

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 09-05-2023

Mødedato Tirsdag d. 09. maj 2023 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 110, Tønder Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering - åben den 9. maj 2023.....	4
Orientering om proces og ramme for facilitetsstrategi.....	6
Tønder Kommunes Ejendomsstrategi.....	8
Ballumvej 3, 6280 Højer - ansøgning om lovliggørelse af kvist.....	10
Nørre Frankel 15, 6792 Rømø - ansøgning om lovliggørelse af facadebeklædning.....	12
Nygade 15, 6261 Bredebro - ansøgning om dispensation til eternittag.....	14
Gulirisvej 83, Havneby, 6792 Rømø - ansøgning om dispensation til ændret altanbelægning.....	15
Carstensgade 1a, 6270 Tønder - ansøgning om dispensation til opførelse af to beboelsesejendomme	17
Vestergade 47, 6270 Tønder - ansøgning om isætning af træ-alu vinduer.....	19
Østergade 22, 6270 Tønder - ansøgning om dispensation fra lokalplan til lovliggørelse af kviste og	20
Lukket: Orientering om byggesag.....	22
Lukket: Orientering - lukket den 9. maj 2023.....	22
Underskriftsark.....	22

Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

Godkende dagsordenen til dagens møde.

DIREKTØREN FOR TEKNIK/MILJØ, SERVICE OG BESKÆFTIGELSE INDSTILLER,

at dagsordenen godkendes.

BESLUTNING

Indstillingen godkendt.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Orientering - åben den 9. maj 2023

Sagsfremstilling

Orientering fra udvalgsformanden:

Orientering fra øvrige udvalgsmedlemmer:

Orientering fra forvaltningen:

Dialog med Digelaget

Digelaget i Bredeådalene deltager i 20 minutter til en dialog om deres kommende ansøgning om digeforstærkning til Kystdirektoratet. Digelaget har henvendt sig til Tønder Kommune med ønske om en dialog om deres kommende ansøgning til Kystdirektoratet om midler til digeforstærkning. Her er der afsat en pulje på 150 mio. kr til kystbeskyttelse, og der er frist for ansøgninger i september 2023. Det er foreløbigt sidste år, der afsat midler på finansloven til kystbeskyttelse. Digelagets ansøgning blev ikke tilgodeset i 2022, og der ønskes derfor en dialog om eventuelle tiltag, der kan øge muligheden for at blive tilgodeset ved ansøgningsrunden i 2023.

Status og tidsplan for VE-anlæg

Forvaltningen gennemgår status og tidsplan for de prioriterede 11 VE-anlæg i forhold til Udvalgets kommende behandling.

Ny dato for møde med landbrugsforeningernes konsulenter

Grundet flere konfliktende arrangementer er udvalgets møde med landbrugsforeningernes konsulenter blevet aflyst. Forvaltningen foreslår, at mødet i stedet afholdes fredag d. 9. juni kl. 13 - 14:30 eller tirsdag 15. august 2023 kl. 11:30 - 13.

Arshjul

Arshjulet er et styringsværktøj, som skal give Teknik- og Miljøudvalget et samlet overblik over udvalgets aktiviteter, som ligger ud over de faste udvalgsmøder.

Statsligt veto på forslag til lokalplan 165-740, Mikrodestilleri Tvismark, Rømø (TMU).

Kirkeministeren har 24. april fremsendt et statsligt veto for lokalplan 165-740. Mikrodestilleri Tvismark, Rømø. Vetoet har opsættende virkning, og Kommunalbestyrelsen kan ikke vedtage lokalplanen, før vetoet er frafaldet. Vetoet går på anvendelsen i forbindelse med kystnærhedszonen.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen mener, at der ikke i nødvendigt omfang er redegjort for nødvendigheden af udlægget, dvs. kunne anlægget være lokaliseret et andet sted i kommunen uden for kystnærhedszonen.

Forvaltningen tager kontakt til Plan og Landdistriktsstyrelsen for at afklare omfanget af vetoet samt kravene til en revideret redegørelse. Forvaltningen forventer at kunne sende en sagsfremstilling vedrørende Hattesvej til politisk behandling i juni.

