

Bevarende lokalplan nr. 012-1.1

Østerende- og Vesterende Ballum



*Bevarende lokalplan nr. 012-1.1
er udarbejdet af aarhus arkitek-
terne a/s, www.aa-a.dk, for Tøn-
der Kommune.*

*I lokalplanen indgår uddrag af og
fotos fra Vadehavet Kulturarvsat-
las, arkitekt m.a.a. Steffen Søn-
dergaard og Teknisk Forvaltning.*

September 2008

Indhold

INDHOLD	3
VEJLEDNING	5
Hvad er en lokalplan?	5
Læsevejledning	5
Offentliggørelse af planforslag	5
Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger	5
Varige retsvirkninger	6
Klagevejledning	6
BESTEMMELSER	7
§ 1 Formål	7
§ 2 Områdets afgrænsning, zonestatus og fredning	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Udstykninger	9
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering samt nedrivning	9
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 7 Terrænreguleringer	15
§ 8 Ubebyggede arealer	15
§ 9 Veje, stier og parkering	15
§ 10 Tekniske anlæg	16
§ 11 Skiltning og flagning	17
§ 12 Landsbylaug eller lignende	17
§ 13 Ophævelse af eksisterende lokalplan	17
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning	17
§ 15 Tilladelser og dispensationer fra myndigheder	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
REDEGØRELSE	21
Lovgrundlag	21
Lokalplanens baggrund	23
Lokalplanens formål	24
Lokalplanområdet	25
Lokalplanens indhold	30
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	36
Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning	39
Tilladelser fra myndigheder	42
BILAG	44
Kortbilag 1 - Matrikelkort	44
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	46
Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelt og byggelinjer	48
Bilag 4 - Jordfarveskalaen	57
Bilag 5 - Bygningernes byggestil og SAVE-registreringer	58
Bilag 6 - Byggeskik	62
Litteraturliste mv.	66
Ordforklaring og begreber	67

Vejledning

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Planloven kan læses på
www.retsinfo.dk

Kommunalbestyrelsen kan på ethvert tidspunkt beslutte, at udarbejde et lokalplanforslag. Efter planloven skal Kommunalbestyrelsen udarbejde en lokalplan:

- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af en række lokalplanbestemmelser og en redegørelse. Lokalplanbestemmelserne er bindende og tinglyses på de ejendomme, lokalplanen omfatter. I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet, ligesom den uddyber lokalplanens bestemmelser og formål. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning og lovgivning beskrives også. Illustrationerne i lokalplanens redegørelsesdel er alene af vejledende karakter.

OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplanen derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Lokalplanforslaget har været i forlænget offentlig høring fra den 7. oktober 2008 til den 7. januar 2009. I høringsperioden indkom der indsigelser og bemærkninger, som har ført til ændringer i planforslaget. Kirkeomgivelsesfredningens bestemmelser blev taget ud, byggefelterne blev ændret og retningslinjerne i vejledning i vedligeholdelse og byggeri blev flyttet ind under bestemmelserne. Der blev ikke ændret på planforslagets overordnede indhold. Kommunalbestyrelsen besluttede efterfølgende at sende det reviderede planforslag ud i en ny offentlig høring som var i perioden fra den 13. maj 2009 til den 28. maj 2009. I denne ekstra høring indkom der enkelte indsigelser og bemærkninger som har medført at faktuelle fejl er rettet, kortbilagene revideret og listen over hustyper er genindsat i sin oprindelige form. Endelig er enkelte bestemmelser præciseret.

Lokalplanen har været fremlagt i forlænget offentlig høring i perioden fra den 7. oktober 2008 til den 7. januar 2009, samt i en ekstra offentlig høring i perioden fra den 13. maj til den 28. maj 2009.

Lokalplanen kan ses på bibliotekerne, på kommunens Borgerservice og på hjemmesiden: www.toender.dk

Oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknisk Forvaltning:

Tønder Kommune
Byg & Plan
Rådhusstræde 2
6240 Løgumkloster
tlf.: 74 92 92 92 eller pr. e-mail: toender@toender.dk

Tønder Kommunes
hjemmeside:
www.toender.dk

En lokalplan medfører ikke handlepligt, men når der ændres i de eksisterende forhold, træder bestemmelserne i kraft.

VARIGE RETSVIRKNINGER

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan. Jf. lokalplanens § 5 må bebyggelsen, markeret på kortbilag 2, ikke helt eller delvist nedrives, ombygges eller på anden måde ændres væsentligt uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 14, og en tilladelse er en dispensation efter planlovens § 19. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der et væsentligt misforhold i ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod nedrivning. Overtagelsespligten kan kun få virkning ved afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning, men ikke ved afslag på en ansøgning om tilladelse til ombygning eller ændring af bygningen.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens §58 klages over retslige spørgsmål. Klagen skal være indgivet til Naturklagenævnet inden 4 uger efter, at den afgørelse man vil klage, over er truffet og offentliggjort, dvs. efter offentliggørelsen af den endelige vedtagelse.

Klage over retslige spørgsmål kan sendes til:

Naturklagenævnet
Rentemestervej 8
DK-2400 København NV
Tlf. 72 54 10 00

nkn@nkn.dk

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk. Indbringelse af en afgørelse for domstolene skal ske inden for 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Ved retlige spørgsmål forstås spørgsmål, som drejer sig om de procesmæssige forhold i forbindelse med planens udarbejdelse og vedtagelse.

Der kan derimod ikke klages over lokalplanens indhold. Dog kan lovligheden af indholdet påklages.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Bevarende lokalplan 012-1.1

Østerende- og Vesterende Ballum

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 1027 af 20. oktober 2008, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre områdets kulturhistoriske værdier, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljø og landskab.

Det er lokalplanens formål at etablere et plan- og administrationsgrundlag for bevaring af Østerende- og Vesterende Ballum, således at den særlige kulturhistorie, arkitekturen og den unikke sammenhæng mellem bebyggelse og landskab kan bevares.

Lokalplanen skal sikre:

- at den visuelle kontakt mellem landsby og landskab ikke sløres eller forringes ved ny bebyggelse eller beplantning,
- at de bygningskulturelle værdier bevares og forbedres – herunder tilbageføring til oprindeligt udseende eller udformning,
- at ny bebyggelse og anlæg tilpasses helheden og de eksisterende bygningers skala,
- at området disponeres således at der opnås et landsbypræg som nævnt i kommuneplanens retningslinjer,
- at de rekreative muligheder i området forbedres, herunder oplevelsen af arkitektur, landskab, kulturhistorie, natur og af fred og ro,
- at indsigten til og udsigten fra Ballum Kirke sikres gennem bevaring af landskabsområderne omkring kirken.

§ 1.1 Lokalplanen fastlægger facadebestemmelser, bygningsform og byggelinjer for eksisterende og ny bebyggelse således:

§ 1.1.1 At den enkelte bygning og dens nære omgivelser fortsat kan anvendes i en nutidig sammenhæng; men at udvendig vedligeholdelse og ombygninger sker i respekt for den bygningskultur, de historiske og arkitektoniske særpræg som den oprindelige bygning repræsenterer.

Administrationsgrundlaget vil være Vejledning i vedligehold af bygninger og deres omgivelser i Østerende- og Vesterende Ballum som er et selvstændigt bilag til lokalplanen.

§ 1.1.2 At nybyggeri respekterer og beriger den eksisterende bygningskultur og opretholder den åbne bebyggelsesstruktur med den fine visuelle kontakt til landskabet.

§ 1.2 Lokalplanen fastlægger placering og belægning af veje og opholdsarealer så den eksisterende struktur og tradition respek-

Vejledning i vedligehold af bygninger og deres omgivelser i Østerende- og Vesterende Ballum findes på Tønder Kommunes hjemmeside

www.Toender.dk

teres, således:

- § 1.2.1 At vej og vejforløb ved udseende, belægning, belysning og udstyr er i overensstemmelse med de historiske omgivelser.
- § 1.2.2 At de eksisterende veje fortsat kan anvendes af alle trafikanter.
- § 1.2.3 At der kan anlægges nye stier i området.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING, ZONESTATUS OG FREDNING

- § 2.1 Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 1a, 1b, 4, 5, 6, 9, 10, 15, 18, 21, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 52, 53, 56, 60, 62, 64, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 76, 77, 82, 84, 141, 142, 143, 147, 150, 157, 158, 165, 170, 181, 188, 190, 195, 216, 226, 260, 265, 290, 305, 309, 345, 353, 364, 372, 381, 389, 426, 440, 441, 453, 454, 455, 456, 470, 476, 477, 478, 479, 480, 482, 485, 489, 492, 493, 507, 514, 515, 516, 519, 550, 565, 585, 594, 595, 598, 602, 603, 621, 630, 636, 646, 648, 649, 655, 678, 703, 704, 720, 746, 755, 757, 758, 759, 760, 764, 7000d, Østerende-Ballum, Ballum samt del af 2, 14, 22, 500, 584, 686, 687, 762, 763, 7000a, 7000b, Østerende-Ballum, Ballum.

Områdets samlede areal udgør ca. 84 ha.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af en kirkeomgivelsesfredning efter fredningskendelser af 9. marts 1954 (Exnerfredning) og 1. september 1983 (kirkeomgivelsesfredning). Fredningernes afgrænsninger fremgår af kortbilag 2.

- § 2.2 Hele området er i landzone, og denne zonestatus opretholdes.
- § 2.3 Med vedtagelse af denne lokalplan bortfalder kravet om landzonetilladelse for ændret anvendelse samt bygge- og anlægsarbejder når dette sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- § 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til:
 - bolig- og erhvervsformål
 - offentligt formål, kirke, kirkegård og forsamlingslokaler
 - veje, stier, grønninger og parkering
 - landbrug, ferie- og fritidsformål, service, liberalt erhverv og håndværk
- § 3.2 Der kan drives erhverv i lokalplanområdet under forudsætning af:
 - at virksomheden etableres indenfor rammerne af den eksis-

- sterende bebyggelse
- at virksomheden ikke ved støj, lugt eller andre gener medfører ulemper for naboerne
- at skiltning godkendes af Tønder Kommune
- at parkering kan ske på egen grund

Større udvidelser af virksomheder udenfor den eksisterende bygningsmasse i landsbyen kan ikke finde sted.

For virksomheden på Østerende 2A er der mulighed for at udvide med ny bebyggelse indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt.*

- § 3.3 Ny boligbebyggelse på de udlagte byggefelter skal anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 UDSTYKNINGER

- § 4.1 Udstykninger til nye boliger må kun ske omkring de markerede byggefelter i overensstemmelse med kortbilag 3.

- § 4.2 Bygninger må udstykkes forudsat at der kan vedtages fælles bestemmelser for den udvendige vedligeholdelse af bygningen.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING SAMT NEDRIVNING

Bevaringsværdige bygninger (Bevaringsværdi 1-4)

- § 5.1 De bevaringsværdige bygninger er udpeget på kortbilag 2 og bilag 5.
- § 5.2 De bevaringsværdige bygninger, med bevaringsværdier 1-4, må ikke ændres eller nedrives uden tilladelse fra Tønder Kommune. Administrationsgrundlaget er den til enhver tid gældende SAVE-registrering af den enkelte bygning.

Nedrivning af eksisterende bygninger må først foretages efter gennemgang af en fagperson for at sikre, at bygningen ikke er bosted for flagermus.

- § 5.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller andre force majeure-agtige forhold.

- § 5.4 Erstatningsbyggeri for bevaringsværdige bygninger skal opføres med samme størrelse, placering og form som den eksisterende bebyggelse havde. Hvis loftshøjden var under 2,30 m kan den i erstatningsbyggeriet hæves til denne højde.

- § 5.5 Der må ikke bygges havestuer, drivhuse eller lignende på huse.

SAVE-registreringen er foretaget pr. 01.03.2008 og opdateres, når der sker ændringer på bygningen som kræver Tønder Kommunes godkendelse.

SAVE-registreringen findes i FBB (Fredede og Bevaringsværdige Bygninger) på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside

www.kulturarv.dk

* Udvidelse kan kun ske under forudsætning af at gældende lovgivning, herunder den til enhver tid gældende miljølov, overholdes.

Nybyggeri

- § 5.6 Ny bebyggelse skal placeres bag byggelinjer. Nybyggeri til boliger skal opføres indenfor byggefelter, vist på kortbilag 3, som længehuse og skal orienteres øst-vest

Der kan maksimalt opføres 8 nybyggerier på de udlagte byggefelter til boliger.

Udvidelse af eksisterende erhverv på ejendommen Østerende 2A kan kun ske indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt til erhverv. Nybyggeri kan eventuelt ske med gavlfacade mod vej.

- § 5.7 Nye bygninger må opføres med en maksimal bygningsdybde på 7,5 m og en maksimal længde på 15 m.

Nedrides eksisterende erhvervs- og landbrugsbygninger med det formål at opføre nye bygninger til boliger eller ferieboliger, skal de nye bygninger opføres efter samme bestemmelser som ovenfor angivet. Der tillades dog større bygningsdybde og -længde, så længe bygningen placeres indenfor soklen af den nedrevne bygning.

- § 5.8 Etageantallet for nye boliger må ikke overstige 1½ etage og bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn. Ydermure må dog ikke overstige 2,5 m målt fra terræn til ydervæggens sammenskæring med taget, undtaget herfor er bygningselementer som frontkvist (arkengaff), gavltrekant eller lignende.

For udvidelse på erhvervsejendommen Østerende 2A må bygningen have en større facadehøjde, dog må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

- § 5.9 Garager, skure og andre småbygninger skal placeres i bygge- linjer som vist på kortbilag 3.

Facader herpå må ikke overstige 2,3 m over terræn og den samlede bygningshøjde må ikke overstige 5 m målt fra terræn.

Øvrige bygninger

- § 5.10 Der må ikke bygges havestuer, drivhuse eller lignende på huse.

- § 5.11 Der kan til landbrug opføres nye bygninger eller foretages ombygninger af eksisterende bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift af erhvervsøkonomiske årsager. Sådanne bygninger skal i deres udformning og beliggenhed godkendes af Tønder Kommune.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Lokalplanområdets bevaringsværdige bygninger skal fremstå som en helhed og bygningerne skal genopstå med deres oprindelige form og udseende. Ved bygningsændringer skal bevaringsværdige bygninger opnå en større grad af harmoni og tilføres en arkitektonisk kvalitet.

Ved tilbageføring skal der tages udgangspunkt i husets ældste dokumenterede udformning som oprindelig form og materialer.

§ 6.1 For alle bygninger i lokalplanområdet gælder, at ændringer af følgende bygningsdele kun må udføres med tilladelse fra Tønder Kommune:

- facader
- tagkonstruktion, form og beklædning
- vinduer (type, materiale, farver)
- vinduesåbninger
- døre og porte (type, materiale, farver)
- dør- og portåbninger
- kviste
- skorsten
- til- og ombygninger
- nybyggeri
- farvevalg på mur- og træværk
- tagrender
- skilte
- synlige installationer såsom ventilation, antenner og paraboler

Tilladelse skal opnås før arbejdet igangsættes.

§ 6.2 Alle bygningernes byggestil indenfor lokalplanområdet er vist på kortbilag 3 og bilag 5. Bygningerne er inddelt i vestslesvigske huse, trempelhuse, bedre byggeskik-huse og nyere huse.

§ 6.3 For alle bygninger i lokalplanområdet gælder at facader i træ og bygningernes malede delelementer, som f.eks. vinduer og døre, skal i farvevalg fremstå i henhold til jordfarveskalaen som vist på bilag 4.

Bevaringsværdige bygninger (Bevaringsværdi 1-4)

§ 6.4 Facader skal bevares, vedligeholdes og restaureres i deres oprindelige stil og formsprog, som vist på kortbilag 3, bilag 5 og bilag 6. Ved eventuelle ombygninger eller istandsættelser af facader skal der tages udgangspunkt i husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.

§ 6.5 Tagform, tagfod og tagdækning skal opretholdes eller genetableres i overensstemmelse med husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg. Dokumenterede afvalmninger skal genskabes.

Hvor der oprindeligt har været anvendt stråtag skal dette tag-

Vejledning i vedligehold af bygninger og deres omgivelser i Østerende- og Vesterende Ballum findes på Tønder Kommunes hjemmeside

www.Toender.dk

Bygningernes byggestil er vist på kortbilag 3, bilag 5 og beskrevet i bilag 6.

materiale anvendes ved etablering af nyt tag. Stråtage skal belægges med rør, med rygning af lyng, og tagfoden skal afskæres vandret.

Hvor der oprindeligt har været anvendt skifer eller tagpap skal dette tagmateriale anvendes ved etablering af nyt tag.

Hvor der oprindeligt har været anvendt røde vingetagsten svarende til dansk vingetegl skal dette tagmateriale anvendes ved etablering af nyt tag.

På udlænger på gårde kan der fortsat anvendes eternittag.

- § 6.6 Murværk skal fremstå som rød, blank mur med skrabefuger, der kan opstreges med hvidtekalk. Ved reovering skal der så vidt muligt anvendes en stenstørrelse og – farve, der er i overensstemmelse med det oprindelige anvendte.

Bygninger med blank mur må ikke pudses eller kalkes. Hvor murværket oprindeligt har været pudset og kalket kan dette tillades ved reovering.

Stik over vinduer og døre skal udføres som halvtstens stik vandret eller buet som oprindeligt udført.

- § 6.7 Husenes oprindelige fagdeling skal opretholdes eller genskabes ved facaderenoveringer eller ombygninger. Der må ikke isættes større vinduespartier end de eksisterende og der må ikke etableres nye murhuller til terrassedøre og nye vinduer. Oprindelige murhuller må ikke ændres ved udvidelse eller tilmuring.

Hvor huset eller dele af huset har ændret anvendelse kan anden fagdeling tillades.

- § 6.8 Udvendige døre i boliger skal have samme proportioner og udseende som de ældste dokumenterede døre tilhørende den oprindelige byggestil, og skal udføres i træ som enkelte eller dobbelte fyldingsdøre malet i jordfarveskalaen, som vist på bilag 4.

Udvendige døre og porte i udlænger og udhuse skal udføres som revledøre eller almindelige fyldingsdøre i malet træ.

- § 6.9 Vinduer skal have samme proportioner som de ældste dokumenterede vinduer tilhørende den oprindelige byggestil, og vinduer i samme bygning skal have samme højde-bredde forhold.

