



LOKALPLAN 23.01.L02

Bevaring af Varde midtby

HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 14. januar 2015 til den 11. marts 2015.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
LOKALPLANOMRÅDET	5
LOKALPLANENS INDHOLD	7
STILARTER OG STILBLADE	9
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	16
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	21
ØVRIGE BEVARINGSINITIATIVER	21
SERVITUTTER	22

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	23
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	23
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	25
4. UDSKYKNING	25
5. VEJE, GADEBELÆGNING OG BEPLANTNING	25
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	27
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	27
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	35
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	35
12. AFLYSNING AF SERVITUT	36
13. RETSVIRKNINGER	36
VEDTAGELSESPÅTEGNING	37

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
 KORTBILAG 2: DELOMRÅDER
 KORTBILAG 3: STILARTER
 KORTBILAG 4: TRAFIKPLAN FOR VARDE MIDTBY 2025 - VEJSTRUKTUR
 KORTBILAG 5: BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER OG PLADSER

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
 Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*

LÆSEVEJLEDNING

Denne lokalplan består af en **indledning** efterfulgt af en række stilblade markeret med grå.

Stilbladene beskriver de arkitektoniske stilarter, som findes i Varde midtby. Stilbladene fungerer således som introduktion og vejledning til ejere af huse i midtbyen. Stilbladene fungerer desuden som fortolkningsbidrag til lokalplanens bestemmelser. Det, man ifølge stilbladene *bør*, forklarer det, man ifølge bestemmelserne *skal*.

Stilbladene efterfølges af en **redegørelse**, som forklarer lokalplanens forhold til øvrige planer og lovgivning.

Bestemmelserne er lokalplanens juridisk bindende afsnit, der beskriver, hvad man må og ikke må inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen afsluttes af en række **kortbilag**, som bidrager til forklaringen af lokalplanens bestemmelser.

HVAD GÆLDER FOR DIG SOM HUSEJER?

Sådan gør du:

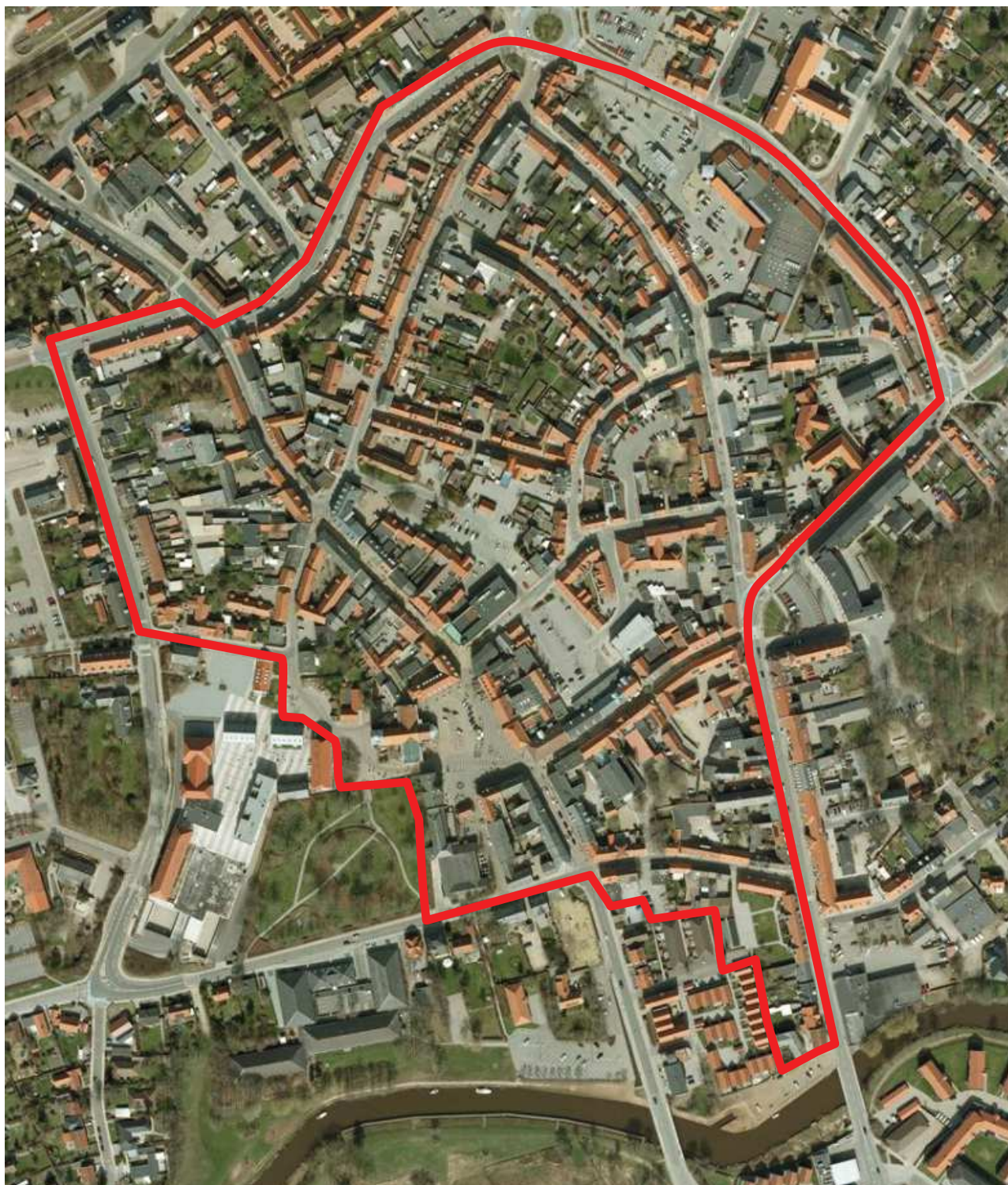
1. Find din ejendom på "Kortbilag 3: Stilarter" og noter stilarten
2. Læs det tilhørende stilblad (side 9-15)
3. Læs lokalplanens bestemmelser for bygningens ydre fremtræden (afsnit 7, side 28-35)

BEVARINGSTEORI

Der findes mange teorier og tilgange til bygningsbevaring. Stedet og konteksten er altafgørende for valg af teori og fokus. Varde har en levende midtby, og nærværende lokalplan skal ses i sammenhæng med den overordnede indsats for at sikre midtbyens byliv og attraktivitet.

Alle bygninger består af form og funktion. Formen er den fysiske bygning med vægge, døre, vinduer, tag etc. Funktionen er bygningens anvendelse, livet i huset. Alle lokalplaner regulerer i større eller mindre grad både form (bestemmelser om bygningers omfang, placering og ydre fremtræden) og funktion (bestemmelser om anvendelse). Med en denne bevarende lokalplan søges sikring af midtbyens og de bevaringsværdige bygningers form. Denne bevaringsindsats må dog ikke være på bekostning af byens og bygningernes funktion, og der er i arbejdet med lokalplanen lagt stor vægt på balancen mellem form- og funktionsbevaring.

Midtbyen er et åbent rum for alle, og beboere, handlende og turister kommer i de tætbebyggede middelaldergader helt tæt på områdets huse. Dette er med til at give særligt fodgængere en intens og sanserig oplevelse af arkitekturen, der ikke blot betragtes, men røres, føles og lugtes. Derfor er det vigtigt, at der stilles høje krav til håndværks- og materialekvaliteten i midtbyen. Af samme årsag værnes om det eksisterende originale bygningsmateriale og den oprindelige materialitet, mens lokalplanen samtidig giver mulighed for en fortsat bæredygtig udvikling i anvendelsen af byens huse – midtbyen skal fortsat være et godt sted at bo og drive virksomhed.



Lokalplanens afgrænsning

BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sætte fokus på Varde midtbys arkitektoniske kvaliteter og grønne, bevaringsværdige miljø samt at skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen i området.

Midtbyen rummer med sine mange fine eksempler på godt og gedigent bygningshåndværk en særlig værdifuld historie om den gamle købstadsarkitektur. For byen er det vigtigt, at sådanne værdier bevares for at danne rammen om et attraktivt bymiljø. Imidlertid må ønsket om bevaring af midtbyens særkende ikke betyde, at der ikke kan om- og tilbygges. Derfor er denne lokalplans indhold en afvejning mellem bevaringsinteresser og behov for om- og tilbygning, således boligerne får en nutidig standard.

Bygningsbevaring – en ressource

En velbevaret bygningsarv er af stor værdi og en aktiv ressource. Erfaringer har vist, at det betaler sig at planlægge for bevaring af kulturarven; men erfaringerne viser også, at det kræver handling, før det er for sent. En rig bygningskulturarv er et vigtigt redskab i det arbejde, der omhandler fastholdelse og tiltrækning af værdi til kommunen.

Private virksomheder promoverer sig i stigende grad på basis af unikke lokaliteter – til at rekruttere medarbejdere, som attraktive arbejdsmiljøer og i markedsføringen af produkter, hvor en særlig lokalitet er et kvalitetsstempel. Vi ved også, at en velbevaret købstad vejer tungt på vægtskålen, når private investorer kigger sig om efter nye investeringsobjekter, ligesom stilbevidste renoveringer smitter af på velviljen til at sikre fælles værdier. At satse på en velbevaret bygningskultur er derfor at satse på historier, som mennesker kan investere i.

Det er ikke nyt, at danskernes interesse for bevaring af kulturarven er stor. Historiske bymiljøer bliver gang på gang fremhævet som trækplastre for turisme og bosætning. Tilstedeværelsen af intakte bymiljøer og historiske bygninger er meget ofte afgørende for, hvor turiststrømmen fører hen, og hvor virksomheder og borgere slår sig ned. En velbevaret bygningskultur er altså en ressource, som tilfører byen værdi. Dermed bliver et begreb som bevaringsværdi med ét meget konkret. Bevarende lokalplaner er ikke statiske fastfrysninger, der låser et område og siger, at her må intet ske. Tværtimod. De er planer for udvikling, hvor man samtidigt sikrer de bærende værdier for fremtiden.



Luftfoto af Varde Midtby - Varde torv og Sct. Jacobi Kirke

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter Varde bys bykerne og afgrænsningen følger Storegade, Østergade, Østervold, Nørrevold, Kærvej Vestervold, løber over Kirkepladsen, langs kirkegårdens mur og videre langs den østlige afgrænsning af kirkegården til Slotsgade Torvegade og Varde Å. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 20 ha og omfatter matriklerne jævnfør pkt. 2 i lokalplanens bestemmelser.

Afgrænsning mod kirkegården

Hverken den gamle mur på kirkegården ud mod kirkepladsen eller kirkegårdens østlige afgrænsning er omfattet af lokalplanen.

Historie

Det indre Vardes gamle gadenet er i sig selv et væsentligt historisk og rummeligt element i byen. De gamle gader danner et organisk netværk af svagt buede – undertiden knækkede – forløb. Foruden at være et synligt udtryk for en historisk byplan byder disse gaderum med deres korte, skiftende udsigter på afvekslende rumlige oplevelser. De sekundære gader er dels forbindelseslinjer mellem hovedstrøgene, Storegade og Vestergade-Torvegade, dels sidegader, der forgrener sig ud mod vest og mod øst.



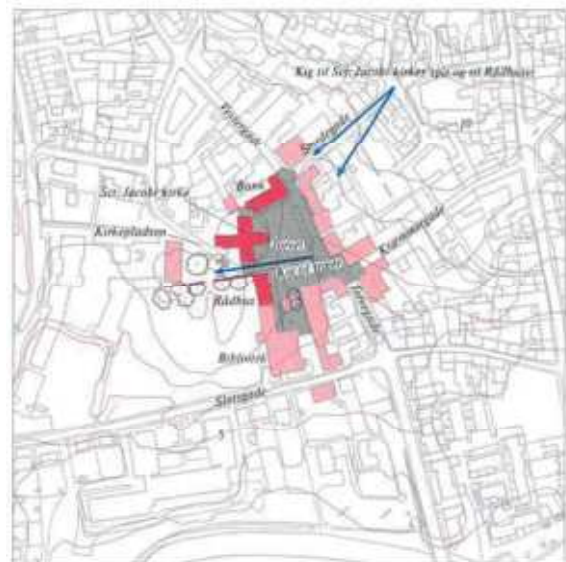
Vardes ældste gadenet

Mellem de to hovedstrøg findes en række kortere, afsluttede gader som f.eks. Spigerborggade, Nikolaikirkestræde, Smedegade, Nygade,

Kræmmergade og Brogade. Dette i sit udspring middelalderlige gadenet omgives af et system af ringgader: Nørrevold-Østervold; Kirkepladsen-Grydergade-Nørregade-Østergade; Fiskergade-Smedegade-Lundgade.



Nikolaikirkestræde



Varde Torv

Torvepladsen fremtræder som et sammenhængende byrum. Den er klart afgrænset af sin brolægning og de omgivende bygninger, selvom disse er ganske forskellige med hensyn til både højde, materialer, bygningsmasse og stil.

Byggeskik i Varde

Bebyggelsen i det indre Varde har et overraskende enhedspræg. Det giver området en egen karakter, men gør det samtidig følsomt over for ubetænksomme tilføjelser. Varde har været lagt i aske flere gange – senest ved brandene i 1779 og 1821. Dette betyder, at byen ikke kan smykke sig med ærværdige middelalderlige stenhuse eller store maleriske bindingsværksgårde fra 1600- og 1700-tallet.

