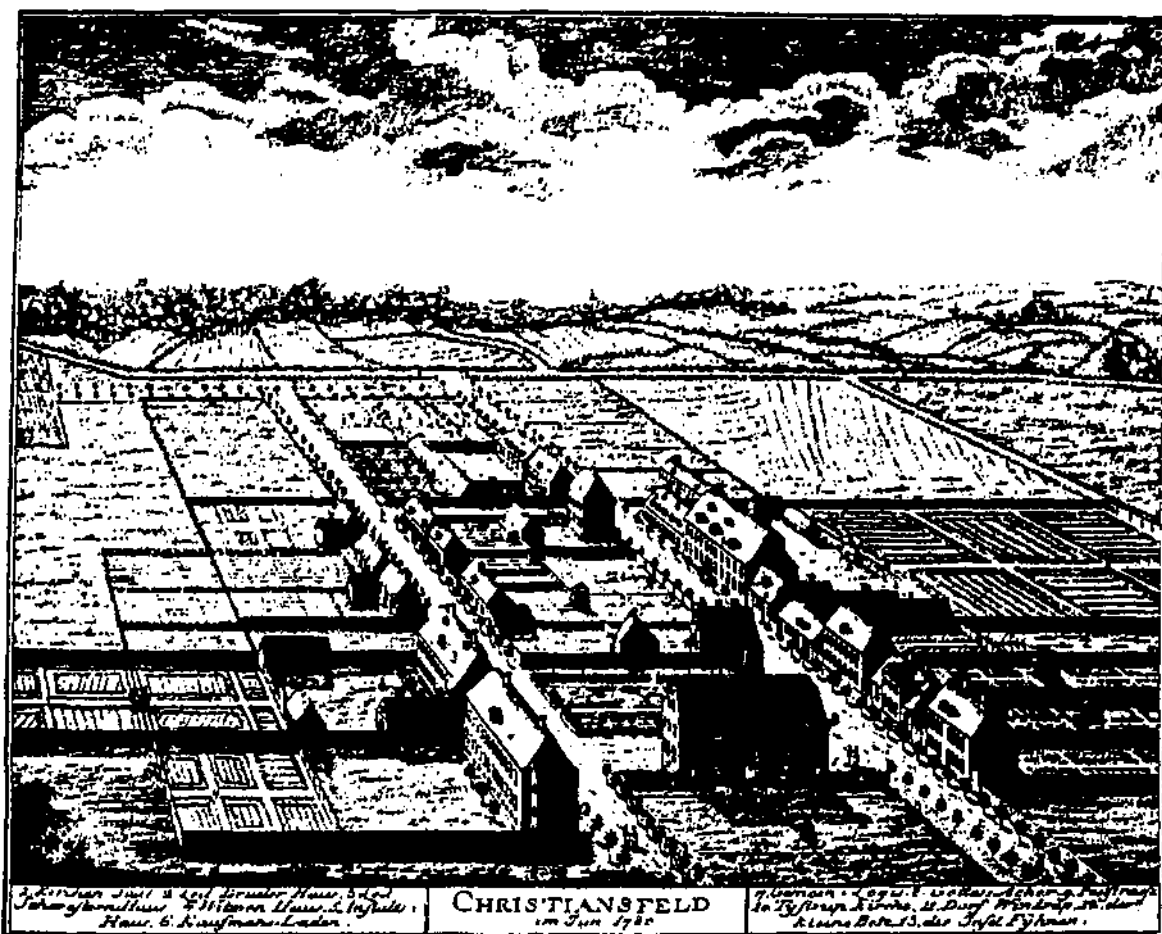


LOKALPLAN · 1.66

FOR DET INDRE CHRISTIANSFELD

LOKALPLAN 1.66 ER AFLYST

SE LOKALPLAN 1.132.



Lokalplan 1.66 For det indre Christiansfeld

Om dette hæftes indhold:

Der indledes med en beskrivelse, der først fortæller om lokalplanens baggrund og formål, og dernæst giver en historisk gennemgang af Brødremenighedsbyen med særlig vægt på den gamle bys specielle arkitektur og byens fysiske udvikling. Til dette afsnit hører kort og skitser til illustration af teksten.

Dernæst gives et billede af det nuværende Christiansfeld med en beskrivelse af de gode og de problematiske sider af byen idag.

På baggrund af dette følger et kort resume af lokalplanen med illustrerende skitser.

Derefter følger et kort afsnit om byens videre udviklingsmuligheder og lidt om designpolitik og byinventar, ledsaget af illustrationsplaner og skitser.

Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til kommuneplanen og om lokalplanens varige og midlertidige retsvirkninger.

Til sidst kommer selve lokalplanen, hvortil der hører et lokalplankort.

Udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Christiansfeld
kommune ved Anne Kamp Jensen i samarbejde med
Jørgen Toft Jessen, arkitekt m.a.a.

Tryk: Fr. Martin a/s, Christiansfeld.

Indhold:

Side:

BESKRIVELSE:

Baggrund og formål med lokalplanen.	02
Det gamle Christiansfelds historie.	02
- Christiansfeld særpræg	03
- Byens fysiske udvikling	05
Eksisterende forhold.	08
Lokalplanens indhold.	13
Husproportioner	14
Illustration Plankeværker..	16
Områdets udviklingsmuligheder.	18
Noget om byinventar.	20

REDEGØRELSEN:

Lokalplanområdets grænser.	21
Retsvirkninger.	22

LOKALPLANEN: 23

§ 1, Lokalplanens formål	23
§ 2, Lokalplanområdet.	23
§ 3, Områdets anvendelse.	24
§ 4, Bebyggelsens omfang og placering.	24
§ 5, Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 6, Parkerings- og opholdsarealer	30
§ 7, Bevaring af bygninger	31
§ 8, Antenneanlæg.	31
§ 9, Varme	31
§10, Affaldsdepoter	31
§11, Ubebyggede arealer	32
§12, Senere lokalplaner	32
§13, Tilladelser fra andre myndigheder	32
§14, Ophævelse af byplanvedtægt	32
Vedtagelsespåtegning	33
Illustrationsplanche	34
Lokalplankort	35

Baggrund og formål

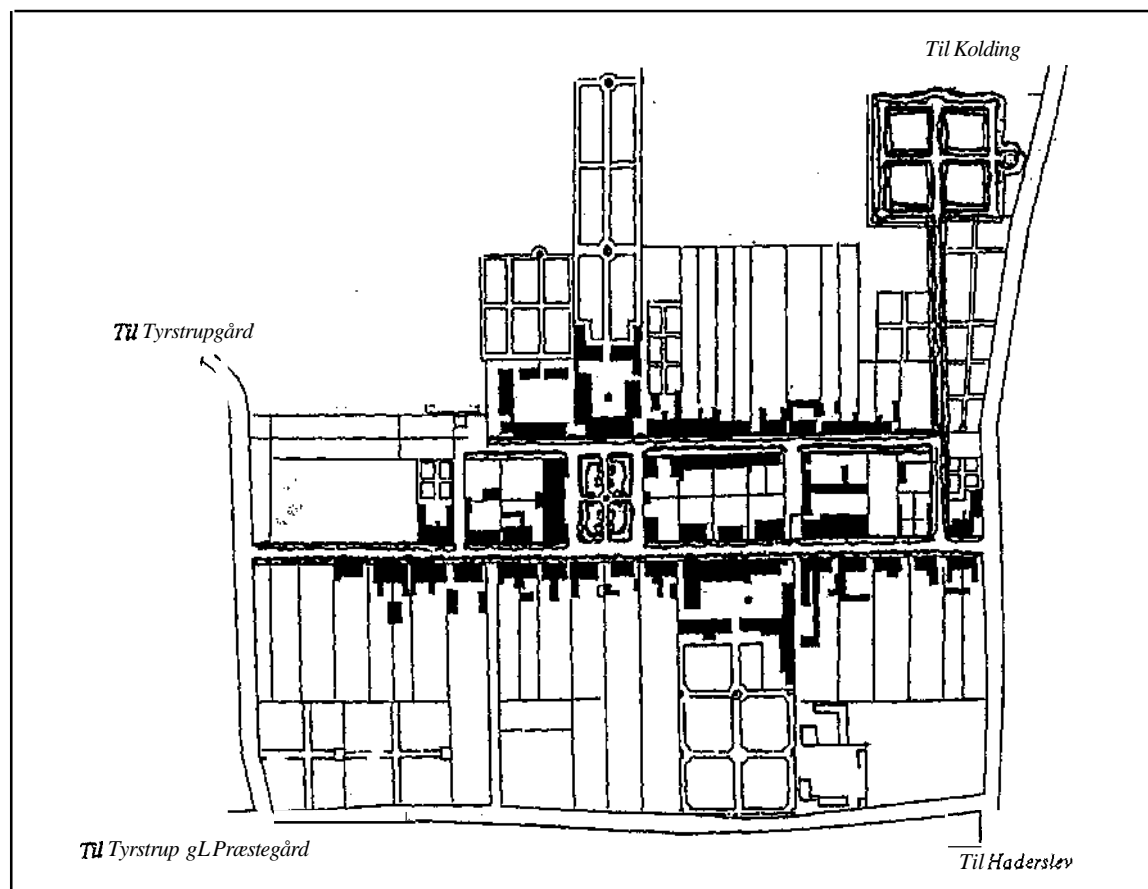
Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at sikre bevarelsen af Christiansfeld indre by med dens helt specielle arkitektur. Især i de senere år er byen blevet stadig mere uhomogen, og den gamle byplanvedtægt for området fra 1964 har inddelt byen i mange små afsnit, hvilket har bevirket en noget uensartet behandling af bykernen.

Formålet med denne lokalplan er således at øge homogeniteten i det gamle Christiansfeld, for at fastholde og genopbygge Brødremenighedsbyens oprindelige særpræg, da denne rummer mange kvaliteter, der ikke findes i byens nyere bebyggelse, for derved at sikre en by, der er god at leve i for mennesker i det 20. århundrede.

Det gamle Christiansfeld historie

Christiansfeld blev grundlagt i 1773 af Brødremenigheden, som er en reformatorisk kirkeretning, der er opstået i 1400-tallets Bøhmen som et oprør mod den katolske kirke. I 1700-tallet blev Brøderkirken "genoplivet" og grundlagde den første brødremeaighedsby Hermhut i Tyskland, Menigheden begyndte derefter at udbrede dens tro, først og fremmest i form af de specielle menighedsbyer. Efterhånden fik Brødremenigheden også en del tilhængere i Danmark og fik tilladelse til at bygge en menighedsby her i landet.

Planlæggerne var Jonathan Briant og Johannes Prætorius, nogle medlemmer af Brødremenigheden, der før havde deltaget i planlægningen af andre menighedsbyer i Europa. Christiansfeld er således ikke en helt almindelig by. Den er ikke vokset frem "af sig selv", som de fleste andre danske byer, men er blevet planlagt lige fra starten. Det meste af planen blev bygget ud på kort tid (1773-1812), så der er en god sammenhæng mellem husene i den indre by.



Den færdige Brødremenighedsby 1812

Christiansfelds særpræg

Brødremenighedsbyerne har det tilfælles, at de alle er opbygget efter et meget stramt, enkelt og regulært mønster, men der er samtidig stor respekt for den stedlige byggetradition, tidens stil og detaljernes betydning.

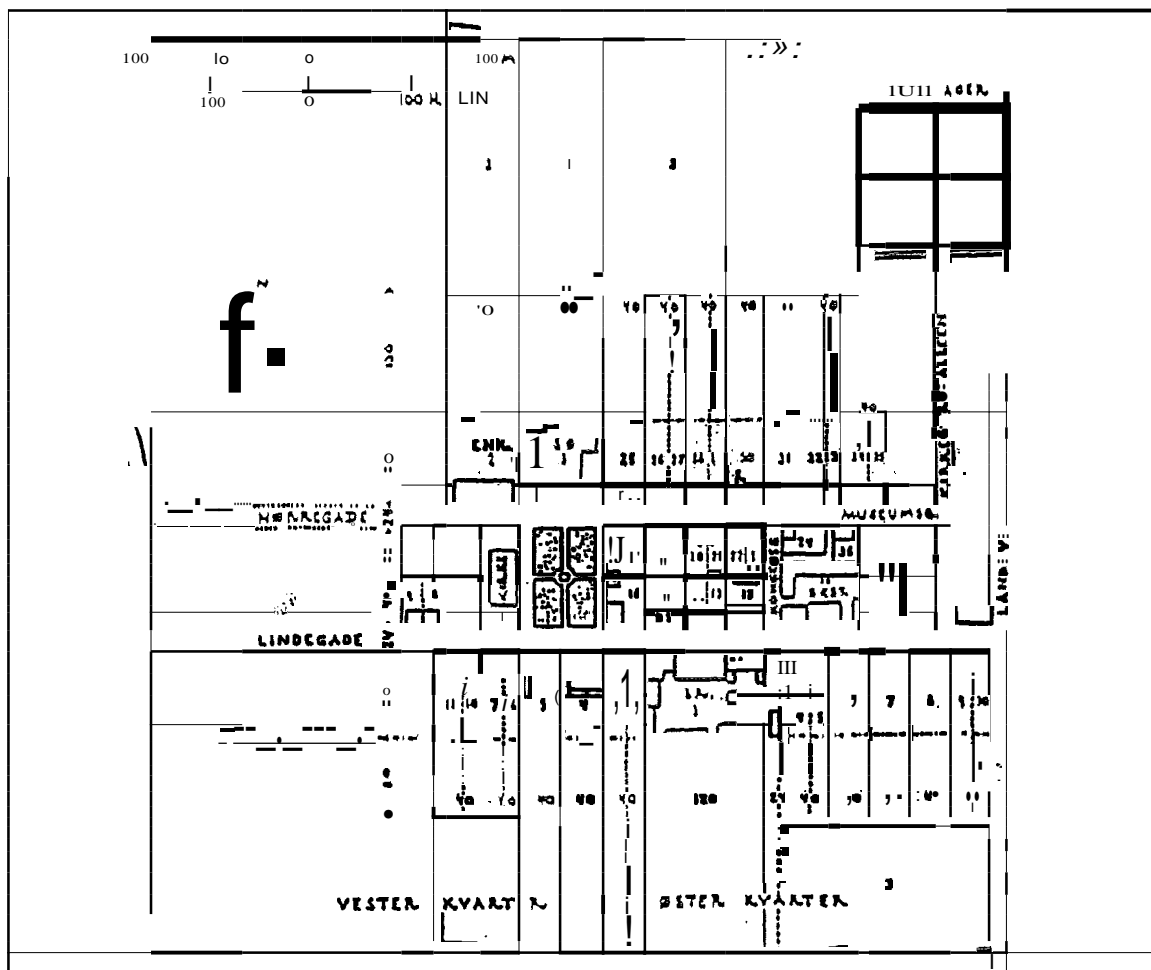
Christiansfeld blev placeret lige vest for Kongevejen mellem Kolding og Haderslev og nord for den vej, der går ud til Iyrstrup Gl. Præstegård, således at den lå centralt og alligevel tilbagetrukket.