Der kan opsættes op til 2 tagvinduer i tagsider, der ikke er synlig fra offentlig vej, og forudsat at de er nedfældet i taget og ikke overstiger 50x70 cm. Tagvinduer skal placeres så deres centerlinje flugter med centerlinjen i et vindue eller en murpille i underetagen. Der må ikke isættes tagvinduer i stråttækte tage.

- § 6.10 Vinduer skal udføres i træ og males udvendigt med heldækkende maling i jordfarveskalaen, som vist på kortbilag 4. Beslag skal males i samme farve som træværket.

Den udvendige ramme skal være med enkelt lag plant glas fastholdt i kitfals, men skal tilpasses det enkelte hus arkitektur og byggetradition. Koblede rammer kan anvendes for at opnå større isolering.

Vinduer i udlænger og udhuse skal udføres i jern eller træ.

- § 6.11 Skorstene må ikke nedtages, men skal vedligeholdes, opsættes og placeres i overensstemmelse med husets oprindelige byggetradition.

Nye skorstene skal være murede og føres op i tagryggen, udføres med sokkelbase, skaft, gesims og have samme overflade som husets facade. Skorstene skal inddækkes ved at tagmaterialet føres op under skorstenens sokkel. Ved skorstene i tegltage skal teglsten føres ind under soklen, og der skal fuges med mørtel mellem skorstenssokkel og tagsten.

- § 6.12 Der må ikke opsættes eller indbygges altaner på bygninger, ligesom der ikke må opsættes udvendige trapper i lokalplanområdet.

- § 6.13 Der kan opsættes en mindre kvist på den tagflade, der er synlig fra offentlig vej, mens der på husets bagside kan opsættes maksimalt 2 mindre kviste. Alternativt kan der opføres en frontkvist (arkengaff) over hoveddøren.

Kvist eller frontkvist skal udformes i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur. Kvist i tagfladen skal placeres så deres centerlinje flugter med centerlinjen i et vindue i underetagen. Kvisten må ikke være bredere end et vinduesfag.

Frontkviste på huse med stråtag skal være med murede flunker, og tækningen skal glide naturligt over i tagfladen. Småkviste på huse med stråtag indbygges i tagfladen og tagmaterialet trækkes op så der ikke forekommer flunker.

Kvist eller frontkvist på huse med tage med tegl, eternit og tagpap skal være med lodrette flunker i tegl eller zink og med saddeltag.

- § 6.14 Mindre bygninger såsom garager, skure og lignende skal placeres i hovedhusets længderetning i de på kortbilag 3 viste byggelinjer, og de skal opføres som lukkede konstruktioner. Bygningerne skal i materiale- og farvevalg harmonere med hovedhuset og visuelt underordne sig hovedhuset.

Øvrige bygninger og nybyggeri

- § 6.15 Nybygninger og ombygninger skal udføres så der kan opnås en arkitektonisk helhed med de eksisterende bevaringsværdige omgivelser. Til facader og tagflader skal der så vidt muligt

Vejledning i vedligehold af bygninger og deres omgivelser i Østerende- og Vesterende Ballum findes på Tønder Kommunes hjemmeside

[www. Toender.dk](http://www.Toender.dk)

anvendes de materialer, der oprindeligt er anvendt i området.

§ 6.16 Nye bygninger skal ved proportion, højde, dybde og taghældning tilpasses de bevaringsværdige nabobygninger og skal opføres som længehuse, dvs. hvor bygningens længde er dobbelt så stor som bygningens bredde.

§ 6.17 Facader skal opføres i blank mur med røde sten. Enkelte dele af bygningerne kan fremstå som pudsede eller kalkede.

Vindueshuller skal ved størrelse, takt og placering tilpasses stedets arkitektur og byggetradition og må ikke have en bredde, der er større end højden. Vinduer skal fremstå opsprossede.

Vinduer og døre skal udføres af træ og fremstå malede i jordfarveskalaen, som vist på kortbilag 4.

§ 6.18 Tage skal have en taghældning mellem 40° og 55° udført som saddeltag, med halvvalm eller med 3/4 valm. Gavle skal fremstå i samme materiale som facaden.

Til tagbeklædning må der anvendes rød vingetegl, skifer, strå og tagpap. Tagpaptage på boliger skal oplægges med glat overflade i vandrette baner, mens tagpaptage på udhuse skal oplægges som listedækket tagpap.

På udlænger kan eternittag udskiftes med eternit.

Skorstene skal udføres som murede med sokkelbase, skaft, gesims og føres op i tagryggen.

§ 6.19 Mindre bygninger såsom garager, skure og lignende skal placeres i hovedhusets længderetning i de på kortbilag 3 viste byggelinjer, og de skal opføres som lukkede konstruktioner. Bygningerne skal i materiale- og farvevalg harmonere med hovedhuset og visuelt underordne sig dette, og have en lavere taghældning end hovedhuset.

§ 6.20 Ved nybyggeri på de på kortbilag 3 viste byggefelter skal der foretages visualisering af byggeprojektet i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Ved byggeri for udvidelse af erhvervsejendommen Østerende 2A skal der anvendes materialer og farver, der naturligt falder ind i landsbyens karakter, og udvidelsen skal visualiseres og godkendes af Tønder Kommune i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

§ 6.21 Nedrives eksisterende erhvervs- og landbrugsbygninger med det formål at opføre nye bygninger til boliger, skal de nye bygninger opføres efter samme bestemmelser som ovenfor angivet.

§ 7 TERRÆNREGULERINGER

§ 7.1 For at opretholde helheden og harmonien i den bebyggede struktur i lokalplanområdet må der ikke foretages terrænreguleringer.

§ 7.1.1 Hvor det kræves af hensyn til kystsikring og lignende forhold kan der foretages terrænreguleringer efter tilladelse fra Kystdirektoratet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Hegn og hæk skal begrænses til de helt nære arealer omkring husene, svarende til de traditionelle havearealer i området, således at det åbne udtryk mellem husene bevares.

Hegn, hække og stakitter omkring haver mod offentlig vej må etableres med en maks. højde på 1,5 m.

Stakitter omkring haver skal være med lodrette hvidmalede smalle staver med mellemrum og med en maksimal højde på 1,5 m. Låger skal være udformet som stakitter eller som de oprindelige dokumenterbare anvendte låger.

Stendiger skal opsættes på traditionel vis.

§ 8.2 Når eksisterende læhegn og beplantning fornyes skal det ske med egnskarakteristiske løvfældende træer og buske, som beskrevet på skema i redegørelsen, side 35.

Der må ikke etableres nye egentlige læhegn, men der må i et mindre omfang etableres ny beplantning til markering af linjer i terrænet og bebyggelse f.eks. langs facader, skel eller veje, og skal bestå af egnskarakteristiske arter, som beskrevet på skema i redegørelsen, side 35.

§ 8.3 Gårdspladser, indkørsler og lignende skal befæstes med piksten, grus, stenmel eller tilsås med græs.

Ved indkørsler må der ikke sættes kantsten og kørebanebredden må ikke overstige 3 m.

Langs husmure ved bygninger med stråtag kan der sættes pikstensbelægning med fald væk fra huset.

§ 9 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 9.1 Vejføringer indenfor lokalplanområdet skal opretholdes i deres nuværende linjeføring, bredde og overflade, som vist på kortbilag 2.

§ 9.2 Eksisterende stier skal bevares og der kan etableres nye stier indenfor lokalplanområdet.

- § 9.3 Der må til ejendomme med bolig kun etableres én overkørsel pr. bolig.
- § 9.4 På ubebyggede arealer i lokalplanområdet må der ikke ske langtidsopbevaring af campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer.
- § 9.5 Der skal på egen grund udlægges min. 2 parkeringspladser pr. helårsbolig.
- § 9.6 Der skal på egen grund udlægges min. 1½ parkeringsplads pr. feriebolig.
- § 9.7 Al erhvervsrelateret parkering skal ske på egen grund.
- § 9.8 For landevej nr. 0500540, Kystvej, er der tinglyst en bygge- linje på 20 m målt fra kørebanemidte med højdetillæg.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- § 10.1 Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning.
- § 10.2 Sanitært spildevand og overfladevand håndteres individuelt og privat på hver ejendom samt efter kommunens til enhver tid gældende spildevandsplan.
- § 10.3 Forsyningsledninger i lokalplanområdet til el, naturgas, vand og varme skal udføres som jordkabler og rør.
- § 10.4 Kabelskabe til el- og telefonskabe skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlig vej, f.eks. bag skærmende beplantning eller lignende, og de må ikke anbringes på eller op mod bygningernes facader.
- § 10.5 Antenner, paraboler og lignende installationer samt solfangere og -celler må ikke opsættes på bygningssider og -tage der er synlige fra offentlig vej eller naboejendom. Alternativt kan de placeres på jorden, såfremt de ikke er synlige fra offentligt vej eller naboejendom. Paraboler må ikke være større end 1 meter i diameter.

Der må ikke opsættes antennemaster og lignende indenfor lokalplanområdet.
- § 10.6 Belysning indenfor lokalplanområdet skal begrænses til lave lysstandere i en højde på maks. 1,5 m ved veje, og offentlige arealer, og en højde på maks. 1,5 m ved indkørsler og stier.

Belysning på bygninger skal placeres ved indgangsdøre og portåbninger og må opsættes med en maksimal lyspunkthøjde på 2 meter målt fra terræn.
- § 10.7 Beholdere, stativer og lignende til dagrenovation og affald skal afskærmes af indhegning eller beplantning, således at lands-

byens oprindelige karakter ikke skæmmes. De skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

§ 11 SKILTNING OG FLAGNING

- § 11.1 Husnummerering må i talstørrelse eller plade ikke overstige 15 x 15 cm. Navneskilte på boliger må i bogstaver og plade ikke overstige 15 x 30 cm i liggende format.

Skiltning for virksomheder – herunder udlejning – kan opsættes som fritstående skilte, som ikke må overstige 30 x 90 cm i liggende format med en overkant maks. 1,0 m over terræn. Der må ikke opsættes skiltepyloner eller lignende. Skiltning må ikke være belyst indefra, og må alene belyses udefra med en læseafstand på maks. 5 m.

Offentlige trafikskilte og lignende er undtaget fra ovennævnte bestemmelser.

- § 11.2 Der kan alene opsættes 1 flagstang for hver ejendom.

Flagstænger opsat i private haver må i højden ikke overstige 3 m over øverste punkt på taget på hovedhuset. Flagstænger opsat ved erhverv og offentlige institutioner kan have en større højde efter tilladelse fra Tønder Kommune.

Der må ikke flages med reklameflag eller -vimpler.

§ 12 LANDSBYLAUG ELLER LIGNENDE

- § 12.1 Der kan oprettes et landsbylaug eller lignende for Østerende- og Vesterende Ballum.
- § 12.2 Landsbylauget eller lignende skal høres inden Tønder Kommune træffer beslutninger om de offentlige arealer der har betydning for landsbysamfundet.

§ 13 OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE LOKALPLAN

- § 13.1 Med den endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses Bevarende lokalplan nr. 3-2 for Vesterende Ballum, Bredebro, i sin helhed.

§ 14 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- § 14.1 Forud for igangsætning af udvendige ombygninger og større vedligeholdelsesarbejder på bevaringsværdige bygninger skal der indhentes tilladelse fra Tønder Kommune.
- § 14.2 Efter endt udførelse af byggeri, ombygninger eller renove

ring af huse, skal dette godkendes af Tønder Kommune (jvf. §6.5).

§ 15 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA MYNDIGHEDER

§ 15.1 Ændringer af eksisterende forhold indenfor kirkeomgivelsesfredningen, som vist på kortbilag 2, kan ikke ske uden tilladelse fra Fredningsnævnet for Syddjylland, Sydlige del, i henhold til kendelser af den 9. marts 1954 og 1. september 1983.

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Bevarende lokalplan nr. 012-1.1 for Østerende- og Vesterende Ballum er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 25. juni 2009 efter reglerne i Lov om planlægning (LBK 1027 af 20. oktober 2008).


Peter Christensen
Viceborgmester


Jørn Madsen
Teknisk chef

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 7. juli 2009.

Redegørelse

LOVGRUNDLAG

I henhold til Planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. Redegørelsen skal angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

For lokalplaner i kystnærhedszonen skal der i redegørelsen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

I Planlovens §§ 11 og 15 fastlægges mulighed for at kommuneplanen kan indeholde bestemmelser om bevaringsværdige bygninger, og at lokalplaner kan indeholde bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at nedrivning kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen.



Lokalplanområdet Østerende- og Vesterende Ballum



© COWI A/S

Oversigt over lokalplanområdet.

..... Lokalplanområde

LOKALPLANENS BAGGRUND

Tønder kommune ønsker at sikre de landskabelige og kulturmæssige værdier, som er udpeget i Vadehavet Kulturarvsatlas, i den kommunale planlægning og således bevare kulturmiljøet for fremtiden.

Vadehavet Kulturarvsatlas, der blev udgivet i 2007, udpeger 77 kulturmiljøer, hvor Østerende- og Vesterende Ballum er blandt de udpegede. De 77 kulturmiljøer er udpeget på baggrund af at de alle er enestående og har forskellige bevaringsværdige karaktertræk, f.eks. de naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske.

Østerende- og Vesterende Ballum er et eksempel på bebyggelse, der er placeret i et klart landskabeligt skel mellem to landskabstyper: gesten og marsken. Bebyggelsen er placeret på kanten mellem de to landskabstyper og understreger overgangen mellem bebyggelse og det åbne land.

Vadehavet Kulturarvsatlas anbefaler at landsbyens kvaliteter sikres gennem en bevarende lokalplan.

"Man bør snarest muligt udarbejde en effektiv og gennemarbejdet bevarende lokalplan, der kan sikre at denne landsby, der er i landsbyernes superliga på landsplan, ikke svækkes af ny bebyggelse eller beplantning, der slører den unikke landskabelige placering. En bevarende lokalplan kan også sikre, at den eksisterende bebyggelse fremover ikke banaliseres og forringes af plastikvinduer og døre, pålmede sprosser, teglimiterede tagflader, trykimprægnerede hegn, parabolantennener mm."

- Citat fra Vadehavet Kulturarvsatlas

Østerende- og Vesterende Ballum har både historisk og arkitektonisk kvalitet. Arkitektonisk kvalitet er når omgivelserne beriger vores liv. Landsbyens bebyggelse anskueliggør at kvalitet ikke er mode og trends men at ægthed er tidløs. Landsbyen viser menneskets viden om og behov for at bebyggelsen skal tilpasses naturen, klimaet og landskabet. Den historiske landsby og dens bygninger, haver og gadeforløb er for beboerne dagligdagens omgivelser. For den besøgende er de en del af en historisk oplevelse. Den daglige oplevelse og den turistmæssige værdi er vigtig at bevare.

A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal har bevilget et tilskud til forbedring af bygningerne og deres omgivelser under forudsætning af, at der vedtages en bevarende lokalplan for området med restriktive, bevarede bestemmelser for bygningerne. Der er således tilvejebragt muligheder for en bevaringsindsats af hidtil usete dimensioner for et landsbymiljø og dets landskabelige omgivelser.

Lokalplanen i dialog

Der er i forbindelse med lokalplanens tilblivelse afholdt dialogmøder med beboerne i landsbyen om den bevarende lokalplan. Kommunalbestyrelsen har ønsket at sikre, at bevaringen af den unikke landsby sker i tæt dialog med borgerne i området.

At bo i et gammelt hus i en landsby er en stor glæde. Det kan være hårdt arbejde; men det er under alle omstændigheder forpligtende at

være en del af et værn om kulturarven. Mange bygninger er rige på smukke detaljer, som ingen har råd til at få lavet i dag, så mange af disse detaljer er med tiden forsvundet i ombygninger, skæmmet af reparationer eller forfald. Derfor skal lokalplanen ses som et redskab, der kan hjælpe husejerne på vej mod en nænsom restaurering og vedligeholdelse af husene.

De huse som lokalplanen retter sig mod er bygget i en anden tid, hvor boligen ikke spillede den samme rolle som i dag og hvor familien ikke havde de samme behov. Nogle huse er små og der mangler plads, mens andre er store; men fælles er at mange ikke opfylder de nutidige forventninger til f.eks. komfort. Det skal være muligt at leve et nutidigt liv i de gamle huse. Det forudsætter mulighed for at ændre udnyttelse og for at husene til stadighed kan opfylde den moderne families behov.

Det er utrolig let at ødelægge huse og miljøer, men det er også muligt at bevare dem og tilpasse dem til nutidige behov. Hvad der er ødelagt er vanskeligt at genskabe. Husenes indbyrdes afhængighed kan brydes med en enkelt tilbygning og det enkelte hus kan miste balancen med et nyt tag. Derfor er både helhed og enkeltdele vigtige dele i rækken af beslutninger, som husejerne tager.

For landsbyen er det et løft hver gang en bygning bliver smukt restaureret, og for den enkelte ejer er det en stor tilfredsstillelse og en forøgelse af bygningerne værdi. Alligevel sker der vedligeholdelse, ombygninger, tilbygninger og forandringer på gamle bygninger, som ikke overholder de mest enkle regler for god byggeskik og tradition. De fleste gange sker det på grund af uvidenhed. Det har Kommunalbestyrelsen nu forsøgt at afhjælpe ved at udarbejde denne lokalplan med tilhørende vejledning.

Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune ønsker med denne bevarende lokalplan at sende et signal om, at der skal ske en øget bevaringsindsats i kommunen. Lokalplanen skal derfor både med proces og indhold kunne danne forbillede for udviklingen af denne type lokalplaner i Tønder Kommune.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen, vejledningen og kommuneplantillægget har til formål at sikre områdets bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer samt de landskabelige værdier, herunder sammenhængen mellem bebyggelse og landskab.

Lokalplanen skal sikre at:

- mennesker også i fremtiden kan opleve den særlige kulturhistorie, arkitekturen og den unikke sammenhæng mellem bebyggelse og landskab.
- der ikke sker "nedslag" i Østerende- og Vesterende Ballum med nye, fremmede bygninger uden sammenhæng med skalaen i den eksisterende bebyggelse, og at stofligheden ikke forsvinder ved ukritisk at give bygningerne nye facader, nye bygningselementer og mod ny og fremmed arkitektur og detaljering.
- de landskabelige og kulturmiljømæssige værdier – og samspillet mellem bebyggelsen og det omgivende, åbne og ubebyggede landskab – bevares.

- der skabes retningslinjer og et administrationsgrundlag så de bygningskulturelle værdier i lokalplanområdet sikres og bevares – herunder en tilbageføring af bygninger og detaljer, der er i overensstemmelse med den traditionelle og egnstypiske byggeskik.
- forbedre de rekreative muligheder i området, herunder oplevelsen af arkitektur, landskab, kulturhistorie, natur og af fred og ro.

