

# Bevarende lokalplan

nr. 5.07

for bebyggelsen langs  
en del af Leosallé



TØNDER



KOMMUNE

# INDHOLD

## Udarbejdelse af lokalplaner

Bestemmelser om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådet har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og inden der gennemføres bl.a. større anlægs- og byggearbejder.

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

Pligten til at udarbejde lokalplaner er endvidere med til at sikre borgerne kendskab til planlægningen.

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

<b>REDEGØRELSE</b>	<b>side</b>	<b>LOKALPLAN</b>	<b>side</b>
Baggrund	3	§ 1.0 Lokalplanens formål	12
Formål	3	§ 2.0 Område og zonestatus	12
Kommuneatlas	5	§ 3.0 Områdets anvendelse	12
Bevaringshensyn	5	§ 4.0 Udstykning	12
Nystaden	5	§ 5.0 Bebyggelsens omfang, placering	12
Leosallé kvarteret	5	§ 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
Beskrivelse af lokalplanområdet	5	§ 7.0 Skiltning	15
Navnet Leosallé	6	§ 8.0 Bevaring af bebyggelse og ubbyggede arealer	16
Allétræer	6	§ 9.0 Vejadgang	16
Belysning	6	§ 10.0 Parkeringsforhold	16
Trafikforhold	6	§ 11.0 Forudsætninger for opførelse og ibrugtagning af ny bebyggelse	16
Bygningsbevaring	6	§ 12.0 Ledningsanlæg	16
Afgrænsning	8	Tinglysning	16
Zoneforhold	8	Lokalplan nr. 5.69 for Leos Plejecenter	17
Forholdene i dag	8	Lokalplanens retsvirkninger	17
Fremtidige forhold	8	Vedtagelsespåtegning	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8		
Rammer for lokalplanlægningen	9		
Fortidsminder, fredninger og kulturmiljø	9		
SMV vurdering	9		
Sektorplaner	9		
Grænseværdier for støj fra jernbanen	10		



## Baggrund

Udarbejdelsen af denne lokalplan tager udgangspunkt i, at Tønder Byråd gennem planlægning ønsker at sikre bevaringen af de smukke bygninger og deres omgivelser langs Leosallé. Hensigten er, at hver enkelt bygning skal bibeholde sin oprindelige arkitektur og sit originale formsprog, som er med til at skabe en helhed i gaderummet.

Området fremstår - i det store og hele - som et flot og helstøbt miljø til glæde for såvel byens borgere som besøgende. Det er derfor byrådets ønske at bevare den særdeles markante bygningsmasse langs Leosallé - gennem bevaringsbestemmelser for de arkitektonisk smukke villacer, der bl.a. fortæller en meget karakteristisk historie om den nordlige bydel.

Derudover ønsker Tønder Byråd vedtaget bestemmelser for, hvordan ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres. Dette sker på baggrund af, at det er vigtigt at skabe forståelse for, at hver enkelt bygning er med til at skabe en helhed og en ensartethed af gaden.

Ovennævnte skal ses på baggrund af, at Tønder Kommune ved flere lejligheder har givet tilladelse til opførelse af enkelte bygninger, som ikke passer ind i gadens øvrige bebyggelse og proportioner. Her tænkes bl.a. på, at bygningens højde, dybde, taghældning samt tagkonstruktion ikke har været tilpasset nabobygningerne.

## Formål

1.

Det er lokalplanens formål at tilskynde til bevarelse og fortsat forbedring af områdets smukke ejendomme samt at opfordre til istandsættelse og tilpasning også af områdets mindre bevaringsværdige ejendomme på en sådan måde, at et af Tønders ældre byområder også fremover vil fremstå med arkitektonisk sammenhæng.

2.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at boligområdet med den smukke bygningsmasse tillige har gode veldefinerede udearealer i form af private haver. Bag en del af ejendommene findes store haver, og Tønder Kommune har flere gange modtaget henvendelser om, hvorvidt det er muligt at udstykke matriklen med henblik på at opføre en bolig bag det oprindelige hus.

Tønder Kommune ønsker med denne lokalplan at sikre hensynet til nabobebyggelserne, da det ved områdets udstykning ikke har været tanken, at området skulle indeholde "bebyggelse i 2. række".

3.

Det er endvidere hensigten, at denne bevarende lokalplan også skal sikre:

sammenhæng mellem de enkelte bygningers ydre udformning, og bestemmelser for nye bygningstiltag.

Med ovennævnte menes, at skulle det som følge af brand eller af andre årsager blive nødvendigt at nedrive en bygning, så skal den nye bebyggelse - med mindre en anden placering kan godtgøres at være oprindelig - i princippet opføres med samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne.