Hovedretningen i byen var øst-vestgående og hovedgaderne Lindegade og NørregadelMuseumsgade, der gav denne retning, var understreget med en tæt allebeplantning af lindetræer. Mellem disse to veje er det vigtigste offentlige rum Kirkepladsen placeret. Denne plads er beplantet med både kastanjetræer og lindetræer.

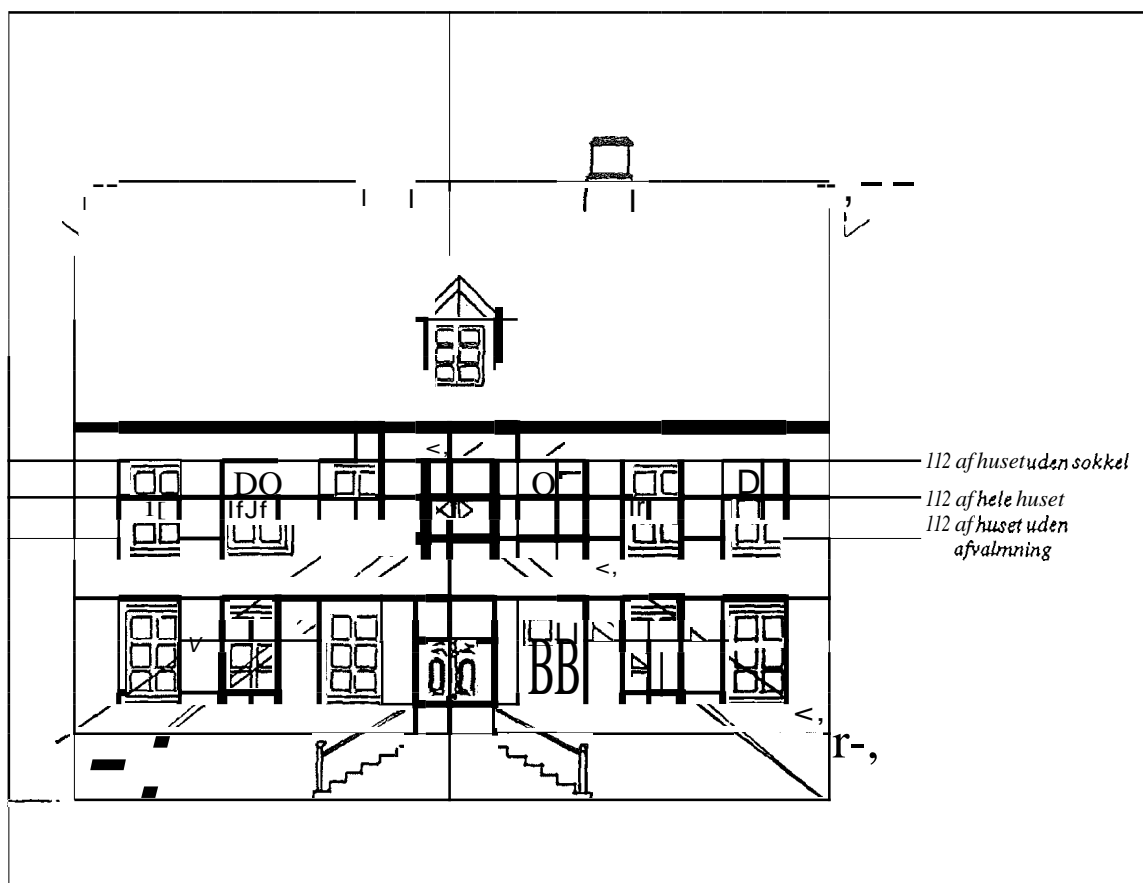
Den sidste store allé er Kirkegårdsalleen, der leder op til Gudsageren (kirkegården), som lå lidt udenfor byen.

Den øst-vestgående retning understreges også andre steder i byen, idet alle sæderne i forsamlingshallene og i kirken vender mod enten øst eller vest, og gravstenene på kirkegården går også ind i dette system, idet de vender mod øst.

Lindegade og NørregadelMuseumsgade var nogle for den tid ret brede gader, og husene langs disse var oftest fritstående. Dette gav, sammen med alletræerne og de store haver helt op til husene, byen en åben karakter af "haveby", hvilket var helt bevidst for at øge trivlsen for beboerne. Der skulle være "natur, lys og luft". I selve haverne var der også ofte et havehus, hvor man kunne slappe af i sine frie stunder.



Den oprindelige udstykningsplan, 1773, inddelt i hamb. alen



Husene var proportioneret så de var symmetriske om en midterakse:

BEMÆRK: Diagonalerne krydser i midtervinduetts midterste sprosse.

Bygningerne er meget enkelt byggede i en kombination af dansk og tysk byggeskik. Til gengæld er der en stor rigdom af detaljer, og man er også fulgt med tidens skiftende stilarter, idet der over en 40-årig periode (1773-1812), hvor byen blev bygget færdig, er 3 forskellige stilarter repræsenteret: rokoko, klassicisme og empire. Det hele er bygget i gode materialer og vidner om stor håndværksmæssig kunnen.

Bebyggelsens homogenitet er sikret ved, at der hele tiden anvendes de samme materialer og nogle standardmål. Målene er alle moduler i hamburgsk alen (1=57,3 cm) med grundenheden 1 ruten (=8 hamb. alen). Alt i byen er tilpasset disse mål, både facader, bygninger, deres placering, gader, haver og alle træernes indbyrdes afstand. På den oprindelige udstykningsplan ses tydeligt, at byen var planlagt i moduler, der går op i 8 hamb. alen (1 ruten).

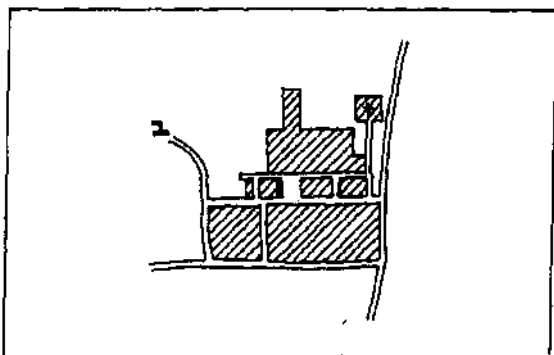
Alle grundene var 40, 80 eller 120 hamb. alen brede, Lindegade og Nørregade/Museurugade er begge 24 hamb. alen brede og lindetræerne stod med en afstand på 8 hamb. alen. Husene var muret op i gule flensborgsten ofte med sokler af røde sten, tagene var røde vingetegl. Bruttoetagehøjden er ca. 3 m (5 hamb. alen) i gennemsnit. Huslængden varierer en del (24-112 hamb. alen) ligesom hushøjden (14-32 hamb. alen).

Senere blev byen udbygget mod syd med Præstegårdsvej, Skolevej, Kongensgade og mod vest af Nørregade med nogle buse opført i "Bedre Byggeskik"-stilen og tilpasset Christiansfelds specielle byggeskik.

Man har i Christiansfeld indre by således en enestående kombination af både stor overordnet homogenitet og en høj grad af originalitet og detaljerigdom.

*Hamburgsk Alen

Byens fysiske udvikling



Byen 1812

1812

DEN FÆRDIGE BRØDREMENIGHEDSBY
Lindegade og Nørregadel Museumsgade som hovedgaderne giver en klar øst-vestgående struktur.

1853

Den nye hovedvej mellem Haderslev og Kolding føres gennem byen og dette Ødelæggerden oprindelige øst-vest retning med dens markante nord-syd akse. Nogle bygninger rives ned og matrikler slettes.

1899

Jernbanen mellem Christiansfeld og Haderslev åbnes. Jernbanegade laves og føres gennem mange af de lange parceller på den sydlige side af Lindegade, så især Brødrehusets have formindskes betydeligt. Dette er starten på, at tværgående veje føres gennem alle de karakteristiske lange grunde, så de "skæres over".

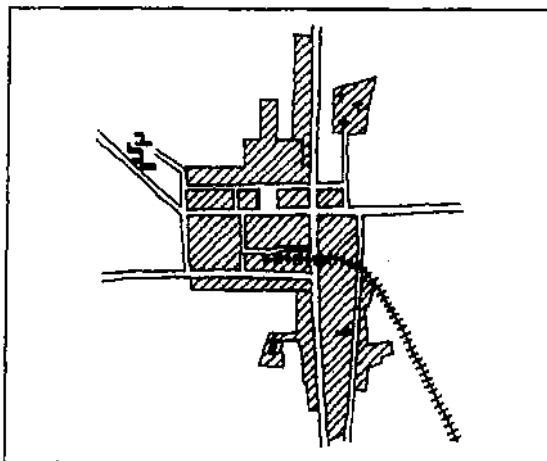
Langs den nye hovedvej opstår der ny bebyggelse, og Christiansfeld smelter sammen med Tyrstrup landsby. Flere folk kommer til Christiansfeld, der nu er en by i vækst, og Brødremenigheden er i tilbagegang.

1923

CHRISTIANSFELD OG TYRSTRUP ER VOKSET SAMMEN.

Jernbanen og megen ny bebyggelse er kommet til. Lindegade forlænges mod øst og bliver til Aller Landevej.

I løbet af de næste 30-40 år deles resten af de lange haver, da der bygges nye villa- og parcelhuskvarterer og industri vokser frem i den nordvestlige del af byen.



Byen 1923



Lindegade sermod øst ca. 1920



Lindegadesermod vest ca. 1920

1965

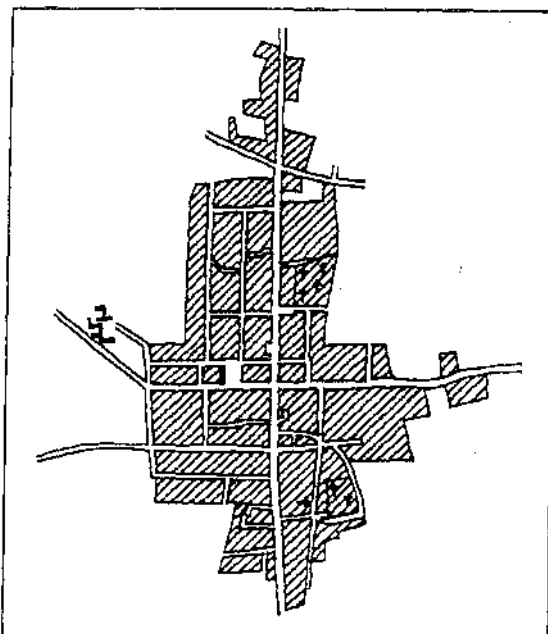
BYEN ER VOKSET ØST OG VEST FOR KONGENSGADE, hvilket underbygger den nord-sydgående retning.

I 70'erne bygges flere parcelhuse øst for Kongensgade, og byen vokser nu fortrinsvis i denne retning. Mod nord-øst bygges et industriområde. I begyndelsen af 70'erne bygges Omfartsvejen, og dermed mister Kongensgade sin betydning som hovedvej. Senere kommer motorvejen til, og det meste af trafikken ledes nu udenom byen.