Udformningen af bygningerne og deres placering har tæt sammenhæng med vejr og vind. Klimaet og vejret har været en rettesnor for, hvilke materialer der var bedst at anvende til bygningerne, og har begrænset plante- og trævæksten i området. Klimaet har derfor været en væsentlig faktor for hvordan landsbyen er dannet, hvordan bygningerne er placeret og hvilke materialer, der er anvendt. De gamle regler gælder stadig. Selvom nye materialer dukker op, og det kan være fristende at "modernisere", er der stadig god grund til – også af klimaårsager – at anvende de gamle afprøvede materialer.

Byggematerialer er blevet let tilgængelige, "gør det selv" er udbredt og håndværkertraditionerne er gået i glemmebogen. Tidligere, ved bygningernes oprindelige opførelse, var byggematerialer tæt forbundet til lokalområdet og byggetraditionerne var kendte. Til forskellige bygningstyper er der over en lang periode anvendt samme materialer og byggeskikken er udviklet gennem erfaringer og tilpasset de særlige forhold. Den ensartede materialeholdning samler bygningerne til en enhed.

Lokalplanen indeholder en begrænset mulighed for at opføre enkelte nye boliger og bygninger på specifikt udpegede arealer indenfor fastlagte byggefeltet og byggeplaner.

LOKALPLANOMRÅDET

Østerende- og Vesterende Ballum er en randby på overgangen mellem Hjerpsted Bakkeø og marsklandet omkring Bredeåens udløb. De to "Ballummer" – Østerende Ballum og Vesterende Ballum – er nu bygget sammen. Kirken ligger centralt placeret og markerer de to gamle landsbyer. Der er tale om to forskellige bosætninger: i Vesterende findes de små huse og i Østerende findes de store gårde. På trods af de forskellige bygningstyper ses ens materialer og byggestil.



Lokalplanområdet er afgrænset i overensstemmelse med den eksisterende landsbystruktur. De ældste eksisterende bygninger i området er mere end 300 år gamle. Nye bygninger er kommet til, både boliger og produktionsbygninger. I nogle tilfælde er der sket erstatninger og i andre tilfælde er der bygget hvor der ikke tidligere har været bygninger.

Lokalplanafrænsningen er valgt således at det er den bebyggede struktur, der danner grænse, uanset at det betyder, at der i området er bygninger, som ikke er bevaringsværdige. Dette er et udtryk for et ønske om at markere at selve strukturen i Østerende- og Vesterende Ballum er bevaringsværdig.

Ballum Kirke

Ballum Kirke er en, for egnen, usædvanlig stor kirke. Den er opført i 1100-tallet, og kirkegården er omgivet af et kampestensdige. Skib, kor og apsis er fra romansk tid, mens tårn og sakristi er sengotisk. Kirken er opført i tuf og teglsten på granitsokkel og står hvidkalket med undtagelse af tårnet. Taget er blytækket. Kirken har virket som landekending for skibe og optræder på søkortene.

Ballum Kirkes omgivelser er fredet med kendelser af 9. marts 1954 og 1. september 1983. Fredningernes afgrænsning er vist på kortbilag 2.

Kirken og dennes nære omgivelser er derfor ikke medtaget eller omtalt yderligere i lokalplanen, da ændringer indenfor fredningerne ikke kan ske uden tilladelse fra Fredningsnævnet for Sydjylland, Sydlige del.

VESTERENDE BALLUM

Landskab og bebyggelse

Hjerpsted Bakkeø ligger som et plateau helt ud til Vadehavet, og Østerende- og Vesterende Ballum ligger på bakkeøens nordlige ende.

Vesterende Ballum ligger i et klart afgrænset landskabeligt skel, hvor den nordlige kant af den 6-8 km lange Hjerpsted Bakkeø møder Ballummarsken. De landskabelige strukturer understeges af at landsbyen er placeret på kanten af marsken.

Landsbyen er typologiseret som en slynget vejby, og de ældre gårde og huse ligger stadig langs det slyngede og terrænbestemte vejnet.

Bebyggelse og bygninger

Vesterende Ballum er en meget velbevaret landsby, hvor både det gamle bebyggelsesmønster og det meste af vejstrukturen er bevaret. Der er ingen nye bebyggelser i landsbyen og strukturen er derfor ikke slået i stykker. Både bebyggelsen omkring kirken og bebyggelsesforløbet i overgangen til marsken er velbevarede helheder.

De ældre bygningers facader og tagform er for størstedelen bevaret, men mange vinduer, døre og tage mm. er udskiftede med nyere konstruktioner og produkter. Det betyder at landsbyens struktur og bygningernes form er velbevarede, hvorimod mange af bygningernes enkelte elementer skal ændres for at bygningerne fremstår i oprindelig byggestil og materialer.

Kirkegården omkranses af et stendige, og her er en række enkle og velproportionerede huse bygget sammen med diget. Husenes bagside

ligger direkte ud mod kirkegården. Huse, kirkegård og kirke danner en helhed. Landsbyens profil kendetegnes af kirken og kirketårnet, der ses vidt omkring i det åbne landskab.

Bærende bevaringsværdier

Landsbyens struktur

Vesterende Ballum er et af de bedst bevarede eksempler på en kirke-landsby, hvor bygningerne er placeret langs et vejforløb rundt om kirken og kirkegården. Det er specielt at husene nærmest er bygget ind i kirkegårdsdiget på kirkegårdens vest-, nord- og østside.

Sammenhæng med landskabet

Fra landsbyen er der en fantastisk udsigt over Ballum Enge, Vadehavet, Rømø og Sild.

Bygninger

Vesterende Ballum er domineret af mindre huse og Østerende af større gårde. Alle ejendomme har tidligere været landbrug og har haft stalde tilknyttet, typisk i forlængelse af boligen. Mange af disse stalde er gennem tiden omdannet til beboelse.

Landsbyen rummer mange gode eksempler på vestslesvigske huse.

Vurdering af sårbarhed

Landsbybebyggelsens placering i overgangen mellem geest og marsk samt det værdifulde bebyggelsesforløb omkring kirken er Vesterende Ballums mest iøjnefaldende kvalitet.

Samspillet kan ødelægges ved ny beplantning og bebyggelse, der bryder den eksisterende struktur eller spærre for udsynet til det omgivende landskab. Derfor rummer lokalplanen bestemmelser, der begrænser ny bebyggelse, beplantning eller andre tiltag, der kan sløre eller forandre den visuelle sammenhæng mellem bebyggelse og landskab.

Landsbyens profil er domineret af kirken og tagene. Denne profil markerer landsbyen på lang afstand, og den kan ødelægges med konkurrerende store eller høje bygningsværker, og den ændres markant ved nye tagformer og nye tagdækningsmaterialer. Derfor rummer lokalplanen bestemmelser om bygningshøjde, tagform og materialer.

Både landsbyens helhed og de enkelte bygninger er sårbare overfor indgreb, der kan forringe de enkelte bygningers bevaringsværdier – herunder ændring eller fjernelse af originale bygningsdele, f.eks. vinduer og døre.

De væsentligste bevaringsværdier indenfor lokalplanområdet er huse-nes facader, vinduer, døre og porte. Derfor rummer lokalplanen bestemmelser om hvordan disse bygningslementer skal bevares og/eller genskabes.

ØSTERENDE BALLUM

Landskab og bebyggelse

Østerende Ballum ligger i det markante landskabelige skel på geestrandens kant til marsken på den nordlige del af Hjerpsted Bakkeø. Den bebyggede struktur i Østerende Ballum og den nordvestligste del af Vesterende Ballum understøtter den visuelle oplevelse mellem ge-

esten og marsken. Skellet mellem de to landskabsformer giver landsbyen en speciel karakter.

Bebyggelse og bygninger

Bebyggelsen er kendetegnet af de ældre gårde, der ligger i en åben og langstrakt struktur. Den meget fine sammenhæng mellem bebyggelsen på geest-randen og de åbne marskarealer er bevaret. Den åbne bebyggelsesstruktur giver mulighed for visuel forbindelse med landskabet ved kig ud mellem gårdene.

Østerende Ballum udgør en helhed. De to parallelle vejforløb med markante gårde er velbevaret. De fleste af de ældre bygninger har bevaret deres hoved- og tagform, men mange tagbeklædninger, vinduer og døre er udskiftet. Den bevarende lokalplan og vejledningen til lokalplanen har til formål at være grundlag for genoprettelse af de historiske bygninger, materialekendskab og fastholde strukturen i landsbyen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der anviser hvordan bygningsændringer kan ske.

Bærende bevaringsværdier

Bebyggelsens særlige beliggenhed på kanten til marsken og de to rækker af gårde udgør et usædvanligt værdifuldt træk. Den ene er placeret tæt på den markante geestrand ud mod Ballummarsken, den anden ligger lidt tilbagetrukket og parallelt med den nordlige række. Udsyn til og fra Ballummarsken og Misthusum er væsentligt at bevare. Derfor rummer lokalplanen bestemmelser der hindrer forstyrrende byggeri, beplantning og anlæg. Orienteringen af gårdene i en øst-vestgående linje understreger de klare bebyggede linjer i landsbyen, og derfor skal orienteringen bevares.

Vurdering af sårbarhed

Bebyggelsen er sårbar overfor ændringer, der forringer de beskrevne kvaliteter. Det åbne flade landskab "udstiller" grænsen mellem landsbyen og det åbne land. Landsbyens tage er synlige på lang afstand. Lokalplanen søger derfor ved bestemmelser at hindre nye høje bygninger, anlæg, nye tagformer og – dækninger samt slørende ny beplantning.

Den velbevarede gårdbebyggelse med de øst-vestvendte stuehuse og de ældre produktionsbygninger udgør en værdifuld helhed, der er sårbar overfor indgreb – både hvad angår nedrivning af gamle udlænger og fjernelse af originale bygningsdele. Den moderne landsbrugsdrift rummer risiko for store bygningsudvidelser, der er ude af trit med de eksisterende skalaforhold. Lokalplanens bestemmelser begrænser derfor muligheden for nybyggeri og fastholder bebyggelsen indenfor fastlagte byggelinjer.

Kulturhistorie

Landsbyens struktur og bebyggelse hænger sammen med de naturgivne forhold, og muligheden for at fastholde dette i en lokalplan hænger nøje sammen med en forståelse af landsbyernes historie.

BALLUMS HISTORIE

Ballum nævnes første gang i 1214. Ballum Sogn er et eksempel på et sted, hvor befolkningen har udnyttet mulighederne i forbindelse med landbrug på både marsk- og geest-jord. Befolkningen har allerede tidligt deltaget i både handel og søfart. Østerende- og Vesterende Ballum

er blot to af en række Ballum-landsbyer. Alle landsbyerne ligger beskyttet mod stormfloder på geesten og på de steder, hvor landbrugsjorden er bedst.

Grundlaget for byggeri i Østerende- og Vesterende Ballum har været landbrug, og Ballum Enge var grundlaget for Ballums økonomi. Frem til 1950'erne var Ballum Enge udelukkende bevokset med engvegetation, og studefedning var det vigtigste erhverv.



Arkitekturhistorie

Vesterende Ballum adskiller sig fra det øvrige Ballum ved at være en samlet randbebyggelse omkring kirken og kirkegården. Ved sammenbygningen af Østerende- og Vesterende Ballum opstår sammenstillingen af randbebyggelsen med de øst-vestgående huse, der danner landsbyens struktur. Med undtagelse af de bygninger der ligger omkring kirkegårdsdiget, er bygningerne i Vesterende Ballum også orienteret øst-vest.

Tinghuset syd for kirken er fredet. Det var oprindeligt opført som tinghus for Lø Herred og rummede en dårekiste, celler til to arrestanter og bolig for en arrestforvarer. I 1826 blev bygningen indrette til skole af Grev Schack. Fra 1959 fungerede bygningen som missionshus. I dag er den privat ejet, og dens ydre fremstår forbilledligt restaureret.

Fælles for mange af de gamle gårde og småhuse er, at de er opført i mørke, blåviolette sten med hvide optrukne fuger og hvidkalket gesims. Det at nogle huse senere er blevet hvidkalket kan være udtryk for mode eller det kan være sket ud fra en holdning om, at det var nemmere at kalke hele huset end at reparere fuger og kalke dem. Mange forandringer sker fordi det i øjeblikket er nyt og nemmere.

Gårdene i Østerende Ballum ligger som en øst-vestgående husrække langs geest-randen i nord ud mod Ballum Enge. Flere af husene i den nordligste række er velbevarede og traditionelle vestslesvigske gårde, og de fremstår i blank mur med mørkviolette klægsten, arkengaff og stråtag med halvvalm. Én af de markante gårde er den tidligere digegreve Lorenzens firlængede gård, Østerende 13, opført omkring 1850. Foran stuehuset er der en række af lindetræer, som er et træk, der blev typisk for egnen i 1800-tallet. Længst mod vest – lige ud til landevejen – ligger nogle mindre, hvidkalkede huse.

Byggestil i Østerende- og Vesterende Ballum

Byggestilen i landsbyen kan opdeles i følgende 4 hustyper:

- Vestslesvigske lænehuse og gårde
- Trempelhuse
- Bedre Byggeskik-huse
- Nyere huse

Det er typisk for området at der findes en del eksempler på "blandingsstil", hvor tidens strømninger har bidraget med enkelte nye elementer til den traditionelle byggestil. Samlende for disse er, at de traditionelle materialer er anvendt i stort omfang selv om husene er bygget i "blandingsstilen".



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanens område kan anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Boligerne kan anvendes til:

- helårsboliger
- ferie- og fritidsformål

Erhverv indenfor lokalplanområdet:

- landbrug
- turisme
- service, liberalt erhverv og håndværk

Udstykning og nybyggeri

Med det formål at sikre den eksisterende struktur og sammenhængen mellem bebyggelse og landskab, fastlægger lokalplanen bestemmelser for udstykning. Udstykning generelt medfører mulighed for nybyggeri, og da mere byggeri i området strider mod lokalplans formål om at bevare den eksisterende sammenhæng mellem bebyggelse og landskab og de mange muligheder for frit udsyn, begrænser lokalplanen muligheden for udstykninger. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er det vurderet om og hvor der i området kan ske udstykninger og nybyggeri, der ikke ødelægger den eksisterende landsbystruktur, slører forbindelsen til landskabet omkring bebyggelsen eller forringer de eksisterende bygningers specielle fremtræden.

Lokalplanen fastlægger byggelinjer hvori ny bebyggelse skal opføres, således at bebyggelsen opføres med respekt for den eksisterende struktur og sammenhængen med landskabet så eksisterende forhold for den omkringliggende bebyggelse ikke forringes.

Registrering af de bevaringsværdige bygninger

For at finde bevaringsværdierne i området blev bygningerne i Østerende og Vesterende Ballum registret. Dette skete i vinteren 2008 efter SAVE-systemet (SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment). SAVE-systemet arbejder med en karaktergivning mellem 1 og 9, hvor 1 er den højeste værdi. Bevaringsværdien er fremkommet ved en vægtning mellem disse værdier:

- arkitektonisk værdi
- kulturhistoriske værdi
- miljømæssig værdi
- originalitets miljø
- tilstands værdi

Bygninger med en bevaringsværdi mellem 1 og 4 er udpeget som bevaringsværdige. Da bevaringsværdien af bygningerne vil ændre sig når bygningerne bliver istandsat, er det i denne lokalplan bestemt at det altid vil være den aktuelle bevaringsværdi, der er gældende.

De enkelte bygningers aktuelle bevaringsværdi kan ses i FBB (Fredede og Bevaringsværdige Bygninger) på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside. Alle bygninger i lokalplanområdet er blevet registeret, men ikke alle har fået en bevaringsværdi. Dette er begrundet i at bygningerne er under 50 år gamle. De enkelte huses bevaringsværdi pr. den 01.03.2008 er vist på kortbilag 2.

SAVE-registreringen findes i FBB (Fredede og Bevaringsværdige Bygninger) på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside

www.kulturarv.dk

Vejledning og byggeskik

For at lette beboernes adgang til oplysninger og gode råd om bygningsvedligeholdelse og bygningsændringer er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet en selvstændig vejledning. Vejledningen retter sig især mod de bygningselementer, som vurderes at være meget vigtige for at opretholde bygningernes traditionelle udformning og derved bevare byggeskikken. Det er:

- tage, inklusiv skorsten
- facader (materialer, dimension og fagdeling)
- vinduer (konstruktion og opdeling)
- døre og porte (konstruktion og opdeling)

Der er for den enkelte bygningstype beskrevet dennes kendetegn som bygningsdele og detaljer, således at bygningerne kan vedligeholdes, renoveres eller tilbageføres til deres oprindelige udseende.

Byggetilladelse

Byggetilladelser vedrørende bygninger i lokalplanområdet vil – foruden lokalplanens bestemmelser – lægge til enhver tid tidssvarende SAVE-registrering og vejledning til grund for tilladelser og afslag.

Oprindelighed og bevaring

I denne bevarende lokalplan er det fastlagt, at det er vigtigt at bevare husenes oprindelige form. Det vil sige husenes oprindelige størrelse, tagform, facadehøjde, grundform og orientering, facader, materialer, fagdeling, symmetri, detaljering, vinduer, døre, porte og farver.

For landsbyen som helhed lægges der vægt på, at den oprindelige struktur, vejføring, belægninger og bygningers placering opretholdes. Ovenstående er grundlaget for lokalplanens muligheder for at bygge nyt og bygge til.

Den bevaringsværdige bebyggelse i lokalplanens område er primært opført fra ca. 1700-1930. I forhold til bevaring og oprindelighed er der derfor forskellige bygningsformer, konstruktioner og detaljer, men fælles er, at der i den periode, hvor de bevaringsværdige bygninger er opført, ikke har været anvendt f.eks. stålplader, eternittage eller plastikvinduer. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om hvilke materialer kan anvendes på de bevaringsværdige bygninger. De ændrer bygningens oprindelige udseende væsentligt og sletter de kulturhistoriske spor.

De fleste bygninger i lokalplanens områder er ikke "rene" i deres stilart. Blandingsformer åbner mulighed for, at der kan være flere rigtige løsninger på hvordan f.eks. vinduer skal se ud. Der er imidlertid ingen tvivl om, at vinduer i denne periode har været lavet af træ, og har haft enkelt glas og kitfals. Den energiforbedrede udgave af dette vindue er med koblede rammer.