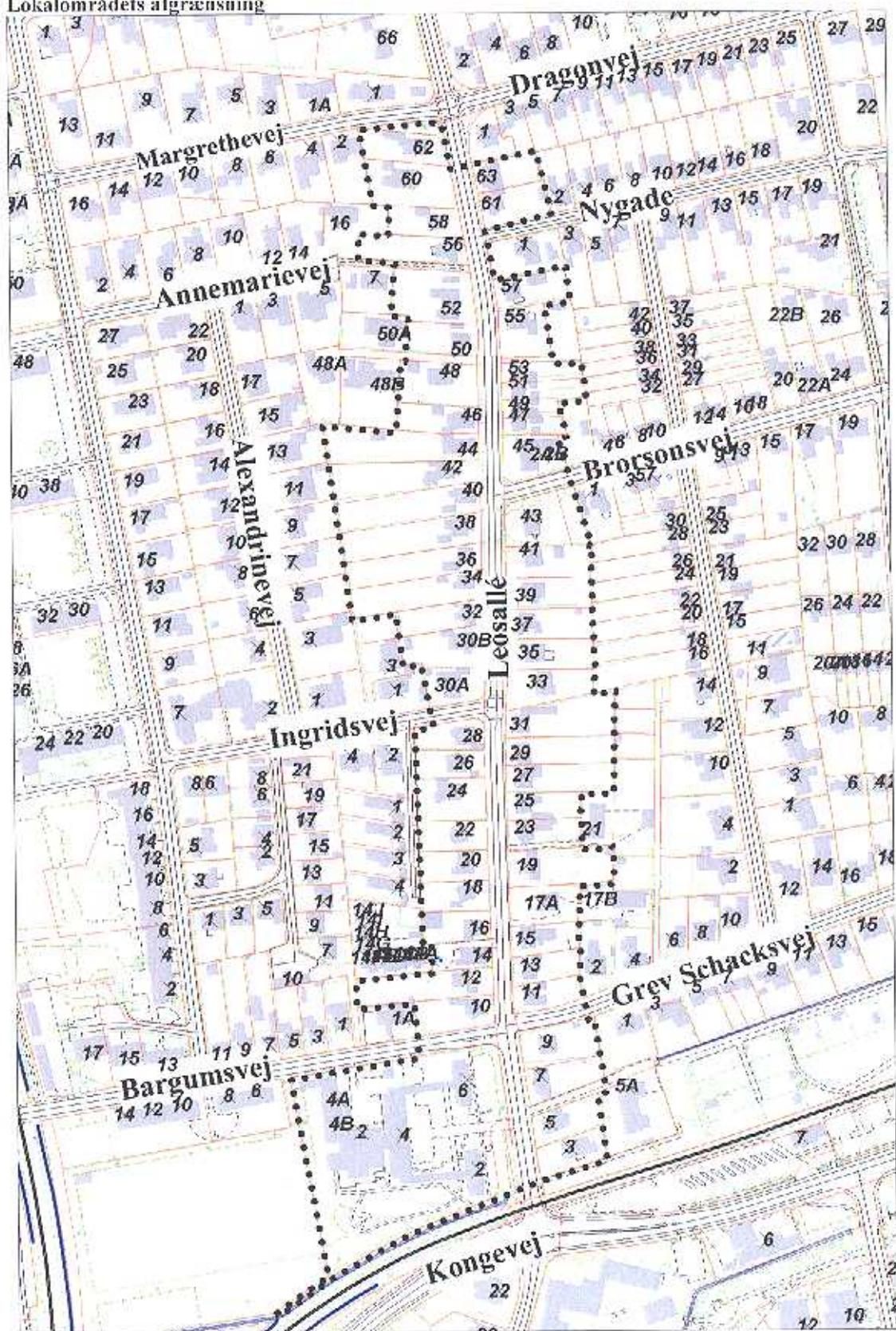
Ovennævnte har stor betydning, da bebyggelsens placering og udformning er med til at opretholde karakteren af områdets eksisterende, helstøbte miljø.

Lokalplanens vedtagelse vil medføre, at ny bebyggelse skal opføres i materialer og i et etageantal, der harmonerer med den øvrige bevaringsværdige bebyggelse i området. Eksempelvis skal en ejer af en ejendom - beliggende inden for denne lokalplans afgrænsning - søge om at opnå tilladelse fra Tønder Kommune til ændringer af husets facader. Dette er normalt ikke nødvendigt, hvorfor nogle ejere af bevaringsværdige huse har kunnet isætte plastikvinduer som erstatning for de traditionelle trævinduer samt vælge andre tagmaterialer end røde vingeteglsten.



# REDEGØRELSE

Lokalrådets afgrænsning





Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. En lokalplan kan ikke pålægge den pågældende ejer pligt til at etablere planens bestemmelser, førend der eventuel skal foretages ændringer.

Kravet om graden af bevaring er forskellig fra hus til hus, afhængig af husets alder og stil. Det er ikke alt, der for enhver pris skal bevares uændret. Den "museumsmæssige" bevaring kan imidlertid være vigtig ved ændringer af bevaringsværdig bebyggelse, idet selv små indgreb kan betyde, at de værdier, der knytter sig til bebyggelsen, går tabt.

### **Kommuneatlas Tønder**

Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer er kortlagt i "Tønder Kommuneatlas" fra 1993. Inden for lokalplanområdet er der registreret bygninger med høj bevaringsværdi. Bygningerne på begge sider af Leosallé har stor betydning for gadebilledet, og de udgør et værdifuldt byrum.

### **Nystaden**

I årene efter 1. Verdenskrig (1914 - 1918) påbegyndtes udbygningen af en markvej, der fra Popsensgade førte ud til Løjren, den daværende kaserne ved Ryttervej.

Den nordgående hovedlinie af disse veje fik navnet Leosallé, idet den samtidig - i lighed med de fleste af byens øvrige nye hovedfærdssårer - fik en smuk lindeallé.

Det var i samme periode, at boligbyggeriet i kvarteret ekspanderede. Bl.a. begyndte området nord for Tinglev-banen at blive bebygget. Manglende kloakering medførte imidlertid, at der først i 1920'erne blev udarbejdet en byplan, der ud over Strucks Allé-kvarteret også omfattede det nordlige område omkring det nuværende Leosallé-kvarter.



Billede fra Leosallé ca. 1930

# LOKALPLAN

## Bevaringshensyn

Leosallé er karakteriseret ved at have en markant bygningsmasse fra perioden 1900-1940. Bebyggelsen er stærkt præget af hjemstavnsstilen og Bedre Byggeskik.

