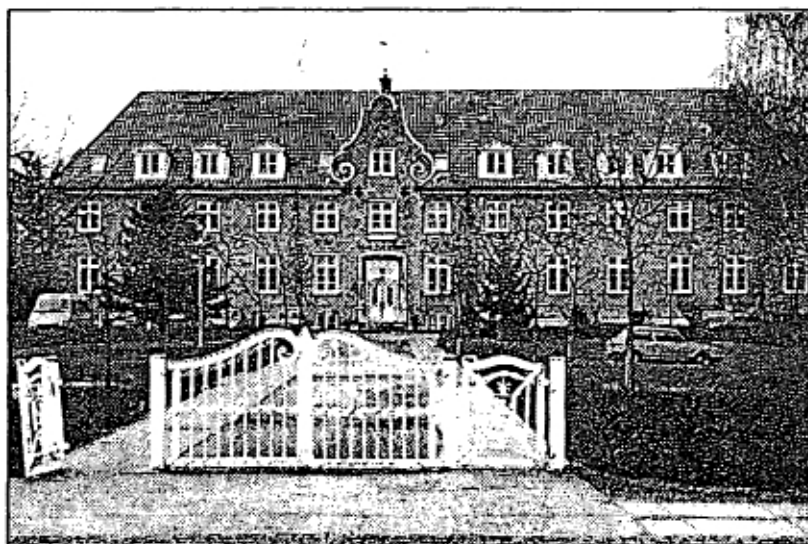


Lokalplan

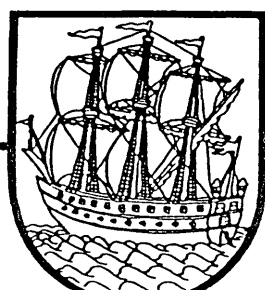
nr. 5.69

for området ved
Leo's Plejehjem
i Tønder.



Leo's plejehjem - hovedfløjen set fra Leo's Allé.

TØNDER



KOMMUNE

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

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

Lokalplanen er tillige det værktøj, der skal anvendes til at sikre planlovens gennemførelse.

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

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

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

KOMMUNEPLANEN

Planloven pålægger endvidere byrådet at udarbejde en samlet overordnet plan for hele kommunen.

Kommuneplanen udgør de rammer, indenfor hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

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

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

Normalt udarbejdes de sideløbende.

BØGER OG ANDET LÆSESTOF

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

INDHOLD

REDEGØRELSE	side	LOKALPLAN	side
Baggrund	2	§ 1.0 Lokalplanens formål	5
Formål	2	§ 2.0 Områdets afgrænsning og zone- status	5
Afgrænsning	2	§ 3.0 Områdets anvendelse	5
Zoneforhold	2	Matrikelkort	5
Forholdene i dag	2	§ 4.0 Vej- og parkeringsforhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2	§ 5.0 Bebyggelsens omfang og placering	6
Rammer for lokalplanlægningen	2	§ 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	6
Vej- og parkeringsforhold	2	§ 7.0 Ubebyggede arealer	6
Grænseværdier for støj og vibrationer	3	§ 8.0 Ledningsanlæg	6
Kortbilag	3	§ 9.0 Forudsætninger for opførelse af ny bebyggelse	6
Varmeplan	3	Vedtagelsespåtegning	6
Spildevand	4		
Vandforsyningsplan	4		
El-ledninger	4		
Lokalplanens retsvirkninger	4		

Baggrund.

Området, der er udarbejdet lokalplan for, er kommuneplanens offentlige område D18, der er udlagt til plejecenter, boliger og servicefaciliteter for pensionister.

Den direkte anledning til udarbejdelsen af denne lokalplan er et ønske fra Tønder kommune om, at opføre et plejecenter i forbindelse med Leo's Plejehjem i Tønder, således at plejehjemmet indeholder boliger, aflastningsrum, hvilerum og alle faciliteter i forbindelse med et tidssvarende ældrecenter samt et hjælpemiddeldepot for hele kommunen.