Til gengæld har byen et stort antal bygninger præget af den klassicistiske tradition fra begyndelsen af 1800-tallet. Hertil kommer en lang række bygninger fra 1800-tallets sidste halvdel. De er stilmæssigt gode repræsentanter for de forskellige strømninger, der sammenfattende kaldes historicismen. Bygninger fra disse stilperioder er med til at give det indre Varde dets særlige arkitektoniske karakter. Heri indgår en række karakteristiske bygningstyper, materialer og dekorative detaljer. Nogle fremtrædende bygmestre og arkitekter har med deres arbejder sat sig væsentlige spor i byggeriet i Varde og omegn, f.eks. bygmestrene Michal Stobberup og H. F. Hansen samt arkitekten L. A. Winstrup.



Den Schultzske Gård – Torvet 4

Byggeskik og bygningstyper

Mange af Vardes ældre husrækker består af stuehusagtige længer med facader, der er rytmisk opdelt i fag. Det typiske, ældre Vardehus er ikke en bestemt bygning, men variationer over en række temaer: Huset er grundmuret – oftest i én etage – med en facade på 3-16 fag. Muren står på en vandret markeret sokkel, og den fremtræder enten som blank mur – med de karakteristiske vestjyske blårøde tegl – eller pudset og da ofte med en opdeling, der efterligner en kvaderstensmur. Hvor husene har en eller begge gavle stående fri, har de gerne halvvalm.



Sillasens Hus – Torvet 5

Bygningselementer som detaljerede sokler, gesimser og profilerede bånd under vinduesrækken har ofte en klassicistisk eller empireagtig udformning, og de er med til at give de små huse et bymæssigt præg. Bygningerne i Varde har ikke nogen dominerende farve, men den egnstypiske røde tegl har stor udbredelse. Få ældre bygninger såsom Den Schultzske Gård på Torvet, råd- og tinghuset (L. A. Winstrup, 1872) og DSB-banegården (N. P. C. Holsøe, 1874) har murværk i gule sten. En del bygninger står med pudsede facader, der gerne er holdt i grålige toner. På nogle ud- og baghuse ses vandskuret og hvidkalket murværk. Det er de samme grundregler for proportionering og den samme byggeteknik, der føres videre op gennem 1800-tallet i de såkaldt historicistiske stilarter. Nyt er først og fremmest brugen af flere dekorative elementer hentet fra diverse historiske stilarter som gotik, renæssance og barok. Fra 1880 og frem blandes alle de historiske ingredienser sammen i den overdådige klunkestil. Her får husene ikke blot ornamenten, men forsynes ofte med spir og karnapper. Dertil kommer, at fra midten af århundredet opføres flere og flere bygninger med 2-4 etager i stedet for de ældre, lave længehuse. I mange af disse bygninger udgør butikker med egentlige udstillingsvinduer et nyt element. En fin, sammenhængende husrække fra slutningen af denne periode står endnu intakt på den vestlige side af Torvegade.



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal først og fremmest virke som administrationsgrundlag ved renovering, om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse samt ved nybyggeri. Hovedformålet er at sikre bevaring af Varde midtbyes bevaringsværdige bebyggelse og beplantning.

Administration af lokalplanen

Lokalplanens opgave er at sikre bevaringsinteresser i området. Imidlertid må der forventes at være løbende behov for at istandsætte, om- og tilbygge de eksisterende huse. Derfor er der behov for et administrationsgrundlag, der både sikrer bevaringsinteresserne i området, men som samtidig er så fleksibel, at der kan ske om- og tilbygninger.

Ovennævnte interesser sikres ved, at ejere af bygninger inden for lokalplanområdet skal søge tilladelse til alle udvendige bygningsændringer (se bestemmelse 7.0.1).

Lokalplanens bestemmelser tager udgangspunkt i en klassificering af områdets huse ud fra stilarter. Nogle huse falder uden for denne gruppering, hvilket dog alene er udtryk for, at det ikke har været muligt at indplacere husene i en af de stilarter, lokalplanen opererer med. Et hus kan således godt være både fint og bevaringsværdigt uden at passe ind i en stilart.

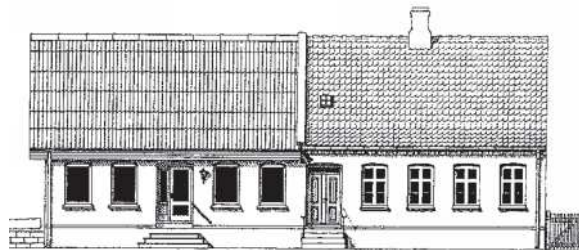
Stilarter og stilblade

Som led i lokalplanarbejdet er der udarbejdet stilblade til de typiske hustyper i Varde midtby. Stilbladene indeholder en beskrivelse af de karakteristiske træk ved den pågældende stilart, og der gives anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til eller udskifte bygningsdele uden at gå på kompromis med stilartens formsprog. Der er taget udgangspunkt i disse stilblade ved udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende. Områdets bygninger er blevet klassificeret efter de forskellige stilarter. Se Kortbilag 3.

Hvorfor er der begrænsninger på hvilke byggematerialer, der må anvendes i området?

Som det vil fremgå af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, vil der være begrænsninger på hvilke materialer, der kan anvendes på de forskellige bygningstyper. Begrænsningen er valgt ud fra en arkitektfaglig vurdering af hvilke materialer, der er oprindelige i forhold til den pågældende stilart. Man må derfor ikke anvende f.eks. vinduer og tagrender af plastic, ligesom de nye teglstensprofilerede stål-

pladetage er fremmede for bydelens byggeskik og generelt høje håndværksmæssige standard.



Eksempel på uheldig og god bygningsistandsættelse.

Tilladelser

For at sikre at områdets særlige bevaringsinteresser fastholdes, og at man ved om- og tilbygning anvender materialer i overensstemmelse med den pågældende hustype, fastsætter lokalplanen:

at nedrivning af bebyggelse samt udvendige bygningsændringer herunder udskiftning af tage, døre, vinduer og anvendelse af facadefarver mv. kun må ske med særlig tilladelse fra Varde Kommune.

Fredede bygninger

Inden for lokalplanområdet er der i dag tre fredede bygninger: Storegade 1 (den gamle toldbod), Storegade 33 (Den Kampmannske Gård) samt Torvet 5 (Sillasens Hus). For bygninger fredet i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må der ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne (Kulturstyrelsen).

Grøn profil

Varde midtby har flere ældre, markante bytræer fordelt på pladser, byrum og gårdanlæg.

Træerne er med til at give byens rum identitet og fungerer som orienteringspunkter ved færdsel i den krogede middelalder by. De aldrende træer er med til at understøtte tidsfylden i den gamle bymidte. De giver den forhåndsvis lave bebyggelse en ekstra dimension med et højt grønt loft og giver dermed byen en grøn profil.

De grønne elementer er med til at give det tætte bebyggede bymiljø et blødere udtryk og sikrer midtbyen et bedre byklima og miljø til ophold og færdsel på gader og pladser.

Der er fjernet en del ældre markante træer igennem de senere år, hvorfor det er ekstra værdifuldt at sikre eksisterende træer en god beskyt-

telse. Det er derfor vigtigt, at der anlægsarbejde sikres, at eksisterende bevaringsværdige træer ikke beskadiges på stamme, krone eller rodnet.

Hvor der sker byombygning i byrum og gader, skal der sikres plads til nye grønne elementer. Det er især vigtigt at sikre fornyelse af byens store træer. Der skal ved nyplantning sikres god plads til træernes fremtidige vækst og hermed den nødvendige plads til rodzonens udvikling. Det kræver særlige tekniske løsninger at sikre dette i de belagte flader, der præger midtbyen i dag.

Byrum, torve og pladser

De ældre gader og pladser er særligt sårbare over for omlægning. Valg af materiale, belægningstype, byinventar og kunst skal derfor foretages med omhu og respekt for bymiljøet. Ved placering af skilte og belysning samt planlægning af trafikafvikling skal der lægges særlig vægt på, at dette sker med respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier samt den samlede oplevelse af byrummet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer, at byrum, torve og pladser udformes med inventar, der tager hensyn til det bevaringsværdige bymiljø, og sikrer, at byens rum fremstår i god kvalitet.

Gadebelægning

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der sikrer, at fortovs- og gadebelægning udformes under hensyntagen til de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. Byens gadebelægning skal understøtte den historiske købstad og sikre en sammenhængende oplevelse af bymidten. I Trafikplan for Varde By 2014-2025 er der udpeget gader, hvor det kan lade sig gøre at etablere brostensbelægning, samt gader, hvor det af trafikmæssige årsager er hensigtsmæssigt at etablere asfaltbelægning. Lokalplanen har ved udformningen af bestemmelser for fortovs- og gadebelægning taget udgangspunkt i retningslinjerne herfra.

Af hensyn til tilgængeligheden for bløde trafikanter, gangbesværede, barnevogn, kørestolsbrugere og lignende skal der i gader og på torve og pladser anlægges passager med glat overflade, fx som illustreret på denne side.



Eksempel på passage med glatte sten i en traditionel brostensbelægning.

Særlige hensyn

Ovenlysvinduer og bevaring

Større ovenlysvinduer er fremmede for alle ældre huse, uanset husets stilart. Imidlertid er hensynet til muligheden for at skaffe lys og luft i boligen en meget tungtvejende årsag til, at lokalplanen på dette punkt giver særlige muligheder for ovenlysvinduer. Det er således tilladt at sætte ovenlysvinduer i de fleste hustyper – dog således, at der kun må etableres små ovenlysvinduer (maks. 65 cm brede og 85 cm høje) i tagflader mod offentlig vej. Store ovenlysvinduer og ovenlysvinduer, der er store nok til at fungere som brandredningsveje, må kun placeres mod havesiden. Med denne afvejning er der åbnet mulighed for, at de fleste huse selv inden for disses eksisterende volumener kan få gode, velbelyste opholdsrum i tagetagen.

Solenergianlæg

Opsætning af energiproducerende anlæg er sjældent forenelig med bevaringsinteresserne i de gamle købstæder. Varde Kommune finder det dog vigtigt, at der er mulighed for at forsyne kommunen med bæredygtig energi. Lokalplanen giver derfor begrænset mulighed for opsætningen af solenergianlæg på tagflader, hvor det på ingen måde vil være synligt fra offentlige veje og stier, og hvor det i øvrigt er tilpasset husets arkitektur. Solceller skal være integrerede i tagfladen, ikke-reflekterende og have ens farver i konstruktion og solceller.

STILARTER OG STILBLADE

De følgende sider indeholder stilblade beskriverende de karakteristiske træk ved Varde midtbys typiske bygningsstilarter. Der gives anbefalinger til, hvorledes man kan renovere, bygge om og til eller udskifte bygningsdele uden at gå på kompromis med den enkelte stilarts formsprog. Der er taget udgangspunkt i disse stilblade ved udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende.

Områdets bygninger er blevet klassificeret efter de forskellige stilarter. Nogle huse falder uden for denne gruppering. Dette er alene udtryk for, at det ikke har været muligt at indplacere huse i de typiske stilarter, lokalplanen opererer med. Husene er stadigvæk bevaringsværdige.

Rækkefølgen i stilbladene er kronologisk opbygget efter de enkelte stilarternes storhedstider. I praksis er der store overlap mellem de forskellige stilarter, der har eksisteret side om side i byggeriets historie.

Bestemmelsernes punkt 7.1-7.3 om bebyggelsens udseende følger i undernummereringen den samme rækkefølge, som stilarterne er angivet med her.

For hver stilart er der billeder af bygninger, der hører til stilarten. Bygningerne er ikke nødvendigvis eksempler på, hvordan det i lokalplanen anbefales, at der istandsættes.

Kilde til beskrivelse af de enkelte stilblade: Bygningskultur Danmark og Kulturstyrelsen.

Stilarter – indholdsfortegnelse

KL	Klassicismistiske huse
GA	Gadehuse i købstaden
HE	Historicismistiske etagehuse
NY	Nyklassicismistiske etagehuse
FU	Etagehuse i national funkis
BU	Bygninger uden klassificering af stilart

Bygningernes individuelle stilart kan ses på Kortbilag 3.



Østergade 21



Brogade 11



Smedegade 21

KLASSICISTISKE HUSE (KL)

I købstæderne i Vadehavsregionen findes en række fine og velproportionerede byejeendomme, som er opført i slutningen af 1700-tallet og begyndelsen af 1800-tallet. Disse bygninger er påvirkede af de klassicistiske strømninger, som prægede den internationale arkitektur i denne periode, men bygningerne i området har også et stærkt regionalt særpræg. Den sydvestjyske klassicisme i købstæderne er karakteriseret ved:

- Symmetrisk og velordnet arkitektur, der ofte har et centralt midterparti med trekant- eller segmentfronton og/eller markerede og fremhævede sidepartier.
- Grundmurede facader opført i røde teglsten kombineret med enkle klassiske arkitekturdetaljer som lisener, gesimser m.m. og opdelte murpartier, der er fremhævede med hvid kalk.
- Klar opdeling af bygningens forskellige led og markerede overgange mellem etagerne med gesimsbånd.
- Teglhængte tage, der kan have hel-, halv- eller trekvartvalm og ofte har en karakteristisk øregesims i gavlene.
- Fint forarbejdede fyldningsdøre, der kan være udsmykkede med billedskærerarbejde samt hvidmalede korspostvinduer, hvor de nederste rammer er opdelt af en tværgående sprosse.

Bygningstypen fremstår som velkomponerede helheder, og bygningerne er derfor sårbare overfor indgreb, der ændrer facadernes komposition og udtryk – f.eks. tilføjelse af nye vindues- eller døråbninger eller fjernelse af karaktergivende bygningsdele som skorstene og vinduesindfatninger.

En væsentlig del af bevaringsværdien ligger også i den konsekvente brug af de typiske røde teglsten og de hvidkalkede detaljer, der gør bygningstypen til et værdifuldt træk for flere af købstæderne.