Langs Leosallé findes mange arkitektonisk flotte villaer af god kvalitet, der vidner om håndværkstraditioner på det pågældende tidspunkt. Flere af ejendommene er tegnet af den kendte Tønder-arkitekt Lauritz Thaysen (1880-1974). Han satte i tiden mellem 1904 og 1933 et helt afgørende arkitektonisk præg på området og byen som helhed. Han var stærkt påvirket af hjemstavnsstilen og den daværende bevaringsforening, hvis formål var at beskytte kultur og naturværdier, og som også skulle sikre pleje af gamle huse samt styring af nyopførelser. *(tekstuddrag fra Tønder Kommuneatlas).*

## Leosallé kvarteret

Ved indkørslen til Leosallé-kvarteret fra bymidten ligger de bevaringsværdige bygninger Leos Plejecenter, hvor den oprindelige del er et stramt byarkitektonisk anlæg opført i 1938 og 1939. Byggeriet blev opført med det formål at skulle anvendes til alderdoms-/ plejehjem - nu som pleje- og aktivitetscenter. Plejecentrets hovedbygning er meget bevaringsværdig og sidefløjene samt et større antal villaer i gaden er også bevaringsværdige. Husene er typiske repræsentanter for det gennemsnitlige villabyggeri fra tyverne og trediverne. Desværre er en del af husene stærkt ombyggede. *(tekstuddrag fra Tønder Kommuneatlas).*



Vinteren 1947



# REDEGØRELSE

## Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et ældre villakvarter, der ligger umiddelbart nord for Tønder Midtby. Bebyggelsen danner en bygningsmæssig helhed med en blanding af fine ejendomme og mere almindelige huse. Både det enestående hus og de huse, der kun har betydning for at skabe sammenhæng i gadebilledet, har stor værdi lokalhistorisk set. Det er grunden til, at byrådet har besluttet, at der skal fastsættes bevaringsbestemmelser for lokalplanområdet.

Der er forskel på forhavernes beplantningsmæssige forhold, men det er typisk for ejendommene, at de har direkte adgang til Leosallé, og at de fleste har åbne forhaver og grønne plæner evt. omkranset af lave løvfældende hække eller hvide stakitter.

Hovedparten af husene er opført i røde teglsten, og de fleste tage er dækket med røde vingeteglsten, hvilket er det oprindelige.

## Allétræer

I 1956 fik Leosallé fortove, og der blev nedlagt regnvandsledninger. Prisen herfor blev fældningen af gadens fornemme allé. Et forslag om kun at fjerne hvert andet af træerne måtte opgives på grund af træernes højtliggende rødder, der umuliggjorde en fortovsbelægning. Tabet af alléen er en synlig kvalitetsforringelse af gademiljøet. Det er ofte blevet drøftet - bl.a. på borgermødet den 9. maj 2006, idet der er et stort ønske om atter at få etableret en allé af opstammede lindetræer.

Byrådet vil derfor - såfremt det er teknisk og økonomisk muligt - arbejde for at genetablere en lindeallé langs hele Leosallé. Dels kan træer langs vejen være med til at gøre "gadens ansigt" grønnere, og dels kan allétræer være med til at højne trafikikkerheden.



Leos Allé 29 - 31. Fotoet er fra ca. 1940



## Navnet Leosallé

Hans Friedrich Leo var en af byens betydelige legatstiftere. Han blev født i 1730 i Tønder som søn af krydderihandler Richard Leo og hustru Catherina f. Richtsen. Leos mor har antagelig været i slægt med borgmester Richtsen. Leo boede i Storegade 11 og var i en år-række provisor på apoteket, men overtog ved faderens død dennes forretning i 1767. Han var ugift, oprettede testamente i 1808 og døde i 1812.

## Belysning

Langs Leosallé er opsat gittermastarmaturer til belysning af den retlinjede gade. Armaturet passer ikke ind i det enestående gadebillede, og byrådet er opmærksomme på forholdet. Derfor vil man arbejde for, at der afsættes penge på budgettet til, at de nuværende lysarmaturer kan udskiftes.

Det er vigtigt at få opsat et lysarmatur, der passer til og samtidig underordner sig gademiljøet, og som om aftenen kan lyse for cyklister og andre bløde trafikanter.

## Trafikforhold

I forbindelse med henvendelser fra beboerne langs Leosallé er der peget på, at der er behov for en forbedring af gadens trafiksituation, da den fungerer som en overordnet vej, der bl.a. betjener den udefra kommende trafik ind til Tønders centrum.

I forbindelse med udarbejdelse af Tønders Kommuneplan 2000 - 2012 blev Leosallé kvarteret udpeget som bydelen, hvor der skulle iværksættes en trafiksikkerhedsplan med nulvision som bærende idé. Formålet er at reducere antallet af ulykker og hastighedsniveauet i kvarteret. Der blev som følge af dette etableret hævede flader i flere af gadens vejkryds, men trafikproblemerne er desværre ikke løst med disse tiltag. Derfor er der behov for, at gadens udformning ændres, så smutvejstrafikken reduceres, og trafikanterne automatisk opfører sig ansvarligt og hensynsfuldt.

## Bygningsbevaring

Inden for lokalplanområdet er der 58 ejendomme. Der findes ingen fredede ejendomme,

men 22 ejendomme er meget bevaringsværdige, beliggende inden for karakterskalaens trin 2 - 5. Der er 8 bevaringsværdige ejendomme med bevaringsværdier liggende på 6 og 7, og endelig er der 14 ejendomme med bevaringsværdier på 8 og 9.

De resterende 16 ejendomme er opført efter 1940, og er derfor ikke registreret i bygningsbevaringssystemet. Med udarbejdelsen af lokalplanen er de blevet tildelt en bevaringskarakter, da de fleste har betydning for gadebilledets sammenhæng.

Lokalplanens bestemmelser gælder for alle ejendomme inden for lokalplanområdet, uanset om ejendommen er registreret med en høj eller lav bevaringsværdi, ligesom bestemmelserne også gælder ved opførelse af ny bebyggelse.

Brug af plastikvinduer og plastikdøre vil ikke kunne godkendes, og der ikke vil blive givet tilladelse til opsætning af sort, blå, gul, brun, rødglaserede eller engoberede teglsten på tagflader.