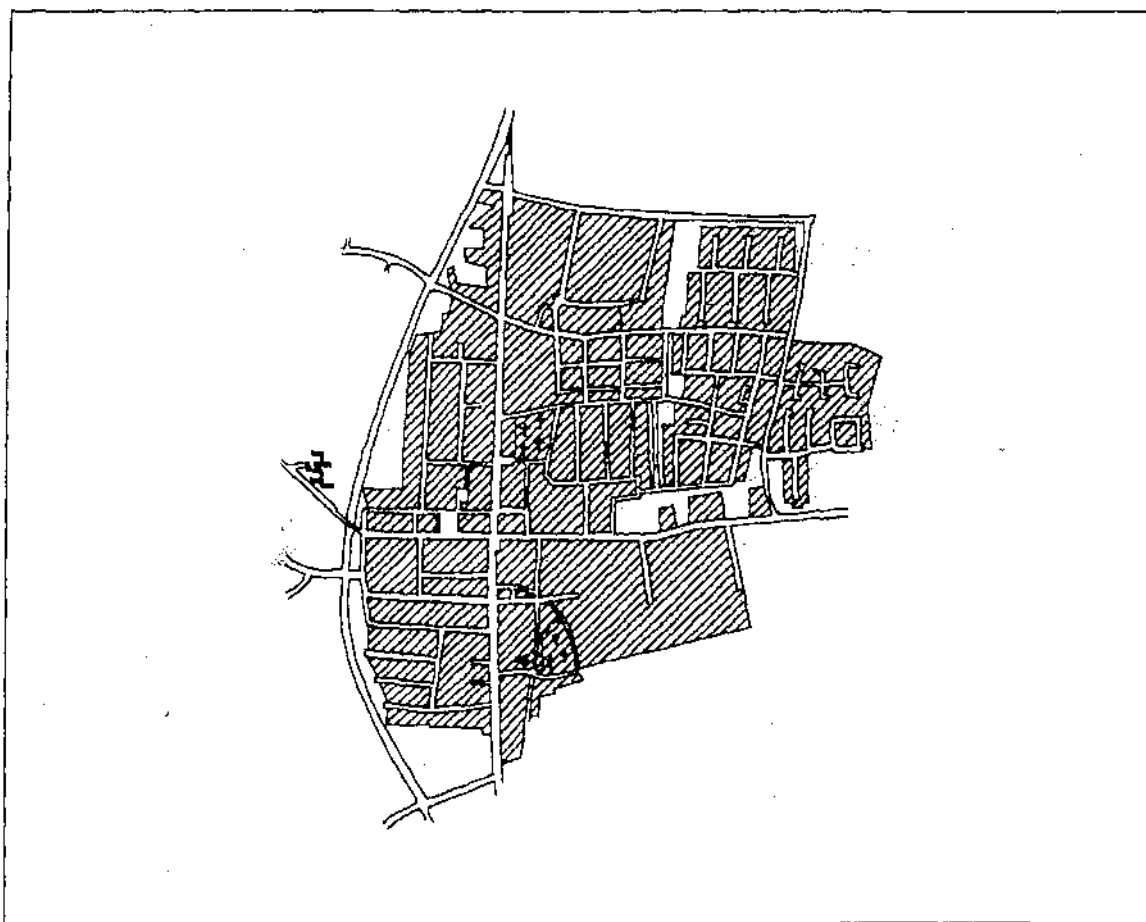
1992

"HOVEDVEJEN" FØRES IGEN UDENOM BYEN OG KONGENSGADES BETYDNING ER ÆNDRET

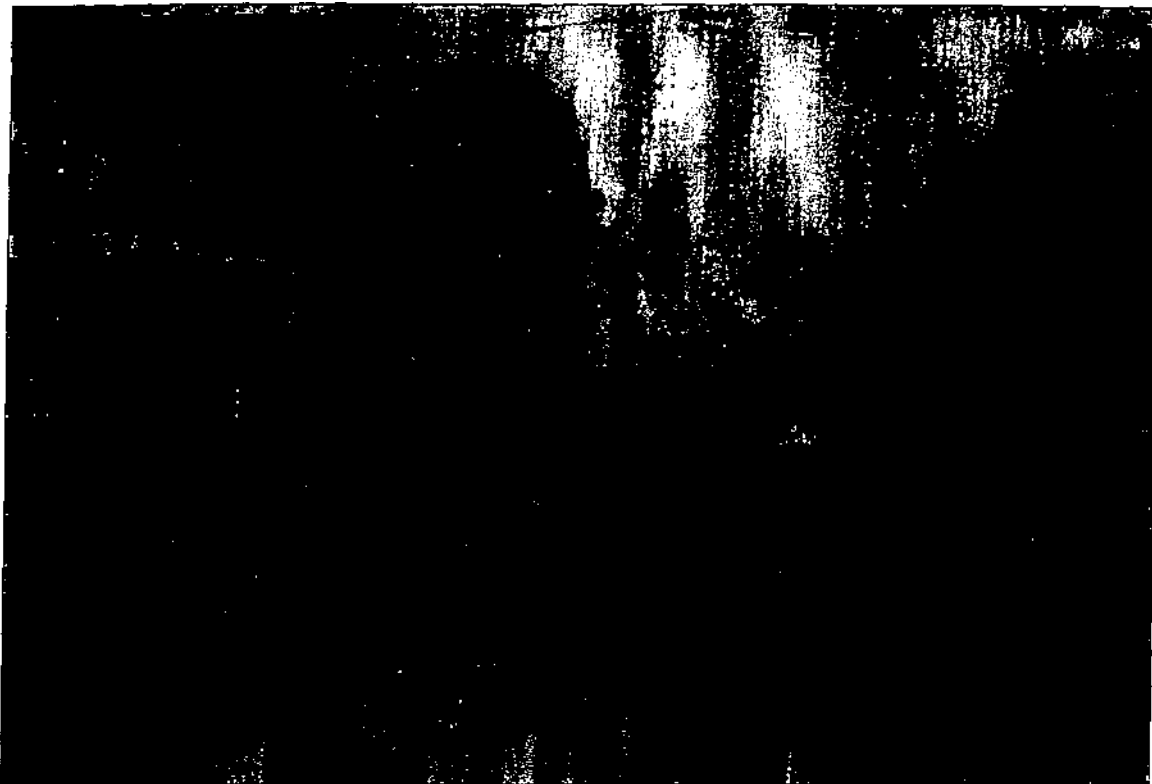
Kongensgade er blevet omdannet til "miljøvej", og Lindegade er blevet mere trafikeret end tidligere, da man kommer denne vej til centrum fra motorvejen.



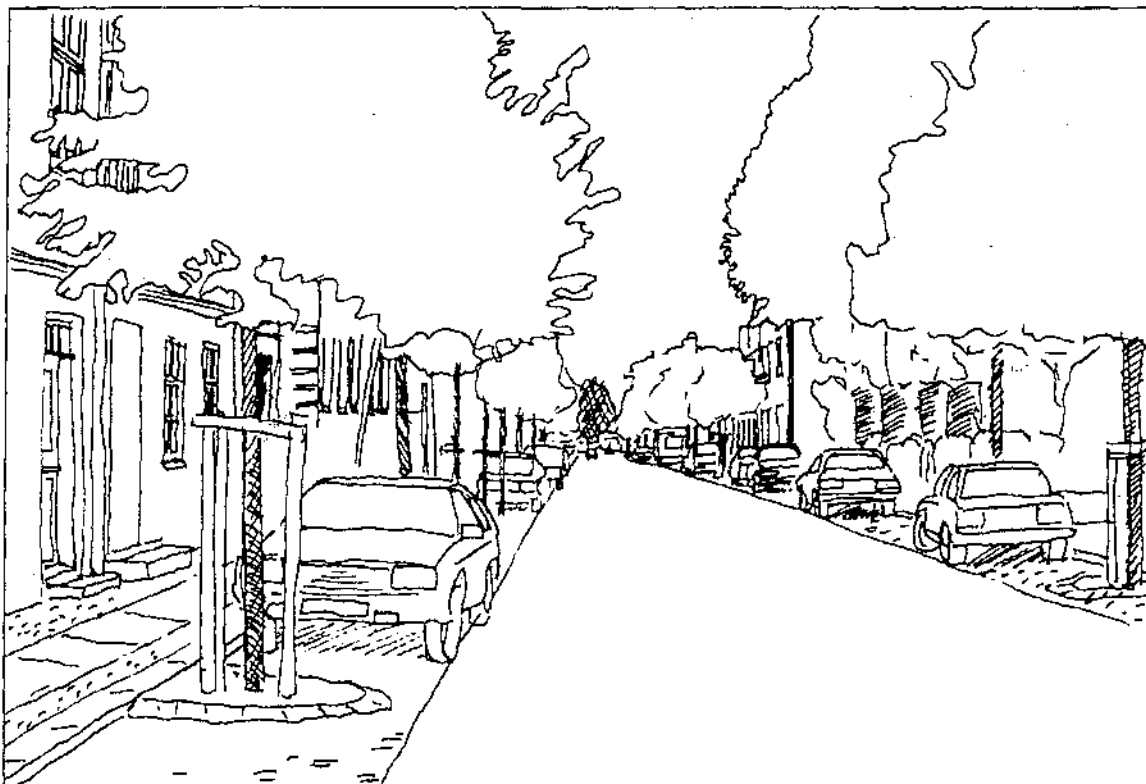
Byen 1965



Byen 1992

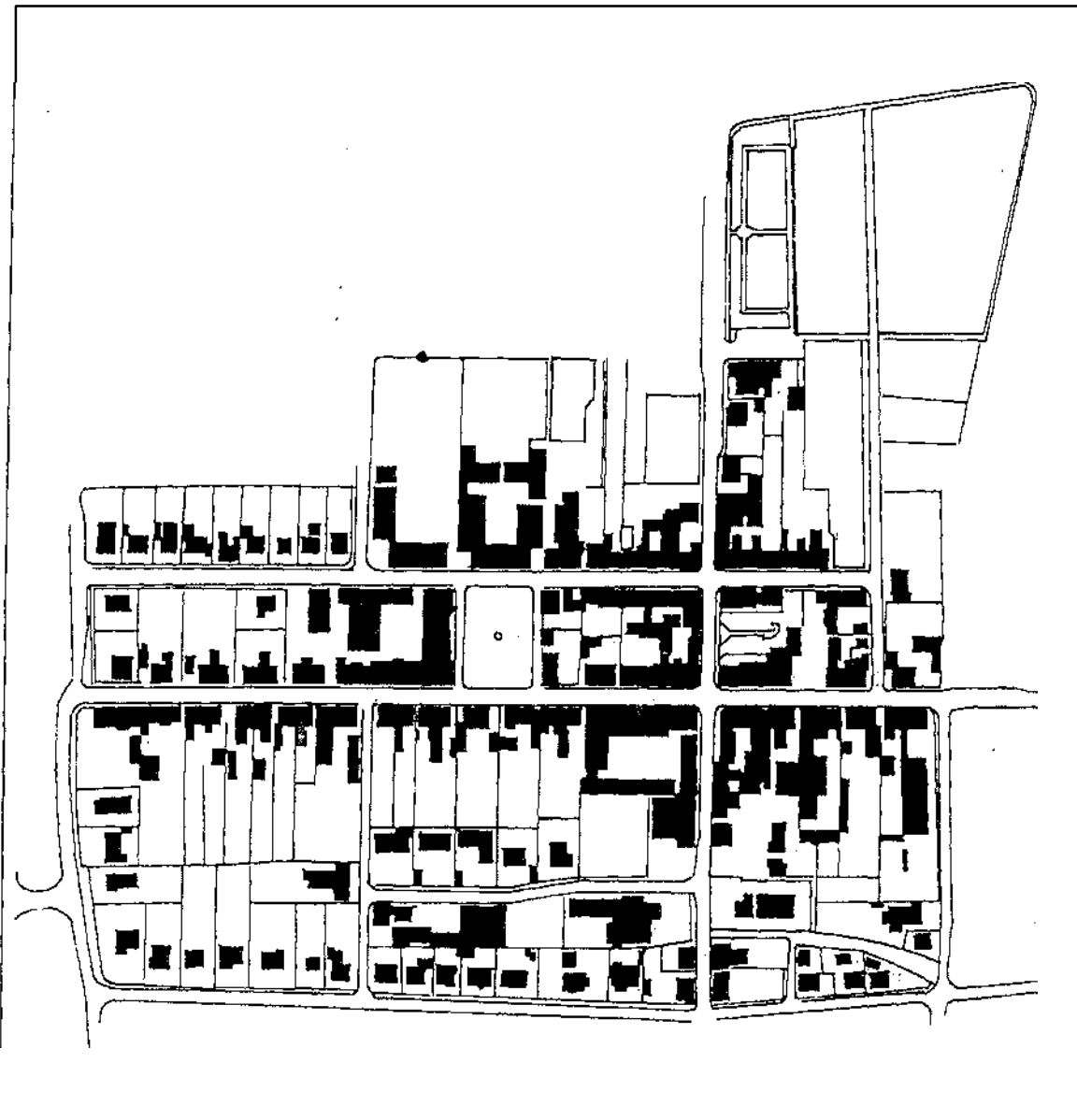


Lindegade set mod øst i 1992



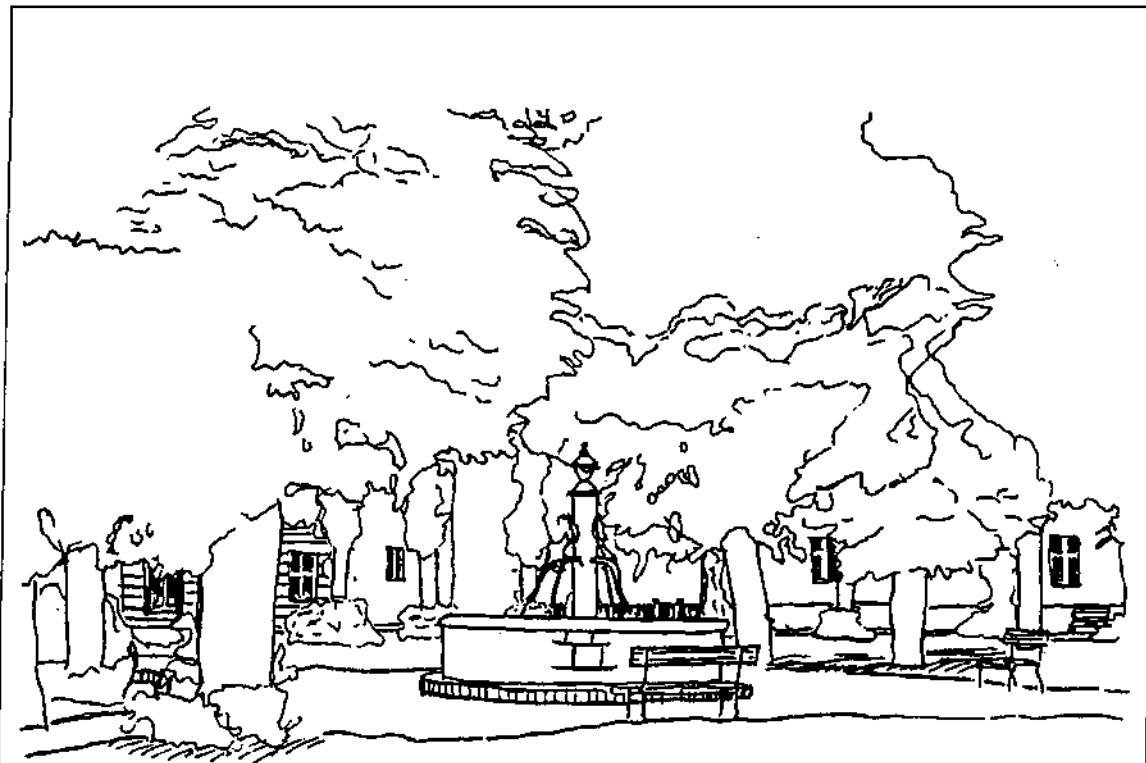
Lindegade set mod vest i 1992

Eksisterende forhold



Det centrale Christiansfeld 1992

I forhold til den oprindelige enkle og klare byplan er Christiansfeld med tiden blevet mere og mere diffus. De lange parceller er skåret over af nye veje, og Kongensgade skærer igennem det hele i nord-sydlig retning.

