

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 22-06-2020

Mødedato Mandag d. 22. juni 2020 kl. 07:45

Mødested Mødelokale 105, Tønder Rådhus

Indholdsfortegnelse

Ndr. Landevej 26, 6270 Tønder - Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for nyt aflastningscer	3
Nørregade 31, 6270 Tønder - ansøgning om tilladelse til at opføre kviste på det gamle domhus.....	4

Punkt 1: Ndr. Landevej 26, 6270 Tønder - Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for nyt aflastningscenter i Tønder Øst

01.02.05-P16-10-20

Beslutningstema

Det skal besluttes, om forslag til lokalplanforeslag nr 150-620 og kommuneplantillæg nr. 118-620 - Aflastningsområde øst ved Ndr. Landevej i Tønder skal sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

På baggrund af et ønske af ejer af ejendommen Ndr. Landevej 26, 6270 Tønder om at udvide anvendelsesmulighederne for ejendommen, har ejer fået udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 118-620 og lokalplan nr. 150-620 - Aflastningsområde øst ved Ndr. Landevej i Tønder. Planerne er således primært udarbejdet for at udvide kommuneplanrammen med mulighed for indplacering af store udvalgsvarebutikker og erhverv (miljøklasse 1-3).

Formålet med lokalplanen er at sikre rammerne, så området kan anvendes som et aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker og til kontor-, service-, lager- og restaurationserhverv. Lokalplanen har ligeledes til formål at fastlægge bestemmelser til at udlægge byggefeltet og bygningsregulerende bestemmelser for ny bebyggelse samt vejbetjening af området. I dag er området udlagt til pladskrævende varegrupper.

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene, er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen konkluderer, at de mulige tiltag ikke vurderes at give anledning til mulige miljøpåvirkninger, der skal undersøges nærmere i en miljøvurdering. Der er derfor truffet beslutning om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Denne beslutning har været i forhøring ved berørte myndigheder, som ikke har haft bemærkninger til dette. Screeningskemaet er vedlagt som bilag til lokalplanen.

Der er foretaget en idehøring forud for den politiske behandling. Der er i forbindelse med høringen indkommet tre bemærkninger. To af bemærkningerne er imod placering af et nyt aflastningsområde ude ved Ndr. Landevej. Forvaltningens vurdering af de indsendte kommentarer kan ses i vedlagte bilag.

I forhold til det fremlagte planforslag er det forvaltningens vurdering, at placeringen af aflastningsområdet vil bidrage positivt til byen, og at der er brug for et nyt område til store udvalgsvarebutikker, idet et tilsvarende område i Tønder Nord er fuldt udnyttet. I forbindelse med de indkomne høringssvar vil forvaltningen sideløbende lægge op til, at der ses på den fremtidige struktur i fremtidig udbygning og markedsføring af mulighederne for større udvalgsvarebutikker i Tønder By. Dermed kan der i fællesskab mellem interessenter arbejdes mere målrettet på at tiltrække butikker, som kan understøtte det allerede eksisterende butiksudbud.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Fagchefen for Teknik og Plan indstiller,

at lokalplanforslag og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 8 uger, at administrationen bemyndiges til at godkende planforslagene administrativt, såfremt der ikke indkommer indsigelser med relevans for lokalplanens formål og bestemmelser i høringsperioden, og at indstillingen videresendes til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Indstillingen anbefales.

Bilag

LP 150-620 Aflastningsområde ved Ndr. Landevej_med screening 18-06-2020

KPT 118-620 Aflastningsområde Øst_med screening 18-06-2020

Liste til bemærkninger og indsigelser

Punkt 2: Nørregade 31, 6270 Tønder - ansøgning om tilladelse til at opføre kviste på det gamle domhus

01.02.05-P25-94-20

Beslutningstema

I denne sag skal der tages stilling til, om der skal imødekommes en bygningsmæssig ændring i tageetagen på ejendommen, som tidligere godkendt.

Historik

Sagen har tidligere været behandlet på Teknik- og Miljøudvalgs mødet d. 14. april 2020, hvor der blev givet lov til at køre sagen videre dog med en opfordring til ejeren om at genoverveje udgange/kviste i gavle.

Sagsfremstilling

Ejendommen Nørregade 31A, Tønder, er bevaringsværdig og er registreret med en SAVE-værdi 1. Det er en meget smuk og kulturbærende ejendom, placeret på et meget centralt sted i byen.

