

FORSLAG

SEPTEMBER 2012

HELHEDSPLAN TINGLEV BYMIDTE



LÆSEVEJLEDNING

Helhedsplanen består af 3 elementer: Analyse, workshop og helhedsplan.

De to første elementer - **analyse & workshop** - danner en del af fundamentet for den efterfølgende **helhedsplan**.

I helhedsplanen peges der på en række konkrete projekter, der kan være medvirkende til at realisere planen. Det er vigtigt at understrege, at tegningsmaterialet i helhedsplanen skal betragtes som et idéoplæg, der beskriver, hvordan de overordnede strukturer for udviklingen kan komme til at se ud. De er således ikke udtryk for færdige løsninger, men skal viderebearbejdes i det efterfølgende arbejde med mere detaljeret planlægning og realisering.

De byggemuligheder, som udviklingsplanen indeholder, forudsætter derudover grundejernes accept og myndighedernes godkendelse.

KOLOFON:



Udgivelse:
Aabenraa Kommune
Rådhuset
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf. 7376 7676



Konsulent:
Helhedsplanen er udarbejdet i samarbejde med COWI A/S.

Juni-September 2012



INDHOLD

3	FORORD
5	INDLEDNING
ANALYSE & WORKSHOP	
9	DETAILHANDEL I TINGLEV
12	TRAFIK OG PARKERING
17	BEVARINGSINTERESSER I BYMIDTEN
21	WORKSHOP
HELHEDSPLAN	
23	HELHEDSPLAN
33	CENTERPLADSEN
37	BYTORVET

FORORD

Detailhandelen i Tinglev er vigende - blandt andet på grund af øget grænsehandelen og konkurrence indenfor detailhandelen generelt.

For at sikre lokale indkøbsmuligheder og arbejdspladser, er det derfor nødvendigt at kigge på, hvordan bymidten kan gøres levende, så der kan skabes et mere attraktivt grundlag for detailhandelen - også i fremtiden. Aabenraa Kommune har derfor udarbejdet dette forslag til en helhedsplan for bymidten i Tinglev.

For at styrke bymidten vil der være behov for at etablere en bedre trafikstruktur og tilgængelighed for alle former for trafik i bymidten. Brugen af og adgangen til parkeringspladser skal optimeres. Der skal være en synlig og sammenhængende bymidte med attraktive gade- og byrum, ligesom der vil være behov for andre funktioner og aktiviteter end detailhandel og boliger, når der skal skabes en mere levende bymidte.

Det er vigtigt at understrege, at planen er et forslag, og at borgere og andre interessenter i Tinglev skal inddrages i den videre udformning.

Aabenraa Kommune

September 2012



Hovedgaden

Jernbanegade

Centerpladsen

Kastanjevej

Tværvej

Stationsvej

Station



INDLEDNING

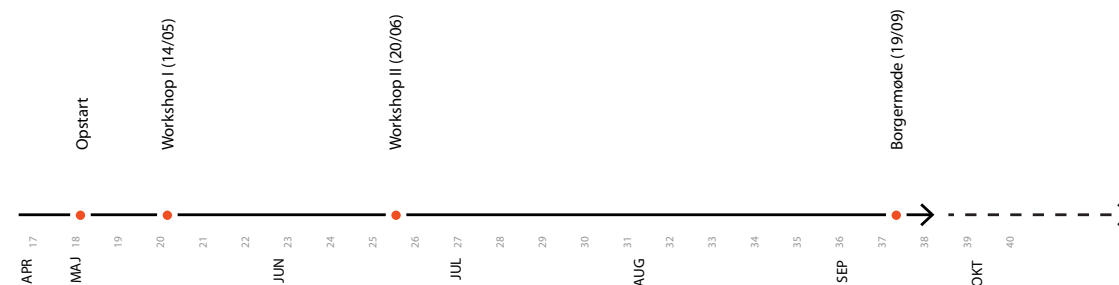
Helhedsplanen skal medvirke til at skabe et fælles grundlag for at bymidten kan udvikle sig som et spændende og aktivt grundlag for handels- og bylivet i Tinglev.

Baggrunden for udarbejdelsen af helhedsplanen er, at Tinglev oplever en vigende detailhandel samt at der er en tendens til spredning af butikkerne til områder uden for bymidten, som den er afgrænset i Kommuneplan 2009. Årsagen hertil er bl.a., at tilgængeligheden til detailhandelsbutikkerne er uklar og butikkerne omkring Jernbanegade og Centerpladsen har ringe eller ingen visuel kontakt til Hovedgaden, der er hovedfærdselsåren gennem byen. Denne udvikling understreges af, at Netto har lukket deres butik.

For at styre midtbyen er der derfor behov for, at:

- › udarbejde en bedre trafikstruktur og tilgængelighed for alle trafikarter til bymidten,
- › optimere brugen af parkeringspladserne og adgangen til disse,
- › skabe en synlig og sammenhængende bymidte med attraktive gade- og byrum.
- › skabe de bedste rammer for en levende, tryk og smuk bymidte, hvor byens borgere og gæster har lyst til at opholde sig.

Som et led i at styrke bymidten, rummer planen desuden oplæg til, hvordan andre funktioner og aktiviteter end detailhandel og boliger kan bringes i spil, for derigennem at medvirke til at skabe en levende bymidte.



PROJEKTETS TIDSPLAN

Helhedsplanen skal endvidere anvendes i forbindelse med Kommuneplan 2013 med henblik på afgrænsning af bymidten, samt fastsættelse af det maksimale samlede bruttoetageareal til butikker i centerområdet og til fastsættelse af maksimale butiksstørrelser.

Planen er blevet til i et godt og frugtbart samarbejde mellem Aabenraa Kommune og nogle af byens interesseorganisationer. Derudover vil input fra borgermøde d. 19. september 2012 blive indarbejdet i planen.

Aabenraa Kommune vil gerne sige tak til alle, der har investeret tid i planen og som derigennem har sat deres præg på bymidtens udvikling.

ANALYSE & WORKSHOP



ANALYSE

DETAILHANDEL I TINGLEV

Detailhandlen i Tinglev er blevet gennemgået i en analyse for at klarlægge den handelsmæssige situation i byen og hvilke tiltag, der skal til for at styrke den.

BUTIKSFORSYNINGEN I TINGLEV

Tinglev har i kraft af sin beliggenhed, med forholdsvis stor afstand til konkurrerende byer, sit eget opland, som skaber grundlag for et stort butiksudbud i forhold til byens størrelse (2.784 indb.). I modsætning til andre sammenlignelige byer har Tinglev derfor et vist udbud af udvalgswarebutikker, hvor andre mindre byer stort set kun rummer dagligvarebutikker.

Butikkerne i Tinglev er koncentreret i bymidten omkring Centerpladsen, Hovedgaden og Jernbanegade, mens enkelte butikker ligger langs Hovedgaden i den vestlige del af byen. Endelig ligger der to butikker med særlig pladskrævende varegrupper i erhvervsområdet Industri Vest, som pga. størrelse og specialisering trækker kunder til og fra et stort opland.

Dagligvarebutikkerne i Tinglev udgør knap halvdelen af butiksbestanden og er den største drivkraft for detailhandlen i byen. Dagligvarebutikkerne omfatter 3 større enheder og flere mindre butikker i form af et apotek, blomsterbutik, to kiosker og en bagerforretning. De tre primære dagligvareenheder udgøres af et stort supermarked og to discountbutikker, som arealmæssigt er relativt små i forhold til nutidens discountkoncepter, der i dag kun sjældent ligger under 1.000 m².

I dagligvarehandlen ligger dækningsgraden for Tinglev by på ca. 190. En dækningsgrad over 100 % er udtryk for en stærk handelsby med et opland som rækker væsentligt ud over bygrænsen.

På landsplan har udviklingen igennem de seneste mange år gået mod en koncentration af udvalgswarehandelen i de større byer. Det har haft den konsekvens, at de mindre byer har oplevet en markant tilbagegang i udvalgswarehandelen og i mange tilfælde kun fungerer som udbudspunkt for dagligvarer. I Tinglev er udvalgswarebutikkerne primært ejet af selvstændige erhvervsdrivende, hvilket vurderes at være en medvirkende årsag til, at byen har kunnet fastholde et vist udbud af udvalgsvarer trods krise og strukturudvikling.

Dækningsgraden for udvalgsvarer er ca. 51 for Tinglev by, hvilket svarer til, at ca. halvdelen af indbyggernes forbrug på udvalgsvarer lægges uden for byen. I praksis vurderes indbyggernes forbrug i de lokale butikker dog at være væsentligt mindre, idet de to butikker i erhvervsområdet, Bygma og Hans Holm Maskinforretning, vurderes at trække kunder til fra et relativt stort opland og samtidigt udgør en markant del af omsætningen i udvalgswarehandelen.

På baggrund af en besigtigelse og nøgletallene vurderes flere af udvalgswarebutikkerne at være ramt af den

Dækningsgrad

	Antal indb.	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Tinglev	2.784	190	51	121
5 km	4.192	126	34	81
10 km	9.533	56	15	35
15 km	30.000	18	5	11

DÆKNINGSGRAD*

Dækningsgraden på dagligvarer i Tinglev ligger meget højt på 190, mens dækningsgraden for udvalgsvarer kun ligger på 51 og er et udtryk for en udvalgsvarerandel, der har det hårdt.

* Dækningsgraden er et udtryk for hvor stærkt en handelsby er. Er dækningsgraden over 100, trækker byen således handlen til.

økonomiske krise, men ikke mindst af den generelle strukturudvikling, hvor kunderne også er blevet mere tilbøjelige til at køre efter et større butiksudbud, end de kan få i Tinglev.