Ifølge lokalplanen skal der søges om tilladelse, inden der foretages nedrivning af bebyggelse, opføres til- eller nybyggeri eller foretages udvendige synlige bygningsændringer. Dette gælder alle udvendige bygnings sider. Der skal således søges om tilladelse inden følgende ændringer foretages:

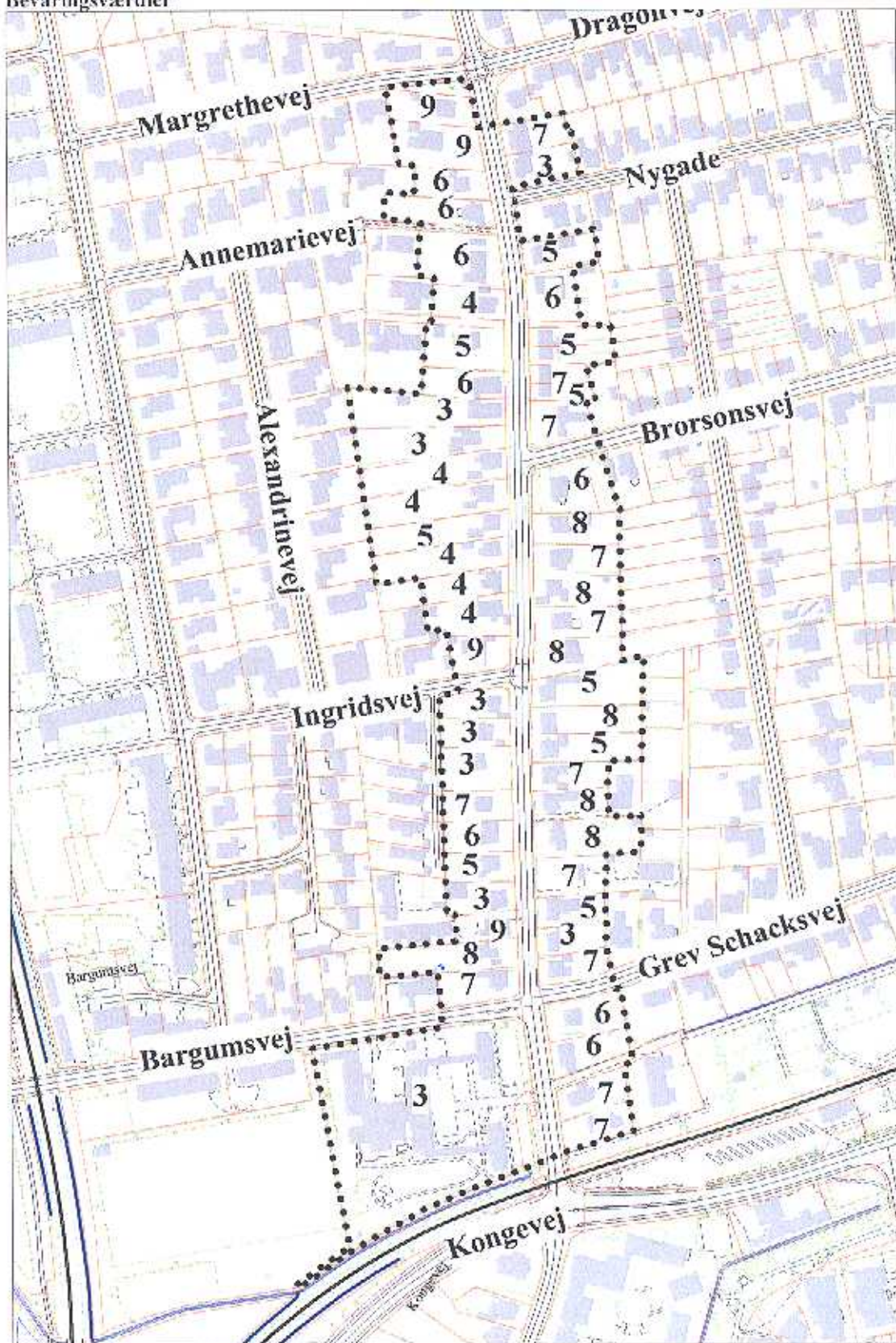
1. hel eller delvis nedrivning,
2. ændring af tagmateriale,
3. etablering af nye dør- og vinduesåbninger,
4. ændring af dør- og vinduestyper samt former og overladestruktur,
5. opførelse af kvist eller isætning af tagvinduer,
6. opførelse af tilbygninger, udhuse, garager og carporte,
7. opsætning af skiltning samt parabol.

Ved opførelse af tilbygninger, udhuse, garager og carporte skal der ske en arkitektonisk tilpasning til hovedhuset, både hvad angår udformning og materialer.



# REDEGØRELSE

Bevaringsværdier





## Afgrænsning

Den bevarende lokalplans bestemmelser gælder for bebyggelsen på begge sider af Leosallé, og området afgrænses mod nord, hvor Dragonvej og Margrethevej krydser Leosallé (med undtagelse af matr. nr. 1117, Tønder), og mod syd af jernbanen Tønder-Tinglev.

## Zoneforhold

Området ligger i byzone.

## Forholdene i dag

Kvarteret er et boligområde, og de veltilvoksede villahaver langs Leosallé danner et fint grønt forløb gennem området.

Områdets matrikler varierer størrelsesmæssigt meget, idet den mindste matrikel er på godt 700 m<sup>2</sup>, mens den største er på knap 1700 m<sup>2</sup>.

## Fremtidige forhold

Denne lokalplan nr. 5.07 udlægger området til boligformål.

Såfremt der skal opføres ny bebyggelse, skal bygningerne som udgangspunkt placeres ud mod Leosallé - med mindre en anden placering kan godtgøres at være oprindelig, så det helstøble gadebillede kan fastholdes.

Byrådet lægger vægt på, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet udføres, så der er en arkitektonisk sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området.

Der skal endvidere tænkes på bebyggelsens proportioner i forhold til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt materialer og farver.

Flore af områdets ejendomme ligger på store, dybe matrikler. Der vil med lokalplanens vedtagelse ikke kunne meddeles tilladelse til udstykning af byggegrunde bag en eksisterende villa. Begrundelsen er, at hovedidéen med store huse på store matrikler herved går tabt.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Tønders Kommuneplan 2000 - 2012.

For bebyggelsen langs øst siden af Leosallé gælder, at den er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for område 5.B16 og 5.B17, mens vest siden er omfattet af bestemmelserne for område 5.B15 og 5.D181.