DIREKTØREN FOR TEKNIK/MILJØ, SERVICE OG BESKÆFTIGELSE INDSTILLER,

at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING

Orienteringen taget til efterretning.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Orientering om proces og ramme for facilitetsstrategi

Beslutningstema

I denne sag orienteres udvalget om proces og ramme for den kommende facilitetsstrategi. Udvalget kan give input til processen og rammen.

Historik

Den 8. februar 2023 godkendte Kultur- og Fritidsudvalget procesplanen og rammen for den kommende facilitetsstrategi og besluttede, at Sundhedsudvalget, Børn- og Skoleudvalget og Teknik- og Miljøudvalget skulle orienteres og have mulighed for at give input.

Sagsfremstilling

Strategi og Politik

Facilitetsstrategien er handling nr. 1 i politikken for Kultur-, Fritid-, og Landdistrikter for årene 2022-2023 samt en indsats i aftalegrundlaget for Bevæg Dig For Livet, og sundhed er en tværgående strategisk indsats i Visions- og Strategiplanen 2022 - 2025.

I politikken står der, at en facilitetsstrategi skal have fokus på følgende elementer/områder:

- De eksisterende faciliteter er fleksible og opdaterede, så de kan rumme nye trends, der vinder frem.
- Øget adgang til faciliteter og aktiviteter. Der skal være let adgang hertil, de skal bruges fleksibelt og på delebasis af mange forskellige udøvere.
- Faciliteter til udendørsaktiviteter styrkes.

Udviklingen af ovenstående skal ske med tanke for, hvordan det kan fremme det aktive liv for børn og unge. Det skal være i børnenes og de unges interesser og ønsker, der understøttes gennem et udbud af faciliteter og aktiviteter, de har lyst til at bruge.

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede på mødet den 8. februar at udvide ovenstående til en bredere målgruppe, så facilitetsstrategien skal have fokus på det sunde aktive liv for alle borgere.

Procesplan

Kultur- og Fritidsudvalget har godkendt procesplan for udarbejdelse af baggrundsmateriale og facilitetsstrategi. Se bilag for uddybning.

Processen forløber fra februar til december 2023 og indeholder følgende:

- Februar: Godkendelse af procesplan og drøftelse af ramme for facilitetsstrategi
- Marts: Godkendelse af tværfaglig involvering
- Februar-april: Interessentanalyse og dataindsamling(kvantitativ data), involvering af øvrige fagområder, og forberedelse til involvering af interessenter
- April: Orientering om processen til de stående udvalg
- April-maj: Involvering af skolernes elevråd
- Maj: Orientering om den indsamlede kvantitative data til Kultur- og Fritidsudvalget
- Maj: Involvering af interessenter for indendørs faciliteter
- Juni: Involvering af interessenter for udendørs faciliteter
- Juni: Orientering om den indsamlede kvantitative data til FritidsForum

- September: Foreløbigt udkast til Kultur- og Fritidsudvalget
- September-November: Høringsfase
- December: Godkendelse af facilitetsstrategi

Rammen for facilitetsstrategien

Kultur- og Fritidsudvalget godkendte følgende ramme for facilitetsstrategien:

Tre temaer, som forholder sig til både indendørs og udendørs faciliteter. Se bilag for uddybning af temaerne.

1. vedligeholdelse og udvikling af eksisterende faciliteter
2. etablering af nye faciliteter
3. afvikling eller flytning af eksisterende faciliteter

Til at understøtte de tre temaer godkendte Kultur- og Fritidsudvalget følgende fire kategorier, som forvaltningen skal indsamle data på til baggrundsmaterialet for facilitetsstrategien. Se bilag for uddybning af kategorierne.

- den demografiske udvikling
- borgernes behov
- facilitetsniveauer
- geografi

Kultur- og Fritidsudvalget udpegede borgernes behov, som særligt vigtigt at få indsamlet data på. Ligeledes påpegede Kultur- og Fritidsudvalget, at det var vigtigt med en politisk og administrativ involvering og forankring på tværs af udvalg og fagområder.