SÅRBAR SOM HANDELSBY

Det forholdsvis gode udbud af udvalgsvarerbutikker i Tinglev vurderes at komme under pres i de nærmeste år, hvor flere butikker står overfor et generationsskifte. Samtidig med at kapitalkæderne sandsynligvis ikke vil etablere butikker i Tinglev, er butiksudviklingen derfor afhængig af det lokale initiativ og iværksættere. Der er således behov for at gøre en aktiv indsats for at modgå de umiddelbare perspektiver for forbrugsudviklingen og forbrugsmønstrene i udvalgsvarerhandlen, hvis de eksisterende butikker - som står overfor generationsskifte - skal kunne videreføres.

En beregning af det fremtidige arealbehov viser ligeledes, at der i Tinglev stort set ikke vil være behov for nyt butiksareal i den kommende planperiode. Det skyldes bl.a. forventninger om et fortsat faldende kundegrundlag, øget internethandel og øget grænsehandel. Forventningerne om en generel stigning i indbyggernes forbrug kan ikke opveje en arealforøgelse.

Tinglev står således overfor en række udfordringer i forhold til at fastholde et aktivt handelsliv, men det vurderes, at gøres der en koordineret, aktiv og strategisk indsats er der fortsat basis for, at Tinglev som handelsby fortsat har en fremtid.

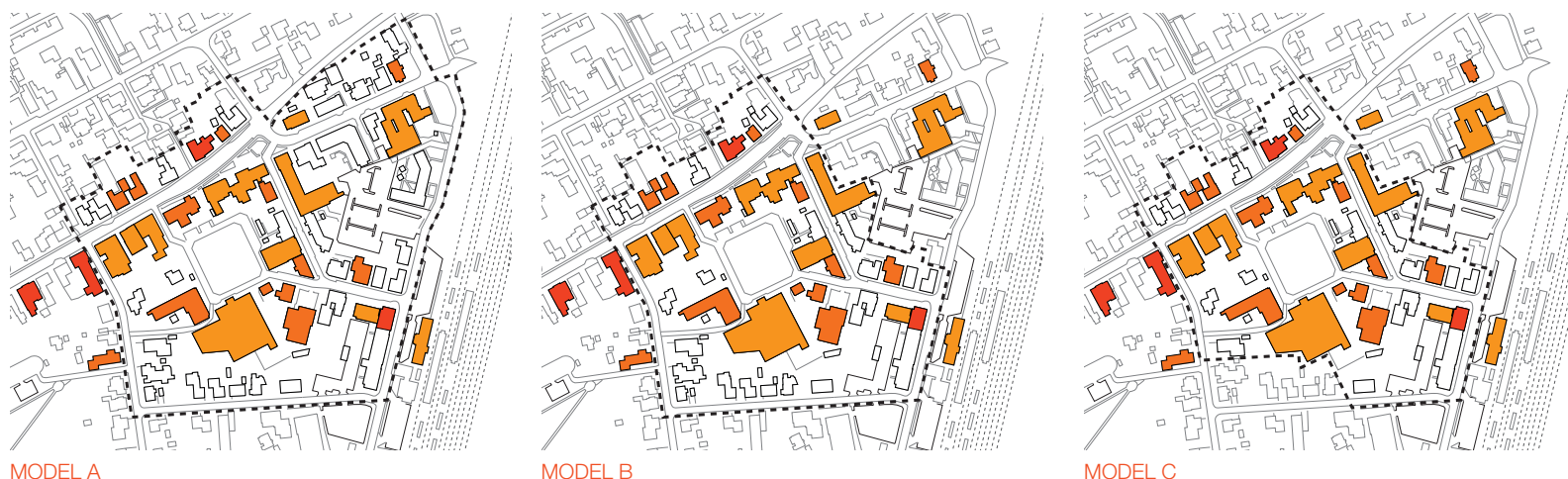
ANBEFALINGER

I udgangspunktet har Tinglev - sammenlignet med andre byer af samme størrelse - et relativt bredt sammensat butiksliv med både udvalgsvarer- og dagligvarebutikker. Udfordringerne for byen som handelsby er imidlertid væsentlige, og det kan realistisk set forventes at handelen falder i de kommende år - både målt på antallet af butikker, omsætning og dækningsgrad. Denne tendens kan dog stoppes ved at iværksætte en bred vifte af initiativer der understøtter handelen og modvirke den overhængende fare for at bymidten kommer ind i en negativ spiral med flere butikslukninger og tomme butiksfacader.

For at understøtte mulighederne for evt. butiksudvikling, må det imidlertid anbefales, at der efter Nettos lukning skabes et planlægningsmæssigt grundlag, som skaber mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik, samt udvidelse eller flytning af de eksisterende butikker, så de konceptmæssigt kan fremtidssikres. Samtidig vil det være hensigtsmæssigt, at der også skabes grundlag for, at der kan etableres 1-2 mindre udvalgsvarerbutikker, som kan være med til at understøtte butiksstrukturen.

En af handlingsmulighederne er at sikre, at butikkerne ligger koncentreret, så butikkerne indbyrdes får glæde af hinandens kunder. Erfaringsmæssigt kan der skabes en væsentlig synergi mellem dagligvarehandlen og udvalgsvarerhandlen, der har gavn af at være tæt på de kundestrømme, som dagligvarebutikkerne dagligt genererer. Ud fra den betragtning må det anbefales, at der ikke etableres dagligvarebutikker uden for bymidten.

Selve afgrænsningen af bymidten kan være et andet redskab, som kan medvirke til at understøtte byens udvikling. I teorien vil det være optimalt at arbejde med en meget stram bymidteafgrænsning, som sikrer, at butikkerne ligger tæt på hinanden og understøtter den ønskede struktur. Afgrænsningen skal imidlertid balanceres i forhold til at skabe et rimeligt antal alternativer for butiksudvikling for at sikre fleksibilitet i udviklingen. Den endelige afgrænsning tages - i dialog med borgerne - i forbindelse med kommuneplan 2013)



SIGNATUR

- Detailhandelsafgrænsning
- Eksisterende Butikker
- Eksisterende Servicefunktioner
- Eksisterende restaurationer

AFGRÆNSNING AF DETAIL-HANDELSOMRÅDET

Afgrænsning af bymidten kan understøtte byens udvikling. En stor afgrænsning giver flere muligheder for placering af nye butikker, mens den stramme afgrænsning koncentrerer handelslivet. Den præcise afgrænsning sker - i dialog med borgerne - i forbindelse med Kommuneplan 2013.

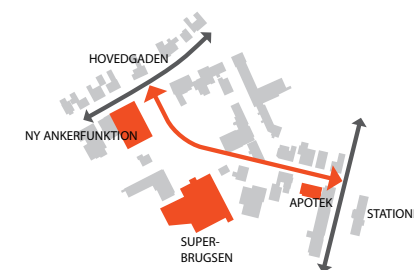
Der skal sikres en midtbyafgrænsning, der er hængt op på bymidtens stærkeste "ankerfunktioner". Ankerfunktioner skal i denne sammenhæng opfattes som butiksenheder eller andre servicefunktioner, der i kraft af egen attraktion medvirker til at generere et vis kundeflow. SuperBrugsen er en væsentlig magnet i området omkring Centerpladsen, mens apoteket skaber et dagligt kundeflow i den østlige del af Jernbanegade i kombination med stationen.

I forbindelse med helhedsplanen bør der arbejdes med at etablere en mere synlig adgang til Centerpladsen, så synligheden fra Hovedgaden øges, da langt hovedparten af kunderne passerer her. Det åbner desuden op for, at der kan etableres en ny dagligvarebutik med facade mod Hovedgaden hvor 'Vor malers farver og gardiner' i dag er lokaliseret. På den baggrund vurderes der at være en forholdsvis stærk øst-vest gående akse, som kan danne grundlag for den fremtidige struktur i bymidten.

Synlige tomme lejemål skal undgås. For at undgå en accelererende negativ spiral må det anbefales, at der flyttes rundt på de eksisterende butikker og øvrige

byfunktioner for at undgå et bymiljø med lukkede butikks-lejemål. Herunder anbefales det, at der gøres en ekstra indsats for at få skabt ny aktivitet i Netto-ejendommen, som er en vigtig brik i den øst-vestgående akse.

Herudover kan der være en række initiativer, som er mere baseret på organisering og samarbejde i detailhandlen. Det handler bl.a. om samarbejde om markedsføring og åbningstider. Herudover anses butikkens service som en uhyre vigtig konkurrenceparameter, idet butikkerne på den parameter kan differentiere sig fra konkurrerende butikker og kædebutikker samt skabe loyale kunder, der vender tilbage.