I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt som boligområde, hvor der kan indpasses kollektive anlæg, institutioner, mindre virksomheder m.v. som ikke er til gene for omgivelserne. Miljøklasse 1-2.

For område 5.D181 er udarbejdet en lokalplan nr. 5.69 for Leos Plejecenter, og disse bestemmelser vil fortsat gælde for plejecentret. Dog vil bestemmelserne i denne lokalplan nr. 5.07 også omfatte Leos Plejecenter.

Formålet med miljøklassificering er at forebygge miljøproblemer ved hjælp af en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt o.l.

I kommuneplanens rammebestemmelser nævnes, at området er placeret i miljøklasse 1-2. Det betyder, at der inden for lokalplanområdet kun kan være virksomheder og anlæg, som i ringe grad påvirker omgivelserne, og som kan indplaceres i områder med boliger.

## Fortidsminder, fredninger og kulturmiljø

I henhold til museumslovens § 23 meddeler Tønder og Haderslev Museum, at der er foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet. På baggrund heraf mener museerne ikke, at der inden for det af lokalplanen berørte område findes væsentlige bevaringsværdier i form af jordfaste fortidsminder.

Bygherrer skal dog være opmærksom på, at såfremt der under anlægsarbejdet på området alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Haderslev Museum adviseres.



## Rammer for lokalplanlægningen

Ifølge kommuneplanen gælder følgende anvendelsesbestemmelser for lokalplanområdet:

Det drejer sig om del af kommuneplanens område 5.B15, 5.B16 og 5.B17 samt hele 5.D181.

<b>Anvendelse:</b>	<u>Boligformål (B)</u> , hvor der kan indpasses kollektive anlæg, institutioner og liberale erhverv. <u>Offentligt formål (D)</u> , plejecenter, boliger og faciliteter for ældre.
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Max. 35% for boliger Max. 40% for plejecenter
<b>Bygningshøjde:</b>	Max. 8½ m for boliger Max. 15 m for plejecenter
<b>Etageantal:</b>	Min. 1½ etage og max. 2 etager
<b>Parkering:</b>	2 p-pl. pr. bolig 1 p-pl. pr. 50 m <sup>2</sup> erhverv
<b>Opvarmning:</b>	Fjernvarme
<b>Zonestatus:</b>	Byzone

## SMV vurdering

Tønder Kommune vurderer, at den bevarende lokalplan for bebyggelsen langs en del af Leos-allé ikke kræver, at der skal udarbejdes en strategisk miljøvurdering (SMV).

En SMV vurderingen afdækker bl.a. konsekvenserne for, hvilken indflydelse de regulerende bygningsbestemmelser vil få for omgivelserne sammenholdt med de nuværende forhold.

Det kan oplyses, at lokalplanens bestemmelser ikke vil påvirke de omkringliggende boligområder.

## Miljøtilsyn

Hvis der i tilfælde af byggeri skal foretages flytning af jord væk fra lokalplanområdet, skal det anmeldes til Tønder Kommunes Miljømyndighed.

## Varmeplan

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

## Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Tønder Kommunes offentlige vandforsyning.

## Spildevand

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

## Ledningsanlæg

Tele- og el-ledninger samt bredbånd, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

## Grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen

Den sydligste del af lokalplanområdet grænser op mod jernbanestrækningen Tønder-Tinglev. Banen har ikke været i brug de sidste 5 år, men da der ikke er truffet beslutning om nedlæggelse af banen, skal der planlægges, som om der stadig er jernbanedrift på arealet. Derfor må lokalplanområdet ikke påføres et støjniveau på over 60dB(A) fra togtrafik fra banen.

Af hensyn til vibrationer fra banestrækningen skal mindste afstanden for ny bebyggelse inden for området være 25 m fra spornmidte til nærmeste facade.

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

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



# LOKALPLAN

Som et led i bestræbelserne på at bevare en af Tønders smukke ældre bebyggelser langs en del af Leosallé fastsættes hermed følgende bestemmelser:

## § 1.0 Lokalplanens formål

§ 1.1 Formålet med lokalplanen er:  
at fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt offentlige formål  
at sikre bevarelse samt tilpasning af de eksisterende kulturhistoriske og arkitektonisk smukke gamle bebyggelser, så de fremstår så tæt på deres oprindelige udseende som muligt  
at udvendige bygningsændringer foretages i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og bygningernes oprindelige udseende  
at sikre husenes omgivelser, der har stor betydning og værdi for områdets helhedsindtryk,  
at tilskynde til forbedring og tilpasning af områdets mindre bevaringsværdige bygninger, så de harmonerer bedre med den øvrige bebyggelse  
at fastsætte retningslinier for bebyggelsesforhold så de respekterer og tager hensyn til bygningernes arkitektur, nabobebyggelse og gaden som helhed,  
at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, så bygningerne lægger sig tæt op ad områdets bevaringsværdige bebyggelse, så der er overensstemmelse med den stedlige byggetradition, hvorved bygningerne medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.

## § 2.0 Område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet side 13.

Området omfatter matrikelnumrene: 8, 1118, 1119, 1158, 1159, 1841, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1185, 1186, 1192, 1225, 1231, 1237, 1259, 1342, 1347, 1358, 1359, 1361, 1405, 1409, 1410, 1457, 1468, 1469, 1470, 1471, 1481, 1482, 1516, 1537, 1544, 1554, 1578, 1584, 1597, 1601, 1634, 1659, 1781, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1953, 2121, 2482, 2483, 3678, 3679, 3745, 3769 og 3771, alle Tønder ejerlav.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3.0 Områdets anvendelse

§ 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, hvor der kan indpasses kollektive anlæg, institutioner og liberale erhverv, som ikke er til gene for omgivelserne (Miljøklasse 1-2).

## § 4.0 Udstykning

§ 4.1 Grundstørrelsen skal minimum være 700 m<sup>2</sup>.