Om- og tilbygningen af Leo's Plejehjem kan ske indenfor afgrænsningen af kommuneplanens område D18 ved Leo's Allé.

På grund af pladsmangel i de eksisterende plejehjemsbygninger kan et ældrecenter ikke placeres her, hvorfor dette skal etableres i en ny tilbygning umiddelbart vest for den eksisterende hovedbygning.

Det er endvidere hensigten, at Leo's Plejehjem samt de kommunalt ejede folkepensionistboliger på Bargumsvej 2 og 4 skal gennemgå en ombygning, som gør dem tidssvarende samtidig med, at de indgår som en naturlig del af det kommende ældrecenter.

Formål.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe et aktuelt plangrundlag for de eksisterende plejehjemsbygninger sammen med et fremtidigt ældrecenter.

Afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Området afgrænses mod nord af Bargumsvej, mod øst af Leo's Allé, mod syd af jernbanen Tønder/Tinglev og mod vest af sportspladsen, der bliver benyttet af Tønder gymnasium samt boligblokke ved Bargumsvej.

Området ligger tæt på Tønder's centrale bydel.

Zoneforhold.

Området er beliggende i byzone og skal vedblive med at være i byzone.

Forholdene i dag.

Leo's Plejehjem er et markant og stramt byarkitektonisk anlæg, hvor de 3 bygninger er bygget i henholdsvis 1938 og 1939 og opført i hjemstavns- og "bedre byggeskik" stil.

Endvidere indeholder området pensionist etageblokkene på Bargumsvej 2-4.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Kommuneplanens område D18 er udlagt til plejecenter, boliger og servicefaciliteter for pensionister.

Den maksimale bebyggelsesprocenten for området under ét er fastlagt til 40%. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 15 m og etageantal må ikke overstige 2½ etage.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN.

Lokalplanens bestemmelser fremgår af følgende afsnit:

ANVENDELSE: offentligt formål (D)

BEBYGGELSESPROCENT: max. 40

BYGNINGSHØJDE: max. 15 m

ETAGEANTAL: max. 2½

LOKALPLANOMR. AREAL: ca. 12000m²

ZONESTATUS: byzone

Vej- og parkeringsforhold.

Området vejbetjenes fra Bargumsvej.

Parkeringsarealerne indenfor plejecentrets området skal godkendes af byrådet under hensyn til bygningernes anvendelse.

I forbindelse med anlæg af parkeringspladser skal det sikres, at de får en grøn karakter ved hjælp af beplantning.