Storegade 1 – Toldboden (Fredet)

Anbefalinger:**Murværk**

Ved reparation af murværket bør der anvendes sten af samme type og format som de tidligere anvendte. De hvidkalkede detaljer skal fortsat vedligeholdes med hvidtekalk, og man bør ikke anvende nyere materialer som plastikmaling, cementpulvermaling eller lignende.

Vinduer

Har bygningen endnu sine originale vinduer i behold, bør disse bevares, istandsættes og energiforbedres. Hvis de originale vinduer er erstattet af nyere vinduer, der skal udskiftes, anbefales det, at man sætter vinduer i, der er udført i træ med enkeltlagsglas og kitfals. Nye vinduer i enkeltlagsglas kan forsynes med en indvendig koblet forsatsramme, hvorved man opnår samme eller endog bedre varmeøkonomi og komfort som ved tilsvarende termoruder.

Døre

De klassicistiske døre er meget fint udformede, velproportionerede og har særlige greb, ruder, sprosser og fyldninger. Dørene er ofte hvidmalede eller grå. Hvis den oprindelige dør er bevaret i bygningen, og man gerne vil kende den oprindelige farvesætning, vil en konservator ofte kunne finde spor af de oprindelige farvelag.

Tag

De tage, der i dag er belagt med vingetegl bør fortsat lægges med vingetegl af samme type og kvalitet som de eksisterende. Man skal være særligt opmærksom på rygningen, der bør udføres traditionelt med rydningssten lagt i mørtel og altså ikke med påskruede rygningssten.

Skorstenspiber, der sidder på rygningen, skal inddækkes i taget ved indmuring med mørtel og må altså ikke inddækkes med zink.

Ombygninger

Er huset bygningsfredet, kræver alle ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse, en forudgående tilladelse fra Kulturstyrelsen.



Storegade 33 – Den Kampmannske Gaard (Fredet)

GADEHUSE I KØBSTADEN (GA)

Det enetages byhus er en bygningstype, der præger mange af Sydvestjyllands ældre købstæder. Bygningstypen er bl.a. kendetegnet ved:

- Grundmurede facader, der fremstår pudsede eller i blank mur.
- Udsmykkede, bearbejdede facader mod gaden og enkle gårdfacader uden dekoration.
- Regelmæssig fagdeling med tofagsvinduer og en enkelt dør mod gaden – eventuelt med port til gård.
- Teglhængte eller skifferbeklædte saddeltage uden udhæng.

Gadehuse er orienteret mod gaden og oftest sammenbyggede i gavlene og adskilt af brandkam. Købstædernes gadehuse er for størstedelens vedkommende opført fra begyndelsen af 1800-tallet og frem til begyndelsen af 1900-tallet, og de er påvirket af såvel lokal byggeskik som af de forskellige arkitektoniske strømninger, der prægede denne periode. Typen kan inden for lokalplanområdet inddeles i to stiltyper:

Det senklassicistiske gadehus

Kendetegnet ved facader med regelmæssig fagdeling, markeret og fremhævet sokkel samt muret eller trukket gesims. Facaderne kan fremstå i blank mur med murværksdekorationer og fremhævede fuger eller være pudsede (evt. med refendfugning) og have enkle facadedekorationer som vinduesindfatninger, udsmykkede brystninger, profilerede sålbænke og lignende. I facaden er regelmæssigt placerede torammede opsprossede vinduer eller korspostvinduer, der kan have opsproset, todelt underramme. Taget er teglhængt eller beklædt med skifer og uden udhæng.

Det historicistiske gadehus

Kendetegnet af facader med regelmæssig fagdeling og en rig brug af facadedekorationer. Facaderne kan fremstå i blank mur med fremhævede fuger, mønstermurværk, formsten eller terrakottadekorationer eller være pudsede og have trukne og støbte dekorationer.



Brogade 8

Bygningerne har ofte markeret sokkel med profileret afslutning, profilerede sålbænke og vinduesindfatninger samt rigt udsmykkede gesimser. I facaden er regelmæssigt placerede, torammede vinduer eller korspostvinduer, der kan have opsproset, todelt underramme. Taget er teglhængt eller beklædt med skifer og uden udhæng.

Anbefalinger:

Facade

De enetages byhuse er særligt sårbare overfor ændringer, der slører eller ødelægger den regelmæssige fagdeling, som er typisk for denne bygningstype – f.eks. blænding eller ændring af oprindelige muråbninger. Facader i blank mur er sårbare overfor ændringer i murværk og fuger som overfladebehandling med tyndpuds eller maling.

Vindue

Bygningerne er sårbare overfor ændring af de bevarede originale vinduer og døre samt overfor ændringer i de oprindelige vinduestyper – herunder rudeglas og beslag.

Tag

På de lave huse, der ligger helt fremme i gadelinjen, er taget en væsentlig del af bygningens arkitektur. Derfor er denne bygningstype særligt sårbar overfor etablering af nye kviste og store tagvinduer. Bygningerne er ligeledes sårbare overfor ændring af tagmaterialer – f.eks. fra tegl til teglimerende pladematerialer eller glaserede tegl og fra naturskiffer til eternitskiffer.

Bygningsændringer og tilbygninger

Bygningstypen, gadehuset ses ofte som en del af en sammenhængende bebyggelse langs gaden. Gadehuset er derfor yderst sårbart overfor bygningsændringer og tilbygninger, da individuelle ændringer og ombygninger vil ødelægge den helhed husene til sammen danner.



Storegade 73

DET HISTORICISTISKE ETAGEHUS (HE)

Industrialiseringen skabte i slutningen af 1800-tallet en folkevandring fra land til by, hvilket skabte et byggeboom, hvor gader og hele kvarterer i løbet af få årtier blev bebygget af håndværksmestre. Det var økonomisk byggeri og til tider ren spekulation, men også byggeri med ambitioner om godt håndværk og med lyst til dekoration. Hustypen er kendetegnet ved dens regulære, taktfaste vinduesopdeling, som afspejlede lejlighedsstørrelserne, samt de ensartede etagehøjder, der akkurat overholdt myndighedernes minimumsmål. De ensartede volumener gav gadebilledet et homogent udseende, men enkeltvis adskilte bygningerne sig ved individuelle dekorationer, farve- og materialevalg. Facaderne fulgte renæssancens facadeskema; en markeret tung sokkel, indramning af vinduer og indgangsdør samt facade- og taggesims.

Udsmykningerne skulle fremstå i kontrast til facademuren og med reliefvirkning. Soklen blev udført i murværk eller med cementforstærket pudsoverflader, der illuderede ru eller glatte kvadersten. Indramninger og gesimser blev også udført i teglsten eller cementpuds.

Teglstensudgaven kunne være med traditionelle sten eller de populære specialsten med kurvede, kantede former og i alternative farver – til tider glaserede eller med reliefmønster. Den cementpudsede variant kunne suppleres med industrielt fremstillede støbte figurer og dekorationsfragmenter. Facademurværket var i blanke teglsten eller pudset murværk.

Tagetagen blev udnyttet til beboelse enten med traditionelle lette kviste eller med store tunge kviste med frontvægge af murværk og bindingsværk; en kvisttype, der er et særkende for stilarten. Håndværkerhusene kunne via de regulære konstruktioner, den traditionelle proportionering af facaderne og en kultiveret materialeglæde fremstå som en optimering af en økonomisk hustype. Denne enkle hustype blev dog også opført i ekstravagante udgaver med karnapper, hjørnetårn eller spir.



Vestergade 15

Anbefalinger:**Facade**

Gårdfacaden er nøgtern og ofte opført i gule teglsten uden udsmykning, mens gadefacaden er præsenteret og dekoreret. Facadeudsmykningen er udført i mange variationer, understøttet af tegl- og cementindustriens store udbud af dekorative bygningskomponenter.

Tag

Det 45 graders saddeltag bør være beklædt med skifer, røde tegl- eller cementtagsten. Trævinduerne i facaden og på kvisten er sidehængte med to eller tre fag og har en enkel dannebrogsoptdeling uden mindre sprosser. Indgangsdøre er trærammedøre opdelt i felter eventuelt suppleret med rosetter, træsøjler eller felter med farvet glas. Facademurværket er oftest i glatte røde eller gule maskinsten.

Mur

Sundt murværk kan renoveres med afvaskning og genopfugning. Forvitrede mursten kan udskiftes sten for sten, mens forvitrede murflader kan filtses, malerbehandles eller mørteloppudses. Tyndpudsning eller vandskuring af facadevægge slører husets stoflighed og er sart overfor fugt i murværket. Ved facaderenovering er det vigtigt at fremhæve det enkelte hus' særlige karakteristika. Ved valg af farver til vinduer, døre og indramninger ønsker man oftest at skabe en kontrastfuld facade.

Bygningsændringer og tilbygninger

Ændrer man vinduernes proportioner og profileringer, facadens stoflighed eller indgangsdørens håndværksmæssige finish, forringer man hustypens arkitektur. Hustypen kan tilbygges med nabo-hus, når sokkel- og taggesimshøjde, facaderytme, materialitet og stoflighed afstemmes.



Torvegade 4

DEN HISTORICISTISKE VILLA (HI)

Historicismen dækker en periode fra midten af 1800-tallet til begyndelsen af 1900-tallet, hvor man valgte frit og blandede de forskellige historiske stilarter. Det enkelte hus kunne derfor have elementer fra flere stilarter.

I villabyggeriet blev det italienske landhus med dets sammensætning af flere bygningskroppe et populært motiv. Bygningskroppene var ikke organiseret i et symmetrisk hierarki, men i en slags charmerende knopskydning.

Gængs var også den enkle murede halvanden etages villa med saddeltag, som man tilførte historiske referencer. Profilerede indramninger af vinduer og døre, gesimsbånd, udskåret træværk ved tagudhæng, facadeornamentik, karnapper, mønstermurværk m.m.

Udsmykningen af facaden var vigtig for det historicistiske hus ligesom det individuelle udtryk. Forbilledernes brug af natursten som marmor, granit og sandsten var økonomisk krævende, så man gik nye veje. Facadestuk og betonaftøbninger erstattede naturstenene.

Murværksdekorationen blev udført på egne præmisser: Specielt formede teglsten kunne anvendes til gesimser og indramninger af døre og vinduer. Den glaserede teglsten blev indmuret som facadebånd eller indgik som en del af et raffineret mønstermurværk, eller man indmurede teglstenen diagonalt for at opnå en rustik reliefvirkning.

Træværket blev også dekoreret: Tagudhængets spær kunne have ornamentale udskæringer eller være helt skjulte bag vandrette udhæng udført som kassetteloft. Tagkvistene kunne have fili-gran af træ udskåret i et organisk mønster.



Skolevej 6

Anbefalinger:**Facade**

Den historicistiske villas ydre er ofte utraditionel i forhold til forbillederne, men konstruktion og håndværk er traditionelt. Facaden kan stå pudset eller i blank murværk. De pudsede mure er kalket eller behandlet med en indfarvet mørtel.

Mur

Murværket er ofte opført af glatte maskinsten – et nyt produkt beundret for sine præcise dimensioner. Fugerne er en del af facadens udtryk: Skrabefuger, tilbagetrukne fuger eller fuger specialformede med fugeske. En skånsom afrensning af teglstenen og en genetablering af fugerne vil revitalisere huset. Vandskuring eller tyndpudsning af facaden kan ikke anbefales.

Vindue

Vinduerne er sprosseopdelte; sidst i 1800-tallet vandt de lidt større rudefelter indpas. Farvesætningen af trævinduerne er afstemt med facaden, eksempelvis farven på tagudhænget eller de kulørte teglsten i facaden. Det kan ikke anbefales at udskifte med plast- eller aluminiumsvinduer, da stofligheden er fremmed for arkitekturen.

Tag

Tagbeklædningen er teglsten eller naturskifer, hvilket udgør en vigtig del af husets stoflighed. Dette er et udtryk, som ikke kan opnås med andre tagmaterialer.

Bygningsændringer og tilbygninger

Den såkaldte italienske landvilla er en komposition af forskellige bygningskroppe, som kan ændres eller tilbygges. Den historicistiske halvanden etages villa har ofte et mere fastlagt formsprog med symmetri og præcise proportioner.



Storegade 3

DET NYKCLASSICISTISKE ETAGEHUS (NY)

Nyklassicismen florerede fra 1915 og frem til først i 1930'erne. Den kan ses som en reaktion på de forudgående historicistiske stilarters tendenser til en urolig og effektfuld facadearkitektur. Man var inspireret af antikkens skønhedsideal, hvor skønheden bestod i en enkel, uforstyrret harmonisk helhed. Etagehusene skulle fremstå som helheder med orden og symmetri. Facade- og taghøjden skulle være afstemte, og overgangen mellem de to flader blev markeret med en tydelig taggesims. De ensartede taktfaste vinduers proportioner var igen afstemt efter facadehøjden.

Klassicismens formgivningsregler var velegnede til strukturering af store bygningsanlæg. Bygningers midterparti kunne være fremhævet med et lille fremspring – en risalit – ofte med en bred gavltrekant i tagetagen, og symmetrien blev understøttet af de regelmæssige sidefløje. Uden risalit blev bygningens symmetri alene angivet af de præcist placerede vinduer og døre i facaden.

Bygningernes grundplan havde en klar geometrisk form – oftest et rektangel. Boligerne var tidssvarende og indretningen var underlagt facadesymmetriens begrænsninger. Man dyrkede den forfinede og rolige helhed i facadeudtrykket: Farve- og materialevalg var afdæmpet, så der kun fremkom svage kontraster. Murværket kunne være glat- eller grovpudset eller i blank mur – ofte med skrabefuge, hvorved muren fik en fladevirkning. Vindueshullerne havde ingen eller kun diskrete indramninger – f.eks. smalle sandstensplader i blank mur. Portåbninger, tit med cirkulære murstik, var placeret symmetrisk i facaden. Indgangsdøre var fremhævet diskret med spinkle portaler af sandsten, cementpuds eller blank murværk.