§ 4.2 Der kan ikke ske udstykning af matrikler inden for lokalplanområdet uden byrådets tilladelse.

§ 4.3 Der vil ikke kunne meddeles tilladelse til udstykning af byggegrunde bag en eksisterende ejendom.

## § 5.0 Bebyggelsens omfang og placering

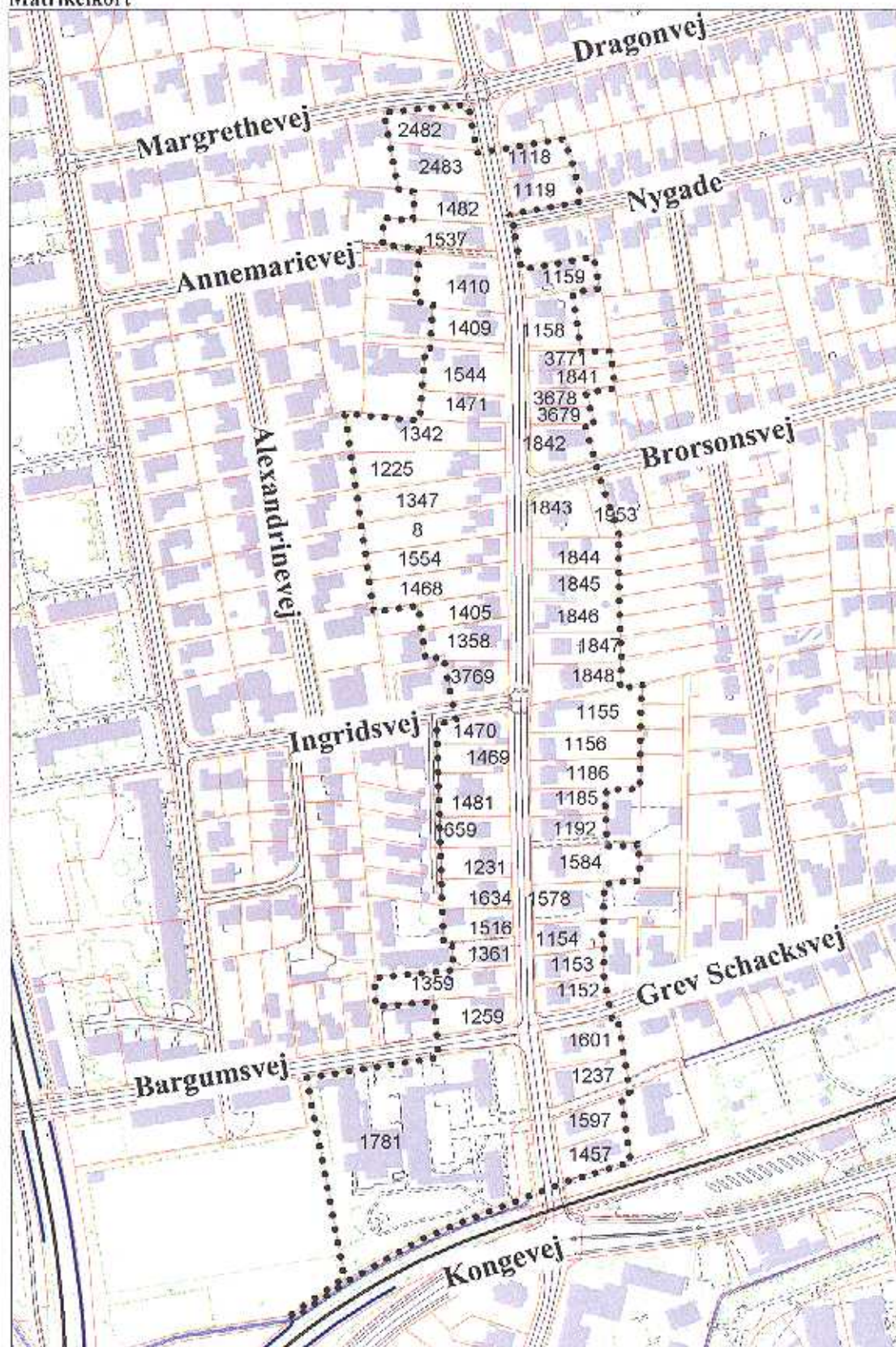
§ 5.1 Del om område 5.B15, 5.B16 og 5.B17:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35%. Bebyggelsen skal opføres med minimum 1½ etage og maks. 2 etager. Bygningernes højde skal være 8½ m.



# LOKALPLAN

Matrikelkort





# LOKALPLAN

- § 5.2 Skulle det - som følge af brand eller af andre årsager - blive nødvendigt at nedrive en bygning, skal der opføres en ny ejendom. Bygningen skal som udgangspunkt - med mindre en anden tidligere placering kan dokumenteres - opføres ud mod Leosallé, så det helstøbte gadebillede kan fastholdes.
- § 5.3 Tønder Kommune skal godkende bygningstegninger, inden et byggeri påbegyndes. Tegninger skal vise byggeriets beliggenhed på grunden, facader, størrelser, form og indretning. Såfremt byggeriet vurderes ikke at tilpasse sig områdets bevaringsværdige bebyggelse, vil der ikke kunne meddeles byggetilladelse.
- § 5.4 Der kan ikke ske yderligere boligudbygning inden for lokalplanområdet.
- § 5.5 Område 5.D181 (Leos Plejecenter)  
Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40%.  
Bebyggelsen skal opføres med 2½ etage.  
Bygningernes højde må maks. være 15 m.  
Tage på bygninger skal udføres som min. 45° og maks. 50° sadeltage med røde vingetegltagsten.  
Plejecentret vejbetjenes fra Bargarvsvej.
- § 6.0 **Bebyggelsens ydre fremtræden**
- § 6.1 Tønder Kommune skal søges om tilladelse, inden der foretages nedrivning af bebyggelse, opføres til- eller nybyggeri eller foretages udvendige synlige bygningsændringer.
- § 6.2 Hovedhusets ydervægge og gavle skal udføres som murværk af røde teglsten.  
Røde teglstenshuse skal vedblive at fremstå som røde teglstenshuse.
- § 6.3 Huse der i dag har pudsede eller vandskurede ydermure kan fortsat fremstå som sådan. Men pudsede facader kan også afrenses og tilbageføres til det oprindelige rødstenshus.
- § 6.4 Tilbygninger skal opføres i røde teglsten, eller med pudsede eller vandskurede ydermure, og de skal harmonere med den øvrige bebyggelse. Med mindre andet godkendes af Tønder Kommune må udvendige pudsede/vandskurede bygningssider kun fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver som okker (gullig), terre de sienne (sandfarve), umbra (jordfarve i brune nuancer) samt engelsk rød. Disse farver kan også blandes med hvid, grå eller sort. Soddens farve skal være mørkere end muren (grå, sort eller naturstensfarvet).
- § 6.5 Ny bebyggelse skal opføres som muret byggeri i røde teglsten - i princippet med proportioner som de ejendomme i lokalplanområdet, der er registreret med en bevaringskarakter på 3 - 5.
- § 6.6 Alle synlige tagflader skal udføres med min. 45° sadeltage med røde vingetegltagsten (model gammel dansk naturrød).  
Tagene kan forsynes med halv- eller helvalm (skrå tagflader mod gavle).  
Udhænget må højst være 50 cm målt vinkelret på muren.