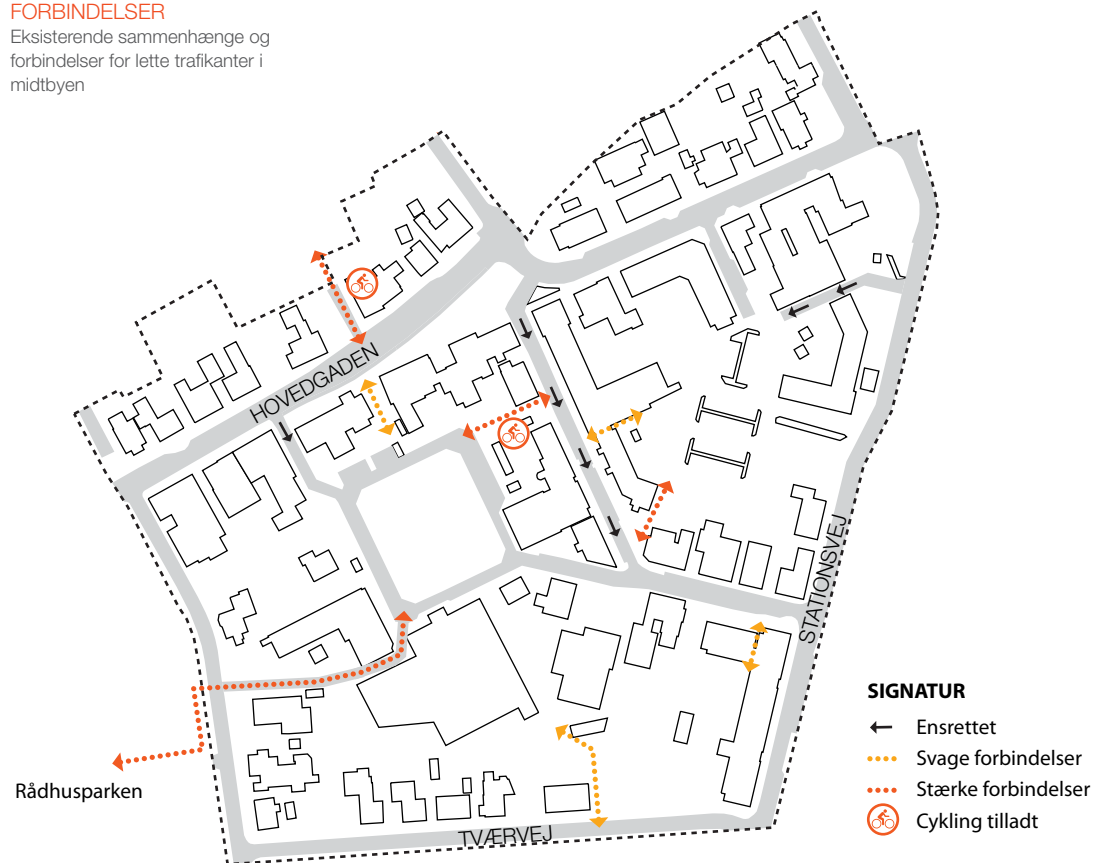
ANKERFUNKTIONER*

I midtbyen er der tre store aktører, der kan medvirke til at trække handel og liv til området.

* Ankerfunktioner skal i denne sammenhæng opfattes som butiksenheder eller andre servicefunktioner, der i kraft af egen attraktion medvirker til at generere et vis kundeflow

FORBINDELSER

Eksisterende sammenhænge og forbindelser for lette trafikanter i midtbyen



TRAFIK OG PARKERING

De trafikale forhold i Tinglev bymidte er gennem en undersøgelse blevet analyseret og vurderet i forhold til adgangsforhold og parkeringsforhold.

TRAFIKALE FORHOLD

Hovedgaden fungerer som den primære vejforbindelse gennem Tinglev og til bymidten. Den trafikale adgang til Centerpladsen sker via den smalle ensrettede adgangsvej fra Hovedgaden og ad Viaduktvej/Stationsvej, hvorfra der er adgang til parkeringsområder øst for centrum. Der er også adgang - mere lokalt - via Grønnevej og Kastanievej, hvorfra man kan komme til Centerpladsen og parkeringsområdet ved bibliotek/medborgerhus.

Cyklende og gående har adgang ad de samme veje som bilister, og desuden findes nogle stiforbindelser helt lokalt. Centerområdet ligger desuden direkte ved Tinglev Station, hvor der er såvel bus- som togforbindelser.

I bymidten findes en blanding af parkeringsfaciliteter, hvoraf den overvejende del af parkeringspladserne er fordelt mellem Centerpladsen (A) og parkeringspladsen bag den nuværende Fakta (C).

Der er tidsbegrænsning på kantstensparkeringer, eksempelvis i Jernbanegade ved Apoteket, hvor der findes opmærkede båse med tidsbegrænsning hhv. 1 time og 30 minutter. Parkeringsbåsene på de deciderede parkeringspladser har ingen tidsbegrænsning.

Belægningsgraden af midtbyens parkeringsfaciliteter er forholdsvis lave, op til ca. 30%, med undtagelse af torsdag eftermiddag, hvor torvedagen beslaglægger 23 pladser på Centerpladsen (A). På dette tidspunkt er også pladserne på Jernbanegade (B) flittigt anvendt.

TRAFIKALE OG PLANLÆGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER OG KONSEKVENSER DERAFT

Som input til planlægningen har kommunen oplyst, at der er dialog med med Vejdirektoratet om at forskyde adgangen til Centerpladsen fra Hovedgaden mod øst, og at den nye adgang åbnes for trafik i begge retninger for personbiler. Store køretøjer har kun mulighed for indkørsel fra Hovedgaden. På Hovedgaden forudsættes anlagt en venstresvingsbane, hvilket vil lette adgangen betydeligt. Desuden lægger helhedsplanen op til, at der kan etableres ny dagligvarebutik direkte ved indkørslen til centerpladsen, hvor nedrivning af eksisterende bygninger som opførelse af ny butik og anlæg af et antal nye P-pladser i tilknytning hertil.

Det faktum, at der åbnes for personbiltrafik direkte ind til og ud fra Centerpladsen, vil medføre større søgning til centerpladsens parkeringsfaciliteter.

Registreringen af belægningsgraden viser, at der er en vis restkapacitet på de eksisterende parkeringsområder. Parkeringsområdet bag Fakta (C) er især lavt benyttet på trods af at en del af pladserne beslaglægges af beboere i tilstødende byggerier.

Pladsen ved Tværvej, (F), er ligeledes lavt benyttet. Vurderingen er at pladsen hovedsageligt benyttes af beboere. Kantstensparkeringerne (B, D og E) tilfører ikke megen ekstra kapacitet set ud fra et benyttelsessynspunkt, dog er de med til at sikre parkering meget tæt på visse butikker.



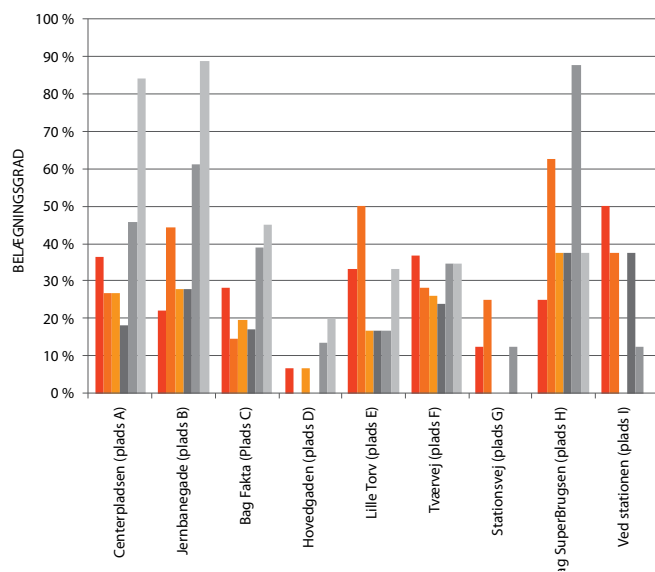
PARKERING

Parkeringspladserne i midtbyen er fordelt på større og mindre parkeringspladser samt kantstensparkering.



REGISTRERINGSTIDSPUNKT

- 01.06 kl 16.00 (fredag)
- 02.06 kl 11.45 (lørdag)
- 02.06 kl 12.45 (lørdag)
- 02.06 kl 13.45 (lørdag)
- 07.06 kl 12.15* (torsdag - torvedag)
- 07.06 kl 15.30* (torsdag - torvedag)



Der synes ikke at være behov for at styre anvendelsen som parkering via flere tidsrestriktioner eller andre former for regulering af anvendelsen.

TRAFIKALE ANBEFALINGER

Undersøgelsen af de trafikale forhold i bymidten har medført en række anbefalinger til ændringer af midtbyens indretning.

Der bør skabes bedre og mere direkte og synlig forbindelse mellem Hovedgaden og Centerpladsen - men mulighed for direkte ind- og udkørsel - særligt for personbiltrafik.

Torvedagene om torsdagen medfører en høj belægningsprocent på Centerpladsen, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt at finde en alternativ placering af torvefunktionen til anden lokalitet.

Såfremt parkeringspladsen bag Fakta ønskes mere i spil kan det overvejes at forbedre gangforbindelser visuelt og belægningsmæssigt. Desuden kan det



overvejes at indrette overdækket vognmagasin således at handlende kan hente og aflevere en vogn tæt på hvor de parkerer.

Det bør overvejes at vende ensretningen på Jernbanegade. Ensretning mod nord vil trafikikkerhedsmæssigt indebære den fordel, at svingning rundt om det skarpe hjørne mod Centerpladsen vil blive et blødere venstresving med en større svingningskurve, og at oversigtsforholdene ikke længere er noget problem. Ligeledes kan man overveje at ændre benyttelsen på den nordlige del ved at fjerne parkeringsmulighederne til fordel for bedre opholdsmuligheder.

Adgangsvejen imellem Kastanievej og Centerpladsen kan ændres til en gang- og cykelforbindelse, hvormed der opfordres til mere lokal trafik på cykel, samt fjerner uvedkommende trafik fra Kastanievej. Dette vil ligeledes medføre, at trafik undgås tæt ved indgangspartiet foran SuperBrugsen.

Ved at indlægge ganglinjer på tværs af Centerpladsen kan adgangen på tværs af pladsen forbedres samtidig med at der opnås lettere og mere sikker adgang til parkeringsbåsene. Ganglinjerne kan etableres langs de eksisterende belægningsbånd.

Såfremt adgangsvejen til Centerpladsen flyttes forskydes støttepunktet for fodgængere mod vest. Flytning understøtter ny ganglinje ind imod Centerpladsen. Det anbefales, at området omkring støttepunktet friholdes for kantstensparkering, af hensyn til oversigtsforholdene.



HOVEDGADEN

JERNBANEGADE

STATIONSVEJ

TVÆRVEJ

SIGNATUR

- Lav bevaringsværdi (7-9)
- Mellem bevaringsværdi (5-6)
- Høj bevaringsværdi (1-4)
- Ikke registreret (opført efter 1950)

BEVARINGSINTERESSER I BYMIDTEN

Karakteristiske og historiske bygninger er med til at skabe miljø, stemning og identitet i bymidten. Det er derfor vigtigt at beskytte de bevaringsværdige og karakteristiske bygninger og gadeforløb.

