.

§ 3

Områdets anvendelse

1. Området skal anvendes til boligformål. Byrådet kan dog tillade, at der drives erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (f.eks. ved skiltning), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.
2. Bebyggelsen syd for adgangsvejen C-F skal bestå af énfamiliehuse.
3. De med priksignatur viste områder udlægges til offentligt grønt område.

§ 4

Veje, stier og parkering

1. Der udlægges areal til de 7 m brede offentlige veje A-B (tilkørselsvej) og C-F (adgangsvej) i princippet som vist på omstående kort.
Der skal anlægges vendepladser ved punkterne C, D, E og F.
2. Fra vendepladserne C og F skal etableres 2 m brede offentlige stier til Vidågade for fodgængere i princippet som vist på omstående kort.
3. Der skal tilvejebringes parkeringsarealer til den fremtidige bebyggelse mindst svarende til én bilplads pr. bolig. Ved indretning af specielle boliger (f.eks. for unge, handicappede eller ældre) kan parkeringskravene dog fraviges. Byrådet kan tillade, at parkeringspladser, som ikke kan anlægges på egen grund, etableres på en offentlig plads ved kommunens foranstaltning.
Betaling herfor skal ske til kommunens parkeringsfond til en takst, som fastsættes af byrådet.

§ 5

Bebyggelsens omfang og placering

1. Boligbebyggelsen skal opføres i 1 1/2 - 2 1/2 etage, højst mod Vidågade og placeres inden for de på omstående kort viste byggezoner 1 og 2. Mod Vidågade skal der bygges i gadelinie (skel).
2. Der må ikke udstykkes grunde med mindre areal end 150 m². Bebyggelsesprocenten på ejendommene syd for adgangsvejen C-F må ikke overstige 40, og bebyggelsesprocenten på de øvrige ejendomme må ikke overstige 65.
3. Beboelsesbygningernes tage skal være symmetriske sadeltage med 45-60° hældning og rygningen skal have retning vinkelret på Vidågade. Når arkitektoniske forhold og grundformen taler for det, kan princippet om gavlhuse fraviges.
4. Beboelsesbygningerne skal placeres mindst 0,5 m fra naboskel. Bestemmelsen kan dog fraviges, hvis der tinglyses et byggeretligt skel på nabogrunden, som sikrer mindst 1,0 m's afstand mellem bygningerne, eller hvis der indgås aftale om at sammenbygge husene i naboskel.
5. Beboelsesbygningernes totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m over terræn.
Skorstene, antenner og andre mindre bygningsdele kan gives større højde.

6. I byggezonerne og på arealerne mellem byggezonerne og adgangsvejen C-F kan opføres udhuse, garager og carporte tilpasset den øvrige bebyggelse.
Mellem Vidåen og byggezone syd for adgangsvejen C-F kan opføres terrasseoverdækninger i forbindelse med boligbebyggelsen samt højst to småbygninger med en grundflade hver på indtil 10 m² og en højde på maksimalt 2,5 m.
7. Byrådet kan forlange, at bebyggelsen udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omliggende bebyggelse.

§ 6

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Boligbebyggelsens tage skal dækkes med røde tegltagsten, og facaderne skal fremtræde som blank rødstensmur eller vandskuret murværk.
2. Malet eller kalket murværk skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
3. Til udhuse, hegn m.v. må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 7

Hegn

Mellem Vidåen og byggefeltet syd for adgangsvejen C-F må hegn i naboskel kun etableres som levende hegn.

§ 8

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt. Når der udstykkes parceller i overensstemmelse med lokalplanen, indtræder der pligt til medlemskab for så vidt angår de nye parceller.

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af områdets fællesarealer, grønne områder, stier o.a. anlæg.

§ 9

Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Således vedtages af Tønder byråd, den 16. april 1986.

P.b.v.