# LOKALPLAN

- Mindre tagfremspring kan eventuelt udføres af andet materiale.  
Hvis der opsættes tagrender, skal de udføres i zink eller kobber.
- § 6.7 Vinduesrammer, døre og skodder skal være af træ og males i en hvid eller lysgrå nuance med mindre andre farver kan godtgøres at være oprindelige.
- § 6.8 Ved udskiftning af vinduer indsættes sprossedelte ruder svarende til bygningens oprindelige karakter.
- § 6.9 Der må ikke anvendes farvede eller buede vinduesglas med mindre, det kan dokumenteres, at huset oprindeligt er opført med sådanne.
- § 6.10 Bygninger forsynes med fyldningsdøre svarende til bygningens oprindelige karakter.
- § 6.11 Kviste og ovenlysvinduer skal placeres over døre eller vinduer, så de følger stueetagens faginddeling.
- § 6.12 Udvendt træværk på hovedhuset skal fremstå i en hvid eller lysgrå nuance.
- § 6.13 Skorstene skal være murede med sokkel, skaft og udkragninger, der anbringes symmetrisk over tagryggen.
- § 6.14 Eksisterende "oprindelige" skorstene skal bibeholdes. Ved renovering af taget skal skorstenen bevares.
- § 6.15 Nye huse skal opføres med skorsten som anført ovenfor.
- § 6.16 Plankeværker og lignende skal males i farver, som beskrevet i § 6.4. Såfremt der ønskes anvendt andre farver, skal dette godkendes af Tønder Kommune.
- § 6.17 Tilbygninger - eksempelvis garager - skal have en placering, udformning og materialevalg i overensstemmelse med de gode bevaringsværdige byggetraditioner, så de karakteristiske og tilpassede bebyggelser opretholdes.
- § 6.18 Garager, carporte og redskabshuse kan placeres i skel, når de maksimalt er 12 meter lange.
- § 6.19 Såfremt carporte og redskabshuse udføres i en trækonstruktion og beklædes med træ, skal de males i farver, som beskrevet i § 6.4. Hvis der ønskes anvendt andre farver, skal dette godkendes af Tønder Kommune.
- § 6.20 Tage på garager, carporte og redskabshuse kan udover røde vingeteglsten (model gammel dansk naturrød) dækkes med sort listecinddelt tagpap.
- § 6.21 Paraboler m.v. må ikke opsættes så de kan ses mod gadesiden.
- § 6.22 Der tillades ikke opsat baldakiner eller andre lignende dele i fast materiale. Såfremt der ønskes opsat markiser, skal de tilpasses bygningens faginddeling, vindues- og dærfag.
- § 7.0 Skiltning**
- § 7.1 Der må ikke opsættes reklameskilte og anden form for skiltning på huse-nes facader ud over angivelse af kontorets/klinikkens navn og husnummer.  
Navneskilte skal være af messing, kobber, zink, emalje, porcelæn, keramik eller galvaniseret materiale, hvilket også gælder husnumre.  
Husnumre må maksimalt have en højde på 10 cm og en bredde på 10 - 12 cm.



# LOKALPLAN

§ 7.2 Skiltningens omfang, udformning og placering skal godkendes af Tønder Kommune inden opsætning. Der må ikke anvendes lysskilte.

## § 8.0 Bevaring af bebyggelse og ubebyggede arealer

§ 8.1 Bygninger eller bygningsdele må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, herunder ved udskiftning af tage, skorstene, døre, vinduer eller ny facadefarve, med mindre der er søgt og opnået tilladelse hertil.

§ 8.2 Forhaver bør fremstå åbne med grønne plæner evt. omkranset af lave løvfældende hække eller lavt stakit. I øvrigt skal ubebyggede arealer bevares som indkørsel eller have og skal ved hegning, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende.

§ 8.3 Der skal etableres plads til beholdere for affald og genanvendelige materialer. Affaldsbeholdere og lignende skal placeres eller afskærmes, så de ikke i væsentlig grad er synlige fra Leosallé.

## § 9.0 Vejadgang

§ 9.1 Til- og frakørsel til ejendommene inden for lokalplanområdet sker fra Leosallé.

## § 10.0 Parkeringsforhold

§ 10.1 Som udgangspunkt skal der udlægges 2 parkeringspladser til hver bolig.

§ 10.2 Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

## § 11.0 Forudsætninger for opførelse og ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1 Ny bebyggelse må ikke uden Tønder Kommunes tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Tønder Kommunes offentlige vandforsyning og Tønder Fjernvarmeselskabs varmemforsyning.

§ 11.2 Ibrugtagning af nybyggeri forudsætter færdigmelding af byggeriet samt godkendelse af Tønder Kommune.