REGISTRERING AF BEVARINGSVÆRDI

Som en del af grundlaget for helhedsplanen for bymidten i Tinglev, er der foretaget en bygningsregistrering efter SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment) for at få et overblik over bevaringsværdierne i området.

SAVE-metoden omfatter en vurdering som er foretaget ved besigtigelse af bygningernes ydre. Vurderingen omfatter bygningernes arkitektur, deres kulturhistoriske betydning, deres betydning for bymiljøet, deres originalitet eller bevaringsgrad samt den byggetekniske tilstand af klimaskærmen. Disse vurderinger sammenfattes i en samlet bevaringsværdi. For hvert emne gives desuden en separat karakter og en kommentar, som forklarer hvad vurderingen er baseret på. Desuden gives nogle enkle anbefalinger til forbedringer.

Samtlige bygninger opført før 1950 registreres. Ovenstående registreringsmetode bruges til bygninger, der vurderes til bevaringsværdi 1-5. Ved bygninger, der vurderes til bevaringsværdi 6,7,8 eller 9 optages et foto fra gaden, og kun bevaringsværdien udfyldes uden yderligere kommentarer.

Som det fremgår af kortet på modstående side er de bevaringsværdige huse forholdsvis spredt i området, men samlet giver de bymidten karakter. Denne karakter har udspring i byens status som stationsby. De væsentligste bevaringsinteresser ligger omkring Stationsvej, Jernbanegade, Lilletorv og Centerpladsen.



HOVEDGADEN 15
Bevaringsværdi på 6 (middel værdi)



STATIONSVEJ 4

Bevaringsværdi på 4 (høj værdi)

STATIONSVEJ

Den del af Stationsvej, der ligger op til Hovedgaden har karakter af en bygade med huse tæt liggende på begge sider af gaden. Bygningstyperne er noget forskellige med et vidt spænd i alder og stil. Tætheden mellem bygningerne giver bygaden karakter og bør bevares.

JERNBANEGADE

Stykket mod stationen har ældre lavere bygninger beliggende på nordsiden og en nyere og højere bebyggelse på sydsiden. Bygningerne på nordsiden har alle stort set samme størrelse og alder, men er vidt forskellige i stil og grad af ombygning. Skalaen og tætheden i bebyggelsen på nordsiden bør bevares for at bevare lidt af det oprindelige stationsbymiljø.

Delen op til Hovedgaden er en tæt bygade, men her er der ingen bygninger fra før 1950, så den falder udenfor registreringen.

LILLETORV

Lilletorv er en lille pladsdannelse ud til Hovedgaden. Ud til pladsen ligger de to bygninger Hovedgaden 15 og 17, der begge er stort set lige gamle og lige store. De er dog forskellige i udtryk, da Hovedgaden 17 er noget ombygget. Hovedgaden 15 er sammen med Stationsvej 2 med til at definere den forholdsvis smalle indgang til Jernbanegade. Denne indgang bør bevares.

CENTERPLADSEN

På pladsen ligger tre bygninger, fra 1950 og tidligere. Centerpladsen 3 og 25 ligger overfor hinanden i den østlige del af pladsen. De er begge markante bygninger på hver deres måde og markerer overgangen fra den store plads til Jernbanegade. Denne overgang bør bevares for at Jernbanegade og



STATIONSVEJ 2

Bevaringsværdi på 4 (høj værdi)



CENTERPLADSEN 3

Bevaringsværdi på 4 (høj værdi)

Centerpladsen ikke flyder sammen. Centerpladsen 9 er fra 1950 og har en lav bevaringsværdi.

BYGNINGSTILSTAND

Der er en individuel forskellig vedligeholdelsestilstand på de registrerede huse. Det overordnede indtryk er, at bygningerne er fint vedligeholdte og at der ikke er områder hvor tilstanden overordnet vurderet er dårligere end andre.

ANBEFALINGER

Tinglevs historie som stationsby ses tydeligt, når man kigger på bygningerne i bymidten. Registreringen af bygningsinteresser viser, at der er flere enkeltstående bygninger og sammenhængende bymiljøer med historisk og arkitektonisk bevaringsværdi. Registreringen viser også, at mange bygninger er ændret meget gennem ombygning, tilbygning og vedligehold. I mange tilfælde er disse bygninger - på trods af ændringer der betyder at de ikke i sig selv er bevaringsværdige - stadig vigtige for det samlede bymiljø. Bygningerne fortæller om byens historie, og medvirker til at give bymidten en særlig atmosfære og identitet, som

der er meget svær at skabe og genskabe gennem nyt byggeri.

Det anbefales derfor, at nyt byggeri vurderes i forhold til hvordan det dels harmonerer med den omkringliggende bebyggelse, dels kan medvirke til at underbygge byens historie og identitet som stationsby. Bredde og højde, tagform, facadeudformning og materialevalg er nogle af de forhold der har betydning for hvordan nye bygninger understøtter miljøet. Der findes allerede i dag flere fine eksempler i byen (eks. bygningen med apoteket) på hvordan nyt byggeri kan tilpasses den eksisterende by.

Det er et problem at vejstrækningen fra Jernbanegade til Centerpladsen skal i spidsvinkel rundt om hjørnebygning. Andre mente dog at dette havde en god hastighedsdæmpende virkning.

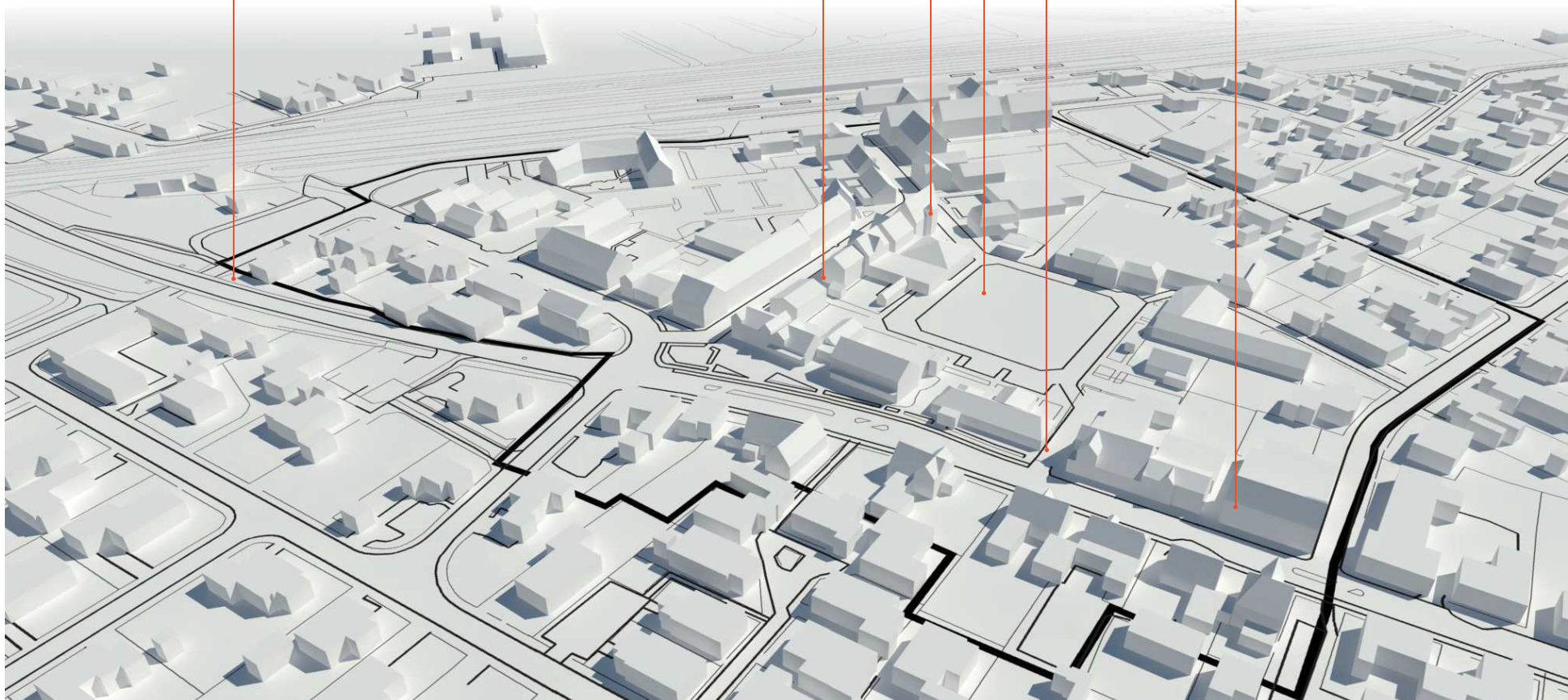
Problemer med høj hastighed og oversigt lige efter jernbaneviadukten.

Mulighed for nybyggeri ved nuværende solcenter i Jernbanegade.

Der bør komme fokus på varetilkørslen til især Centerpladsens dagligvarebutikker. En ny dagligvarebutik giver også udfordringer på Centerpladsen når lastbiler skal bakke ind til varegård.

Problemer i forhold til indkørslen til Centerpladsen – ikke synlig, kantsten, ensrettet således, at man ikke kan komme ud igen den vej.

Hovedgaden – tung trafik og hastighed. Manglende krydsningsmuligheder.



WORKSHOP

Helhedsplanen for bymidten i Tinglev tager både udgangspunkt i konkrete projektidéer og lokale ønsker og behov. Tinglev Handels-, Håndværker- og industriforening, Tinglev Forum og Støtteforeningen 'Tinglev Fonden' har således meget tidligt været inviteret til at deltage i to workshops. Nedenstående er udsagn fra de to workshops.