Taget – et saddeltag med afvalmede gavle – var væsentligt for facadeudtrykket. Især den ubrudte tagflade havde en flot samlende virkning. Nyklassicismens stramme bygningskoncept og det høje ambitionsniveau kunne frembringe helstøbte velproportionerede bygninger med monumentale kvaliteter og en elegant underspillt stofflighed.



Torvet 12

Anbefalinger:**Facade**

Nyklassicistiske facadevægge bør fremstå som rolige flader uden kraftige reliefvirkninger. I vindueshullet sidder vinduet tæt på ydervæggen og sålbænke af zink eller kobber har et minimalt fremspring. Det blanke murværk bør være opmuret med røde, gule eller flammede teglsten. De pudsede mure fremstår oftest med lyse, varme jordfarver.

Vinduer og døre

Vinduesfarverne bør være hvide eller lyse jordfarver og afstemte i nuancer, som ikke står i kontrast til facadematerialet. De sidehængte vinduer bør være sprosseopdelte; vinduets proportioner bør være en integreret del af facadeskemaet. På bolig-etagerne anvendes ofte ét standardvinduesformat, hvor rudefelternes størrelser går igen i de mindre kælder- og kvistvinduer. Det kan ikke anbefales at ændre på vinduernes sprosdeling eller profile-ring. Indgangsdøren er oftest en malet rammedør. Dørhullet har samme bredde som vindueshullerne, og dørhullet er ofte forhøjet, så det flugter med stueetagens vindueshuller.

Tag

Saddeltaget bør være med afvalmede gavle og beklædt med tegl og have et udhæng med vandret underside eller være afsluttet med en muret taggesims. Tagkviste er lette trækonstruktioner med tag og flunker af zink. Tagrender og nedløb bør være af zink eller kobber. Skorstene og murede udluftningskanaler er placeret i kip og indgår i facadens symmetri.

Bygningsændringer og tilbygninger

Etagehusets stofflighed spoles med vandskurede vægge og kontrastfarvede vinduer, hvorfor dette ikke kan anbefales. Det nyklassicistiske hus er en afbalanceret helhed, hvor tilbygninger og tilføjelse af nye bygningsdele bryder konceptet. Ved tilbygning af nabohus er materialevalg, tag- og etagehøjder, facadens rytme og reliefvirkning vigtige parametre.



Torvet 8

ETAGEHUSE I NATIONAL FUNKIS (FU)

Byggestilen var en tilpasning af den internationale funktionalisme til danske byggematerialer og -traditioner. Det traditionelle murede danske etagehus med teglhængt saddeltag blev udstyret med stilartens ikon, hjørnevinduer, og de øvrige vinduer fik et vandret format, murværket kunne også tilføjes indmurede vandrette striber af teglsten.

Vinduerne, især hjørnevinduerne, skulle af samme grund have så spinkle lodrette karme og rammer som muligt. En variant af den nationale funkis omformede den danske teglstensarkitektur til originale kubistiske hustyper med fladt tag – ofte med et let penthouse – og bygningskrope, som fremstod som præcise geometriske figurer med en klassisk muret stofflighed.

Flere af funkishusene bidrog også til udviklingen af den danske boligstandard; for eksempel som fritliggende stokbebyggelse orienteret efter udsigt og sol eller med nye lejlighedstyper, der prioriterede stort lysindfald og altaner til lejlighedens opholdsrum. Funkishusene blev formet som kompositoriske helheder; der var ikke nødvendigvis facadesymmetri, men en balance mellem facadens effekter – vandrette vinduesbånd, lodrette karnapper, massive og lette altaner. Skiltning på facaden med metalbogstaver i en let og moderne typografi indgik også i helheden.

Anbefalinger:**Bygningsdele og overflader**

Facaderne bør opføres i murværk – blank eller pudset i en grov struktur. Murene skal fremstå som ensartede flader uden udsmykninger, men kan være opmuret med vandrette lag af forskelligt farvede teglsten og/eller pudslag.



Storegade 34

Vinduer

Vindueshuller bør have minimale sålbænke, og vinduer bør have en lodret opdeling. Her er de spinkle sprosser i stål eller træ en væsentlig detalje for stilarten.

Facade

Facaden kan også have enkelte cirkulære vinduer f.eks. ved trappeopgange. Indgangsdørene bør have rektangulære glasfelter, og indgangspartiet er ofte fremhævet med en kubistisk indramning. Karnapper og altaner skal udformes som præcise geometriske figurer – terninger og cylindere med flade, bærende jernbetondæk og tilsvarende flade karnaptage. Synligt forstærkende reparationer af altaner og karnapper slører den konstruktive enkelthed.

Tag

Saddeltag, ofte 45 graders tegltag, bør have vandret udhæng, og tagrender skal have et rektangulært tværsnit. Eventuelle tagkviste bør udformes som lodrette forhøjelser af facadens karnapper. Penthouses har som en kontrast til hovedbygningens tyngde en let pladebeklædning af f.eks. kobber. Huse med fladt tag bør have skjulte indbyggede tagnedløb. Tilføjelser af synlige tagrender og -nedløb spolerer den kubistiske enkelthed.

Bygningsændringer og tilbygninger

Funkishusenes raffinerede, kubistiske udtryk er afhængig af præcise bygningsdetaljer og stofflige overflader. Vandskurede vægge, pladebeklædninger, brede vinduesprofiler og sløjfede altaner svækker arkitekturen. Lukning af altaner med glas kan være problematisk for det kubistiske udtryk. Funkishuse i karreer kan tilbygges, når blot etage- og taghøjde bliver afstemt, og facadens rytme – proportioner på vinduer, karnapper og altaner – og stofflighed respekteres.



Vestergade 2

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

L 621
L 613
L 611 + tillæg 1 + 2 + 3
L638
L673
L643
L676-A
L699
L681 + tillæg 1
Lokalplan 6
L 641
L618 + tillæg 1 + 2
L622 + tillæg 1 + 2
L 677
L07.D14.01

Nærværende lokalplan erstatter ovenstående lokalplaner for så vidt angår det viste område i pkt. 2. Disse lokalplaner eller del af eksisterende lokalplaner vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive afløst.

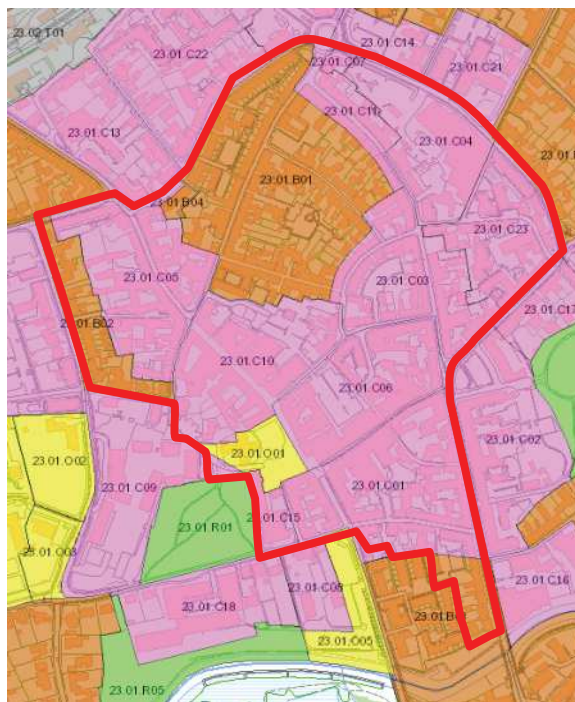
Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne 23.01.B01, 23.01.B02, 23.01.B03, 23.01.B04, 23.01.C01, 23.01.C03, 23.01.C04, 23.01.C05, 23.01.C06, 23.01.C07, 23.01.C09, 23.01.C10, 23.01.C11, 23.01.C15, 23.01.C23, 23.01.O01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Virkeliggørelsen af lokalplanen vurderes ikke at have betydning for drikkevandsinteresserne i området.

Detailhandelsplanlægning

Inden for dele af lokalplanområdet må der etableres detailhandelsbutikker. Der er i kommuneplanen fastsat bestemmelser for bruttoetagearealet til butiksformål. Lokalplanen ændrer ikke på detailhandelsmulighederne inden for området.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområderne inden for bymidteafgrænsningen gælder følgende:

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i enkelt område 23.01.C01-23.01.C16 og 23.03.C02 må ikke overstige 46.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.



Kortet viser hvor placering af detailhandelsbutikker i bymidten skal finde sted i henhold til Kommuneplan 2013.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Lokalplanområdet er i Varde Kommuneplan 2013 udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Bevaringsinteresserne omfatter Varde bys vejstruktur bestående af systemet af veje, der i århundreder har strålet ind mod Varde, sammen med den centrale bydels middelalderlige gadenet. Kulturmiljøet er sårbart over for gadegenembrud, omlægning og sløjfning af gader og indfaldsveje. Herudover er Vardes gamle hospital beliggende ved Vestergade ligeledes udpeget som kulturmiljø. I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Lokalplan 23.01.L02 er i overensstemmelse med byrådets mål om at bevare det værdifulde kulturmiljø og værne om historien samtidigt med, at der skal være mulighed for udvikling og forandring i respekt for de kulturhistoriske værdier.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at det, lokalplanen muliggør, vil ske i respekt for de kulturhistoriske værdier og uden at bevaringsinteresserne tilsidesættes.

Bymiljø og arkitektur

Kommuneplanen fastlægger følgende retningslinjer for bymiljø og arkitektur:

7.1 Projekter, der omfatter byrum, skal i forbindelse med omlægning og opsætning af byinventar bearbejdes arkitektonisk og fremstå i god kvalitet.

7.2 Omlægning af gader, pladser og belægnings-er, ændring af byudstyr, ombygning samt anden ændring i gadebilledet skal vurderes i sin helhed, og de enkelte projekter skal bidrage til et bedre bymiljø.

7.3 I forbindelse med planlægning og udpegning af byfornyelsesprojekter vil projekternes betydning for bymiljøet indgå som en del af prioriteringsgrundlaget.

7.4 Varde Kommune vil sikre, at de centralt beliggende bymiljøer bevares, og at omdannelse og nybyggeri sker i respekt for områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

7.5 Ændring af bevaringsværdige miljøer og bebyggelser med tilhørende omgivelser skal ske under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg og med respekt for bygningernes oprindelige udtryk og materialer.

7.6 Generelt gælder, at om- og nybyggeri skal tilpasses områdets karakter og bygningsproportioner og fremstå i god arkitektonisk kvalitet.

7.7 Bygninger med et mere moderne formsprog kan ikke opføres i områder med kulturhistoriske værdier med mindre det kan godtgøres, at de kulturhistoriske værdier ikke forringes, og at bymiljøet tilføres nye kvaliteter og dimensioner.

Kommuneplanen foreskriver, at bevarings- og bymidteplanlægningen i Varde tager udgangspunkt i det karakteristiske købstadsmiljø. Bymidten repræsenterer dels en række generelle træk, der er typiske for ældre danske købstæder, dels specifikke træk betinget af byens geografiske og historiske forudsætninger, særlige bygningstraditioner m.v. Købstadsmiljøet skal søges understøttet ved at bevare og udbygge den middelalderlige gade- og bebyggelsesstruktur samt at søge blandingen af boliger og erhverv fastholdt.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at det, lokalplanen muliggør, vil ske i respekt for det eksisterende bymiljø i Varde midtby og i overensstemmelse med overstående retningslinjer.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Kulturarvsatlas Vadehavet

Vadehavet Kulturarvsatlas

Varde blev i forbindelse med udgivelsen af Vadehavets Kulturarvsatlas udpeget af Kulturarvstyrelsen (i dag Kulturstyrelsen) som et af Vadehavsregionens 77 kulturmiljøer. Områderne er udvalgt på baggrund af en karakteristik af de naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske hovedtræk.

Varde ligger ved Vadehavsregionens nordligste ådal, der er op til flere hundrede meter bred med marsk på begge sider. Marsken strækker sig fra Ho Bugt ind til byen, som er anlagt ved et vade-sted. I dag krydses åen inde i Varde by via to overordnede gadestrækninger: Torvegade/Vestergade og Storegade. Gaderne fører fra nord ned over åen. Herfra fordeler vejene sig videre ned i Vadehavsregionen med forbindelse til Esbjerg og Ribe. Overgangen ved Storegade er den ældste. Hovedstrøgene i bymidten har et buet – næsten knækket forløb, hvilket giver flere spændende rumoplevelser. Imellem de to hovedstrøg, Torvegade/Vestergade og Storegade, er der en række smalle og korte tværgader, hvor der er bygget såvel boliger som erhvervsejendomme. Vardes arkitektur i hele bymidten er kendetegnet ved den enkle og afklarede klassicistiske udtryksform, som blev fremherskende i perioden efter de store brande, senest i 1821. Vardes mest dominerende bygning er kirken, der er omkranset af store bygninger, blandt andet rådhuset. Den Kampmannske Gård i Storegade er en stor klassicistisk bygning og et af byens fineste huse. De fornemme huse, som omfattede de offentlige bygninger, blev ofte opført i gule sten med røde tegltage.

Kommuneatlas Varde

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Varde er der gennemført en registrering af alle bygninger, der er opført før 1940. Registreringen af bygninger er gennemført efter de retningslinjer, der er fastsat af Skov- og Naturstyrelsen – senere Kulturstyrelsen – om registrering af ældre bygninger, den såkaldte SAVE-metode.