Kurt Sandahl Sørensen
borgmester

Egon Nielsen
kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger

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

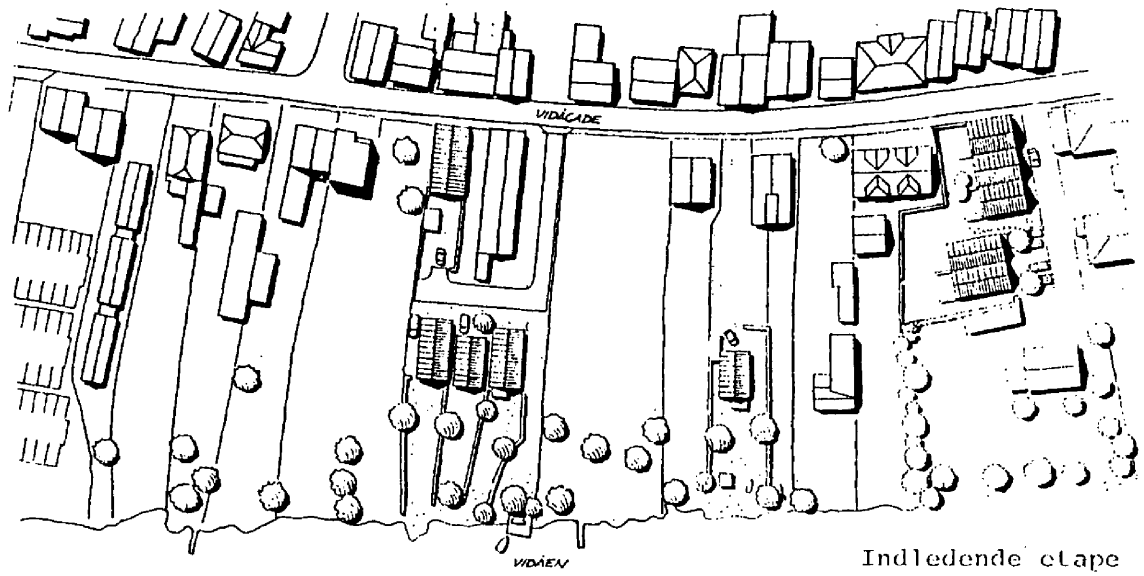
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser.

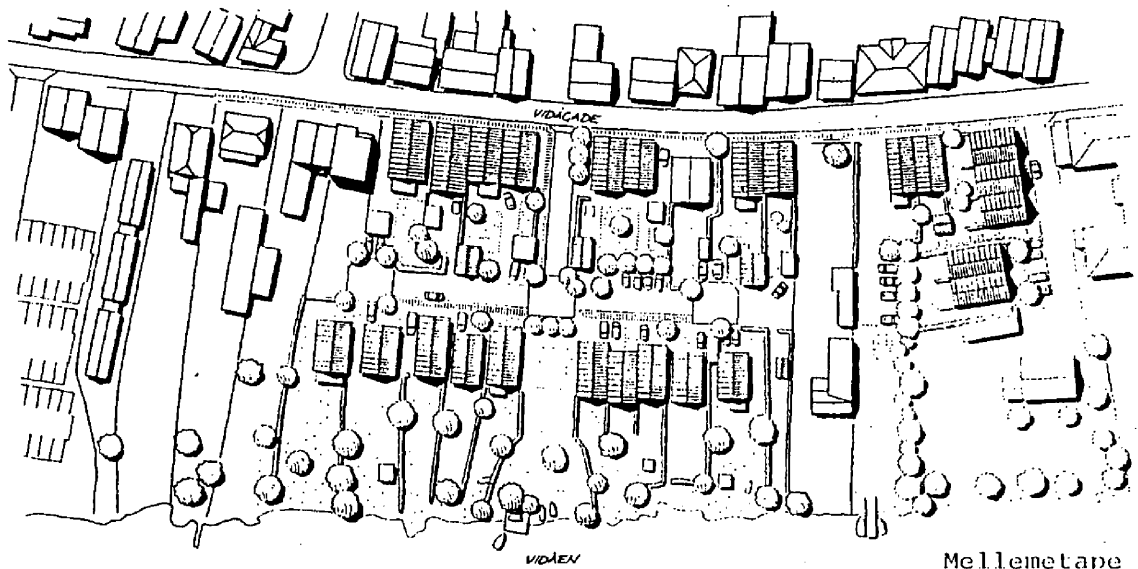
Mere væsentlige lempelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