Udhuse, garager og andre småbygninger har traditionelt underordnet sig hovedhuset både hvad angår placering, form og materialer. Lokalplanen giver mulighed for at opføre sådanne småbygninger indenfor fastlagte byggelinjer på den enkelte grund i princippet som angivet i bestemmelserne.

Vedligeholdelse og istandsættelse

Da formålet med denne lokalplan er bevaring indeholder den bestem-

Vejledning i vedligehold af bygninger og deres omgivelser i Østerende- og Vesterende Ballum findes på Tønder Kommunes hjemmeside

[www. Toender.dk](http://www.Toender.dk)

melser om vedligeholdelse og istandsættelse af eksisterende bygninger. I tilknytning til lokalplanen er der derfor udarbejdet en selvstændig vejledning, som præciserer og uddyber lokalplanens bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse af husenes facader, vinduer, døre, tag, skorsten og kviste mv.

Bygningsreglementet og bevaringsværdige bygninger

Der er gennem de senere år foretaget skærper af bygningsreglementets bestemmelser om isolering, og flere vil følge. Da overholdelse af disse bestemmelser kan komme i konflikt med bevaringsformålet har man i den tilhørende lovgivning undtaget de fredede og udpegede bevaringsværdige bygninger for isoleringskravet.

Ændret anvendelse af landbrugsbygninger

Gårdene er opført med et øst-vest vendte stuehuse, som er karakteriseret i forhold til de øvrige udlænger ved at have større og mere regelmæssigt anbragte vinduer og ved at have skorstenspiber på taget. Udlængerne har derimod revledøre, -porte og -luger samt små vinduer. Denne mulighed for at kunne aflæse bygningernes oprindelige funktion bør bevares, selvom de indrettes til f.eks. beboelse (herunder ferielejligheder) eller kontor. Man bør derfor ikke isætte "stuehusvinduer", men i stedet anvende andre vinduer, der viser den nye funktion.

Kulturhistorie og bevaringsinteresser

Bevaringsværdige udlænger, der ikke længere anvendes til landbrugsformål, kan indrettes til andre formål – f.eks. boliger eller erhverv. Ved f.eks. tilbageføring af beboelsesbygninger til stråttækt tag kan der inden for lokalplanområdet i Vesterende Ballum være behov for dispensation fra Bygningsreglementets afstandsbestemmelser for bygningers afstand til henholdsvis skel og vej samt til andre stråttækte bygninger.

Bebyggelsens omfang og placering

Vesterende Ballum har en karakteristisk og unik placering ved geestranden, omkring kirken og med de bygninger, der er bygget ind i kirkegårdsdiget.

Vesterende Ballum har to klare strukturer:

- kirken, kirkegårdsdiget og den omgivende husbebyggelse
- den ældre gård- og husbebyggelse, der ligger langs vejnettet ved geestranden

Østerende Ballum er præget af en meget åben bebyggelsesstruktur, der giver en visuel kontakt til landskabet.

Den karaktergivende gårdbebyggelse ligger langs to øst-vest gående veje. Den nordre vej løber tæt ved overgangen til marsken og den søndre vej løber højere oppe på skråningen. I mellem de to vejforløb er dyrkede marker.

Med det formål at fastholde bebyggelsens specielle karakter og sammenhæng mellem bebyggelse og landskab indeholder lokalplanen bestemmelser, der skal fastholde landsbyens struktur og bebyggelsens omfang og placering. Bestemmelserne kommer til udtryk i bl.a. byggelejer, men også i bygningsvolumen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygningerne i lokalplanområdet er en blanding af mindre huse og store

firlængede gårdanlæg. Fælles for dem alle er at de anvendte materialer har været tilgængelige lokalt med fokus på deres holdbarhed og vedligeholdes.

Fælles for de forskellige bygningstyper er, at de hovedsagelig er grundmurede og opført med blank mur i sten som variere i farven fra lys rød til violet. Stenene er ofte større end normalt og størrelsen kan variere fra bygning til bygning. Facaderne fremstår med stort farvespil og de har ofte opstregede fuger. På grund af de specielle mursten er det vigtigt for bevaring af facadernes udtryk, at murhullerne ikke ændres og at der ikke anvendes moderne sten med ensartet farve og anden størrelse ved reparationer.

Bygningernes udsmykning er begrænset til gesimser og andre fremhævede murede detaljer, som kan være kalkede.

De fleste af de gamle huse har været tækket med rør, som ligeledes er en lokal ressource. Tagene er afvalmede og skorstene er placeret i rygningen. De tækkede tages bløde kurver kan ikke etableres i tag med fast dækning og mange bygninger har derfor ændret karakter ved udskiftning af taget.

Det tækkede tag er typisk ikke brudt af tagkviste, men optager de udspring, som dannes ved arkengaff, frontkvist eller karnapper. Denne sammenhæng mellem tag og bygning brydes når der kommer en anden tagbeklædning på husene.

Vinduer og døre er også vigtige elementer i en bygnings udseende. Derfor er det vigtigt at døre og vinduer både hvad angår placering, størrelse, materiale- og farvevalg er i overensstemmelse med det oprindelige.

Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser om:

- facader og murværk
- tage
- skorstene
- døre og vinduer, bygningens symmetri og takt
- bygningernes udsmykning, gesimser og lignende.

Tilbygninger, garager og andre småhuse

Der er gennem tiden bygget til mange af landsbyens bygninger, men de fleste af disse tilbygninger skæmmer bygningernes bevaringsværdige træk. Derfor bør der tages udgangspunkt i at parkering og opbevaring af haveredskaber mm. skal ske i den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Der kan dog være ejendomme, hvor der ikke forefindes denne mulighed, og der er derfor med lokalplanen udlagt byggelinjer, som vist på kortbilag 3, hvori nye garager, skure og lignende skal placeres i hovedhusets længderetning (typisk øst-vest) som en lukket konstruktion.

Nybyggeri

Der er i lokalplan nr. 3-2 for Vesterende Ballum, som er vedtaget af Bredebro Kommunalbestyrelse i oktober 1983, udlagt byggemuligheder for 8 nye boliger i landsbyen. Den nye lokalplan har, for at tilgodese det allerede planlagte arealudlæg, revurderet denne byggemulighed i området, således at der maksimalt kan opføres 9 nybyggerier indenfor lokalplanområdet. De nye byggemuligheder er placeret så de





respekterer den bebyggede struktur, den typiske orientering af bygninger i området og så de forstyrrer udsigten og indblikket til landskab og landsby mindst mulig. Byggemulighederne er fastlagt med det formål at understøtte den levende landsby, og boligerne skal derfor opføres som helårsboliger med bopælspligt.

Det er ikke meningen, at de nye huse skal opføres som kopier af de gamle huse – men gerne som forenklede bygninger med udgangspunkt i de gamle bygningsformer, der indgår naturligt i det bevaringsværdige bygningsmiljø, samtidig med at de kan aflæses som nyere tilføjelser. Det er væsentligt at de nye bygninger i dimension, form og materialer er i harmoni med de omkringliggende bygninger.



Tegning for eksempel på nybyggeri af arkitekt m.a.a. Steffen Søndergaard

Erhverv

Landsbyen består primært af boliger, landbrugsejendomme, enkelte liberale erhverv og håndværkererhverv. Der findes endvidere en smedevirksomhed på Østerende 2A med lagerhal til landbrugsmaskiner og salg af reservedele hertil mv. Der gælder særlige regler for landbruget, som reguleres i Landbrugsloven, og landbruget er derfor ikke medtaget som erhverv i denne lokalplan. Flere af landbrugsejendommens hovedhuse (beboelsesdelen) er udpeget som bevaringsværdige bygninger, hvorfor disse er medtaget i lokalplanen.

Udvidelse af eksisterende erhverv i landsbyen må kun etableres i de eksisterende bygninger. Af hensyn til ovennævnte eksisterende erhverv er der i lokalplan givet mulighed for, at der kan ske en udvidelse af virksomheden på Østerende 2A i det udlagte erhvervsbyggefelt.

Der kan endvidere etableres nyt erhverv i landsbyen under forudsætning af at dette kan ske i de eksisterende bygninger i landsbyen, f.eks. i tiloversblevne landbrugsbygninger eller lignende, og at virksomheden ikke ved støj, lugt eller andre gener medfører ulemper for naboerne. Al parkering i forbindelse med erhverv skal ske på egen grund.

Beplantning og belægning

Stendiget omkring kirkegården og de andre indhegninger, der markerer

den traditionelle struktur i landsbyen, er bevaringsværdige. De bevaringsværdige diger og hegn skal opretholdes og vedligeholdes og kan tjene som forbilleder for nye markeringer af skel i området.

Klimaforholdene har betydet, at der traditionelt har været hegn og hæk omkring pryd- og køkkenhaverne. Den ændrede livsstil har dog medført mindre havehold og indretning af terrasser, legearealer og lignende omkring husene. Nye indhegninger og hække begrænses i stil med det oprindelige udtryk til de helt nære arealer omkring husene, og belægninger på udearealerne begrænses til de oprindelige belægningsmaterialer. Langs husmure ved bygninger med stråtag bør der lægges pikstensbelægning med fald væk fra huset for at minimere risikoen for råd- og fugtskader i facaden.



Gamle låger og stenstolper bør bevares. De private haver kan afgrænses af klippede hække og uklippede hegn bestående af nedenstående arter, der ikke må blive højere end 1,5 m i højden mod offentlig vej. Stakitter omkring haverne må have en maks. højde på 1,5 m for at bevare områdets oprindelige karakter. Låger i stakit skal være udformet som stakittet eller som de oprindelige gamle jernlåger.

De træer i området, som markerer og understøtter landsbyernes struktur, vejforløb eller grundstykkerne er vigtige at opretholde. De bør derfor erstattes, hvis de går ud eller vælter. Det er vigtigt at der kun plantes egnstypiske træer, som kan vokse i det hårde klima i området. Plantevalget i området kan derfor være, som beskrevet i nedenstående skema:

Gruppe	Art
Høje træer	Stilkeg, vintereg, bøg, skovlind, småbladet lind, storbladet lind, ahorn, spidsløn, rødæl (som ammetræ), ask, røn, skovfyr
Lave træer	Fuglekirsebær, almindelig hæg, hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, vildæble, almindelig røn, hassel, almindelig hylde
Buske	Benved, kvalkved, rød kornel, mirabel, hunderose, æblerose, slåen

Veje, stier og parkering

Strukturen i lokalplanområdet fastlægges af de oprindelige vejforløb. Vejene er karakteriseret ved et meget enkelt udstyr og de bør fortsat fremstå med en grov belægning eller som grusveje. Moderne belægninger som cementsten og finkornet asfalt bidrager ikke til en smukke landsby.

Der skal for hver bolig sikres minimum 2 parkeringspladser på egen grund, og der må ikke ske langtidsparkering af f.eks. campingvogne, både og lignende på ubebyggede arealer.

Skiltning og flagning

Der kan alene opsættes begrænset skiltning i landsbyen, da der hidtil ikke har været tradition for større skilte og henvisninger. Almindelig husnummerering og navneskilte skal derfor have en størrelse, sådan at de ikke skæmmer landsbyens oprindelige karakter. Skiltning til virksomheder kan have et lidt større format, men der må ikke opsættes

skiltepyloner eller lignende større erhvervsmæssig skiltning af hensyn til det bevaringsværdige landsbymiljø.

Der kan opsættes 1 flagstang for hver ejendom, som må have en maks. højde der ikke må overstige 3 m over det øverste punkt på taget på hovedhuset. Flagstang opsat ved erhverv og offentlige institutioner kan dog have en større højde. Der må ikke flages med reklameflag eller lignende af hensyn til det bevaringsværdige landsbymiljø.

Tekniske anlæg

Af hensyn til bevaringsværdierne i landsbyen skal alle nye forsyningsledninger til f.eks. el, vand og varme udføres som jordkabler og i rør. Derudover skal alle tekniskabe til el og telefon placeres inde i bygningerne eller være skjult af hegn eller beplantning. Alle beholdere og lignende til dagrenovation skal opstilles bag indhegning eller skærmende beplantning.

Alle antenner, paraboler og lignende skal placeres så de ikke kan ses fra offentlig vej. Der kan ikke opsættes høje antennemaster i landsbyen.

Belysningen indenfor landsbyen skal begrænses, og der kan derfor kun opsættes lave lysstandere med en højde på maks. 1,5 m langs veje, offentlige arealer, ved indkørsler og stier. Der kan derudover opsættes begrænset belysning ved bygningernes hoveddør, dog maks. 2 m over jorden.

Området er vandforsynet fra lokalt vandværk og egne borer, og området er forsynet via individuel varmforsyning. Spildevand og overfladevand skal håndteres på hver enkelt ejendom efter Tønder Kommunes gældende Spildevandsplan.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan / landsplandirektiv

Sønderjyllands Amts Regionplan 2001-2012 med tilhørende regionplantillæg er med kommunalreformen ophøjet til landsplanlægning.

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005-2016 udlagt med fredninger og beskyttelseslinjer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens / landsplandirektivets bestemmelser med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 2.

Strandbeskyttelseslinjen

Indenfor lokalplanområdet er en lille del af det sydvestlige hjørne omfattet af strandbeskyttelseslinjen på 300 m fra kysten som vist på kortbilag 2. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af de arealer, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Der må blandt andet ikke placeres bebyggelse såsom skure, campingvogne og master, foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Lokalplanens realisering rummer ikke mulighed for byggeri indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, som er en ca. 3

km bred zone langs kysten. Zonen skal søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Inddragelse af og planlægning for nye arealer skal begrundes planlægningsmæssigt eller funktionelt, og kræver kommuneplanlægning. Mulighederne for placering udenfor kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang. Lokalplanen rummer mulighed for placering af et mindre antal nye bygninger samt udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed indenfor kystnærhedszonen. Konsekvenserne af det nye byggeri vurderes at være af mindre betydning set i forhold til landsbyens samlede struktur, og der er yderligere i lokalplanen fastlagt bestemmelser for ny bebyggelses udseende og placering, så denne tager mest mulig hensyn til bevaringsværdierne i landsbyen. Eventuelt nyt byggeri skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse følges af en visualisering af bebyggelsen påvirkning på området i forhold til den kystnære beliggenhed.

Fredninger

Ballum Kirke ligger på en bakkeø i en højde på omkring 7,70 m over havet, og har haft betydning som landkending for skibe og er særligt afmærket på søkortene. Der er indblik til kirken på lang afstand fra øst, vest og syd, men fra nord ses kirken først helt inde fra landsbyen. Der er fine kig fra kirken og ud over Vadehavet.

Ballum Kirkes omgivelser er omfattet af fredninger med fredningskendelse af 9. marts 1954 og 1. september 1983 og med kirkebyggelinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven. Det er kirkeomgivelsesfredningens formål at sikre indsigt og udsigten fra Ballum kirke gennem en bevaring af landskabsområderne omkring kirken.

Kirkegården afgrænses af et dobbeltsidet stendige, og mod vest og nordvest er der læplantning langs diget. Der er 7 huse, som er bygget helt ind i diget, og de danner på denne måde afgrænsningen af kirkegården. Præstegården ligger udenfor diget nord for kirken.

Kirkelandskab

Kirkelandskabet er kirkens nære omgivelser og består af en indblikzone og en baggrundzone. Indblikzoner er arealerne mellem kirken og den vej, hvorfra indblik er mulig. Baggrundzoner er arealerne, som i forhold til den vej hvorfra der er indblik, danner baggrund for kirken.

Der kan kun opføres bygninger eller tekniske anlæg mv. i kirkelandskabet, hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Beplantning, der visuelt slører og forringer indblikket til kirken, skal undgås.

Lokalplanens sikrer, at der ikke kan opføres nybyggeri i landsbyen, der slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende for kirkens nære omgivelserne.

§ 3 naturbeskyttelsesområder

§ 3 strandeng

Marskområderne udenfor lokalplanområdet er udpeget som § 3 strandeng i henhold til naturbeskyttelsesloven.

§ 3 søer

Der er fem § 3 søer indenfor lokalplanområdet, som er udpeget i hen-

hold til naturbeskyttelsesloven. Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i og omkring søerne.

§ 3 vandløb

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning løber et § 3 vandløb, som er udpeget i henhold til naturbeskyttelsesloven. Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i og omkring vandløbet.

EF-fuglebeskyttelsesområde

Den nordligste del af lokalplanområdet - øst for Vesterende Kystvej på den nordlige side af Østerende - er omfattet af EF-fuglebeskyttelsesområdet, hvis afgrænsning mod vest følger lokalplanområdets afgrænsning.

Ramsarområde

Samme område som EF-fuglebeskyttelsesområdet - den nordøstlige husrække langs Østerende - dækkes af et Ramsarområde.

EF-habitatområde

EF-habitatområdet ligger udenfor lokalplanområdet mod vest.

Område med drikkevandsinteresser (OD)

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. I disse områder skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der kan medføre en særlig risiko for grundvandsforurening, så vidt muligt undgås.

Særligt følsomt landbrugsområde (SFL-område)

Den nordligste del af lokalplanområdet er omfattet af jordbrugsområder, hvor der skal tages hensyn til naturinteresserne ved ændring af anvendelsen til andre formål end jordbrug.

Uønsket skovtilplantning

Skovtilplantning er uønsket indenfor lokalplanområdet.

Uforstyrrede landskaber

Lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som et uforstyrret landskab. I dette område skal etablering af større veje og større tekniske anlæg undgås. Hvis det er nødvendigt at etablere sådanne anlæg, skal de udformes under hensyntagen til værdierne i det omkringliggende landskab.

Værdifuldt kystlandskab

Området er udpeget som et værdifuldt kystlandskab, hvor landskabs-hensynet skal tillægges stor vægt. De værdifulde landskaber skal som hovedregel friholdes for nye tekniske anlæg, byudvikling og nye bebyggelser, der skæmmer landskabet eller forringer de visuelle-, kulturhistoriske- eller oplevelsesmæssige værdier. Byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre de geologiske landskabstræk, skal undgås.

Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø - ballumarsken - hvor bevaringsinteresserne ikke må tilsidesættes. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne,

må ikke finde sted i disse områder. Når der udarbejdes en lokalplan indenfor et værdifuldt kulturmiljø skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier.

Kulturhistoriske enkeltelementer

Indenfor lokalplanområdet er der udpeget fredede og bevaringsværdige bygninger. Vesterende Ballum er udpeget som en karakteristisk og bevaringsværdig kirkelandsby, mens Østerende Ballum er udpeget som en bevaringsværdig geestrand-landsby. Indenfor de bevaringsværdige bebyggelser og mindre byer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Når der udarbejdes lokalplan for et område med bevaringsinteresser skal lokalplanbestemmelserne sikre de pågældende bevaringsværdier.

