



TINGLEV KOMMUNE



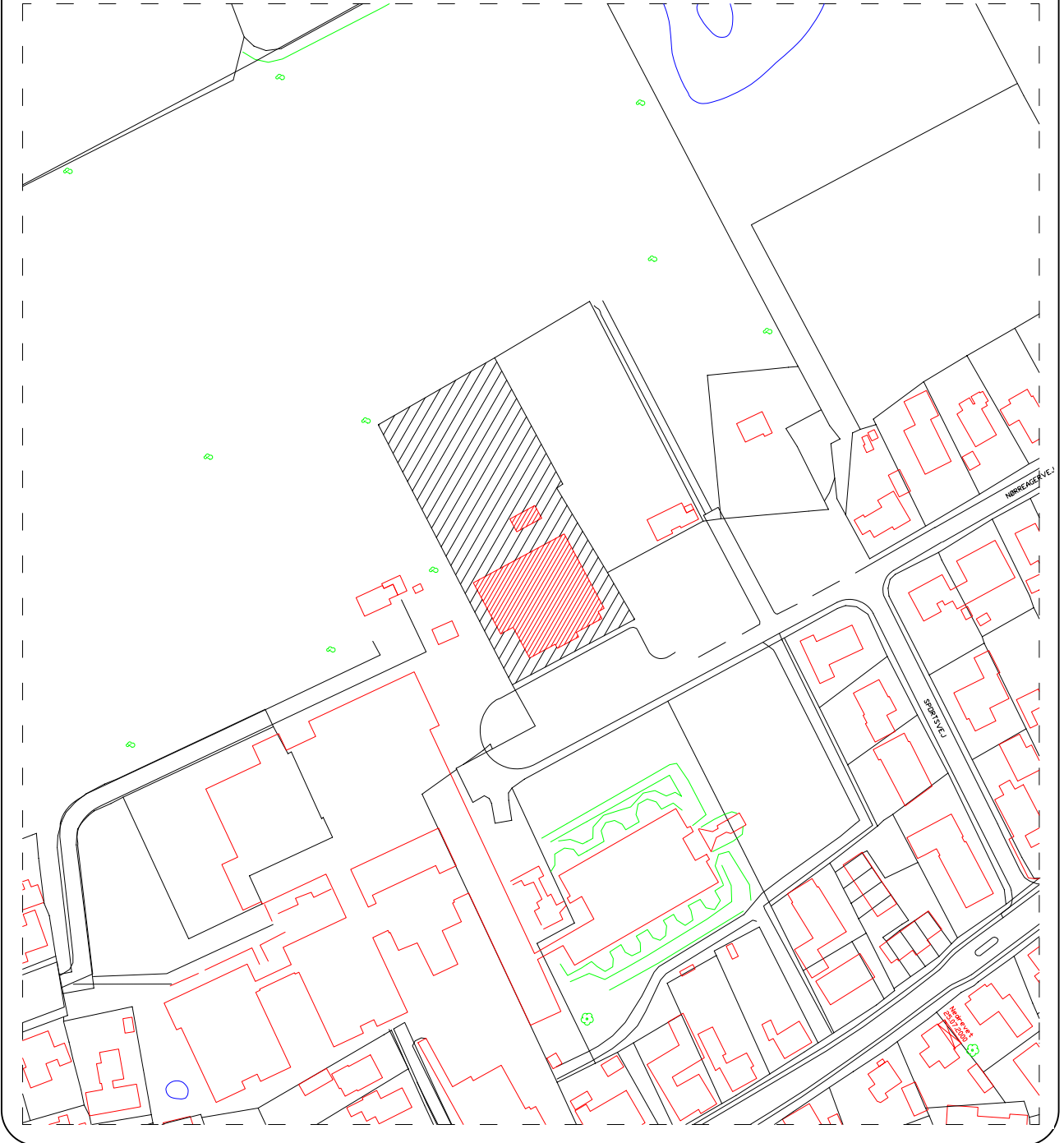
Tinglev Svømmebad
Nørreagervej, Tinglev

LOKALPLAN NR. 1.04.a

19.12.2002



TINGLEV KOMMUNE



Svømmehal i Tinglev by

LOKALPLAN NR. 1.04 a
19. december 2002

Lokalplan nr. 1.04a

Svømmebad med Svømmehal

i Tinglev by

	side
Indholdsfortegnelse	2
Hvad er en lokalplan	3
Beskrivelse af området, baggrund og formål	4
Redegørelsen	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området ...	4
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	4
Lokalplanens retsvirkninger	
Retsvirkninger af lokalplanen	5
Lokalplanens bestemmelser	
§1. Lokalplanens formål	6
§2. Område og zonestatus	6
§3. Områdets anvendelse	6
§4. Udstykning	6
§5. Vej- og trafikforhold	6
§6. Teknisk forsyning	6
§7. Bebyggelsen omfang og placering	6
§8. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§9. Ubebyggede arealer	7
§10. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	7
§11. Vedtagelsespåtegning	7
Bilag	
Kortbilag nr. 1, Lokalplankort	8
Kortbilag nr. 2, Billede af Svømmehallen	9