VICEKOMMUNALDIREKTØREN INDSTILLER,

at udvalget giver input til proces og ramme for facilitetsstrategien.

BESLUTNING

Udvalget bakker op om proces og ramme for facilitetsstrategien, der har vigtig sammenhæng med Tønder Kommunes Ejendomsstrategi.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Tønder Kommunes Ejendomsstrategi

Beslutningstema

Under dette punkt skal der tages stilling til, om udkast til Tønder Kommune Ejendomsstrategi kan godkendes.

Historik

Som et led i revitaliseringen af Facility Management i form af Ejendomsservice er opgaven på administrativt niveau blevet omorganiseret med det formål at gentænke arbejdet med optimeringen af Tønder Kommunes ejendomsportefølje.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte i februar 2023 kommissorium for Ejendomsservice, der definerer de konkrete opgaver knyttet til optimeringen. Som strategisk afsæt for det videre arbejde og som overordnet ramme for kommissoriet, er der udarbejdet udkast til Tønder Kommunes Ejendomsstrategi.

Sagsfremstilling

Tønder Kommune ejer og lejer en række ejendomme, der i det daglige lægger fysiske rammer til en lang række aktiviteter. Ikke blot kommunens opgaver og services, men også borgernes hverdag og fritid. Ejendomsstrategien beskriver Kommunalbestyrelsens vision og målsætninger for Tønder Kommunes ejendomsportefølje.

Det centrale omdrejningspunkt i strategien er, at kommunens ejendomme skal understøtte de kommunale kerneopgaver og –funktioner, og at der skal sættes ind med de fornødne tiltag, hvis det ikke er tilfældet.

Når det kommer til ejendomsporteføljen, står Tønder Kommune i de kommende år overfor en række væsentlige udfordringer:

- Der er betydeligt efterslæb af vedligehold af kommunale bygninger.
- Kommunens bygninger er dyre i drift.
- Der er løbende nye behov og krav til de fysiske rammer, i takt med at kerneopgaver og –funktioner udvikles og tilpasses.
- Kommunen skal gå foran som et godt eksempel i den grønne omstilling, og det stiller store krav til blandt andet energioptimering.

Ejendomsstrategien sætter rammen for, hvordan disse udfordringerne skal løses. Med afsæt i den overordnede vision opsættes derfor tre strategiske målsætninger for ejendomsporteføljen og hele organisationens arbejde hermed – lige fra de politiske beslutninger, der træffes i byrådssalen, til de daglige opgaver i forvaltningen:

1. Optimering af kommunale kvadratmeter
2. Bedre vedligeholdelse
3. Bæredygtige ejendomme

Strategien skal også ses i sammenhæng med kommunens Visions- og Strategiplan, samt politikker, strategier og planer på andre områder, herunder også den kommende facilitetsstrategi.

Strategien skal løbende udmøntes i handleplaner, der fastlægger de konkrete indsatser og aktiviteter, der skal gennemføres for at realisere strategiens vision og målsætninger.

DIREKTIONEN INDSTILLER,

at udkast til Tønder Kommunes Ejendomsstrategi godkendes,
at indstillingen videresendes til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

BESLUTNING

Indstillingen anbefales med den tilføjelse, at afrapporteringen skal ske med halvårlig afrapportering til øvrige stående udvalg, og at Teknik- og Miljøudvalget inddrages løbende. Udkastet tilrettes i tråd hermed.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Ballumvej 3, 6280 Højer - ansøgning om lovliggørelse af kvist

Beslutningstema

Det skal beslattes, om der skal meddeles lovliggørende dispensation til en allerede etableret tagkvist på adressen Ballumvej 3, 6280 Højer.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om udskiftning af taget på ejendommen, har forvaltningen konstateret, at den eksisterende tagkvist mod syd er etableret uden forudgående tilladelse fra Tønder Kommune. Kvisten er i strid med den gældende lokalplan og kræver dermed dispensation.