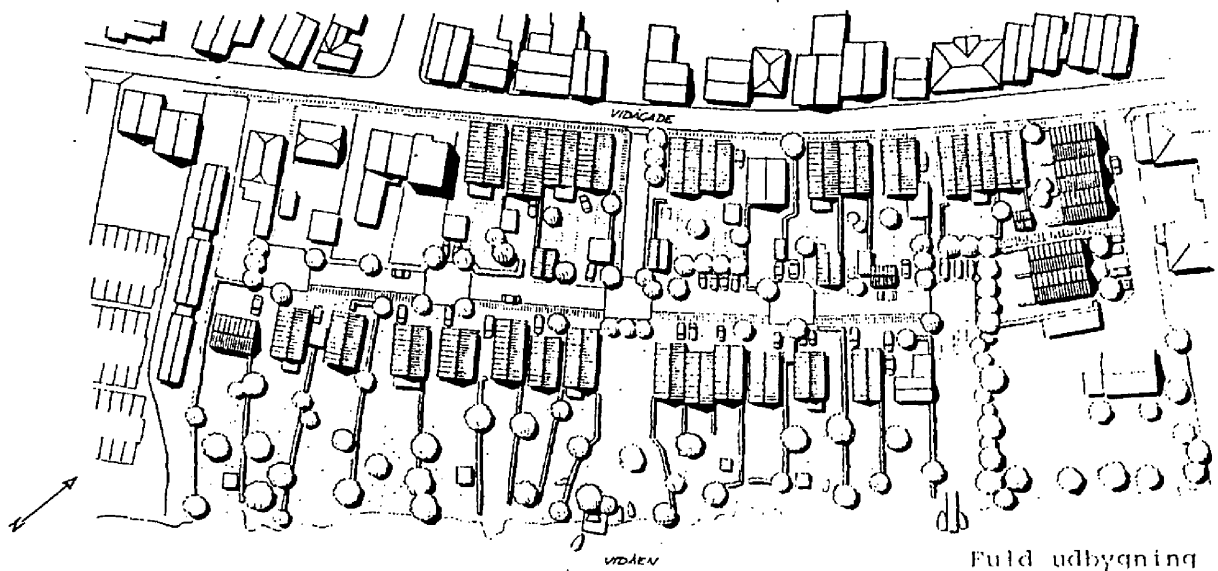
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.



Indledende etape

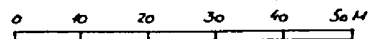


Mellemetape



Fuld udbygning

Ideskitse til etapevis udbygning.



Redegørelse for lokalplanen

Indledning

Planlægningen af området ved Vidågade blev taget op i foråret 1984, da byrådet fremlagde tre skitseforslag til diskussion med grundejere, beboere og andre borgere.

Blandt beboerne var der stemning for en mere åben bebyggelsesform end den foreslåede og for bedre mulighed for at opføre enkelt-huse.

I foråret 1985 blev en ny skitse drøftet med beboerne, og et lodsejerudvalg fremsendte i august 1985 et ændringsforslag med en lidt ændret vejbetjening og en mindre reduktion af antallet af huse.

Lokalplanforslaget, som derefter blev udarbejdet og fremlagt, var i det væsentlige rettet ind efter lodsejerudvalgets ønsker.

Ved fremlæggelsen fremkom en række indsigelser og ændringsforslag, som i vid udstrækning blev imødekommet ved den endelige færdiggørelse af planen i 1986.

Hoveddisponeringen

Området disponeres således, at der fastlægges to byggezoner parallelt med Vidågade (zone 1 og 2).