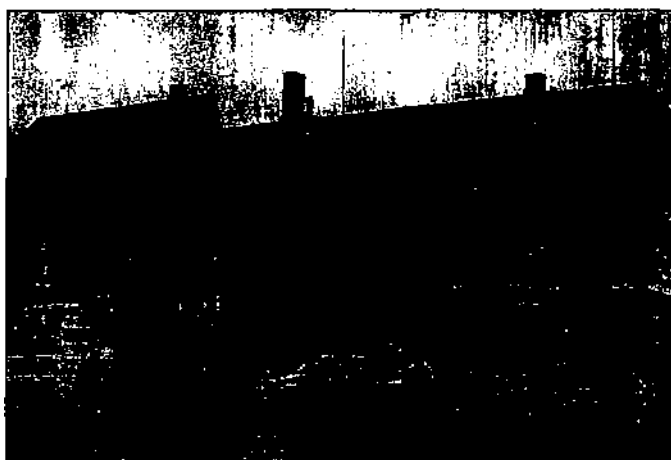


Kirkepladsen er en smuk grøn plads - byens ældste

Kirkepladsen er byens ældste plads. Det er en smuk plads med symmetrisk stisystem og beplantning med lindetræer og kastanjetæer, samt en fontæne der markerer midten.

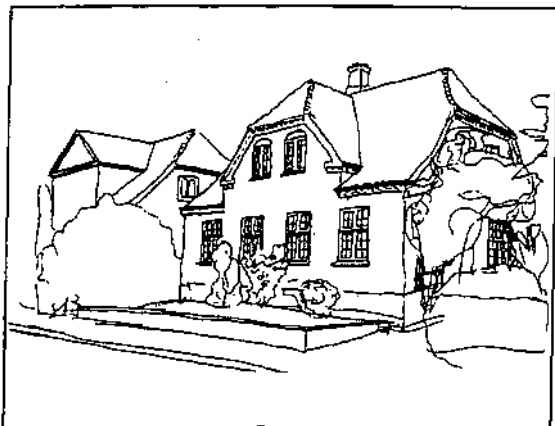
Kirkepladsen og dens nærmeste omgivelser er af stor arkitektonisk kvalitet, og er med til at gøre Christiansfeld til en by i særklasse. En lang række huse omkring Kirkepladsen er fredede.

Prætoriestorvet, der for nogle år tilbage slet ikke var et torvmen hotellets gårdsplads, er ved at få en ny betydning i byen ved sin centrale placering mellem Kongensgade, Museumsgade og Lindegade. Kongensgades status påtænkes ændret til butiksgade og sivegade. Dette gøres ved at Kongensgade knyttes sammen med Prætoriestorvet, hvilket vil medføre en større sammenhæng mellem gade og torv og den omkringliggende bebyggelse. For tiden er torvet dog først og fremmest parkeringsplads samt hjemsted for grillen og Lørdagsmarkedet.

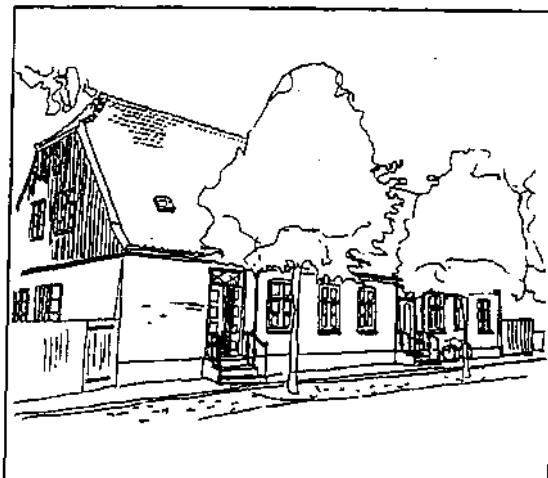


Prætoriestorvet er et mere rodet rum, men med en del muligheder

Lindegade og Nørregade er byens ældste gader, og de er begge karakteristiske ved deres allebeplantning med lindetræer. Samtidig er disse gader omgivet af byens ældste og smukkeste bebyggelse, hvilket gør, at dette gademiljø i høj grad er bevaringsværdigt.



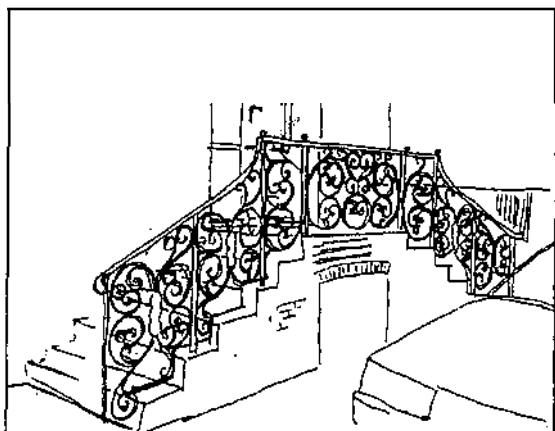
Bevaringsværdig bebyggelse Skolevej



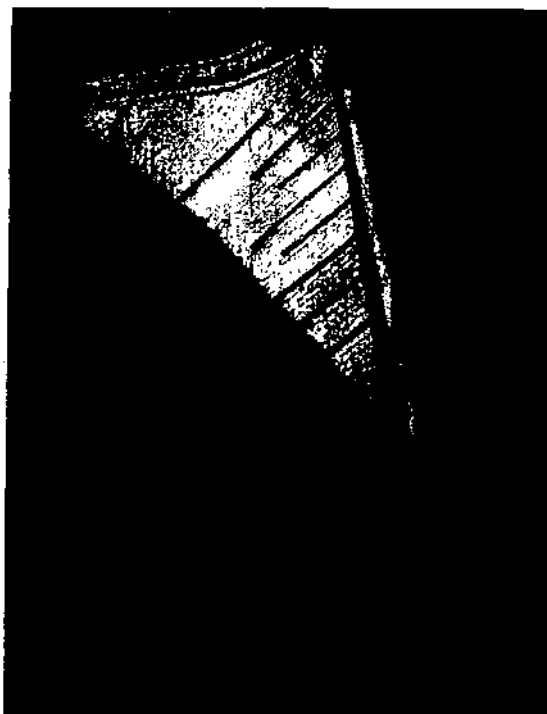
Bevaringsværdig bebyggelse Lindegade

I det gamle Christiansfeld er der mange smukke detaljer.

Præstegårdsvej, Skolevej, GI. Kongevej, Jernbanean- gade og den vestlige ende af Nørregade er for hovedpartens vedkommende anlagt i starten af det- te århundrede. Det er villaveje med mange bevaringsværdige villaer, som er gode eksempler på "bedre byggeskikhuse". Samtidig er mange af dem tilpasset den specielle "Christiansfelder byggestil" fra de gamle brødremenighedshuse (er beskrevet i afsnittet om Christiansfelds særpræg), og er derfor gode eksempler på den stedlige byggetradition.



Smedejemsgelænder fra Lindegade



Smuk detaljeret hushjørne - Lindegade

Mange af de gamle bygninger har fået en uensartet fremtræden, der ikke mere svarer til det oprindelige, først og fremmest p.g.a. skiltning, nye typer og materialer til døre og vinduer.

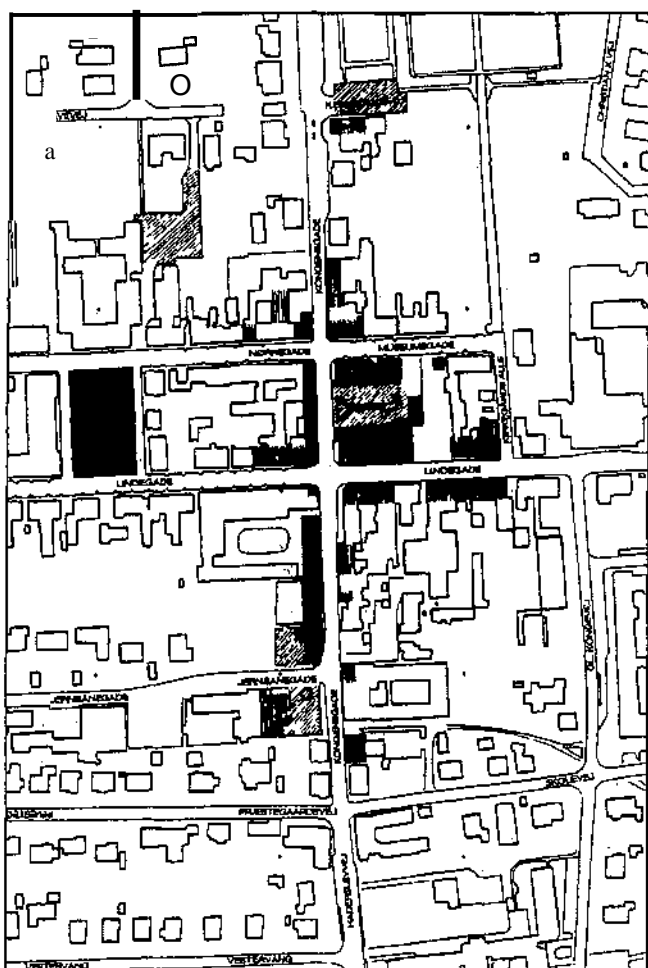


Huset er "skåret mit over" af det gennemgående vinduesbånd og den faste baldakin i underetagen



Et "skævt" hus • de to facadehalvdele er behandlet helt forskelligt

Dette er især synligt i forbindelse med byens butikker. Anderledes proportionerede forretningsvinduer feks. uden sprosser, facadebeklædning af underetagen og faste baldakiner giver huse et skævt udseende og ødelægger helheden.



Butikkerne er hovedsagelig grupperet omkring Kongensgade-Lindegadekrydset. Kongensgade er ved at blive ombrudt til butiks- og sivegade, der skal tage hensyn til såvel gående, som kørende trafikanter. Det samme gælder en del af Lindegade.

Disse tiltag vil bevirke, at trafikken i den indre by minimeres, samtidig med at bykernen forbliver attraktiv. Den gamle beplantning af Nørregade, Museumsgade og Lindegade er tildels blevet genoprettet. Dog er Nørregade ikke beplantet så systematisk og tæt som Lindegade (se kort over lokalplanområdet).

Der er mange parkeringspladser i Christiansfeld i forhold til byens størrelse. Der er 5 større P-pladser i centrum, samt parkeringsmuligheder mellem træerne hele vejen langs med Lindegade og Nørregade. Det er disse pladser mellem træerne, der benyttes flittigst.

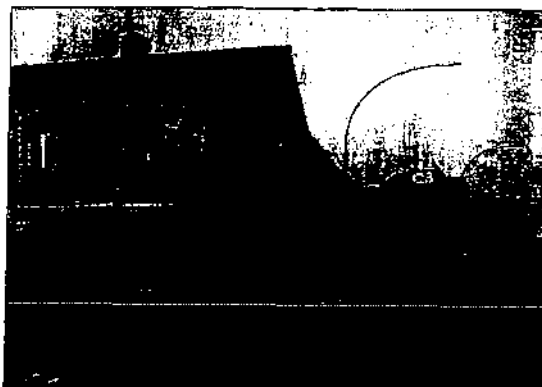
||||| Butikkerestorationer og lign.

▨ Parkeringspladser

▣ Torv, Plads/offentligophold

Benzinstationen på Kongensgade og området omkring Posthuset - den sydlige side af Jernbanegade - danner på hver deres måde et "hul" i byen. Benzintanken bryder rytmen i den ellers tætte bebyggelse i området. Jernbanegades sydside er meget dårligt difineret og bevirker, at området kommer til at virke "rodet".

Der er i de senere år blevet arbejdet med at give Christiansfeld sin gamle karakter af haveby tilbage. Man har bl.a. genoprettet allebeplantningen af Lindegade og tildels af Nørregade og Museums-gade. Det er vigtigt at fortsætte dette arbejde.



Benzinstationen danner et hul i gadeforløbet



Jernbanegade er en meget uensartet gade - havernes frodighed kontra kedelige bygningssider og P-pladser

De fleste af de store haver, der oftest hørte til husene, er formindsket betydeligt p.g.a. udstyking. Værst er det gået ud over Brødrehusets have og haven ved Søsterhuset, hvor også en havepavillon i stil med Enkehusets er revet ned. Havehuse- ne i de private haver er også ved at forsvinde, og de, der er tilbage, er i meget dårlig stand.

Fra lokalplanområdet ser man ud af byen 5 steder. Mod-vest af Lindegade og Nørregade, hvor byen har en meget smuk afslutning ud mod naturen.



Der er stadig smukke havemiljøer i Christiansfeld • Enkehus • haven



Den smukkeste udsigt ud af byen - Nørregade vest

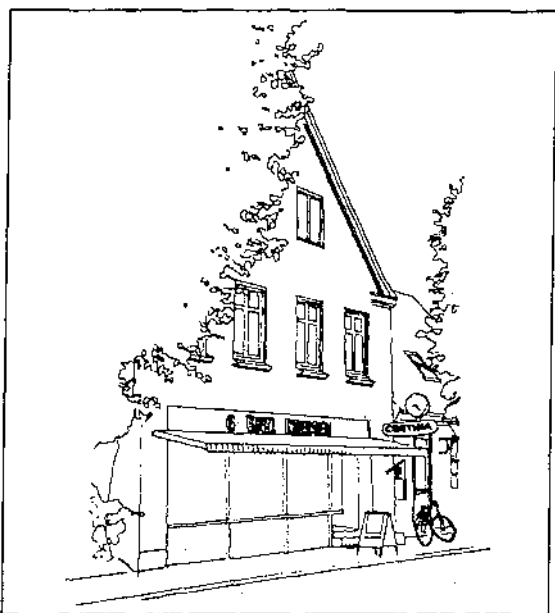
Mod syd ser man ud af byen af Kongensgade, der er godt difineret først af bygninger og derefter af Lindetræer. Vejene mod nord og øst er mere uensartede, villaerne er trukket tilbage fra' vejen og bebyggelsen er især i øst noget uensartet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet skal først og fremmest anvendes til beboelse og erhvervs- og servicefunktioner, der ikke virker generende hverken p.g.a. størrelse, udseende, støjniveau eller forurening.

Bebyggelsen skal fremstå som enkelthuse med facaden i flugt med gadelinien, og rent placeringsmæssigt skal den relatere sig til den oprindelige udstykningsplan fra 1773.

Husenes højde, længde, dybde, taghældning og indbyrdes afstand skal svare til den øvrige bebyggelse i det pågældende lokalplanområde. Detaljerne kan så udføres mere individuelt. Sidehusene må ikke overskride en vis størrelse for ikke at blive for dominerende.



Bygning hvis proprierationer er ødelagt af en forkert underetage og skåret yderligere midt over af en fast markise

Bebyggelsesprocenten i område 1 er 100% på de mest centrale matrikler og 50% på resten, i område 2 er den på 50% overalt.