Det er en bygning, der er beliggende for enden af Smedegade og som afslutter bebyggelsen fra kirkepladsen. Der er fra den nuværende ejer et ønske om at udnytte tagetagen til fremtidige boliger. Dette for at give nuværende borgere i byen, eller tilflyttere til kommunen mulighed for at bosætte sig i en meget bynær lejlighed, som lever op til krav om tilgængelighed. Ejeren har derfor fremsendt et ønske om at etablere kviste i tagfladen for at kunne imødekomme de krav, der er til indretningen af ejendommen. (bl.a. brandkrav og dagslys). Det er konstateret på tidligere foto af ejendommen, at der på et tidspunkt har været kviste i den store tagflade mod Nørregade.

Der søges konkret om opførelse af fem kviste mod Nørregade, om en kvist i hver gavl mod henholdsvis øst og vest og tre kviste mod nord. Mod nord isættes også tagvinduer. Kvistene ønskes udført i zink og tagvinduerne udført som fredningsvinduer.

I henhold til lokalplan 8.46 § 7 er det muligt at udnytte tagetager, når indretning og adgange overholder brandkrav og tilfredsstillende lysforhold. Derudover kræver synlige udvendige ændringer af bygningens ydre, herunder opførelse af kviste, tilladelse fra kommunen. Kvisten over risalitten udføres som en taskekvist.

Ejendommen er omfattet Retninglinjerne for Tønders huse som for kviste foreskriver, at de skal tilpasses bygningens arkitektur.

I december 2018 var der en henvendelse på ejendommen, hvor der var ønske om at opføre kviste. Det var meget store kviste med døre og udgang. Facaderådet udtalte på daværende tidspunkt, at de ikke kunne tilkendegive og imødekomme, at ejendommen blev udført med kviste som ønsket. Ved den henvendelse blev der i januar 2019 givet et afslag. Der er i forbindelse med den nye henvendelse fundet fotos, der viser, at bygningen har haft afvalmede kviste i den meget store tagflade.

I den nye ansøgning er kvistenes placering mod Nørregade trukket op i tagfladen og gjort så tynde/smalle konstruktionsmæssigt, som det er muligt, for at de ikke skal syne så meget på tagfladen. Kviste udføres med zink som over tid vil patinere og blive mindre synlige.

Der er i den nye ansøgning forsøgt imødekommet en placering i tagfladen så tæt på den oprindelige placering, som konstateret på de gamle fotos af bygningen, dog tilpasset den nye indvendige udnyttelse af etagen. Facaderådet har efterfølgende genbehandlet sagen, men er ikke kommet med et entydigt svar. De fleste medlemmer er vendt tilbage med, at de ikke kan tiltræde det forelagte med den første vurdering med afgørelse fra 2019 som baggrund, men ønsker at holde fast i en kvist med udhæng, afvalmet og med tegl.

Det er forvaltningens vurdering, at der i henhold til lokalplanen kan indrettes beboelseslejligheder i ejendommens tagetage. Det er også vurderet, at kvistenes størrelser, placering og udformning er tilpasset arkitekturen i bygningen. De to kviste i gavlene er ønsket med dør og en lille indbygget altan, hvilket der normalt ikke gives tilladelse til, når de kan ses fra gadesiden. En godkendelse af disse kviste må tåntænkes at kunne danne præcedens for fremtidige ønsker af lignende karakter, da SAVE-værdien er den højeste mulige inden status som fredning. Der skal derfor tages stilling til, om der skal gives afslag til opførelse af de ansøgte kviste og tagvinduer med altan, eller om det skal imødekommes.

Det pågældende projekt har været i nabohøring og der er indkommet to bemærkninger til sagen. En for og en imod. Indsigelser og billedbilag til indsigelse er vedlagt som bilag.

Fagchefen for Teknik og Plan indstiller,

at der tages stilling til om der skal gives afslag til opførelse af de ansøgte kviste og tagvinduer med altan, eller om det skal imødekommes.

Beslutning

Det godkendes, at de ansøgte kviste og tagvinduer med altan kan opføres.

Bilag

Advokatfirmaet Karen Marie og Anders C. Hansen - Indsigelse fra Nørregade 33 - Foto

2020.03.18 Dommerkontoret - nye lejligheder - G.pdf

Liste til bemærkninger indsigelser