VISUELLE FORHOLD:

- › Husrækken på nordsiden af Hovedgaden, og bygningen med radio- og tvbutik, trænger til fornyelse.
- › Det er et problem, at der mange bagsidearealer mod Centerpladsen.
- › Der er mangel på grønt i Hovedgaden og på Centerpladsen.

NYBYGGERI:

- › Ved Gemindehaus – er der mulighed for at udfylde hullet mellem 'Vor Maler' og bygning med fysioterapi ved Centerpladsens sydvestlige hjørne.
- › Overdækning ved Centerpladsen.
- › Parkeringspladsen bag Fakta blev kun sporadisk nævnt som byggemulighed.

MØDESTEDER

- › Vigtigt med steder, hvor man uformelt kan mødes. Der er i dag kun få bænke rundt omkring i bymidten.
- › Lille Torv som mødested, det er dog noget forblæst og støjbelastet.

SÆRLIGE AKTIVITETER

- › Torvedag - omfattes som meget vigtig kundeattraktion, men der ønskes bedre mulighed for markedsstemning.
- › Forslag om at indrette marked i Nettobygningen når denne forlades. Når der ikke er marked, kan der være andre aktiviteter (multianvendelighed), der kan foregå i læ og tørvej.
- › Der er ikke umiddelbart brug for større skateranlæg og den slags aktiviteter, da dette allerede findes ved Tinglev Skole.
- › Bevægelse i byen - der blev forelagt forslag til et stinet for motion med udgangspunkt i Byskoven. Udgangspunktet kunne måske i stedet være Centerpladsen, hvor der parkeringsmuligheder og hvor der kunne etableres opholdsplads med motionsredskaber o.lign.

- › Børn i bymidten er også et vigtigt tema. Der er ikke noget for børnene i bymidten i dag.

HANDELSBYEN

- › Vigtigt at skabe forbindelse mellem Centerpladsen og butikkerne i Jernbanegade. Der blev talt om at åbne op ved det nuværende solcenter. Derved ville butikkerne i Jernbanegade være synlige fra Centerpladsen.
- › Der blev givet udtryk for, at der egentlig er parkeringspladser nok og bymidten ikke for en hver pris skal plastres til med parkeringspladser.

BOLIGER I BYMIDTEN

- › 60+ generationen vil gerne bo godt og centralt med alle byfunktioner tæt på.
- › Byvillaer med store terrasser (f.eks. som ejerboliger) frem for mere boligforeningsbyggeri i form karrebebyggelse. Men det skal ikke være for luksuspræget.

ANDET

- › Bymidten bør bindes sammen, f.eks. fra Jernbanegade over nordlig del af Centerpladsen videre til "rådhuset".
- › Vigtigt at knytte handelscenteret sammen med det offentlige serviceområde med skoler, bibliotek, rådhus osv.
- › Grupperne gav udtryk for stor tilfredshed med at kommunen gør noget og at man har inddraget interesserne på så tidligt et tidspunkt.

HELHEDSPLAN



NY DAGLIGVAREBUTIK

BOLIG OG BUTIK

BYTORV

FAKTA

NYE BYFUNKTIONER

BOLIGER

NYE BYFUNKTIONER

BOLIGER

SuperBrugsen

Apotek

Station

RÅDHUSPARKEN

SIGNATUR

VIGTIGE FORBINDELSER

Hovedgaden

Kastanjevej

Jernbanegade

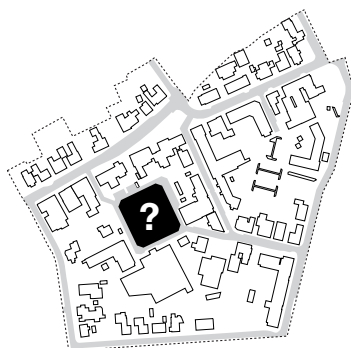
Stationsvej

Tværvejen



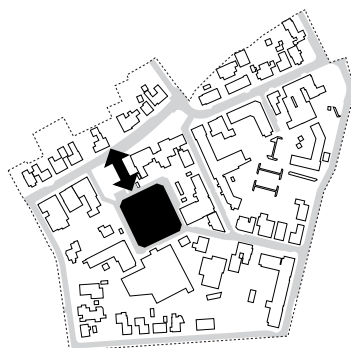
HELHEDSPLAN

Et helt centralt mål med helhedsplanen, er at styrke Centerpladsen som omdrejningspunkt for by- og handelslivet i Tinglev. Planen lægger derfor op til, at forbindelse mellem Centerpladsen og Hovedgaden styrkes ved at fjerne 'Sydbank-bygningen' og styrke forbindelserne mellem de eksisterende og nye funktioner og aktiviteter i bymidten.



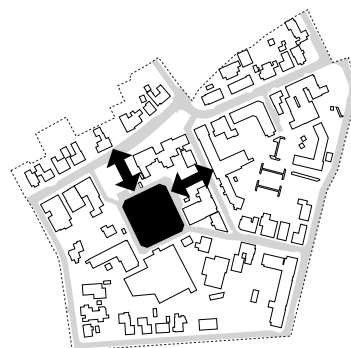
CENTERPLADSEN

Der mangler visuelle og funktionelle forbindelser mellem Centerpladsen til Hovedgaden.



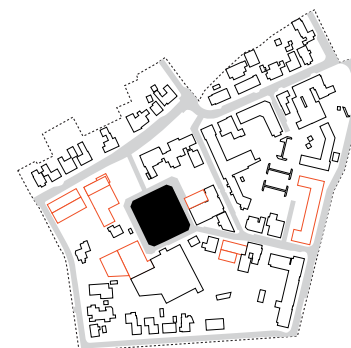
ÅBNING MOD HOVEDGADEN

Centerpladsen åbnes op mod Hovedgaden med ny dobbeltrettet vejadgang der skaber synlig forbindelse og direkte adgang.



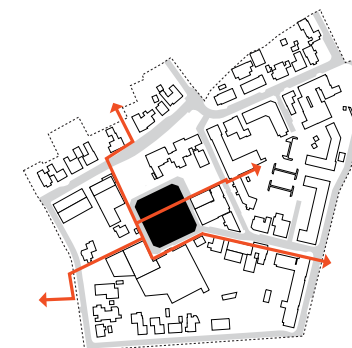
SAMMENHÆNG TIL JERNBANEGADE

Nyt bytorv skaber forbindelse mellem de eksisterende butikker på Jernbanegade og Centerpladsen, og skaber et nyt byrum i Tinglev.



NYE BYGGEMULIGHEDER

Planen åbner op for en række nye byggemuligheder som kan realiseres over tid.



STYRKEDE FORBINDELSER

Planen styrker forbindelserne på tværs af bymidten med Centerpladsen som centralt omdrejningspunkt.

Helhedsplanen skal medvirke til at understøtte, fastholde og udvikle Tinglev som attraktiv handelsby. Helhedsplanen skal:

- › skabe funktionel og visuel forbindelse mellem Centerpladsen og Hovedgaden.
- › forbedre tilgængeligheden og synligheden til- og omkring de tilbageblivende butikker i Jernbanegade.
- › gøre Centerpladsen til centrum for mange af Tinglevs forskellige aktiviteter og funktioner.
- › koncentrere og afgrænse bymidten - med Centerpladsen som omdrejningspunkt - for derved at modvirke, at der placeres butikker i byens periferi, som kan medvirke til at svække forretningsgrundlaget for bymidtens øvrige butikker,
- › forstærke den nord-syd gående akse fra Apoteket over SuperBrugsen til Hovedgaden.

- › skabe nye synergier via fortætning mellem butikkerne og de øvrige byfunktioner, så de indbyrdes får glæde af hinandens kunder

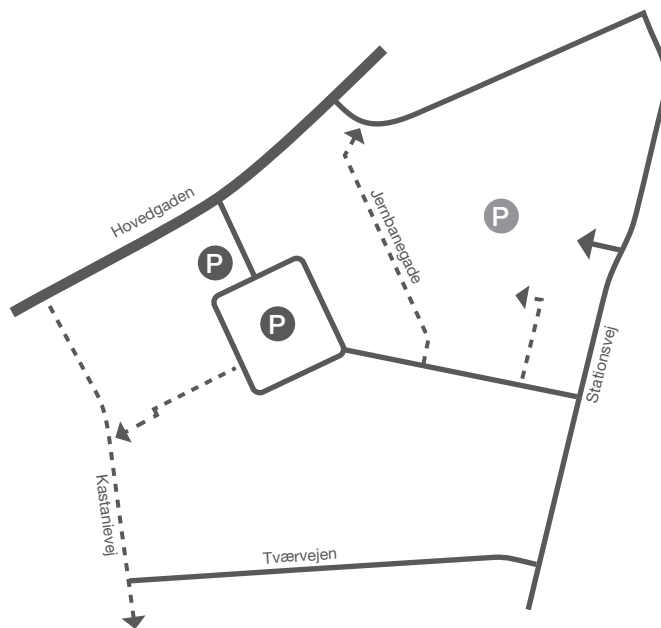
Ovenstående tiltag skal være med til at modvirke, at bymidten kommer ind i den negative spiral - med funktionsudtømmning, butikslukninger og deraf følgende tomme butiksfacader - som detailhandelsanalysen tegner konturerne af.

>> Eksempler på hvordan grafisk bearbejdning af overflader og byinventar kan medvirke til at skabe en særlig identitet.



TRAFIKDIAGRAM

Diagrammet viser hvilken vejstruktur helhedsplanen lægger op til, herunder at der skabes direkte forbindelse for personbiltrafik fra Hovedgaden til Centerpladsen, direkte (ensrettet) forbindelse fra Jernbanegade til parkeringspladsen bag Fakta og ensrettet vejforbindelse fra centerpladsen til Kastanievej. Desuden vendes ensretningen på den øvre del af Jernbanegade.