I område 1 skal facaderne primært stå i blank mur i gule sten. Såfremt de udvendige bygningssider skal behandles, skal det ske med kalk. Der kan dog også tillades brug af mineralske malingstyper. Farverne skal holdes i hvid, gul okker, lys okker og lys grå. I område 2 kan der anvendes andre materialer og farver, hvis de godkendes af byrådet.



Kvisti i den ældste del af byen

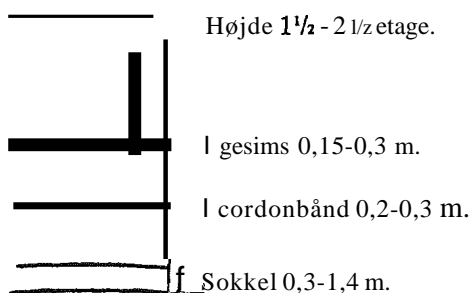
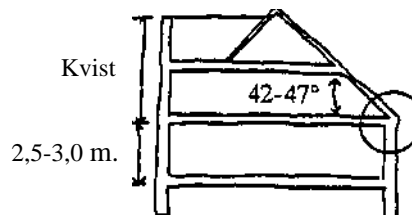
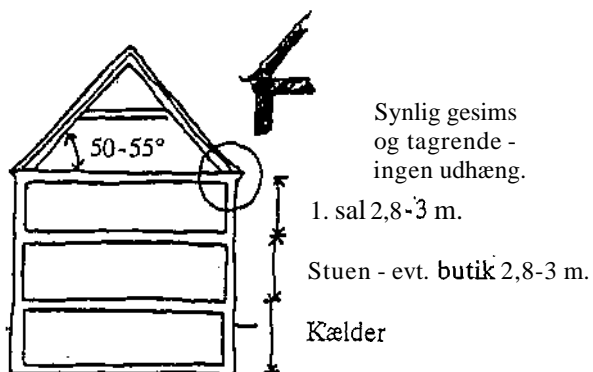
Vinduer skal være i en af de stilarter, der allerede eksisterer i de gamle huse, enten rokoko eller klassicisme, og i område 1 må der kun anvendes enkeltlagsglas.



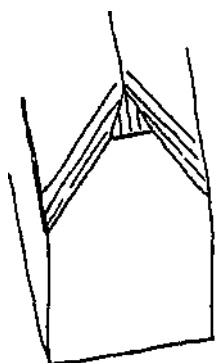
Her er vinduerne i samme bredde i alle etager, markiserne er af stof og oprullelige og skiltingen er ændret så den respekterer huset

Butiksvinduer skal i dimensionering og opsprosnings tilpasses de i bygningen tilstedeværende vinduer, og der må ikke anvendes facadebeklædning.

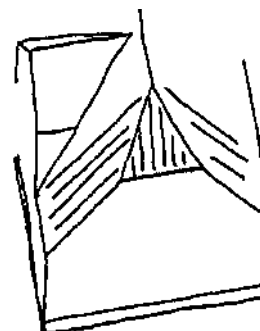
Husproportioner



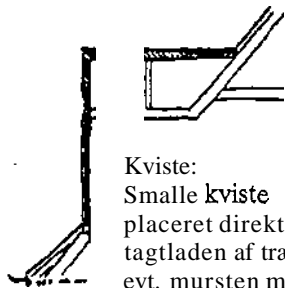
Facadeproportioner:
Kvisten udgør 1/3.



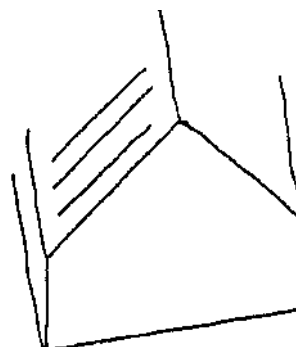
Saddeltag med 1/4 - valm, vingeteglsten.



Saddeltag med 1/2 - valm og kvist.



Kviste:
Smalle kviste placeret direkte i tagladen af træ og evt. mursten med tegltag.



Saddeltag, evt. med kvist.



Vingetegl, røde tegl, falstagsten.

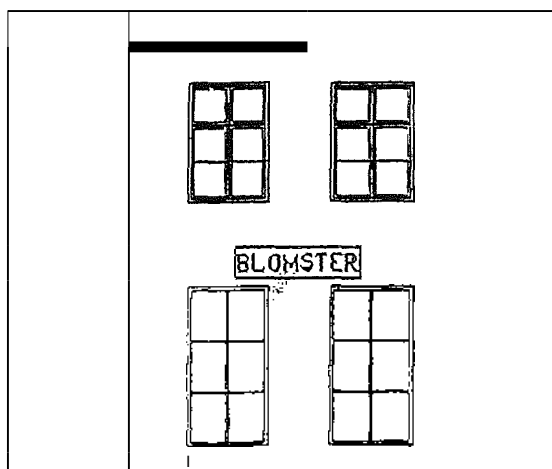
Til solafskærmning kan der kun anvendes sammenklappelige markiser af stof, men ikke faste baldakiner, der visuelt "skærer huset midt over".

Belysning bør være diskret, og lysskilte kan ikke tillades.



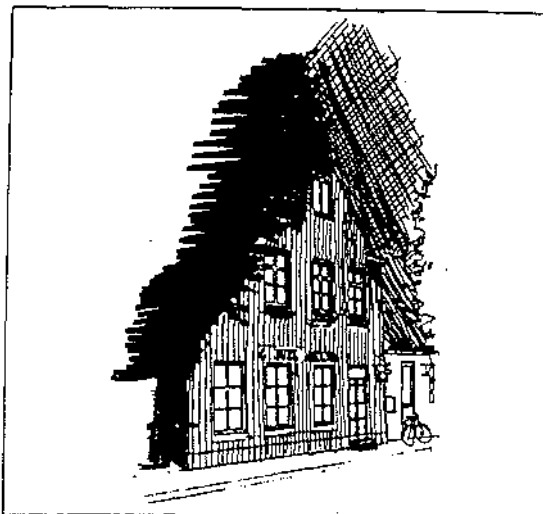
Maximal størrelse af skilte

Skiltene kan udformes både efter gammelt mønster og være mere enkle og "moderne", det vigtigste er, at alle overholder et bestemt mål samt farve- og materialevalg. Skiltene bør fortrinsvis placeres i stueetagehøjde.



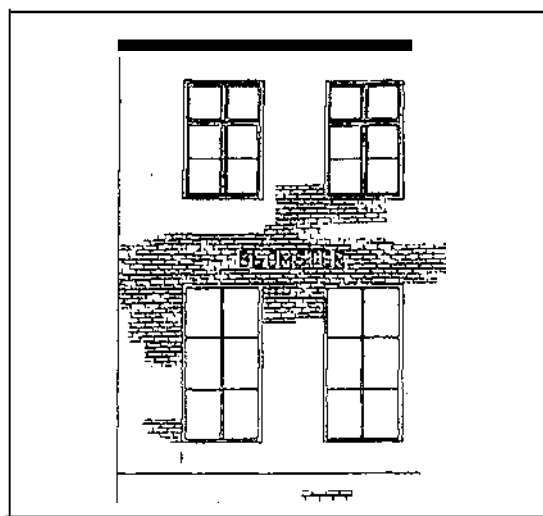
Maleskilt

Al skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet. Der er udarbejdet en vejledning for skiltning og facadeudtryk i Christiansfeld by.



Sarme bygning om aftenen. belysningen kommer hovedsagelig fra vinduerne og gadebelysningen

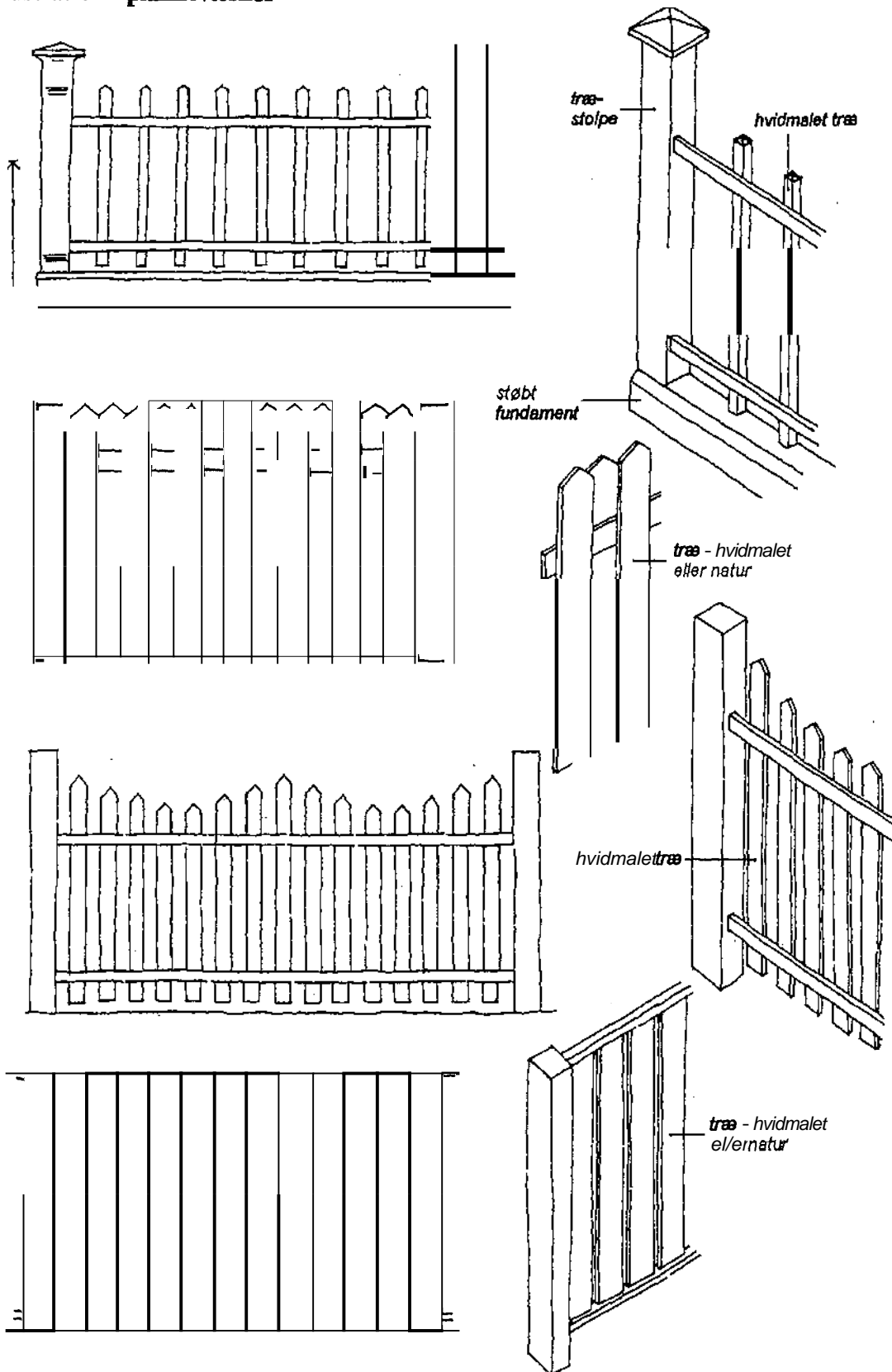
En god form for skiltning er f.eks. malede bogstaver eller metalbogstaver opsat direkte på muren samt malede skilte, som dog ikke må blive så store, at de tager billedet fra huset. Udhængsskilte i f.eks. støbejern er gode, fordi de ikke griber forstyrrende ind i facaden, og samtidig ses de ofte bedre af folk på gaden, især i Christiansfelds lange lige gader.



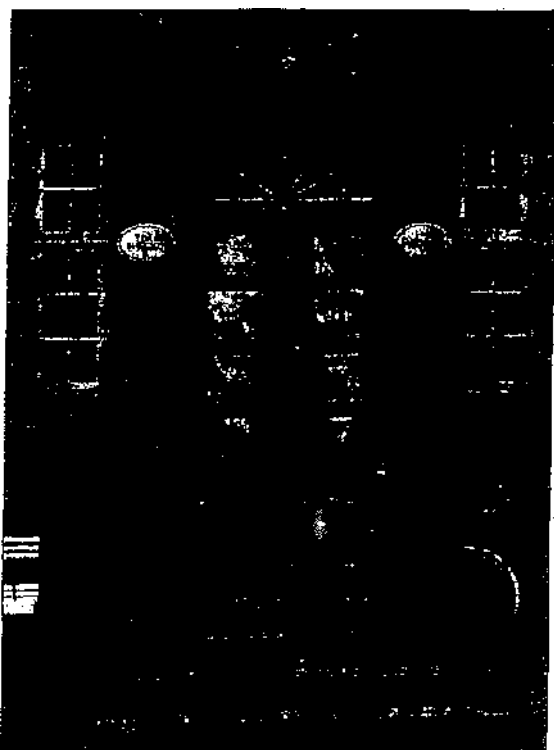
Metalbogstaver opsat på muren

Skiltning på vægflader mellem vinduer bør tilpasses i størrelse og begrænses mest muligt til sekundære meddelelser som f.eks. åbningstider og menukort. De må ikke fylde fladen helt ud.

Illustration - **plankeværker**



Christiansfelds karakter af haveby bør bevares ved at sikre "det grønnes ret" i bymidten, både m.h.t. systemet af alletræer og de private haver. Ingen større træer på gaden og pladser må derfor fældes uden byrådets tilladelse. Plankeværkerne mellem husene skal være af lodret stillede brædder, som kan være i forskellige udformninger.

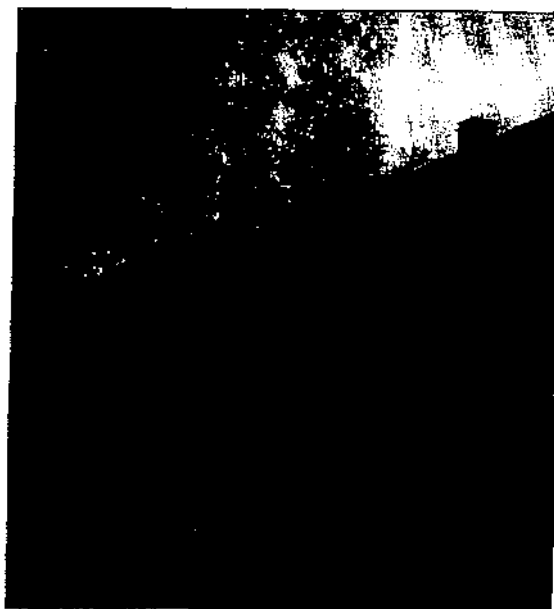


Dør i Nø"egade

Der må ikke opsættes udvendige antenner eller parabolere uden byrådets tilladelse.