Ejendommen er opført i 1903 og er registreret som bevaringsværdig med SAVE-værdien 4 (høj værdi).

Ejendommen er endvidere omfattet af bevarende lokalplan nr. 070-210 for Højer Bymidte, som bl.a. har til formål at sikre de karakteristiske og væsentligste værdier i den oprindelige bystruktur, den bevaringsværdige bebyggelse og i den unikke sammenhæng mellem by og landskab.

Jf. lokalplanens § 6.12 *kan der opsættes kviste fortrinsvist mod husets gårdside (...) Kviste i tagfladen skal placeres, så deres centerlinje flugter med centerlinjen i et vindue i stueetagen og kviste skal udformes og overfaldebehandles i overensstemmelse med husets arkitektur og byggetradition.*

Kvisten er placeret på den sydvendte tagflade, delvist synlig fra Ballumvej, og sikrer adgang fra boligens overetage til tagfladen på den flade tilbygning til ejendommen. Det er forvaltningens vurdering, at den etablerede kvist ikke er udført med respekt for bygningens oprindelige arkitektur. Bygningen er udført med en meget karakteristisk gavl, som i nogen grad svækkes/forstyrres rent visuelt af kvisten.

I udpegningsgrundlaget fra 2010 beskrives ejendommen som en "fin bygning som med sit markante gavlparti er en vigtig del af det samlede gadebillede". I forhold til den hidtidige praksis og bygningens samlede udtryk, er det derfor forvaltningens vurdering, at der bør meddeles afslag til den etablerede kvist.

Alternativt til den ulovlige kvist kan flugtvej/adgang til fladtagsbygningen evt. etableres ved at trække døråbningen ind i tagfladen i stedet, som en udskæring i tagfladen i princippet som en indbygget tagterrasse. Dermed vil døråbningen ikke kunne ses fra gaden og vil ikke påvirke den unikke gavllarkitektur negativt.

I forbindelse med ansøgning om tilskud til udskiftning af taget, har ejendommen været forelagt Højer Byfond, som ikke har haft bemærkninger til det ansøgte.

Lovgrundlag

Planloven

FAGCHEFEN FOR PLAN OG UDVIKLING INDSTILLER,

at der meddeles afslag til lovliggørende dispensation, fulgt op af påbud om fysisk lovliggørelse, eller at der gives dispensation til, at den eksisterende kvist fjernes og istedet ændres til udskæring ind i tagfladen, så der kan etableres en flugtvej til det flade tag.

BESLUTNING

1. "at": Indstillingen ikke godkendt.

2. "at": Indstillingen godkendt.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Nørre Frankel 15, 6792 Rømø - ansøgning om lovliggørelse af facadebeklædning

Beslutningstema

Det skal besluttes, om der skal meddeles lovliggørende dispensation til den monterede facadebeklædning på adressen Nørre Frankel 15, 6792 Rømø.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en større renovering af det forhenværende hotel beliggende Nørre Frankel 15, 6792 Rømø, er der på facaden monteret en lodret listebeklædning udført i komposittræ (formstøbte elementer fremstillet af en blanding af træfibre, plast og bindemiddel).

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 230 for et boligområde ved Nørre Frankel. Jf. lokalplanens § 8.1 *må der til udvendige bygningssider og tagflader ikke anvendes brugte, eller andre materialer, som efter Tønder Kommunes skøn virker skæmmende. Bygninger skal udføres som murede teglstenshuse eller træhuse, hvor udformning, arkitektur og farve skal passe naturligt og diskret til området. (...) Bygningsudformning og farvevalg skal godkendes af Tønder Kommune.*

I 2021 blev der endvidere udarbejdet en arkitekturstrategi for Rømø med det formål at understøtte forvaltningens administration og den fremtidige planlægning for øen. Strategien tager afsæt i den oprindelige bygningskultur og de gamle Rømø-huse og sætter retningslinjer for, hvorledes den fremtidige bebyggelse på øen bør udvikle sig. I den forbindelse er der et særligt fokus på de få, enkle og naturlige materialer, som oprindeligt har dannet grundlaget for den lokale byggetradition. Jf. strategien bør komposit, fibercement og lign. kunstmaterialer ikke finde anvendelse på øen.