KONCENTRATION AF FUNKTIONER

Helhedsplanen bygger på en strategi om at koncentrere bymidtens funktioner. Byens detailhandel, andre byfunktioner, parkering mm. koncentrerer omkring Centerpladsen, som bliver det centrale element, der binder byens funktioner og rum sammen til en funktionel og arkitektonisk helhed.

BYENS STRUKTUR, RUM OG BEBYGGELSE

Tinglev er en klassisk stationsby og byens udvikling er sket under stor indflydelse af jernbaneforbindelsen. Byen er bygget op omkring vigtige gader som Stationsvej, Jernbanevej og Hovedgaden, der har karakter af at være tætte bygader. Der er flere bevaringsværdige bygninger på både Stationsvej og Hovedgaden, der sammen med byens eksisterende struktur har potentiale til at sikre den ønskede opgradering og byfortætning i bymidten.

Byens centrale rum er Centerpladsen, som i virkeligheden er opstået som "bagsiderne" af bebyggelse mod Hovedgaden og Jernbanegade og som serviceareal til dagligvarebutikken. Denne plads har både i dens fysiske udformning og placering potentialet til at skabe et stærkt centrum i Tinglev.



SYNLIGHED OG SAMMENHÆNG

Det er helt centralt i helhedsplanen at styrke forbindelserne mellem Centerpladsen og Hovedgaden. Planen lægger derfor op til, at 'Sydbank-bygningen' fjernes, så der skabes mulighed for visuel og funktionel forbindelse mellem Centerpladsen og Hovedgaden.

I forbindelse med, at der skabes en større åbning mod Hovedgaden åbner der sig - ved at fjerne bygningen med 'Vor Maler*' - derudover en mulighed for at placere en ny stærk ankerbutik, der kan medvirke til at trække handlende ind på Centerpladsen. Der arbejdes derfor i helhedsplanen med at undersøge muligheden for at placere en ny dagligvarebutik i overgangen mellem Centerpladsen og Hovedgaden.

På pladsen mellem Centerpladsen og Hovedgaden lægges der op til en ny dobbeltrettet indkørsel for personbiler til Centerpladsen, og et begrænset antal parkeringspladser, så pladsen både har en funktionel funktion med parkering og fremstår som en præsentabel indgang til Centerpladsen.

Helhedsplanen lægger også vægt på at styrke forbindelsen mellem Centerpladsen og Jernbanegade, så kontakten mellem Centerpladsen og butikkerne på Jernbanegade forbedres. Det foreslås derfor, at der skabes rammer for

et nyt byrum mellem Centerpladsen og Jernbanegade, der foruden at skabe en synlig og central platform for bylivet i Tinglev samtidig styrker den funktionelle forbindelse mellem parkeringspladsen bag Fakta og Centerpladsen.

VEJE, STIER OG PARKERING

Forslaget åbner op for en række nye muligheder, som kan medvirke til at styrke Tinglev Bymidte, og som kan danne grundlag for en videre drøftelse med borgerne i byen.

Helhedsplanen bygger på en integreret strategi for veje, stier og parkering, der overordnet har til mål at sikre, at Centerpladsen kommer til at fremstå som et veludnyttet og levende rum i byen.

Helhedsplanen lægger derfor op til, at vejstrukturen ændres markant. Fra Hovedgaden vil der fremover

Mulighed for boliger i 3-4 etager

Mulighed for boliger, service eller erhverv (lægehus) i max. 3 etager

Mulighed for butik og erhverv i max. 2 etager

Mulighed for erhverv eller service
med facade mod nyt bytorv

Mulighed for boliger og butikker i max. 3 etager -
tilpasset Hovedgadens stationsbykarakter

Mulighed for ny dagligvarebutik



være mulighed for både ind- og udkørsel for personbiler og indkørsel for varekørsel. Derudover foreslås den eksisterende vejforbindelse fra Kastanievej til Centerpladsen nedlagt (nord for SuperBrugsen) og ensretningen på Jernbanegade ændres, så den fremover vil være ensrettet mod nord, hvorved udkørselssituationen til den nordlige del af Stationsvej forbedres.

Der lægges derudover op til, at der etableres ensrettet vejadgang fra Jernbanegade (overfor apoteket) til den store parkeringsplads på Stationsvej. Formålet er, at binde byens store parkeringsarealer sammen, så parkeringspladsen på Stationsvej - i spidsbelastningen - let kan bruges som aflastning af Centerpladsen. I dag er situationen, at sammenhængen mellem byens store p-pladser er meget besværlig. For at understøtte denne strategi lægges der desuden op til, at der placeres et vognly for kundevogne på pladsen.

Helhedsplanen rummer i princippet ikke en øget parkeringskapacitet på Centerpladsen, dog vil der være mulighed for en begrænset forøgelse på ca. 20-24 p-pladser på arealet mellem Centerpladsen og Hovedgaden. Planen åbner derudover mulighed for, at der kan anlægges et nyt bytorv, hvortil markedspladsen kan flyttes. Herved kan Centerpladsens parkeringskapacitet forøges (om torsdagen) ved at fjerne p-begrænsningen.

Planen fokuserer i særlig grad på, at forbedre forholdene for byens lette trafikanter. I forbindelse med vejprojektet på Hovedgaden forskydes krydsningspunktet over Hovedgaden længere mod vest, og samles i en nord-syd orienteret forbindelse mellem byen nord for Hovedgaden og Banegården mod syd. Forbindelsen krydses med en øst-vest forbindelse fra parkeringspladsen på Stationsvej, gennem porten ved Fakta, over Jernbanegade, den nye byplads og Centerpladsen til Rådhusparken. De krydsende forbindelser samles omkring Centerpladsen, hvor de desuden hæfter sig op på de rekreative og sundhedsmæssige stier, der allerede findes omkring byen. Stierne foreslås samlet på det nye bytorv, hvor der

således er let adgang til og fra parkeringspladser tæt ved stiernes udgangspunkt.

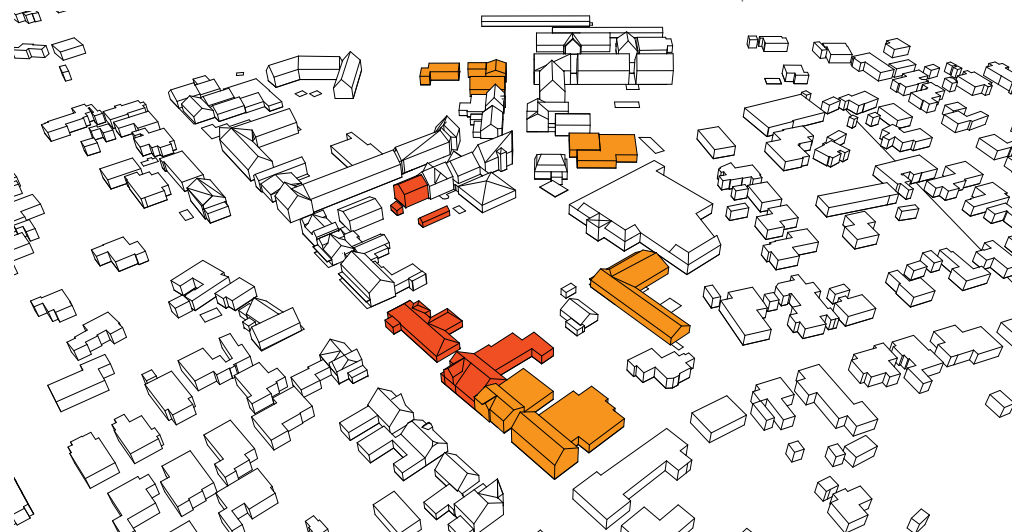
I forbindelse med forbedring af krydsningsmulighederne for handlende og lette trafikanter på pladsen, kan en konsekvens blive, at et mindre antal p-pladser må fjernes.

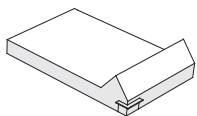
MATERIALER

Materiemæssigt bygges der videre på de materialer, der allerede findes på Centerpladsen og Jernbanegade

MULIG OMDANNELSE

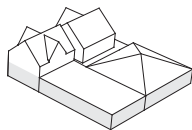
Diagrammet viser hvilke bygninger der kan komme i spil i helhedsplanen. De mørke er bygninger der er nødvendige at nedrive for planens realisering, mens de lyse er bygninger, der kan komme i spil for at realisere særlige dele af planens.





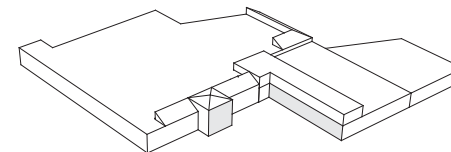
1. NY DAGLIGVAREBUTIK

Ny dagligvarebutik orienteret mod Hovedgaden og ny åbning mod Centerpladsen



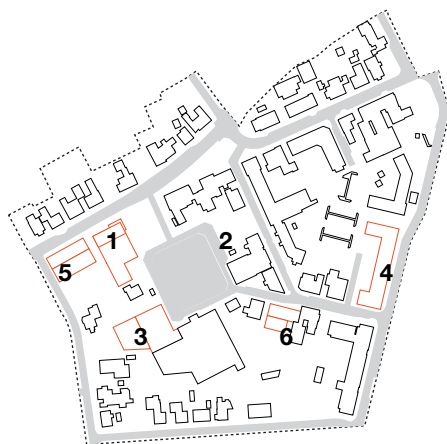
2. NETTO-BYGNINGEN

Den eksisterende Nettobutik er lukket og helhedsplanen åbner mulighed for et nyt bytorv mellem Jernbanegade og Centerpladsen. Bytorvet kan strammes op af ny bygning, der forøger butikkens volumen, så det får en størrelse, der lever op til moderne discountbutikkers arealkrav. Alternativt kan Nettos butiksareal overgå til andre funktioner - eksempelvis nyt sundhedshus, hvor læger, tandlæger, fysioterapi, motionscenter mm. samles i de samme rammer, eller café/restaurant/bageri med mulighed for udeservering på bytorvet.