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan for et bestemt område, indenfor hvilket byrådet kan fastsætte bestemmelser om blandt andet

- arealanvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- bebyggelse og anlæg
- friarealer og beplantning
- fællesanlæg
- bevaringsværdige træk

HVORNÅR SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Under alle omstændigheder skal byrådet ifølge planloven udarbejde en lokalplan, før der foretages større bygge- eller anlægsarbejder indenfor et bestemt område.

Dette gælder også, hvis der skal foretages nedrivningsarbejder.

Byrådet kan altid vælge at udarbejde en lokalplan for at sikre visse bestemmelser fastlagt for et område.

Det er således byrådets skøn, der først og fremmest ligger til grund for beslutningen om der i et konkret tilfælde skal eller bør udarbejdes lokalplan.

Denne afgørelse kan dog i tvivlstilfælde påklages.

HVORFOR SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Hensigten med at udarbejde lokalplaner er ikke mindst at give borgerne mulighed for at få kendskab til kommunens planlægning for de enkelte områder.

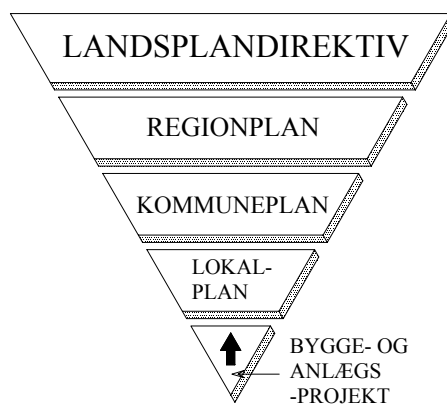
Alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til planen, når den fremlægges for offentligheden som forslag.

Først derefter kan en endelig plan vedtages og tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.

LOKALPLAN - KOMMUNEPLAN

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, en overordnet plan, der omfatter hele kommunen.

Kommuneplanen udstikker således blandt andet rammer for lokalplanlægningen, og disse kan kun fraviges, hvis der laves et tillæg til kommuneplanen, omhandlende de nødvendige ændringer.



PLANLOVSSYSTEMET

DETTE HÆFTES INDHOLD

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives.

Derefter følger et afsnit, **redegørelsen**, der beskriver, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning for området samt særlige planlægningsmæssige forhold, der vedrører lokalplanområdet.

Herefter følger et afsnit om, hvilke **retsvirkninger**, som forslaget har, og hvilke retsvirkninger, der gælder for det endelige plan.

Det sidste afsnit indeholder de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, for bygningers omfang og udseende m.v. samt øvrige forhold, der reguleres via lokalplanen.

Lokalplankortet bagerst i hæftet supplerer lokalplanens bestemmelser og er således også bindende for lokalplanen

OMRÅDET I DAG

På lokalplanens område matr. nr. 1625, Tinglev Ejerlav, Tinglev, er beliggende nogle bygninger som tidligere har været anvendt til svømmebad med svømmehal. Parcellen, der har vejadgang til Nørreagervej, er ejet af Tinglev Kommune. Svømmehallen var tidligere en del af et større fritidstilbud til kommunens borgere, idet bygningerne er beliggende i et fritidsområde med skole, hal tennisbaner og stadion.

BAGGRUND

Efter ca. 12 års virke besluttede bestyrelsen for Tinglev Svømmebad at opløse foreningen pr. 26. februar 2002. En stor gæld var baggrunden for opløsningen. På en tvangsauktion overtog Realkredit Danmark ejendommen som efterfølgende har ansøgt Tinglev Kommune om at nedrive bebyggelsen. Det er meddelt Realkredit Danmark, at en tilladelse til nedrivning af bebyggelsen ikke kan gives samt, at Tinglev Byråd vil nedlægge et forbud efter planloven med efterfølgende lokalplanlægning for svømmebadet. I henhold til Planlovens § 14, er der derfor tinglyst nedrivningsforbud af bebyggelsen med virkning fra den 29. august 2002 til den 29. august 2003.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen udarbejdes alene med det formål at forhindre en nedrivning af bebyggelsen på matriklen. Det er Tinglev Byråds hensigt at bibeholde bygningerne med henblik på en fortsat drift af disse som svømmebad med svømmehal.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i kommuneplanens rammeområde 11.D.2. og er endvidere omfattet af lokalplan nr. 1. 04.