Materialekravene bunder dels i et ønske om at styrke den bygningsmæssige kvalitet på øen, dels en opmærksomhed på, hvorledes materialerne patinerer i det relativt hårde miljø, der kendetegner Rømø med megen blæst, sand og salt i luften. Komposit- og fibercementmaterialer fremstår med en mere plastisk, blank overflade i en ensartet brunlig farve, som ikke har samme visuelle udtryk som naturligt træ.

På den baggrund er det forvaltningens anbefaling, at der meddeles afslag til den ansøgte lovliggørelse af listebeklædningen med påbud om at fjerne listebeklædningen. Der kan monteres nye lister i træ som erstatning for kompositbeklædningen.

Lovgrundlag

Planloven

FAGCHEFEN FOR PLAN & UDVIKLING INDSTILLER,

at der meddeles afslag til lovliggørelse af den monterede beklædning, opfulgt af påbud om fysisk lovliggørelse.

BESLUTNING

Indstillingen godkendt.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Nygade 15, 6261 Bredebro - ansøgning om dispensation til eternittag

Beslutningstema

Det skal besluttet, om der skal meddeles dispensation til oplægning af nyt eternittag på ejendommen Nygade 15, 6261 Bredebro.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om oplægning af et nyt, brunt bølgeeternittag på ejendommen Nygade 15, 6261 Bredebro. Ejendommen fra 1920 er omfattet af bevarende lokalplan nr. 114-110 for bymidten øst for jernbanen, Bredebro, men er ikke registreret som bevaringsværdig. Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre og højne bykvaliteten ved at bevare udtrykket og karakteren af den ældre bebyggelse ved kirken, stationsbyens røde bygninger og boligområder med fritliggende huse i rød tegl. Jf. lokalplanens §7.4.1 *skal tegltage ved udskiftning udføres med tegltagsten i samme størrelse, type og farve som de oprindelige, eller i natur rød i en type, der tilhører byggestilen. (...) Der må ikke oplægges ståltage eller bølgeeternitplader.*

Boligen er opført i den tyske periode og har oprindeligt været oplagt med flade falsteglsten, typisk for stilarten. Ejendommen er sidenhen blevet ombygget, bl.a. med tilføjelse af to kviste på hver side af frontkvisten, og taget er udskiftet til bølgeeternit.

Det er lokalplanens hensigt at højne den arkitektoniske og bymæssige kvalitet i Bredebro, bl.a. ved at sætte rammerne for materialevalg og farvesætninger ved fremtidige renoveringer. Boligen i sig selv repræsenterer ikke en væsentlig bevaringsværdi, men har betydning for den samlede oplevelse af gadeforløbet og den visuelle karakter i området. Det er dermed forvaltningens vurdering, at en større ensartethed i bebyggelsens materialeholdning vil bidrage positivt til områdets fremtræden. Det bør derfor tilskyndes, at også gadens resterende boliger over tid oplægges med røde tegltage for et samlet visuelt udtryk af højere kvalitet.

Lovgrundlag

Plangrundlag

FAGCHEFEN FOR PLAN & UDVIKLING INDSTILLER,

at der meddeles afslag til dispensation til oplægning af bølgeeternittag på ejendommen.

BESLUTNING

Indstillingen godkendt.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Gulirisvej 83, Havneby, 6792 Rømø - ansøgning om dispensation til ændret altanbelægning

Beslutningstema

Det skal besluttet, om der skal meddeles dispensation til at ændre altanbelægningen fra træbrædder til flisebelægning på adressen Gulirisvej 81, 6792 Rømø. Boligen er en del af feriecenteret Enjoy Resorts Rømø, og beslutningen vil derfor være præcedensdannende for administrationen af lokalplanen fremover.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Gulirisvej 83, Havneby har søgt om tilladelse til at ændre den eksisterende bræddebelægning på altanen til granitfliser. Ansøgningen er begrundet med, at eksisterende træbelægning er angrebet af råd, og for at imødegå dette i fremtiden ønskes en mere vejrbestandig og vedligeholdelsesfri belægning etableret i stedet.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 235, som i § 7.1 bestemmer, at udhuse, småbygninger, mindre bygningsdele og facadedele skal være ens for alle bygningerne.