REDEGØRELSE

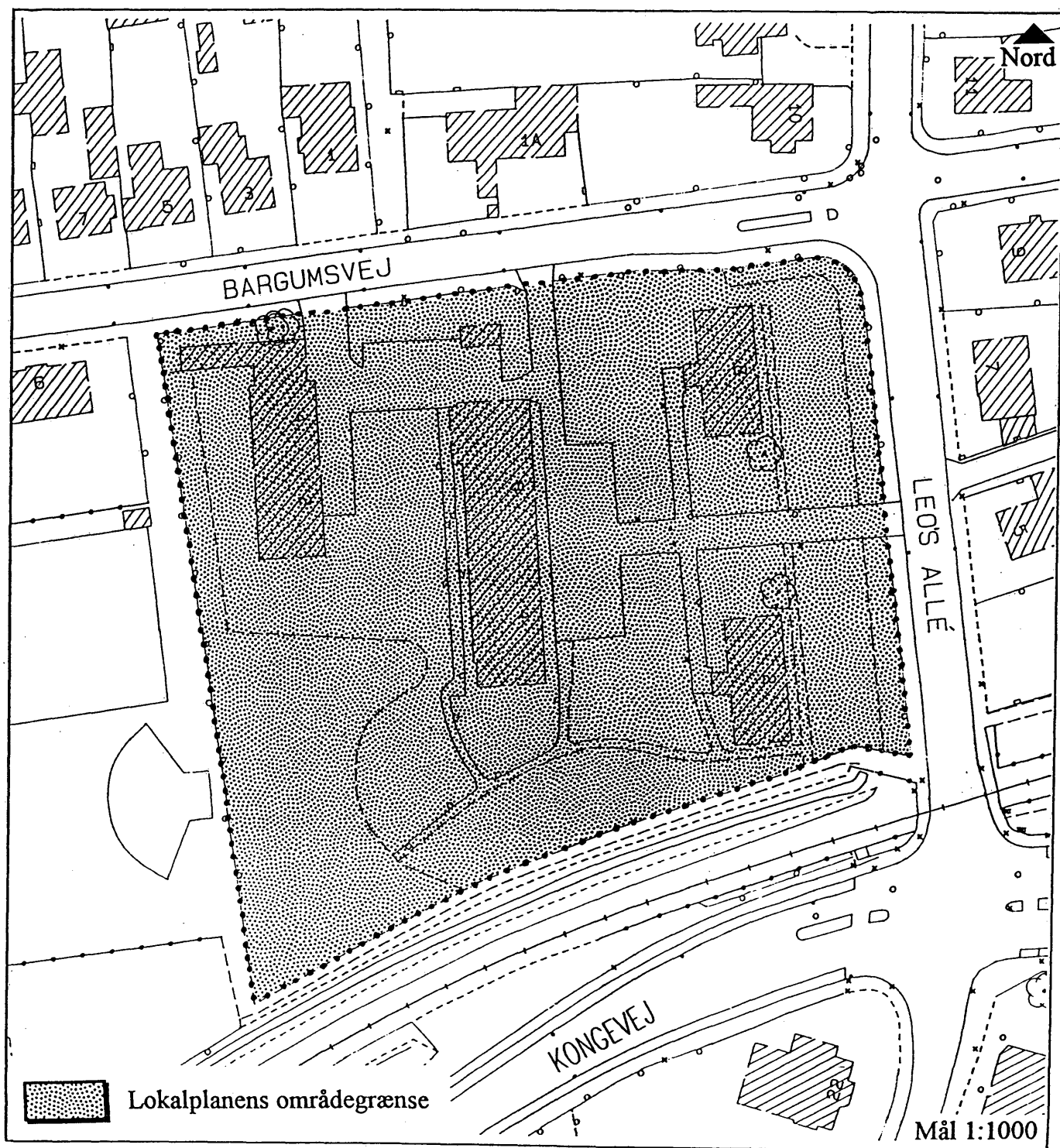
Grænseværdier for støj- og vibrationer fra jernbaner.

Lokalplanområdet grænser må syd op til jernbanen Tønder/Tinglev. Banen anvendes til godstransport med én daglig befordring i hver retning.

Lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau på over 60 dB(A) fra togtrafikken fra banen.

Af hensyn til vibrationer fra banestrækningen skal mindsteafstanden for ny bebyggelse indenfor området være 25 m fra spormidte til nærmeste facade.

Ved ønske om byggeri tættere på jernbanen end den anførte minimumsafstand bør det ved målinger på stedet eftervises, om grænseværdien på 75 DB for vibrationsniveauet kan forventes overholdt.



Varmeplan.

Lokalplanområdet ligger inden for Tønder Fjernvarmeselskabs forsyningsområde. De i området beliggende bygninger er pålagt tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

Ny bebyggelse pålægges tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Tønder kommune, opland 101, delområde 7.

Området er separatkloakeret.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af forsyningsområdet for Tønder kommunes offentlige vandforsyning.

El-ledninger.

El-ledninger, herunder ledninger til vejbe-lysnings, skal fremføres som jordkabler.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan i henhold til planlovens §55 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

LOKALPLAN

For lokalplan nr. 5.69 for området ved Leo's Plejehjem i Tønder fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1.0 Lokalplanens formål.