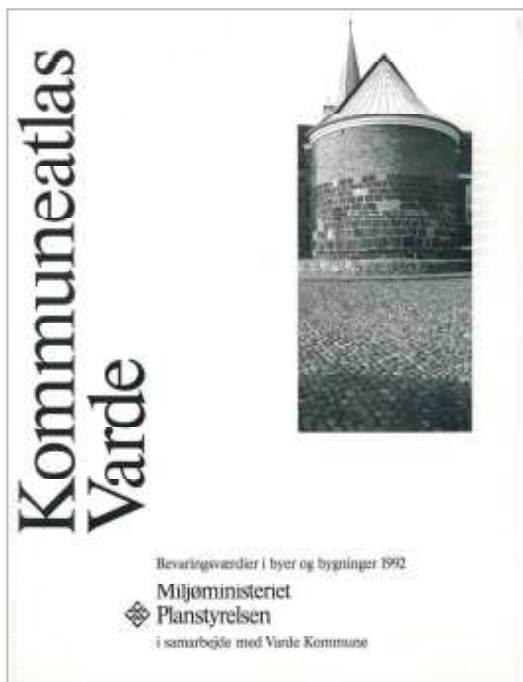
Bygningerne er registreret og kortlagt for at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkel bygning fastlægger registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper for bevaringsværdi:

Fredede bygninger*
Høj (karakter 1-3)
Middel (karakter 4-6)
Lav (karakter 7-9)

** Foruden lokalplanens bestemmelser om de enkelte stilarter gælder der for de fredede bygninger, at Kulturministeriet ved Kulturstyrelsen skal involveres i alle forandringer på fredede bygninger, indvendige såvel som udvendige.*

Lokalplanen søger at bevare hele midtbyens karakter, kulturarv og -miljø og indeholder derfor ikke særskilte bestemmelser for bygninger med højere eller lavere bevaringsværdi. Dette betyder, at alle huse inden for lokalplanområdet betragtes som bevaringsværdige.

Bevaringsvurderingen vil dog spille en rolle i forhold til mulighederne for nedrivning, da der ikke kan forventes dispensation til nedrivning af bygninger med en høj eller middel bevaringsværdi, eller som vurderes værdifulde for bymiljøet,



Kommuneatlas Varde 1992.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning – forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemedier.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Trafiksikkerhedsplan

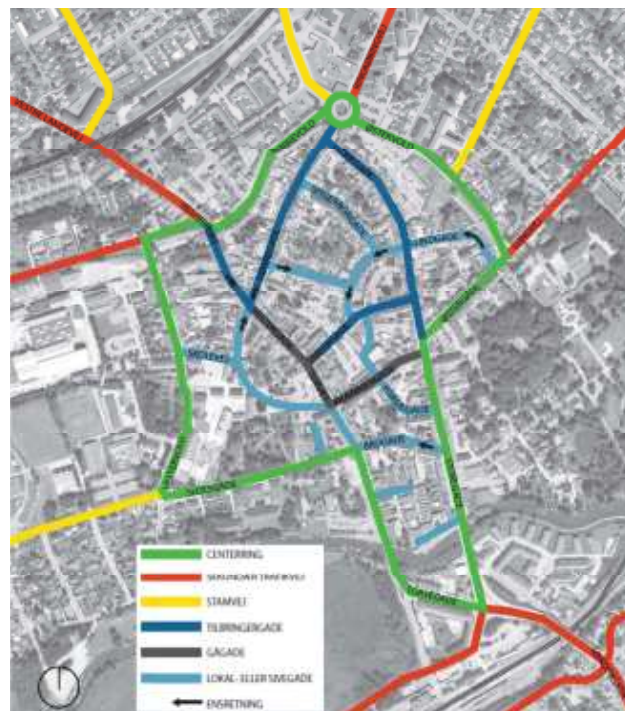
Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

Trafikplan for Varde By 2014-2025

Varde Kommune har udarbejdet en Trafikplan for Varde By 2014-2025, som fastsætter trafikale mål for udviklingen af kommunens veje i Varde midtby. Trafikplanen omfatter den fremtidige, overordnede vejstruktur, som er vist i kortskitsen

og opdelt i tilbringergader, lokalgader/sivegader/gågader, parkeringsveje og Centerringen.

Planen skal udover de allerede gennemførte ensretninger og gågader mv. understøttes af en række fysiske trafiktiltag med det formål, at den enkelte gades funktion skal kunne aflæses af dennes udformning. Det gælder f.eks. ændring af asfaltbelægninger til brolægning, etablering af cykelstier samt ændring af gadebelysningen og den færdselsmæssige afmærkning.



Kort, Trafikplan for Varde By 2014-2025

Trafikplanens tiltag tager udgangspunkt i Designmanualen for Varde Midtby 2011 og omfatter blandt andet følgende ændringer af de forskellige dele af midtbyens vejstruktur:

Centerringen

Denne indre ringgade – "Centerringen" - er sekundær trafikvej og vil på den østlige del have karakter som i dag med asfaltbelægning, mens den vestlige del, som skal bære mindre trafik, kan omlægges med jævne stenbelægninger.

Tilbringergader

Disse gaders funktion er bl.a. at give adgang til p-pladser. Tilbringergaderne, som omfatter Nygade, Nørregade samt dele af Vestergade og Storegade, vil herved have en vis trafikal betydning og udformes derfor med jævne stenbelægninger.

Lokalgader

Grydergade, Murfeldts Plads, Lundgade, Brogade, Skolevej, Slagterigade og Smedegade er lokalgader. Lokalgaderne har mindre trafikal betydning, giver især adgang til boliger og kan blive omlagt med brolagt kørebane.

I nærværende lokalplan er der indarbejdet bestemmelser for blandt andet vejbelægning, der følger trafikplanens vejstruktur.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at bestemme, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Lokalplanen giver kun mulighed for mindre om- og tilbygninger. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan og Byudvikling, Varde Kommune samt ses på kommunens hjemmeside: www.vardekommune.dk.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 100 m fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Planen vurderes således ikke at kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Åbyggelinie – Lokalplanområdet grænser op til åbeskyttelseslinien for Varde Å. Lokalplanen muliggør ikke byggeri inden for åbeskyttelseslinjen. Bebyggelse indenfor åbeskyttelseslinjen kræver tilladelse fra Varde Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Kirkebyggelinie – Sct Jacobi Kirke.

Det, som lokalplanen muliggør, vil ikke have betydning for kirkebyggelinjen omkring Sct. Jacobi Kirke.

Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i og omkring hverken åbyggelinjen eller kirkebyggelinjen.

Jordforureningsloven

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Team Miljø – Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknikogmiljo@varde.dk.

Ifølge jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet.

Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, hvor der er foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening. Der er endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Støjforhold

Da der er tale om en bevarende lokalplan for bymidten i Varde, ændres der ikke på den hidtidige anvendelse. Realisering af lokalplanen vurderes derfor ikke i sig selv at ændre graden af trafik- og vejstøj.

Da lokalplanområdet omfatter flere trafikveje i Varde med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning, som for boliger er 55 dB(A).

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.

Museumsloven

Museet for Varde By og Omegn gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i form af spor fra det middelalderlige Varde, som ifølge museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelse og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god idé at foretage en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Museet for Varde By og Omegn tilbyder mod betaling at foretage en forundersøgelse, og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses, og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail: vam@vardemuseum.dk.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger

Alle bygningsarbejder herunder nedrivning, ude såvel som inde, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen, når der er tale om fredede bygninger og

gårdmiljøer. Dette gælder også opsætning af lysinstallationer, antenner, parabolantenner og lignende samt skiltning på facader herunder tagflader.

Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde

Lokalplanen omfatter Sct. Jacobi Kirke og grænser op til byens gamle kirkegård.

Loven sikrer kirkebygninger og kirkegårde inklusiv kirkediger.

Loven fastlægger bl.a., at kirkegårdens indhegning og indgangspartier ikke må ændres, om sættes eller nedrives uden tilladelse fra stiftsøvrigheden. Desuden bør det så vidt muligt undgås, at der i bebyggelsen og beplantningen ved kirken og på kirkegården foretages ændringer, som vil forringe skønhedsværdier, der er knyttet til samspillet mellem kirke, kirkegård og omgivelser.

Ledningsmaster må ikke anbringes på kirkegården eller i dens hegn. Ledninger må ikke føres henover kirkegården.

ØVRIGE BEVARINGSINITIATIVER

Designmanual for Varde



Designmanualen for Varde Midtby er udarbejdet i 2011 på privat initiativ og beskriver et forslag til en fremtidig udvikling af Vardes midtbys gadebelægninger, byinventar, trafik og beplantning.

Lokalplanen fastholder og styrker designmanualens beskrevne visioner med fokus på de historiske kvaliteter i midtbyen, ligesom lokalplanen fastlægger bestemmelser for gadebelægningen i midtbyen i tråd med designmanualen.

Bevarvarde.dk

På hjemmesiden er det muligt at finde oplysninger om de enkelte huse i Varde midtby. Hvert eneste hus i midtbyen er fotograferet, og der er fremlagt data om hvert hus. Den enkelte ejer kan desuden beskrive, dokumentere og opbevare information om sin ejendom, så dette bevares for eftertiden, samt finde inspiration til renovering af sin ejendom og den løbende vedligeholdelse.

Hjemmesiden er ligesom designmanualen udarbejdet på privat initiativ og skal ses som inspiration og supplement til lokalplanen.

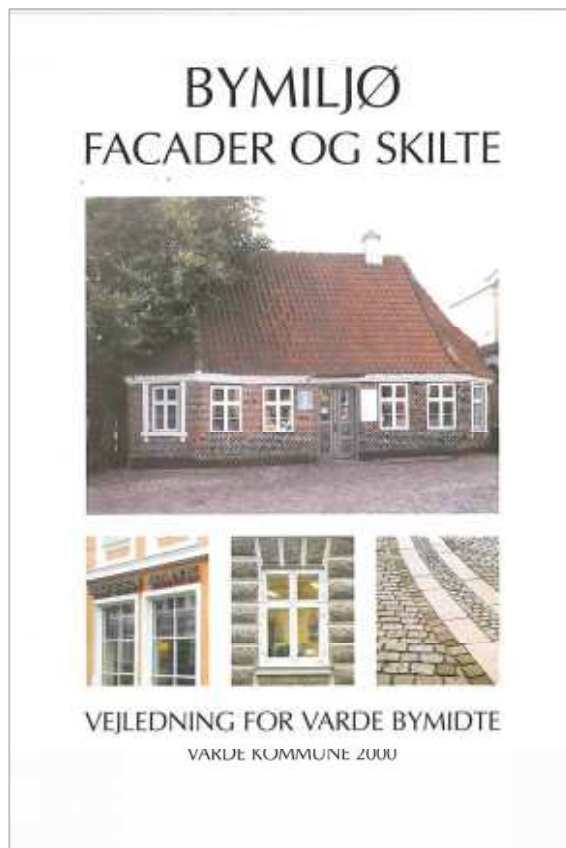
SERVITUTTER

Formålet med lokalplanen er at sikre de arkitektoniske kvaliteter og det grønne miljø i Varde midtby samt give mulighed for om- og tilbygning af eksisterende huse i området. Der vurderes ikke at forekomme formålsuforenelighed mellem lokalplanens hovedformål og de private tilstandsservitutter, der gælder indenfor lokalplanområdet. I tilfælde af at en tilstandsservitut er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, vil servituten automatisk bortfalde efter planlovens § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejde påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Facade- og skiltevejledning

Hele lokalplanområdet er omfattet af facadevejledningen for Varde midtby: "Bymiljø, facader og skilte – Vejledning for Varde Bymidte" fra 2000. Retningslinjerne heri er i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser og skal derfor respekteres. På enkelte områder er bestemmelserne i lokalplanen nærmere præciseret i forhold til vejledningen. Ved uoverensstemmelse mellem lokalplanen og vejledningen er det lokalplanens bestemmelser, der er gældende.