Geologisk interesseområde af enestående værdi

Lokalplanområdet ligger i et område med karakteristiske geologiske dannelser og med værdifulde landskabselementer. Byggeri og anlægsarbejder, der kan sløre de geologiske landskabstræk, skal undgås.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 1999-2008 for tidligere Bredebro Kommune.

Der er derfor i tilknytning til lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 1999-2008 for tidligere Bredebro Kommune, som justerer afgrænsningen af rammeområde 3-B-1 og fastlægger rammeområde og -bestemmelser for de nye rammeområder 3-L-1, 3-L-2 og 3-L-3.

De eksisterende rammer 3-B-1 og 3-D-1 opretholdes med samme bestemmelser, men afgrænsningen rammeområdet 3-B-1 følger dog ikke lokalplanområdets afgrænsning. Der er yderligere fastlagt nye rammeområder 3-L-1, 3-L-2 og 3-L-3 med nye rammebestemmelser, der sikrer landområderne omkring landsbyen for at tilgodese henholdsvis de landskabelige interesser, indblikket til Ballum, kirkelandskabet og de arkæologiske interesser.

Kommuneplantillægget har derudover til formål at implementere de regionplantemaer, som berøres af lokalplanen, i den kommunale planlægning, således at Tønder Kommune får den fulde planlægningskompetence i området.

Lokalplan

Dele af lokalplanområdet er omfattet af bevarende lokalplan 3.2 for Vesterende Ballum, Bredebro. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 3-2 i sin helhed.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN LOVGIVNING

Museumsloven

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet, og har i den forbindelse udtalt, at der findes væsentlige bevaringsværdier i form af jordfaste fortidsminder, der vil blive berørt af eventuelle anlægsarbejder.

I henhold til museumslovens § 27 skal bygherre være opmærksom på,

Museum Sønderjylland

Haderslev Museum

underrettes på

tlf. 74 52 75 66

at hvis der under anlægsarbejder i området findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev skal kontaktes.

Jordforureningsloven

Der er ikke tinglyst eller registreret affaldsdepoter eller andre former for jordforurening indenfor lokalplanområdet. Såfremt der under anlægsarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og kommunen underrettes.

Landbrugsloven

Hvis landbrugspligten på landbrugsejendomme skal ophæves skal tilladelse herom søges hos Jordbrugskommissionen i Syddanmark i henhold til Landbrugslovens § 7.

Sommerhusloven

Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter sommerhuslovens erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, med mindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse, eller udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til opførelse af beboelsesbygning på det lejede, med mindre bygningen skal anvendes til helårsbeboelse.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK 1398 af 22. oktober 2007) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planer og programmer ske en vurdering af, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, der udarbejder planforslaget efter forudgående høring af andre myndigheder hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at få en væsentlig virkning på miljøet, skal der ske en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse. Hvis planforslaget antages ikke at få væsentlig virkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om at afgørelsen kan påklages.

Screening

I forbindelse med udarbejdelsen af den bevarende lokalplan 012-1.1 med kommuneplantillæg nr. 2 for Østerende- og Vesterende Ballum i Tønder Kommune er der foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Konklusion fra screening

Det skønnes, at størstedelen af de undersøgte emner har en usandsynlig eller mindre påvirkning på miljøet. Befolkningen vil kun øges minimalt, da der ikke vil forekomme en decideret udbygning af området. Trafikforholdene forventes uændrede.

Enkelte af de undersøgte emner skønnes måske at have en påvirkning. Det er vigtigt for den visuelle påvirkning at nybyggeri har en skala, der tilpasses konteksten, at store bygninger undgås, da de let kommer til at virke dominerende og anmassende, samt at bygningernes formsprog harmonerer med hinanden. De markante landskabstræk skal bevares og styrkes, da de er et af de bærende elementer i området og i planerne sammen med nabo-, natur- og habitatområderne.

Der kan forekomme stormflod i området, men hele den nordlige del af området er dækket af Ballumdiget og derfor beskyttet.

Emnet vedrørende kulturarv skønnes at have den væsentligste miljøpåvirkning, da kirken med den omkransende bebyggelse og byens historiske deling med småhuse mod vest og større gårde mod øst er unikt og meget sårbar for udbygning. Endvidere findes der arkæologiske fortidsminder, såsom et havneareal og arkæologiske rester efter et bispesæde. Disse skal friholdes for al bebyggelse.

De beskrevne miljøpåvirkninger medfører dog ikke samlet set, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Alternative løsninger eller 0-løsninger vil ikke kunne bevare det specielle åbne kulturmiljø, hvor bygninger, landskab og historie er så tæt knyttet til hinanden. Det er et meget attraktivt område at bo i, da det er et af de få steder langs Vadehavet, hvor man kan kigge ud over diget på åbent vand. Området er umådeligt sårbart overfor en udbygning, så en bevarende lokalplan med meget begrænsede udbygningsmuligheder er det bedste for bevarelsen af dette unikke kulturmiljø.

Scoping

Efter screeningen er der foretaget en scoping, der skal udpege de emner, der skal belyses i miljøvurderingen. Jf. konklusionen fra screeningen ovenfor vurderes lokalplanen ikke at give anledning til væsentlige konflikter, der skal belyses i en miljøvurdering. Tværtimod vurderes lokalplanen at have en positiv effekt på de kulturhistoriske bevaringsinteresser i området.

Lokalplanområdet grænser dog op til og er delvist beliggende indenfor et internationalt naturbeskyttelsesområde. Derfor er lokalplanen omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering, hvorfor der er udarbejdet en miljøvurdering Natura 2000 konsekvensvurdering, der belyser lokalplanens påvirkning af de beskyttede områder.

Ikke-teknisk resumé fra miljøvurderingen / Natura 2000

Miljørapporten og Natura 2000 konsekvensvurderingen udarbejdes i tilknytning til Lokalplan 012-1.1 og Kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 1999-2008 for tidligere Bredebro Kommune. Lokalplanen og kommuneplantillægget skal sikre områdets bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer, men giver desuden mulighed for nedrivning og/eller genopførelse af bygninger samt nyopførelse af et begrænset antal boliger.

Screeningen og scoping har udpeget, at de emner der skal undersøges nærmere er lokalplanens og kommuneplantillæggets indvirkning på de beskyttede naturområder og dyrearter, idet lokalplanens afgrænsning og kommuneplantillæggets rammeområde ligger delvist indenfor et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det vurderes, at en realisering af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil have en nævneværdig indvirkning på udpegningsgrundlaget for det beskyttede habitatområde nord for planområdet, idet de beskyttede naturtyper kun forekommer sporadisk i planområdet.

Lokalplanen vurderes at kunne give anledning til påvirkning af en eller

Oplysninger om servitutter og fredninger fås ved Tinglysningskontoret i Tønder på tlf.:

74 72 26 61

Tinglysningskontoret i Tønder hører under Retten i Sønderborg.

flere flagermusearter, som er optaget på habitatdirektivets bilag 4, idet lokalplanen muliggør nedrivning og genopførelse af bygninger, som kan huse disse arter.

Som en konsekvens af den mulige påvirkning af de beskyttede bilag 4 arter, foreslås der en række afhjælpende foranstaltninger, som bør indarbejdes i lokalplanen, herunder en gennemgang af bygninger af en fagperson inden de nedrives for at klarlægge, hvorvidt der befinder sig flagermus i bygningen, eller at bygninger kun nedrives på tidspunkter af året, hvor der med garanti ikke findes flagermus i området. Alternativt kan der opsættes flagermusekasser tilpasset de lokale arter i et passende antal og i tæt tilknytning til ejendommene.

Forsyningsplaner

Lokalplanen er overensstemmelse med Tønder Kommunes gældende forsyningsplaner, herunder spildevandsplanen og varmeplanen.

Servitutter

Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter indenfor lokalplanområdet, som er i konflikt med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen fortrænger således ingen gældende servitutter.

Kirkeomgivelsesfredningen forbliver uændret.

Fredningsnævnet for Sydjylland

Sydlig del
Dokken 1
6700 Esbjerg

tlf. 79 13 66 77

TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

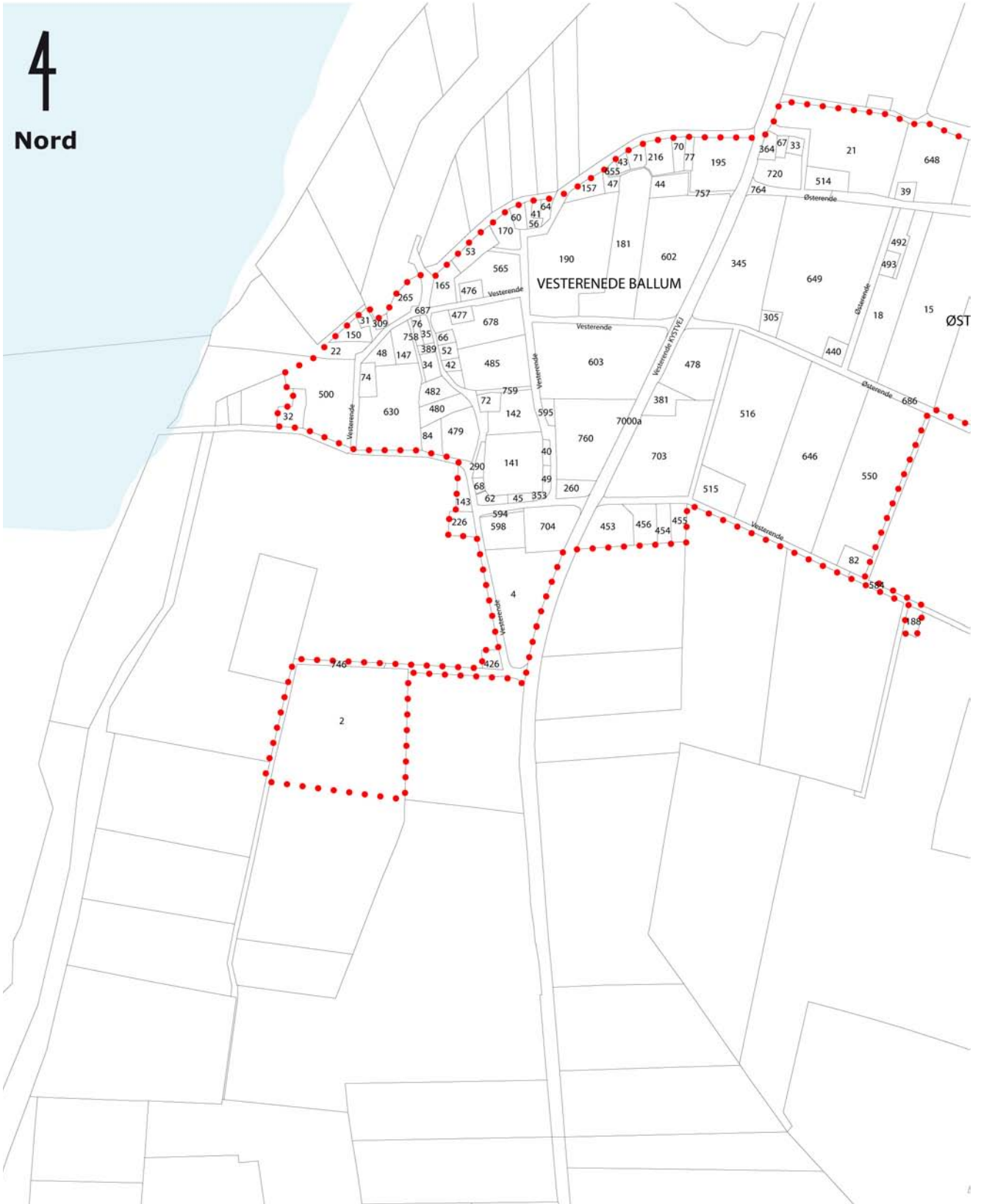
Udvendige ombygninger og vedligeholdelsesarbejder på bevaringsværdige bygninger, som vist på kortbilag 2, må ikke påbegyndes før tilladelse fra Tønder Kommune foreligger og arbejdet skal godkendes af Tønder Kommune inden ibrugtagning.

Ændringer af eksisterende forhold indenfor kirkeomgivelsesfredningen, som vist på kortbilag 2, kan ikke ske uden tilladelse fra Fredningsnævnet for Sydjylland, sydlige del, i henhold til kendelser af den 9. marts 1954 og 1. september 1983.

Bygningsarbejder på fredede bygninger må ikke finde sted uden tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Ejere og brugere af fast ejendom må ikke erhvervsmæssigt udleje eller fremleje hus eller husrum uden tilladelse fra By- og Landskabsstyrelsen i henhold til Sommerhusloven, medmindre det lejede anvendes til helårsbeboelse.

Ophævelse af landbrugspligt på landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, kan kun ske såfremt Jordbrugskommissionen kan meddele tilladelse hertil i henhold til Landbrugsloven.



Bilag

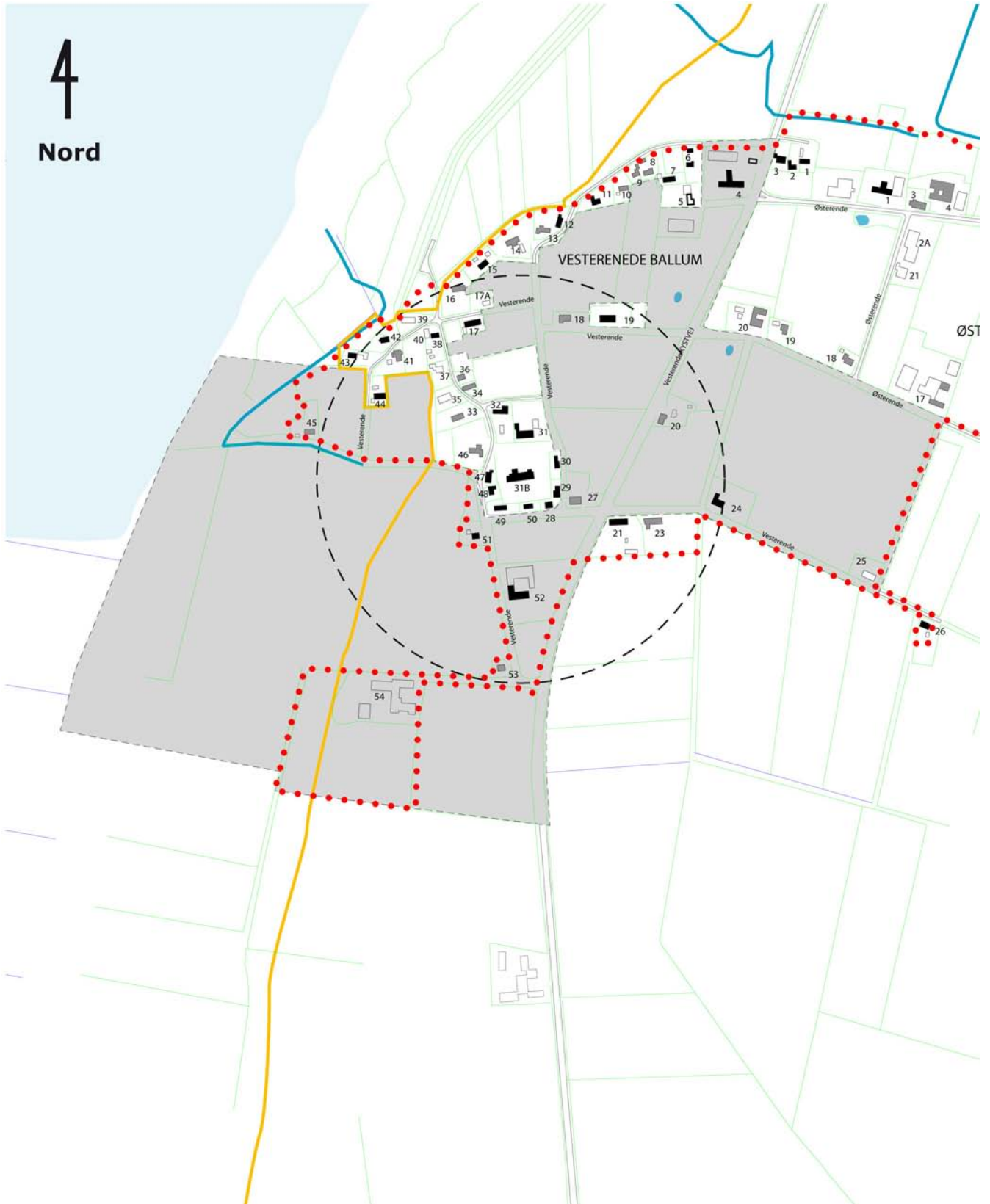
Kortbilag 1 - Matrikelkort



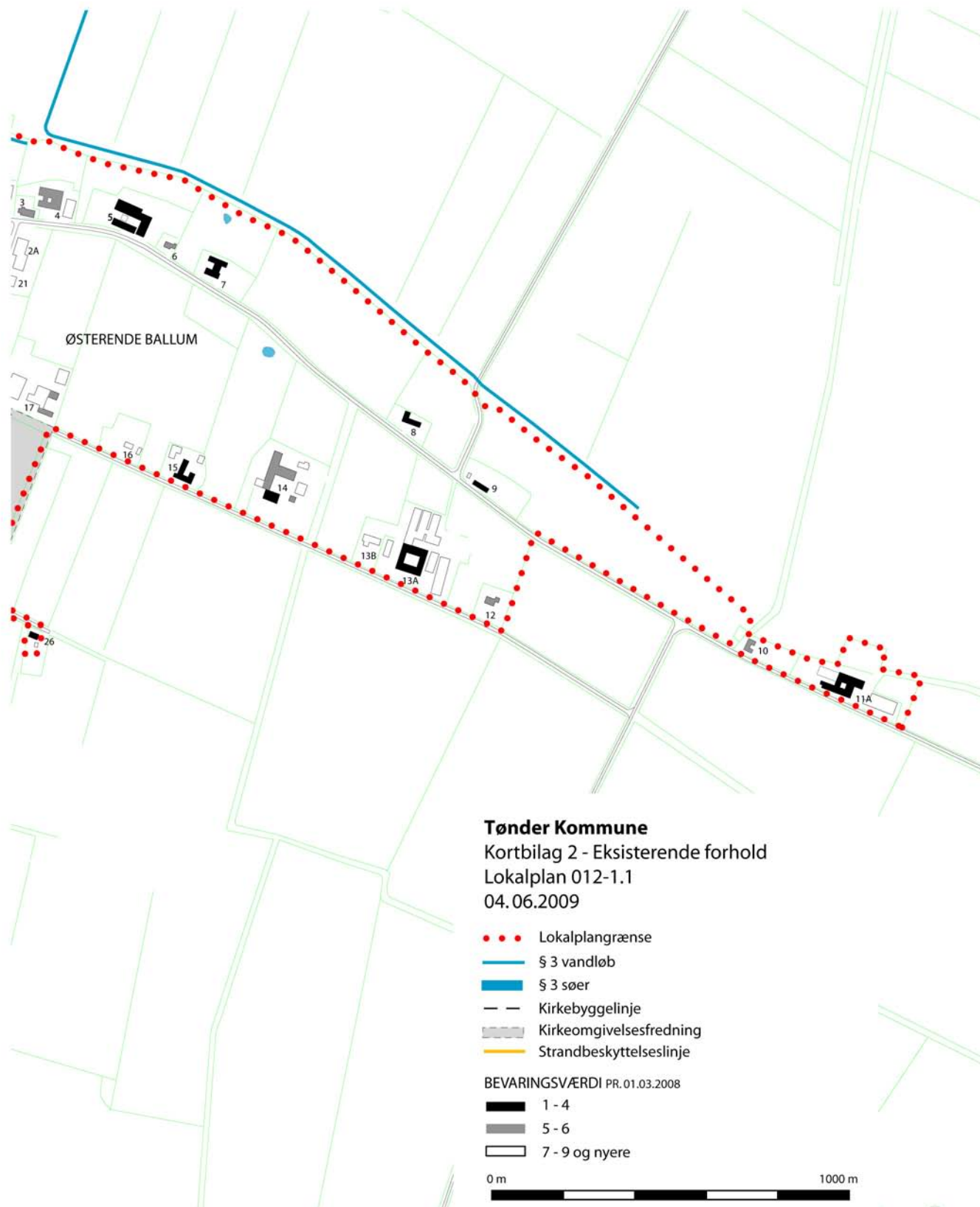
Tønder Kommune
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Lokalplan 012-1.1
28.04.2008