3. NYT ANKER-CENTER

I tilknytning til - eller sammenbygget med - Superbrugsen lægger helhedsplanen op til, at der kan opføres en ny bygning, der kan udnytte synergien med SuperBrugsen.



BYGGEMULIGHED

Figuren viser hvor helhedsplanen lægger op til nye byggemuligheder. Numrene på kortet refererer til beskrivelserne på opslaget top.

med asfalt og beton som de grundlæggende materialer i området. Helhedsplanen lægger dog op til, at der på udvalgte steder kan anvendes "finere" materialer som metal, granit, træ o.lign. til at understrege eller skabe særlige steder eller stemninger. Derudover lægger planen op til (se billeder side 26-27) at eksisterende og nye overflader kan bearbejdes med eksempelvis termoplast for at skabe en særlig identitet og udtryk, der binder bymidtens forskellige elementer sammen til en visuel helhed.

Der lægges også op til, at der foruden funktionsbelysning - der skal sikre, at der er en god og tryk belysning på gang- og opholdsarealer - på udvalgte steder i planen anvendes stemningsskabende belysning. Det kan eksempelvis være i overgangen mellem Centerpladsen og Hovedgaden, hvor belysningen kan medvirke til at skabe opmærksomhed omkring stedets betydning i byen eller på det nye bytorv, hvor belysningen kan medvirke til at skabe en særlig stemning.

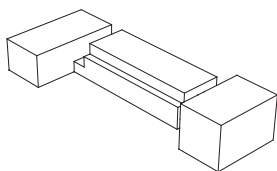
NYE BYGGEMULIGHEDER

Helhedsplanen lægger også op til en række konkrete byggemuligheder - som er beskrevet nærmere på modstående side - som åbner for nye udviklingsmuligheder i bymidten, og som samtidig skal sikre, at der er et rimeligt antal alternativer så udviklingen kan forgå fleksibelt og på markedsorienterede vilkår. De nye byggemuligheder erstatter eksisterende bygninger, men kun 'Sydbank-bygningen - og til dels bygningen mellem Centerpladsen og Jernbanegade - er nødvendige at fjerne for at realisere intentionerne i helhedsplanen.

CENTERPLADSEN SOM OMDREJNINGSPUNKT FOR HANDELS- OG BYLIV

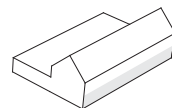
Detailhandelsanalysen viser blandt andet, at der er risiko for, at handlen i Tinglev vil skrumpes de kommende år. Det betyder, at der må iværksættes initiativer som kan medvirke til at understøtte handlen og modvirke, at bymidten i Tinglev kommer ind i en negativ spiral med et bymiljø, der er præget af lukkede butiksljemål og tomme facader.

Helhedsplanen lægger derfor op til, en række forskellige initiativer, der kan medvirke til at modgå denne udvikling - både af fysisk karakter og som idéer til hvordan byens forskellige funktioner kan omorganiseres, så de medvirker til at understøtte byens handels- og byliv.



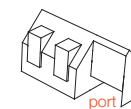
4. BOLIGER

Nyt boligbyggeri ved Stationsvej. Byggeriet kan udformes så det tilfører bymidten en række boligtypologier som ikke findes i Tinglev i dag, eksempelvis randbebyggelse, punktvillaer i flere etager med store vestvendte terrasser, punkthuse, penthouselejligheder mm.



5. BUTIK OG BOLIGER

Ny bygning mod Hovedgaden. I forbindelse med evt. ombygning af karréen mellem Centerpladsen og Kastanievej lægger helhedsplanen op til, at der kan opføres en bygning i op til 2½ etage med mulighed for butik i stueetagen. Bygningen skal i volumen og arkitektur respektere stationsbypræget i den øvrige del af Hovedgaden.

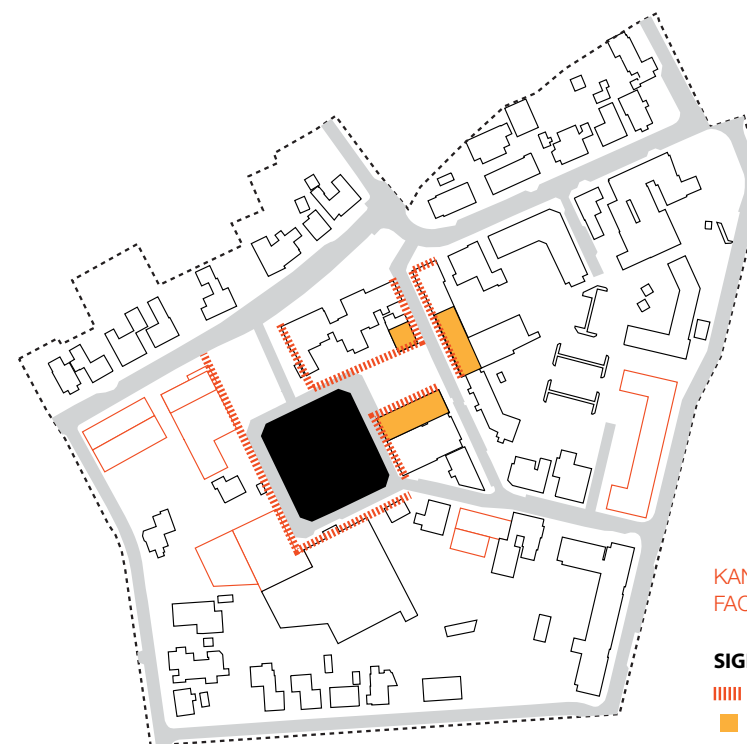


6. BOLIGER

Ny bygning i Jernbanegade. I forbindelse med evt. nyt byggeri på Jernbanegade lægger helhedsplanen op til at ny bebyggelse opføres i samme volumen som apoteksbygningen og med facade i gadelinie. Helhedsplanen lægger op til at ny bebyggelse opføres til boligformål, for at sikre, at butikker og øvrige byfunktioner placeres omkring Centerpladsen og i eksisterende tomme bygninger.

Blandt andet bygger helhedsplanen på en strategi om at koncentrere butikker, byfunktioner og øvrige funktioner, der dagligt trækker besøgende til, i bymidten - med Centerpladsen som centralt omdrejningspunkt. Formålet er at sikre, at der opstår synergier mellem de forskellige funktioner og at butikker indbyrdes kan få glæde af hinandens kundeflows. Ligger funktionerne for langt fra hinanden, opstår der ingen samspil og der opstår ikke mulighed for at generere nye økonomiske afkast mellem dem.

Et andet vigtigt instrument til at sikre, at bymidten fremstår som et levende og interessant sted, er at være bevidst om at synliggøre det liv der foregår i butikkerne og funktionerne omkring Centerpladsen. Det foreslås derfor i helhedsplanen at facader og kantzoner omkring Centerpladsen, den nye byplads og Jernbanegade forskønnes og gøres aktive og synlige og at der på steder i planen, hvor bylivet er særlig vigtigt arbejdes for at der placeres funktioner som kan medvirke til at skabe et synligt liv i byen. Eksempelvis bør der arbejdes for, at der på den solorienterede del af den nye byplads placeres funktioner som i det daglige kan indtage pladsen. Det kan eksempelvis være en lille restaurant, et pizzeria med udeservering e.lign.



KANTZONER OG AKTIVE
FACADER

SIGNATUR

- |||| Aktive facader
- Funktioner der aktivt bidrager til byrummet



HOVEDGADEN

JERNBANEGADE

NY VEJADGANG

BYTORV

MULIGHED FOR NY
DAGLIGVAREBUTIK

MULIGHED
FOR NY BU-
TIK/ERHVERV

CENTERPLADSEN

MULIGHED
FOR NYE
BØLIGER



CENTERPLADSEN

Centerpladsen er ryggraden i Tinglev som handelsby. Helhedsplanen mål er at styrke pladsens rolle som omdrejningspunkt for og bindeled mellem de mange aktiviteter og funktioner, der findes i byen.

NY VEJADGANG

Adgangen mellem Hovedgaden og Centerpladsen er et helt centralt element i helhedsplanens strategi om at forbedre de visuelle og funktionelle forbindelser mellem Centerpladsen og Hovedgaden - ikke mindst for at øge synligheden mellem de butikker, der ligger placeret omkring pladsen og den trafik, der dagligt kører på Hovedgaden.

I forbindelse med etablering af den nye vejadgang, forventes etableret en venstresvingsbane på Hovedgaden. Projektet medfører, at der skal nedlægges korttidsparkering i nordsiden af gaden.

Det er desuden nødvendigt at forskyde støttepunktet for de lette trafikanter på Hovedgaden i vestlig retning, hvor det får kontakt til et sammenhængende forløb vest om Centerpladsen. Flytning understøtter den nye ganglinje ind imod Centerpladsen. Det anbefales desuden, at området omkring støttepunktet - af hensyn til oversigtsforholdene og trafikikkerheden - friholdes for kantstøvsparkeering.