Vejledning for Varde bymidte

LOKALPLAN 23.02.L01 – BEVARENDE LOKALPLAN FOR VARDE MIDTBY

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.1**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge områdets anvendelse til blandet byformål,
- **at** sikre, at bevaringsværdige bygninger med den oprindelige arkitektur og det håndværksmæssige særpræg fastholdes,
- **at** sikre, at Varde midtbys bygninger renoveres, om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,
- **at** bevare Varde midtbys bevaringsværdige pladser, gårdrum, gadeforløb, belægninger og grønne præg, herunder store træer,
- **at** åbne mulighed for opførelse af nye bygninger, herunder tilbygning til eksisterende, og
- **at** sikre, at nybyggeri tilpasses midtbyens bebyggelsesstruktur og byggeskik ved valg af placering, proportioner og materialer.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.1 Områdets afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter helt eller delvist matrikel nr.:

Varde Bygrunde

100a, 100b, 100c, 101a, 102a, 103a, 104a, 104g, 105a, 105d, 106b, 108c, 109a, 10b, 10c, 10e, 10f, 111, 120, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130a, 130b, 130d, 130f, 131, 132a, 132c, 132d, 132e, 133, 134a, 134b, 135, 137, 14d, 14e, 14f, 14k, 14l, 15, 164a, 164b, 164c, 164d, 165, 166, 167, 168a, 168b, 16a, 16b, 16d, 17, 170a, 170e, 170l, 170m, 170n, 171a, 172a, 172b, 172c, 173a, 173b, 173c, 175, 176, 177a, 177c, 178a, 178b, 179a, 180a, 180b, 180d, 180f, 180k, 181a, 181b, 181c, 181d, 181e, 182a, 182b, 183, 184a, 184b, 185a, 186a, 186b, 189a, 189b, 19m, 190, 191a, 192b, 192d, 193, 194a, 194b, 196, 197b, 199a, 199b, 199c, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 200b, 200c, 200d, 201, 203a, 203g, 203h, 204a, 204b, 205, 207a, 208, 209, 20a, 21, 210a, 210b, 211, 212a, 212b, 212e, 213a, 213b, 214a, 215a, 215b, 216a, 216b, 217, 218, 219, 22, 220a, 220b, 221a, 221b, 222a, 222b, 222c, 222d, 222e, 222f, 222g, 222k, 222m, 222n, 223a, 223b, 223c, 223d, 224a, 224b, 224c, 224d, 224e, 225a, 225b, 225c, 226a, 226b, 226c, 226d, 226e, 226h, 226i, 226l, 226m, 227, 228, 229a, 229b, 229c, 23, 230a, 230c, 230d, 233a, 235a, 237a, 237b, 237d, 238a, 238b, 238d, 239a, 240a, 241a, 241b, 241c, 241d, 241e, 241f, 241g, 242, 243a, 243b, 244, 245b, 245c, 246a, 246b, 247a, 247b, 248, 249a, 249b, 251, 252a, 252b, 253, 254, 256c, 257, 259, 260a, 260b, 261, 262, 263, 264, 265b, 266a, 266c, 266e, 266f, 267a, 27, 270a, 271a, 273a, 274a, 275a, 276a, 276b, 277a, 278a, 279a, 279b, 279c, 28, 283, 29, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 30a, 31, 32, 34a, 34b, 34d, 35a, 35c, 36b, 37a, 37b, 37c, 38a, 38d, 38e, 38f, 38g, 38h, 39a, 39d, 39e, 39f, 39g, 39h, 39i, 39k, 39l, 39m, 39n, 39o, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k, 40, 41a, 41c, 42a, 42b, 42c, 42e, 42f, 43a, 43d, 43e, 43f, 43g, 43h, 44c, 4a, 51b, 53a, 54, 55, 56, 57, 5a,

5c, 62b, 62e, 62g, 62i, 63, 64a, 64b, 65, 66a, 67, 68a, 68b, 69, 70, 7000°, 7000μ, 7000ab, 7000ac, 7000ad, 7000ae, 7000af, 7000b, 7000c, 7000k, 7000l, 7000m, 7000n, 7000o, 7000p, 7000q, 7000s, 7000t, 7000u, 7000v, 7000x, 7000y, 7000z, 7000aa, 71a, 71b, 73a, 73b, 73c, 73d, 74, 75a, 75c, 75d, 76, 78a, 78b, 78c, 78d, 78e, 79, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 80a, 80c, 81, 82, 83, 84a, 84b, 85a, 85b, 85c, 85d, 85e, 85f, 86a, 91a, 91b, 92, 93a, 93b, 93c, 94, 95a, 96a, 96b, 96c, 96d, 96e, 96f, 97a, 97b og 97c.

Varde Markjorde

53æ, 53i, 53k, 53n, 53x, 7000g, 7000gμ, 7000gb, 7000l, 7000o, 7000y og 7000aa.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i to delområder som vist i Kortbilag 2.

Delområde 1

Delområde 1 omfatter helt eller delvist matrikel nr.

Varde Bygrunde

100a, 100b, 100c, 101a, 102a, 103a, 104a, 104g, 105a, 105d, 106b, 108c, 109a, 111, 120, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130a, 130b, 130d, 130f, 131, 132a, 132c, 132d, 132e, 133, 134a, 134b, 135, 137, 164a, 164b, 164c, 164d, 165, 166, 167, 168a, 168b, 170a, 170e, 170l, 170m, 170n, 171a, 172a, 172b, 172c, 173a, 173b, 173c, 175, 176, 177a, 177c, 178a, 178b, 179a, 180a, 180b, 180d, 180f, 180k, 181a, 181b, 181c, 181d, 181e, 182a, 182b, 183, 184a, 184b, 185a, 186a, 186b, 189a, 189b, 19m, 190, 191a, 192b, 192d, 193, 194a, 194b, 196, 197b, 199a, 199b, 199c, 200b, 200c, 200d, 201, 203a, 203g, 203h, 204a, 204b, 205, 207a, 208, 209, 20a, 21, 210a, 210b, 211, 22, 23, 242, 243a, 243b, 244, 265b, 266a, 266c, 266e, 266f, 267a, 27, 270a, 271a, 273a, 274a, 275a, 276a, 276b, 277a, 278a, 279a, 279b, 279c, 28, 283, 29, 30a, 31, 32, 34a, 34b, 34d, 35a, 35c, 36b, 37a, 37b, 38a, 38d, 38e, 39a, 39d, 39n, 39o, 40, 41a, 41c, 42a, 43a, 43f, 43g, 43h, 51b, 53a, 54, 55, 56, 57, 64a, 64b, 65, 66a, 67, 68a, 68b, 69, 70, 7000°, 7000æ, 7000ab, 7000ac, 7000ae, 7000b, 7000c, 7000k, 7000l, 7000m, 7000o, 7000p, 7000q, 7000s, 7000t, 7000u, 7000v, 7000x, 7000y, 7000z, 7000aa, 71a, 71b, 73a, 73b, 73c, 73d, 74, 75a, 75c, 75d, 76, 78a, 78b, 78c, 78d, 78e, 79, 80a, 80c, 81, 82, 83, 84a, 84b, 85a, 85b, 85c, 85d, 85e, 85f, 86a, 91a, 91b, 92, 93a, 93b, 93c, 94, 95a, 96a, 96b, 96c, 96d, 96e, 96f, 97a, 97b, 97c, 7000ad, 7000n og 7000af.

Varde Markjorde

53i, 53k, 53x, 7000gæ, 7000gb, 7000l, 7000y, 7000g, 7000o og 7000aa.

Delområde 2

Delområde 2 omfatter helt eller delvist matrikel nr.

Varde Bygrunde

38f, 37c, 38g, 38h, 39m, 39e, 39f, 39g, 39h, 39i, 39k, 39l, 42b, 42c, 42f, 44c, 42e, 43e, 43d, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 3b, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k, 5c, 5a, 3c, 3d, 3e, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 4a, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 10b, 10c, 10e, 10f, 14d, 14e, 14f, 14k, 14l, 16d, 16a, 16b, 17, 15, 257, 259, 256c, 260a, 260b, 261, 262, 263, 264, 247a, 247b, 246a, 246b, 245b, 245c, 248, 249a, 249b, 251, 252a, 252b, 253, 254, 7000ad, 230a, 230c, 230d, 233a, 235a, 237a, 237b, 237d, 222a, 222b, 222c, 222d, 222e, 222f, 222g, 222k, 222m, 222n, 238d, 241a, 241b, 241c, 241d, 241e, 241f, 241g, 240a, 239a,

238a, 238b, 221a, 221b, 220a, 220b, 217, 218, 219, 223a, 223b, 223c, 223d, 226a, 226b, 226c, 226d, 226e, 226h, 226i, 226l, 226m, 229a, 229b, 229c, 227, 228, 225a, 225b, 225c, 224a, 224b, 224c, 224d, 224e, 212a, 212b, 212e, 215a, 215b, 213a, 213b, 214a, 216a, 216b, 7000n, 7000af, 7000y, 57, 62b, 62e, 62i, 62g og 63.

Varde Markjorde

53n, 53æ, 7000g, 7000o og 7000aa.

2.02 Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde 1

Delområde 1 skal anvendes til blandede bymæssige formål; herunder boliger, butikker, caféer, serviceerhverv, kontorer, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne nogen form for genepåvirkning.

3.2 Detailhandelsbestemmelser

Det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker må ikke overstige 2.000 m² udvalgswarebutikker og 3.500 m² for dagligvarebutikker.

Det samlede bruttoareal til butikksformål må ikke overstige 46.000 m².*

Inden for gågadezonerne i Kræmmergade, Vestergade, Torvegade samt på Torvet skal bebyggelsens stueetage fastholdes til butikksformål eller publikumsorienterede serviceerhverv.

3.3 Delområde 2

Delområde 2 skal primært forbeholdes til boligformål samt liberalt erhverv.

* I henhold til Kommuneplan 2013 omfatter det samlede bruttoetageareal til butikksformål enkeltområde 23.01.C01-23.01.C16 og 23.03.C02.

4. UDSTYKNING

4.1

Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades.

5. VEJE, GADEBELÆGNING OG BEPLANTNING

5.1 Vejbredder, vendepladser og beplantning

Det eksisterende gade- og vejnet samt stier skal bevares med de nuværende retninger og beliggenhed.

I forbindelse med etablering af ny belægning på veje, torve og pladser skal der, hvor det er muligt, sikres plads til velplacerede træer og grønne elementer.**

5.2 Torve-, fortovs- og gadebelægning

Torve-, fortovs- og gadebelægning skal generelt udføres i materialer, der er tilpasset det bevaringsværdige miljø.

** Træer skal sikres plads til god udvikling af såvel krone som rodnet. Et bytræ skal sikres et areal på minimum 10 m² med enten muldbed eller indbygget vækstjord i belagte arealer samt tilstrækkelig plads i belægningen til udvikling af stamme.

Torve- og fortovsbelægninger skal udføres i brosten*, chaussésten, betonfliser, bordursten, teglklinker eller pigsten.

Eksisterende pigstens- og brostensbelægninger skal bevares.

Hvor der er behov for jævn belægning, kan der eventuelt lægges bordurbånd i granit.

** Brosten og chaussésten skal være af den traditionelt anvendte granit i Varde midtby.*

Torve- og fortovsbelægninger skal opfylde bestemmelserne i "Færdselsarealer for alle – Håndbog i tilgængelighed".

Ny gadebelægning skal udføres i brosten* eller asfalt og følge vejstrukturen vist på kortbilag 4 med følgende gadebelægninger:

Centerringen

I den indre ringgade skal den østlige del have asfaltbelægning, mens den vestlige del kan omlægges med enten jævne brostens- eller asfaltbelægninger på kørebanen.

Tilbringergader

Tilbringergader skal udformes med jævne sten- eller asfaltbelægninger.

Lokalgader

De historiske gader skal udformes med brostenbelægninger i kørebanen.

5.3 Bevaringsværdige træer

Træer, der på Kortbilag 5 er markeret som bevaringsværdige, samt træer, der har en stammeomkreds på mere end 80 cm i en højde af 100 cm over terræn, er bevaringsværdige og må ikke fældes uden forudgående tilladelse.

*** Varde Kommune vil foretage en konkret vurdering på grundlag af en ansøgning om dispensation, inden der tages stilling til, om et bevaringsværdigt træ kan fjernes.*

Syge eller døde træer kan normalt fjernes mod plantering af et nyt træ (f.eks. eg, lind eller ask), der på sigt vil blive et markant træ, som kan erstatte det fjernede træ**.

5.4 Pladser og gårdrum

Bevaringsværdige pladser og gårdrum markeret på Kortbilag 5 skal bevares med hensyn til belægning og beplantning.

Gårdmiljøer skal så vidt muligt bevare pigstensbelægningen. Hvor der er behov for jævnere belægning, kan der evt. lægges bordurbånd eller glatslebne chaussésten af granit.

5.5 Byrumsinventar

Byrumsinventar såsom gadelamper, bænke og affaldsbeholdere skal i lokalgader tilpasses det historiske bymiljø og tilstræbes et ensartet udseende.

5.06 Hegn

Hegn skal tilpasses det bevaringsværdige miljø og må ikke virke skæmmende. Der må kun opsættes hegn i skel og hegnet må ikke være højere end 1,8 meter. Hegn skal opføres som enten murværk, hække eller i træ. Mure skal opføres som eksisterende murværk på den facade, som muren støder op til. Træværk skal fremstå malede i jordfarveskalaen som vist under pkt. 7.0.6.

Tekniske anlæg

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

Forsyningsledninger skal placeres i arealet mellem byggelinjer og vejskel.

Terrænregulering

I forbindelse med opførelse af bebyggelse må der ske terrænregulering op til $\pm 0,3$ m uden godkendelse af Varde Kommune. Terrænregulering må ikke finde sted nærmere skel end 1 m.

Oplag

Udendørs oplag må ikke virke skæmmende på hverken bebyggelsen eller bymiljøet. Oplag skal afskærmes.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.1 Bebyggelsens placering**

Ny bebyggelse skal tilpasses midtbyens oprindelige bebyggelsesstrukturer og må ikke påvirke den omkringliggende bebyggelse eller det eksisterende gade-/gårdrum negativt.

Opføres et nyt forhus/hovedhus skal dette følge den eksisterende facades placering og placeres i flugt med den omkringliggende nabobebyggelses facadelinje.

Sekundære bygninger såsom garager, udhuse m.v. må ikke placeres i forhaven og skal så vidt muligt placeres, så de ikke er synlige fra offentlig vej.

6.2 Byudvikling og fortætning

Byudvikling og fortætning skal ske under hensyntagen til den historiske midtbys oprindelige gadenet samt matrikel- og bystruktur. Der kan alene ske byudvikling og fortætning i områder, hvor det vurderes, at den bevaringsværdige bebyggelse og det historiske bymiljø ikke påvirkes negativt.

6.3 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:

75 % for bebyggelse i 1½ etage*

110 % for bebyggelse i 2½ etage*

150 % for bebyggelse i 3 etager og derover.

Eksisterende bebyggelse må hverken øge etageantal eller bygningshøjde i forbindelse med ombygning.

Uanset ovenstående bebyggelsesprocent og etageantal er det altid tilladt at udnytte bebyggelsens tagetage.