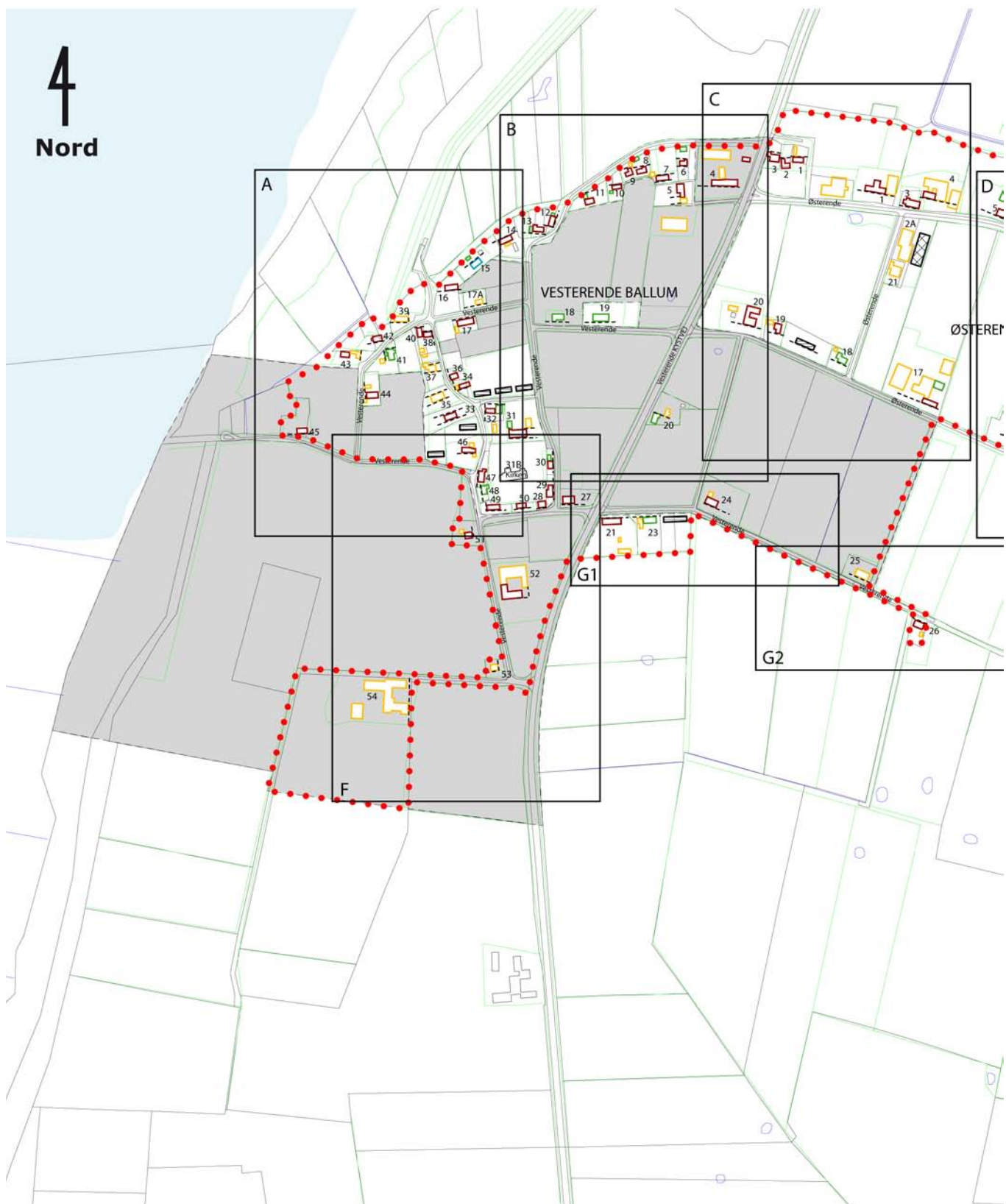
● ● ● Lokalplangrænse

0 m 1000 m

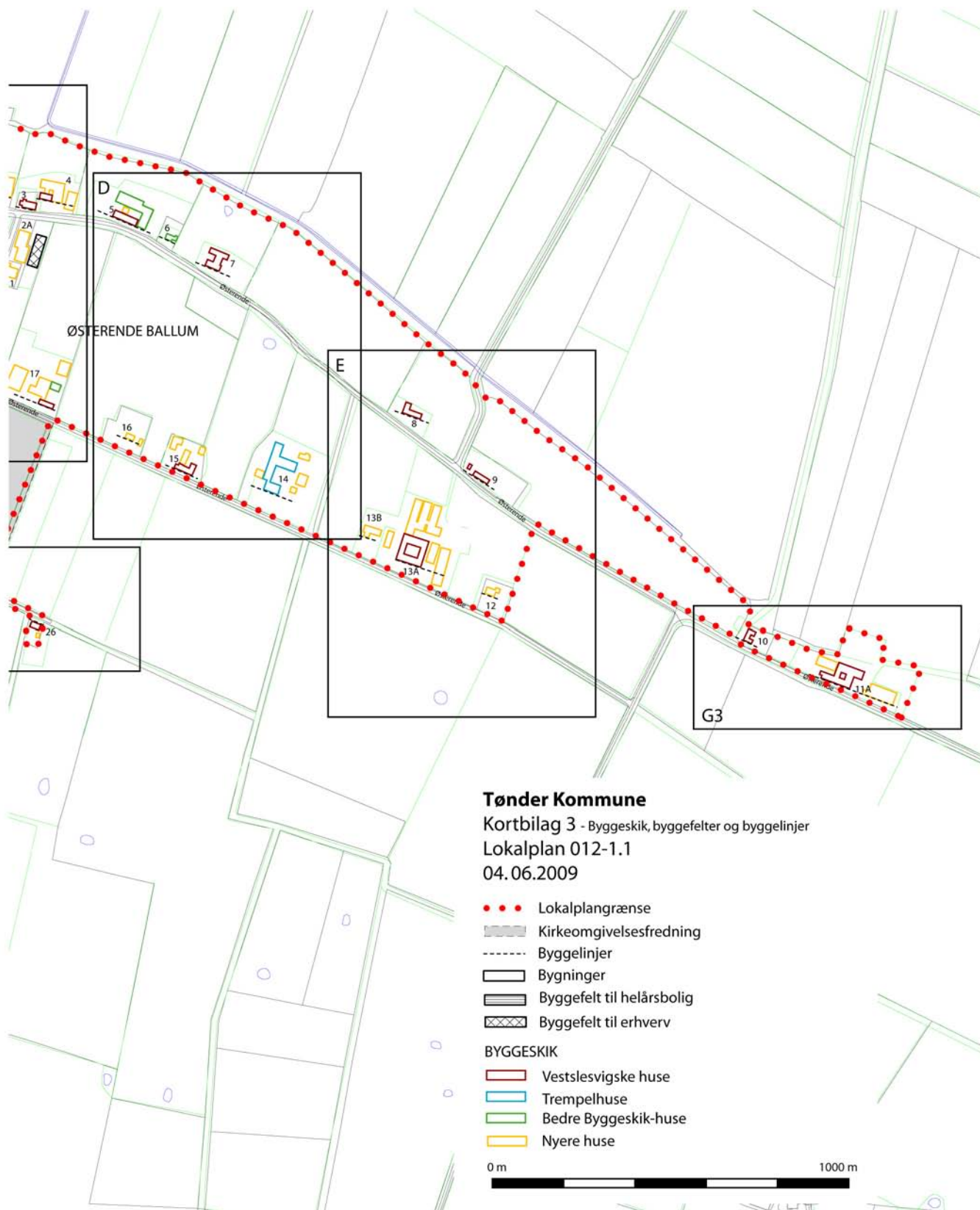


Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

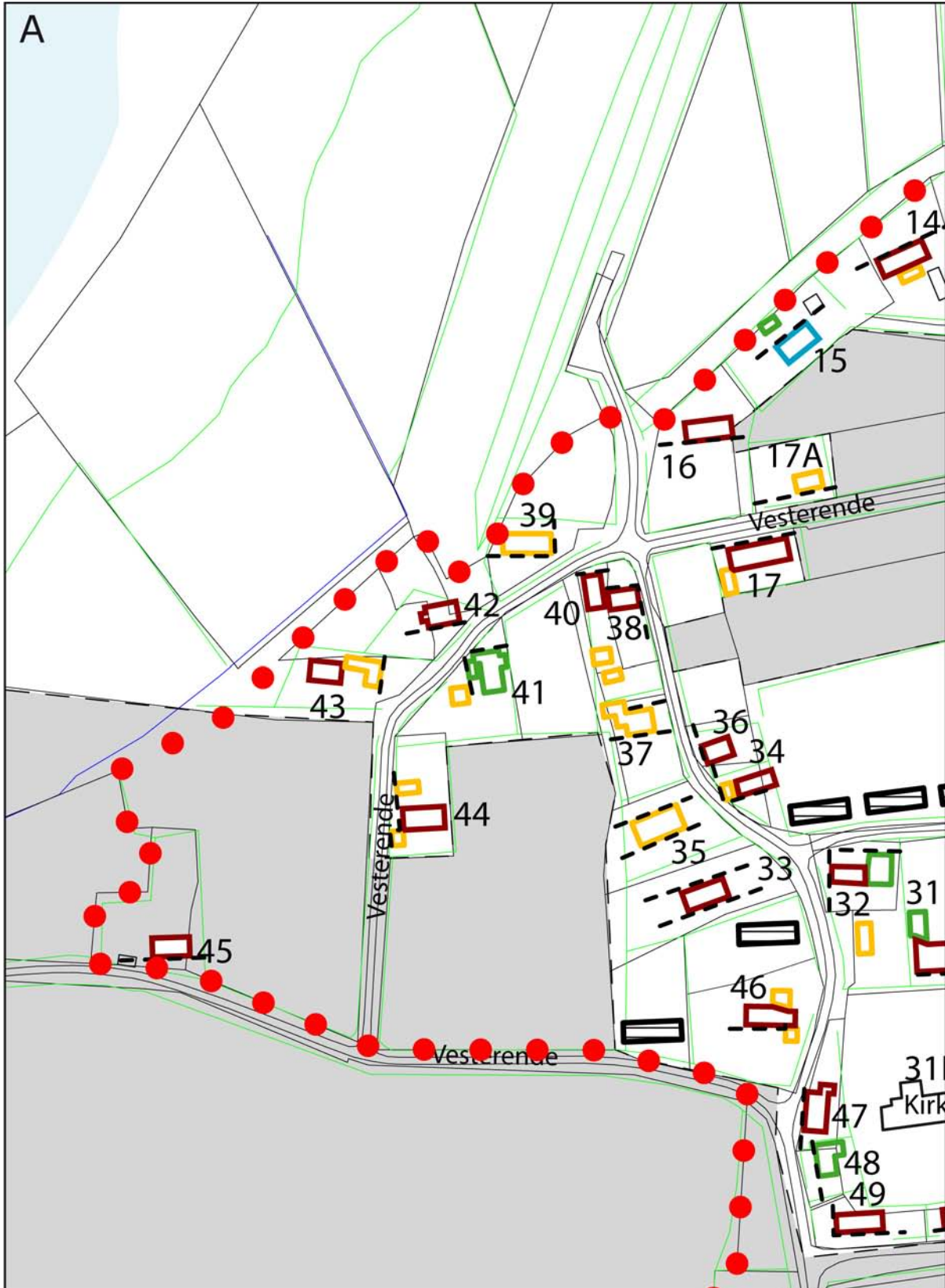




Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelter og byggelinjer



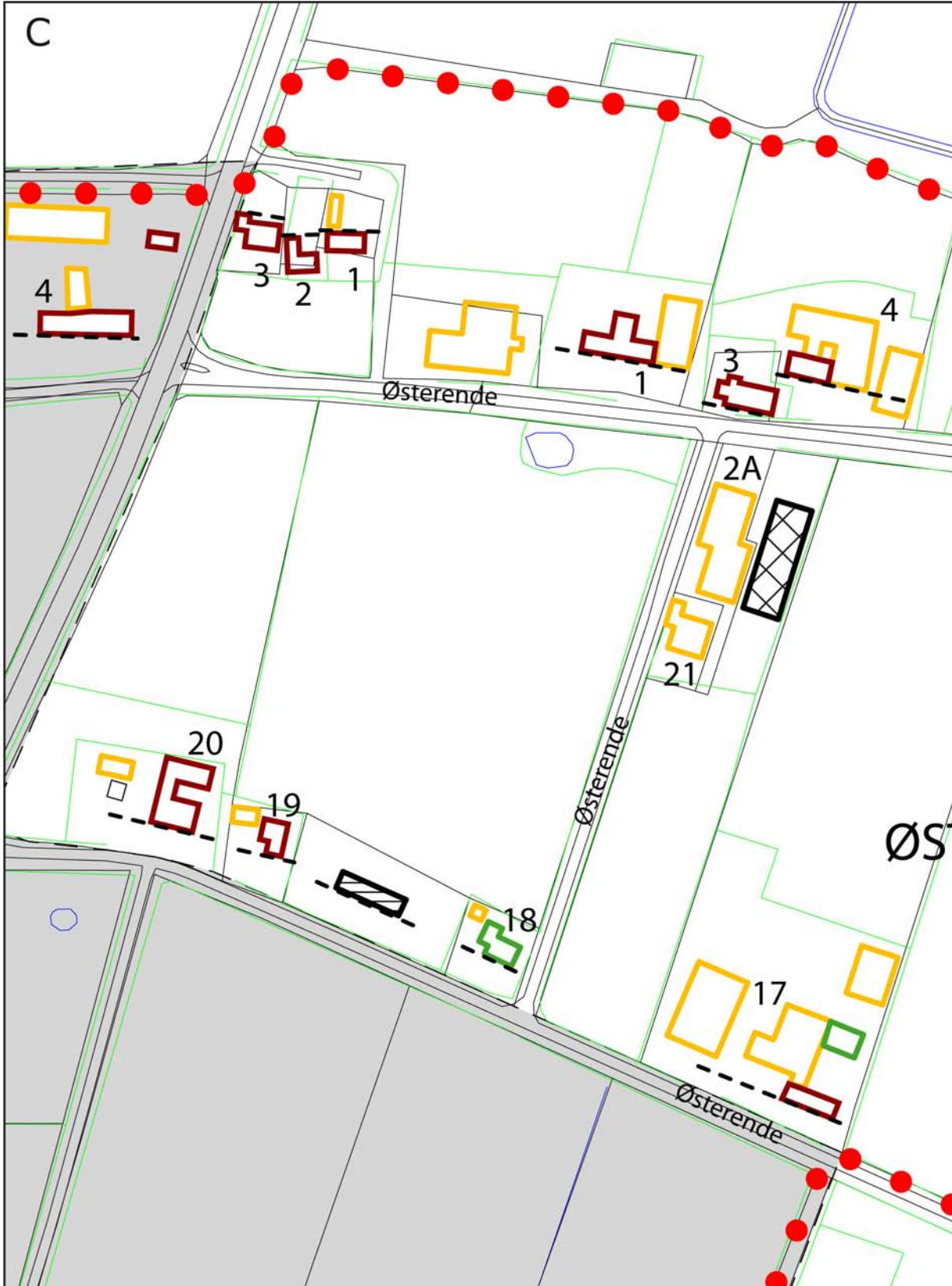
Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelter og byggelinjer