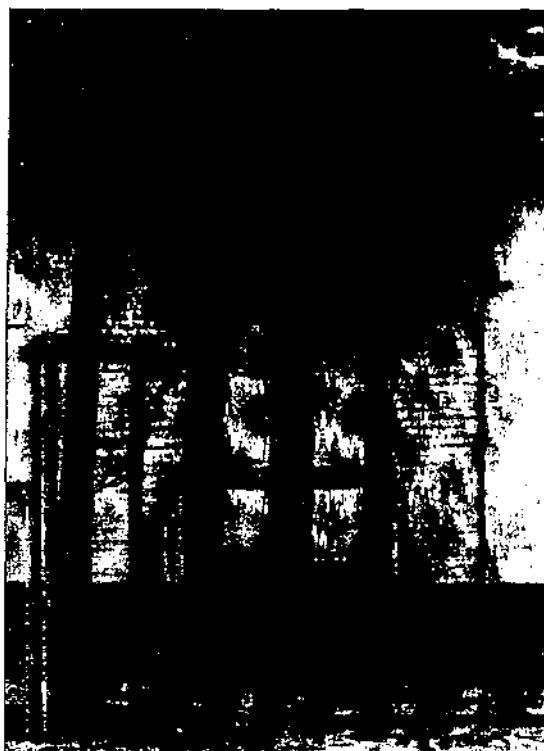
Ubebyggede arealer må ikke "ligge brak", men skal gives et ordentligt udseende.

Oplagring udenfor tæt hegnede og dertil indrettede områder er ikke tilladt.



Træer i Lindegade

Ved enhver ændring af de fredede bygninger og arealer i byen, skal der i hvert tilfælde søges tilladelse hos Skov- og naturstyrelsen.

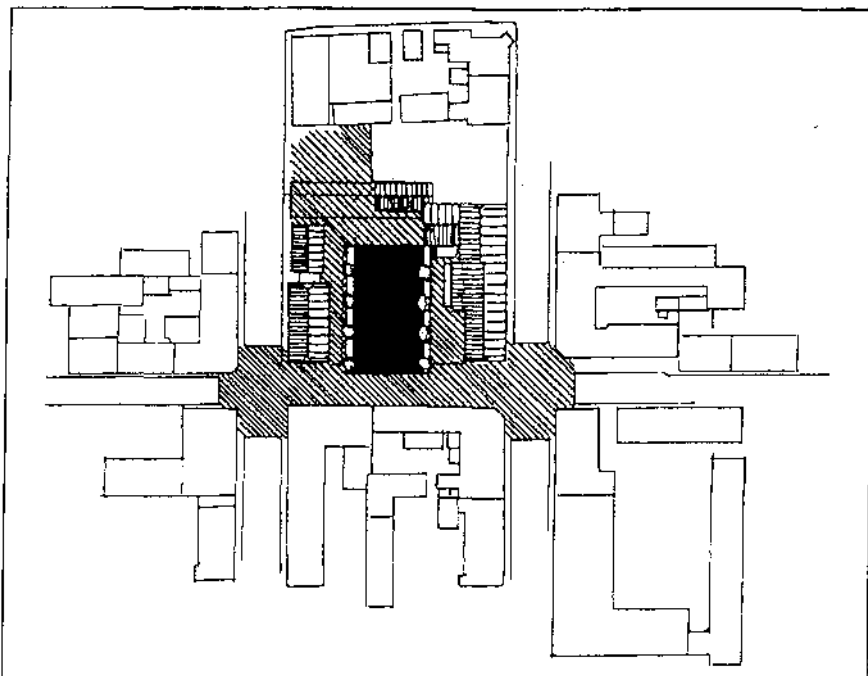


Dør i Lindegade

Områdets udviklingsmuligheder

Der er kun få steder i lokalplanområdet, hvor der er plads til nybyggeri, da det er vigtigt for byen, at de grønne områder, der er tilbage, bevares.

Et af stederne, hvor man kunne bygge nyt er på Prætoriestorvet. Området Prætoriestorvet, Kongensgade, Lindegade og Nørregadel Museumsgade har udviklet sig til byens knudepunkt både socialt og trafikalt.

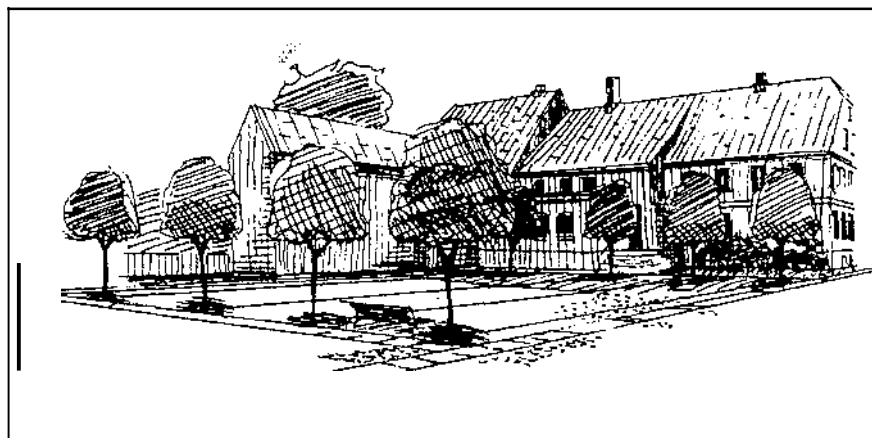


Bymidten > planlagt renowering

Benzinstationen på Kongensgade danner et hul i husrækken. Med tiden burde man bestræbe sig på, at servicestationer ikke mere anbringes i centrum, da de virker meget dominerende i gadebilledet.

Der er ikke brug for decideret parkering på torvet, men trafikken kunne stadig "sive" hen over det, og af- og pålæsning ville stadig kunne lade sig gøre. Hvis man byggede en ny bygning på torvet, kunne man flytte grillen til denne og i stedet lave en lille parkeringsplads på grillens nuværende plads.

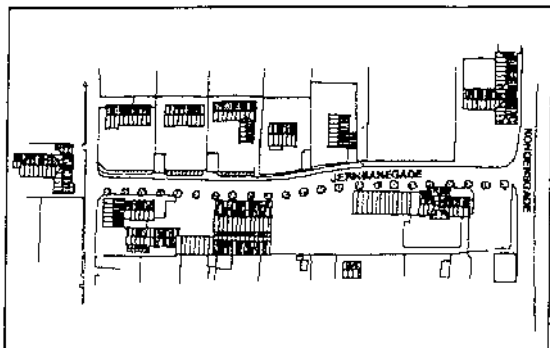
Det er her, de vigtigste gader løber sammen, og de fleste forretninger er. Torvet kunne ved sin centrale placering mellem de to gamle hovedgader blive et fint modstykke til Kirkepladsen, og skabe et hyggeligt rum i centrum i forbindelse med butikker, restaurant- og cafeliv. I modsætning til Kirkepladsen som den centrale "grønne plads".



Prætoriestorvet • planlagt renowering

Beplantningen burde gennemføres mere konsekvent, for at fastholde det enkle koncept fra den oprindelige byplan.

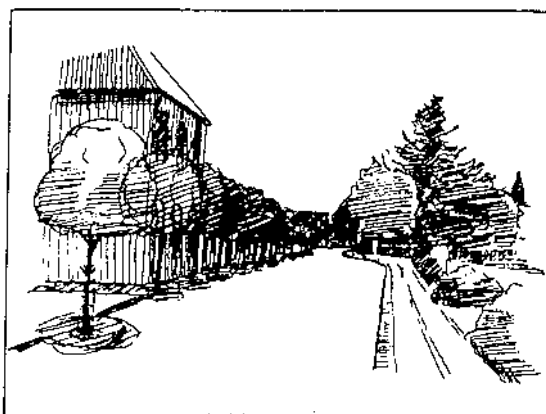
Lindegades beplantning burde fortsættes mod øst, for at give byen en smuk afslutning i denne retning. Den nuværende beplantning slutter ved bygrænsen fra 1812, men byen er vokset videre mod øst.



Træbeplantning Jernbanegade

Området vest for byen mellem Tværvej og Omfartsvejen bør holdes fri for bebyggelse, for at beholde den smukke afslutning på byen i denne retning. For fuldt ud at sikre bevarelsen af denne smukke udsigt burde et område vest for Omfartsvejen også holdes uden bebyggelse.

Nørregade og Museumsgade burde beplantes på samme måde som Lindegade, ligesom beplantning af den nederste del af Kirkegårdsalle burde genoprettes.

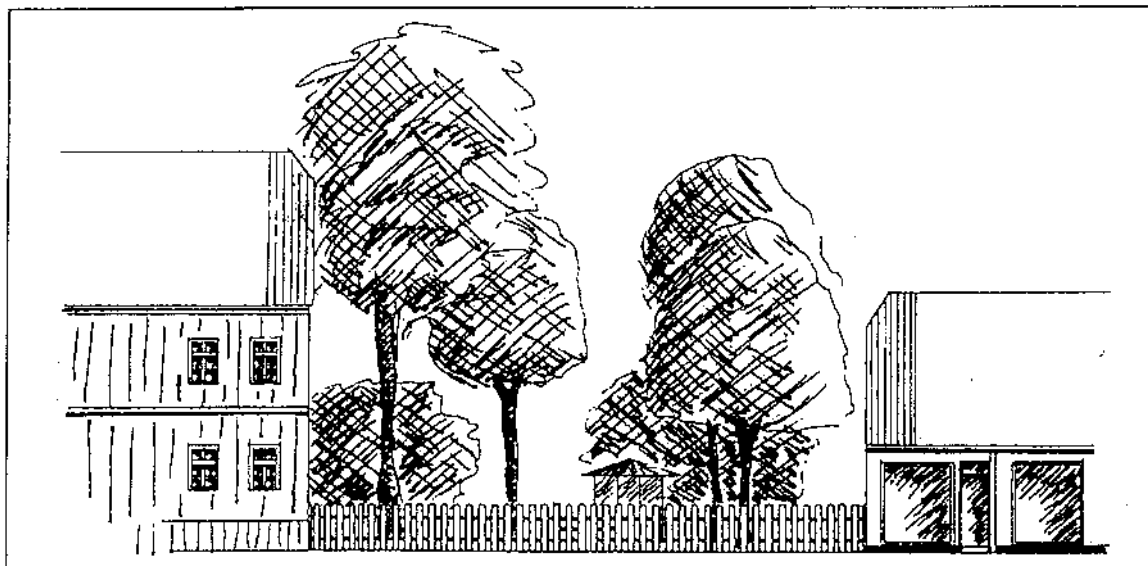


Træbeplantning Jernbanegade

Jernbanegades rodede udseende kunne også afhjælpes ved at gøre den sydlige side mere klart defineret ved hjælp af en række træer.

For at bibeholde havernes store værdi, burde de haver, der ikke er vedligeholdt, sættes i stand. Som eksempel kunne man nævne hotellets have, der kunne blive et smukt udeareal med f.eks. udendørs servering om sommeren.

Haverne kunne i det hele taget gøres mere synlige, ved f.eks. at etablere luftige plankeværker og derved give folk udenfor nogle flotte "kig". De smukke havehuse burde også sættes i stand og tages i brug igen. De kunne give et værdifuldt tilskud af trivsel til husenes nuværende beboere.

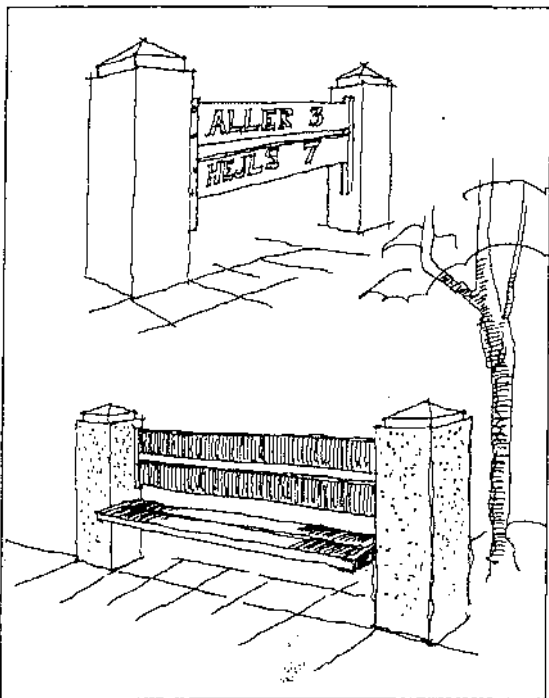


Haven Brødremenighedens Hotel

Noget om byinventar

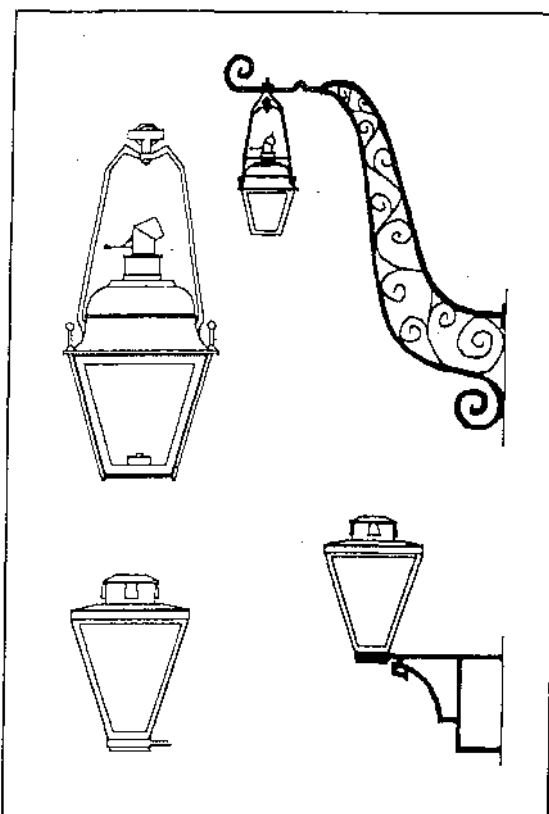
Byinventarets karakter er en vigtig faktor for en by som Christiansfeld, der har en så ensartet gammel bygningsmasse. De almindelige typer af papirkurve og lamper, der er i de fleste danske byer, kan ikke leve op til byens øvrige karakter. Det er derfor vigtigt at finde en særlig "design-politik" for Christiansfeld, ligesom det har været tidligere, da brødremenighedsbyen blev bygget.