TRAFIKFORHOLD

Lokalplanområdet vejbetjenes fra eksisterende kommunevej Nørreagervej.

SERVITUTTER

Der er ikke tinglyst servitutter, der strider imod lokalplanens bestemmelser.

TEKNISK FORSYNING

Elforsyning:
ESS, Elholm 1, 6400 Sønderborg
Vandforsyning:
Tinglev Vandværk Hovedgaden Tinglev
Varmeforsyning:
Bygningerne forsynes fra Tinglev Skole.
Spildevand:
Aflledning til kommunal spildevandsledning.

FORTIDSMINDER, FREDNINGER OG KULTURMILJØ

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

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Der kræves ikke tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.

**RETSVIRKNINGER AF
LOKALPLANEN****EFTER VEDTAGELSEN**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

NUVÆRENDE BENYTTELSE

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

SERVITUTTER

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om planlægning.

DISPENSATION

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Når en dispensation berører personer og foreninger m.v. med interesse i sagen, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen eventuelt gives.

OVERTAGELSESPLIGT

Lokalplanen indeholder i § 1 en bestemmelse om, at den eksisterende bygning ikke må nedrives og at denne skal drives som svømmehal.

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at

ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning med senere ændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. FORMÅL

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at den eksisterende bygning på lokalplanens område ikke nedrives.
- at bygningen drives som svømmehal.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på udsnit af matrikelkortet, kortbilag nr. 1 bagerst i hæftet og omfatter matr. nr.: 1625 Tinglev Ejerlav, Tinglev.

2.2.

Bygningen med udearealer er beliggende på lejet grund i byzone.

2.3.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1.04.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til offentlige formål som svømmebad med svømmehal.

§ 4. Udstykning

4.1.

Der kan ikke ske udstykning af området.

4.2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området.

4.3.

Maximal etageantal er 2 ¹/₂.

4.4.

Maximal bygningshøjde er 12 meter.

§ 5. VEJ- OG TRAFIKFORHOLD

5.1.

Området vejbetjenes fra eksisterende kommunevej Nørreagervej.

5.2.

Parkering foretages på Nørreagervej på de til formålet indrettede pladser.

§ 6. TEKNISK FORSYNING

6.1.

Svømmehallen varmforsynes fra Tinglev Skole.

6.2.

Lokalplanområdet er beliggende i naturgasområde hvorfor tilslutning til Dong Naturgas A/S kan foretages.

6.3.

Anden brændsel til opvarmning m.v. kan benyttes, når udenomsarealer og omgivelser ikke miljøbelastes.

6.4.

Bebyggelsen vandforsynes fra Tinglev Vandværk.

6.5.

Der må ikke opsættes udvendige antenner eller paraboler. TV- eller radiosignal skal modtages via fællesantenne eller anden kabel-TV.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1.

Der kan kun ske yderligere bebyggelse på lokalplanområdet hvis dette er et led i driften af svømmehallen.

7.2.

Bag svømmehallen kan der etableres et udendørs bassin.

Hvis bassinet etableres skal hegn mod naboejendomme etableres som beskrevet i § 9.2.

7.3.

Byggeønsker skal forelægges byggemyndigheden til godkendelse.

**§ 8 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN**

8.1.

Den eksisterende bygning må kun ændre udseende efter forudgående tilladelse fra byggemyndigheden.

8.2.

Yderligere bebyggelse på området skal med hensyn til proportioner facadeudformning, materialevalg og farveholdning udformes på en sådan måde, at der opnås en god helhedsvirkning.

8.3.

Skiltning og reklamering på ejendommen må kun foretages efter tilladelse fra byggemyndigheden.

8.4.

Konstruktioner der er nødvendige for at forsyne ejendommen med en alternativ energiform kan udføres på, eller i forbindelse med bygningen, efter byrådets godkendelse.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1.

Arealer som ikke bebygges eller indgår i anlæg, skal ved beplantning, befæstelse o.l. gives et ordentligt udseende.

9.2

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn, bestående af løvfældende træer og buske plantet 0,3 meter indenfor skel. Højden skal være mindst 1.8 meter.

**§ 10. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER**

10.1.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ingen tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

10.2

Den under 9. september 1981 af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 1.04 for et område til idræts- og fritidsfaciliteter i Tinglev, ophæves for området ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 11. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er vedtaget af Tinglev Byråd den 22. august 2002.

Susanne Beier

borgmester / *M. Knudsen*
kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Tinglev Byråd den 19. december 2002.

Susanne Beier

borgmester / *M. Knudsen*
kommunaldirektør