NY PARKERING MELLEML CENTERPLADSEN OG HOVEDGADEN

I forbindelse med, at der skabes en åbning mellem Centerpladsen og Hovedgaden, og at der i den forbindelse kan blive mulighed for etablering af en



VENSTRESVING PÅ HOVEDGADEN (1:1000@A4)

CENTERPLADSEN (1:500@A4)

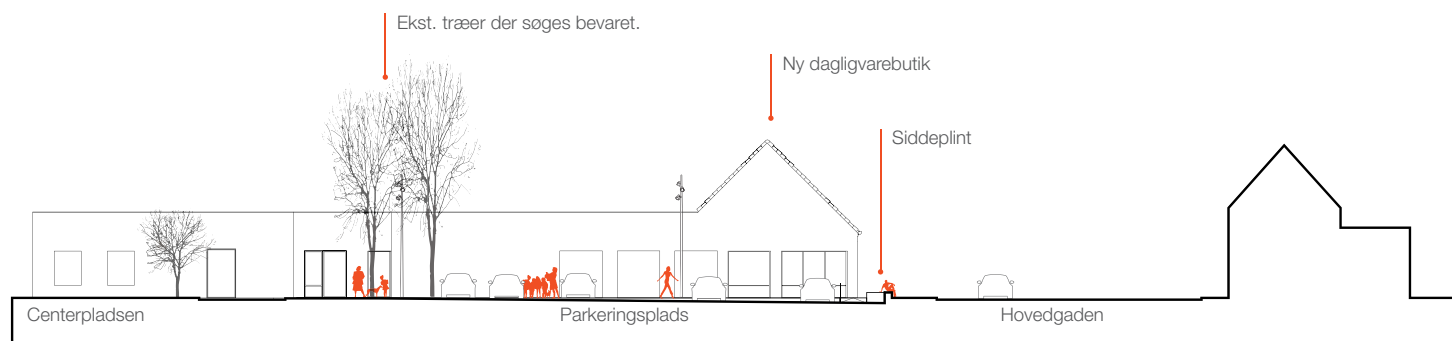


Mulighed for boliger, service eller erhverv (lægehus) i max. 3 etager

Mulighed for erhverv eller service med facade mod nyt bytorv

Mulighed for butik og erhverv i max. 2 etager

Mulighed for ny dagligvarebutik



NY ÅBNING MOD CENTER-
PLADSEN

ny ankerfunktion - eksempelvis en ny dagligvarebutik - kan der etableres ca. 20-24 nye parkeringspladser på det areal, der i dag huser Sydbanks filial.

For at sikre, at pladsen ikke kommer til at fremstå entydigt som parkeringsplads, men i stedet som en ny pladsdannelse i byen, der skaber visuel forbindelse til de bagvedliggende arealer, lægger helhedsplanen op til, at parkeringspladsen etableres med et mindre fald mod Hovedgaden, og at der samtidigt etableres en afslutning mod Hovedgaden i form af en lav plint, som kan medvirke til delvist at skjærme de parkerede biler, dels øger den visuelle forbindelse mellem Hovedgaden og Centerpladsen. Afskærmningen udnyttes samtidig til siddeplads hvorfra livet på Hovedgaden kan iagttages.

Mellem parkeringspladsen og den nye vejadgang lægger planen op til, at der placeres en række træer, der medvirker til at afgrænse parkeringspladsen og vejarealet samt til at understrege indkørslen til Centerpladsen. De store træer, der i dag står ved den eksisterende ensrettede indkørsel til Centerpladsen er søgt bevaret i planen.

PÅ KRYDS OG TVÆRS

For generelt at forbedre forbindelsesmulighederne omkring Centerpladsen, er der indarbejdet ganglinjer på tværs af Centerpladsen. Dermed forbedres adgangen på tværs af pladsen samtidig med, at der opnås lettere og mere sikker adgang til parkeringsbåserne. Ganglinjerne kan etableres langs de belægningsbånd, der allerede findes - eksempelvis ved at fjerne seks båse.

Foruden at skabe forbindelse til parkeringspladserne på Centerpladsen indgår ganglinjen i de overordnede forbindelser gennem bymidten, der skaber sammenhæng fra parkeringspladsen på Stationsvej i øst til rådhusparken i vest.

Forbindelsen krydser den nord-syd gående forbindelse mellem Hovedgaden og Stationen som samtidig binder en ny ankerfunktion mod Hovedgaden sammen med SuperBrugsen og Apoteket som Tinglevs vigtigste detailhandelsakse.

NY BYGGEMULIGHED

For yderligere at styrke Centerpladsens handelsliv - og for at udnytte nærheden til SuperBrugsen som særlig stærk ankerfunktion - er der i helhedsplanen lagt op til, at der kan opføres en ny bygning til butikker eller andre byfunktioner i Centerpladsens sydvestligste hjørne. Der er desuden vist mulighed for, at der kan etableres en ensrettet vejadgang væk fra Centerpladsen som foruden at indgå i den øst-vestgående stiforbindelse også kan bruges i forbindelse med eksempelvis 'drive-in' til en ny butik.

Helhedsplanens oplæg til konkrete byggeprojekter skal selvfølgelig bearbejdes i forbindelse med konkrete projektforslag.

BYTORVET

Bytorvet er Tinglevs nye byplads der skaber en stærk forbindelse mellem Centerpladsen og Jernbanegade. Torvet iscenesætter de eksisterende butikker og forbindelsen til parkeringspladsen bag den nuværende Fakta-butik.

ALTERNATIV >>

Bevares Jernbanegade 11 lægger helhedsplanen fortsat op til, at der anlægges et nyt bytorv orienteret mod Centerpladsen - men bytorvet skaber i det tilfælde ikke den samme stærke og meget synlige sammenbinding af Jernbanegade og Centerpladsen



BYTORVET

Det nye bytorv mellem Centerpladsen og Jernbanegade er en vigtig brik i at skabe en sammenhængende bymidte. Torvet skaber bl.a. bedre visuelle forbindelser mellem de eksisterende forretningerne på Jernbanegade og Centerpladsen, men også Fakta-butikken og de bagvedliggende parkeringspladser, får med bytorvet et fredeligt hjørne og en meget direkte forbindelse til Centerpladsen.

Ved at fjerne den eksisterende bygning på Jernbanegade 11, åbnes muligheden for at etablere et nyt bytorv, der forbinder Centerpladsen med butikkerne og serviceerhvervene i Jernbanegade.

Åbningen skaber en visuel kontakt mellem butikkerne omkring Centerpladsen og de aktive facader i Jernbanegade, hvormed synligheden omkring handelsmiljøet øges væsentligt. Det eksisterende handelsmiljø i Jernbanegade får herved en øget eksponering og direkte adgang til byens bedste parkeringsmuligheder.

Samtidig medvirker åbningen til at skabe en bedre forbindelse mellem Centerpladsen og parkeringspladsen bag den nuværende Fakta-butik, hvortil der er adgang via en port i Jernbanegade. Parkeringsarealet bag Fakta-butikken vil dermed fremstå mere attraktiv og funktionel som parkeringsareal - blandt andet i de tilfælde hvor parkeringskapaciteten omkring Centerpladsen er fuldt udnyttet.

Mod den tidligere Netto-butik defineres en bykant, som indrammer Bytorvets rum. Ny bebyggelse skal have en aktiv facade mod Bytorvet og strække sig helt hen til Centerpladsen. Såfremt der ikke kommer en ny bygning, er det vigtigt at skabe en kant på anden vis - evt. gennem beplantning eller anden udsmykning - så forbindelsen mellem Jernbanegade og Centerpladsen understreges.

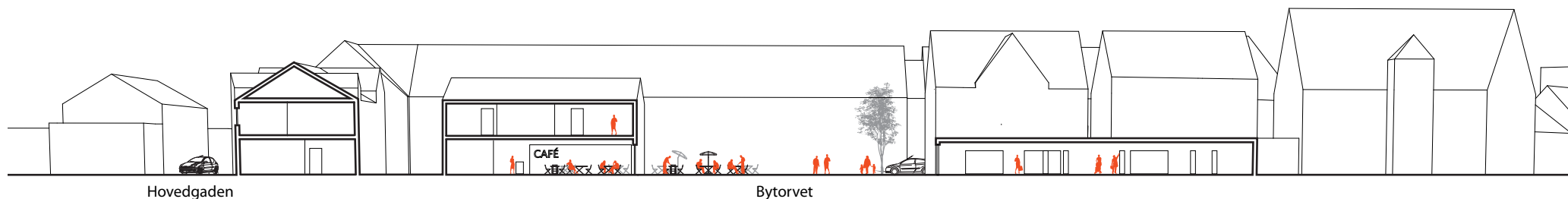




STEMNINGSFOTO

Nedenstående fotos viser eksempler på unktioner og aktiviteter der kan komme på det nye bytorv.





AKTIVITETER

Tanken er, at Bytorvet kan blive Tinglevs nye hovedplads, hvor traditionelle torvefunktioner kan samles og hvor byens liv får plads til at udspille sig - både i det daglige byliv og i forbindelse med særlige begivenheder og events.

Torvehandelen flyttes fra Centerpladsen til det nye Bytorv, hvor de handlende får en fremtrædende placering mellem byens vigtige handelsfunktioner, og medvirker til at skabe et stemningsfuldt torvemiljø. Samtidig friholdes centerpladsen til parkering, og sikrer optimale parkeringsforhold i midtbyen - også på torvedagene, hvor pladsens kapacitet således vil blive forøget.

Bytorvet rummer desuden mulighed for at udnytte arealet op mod Jernbanegade 13 til udeservering, hvilket kan medvirke til at skabe miljø og liv på pladsen og gode vilkår og muligheder for de forretningsdrivende.

For at skabe et rum med en bred anvendelsesmulighed, kan torvet møbleres med mobile og funktionelle elementer. Dette kunne være elementer som flytbare plinte, der både kan anvendes som siddemøbler og scene og plantekummer på hjul, der kan være rumdannende elementer i forskellige sammenhæng mv.

Brug af vand og lys på pladsen, kan desuden være med til at møblere rummet og skabe både stemning og aktiviteter, samtidig med at torvet kan anvendes til store arrangementer som markedsdag, byfest og loppemarked mv., der understøtter en levende bymidte.

I forbindelse med den tidligere interessentinddragelse i projektet har der desuden været nævnt en mulighed for at samle flere rekreative og sundhedsmæssige stier som rækker ud i det omkringliggende landskab. Formålet er at samle så mange forskellige funktioner og aktiviteter på det nye bytorv, så det kan blive en aktiv og levende del af bymidten.

SNIT

Snittene viser hvordan det nye bytorv spiller sammen med funktionerne i de omkringliggende bygninger, og hvordan der skabes forbindelse mellem Centerpladsen og Jernbanegade.