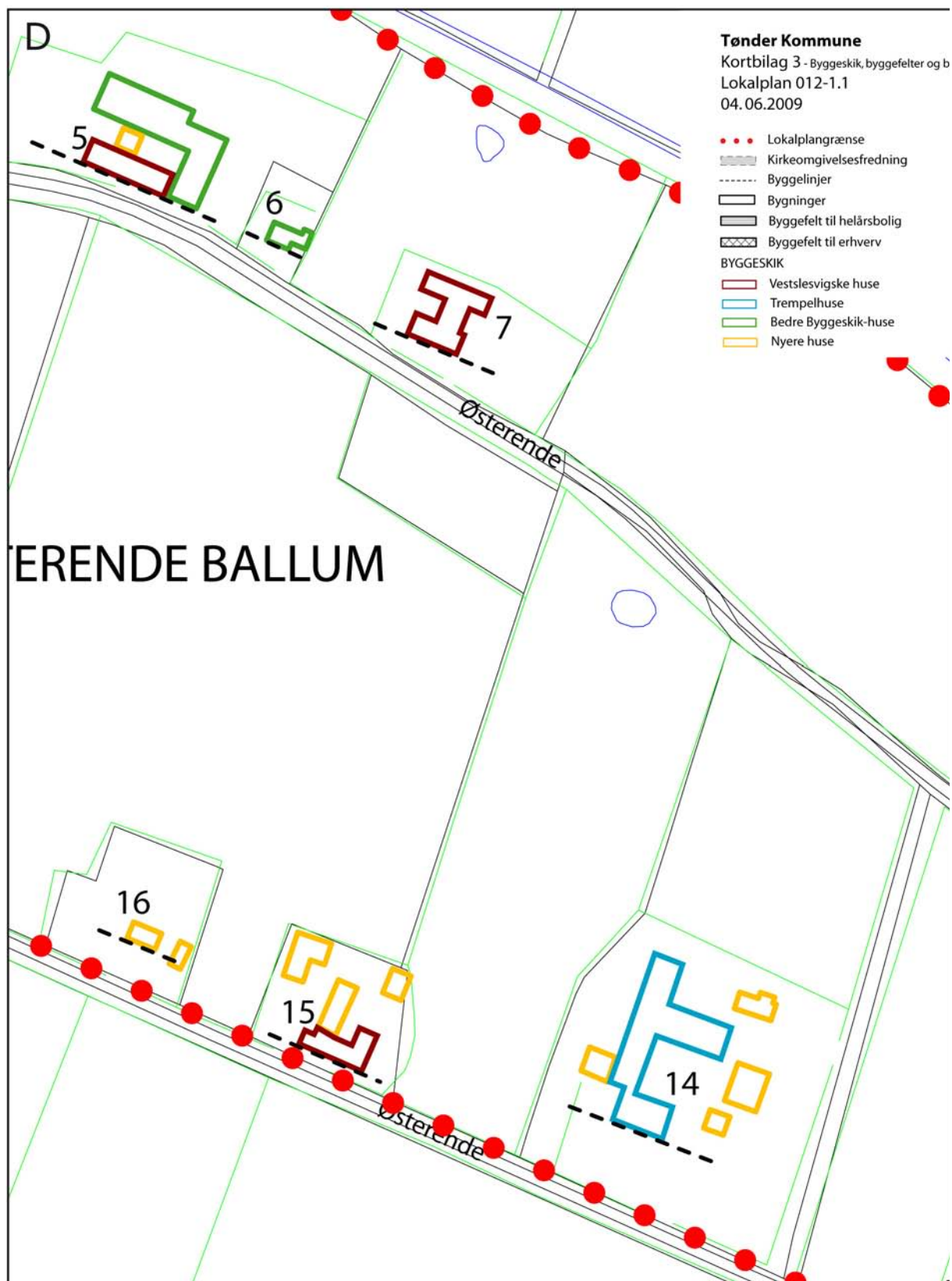
Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelter og byggelinjer



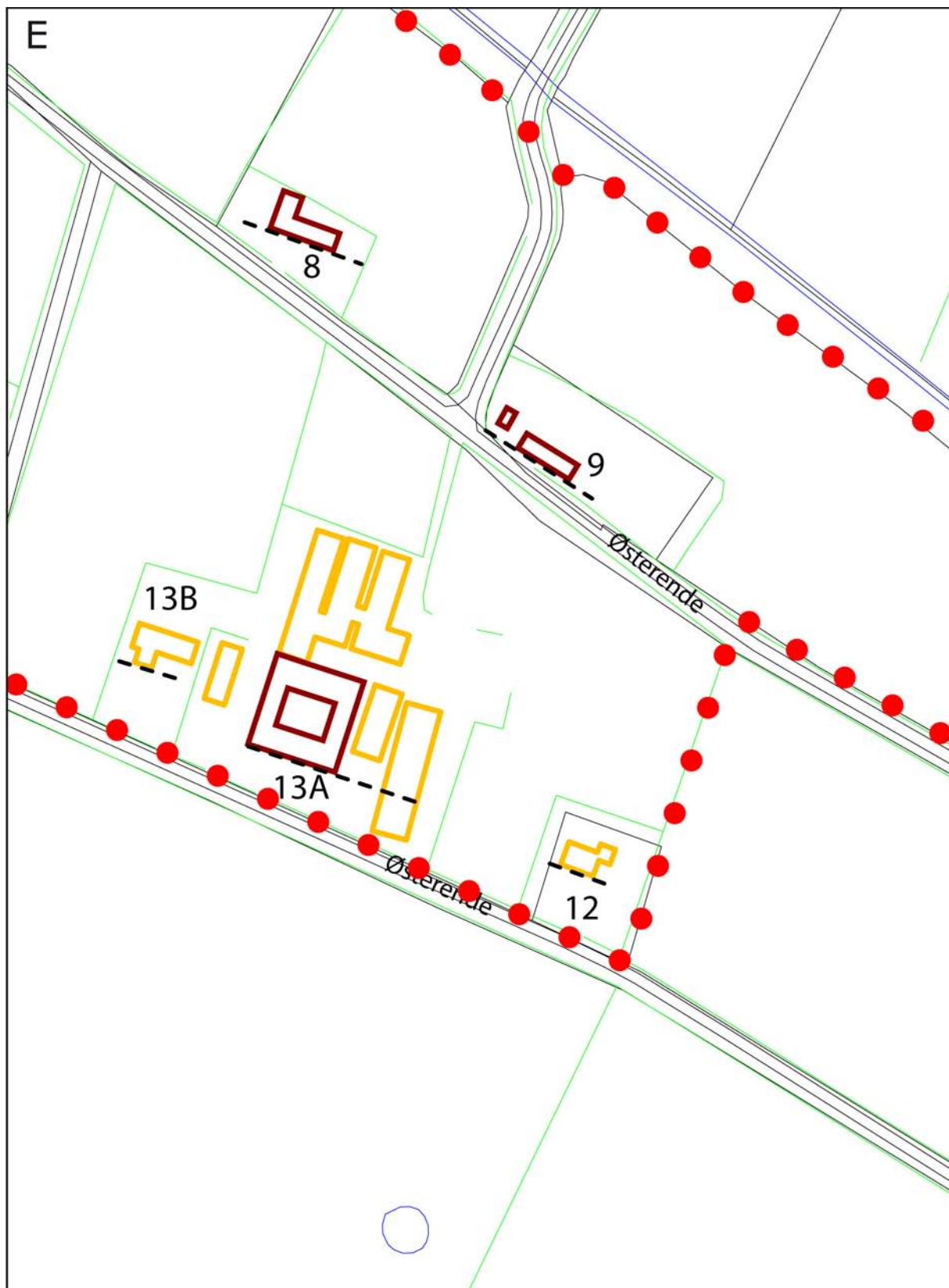
Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelter og byggelinjer



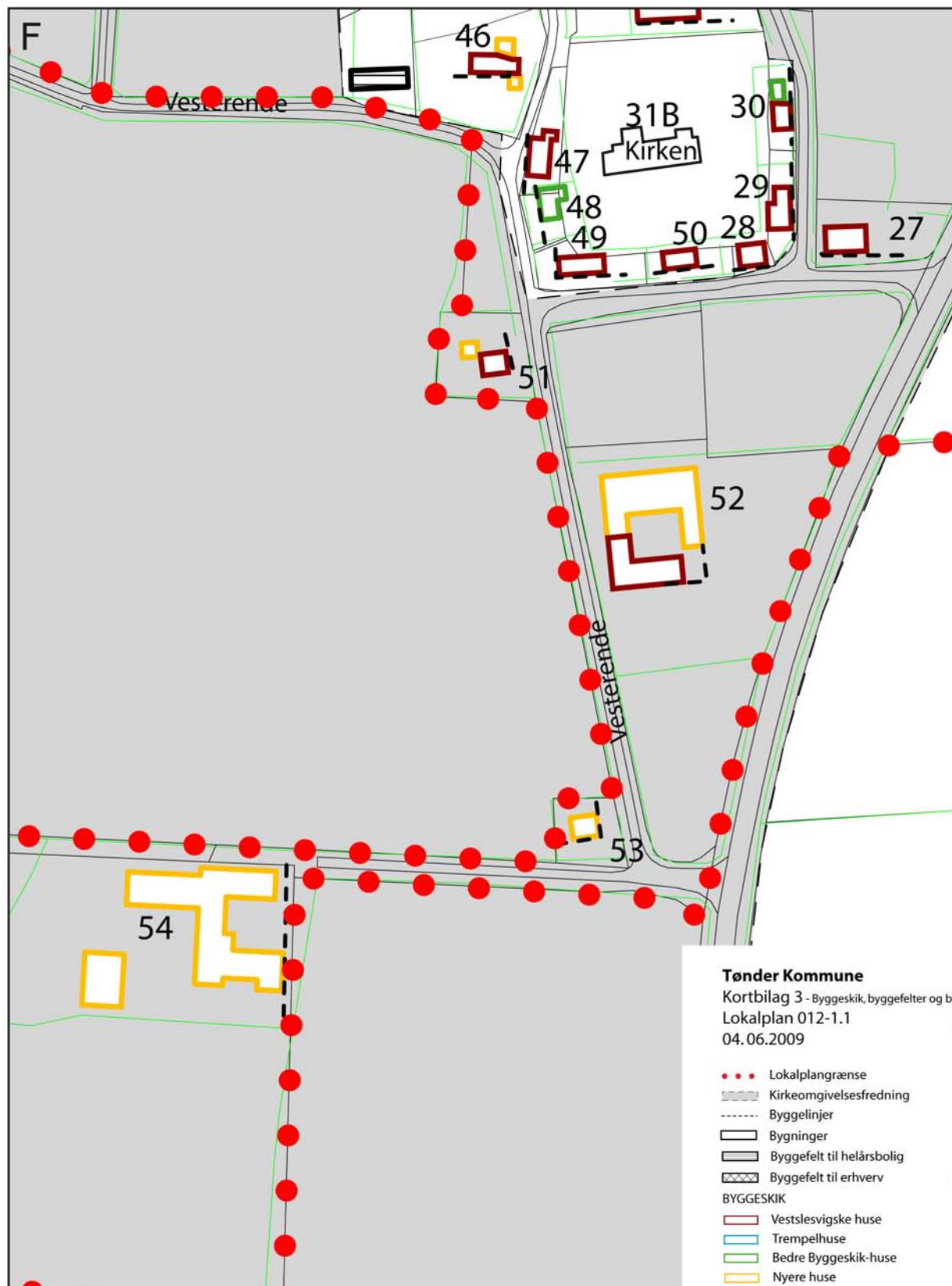
Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelter og byggelinjer



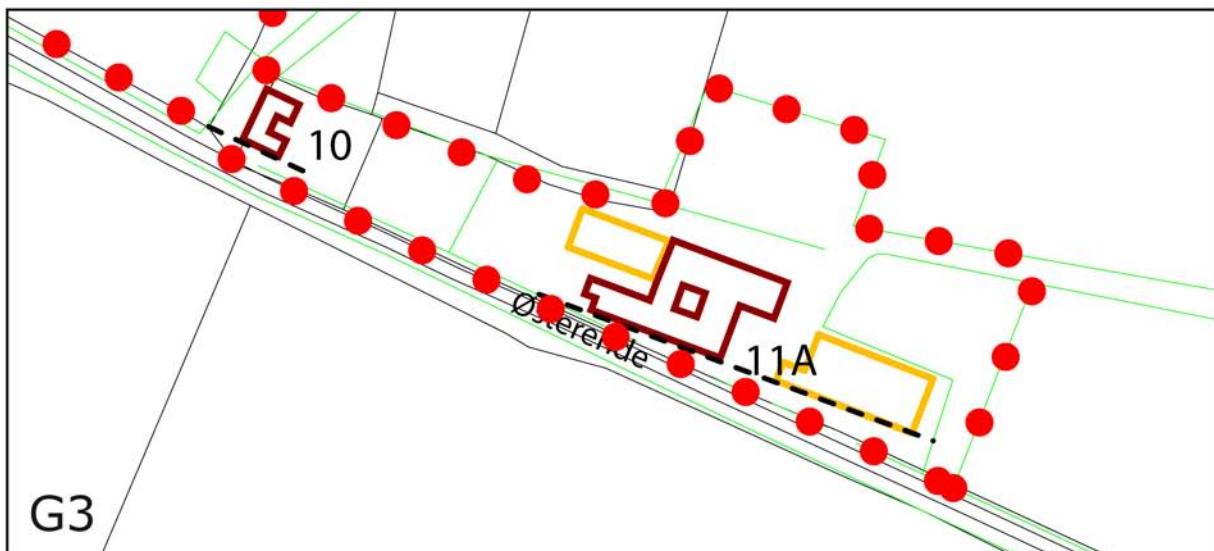
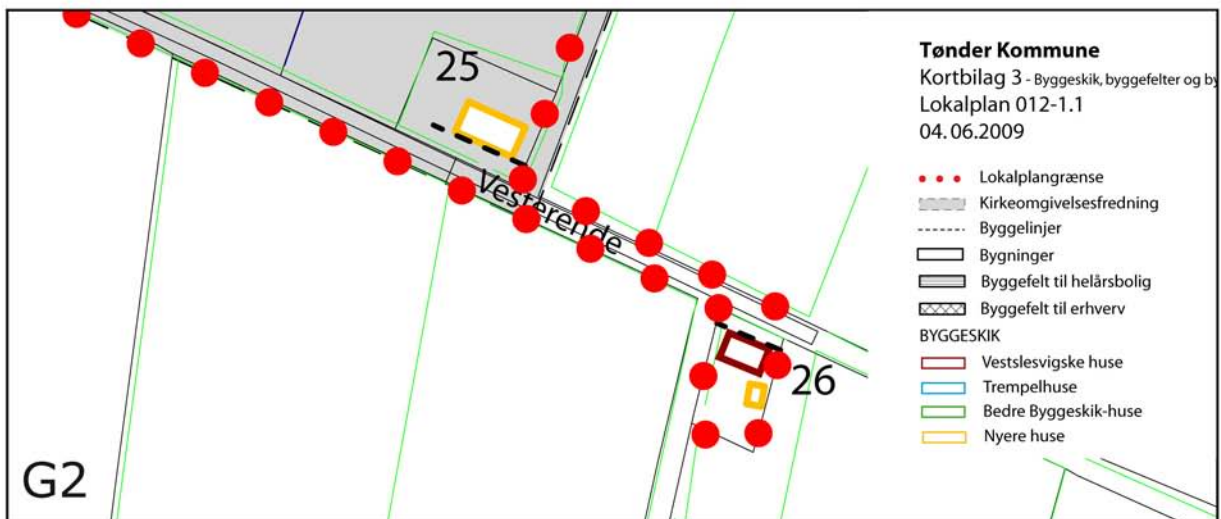
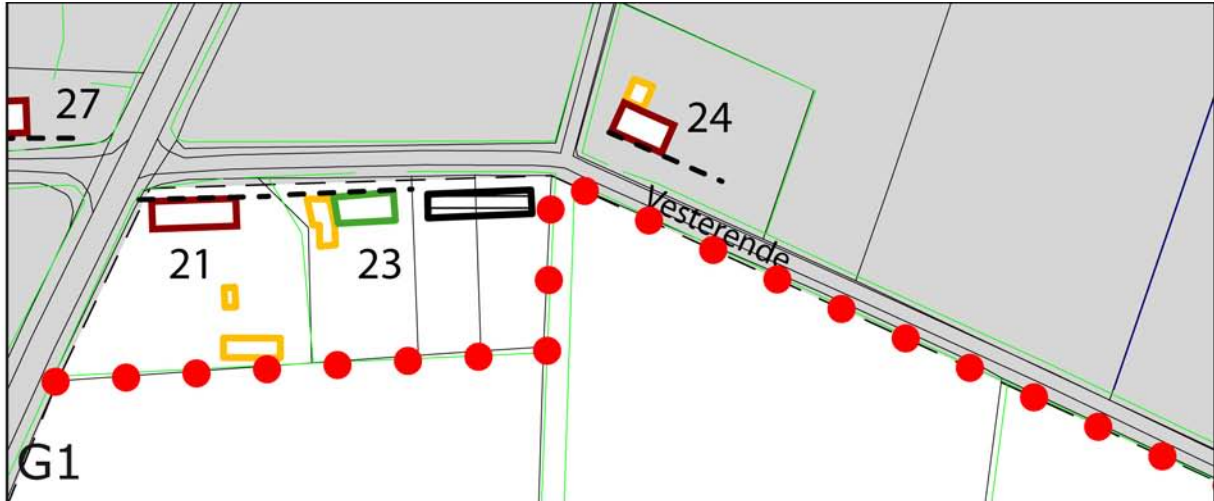
Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelter og byggelinjer



Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelter og byggelinjer



Kortbilag 3 - Byggeskik, byggefelter og byggelinjer



Bilag 4 - Jordfarveskalaen

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nye pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Kridt	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

Kilde:

Bevaringsværdige bygninger, Sikring af bevaringsværdier; Center for Bygningsbevaring v. Søren Vadstrup, 2007: www.social.dk/netpublikationer/2006/p10bog2411/pdf/publikation.pdf

Bilag 5 - Bygningernes byggestil og SAVE-registreringer (pr. 01.03.2008)

VESTERENDE BALLUM					
Husnr.	Bygningsnr.	Opførelsesår	Byggestil	Anvendelse	Bevaringsvær
1	1	1785	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	3
	2	-	Nyere	Carport	-
2	1	1880	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	2
	2	1979	Nyere	Udhus	-
3	1	1775	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	3
	2	2000	Nyere	Udhus	-
4	1	1880	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	3
	5	1974	Nyere	Landbrugsbygning	-
	6	1900	Vestslesvigsk	Kontor, handel, lager	7
	7	1979	Nyere	Landbrugsbygning	-
5	1	1875	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	7
	2	1979	Nyere	Udhus	-
	3	1979	Nyere	Carport	-
6	1	1825	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	4
	2	-	Bedre byggeskik	Garage	4
7	1	1781	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	3
	2	1993	Nyere	Garage	-
8	1	1890	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	6
	2	-	Bedre byggeskik	Udhus	6
9	1	1850	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5
	2	-	Nyere	Udhus	-
	3	-	Nyere	Carport	-
10	1	1877	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5
	2	-	Bedre byggeskik	Udhus	-
11	1	1850	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	3
	2	-	Bedre byggeskik	Udhus	-
12	1	1850	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	2
	2	-	Bedre byggeskik	Udhus	-
13	1	1875	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5
	2	-	Bedre byggeskik	Udhus	-
14	1	1844	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5
	1	1899	Trempehus	Fritliggende enfamiliehus	3
15	2	-	-	Garage	-
	3	-	Bedre byggeskik	Udhus	-
	1	1861	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5
16	2	-	Nyere	Udhus	-
	1	1850	Vestslesvigsk	Længehus	4
17A	1	1973	Nyere	Fritliggende enfamiliehus	-
18	1	1927	Bedre byggeskik	Fritliggende enfamiliehus	5
	2	1927	-	Udhus	-
19	1	1923	Bedre byggeskik	Fritliggende enfamiliehus	4
	2	1960	-	Garageanlæg	-
20	1	1942	Bedre byggeskik	Fritliggende enfamiliehus	6
	1	1860	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	3
21	2	-	Nyere	Garage	-
	3	-	-	Udhus	-
	4	1989	Nyere	Carport	-
	1	1934	Bedre byggeskik	Længehus	6
24	1	1875	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	2
	2	1875	Nyere	Landbrugsbygning	-
	3	1875	-	Landbrugsbygning	-
25	1	-	Nyere	Fritliggende enfamiliehus	-
26	1	1866	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	4
	2	1983	Nyere	Garage	-
27	1	1914	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5
28	1	1700	Vestslesvigsk	Museum	Fredet