Det har været praksis, at evt. ændringer i bygningernes ydre forelægges ejerforeningen, som dermed kan fremkomme med bemærkninger for eller imod det ansøgte, så fremtidig vedligehold eller ændringer foretages ens i hele foreningen.

Dette har også været tilfældet her, hvor ejerforeningen har fremsendt indsigelser imod det ansøgte grundet tvivl om konstruktionens bæreevne, samt et ønske om en fortsat ensartethed i bebyggelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at den fortsatte ensartethed i bebyggelsens materialer er vigtig for at opretholde det samlede, arkitektoniske udtryk. Ved at åbne op for andre materialer end de eksisterende, øges risikoen for at mindre ændringer kan påvirke det samlede udtryk af bebyggelsen og dermed svække arkitekturen og sammenhængen i området.

Da det er en stor, ensartet bebyggelse, hvor det af lokalplanen fremgår, at bygningernes udtryk og oplevelse skal være ens, hvor der kan forventes en del fremadrettede sager omkring ønskelige ændringer hertil, foreslås kompetencen til at afgøre sager af denne karakter tillagt til administrativ afgørelse efter høring af Ejerforeningen.

Lovgrundlag

Planloven

FAGCHEFEN FOR PLAN OG UDVIKLING INDSTILLER,

at der meddeles afslag til det ansøgte, og
at forvaltningen fremadrettet bemyndiges til administrativt at afgøre sager om ydre fremtræden på Enjoy Resort.

BESLUTNING

Indstillingen godkendt.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Carstensgade 1a, 6270 Tønder - ansøgning om dispensation til opførelse af to beboelsesejendomme

Beslutningstema

Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation til opførelse af to nye beboelsesejendomme på adressen Carstensgade 1a, 6270 Tønder.

Sagsfremstilling

Bygherre ønsker at opføre to nye beboelsesejendomme på ovennævnte adresse, tilsvarende den tidligere opførte ejendom beliggende Carstensgade 1c, 6270 Tønder. Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan nr. 6.16 for bebyggelsen på Provst Petersensvej og den del af bebyggelsen langs Carstensgade. Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre, at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, så bygningerne lægger sig tæt op af områdets bevaringsværdige bebyggelse, så der er overensstemmelse med den stedlige byggetradition, hvorved bygningerne medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.

Jf. lokalplanens § 5.1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35 %, og bygningernes højde skal være 8 ½ meter.

Derudover er det i § 5.4 formuleret, at der ikke kan ske yderligere boligudbygning inden for lokalplanområdet. Dette skal dog sammenholdes med, at der i forbindelse med vedtagelsen af gældende lokalplan sker en ophævelse af lokalplan nr. 6.10 for bebyggelsen på hjørnet af Ribe Landevej og Carstensgade (projektområdet).

Af ophævelsesbestemmelsen fremgår det dog også, at ny bebyggelse på hjørnegrunden (projektområdet) skal opføres inden for det angivne byggefelt, som vist på kortvignetten. (se bilag)

Forvaltningen vurderer, at byggeretten fra den ophævede lokalplan på denne måde overføres til gældende lokalplan nr. 6.16, men blot ikke er blevet indført i de bygningsregulerende bestemmelser. Intentionen har dog været fortsat at muliggøre bebyggelsen på hjørnet af Carstensgade og Ribe Landevej, således at facadeforløbet sluttes, og den bymæssige bebyggelse fremstår ubrudt.