Zone 1, langs Vidågade, rummer den eksisterende og fremtidige facadebebyggelse langs gaden og mod seminariet.

Zone 2 rummer en ny bebyggelse mellem åen og facadebebyggelsen.

Imellem de to zoner anlægges en adgangsvej, som giver bagtilkørselsmulighed til gårdspladser m.v. i zone 1, og hvortil zone 2-bebyggelsen får facade.

Midt i området anlægges en tilkørselsvej fra Vidågade.

Da adgangsvejen formentlig først vil være fuldt udbygget på meget langt sigt, forsynes den med vendepladser midt på de to halvdele, så systemet også vil kunne fungere i mellemetaperne.

Fra de to yderste vendepladser anlægges stier til Vidågade.

Den smalle strimmel jord, som kommunen ejer mellem Vidågade 15 og 17 benyttes som den ene stiforbindelse.

Bebyggelsen

Ifølge lokalplanen skal den fremtidige bebyggelse opføres som gavlhuse i 1 1/2 - 2 1/2 etage, højst mod Vidågade, hvor den opføres i gadelinien.

Der lægges op til, at husrækken langs åen skal være forholdsvis åben med haveboligkarakter, mens bebyggelsen langs Vidågade skal være mere bymæssig med gårdspladser, baghuse og mulighed for selvstændige lejligheder i overetagerne.

Der fastsættes derfor en lidt højere bebyggelsesprocent for zone 1 end for zone 2, dog således at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 50, som er fastsat i kommuneplanen.

Der er ikke taget endelig stilling til antallet af huse, idet dette vil være afhængigt af forskellige ændringer af ejendomskellene og af de byggeønsker med hensyn til boligstørrelser, som til sin tid fremsættes af de pågældende grundejere.

Antallet af huse vil også være afhængigt af, om de fremtidige bygherrer ønsker at bygge husene sammen i naboskel med deraf følgende tagrende-rensningsproblemer, eller om de ønsker »slipper« mellem bygningerne.

Den til lokalplanen hørende ideskitse, som viser hvorledes området **kunne** bebygges, angiver mulighed for at opføre maksimalt 31 nye huse.

Etapevis udbygning

På ideskitsen er det illustreret, hvorledes området kan udbygges etapevis afhængigt af grundejernes ønsker.

Det fremgår, hvordan kommunen gradvis kan etablere tilkørsels- og adgangssystemet og grundejerne anlægge midlertidige indkørsler og parkeringspladser, således at byggeri muliggøres også forinden de offentlige veje og stier er etableret.

Adgangsvejen har to vendepladser, på midten som er beregnet til at fungere i en mellemetape.

Friarealer, veje og stier

Ifølge lokalplanen etableres et friareal for enden af tilkørselsvejen, så også beboere langs Vidågade kan komme til vandet.

Desuden får man derved et »kik« fra Vidågade ned til åen og det grønne område på den anden side ved stadionanlægget.

Endvidere udlægges en del af kommunens areal ved åen ud for Vidågade 41 til friareal, når forholdene på ejendommen til sin tid ændres.

Friarealerne udlægges til offentlige grønne områder. Det indebærer, at kommunen erhverver og anlægger arealerne og åbner dem for samtlige beboere i bydelen.