Bilag 5 - Bygningernes byggestil og SAVE-registreringer (pr. 01.03.2008)

29	1	1800	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	4
30	1	1850	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	2
	2	-	Bedre byggeskik	Udhus	-
31	1	1875	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	1
	2	1875	Bedre byggeskik	Garage	4
	3	1999	Nyere	Bygning i tilknytning til kirken	-
	4	2005	Nyere	Skolebygning	-
31B	1	1235	Romansk	Kirke	1
	2	1897	-	Udhus	-
32	1	1850	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	4
	2	1850	Bedre byggeskik	Landbrugsbygning	4
33	1	1875	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	6
	2	-	-	Garage	-
34	1	1830	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	6
	2	2001	Nyere	Garage	-
35	1	1971	Nyere	Fritliggende enfamiliehus	-
36	1	1875	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	6
	2	1996	-	Udhus	-
37	1	1966	Nyere	Fritliggende enfamiliehus	-
	2	2004	Nyere	Garage	-
38	1	1822	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	4
	2	2001	Nyere	Udhus	-
39	1	1800	Nyere	Fritliggende enfamiliehus	-
40	1	1848	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	-
	2	2004	Nyere	Garage	-
41	1	1941	Bedre byggeskik	Fritliggende enfamiliehus	6
	2	-	-	Garage	-
	3	-	Bedre byggeskik	Udhus	-
42	1	1870	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	2
43	1	1877	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	4
	2	1877	Nyere	Garage	-
44	1	1875	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	4
	2	1981	Nyere	Udhus	-
	3	-	-	Udhus	-
45	1	1890	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5
46	1	1675	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5
	2	1990	Nyere	Carport	-
47	1	1810	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	1
	2	1810	Vestslesvigsk	Udhus	1
48	1	1875	Bedre byggeskik	Fritliggende enfamiliehus	3
49	1	1800	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	4
50	1	1777	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	2
51	1	1857	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	4
	2	-	Nyere	Garage	-
52	1	1854	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	2
	2	2001	Nyere	Landbrugsbygning	-
53	1	1951	Nyere	Fritliggende enfamiliehus	5
	2	1992	Nyere	Carport	-
54	1	1974	Nyere	Stuehus til landbrugsejendom	-
	2	1970	Nyere	Landbrugsbygning	-
	3	1976	Nyere	Landbrugsbygning	-
	5	1854	Nyere	Landbrugsbygning	6
	7	1980	Nyere	Landbrugsbygning	-
	8	1993	Nyere	Carport	-

Bilag 5 - Bygningernes byggestil og SAVE-registreringer (pr. 01.03.2008)

ØSTERENDE BALLUM						
Husnr.	Bygningsnr.	Opførelsesår	Byggestil	Anvendelse	Bevaringsværdi	
1	1	1777	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	4	
	2	1954	nyere	Landbrugsbygning	5	
2A	1	1965	Nyere	Maskinværksted	-	
	2	1979	Nyere	Butik	-	
	3	2004	Nyere	Lager	-	
3	1	1820	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5	
	1	1750	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	5	
4	2	1973	Nyere	Landbrugsbygning	5	
	4	1926	Nyere	Landbrugsbygning	6	
	5	1955	Nyere	Landbrugsbygning	7	
	7	1980	Nyere	Landbrugsbygning	-	
5	1	1777	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	3	
	2	1777	Vestslesvigsk	Garage	3	
	3	1946	Bedre byggeskik	Landbrugsbygning	3	
	4	1952	-	Landbrugsbygning	-	
	5	1952	Bedre byggeskik	Landbrugsbygning	3	
	7	1982	Nyere	Landbrugsbygning	-	
6	1	1936	Bedre byggeskik	Fritliggende enfamiliehus	5	
	2	1936	Bedre byggeskik	Garage	-	
7	1	1804	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	2	
	2	1804	Vestslesvigsk	Landbrugsbygning	2	
	3	1804	Vestslesvigsk	Landbrugsbygning	2	
8	1	1827	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	2	
	2	1827	Vestslesvigsk	Udhus	2	
9	1	1817	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	2	
	2	1817	Vestslesvigsk	Udhus	2	
10	1	1877	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	5	
	1	1827	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	2	
11A	2	1827	Vestslesvigsk	Landbrugsbygning	3	
	3	1976	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	4	1866	Vestslesvigsk	Landbrugsbygning	3	
	5	1970	-	Landbrugsbygning	-	
	6	1986	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	1	1957	Nyere	Fritliggende enfamiliehus	5	
12	2	1957	Nyere	Garage	5	
	1	1857	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	1	
13	2	1857	Vestslesvigsk	Landbrugsbygning	1	
	3	1977	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	4	1857	Vestslesvigsk	Landbrugsbygning	1	
	5	1957	Nyere	Landbrugsbygning	5	
	6	1974	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	7	1980	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	8	1983	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	10	1990	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	12	1991	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	13	1996	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	14	1999	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	15	2002	Nyere	Landbrugsbygning	-	
	16	2003	Nyere	Silo	-	
	13B	1	1991	Nyere	Stuehus til landbrugsejendom	-
		1	1897	Trempelhus	Stuehus til landbrugsejendom	3
	14	2	1897	Trempelhus	Landbrugsbygning	5
3		1897	Trempelhus	Landbrugsbygning	5	
4		1897	-	Landbrugsbygning	-	
5		1947	Nyere	Landbrugsbygning	6	
6		1947	Nyere	Garage	-	

Bilag 5 - Bygningernes byggestil og SAVE-registreringer (pr. 01.03.2008)

	7	1977	Nyere	Landbrugsbygning	-
	8	1990	Nyere	Landbrugsbygning	-
15	1	1850	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	2
	2	1850	Vestslesvigsk	Udhus	2
	3	1850	Nyere	Garage	-
	4	2000	Nyere	Produktionsbygning	-
	6	2006	Nyere	Udhus	-
	16	1	1998	Nyere	Fritliggende enfamiliehus
2		2001	Nyere	Garage	-
17	1	1884	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	5
	2	1925	Bedre byggeskik	Landbrugsbygning	6
	3	1958	-	Landbrugsbygning	-
	4	1975	Nyere	Landbrugsbygning	-
	5	1994	Nyere	Landbrugsbygning	-
18	1	1929	Bedre byggeskik	Fritliggende enfamiliehus	5
	2	-	Nyere	Garage	-
19	1	1853	Vestslesvigsk	Fritliggende enfamiliehus	6
	2	1853	Nyere	Garage	-
20	1	1857	Vestslesvigsk	Stuehus til landbrugsejendom	5
	2	1857	Vestslesvigsk	Landbrugsbygning	6
	3	1857	-	Landbrugsbygning	-
	4	1857	-	Landbrugsbygning	-
21	1	1970	Nyere	Fritliggende enfamiliehus	-
	2	1978	Nyere	Carport	-

Bilag 6 - Byggeskik



VESTSLESVISKE LÆNGEHUSE OG GÅRDE

De ældste bygninger i Østerende, Vesterende og Mølby Ballum er bygget i en lokal stil, der er en del af den vestslesvisk byggeskik, der præger hele Vadehavsområdet. Typen har været anvendt som småhuse, enlængede gårde og flerlængede gårde (op til 4 længer). Småhusene og de enlængede gårde i området har ofte haft staldenden mod vest og boligdelen mod øst.

Bygningstypen er kendetegnet ved at være et stråttægt længehus oftest med $\frac{3}{4}$ valm (enkelte med $\frac{1}{2}$ valm). Gavlene øst-vest vendt (undtaget herfra er dog småhusene omkring kirkegårdsdiget), med små fladbuede jernvinduer under valmen. Over hoveddøren som ofte en dobbeltdør er der enten en frontkvist, kaldet "arkengaff", eller en kvist helt nede ved tagskægget. På sydsiden af stuehuset er i mange huset en buet karnap.

Facaderne er grundmurede og står i blank mur i egnstypiske teglsten med et farvespil varierende fra mørk sintret brun-violet til lys rød og i et format, der er større end normalsten. Murværket er lagt i krydsforbandt med skræbefuger, der er opstreget med hvidtekalk. I en del bygninger i området er der brugt sten fra andre nedrevne bygninger. Under taget en lille muret gesims.

Tagene er rørtækkede med mønningen lagt med lyng. Tagfladen er ubrudt (uden tagkviste) og optager i bløde kurver tagene fra "arkengaff" og karnap. Tagryggen ved "arkengaff" stiger i en let bue ind mod tagryggen. Tagskægget er skåret vandret af.

Frontkvisten er på nogle bygninger i lokalplanområdet påbygget senere og har murværksdetaljer, udsmykninger og blændinger. De oprindelige "arkengaff" bestod af en luge med et lille vindue over og mange står i dag med en hældning ind mod taget.

Bilag 6 - Byggeskik



TREMPELHUSE

Trempelhusene i Østerende og Vesterende er bygget i den tysk dominerede periode. Hustypen har været anvendt til beboelseshuse nogle gange i kombination med erhverv, stuehuse, stalde, lader, udhuse mv.

Bygningerne er karakteriseret ved at stå i blank mur i røde sten. De har en høj facade (grundet tremplens, en forhøjelse af ydermuren over bjælkelaget). Taghældningen er lav og tagudhæng med synlige svejfede spærrender. Der er ofte en frontkvist, ligeledes med synlige spærrender og murværksudsmykning.

Facaderne er opdelt af vandrette gesimsbånd, hjørnelisener og en markeret sokkel. De er ofte rigt udsmykkede med mønstermurværk, murede bånd, bryn over vinduer og sålbænke. Der kan til udsmykningen været anvendt profilerede formsten som kan være udført i kontrastfarver.

Tagfladerne er belagt med skifer og vindskeder i træ. Der kan være brugt tagpap især på mindre bygninger.

Bygningstypen har mange steder oprindeligt haft T formede vinduer.

På udlængerne er tremplens udført med træbeklædning.

Bilag 6 - Byggeskik



BEDRE BYGGESKIK

Bedre Byggeskik husene i Østerende og Vesterende er opført i perioden efter genforeningen. Det er typisk bygninger opført som enfamiliehuse, skole og bolig med erhverv. Hustypen har forbillede i den gamle vestslesvigske type. Typen findes som symmetriske og asymmetriske huse.

Bygningstypen er kendetegnet ved enkle velkomponerede facader i røde mursten med en muret gesims som er trukket et stykke rundt om gavlen (øregsims). Tagene er afvalmede og opskalkede. Frontkvisten er opført i plan med facaden. Vindues- og dørhuller er udført med stik over og vinduerne er i reglen to-rammede med sprosser.

Bilag 6 - Byggeskik



NYERE BYGNINGER

Nyere bygninger er alle bygninger, der afspejler den industrielle udvikling efter 1940'erne. Typen dækker fra de modernistiske 50'er boliger, parcelhuse (enfamiliehuse og stuehuse), murede værkstedsbygninger, murede staldbygninger, metalpladebeklædte stålbuehaller og andre nyere bygninger.

Den ældre modernistiske bygning i området er kendetegnet ved at være muret i røde sten med murede gavle, taget er udført som sadeltag med røde vingetegl og de har udhæng med synlige spær. Vindues- og dørhuller har ikke stik over. Vinduerne er opsprossede.

De nyere parcelhuse er murede, tagene har en forholdsvis lav hældning og er afvalmede eller har saddeltage hvor gavltrekanterne er træbeklædte eller hele gavlen er muret. Vinduerne er helglasvinduer men enkelte nyere har en opsprossning.

Nyere værksteds- og staldbygninger findes som murede eller som elementbyggeri med gavltrekanter i metalplader ofte med lavere taghældning end stuehuset.

Træhuse findes i området som bygninger med sommerhus udtryk, gravebygning og udhuse.

Listeratlurllste mv.

Udarbejdelsen af lokalplanen bygger på viden fra kulturarvsatlasset Vadehavet 2007 med tilhørende webpublikationer. Den samlede publikation kan ses på:

www.kulturarv.dk/kulturarv/vadehavet

Endvidere henvises til:

Vedligeholdelse af bevaringsværdige huse: www.kultuarv.dk

Bevaringsværdige bygninger, Sikring af bevaringsværdier; Center for Bygningsbevaring v. Søren Vadstrup, 2007: www.social.dk/net-publikationer/2006/p10bog2411/pdf/publikation.pdf

Uddybende tekniske anvisninger koordineret med Kulturarvsstyrelsens "Information om Bygningsbevaring": www.bygningsbevaring.dk

Center for Bygningsbevaring i Raadvad, uddybende beskrivelser af traditionelle håndværksteknikker og byggematerialer, links og oversigt over håndværkere og materialeproducenter, rådgivning til private husejere: www.bygningsbevaring.dk

Forskellige foreninger og interesseorganisationer der arbejder med dansk bygningskultur, anvisninger, oversigt over håndværkere og materialeprocenter, rådgivning: www.bygningskultur.dk

Byggeteknisk erfaringsformidling udarbejdet for professionelle, men som også kan anvendes af private: www.bygerfa.dk

Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut, bl.a. information om brandsikring af stråtage: www.brandteknisk-institut.dk

Byggeskadefondens erfaringer fra en række eftersyn i byfornyede ejendomme og almene boliger: www.bvb.dk / www.bsf.dk

Håndbog for byggeindustrien, links til byggeriets producenter og leverandører: www.hfb.dk

Murerfagets oplysningsråd: www.muro.dk

Grundig information om stråtage, teknikker, kvalitetskrav, egnsbyggeskik mv.: www.taekkelaug.dk

Omfattende oplysninger om træ, udvælgelse og anvendelse: www.trae.net

Teknologisk Institut, træteknik: www.teknologisk.dk

Teknologisk institut, Murværkscenteret, mur- og tagprodukter: www.mur-tag.dk

Guide til brug af Dannebrog: www.danmarks-samfundet.dk

Foreninger og interesseorganisationer, der arbejder med bygningsbevaring:

www.byfo.dk

www.bygningskultur.dk

www.foreningen-straatag.dk

www.byogland.dk

Ordforklaringer og begreber

Bebyggede strukturer omhandler byarkitektoniske forhold, som ikke er knyttet til enkeltbygninger, men til landsbyens matrikulering, gadenet, husrækker, grønninger mm., der giver et overblik over de arkitektoniske værdier i landsbyen.

Arkengaff:

Et typisk træk for den sydvestjyske byggeskik er den spidse frontkvist, der sidder over indgangsdøren og som benævnes arkengaff. Bag indgangsdøren er der typisk en gennemgående gang, der benævnes "e Fremgol", og den adskiller beboelsesdelen fra stald og udhus. I arkengaffen er der som regel et vindue eller en forkeluge, og ofte er der tillige et lille rundt vindue helt oppe i kippen.

Facade:

De klimatiske forhold og lokalt tilgængelige materialer har været udslagsgivende for facadernes materialevalg. De karakteristiske teglsten blev brændt på lokale teglværker. Til fremstilling af mørtel og til hvidtning anvendte man "Skælkalk", der også blev fremstillet lokalt ved at brænde skaller og kalksten fra stranden. Sten til belægning hentede man fra markerne eller stranden.

Flunker:

Sider på kvisten.

Grundmur:

I det træfattige landskab har det været vanskeligt at skaffe konstruktionsstømmer, og man har derfor tidligt bygget i grundmur. Grundmuren er et byggemateriale, der også er mere modstandsdygtigt overfor klimatisk nedbrydning end f.eks. bindingsværk med lerklinede tavler, som blev anvendt andre steder i landet.

Kitfals:

Vinduesglasset lægges i de smalle lister og sættes fast med kit.

Klægsten:

De karakteristiske teglsten blev brændt lokalt af bønderne eller på lokale teglværker.

Liséner:

Murværk i relief, f.eks. anvendt for at fremhæve bygningsdetaljer eller ved hushjørner.

Længehuset:

Længehuset kan med bolig og stald forekomme alene eller som hovedstammen i et vinkelbygget, tre- eller firlænget bygningskompleks. Hvor der er flere længer, er det karakteristisk at adgangen til gården sker i facaden og ikke fra gårdpladsen, som det ellers er skik i det meste af landet.

Murankre:

Er en del af bygningens konstruktion og udsmykning. Særligt karakteristisk er de to murankre omkring hoveddøren, der fastholder den indvendige karm. Murankrene kan være enkelt udført med et lodret forskudsjern, udført som svungne dekorationer eller de kan være udført som initialer eller årstal. De smedede murankre tjener en vigtig byggeteknisk funktion og forankrer murværket til bjælkelagene.

Opstreget murværk:

Mange bygninger har kalkede fuger, som også har øget modstandsdygtigheden overfor vejr og vind. Der er få kalkede huse, og hvis de er kalkede har de været hvide.

Skorstene:

Er traditionelt udformet med sokkel, skaft og gesims, er placeret i kip og står som regel i blank mur.

Vinduer:

De typiske landhuse har enkle torammede og opsprossede vinduer, der er placeret regelmæssigt i facaden i beboelsesdelen.

Værdifuldt kulturmiljø:

Er et geografisk afgrænset område, der afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Det kan f.eks. være et fiskerleje, et industrimiljø, et forsvarsanlæg, et bykvarter, et marskområde, en herregård med dens bygningsanlæg, jorder og naturområder, en husmands-udstykning, et dyrkningslandskab, et område med gravhøje etc.

Yderligere oplysninger om de nævnte bygninger kan findes på Kulturavsstyrelsens hjemmeside: www.kulturarv.dk.



TØNDER KOMMUNE