Det ansøgte projekt er bestående af yderligere to boligejendomme tilsvarende naboejendommen. Bygningerne udføres i to plan med facader i røde teglsten og rødt, afvalmet tegltag. Bygningerne udføres med en klassisk arkitektur, med opsprossede vinduer og fyldningsdøre, som fint tilpasser sig den stedlige byggetradition og arkitektur.

Bebyggelsen fortsætter facadelinjen langs Carstensgade og lægger sig samtidig helt ud til Ribe Landevej, så det åbne hul i bygningsrækken lukkes. Bygningerne opføres med samme højde og proportioner som dels nabobygningen, dels bebyggelsen langs Ribe Landevej, hvor også bebyggelsesprocenten er væsentligt højere end 35 %.

Det er dermed forvaltningens vurdering, at den ansøgte bebyggelse tilpasses områdets karakter og vil bidrage positivt til forløbet langs Ribe Landevej og indkørslen til bycentrum.

Etablering af mindre, bynære boliger er endvidere i overensstemmelse med Visions- og Strategiplanen, hvor netop bosætning er et af de fire fokuspunkter. Som led i arbejdet med at øge bosætningen, blev Boligudviklingsstrategi og -handlingsplan for Tønder Kommune politisk vedtaget i september 2022. Heri peges der særligt på et øget behov for mindre, bynære boliger, hvilket projektet vil være medvirkende til at opfylde.

Da både bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides væsentligt i forhold til den gældende lokalplan, er der foretaget naboorientering i forbindelse med sagsbehandlingen. Der er inden for høringsfristen indkommet indsigelser imod projektet fra nærmeste naboer. (Se bilag)

Lovgrundlag

Planloven

FAGCHEFEN FOR PLAN & UDVIKLING INDSTILLER,

at der meddeles dispensation til det ansøgte.

BESLUTNING

Indstillingen godkendt.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Vestergade 47, 6270 Tønder - ansøgning om isætning af træ-alu vinduer

Beslutningstema

Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation til isætning af træ-alu vinduer i ejendommen Vestergade 47, 6270 Tønder.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om udskiftning af i alt fem vinduer i facaden mod gågaden i ejendommen Vestergade 47, 6270 Tønder. Vinduerne udføres i træ-alu som bondehusvinduer opsproset i seks rudefelter. Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan nr. 051-610 for Tønder Midtby og er registreret med middel bevaringsværdi, SAVE 5. Lokalplanen har bl.a. til formål at fastlægge bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse og byrum i Tønder midtby, og at sikre ombygninger tilpasses købstadsmiljøet og foretages i overensstemmelse med den oprindelige byggestil og arkitektur. Jf. § 7.33 skal vinduer med sprosser udføres med et lags glas og kitfalsede sprosser i størrelsen 25 mm med en koblet ramme eller forsatsrude bagved.

I 2019 har Teknik- og Miljøudvalget ydermere vedtaget en administrationspraksis for de bevarende lokalplaner, herunder lokalplan nr. 051-610. Denne praksis peger på netop vinduer og døre som værende af væsentlig betydning for oplevelsen af bymiljøet og fokuserer på vigtigheden af at fastholde en restriktiv linje for administrationen. Dette fordi opsprossede vinduer med termoruder eller udført i andre materialer hurtigt fremstår med et kraftigere udtryk og ikke har samme finesse og detaljering som de gamle, kitfalsede vinduer.

Da bygningerne i midtbyen typisk ligger placeret med facader helt ud til fortov og pladser, så man som fodgænger passerer tæt op ad facaderne, har netop udformningen af disse bygningsdetaljer stor betydning for den oplevede kvalitet af midtbyens bebyggelse. Det er derfor forvaltningens vurdering, at den hidtidige praksis fortsættes, og der meddeles afslag til de ansøgte vinduer.

Lovgrundlag

Planloven

FAGCHEFEN FOR PLAN & UDVIKLING INDSTILLER,

at der meddeles afslag til de ansøgte vinduer.

BESLUTNING

Indstillingen godkendt.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Østergade 22, 6270 Tønder - ansøgning om dispensation fra lokalplan til lovliggørelse af kviste og tagterasse

Beslutningstema

Det skal beslattes, om man vil lovliggøre opførte kviste mod Østergade og etableret tagterasse mod Nørregade.