Ny bebyggelse skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse og opføres i samme højde og med samme etageantal som de omkringliggende bygninger.

* Med ½ etage menes udnyttet tagetage.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Punkt 7.0 fastsætter generelle bygningsbestemmelser.

Punkt 7.1 til 7.2 fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udseende for de 6 stilarter, og pkt. 7.3 for bygninger uden klassificering af stilart. Efter den enkelte stilarts navn er angivet en forkortelse f.eks. "H1" (se redegørelsen s. 10). Forkortelsen anvendes også på Kortbilag 3. De typiske stilarter i Varde er beskrevet i redegørelsens stilblade.

** For bygninger fredet i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må der ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne (Kulturstyrelsen).*

*** Med sekundære bygninger forstås mindre bygninger såsom garager, carporte, skure, terrasser og lignende.*

**** Bestemmelsen betyder, at et hus kan føres tilbage til sin oprindelige form uden at overholde alle bestemmelser til den pågældende stilart. Det giver mulighed for at tilbageføre bygninger, der oprindeligt ikke har været helt stilrene i forhold til den stilart, huset er klassificeret i, jf. Kortbilag 3. Hvis der ikke kan fremskaffes fuld dokumentation for bygningens udseende, træder stilartens bestemmelse i kraft for at udfylde de "huller", dokumentationen efterlader.*

7.0 GENERELLE BYGNINGSBESTEMMELSER

7.0.1 Udvendige bygningsændringer

Bygninger* inden for lokalplanområdet må ikke uden Varde Kommunes forudgående tilladelse ændre eller etablere:

- facade (farve, sålbænke, murværk mv.)
- tagkonstruktion, -form og -beklædning
- vinduer (type, materiale, farver)
- vinduesåbninger
- døre og porte (type, materiale, farver)
- dør- og portåbninger
- udvendige trapper
- kviste og ovenlysvinduer
- skorsten
- til- og ombygninger
- nybyggeri
- farvevalg på mur- og træværk
- skilte, markiser og altaner
- synlige, udvendige installationer såsom ventilation, antenner, solceller og lignende

Tilladelse skal opnås, før arbejdet igangsættes.

7.0.2 Nedrivning

Bygninger inden for lokalplanområdet må ikke uden Varde Kommunes forudgående tilladelse nedrives.

Der kan ikke forventes tilladelse til nedrivning af bygninger, der vurderes værdifulde for bymiljøet eller som er tilkendt en høj eller middel bevaringsværdi, jf. Kommuneatlas Varde.

7.0.3 Baghuse, tilbygninger og sekundære bygninger

Baghuse, tilbygninger samt sekundære bygninger** skal tilpasses, så de harmonerer med forhuset/hovedbygningens arkitektur med hensyn til proportioner, materialer og farver.

Foruden stilartens materialeangivelser gælder følgende supplerende bestemmelser for de sekundære bygninger**:

Sekundære bygninger, som ikke er fysisk sammenhængende med hovedbygningen, må udføres i træ og have fladt tag med sort tagpap, såfremt det ikke påvirker oplevelsen af det omgivende by-/gårdrum negativt.

7.0.4 At føre huset tilbage til dets oprindelige udtryk

Efterfølgende afsnit 7.1-7.3 gælder ikke for huse, der føres tilbage til dets oprindelige udseende på opførelsestidspunktet. Bygherre skal blot dokumentere, hvordan bygningen oprindeligt har set ud. Dokumentation anses for at være originale bygningstegninger, eller fotografier, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt. Hvis der mangler dokumentation for bestemte farver, materialer, vindues- og tagformer eller andre bygningsdetaljer, gælder den pågældende bestemmelse herfor i det lokalplanafsnit, som omhandler bebyggelsens udseende for den pågældende stilart.***

7.0.5 Solceller, parabolantennener o.l. tekniske installationer.

Solceller, parabolantennener og lignende tekniske installationer må på ingen måde være synlige fra offentlige veje og stier og skal godkendes af Varde Kommune i hvert enkelt tilfælde. Der skal ved

placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til husets arkitektur, naboer og omgivelser, således at de tekniske installationer skæmmer mindst muligt. Solceller skal være integreret i tagfladen, ikke reflekterende og have ens farver i konstruktion og solceller.

7.0.6 Butiksindretning og skiltning

Ved ændringer i forbindelse med butiksindretning skal underetagens formater på vinduer og døre afpasses efter facadens proportioner, opdeling og oprindelige stilart. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer, der følger overetagens fagopdeling.

Nye butiksfacader skal udformes, så de harmonerer med de omgivende bevaringsværdige butiksfacader.

Butiksvinduer skal udføres i enten træ, jern, stål eller aluminium. Plasticvinduer må ikke bruges.

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk med hensyn til størrelse, placering og farve. Skiltning skal placeres på stueetagens facade. Skiltning må ikke helt eller delvist dække for arkitektoniske elementer som f.eks. søjler, gesimser, bånd eller indfatninger. Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblændning eller lignende.*

** Se i øvrigt Varde Kommunes facade- og skiltevejledning: "Bymiljø. Facader og skilte. Vejledning for Varde bymidte."*

* Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved blandt andet silikatbaseret maling eller ved kalkning.

** Farverne er angivet med farvens nummer i NCS-farveindexet (NCS = Natural Colour System).

7.0.6 Farver på facader og træværk

Blank mur skal udføres i håndstrøgne, blødstrøgne eller vandstrøgne tegl i røde nuancer. Træværk og pudsede facader/facadepartier skal fremstå bemalet med en kalklignende* overflade i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med følgende farvekoder, der angiver udgangspunktet for farven**:

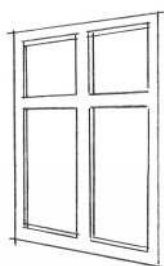
Okker S 1040 - Y10R
Lys okker S 1530 - Y20R
Terra di Siena S 2020 - Y70R
Engelsk rød S 4050 - Y80R
Svensk rød S 5040 - Y80R
Mørkebrun S 7020 - Y80R
Brun umbra S 8010 - Y30R
Dodenkop S 8010 - Y90R
Grågrøn S 4010 - G50Y
Grøn umbra S 7005 - G20Y
Hvid S 0500 - N
Lysegrå S 2500 - N
Mørkegrå S 5000 - N
Sort S 9000 - N

Svag creme gul S 0505 - Y50R
Rød S 5040 - Y70R
Rødbrun S 6030 - Y90R
Brun S 8010 - Y70R
Grønjord S 4550 - G60Y
Grøn S 6010 - G30Y
Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Ultramarinblå S 4550 - R80B
Blå S 8010 - R70B
Grå S 4502 - G
Antracitgrå S 8000 - N
Sort S 8505 - B20G

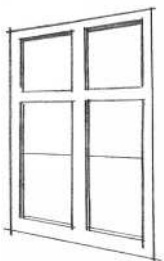
* Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilarternes karakteristika er nærmere beskrevet.

** Med "naturrøde vingetegl" menes tegl uden nogen former for overfladebehandling herunder engobering, glasering eller lignende. Der findes i dag firmaer, som fremstiller vingetegl med fals. Ønskes der anvendt vingetegl med fals kræves det, at tagstenen har samme form, farve og overflade som gammel dansk vingetegl.

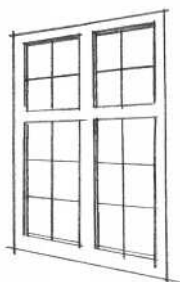
*** De ældste villaer i stilarterne havde typisk småsprossede vinduer, mens de yngre villaer havde større vinduesflader.



**** Korspostvindue uden sprosser. Almindeligt dannebrogsvindue.



Korspostvindue med vandret sprosse i nederste ramme. Klassicistisk vindue.



Småsprosset korspostvindue. Rokokovindue.

7.1 STILARTSBESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som:

- HE Historicismistiske etagehus
- NY Nyklassicismistiske etagehus
- GA Gadehuse i købstaden
- HI Den historicistiske villa
- KL Klassicismistiske huse

samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser*.

7.1.1 Facader

Facader skal udføres som pudsede med bemaling eller i blank murværk. Eksisterende facader i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Ornamentik i facaden som stik ved vinduer og døre, friser og stuk skal bevares eller erstattes med kopier.

7.1.2 Tag

Tage skal udføres som husets oprindelige tag og må kun udføres i naturrøde vingetegl**, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner. Eksisterende udsmykkede vindsceder, sternbrædder og tagudhæng skal bevares eller udskiftes med kopier. Taghældningen skal være som den oprindelige taghældning. Tagrender skal fremstå af zink. Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal udføres som opmurede og skal placeres i tagrygningen. Rygningssten skal lægges i mørtel.

7.1.3 Vinduer, døre og porte

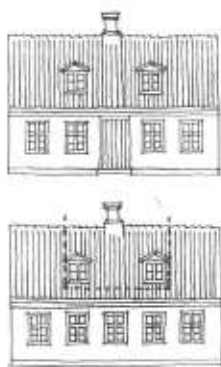
Eksisterende originale vinduer med kitfals skal søges bevaret. Ved energiforbedring af originale vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses med forsatsrammer, koblede rammer eller lignende løsninger.

Ved udskiftning af originale vinduer skal disse erstattes af kopier, dog tillades tilføjelse af indbyggede koblede rammer.

Ved udskiftning af uoriginale vinduer, døre og porte skal de nye vinduer, døre og porte udformes som husets oprindelige med hensyn til størrelse, format, sprosseopdeling***, materialer og farve. Vinduessprosser skal have en bredde på 25-28 mm.

Nye vinduer skal udføres med enkeltlagsglas og kitfals. Der kan gives tilladelse til, at vinduer uden sprosser**** samt vinduer mod baggårde, hvor det vurderes, at hverken arkitektur eller gadebilledet påvirkes negativt, kan udføres med termoruder. Termoglas skal være isat med trekantede glaslister i træ eller kit.

Vinduer, døre og porte skal fremstå malede med en dækkende maling. Eksisterende oprindelige vinduer, døre og porte må ikke



* Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsides vinduer, men med mindst ét fag fra frie gavle og mindst 3 tagsten over huset gesims – dvs. inden for den stiplede linie, som vist på figuren til højre. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte".

** Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, f.eks. Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.

*** Bygningsreglementet, bestemmelse 3.5.2: "Redningsåbningernes fri højde og bredde skal tilsammen være mindst 1,5 m. Hverken højden eller bredden må være mindre end 0,5 m. Er underkanten af redningsåbningen over 2,0 m fra terræn, skal højden dog være mindst 0,6 m.

Højden fra gulv til underkanten af redningsåbningen må ikke være over 1,2 m.

Redningsåbninger skal være lette at betjene og skal kunne holdes fast i en stilling, så der er fri passage både indefra og udefra."

blændes af.

Vinduer, døre og porte må ikke udføres med fremtrædende drypnæse i eksempelvis aluminium. Der må hverken isættes tonede, mattede eller buede ruder. Såløbænke skal udføres som de oprindelige.

7.1.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset eller tilpasses bygningens arkitektur. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside*. Kvistvinduerne skal være mindre end langsides vinduer. Kvistflunke skal være i zink. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier må maks. være 65 cm brede og 85 cm høje**. Ovenlysvinduer mod husets haveside må være større, således de opfylder Bygningsreglementets bestemmelser for redningsåbninger***; ovenlysvinduerne skal dog tilpasses tagets og facadens proportioner. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

7.1.5 Udvendige trapper og altaner

Udvendige trapper skal udføres som pudsede eller i granit. Oprindelige granittrin skal bevares.

Der må ikke opsættes altaner, balkoner eller lignende på bygningssider mod offentlig vej. Der kan i særlige tilfælde tillades balkoner og altaner underfølgende forudsætninger****:

- Altanen er placeret i baggården og ikke synlig fra offentlig vej eller sti
- Altanen er tilpasset bygningens størrelse og arkitektur

Hvor der ikke vil ske synlige ændringer på bygningen, kan i særlige tilfælde gives tilladelse til en tagterrasse.

7.2 ETAGEHUSE I NATIONAL FUNKIS (FU) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som:

- FU Etagehuse i national funkis

samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.*

* Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.

** Det er karakteristisk for stilarten, at facaderne ikke er "pyntede".

*** Med "naturrøde vingetegl" menes tegl uden nogen former for overfladebehandling herunder engobering, glasering eller lignende. Der findes i dag firmaer som fremstiller vingetegl med fals. Ønskes der anvendt vingetegl med fals kræves det at tagstenen har samme form, farve og overflade som gammel dansk vingetegl.

**** Bygningsreglementet, bestemmelse 3.5.2: "Redningsåbningernes fri højde og bredde skal tilsammen være mindst 1,5 m. Hverken højden eller bredden må være mindre end 0,5 m. Er underkanten af redningsåbningen over 2,0 m fra terræn, skal højden dog være mindst 0,6 m. Højden fra gulv til underkanten af redningsåbningen må ikke være over 1,2 m. Redningsåbninger skal være lette at betjene og skal kunne holdes fast i en stilling, så der er fri passage både indefra og udefra."

7.2.1 Facader

Facader skal udføres som de oprindelige i enten blank mur eller pudset med bemaling. Facader i blank mur må ikke pudses, vandskures eller males. Der må ikke etableres ornamentik i facaden som f.eks. stik, gesimsbånd, bindingsværk. **

7.2.2 Tag

Tage skal udføres som husets oprindelige tag og må kun udføres i naturrøde vingetegl**, skifer eller fibercementskifer. Tage skal udføres med en hældning på maks. 45 grader. Tagformen må ikke ændres.

Tagrender skal fremstå i zink. Eksisterende skorstene, som huset er opført med, må ikke nedtages.