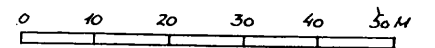
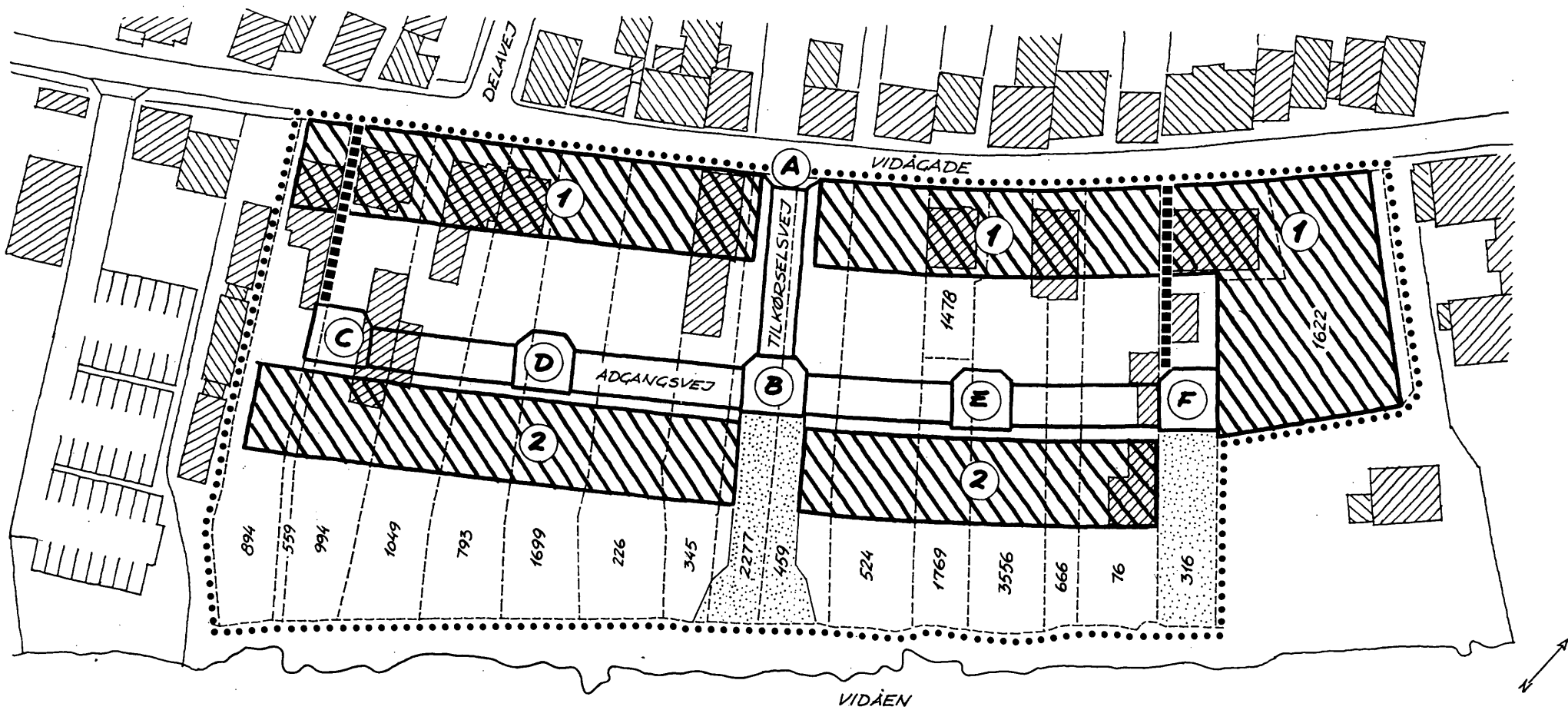
Veje og stier i området anlægges af kommunen som offentlige.

Vedligeholdelsen af grønne områder og stier skal foretages af en grundejerforening.

Grundejerforeningen skal omfatte ejere af nye parceller der udstykkes i området.

Bestemmelserne om grundejerforeningen findes i § 8, og den skal oprettes, når byrådet skønner, at der er udstykket tilstrækkeligt mange grunde til at foreningen kan fungere.


Indtil foreningen er oprettet, vedligeholdes de grønne områder og stier af kommunen.

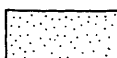


..... Lokalplangrænse

----- Matrikelskel

■■■■■■ Sti

 Byggezone

 Off. grønt område

Sven Allan Jensens byplantegnesteue

Tønder kommune

LOKALPLAN NR.8.40

Boligområde syd for Vidågade i Tønder

Kortbilag mål 1:1000

Dato 29.10.1985