Sagsfremstilling

Ejeren af Østergade 22, 6270 Tønder har opført to kviste mod Østergade og en tagterasse ind mod naboer i Østergade 20 uden tilladelse fra gældende lokalplan nr. 051-610. Kvistene er ikke udført som vist på vedlagte billeder, og tagterrassen er udført som vist på tegninger vedlagt som bilag.

Lokalplan nr. 051-610 bestemmer i § 7.1 § 7.28, at nye kviste og tagvinduer skal tilpasses bygningens proportioner, arkitektur, byggestil og bygningstype og udføres i materialer, der er typiske for det hus, de etableres på. § 7.61 bestemmer, at tagterrasser og altaner kun må etableres på bagsiden af bygninger, og § 7.62 bestemmer, at tagterrasser og altaner, der etableres på bevaringsværdige bygninger, skal udformes i overensstemmelse med bygningens udtryk.

Ejendommen er registreret med SAVEværdien 3, som er i den høje ende af skalaen, og er opført i 1888.

Det vurderes, at de etablerede kviste mod Østergade er udført dimensionelt forkert i forhold til bygningens proportioner. Kviste på denne type bygninger udføres, så de underordner sig størrelserne på vinduerne i facaden. De etablerede kviste, som kan ses på vedlagte billeder, er udført med for høje flunker (sider på kviste), hvorved de fremstår meget fremtrædende på facaden. Derudover er de udført i en sort beklædning, som er unormal for bygninger i historisme-stilen. De udførte kviste kan, hvis de tillades, påvirke ejendommens bevaringsværdi.

Ejerens rådgiver har tegnet et forslag, som er vedlagt som bilag. I forslaget er kvistene tilpasset bygningen proportionelt i størrelse, hvor flunkerne er gjort mindre og skaber derved en større helhed. De tegnede kviste vil ikke have indvirkning på bygningens bevaringsværdi.

Tagterrassen vender mod nabo mod øst og nord mod parkeringsplads. Tagterrassen er udformet, så det er muligt at kigge lige ned i naboens have og ind af vinduerne på nabobygningerne. Tagterrassen vurderes til at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, da den er placeret på bagsiden af bygningen samtidig med, at man ikke fjerner bygningsdetaljer ved at bevare galvmuren mod Nørregade. Dog kræver ændringen i tagflader en tilladelse i henhold til lokalplanen, da man ændrer på bygningens ydre fremtræden i tagfladen, hvorved man udfører et element, som ikke har været der tidligere.

Sagen har været i sendt i nabohearing, hvor der er indkommet bemærkninger imod tagterrassen med bekymringer omkring indblikgener. Bemærkningerne er vedlagt som bilag. Ejer af ejendommen Østergade 22 har fået naboens bemærkninger i høring og er ikke vendt tilbage med svar i forhold til, om man ønsker at ændre på projektet.

Hvis sagen godkendes i henhold til lokalplanen for området, skal forholdene også have en byggetilladelse, hvor blandt andet indblikgenerne skal vurderes.

Lovgrundlag

FAGCHEFEN FOR PLAN & UDVIKLING INDSTILLER,

at der meddeles afslag på tilladelse til lovliggørelse af tagterasse med påbud om reetablering af tagkonstruktionen og tagbeklædning med en frist på 3 måneder efter meddelelsen, at der meddeles betinget tilladelse til kvistene med krav om, at de tilpasses proportionelt til bygningen som vist på tegninger, og at der anvendes farve på materialer, som passer til bygningen.

BESLUTNING

Indstillingen godkendt.

Udvalget erklærede Harald Christensen for inhabil i sagen. Harald Christensen deltog ikke i behandling af punktet.

Hans Gotfred Schmidt deltog ikke i mødet.

Underskriftsark

Beslutningstema

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

Sagsfremstilling

For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert udvalgsmedlem underskrive digitalt ved at trykke "Godkend".

BESLUTNING