§ 11.3 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse opføres inden for 25 m fra spormidte på banestrækningen Tønder-Tinglev. Ved bebyggelse inden for denne mindste afstand skal det før ibrugtagning ved beregning eller måling eftervises, at de KB-vægtede vibrationsniveauer på gulve i nybyggeriet ikke overstiger 75 dB.

## § 12.0 Ledningsanlæg

§ 12.1 Tele- og el-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

## Tinglysning

Denne lokalplan nr. 5.07 begæres tinglyst på matr. nr.: 8, 1118, 1119, 1158, 1159, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1185, 1186, 1192, 1225, 1231, 1237, 1259, 1342, 1347, 1358, 1359, 1361, 1405, 1409, 1410, 1457, 1468, 1469, 1470, 1471, 1481, 1482, 1516, 1537, 1544, 1554, 1578, 1584, 1597, 1601, 1634, 1659, 1781, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1953, 2121, 2482, 2483, 3678, 3679, 3745, 3769 og 3771, alle Tønder ejerlav.



# LOKALPLAN

## Lokalplan nr. 5.69 for Leos Plejecenter

Lokalplan nr. 5.69 for Leos Plejecenter vil også være gældende for matr. nr. 1781, Tønder, idet den mere detaljeret beskriver og fastsætter anvendelsesbestemmelser for hele institutionsområdet.

## Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger gælder efter planens offentliggørelse.

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen kan ikke pålægge den pågældende ejer pligt til at etablere planens bestemmelser, førend der eventuelt skal foretages ændringer.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen, jf. § 19, stk. 1.

Dispensationer kan kun gives efter forudgående naboorientering, med mindre byrådet skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. planlovens § 20.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. En ny lokalplan skal ligeledes fremlægges til offentlig debat i 8 uger.

## Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 vedtages denne lokalplan nr. 5.07 for bebyggelsen langs en del af Leos Allé.

Tønder Byråd, den 23. august 2006.

  
Hans L. Hansen  
Borgmester

  
Thorkild Præstegaard  
Kommunaldirektør



Leos Allé 46. Fotoet er fra 1960



## Bevaringsværdier

	Opførelsesår	Adresse	Ejerlav	Matr.nr.	Bevaringsværdi
1	1938-1939	Leosallé 2-6	Tønder	1781	3
2	1936	Leosallé 3	Tønder	1457	7
3	1936	Leosallé 5	Tønder	1597	7
4	1927	Leosallé 7	Tønder	1237	6
5	1936	Leosallé 9	Tønder	1601	6
6	1929	Leosallé 10	Tønder	1259	7
7	1923	Leosallé 11	Tønder	1152	7
8	1933	Leosallé 12	Tønder	1359	8
9	1928	Leosallé 13	Tønder	1153	3
10	1920	Leosallé 14	Tønder	1361	9
11	1923	Leosallé 15	Tønder	1154	5
12	1934	Leosallé 16	Tønder	1516	3
13	1935	Leosallé 17A	Tønder	1578	7
14	1937	Leosallé 18	Tønder	1634	5
15	1936	Leosallé 19	Tønder	1584	8
16	1938	Leosallé 20	Tønder	1231	6
17	1936	Leosallé 22	Tønder	1659	7
18	1924	Leosallé 23	Tønder	1192	8
19	1932	Leosallé 24	Tønder	1481	3
20	1924	Leosallé 25	Tønder	1185	7
21	1933	Leosallé 26	Tønder	1469	3
22	1902	Leosallé 27	Tønder	1186	5
23	1933	Leosallé 28	Tønder	1470	3
24	1923	Leosallé 29	Tønder	1156	8
25	1997	Leosallé 30A	Tønder	3769	9
26	1932	Leosallé 30B	Tønder	1358	4
27	1924	Leosallé 31	Tønder	1155	5
28	1933	Leosallé 32	Tønder	1405	4
29	1947	Leosallé 33	Tønder	1818	8
30	1934	Leosallé 34	Tønder	1468	4
31	1917	Leosallé 35	Tønder	1847	7
32	1936	Leosallé 36	Tønder	1554	5
33	1949	Leosallé 37	Tønder	1846	8
34	1937	Leosallé 38	Tønder	8	4
35	1948	Leosallé 39	Tønder	1845	7
36	1933	Leosallé 40	Tønder	1347	4
37	1949	Leosallé 41	Tønder	1844	8
38	1929	Leosallé 42	Tønder	1225	3
39	1945	Leosallé 43	Tønder	1843	6
40	1931	Leosallé 44	Tønder	1342	3
41	1949	Leosallé 45	Tønder	1842	7
42	1923	Leosallé 46	Tønder	1471	6
43	1945	Leosallé 47	Tønder	3679	5
44	1934	Leosallé 48	Tønder	1544	5
45	1945	Leosallé 49	Tønder	3678	7
46	1933	Leosallé 50	Tønder	1409	4
47	1945	Leosallé 51	Tønder	1841	5
48	1949	Leosallé 52	Tønder	1410	6
49	1945	Leosallé 53	Tønder	3771	5
50	1928	Leosallé 55	Tønder	1158	6
51	1930	Leosallé 56	Tønder	1537	6
52	1924	Leosallé 57	Tønder	1159	5
53	1937	Leosallé 58	Tønder	1482	6
54	1961	Leosallé 60	Tønder	2483	9
55	1923	Leosallé 61	Tønder	1119	3
56	1960	Leosallé 62	Tønder	2482	9
57	1924	Leosallé 63	Tønder	1118	7



Bevaringsværdige huse på Leosallé 4-63



Leosallé 4



Leosallé 7



Leosallé 11



Leosallé 13



Leosallé 15



Leosallé 16



Leosallé 24



Leosallé 28



Bevaringsværdige huse på Leosallé 4-63



Leosallé 30



Leosallé 34



Leosallé 40



Leosallé 42



Leosallé 44



Leosallé 50



Leosallé 57



Leosallé 61