§ 1.1 Lokalplanen har til formål,
at fastholde kommuneplanens område D18 ved Leo's Allé til plejecenter, boliger og servicefaciliteter for pensionister,
at sikre et plangrundlag for hele området omkring anvendelses- og bebyggelsesforhold.

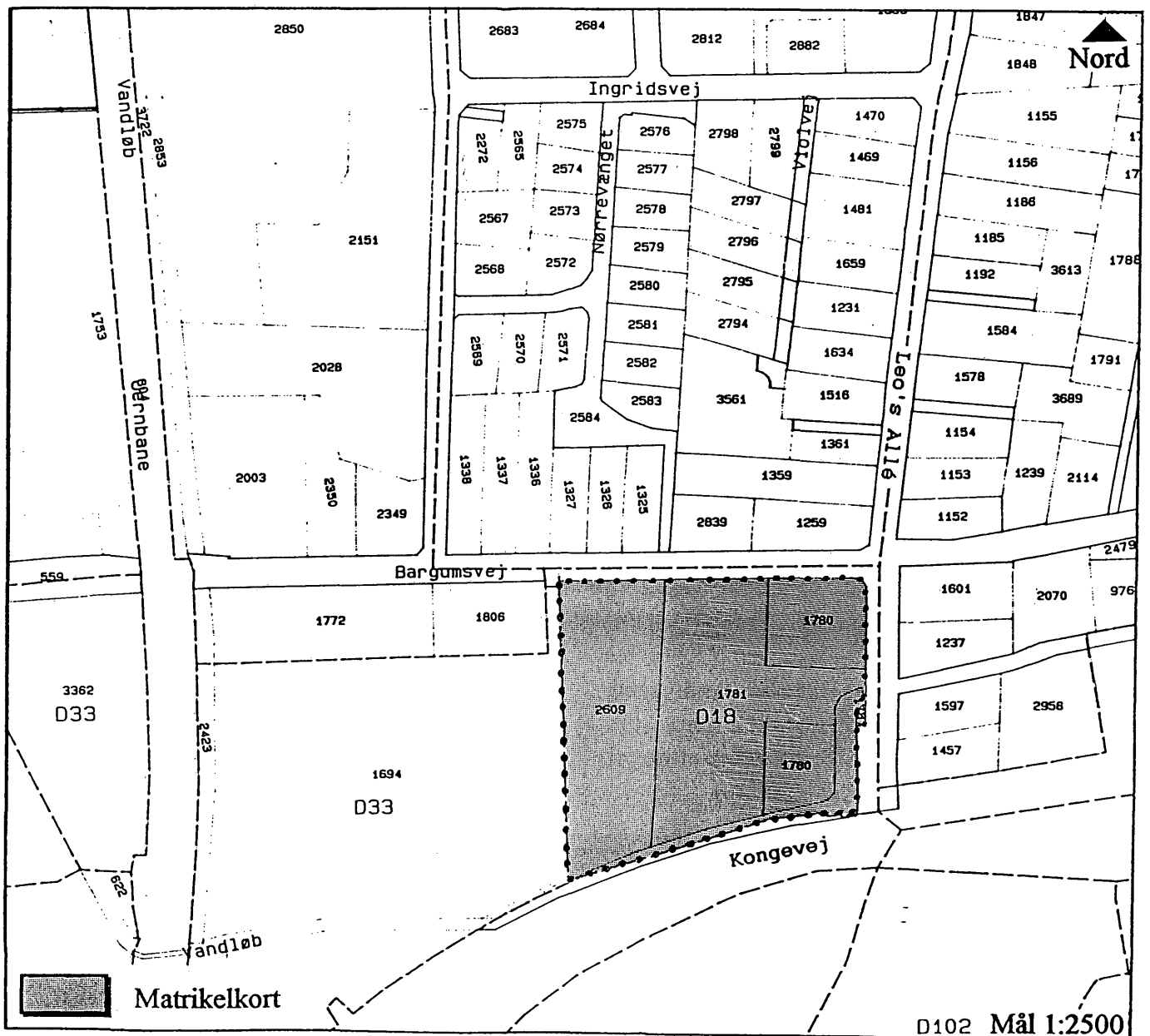
§ 2.0 Områdets afgrænsning og zone-status.