En design-politik bør være tilpasset den eksisterende gamle stil, men må også bære præg af at være "moderne". Man kunne tage det samme udgangspunkt, som man kan se i det gamle Christiansfeld, nemlig enkelthed, gode materialer og godt håndværk med en stor overordnet ensartethed og forskellighed i detaljerne.



Nyt byinventar

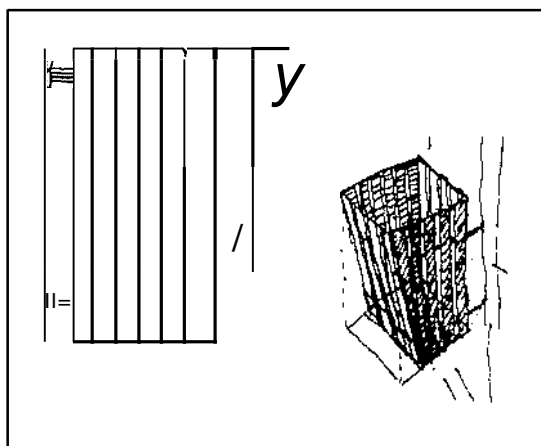
De lodretstillede brædder er karakteristiske for Christiansfeld. Dette mønster bruges i papirkurve, der ikke behøver at være i træ, men også kan fremstilles af metal.



De gamle lamper

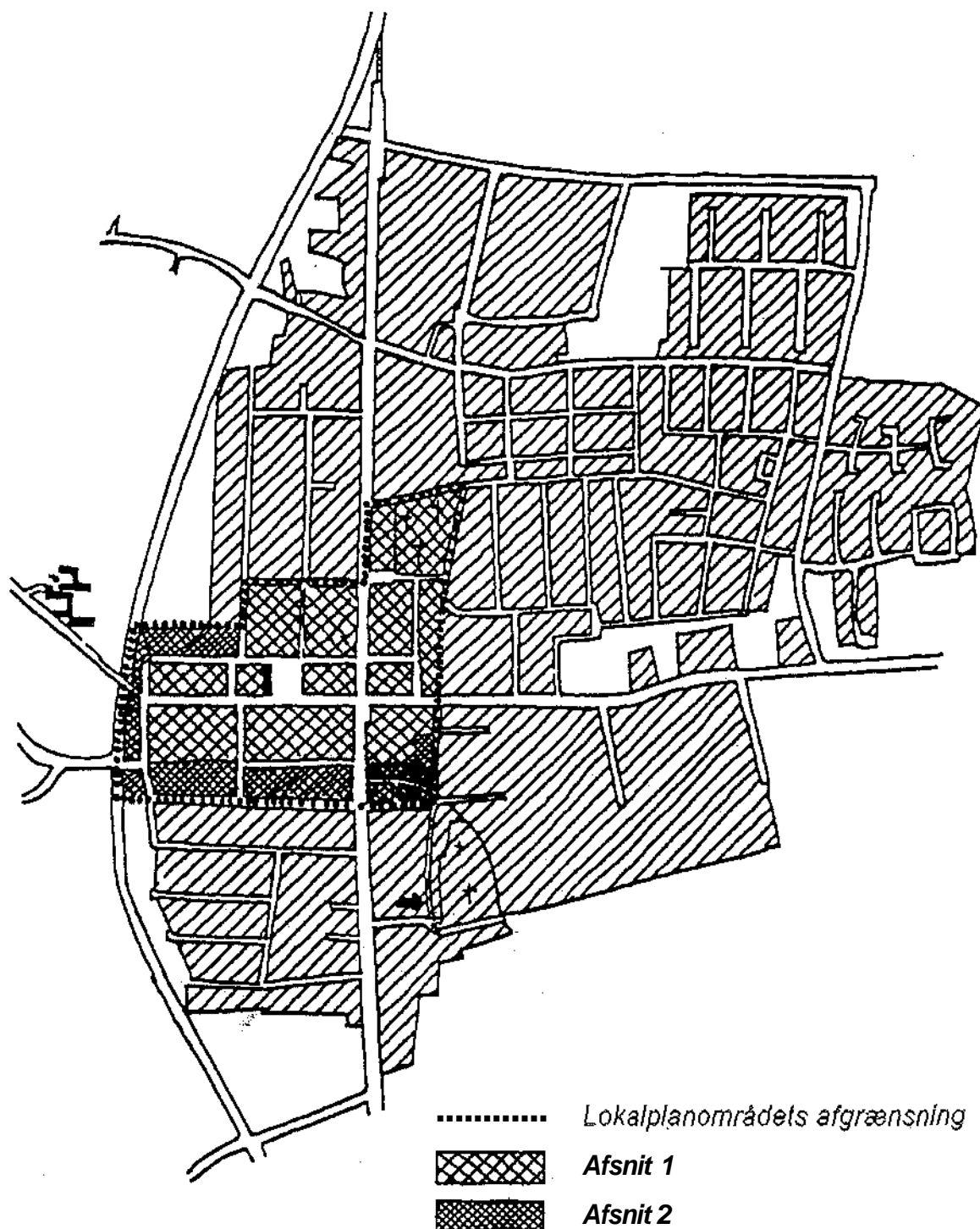
De fremherskende materialer i den gamle Brødremenighedsby er træ, jern og glas.

Udover butiksskiltningen, der er omtalt i lokalplanen, er det også vigtigt at se på færdselsskiltningen. Et stort antal færdselsskilte kan hurtigt stjæle billedet fra den gamle bebyggelse. Man bør forsøge at begrænse antallet og størrelsen af disse skilte til et minimum.



Papirkurv

Lokalplanområdets grænser



Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet; af Omfartsvejen, nordskellet af matriklerne på Nerregades nordside, Kongensgade, Borgmestervejs sydlige del, Chr. ti. VII's vej (vestlige del) og fortsættelsen af Gl. Kongevejs linieføring og vejforløb, samt Skolegade og Præstegårdsvej.

Redegørelsen:

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har godkendt.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen, 1993-2000.

Lokalplanen er beliggende i byzone og medfører ingen ændring i områdets zonestatus.

Lokalplanens retsvirkninger:

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt.

Bebyggelse, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret. Lokalplanen indebærer ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen, skal etableres.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Byrådet kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom, før dispensationen gives.

Lokalplan for Christiansfeld indre by: '

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at sikre, at det eksisterende bymiljø sikres ved

- -at området overvejende anvendes til boligformål, samt til butikker, liberale erhverv, detailhandel, mindre håndværksvirksomheder og offentlige servicefunktioner, som naturligt henhører som funktion i kommunens hovedby.
- -at den eksisterende og meget karakteristiske bebyggelse i område 1 og 2 bevares.
- -at den eksisterende beplantning og de grønne områder, offentlige såvel som private, bevares eller ændres på rette måde.
- -at evt. ny bebyggelse får en placering og udformning, som, er i overensstemmelse med byens byggetradition.

§ 2. Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på det vedlagte lokalplankort, og omfatter følgende ejendomme pr. 31.12.1993, omfattende følgende matrikelnumre alle Christiansfeld by :

1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,19,
20,21,22,23,24,25,26,28,31,32,33,34,35,36,
37, 38, 39, 41, 42, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56,
57,58,59,60,61,63,64,65,66,67,68,69,70,73,
74,75,76,79,80,81,82,83,84,91,93,94,95,96,
98, 99, 100, 101, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111,
115,116,117,118,119, 125, 126, 128, 129, 130,132,
136,138,142,145,146,147,148,149,150,151,153,

154,155,158,159,160,161,162,163,164,165,166, 167,168,169,170,171,172,174,189,190,196,203, 209,216,247,254,256,257,273,279,280,286,288, 291, 299, 300, 338, 375, 396, 402, 403, samt de parceller, der udstykkes efter den 31.12.93.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Bebyggelsen og ejendommene må hovedsagelig anvendes til beboelse, 'samt til liberale erhverv, detailhandel, offentlige serviceformål samt 'mindre håndværksvirksomheder.

3.2

Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til, eller udøves fabrikations-, vognmands- eller oplagsvirksomhed inden for lokalplanområdet.

3.3

Der må ikke opføres eller indrettes butiksenheder, der har større salgsareal end 300 m', uden byrådets tilladelse.

3.4

Eksisterende ethvervsbebyggelse kan, med byrådets tilladelse, anvendes til mindre, ikke generende, fabrikations- eller håndværksvirksomhed.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområde.I:

4.1

Facadebebyggelsen skal fremstå som enkelthuse, der rent placeringsmæssigt relaterer sig til den oprindelige udstykningsplan fra 1773 (se side 3).

Bebyggelsen skal opføres som længhuse i gadens retning, og i 1,5 eller 2,5 etage. Facadeflugten skal være i samme linie som den øvrige bebyggelse i samme gadeafsnit.

Husdybden skal være mellem 8 og 11 m, målt vinkelret på facaden. Mellemrum eller afstand mellem bygninger på samme eller tilstødende matrikler skal svare til mellemrum mellem øvrige bygninger indenfor lokalplanens område.

4.2

På den enkelte ejendom kan der opføres sidehuse med vinkeltag eller ensidigt tagfald. Sidehuse må ikke gives større bygningsbredde end 60 % af forhusets dybde, og må kun opføres i 1,5 etage. Sidehusets dybde, målt fra forhuset må ikke overstige 10 m.

4.3

For- og sidehuse kan indenfor område I, opføres indenfor en samlet bebyggelsesprocent på ejendommen som flg.:

100% -

på ejendomme, der omfatter flg. matrikelnumre: 1,3, 7, 13,35,37,63,82, 128, 151, 163, 189 og 286, alle Christiansfeld.

50% - på alle øvrige ejendomme indenfor område I.

4.4

Bebyggelsens placering og etageantal skal godkendes af byrådet.

4.5

Bebyggelsen skal mod gade opføres i skel, og kan mod-naboskel tillades opført i skel.

4.6

Gadehuses murværk skal opføres af bleggule mursten, som enten skal være fiensborgsten, håndstrøgne normalsten eller blødpresede normalsten. Murværket skal enten fremtræde som blankt murværk med skrabefuger eller som vandskuret murværk. Der må ikke anvendes farvet mørtel til fugning eller skuring. Hvis vandskuret murværk behandles, skal det enten kalkes eller oliemales (eller gives lignende behandling) bleggult, gråt eller hvidt.

Alle sider af samme hus skal have samme behandling, dog må vest- og sydgavle alene beklædes med Tujabrædder, som kan behandles med farveløs imprægneringsvæske.

Soklerpå indtil 0,30 m højde må udføres af beton, der enten tjæres eller kalkes (males) med en mørkere farve end facadens murværk. Højere sokler skal mures, idet de enten kan stå som blank mur eller vandskuret og kalket, malet eller lignende med en mørkere farve end facadens murværk.

4.7

Tage på forhusbebyggelse skal være symetriske sadeltage med tagbeklædning af røde vingetegl i gammel dansk model. Tage skal på forhusene forsynes med de for byen så karakteristiske kvarte afvalmninger på gavlene.

Taghældningen skal være mellem 50 og 55 grader, målt i forhold til vandret. Der skal afsluttes med gesims og synlig zink-tagrende.

4.8

Sidehusbebyggelse kan tillades udført med samme tagbeklædning som forhuset, eller med tag belagt med sort pap, hvor der er ensidigt fald på taget. Når sidehusene udføres med den samme tagbeklædning som forhuset, skal der udføres kvart afvalmning, som beskrevet i 4.7.

4.9

Facadens højde, henholdsvis til sokkel, cordonbånd og gesims, skal enten svare til nabobygningerne eller til flg. mål:

Sokkelhøjde	min. 0,3 m	max. 1,4 m
Cordonbånd	min. 3,0 m	max. 4,5 m
Gesims u. tag	min. 3,0 m	max. 8,0 m

Der henvises iøvrigt til side 14 med målskemaer og forklaringer.

.Lokalplanområde II:

4.10

Bebyggelsen i område II skal fremstå som enkelt-huse med en placering på grunden efter byggelovens almindelige bestemmelser.

Bebyggelsen skal fremstå i 1,5 etage. Byrådet kan dog på enkelte ejendomme, hvor forholdene taler for det, tillade opført byggeri i 2,5 etage.

4.11

Der kan almindeligvis på den enkelte ejendom tillades opført een beboelsesbygning med naturligt tilhørende udhus- og garagebygninger.

4.12

Bebyggelse kan indenfor område II opføres indenfor en samlet bebyggelsesprocent på 50.

4.13.

Bebyggelsens placering og etageantal skal godkendes af byrådet.

4.14

Bebyggelsen indenfor område II skal opføres i gule mursten og fremstå i blank murværk, og fuget med fyldte fuger (skræbefuge) og der må ikke anvendes farvet mørtel til fugningen. I område II kan andre facadeudformninger godkendes af byrådet. Sokler skal være beton (evt. pudset).

Taghældningen skal være mellem 42° og 47° og tagbelægningen af røde tegl, vingetegl eller evt. falstagsten. Bebyggelsen skal fremstå med et traditionelt udseende, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende eller fremmed for omgivende og allerede eksisterende byggeri.

Der henvises iøvrigt til forklarende målskemaer side 14.

§ 5. Bebyggelsens **ydre** fremtræden.

Gældende for hele lokalplanområdet.

5.1

Husene skal udgøre en synsmæssig konstruktiv helhed. Murpilleme i stueetagen skal bibeholdes eller genskabes, så facadens rytme genskabes.

5.2

I område I kan beklædpinger tillades udført med brede, lodretstillede brædder på bygningers vest- og sydgavler og på udhuse (sidebygninger).

5.3

Vinduer i område I skal udføres som traditionelle, opsprossede træ-vinduer med almindeligt glas (ikke termoglas). Detaljering skal godkendes af byrådet i.h.t. illustrationsplanchen.