§ 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matrikelnumre, alle Tønder ejerlav:
1780, 1781 og 2609.

§ 2.2 Området skal forblive i byzone.

§ 3.0 Områdets anvendelse.

§ 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål indeholdende plejecenter, boliger og servicefaciliteter for pensionister.



LOKALPLAN

§ 4.0 Vej- og parkeringsforhold.

§ 4.1 Tilkørsel til området sker fra Bar-gumsvej.

§ 4.2 Byrådet skal godkende antallet af parkeringspladser indenfor området under hensyn til de enkelte bygningers anvendelse.

§ 4.3 I forbindelse med anlæg af parke-ringspladser skal det sikres, at de får en grøn karakter ved hjælp af be-plantning.

§ 5.0 Bebyggelsens omfang og placering.

§ 5.1 Bebyggelse må højst opføres i 2½ etage, og den totale bygningshøjde må ikke overstige 15 m.
Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40%.

§ 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 6.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materia-ler, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 6.2 Nybyggeri skal tilpasses de eksiste-rende plejehjemsbygninger.

§ 6.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7.0 Ubebyggede arealer.

§ 7.1 Ubebyggede arealer skal vedligehol-des som have eller grønt anlæg.
Der må ikke etableres oplag af nogen art.

§ 8.0 Ledningsanlæg.

§ 8.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

§ 8.2 Ca. 2 m inde på det sydlige skel af matr. nr. 1780, 1781 og 2609, Tøn-der, skal der fremføres og placeres 2 fjernvarmetransmissionsledninger fra det kommende kraftvarmeværk ved Bdr. Hartmann til Tønder Fjernvar-mecentral i Østergade.

Disse ledninger tinglyses sammen med denne lokalplan med Fjernvar-meselskabet som påtale berettiget.

Der må ikke plantes større træer eller opføres bygninger nærmere end 2 m fra ledningernes midte.

Fjernvarmeselskabet ydes ret mod fuld erstatning for skader og tab ved eventuelle reparationer af ledninger-ne.

§ 9.0 Forudsætninger for opførelse og ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 9.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrå-dets tilladelse tages i brug før be-byggelsen er tilsluttet Tønder Fjern-varmeforsyning.

§ 9.2 Ny bebyggelse må ikke uden byrå-dets tilladelse opføres inden for 25 m fra spormidte på banestrækningen Tønder-Tinglev.

Ved bebyggelse inden for denne mindste afstand skal det før ibrug-tagning ved beregning eller måling eftervises, at de KB-vægtede vibrati-onsniveauer på gulve i nybyggeriet ikke overstiger 75 dB.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til planlovens § 27 vedtages den-ne lokalplan nr. 5.69 endeligt.

Tønder byråd, den 15. februar 1995.

Hans L. Hansen
borgmester

Egon Nielsen
kommunaldirektør

LITTERATUR

Generelt om kommune- og lokalplanlægning:

LOV OM PLANLÆGNING, lov nr. 383 af 14. juni 1993.

Planstyrelsens vejledning om planloven, april 1992.

Lokalplanvejledning, information nr. 2, 1989, fra Planstyrelsen.

Aktuelle planer for Tønder kommune:

Kommuneplan for Tønder kommune 1984 - 91.

Spildevandsplan §21. Plan for Tønder kommune 1977.

Vandforsyningsplanlægning for Tønder kommune 1980 - 2000.

Varmeforsyningsplan for Tønder kommune.

Regionplan for Sønderjyllands amtskommune 1985 - 96.