Vinduer skal fremstå som huller i den murede facadevæg. og med fast fagdeling. Vinduerne skal i **mål**, afstandsforhold indbyrdes og i proportioner i øvrigt svare til de på illustrationsplanchen viste typer, benævnt "klassicisme" eller-"rokoko".

Butiksvinduer skal gives en udformning, der svarer til allerede eksisterende smalle butiksvinduer med sprosser.

Medmindre byrådet godkender andet, skal nye butiksvinduer indenfor lokalplanens område, svare til husets øvrige vinduer i **bredden**, og overkarmens placering skal svare til øvrige vinduer i samme facade (se illustrationsplanchen side 34).

Der kan i begrænset omfang tillades isat symetrisk placerede- kviste i tagfladerne, i traditionel udformning med vinkeltag (se side 14).

5.4

Hoveddøre i område I skal gives en udformning, der svarer til de gamle hoveddøre i området (se side 17).

Detaljerings af vinduer og døre i område IT kan gives en "moderne" udformning. Materialet skal være malet træ,

5.5

Der må på bebyggelsen ikke anbringes faste baldakner, udhængsskabe, udhængstage, "ude-stuer", eller andre lignende overdækninger. Overdækninger må kun udføres som markiser, der er sammenklappelige eller kan rulles op. Farve og stoftype skal godkendes af byrådet, således at en homogenitet opnås.

Markiser skal have underkant 2,3 m over fortov. Fremspring på markiserne kan, hvor der er træplantning langs gaden, tillades til fortovs kant, øvrige steder mindst 0,5 m bag denne.

5.6

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Følgende hovedretningslinier er gældende:

- Der tillades skiltning på mur med malede skilte, eller med f.eks. metalbogstaver opsat direkte på mur.
- Enkelt udformede udhængsskilte, malede i mørk farve eller galvaniserede kan tillades.
- Skilte på vægflader mellem vinduer, f.eks. af oplysende karakter (menukort, åbningstider etc.) kan tillades i begrænset omfang. De må højst måle 40x60 cm og må højst fylde 1/2-delen af murfladen.
- Massiv tilklæbning af vinduer er ikke tilladt.
- Facadeskiltning skal placeres umiddelbart over stueetagens vinduer. Den må ikke være sammenhængende over hele facadens bredde eller dække over bygningsdetaljer. Udhængsskiltene skal have underkant 2,3 m over fortov. Fremspring på skiltene kan, hvor der er træbeplantning langs gaden, tillades til 0,5 m før fortovs kant, øvrige steder mindst 1,0 m bag denne.
- Lysskilte kan ikke tillades.

- ◊ Skiltning skal i alle tilfælde have et omfang, der er i harmoni med facaden (jvf illustrationsplan-chen side 34).

5.7

Såfremt nybygninger, eller eksisterende bygninger, gennem deres anvendelse inddrages af nabo-ejendommen, skal de enkelte ejendomme fortsat fremstå med facader som enkelthuse (se § 4.1).

5.8

Til behandling af udvendige bygningssider må primært anvendes kalk i farverne hvid eller gul okker (evt. lys okker), sekundært en mineralsk malingstype i farverne hvid eller lys grå. I område II kan byrådet tillade anvendt andre typer materialer og farver, såfremt det skønnes at være i harmoni med omgivelserne.

Døre, vinduer o.lign. skal behandles med en dækkende malingstype i farverne hvid eller lys grå.

§ 6. Parkerings- og opholdsarealer

Gældende for hele lokalplanområdet.

6.1

Der skal som hovedregel indrettes p-pladser svarende til mindst een p-plads pr. 120 m² boligareal, eller to p-pladser pr. tre boliger, ved ombygninger eller nybyggeri. Byrådet godkender iøvrigt parkeringsforholdene i hvert enkelt tilfælde.

Desuden skal dersom hovedregel indrettes een p-plads pr. 50 m² butiksareal eller erhvervsareal, der nyindrettes i området. Byrådet godkender iøvrigt parkeringsforholdene i hvert enkelt tilfælde.

6.2

Lokalplanområdets karakter af "haveby", og gadernes og pladsernes karakter af grønne områder og alléer, må ikke ændres ved fældning af større træer, eller anden væsentlig ændring i områdets beplantningskarakter.

6.3

Som adskillelse mellem offentlige og private arealer kan tillades klippede hække af bøg, naur, rød- eller hvidtjørn. Der kan desuden tillades plankeværker i samme typer som forefindes d.v.s. med lodretstillede brædder i en højde mellem 1,5-1,8 m. Plankeværker kan tillades ubehandlede, eller med en hvid eller lysgrå dækkende maling.

§ 7. Bevarelse af bygninger.

7.1

Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres herunder udskiftning af tage, døre, vinduer, beklædninger m.v., medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

§ 8. Antenneanlæg.

8.1

Opsætning af udvendige antenner og paraboler må kun finde sted med byrådets godkendelse,

§ 9. Varme.

9.1

Hele lokalplanområdet fjernvarmesforsynes fra Christiansfeld fjernvarmeselskab Arn.b.A, jfr. Varmeplanen for Christiansfeld Kommune.

§ 10. Affaldsdepoter.

10.1

Hvis der under bygge-eller jordarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdets straks standses i henhold til depotlovens § 20. Arealet registreres som affaldsdepot. Enhver der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette byrådet herom.

Et areal, der er registeret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre depotet frigives til det pågældende formål.

§ 11. Ubebyggede arealer

11.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning samt anden afskærmning mod offentligt- og naboareal gives et ordentligt udseende.

11.2

Oplagring må ikke finde sted udenfor bygninger, på offentlige arealer - eller udenfor dertil indrettede og tæt hegnede områder.

§ 12. Senere lokalplaner

12.1

Yderligere bestemmelser om områdets anvendelse og om bebyggelsernes placering og **udformning** kan blive fastlagt i senere lokalplaner, såfremt byrådet finder det nødvendigt.

§ 13. Tilladelse fra andre myndigheder

13.1

Bygninger, der er fredede, skal, ifølge Bygningsfredningslovens § 10, have tilladelse fra Skov-og Naturstyrelsen ved alle bygningsændringer, udover almindelig vedligeholdelse.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægten for den ældre del af Christiansfeld, godkendt af Christiansfeld byråd, den 14. maj 1964, samt godkendt af Boligministeriet ved påtegning af 12. nov. 1965, ophæves inden for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående forslag til lokalplan nr. 1.66 er vedtaget i byrådets møde den 9. februar 1993

Lokalplanforslaget er offentlig fremlagt i perioden 30. marts 1993 til den 1. akt. 1993.

Foranstående er vedtaget som lokalplan i mødet den 2. februar 1994

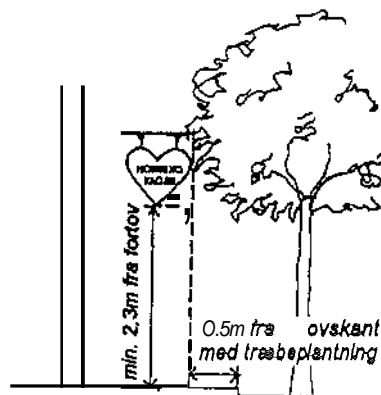
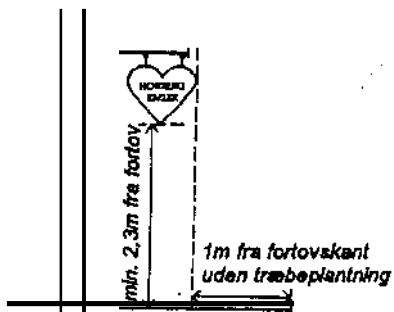
Jørgen From
Borgmester

Erik Vestergaard
Kons.kommunaldirektør

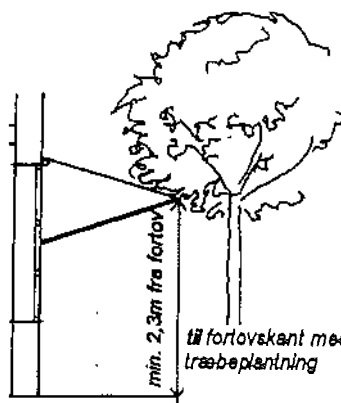
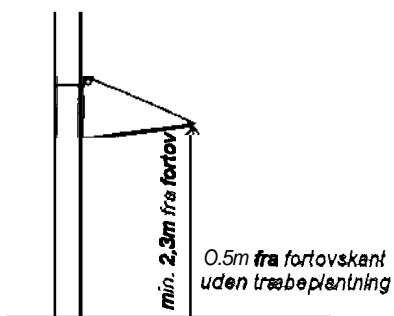
Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 2. april 1994.

Illustrationsplanche

MAXIMUM- STØRRELSE AF SKILTE

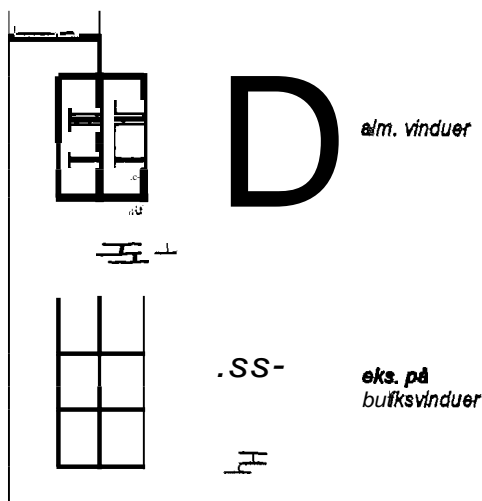


MAXIMUM - STØRRELSE AF MARKISER



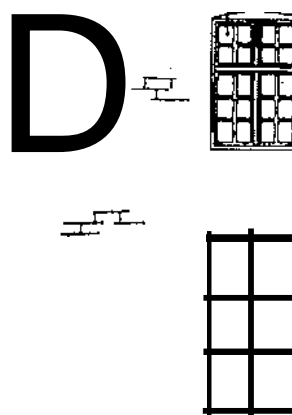
VINDUESTYPER

klassisk vinduestype

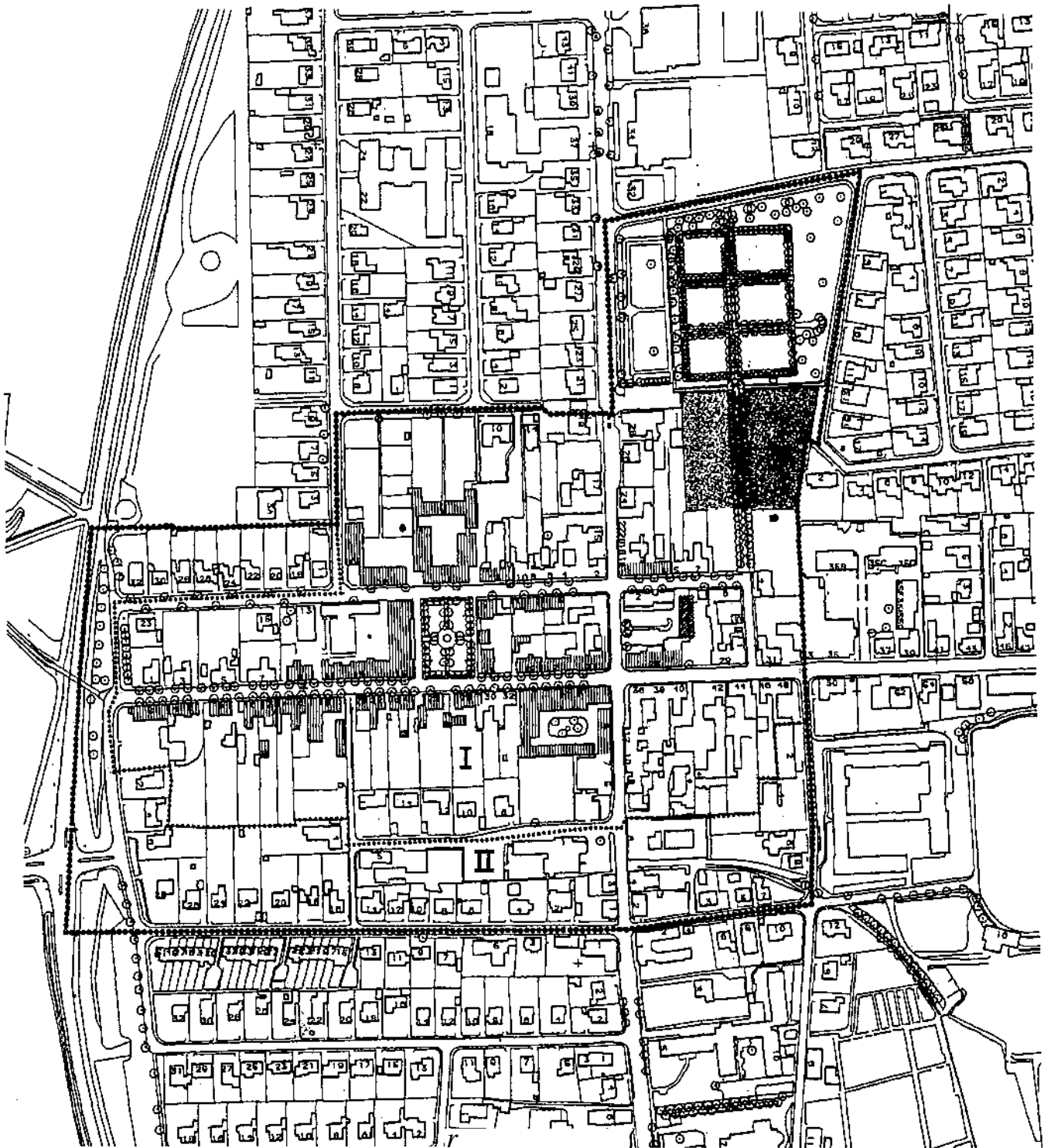


samme vinduesbredde
i alle etager.

rokoko - vinduestype



samme vinduesbredde
i alle etager



LOKALPLANKORT - CHRISTIANSFELD INDRE BY

mål: 1:4000

- LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
- AFGRÆNSNING MELLEM LOKALPLANAFSNIT I OG II
- ▨ BYGGEFELT
- ⊙ ⊙ ⊙ ⊙ BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING
- ▨ FREDEDE BYGNINGER
- ▨ BEVARINGSVÆRDIGE HAVEHUSE/LYSTHUSE
- ▨ PLANLAGT UDVIDELSE AF KIRKEGÅRD/ GUDSAGER