7.2.3 Vinduer og døre

Døre må ikke være fyldningsdøre. Vinduer skal udføres med rammer og karme af træ eller metal. Træ skal fremstå som ædeltræ eller anden træsort, der er malet med en dækkende maling. Vinduer skal udføres uden opsporsning eller med lodret opsporsning, evt. med trækrude. Cirkulære vinduer skal bevares eller udskiftes med kopier.

7.2.4 Kviste og ovenlysvinduer

Der må ikke etableres kviste. Ovenlysvinduer i spidslofter samt i tagflader mod offentlige veje og stier må maks. være 65 cm brede og 85 cm høje. Ovenlysvinduer mod husets haveside må være større, således de opfylder Bygningsreglementets bestemmelser for redningsåbninger****; ovenlysvinduerne skal dog tilpasses tagets og facadens proportioner.

7.2.5 Andre bygningsdetaljer

Gelændere ved trapper skal udføres i jernprofiler. Sålænke og trapper skal udføres beklædt med keramikklinker. Sålænke kan alternativt udføres i metal.

7.3 NYBYGGERI SAMT BYGNINGER UDEN KLASSIFICERING AF STILART (BU) BESTEMMELSER

Nogle af områdets bygninger er ikke klassificeret med en bestemt stilart. For disse huse, inkl. ny opførelse af huse samt tilbygninger til disse gælder følgende bestemmelser:

7.3.1 Facader

Facader skal udføres i blank mur eller pudset med bemaling. Huse opført i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males.

7.3.2 Tag

Tage skal dækkes med naturrøde vingetegl*, skifer eller fiberce-mentskifer.

7.3.3 Vinduer og døre

Vinduer skal udføres med rammer og karme af træ, metal eller en blanding af disse materialer.

7.3.4 Kviste og ovenlysvinduer

Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside. Kvistvinduerne skal være mindre end langsidens vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier må maks. være 65 cm brede og 85 cm høje**. Ovenlysvinduer mod husets haveside må være større, således de opfylder Bygningsreglementets bestemmelser for redningsåbninger***; ovenlysvinduerne skal dog tilpasses tagets og facadens proportioner. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

7.3.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal udføres som pudsede eller i granit.

7.3.6 Nybyggeri

Supplerende for bestemmelserne gælder, at huse skal tilpasses omgivelserne ved at optage fællestræk fra de omgivende huse****. Det kan f.eks. være et gennemgående facademateriale, en tagform eller andre karakterdannende træk, som flere end halvdelen af husene på den pågældende vej har.

Ny bebyggelse skal opføres, så der opnås en arkitektonisk helhed med de eksisterende bygninger og skal tilpasses områdets oprindelige arkitektur og byggetradition.

Ved ansøgning om nybyggeri og større moderniseringer vil der blive foretaget en samlet vurdering af, hvordan byggeriet er tilpasset det omkringliggende byggeri og det ældre bymiljø. Vurderingen vil bl.a. omfatte byggeriets omfang og placering, herunder byggeriets indpasning i gademiljøet mht. bebyggelsens afstand til nabo-skel, vej, sti eller anden bebyggelse på samme grund. Der skal ved byggeansøgning gøres rede for, hvordan hovedproportioner og detaljer er tilstræbt afstemt i forhold til de omkringliggende huse og det konkrete byrum (husdybder, højder, facadeopdelinger, taghældninger og lignende).

For nybyggeri gælder samme høje krav til valg af materialer og overflader som til det ældre bevaringsværdige byggeri. Nyere

* Med "naturrøde vingetegl" menes tegl uden nogen former for overfladebehandling herunder engrobering, glasering eller lignende. Der findes i dag firmaer som fremstiller vingetegl med fals. Ønskes der anvendt vingetegl med fals kræves det at tagstenen har samme form, farve og overflade som gammel dansk vingetegl.



** Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsides vinduer, men med mindst ét fag fra frie gavle og mindst 3 tagsten over huset gesims – dvs. inden for den stiplede linje, som vist på figuren til højre. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"

*** Bygningsreglementet, bestemmelse 3.5.2: "Redningsåbningernes fri højde og bredde skal tilsammen være mindst 1,5 m. Hverken højden eller bredden må være mindre end 0,5 m. Er underkanten af redningsåbningen over 2,0 m fra terræn, skal højden dog være mindst 0,6 m.

Højden fra gulv til underkanten af redningsåbningen må ikke være over 1,2 m.

Redningsåbninger skal være lette at betjene og skal kunne holdes fast i en stilling, så der er fri passage både indefra og udefra."

**** Har eksempelvis mere end halvdelen af husene på vejen en taghældning på 45° med røde vingetegl vil dette være gældende.

byggematerialer kan godkendes, hvis deres grundbestanddele udgøres af traditionelt kendte byggematerialer, og deres overflader er forenelige med bevaringsmiljøets udtryk og standard.

8. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

** Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmemeforsyning. Ved lavenergibegyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.*

8.1

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme*, vand- og spildevandsforsyning og
- Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

9. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT

9.1

Lokalplan 677 endelig godkendt d. 19. september 1994 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 621 endelig godkendt d. 4. september 1984 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 613 endelig godkendt d. 3. juni 1980 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 611 + tillæg 1 + 2 + 3 endelig godkendt d. 8. januar 1980 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 638 endelig godkendt d. 22. januar 1985 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 673 endelig godkendt d. 7. juli 1992 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 643 endelig godkendt d. 5. november 1985 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 676-A endelig godkendt d. 21. maj 1993 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 699 + tillæg 1 endelig godkendt d. 5. november 2002 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan L681 + tillæg 1 endelig godkendt d. 13. januar 2004 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 6 endelig godkendt d. 5. februar 2008 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 641 endelig godkendt d. 3. september 1985 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan L618 + tillæg 1 + 2 endelig godkendt d. 28. januar 1988 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan L622 + tillæg 1 + 2 endelig godkendt d. 12. april 1983 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan L07.D14.01 endelig godkendt d. 7. september 2004 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

10. AFLYSNING AF SERVITUT

10.1

Der aflyses ingen servitutter.

11. RETSVIRKNINGER

11.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmemforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 5. maj 2015

På byrådets vegne

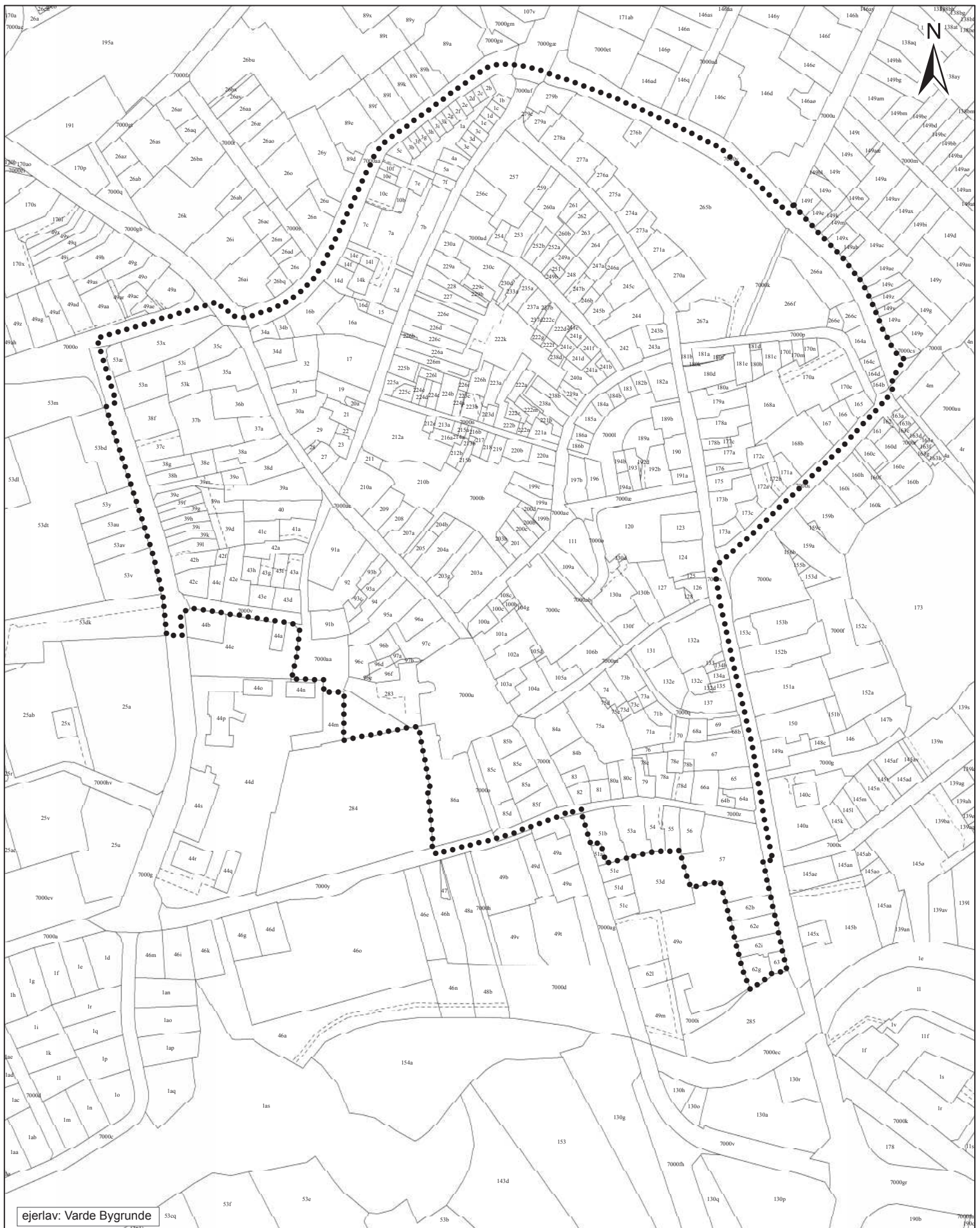


Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

/



Lokalplan 23.01.L02 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

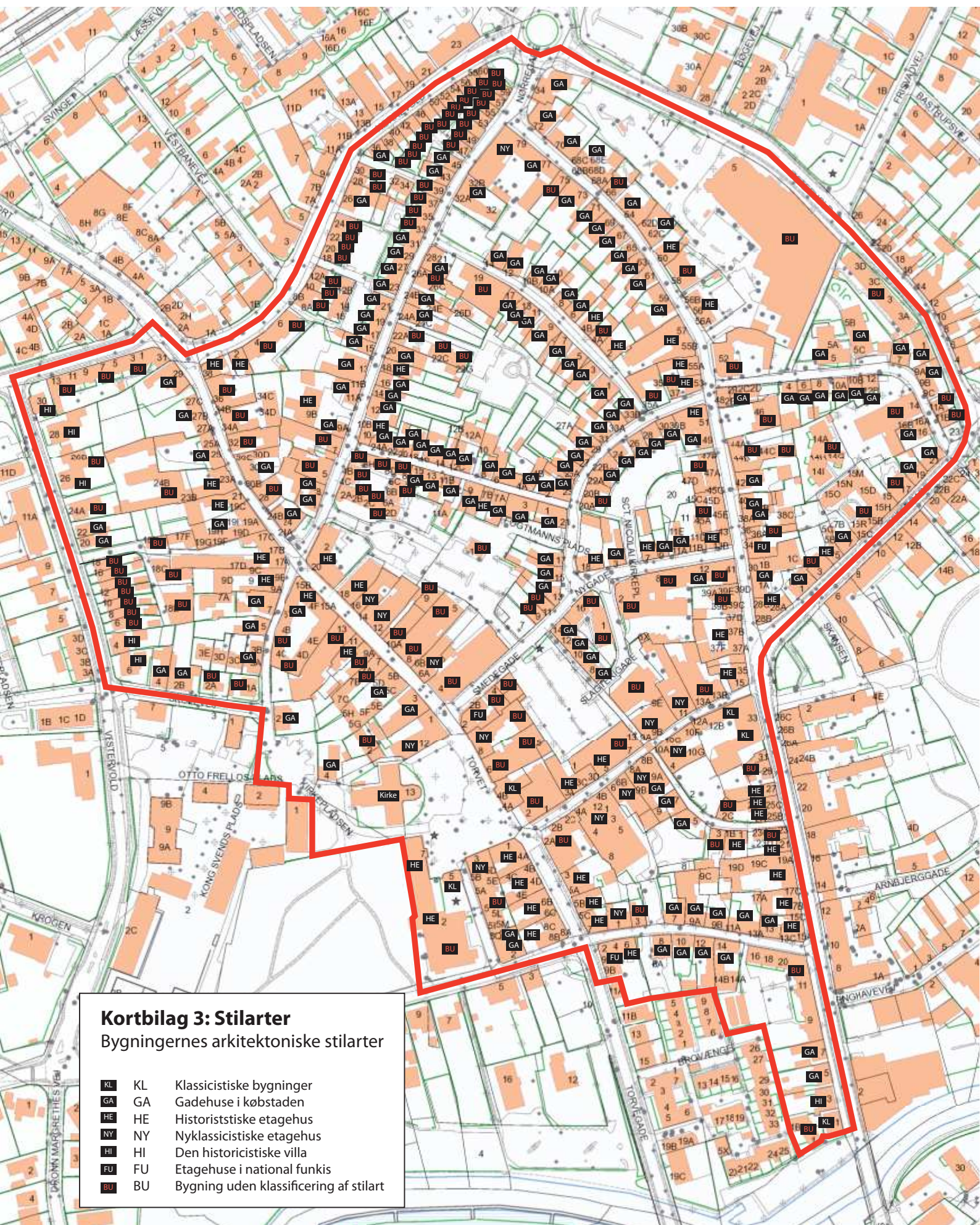
Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

0 50 100 150
Meter

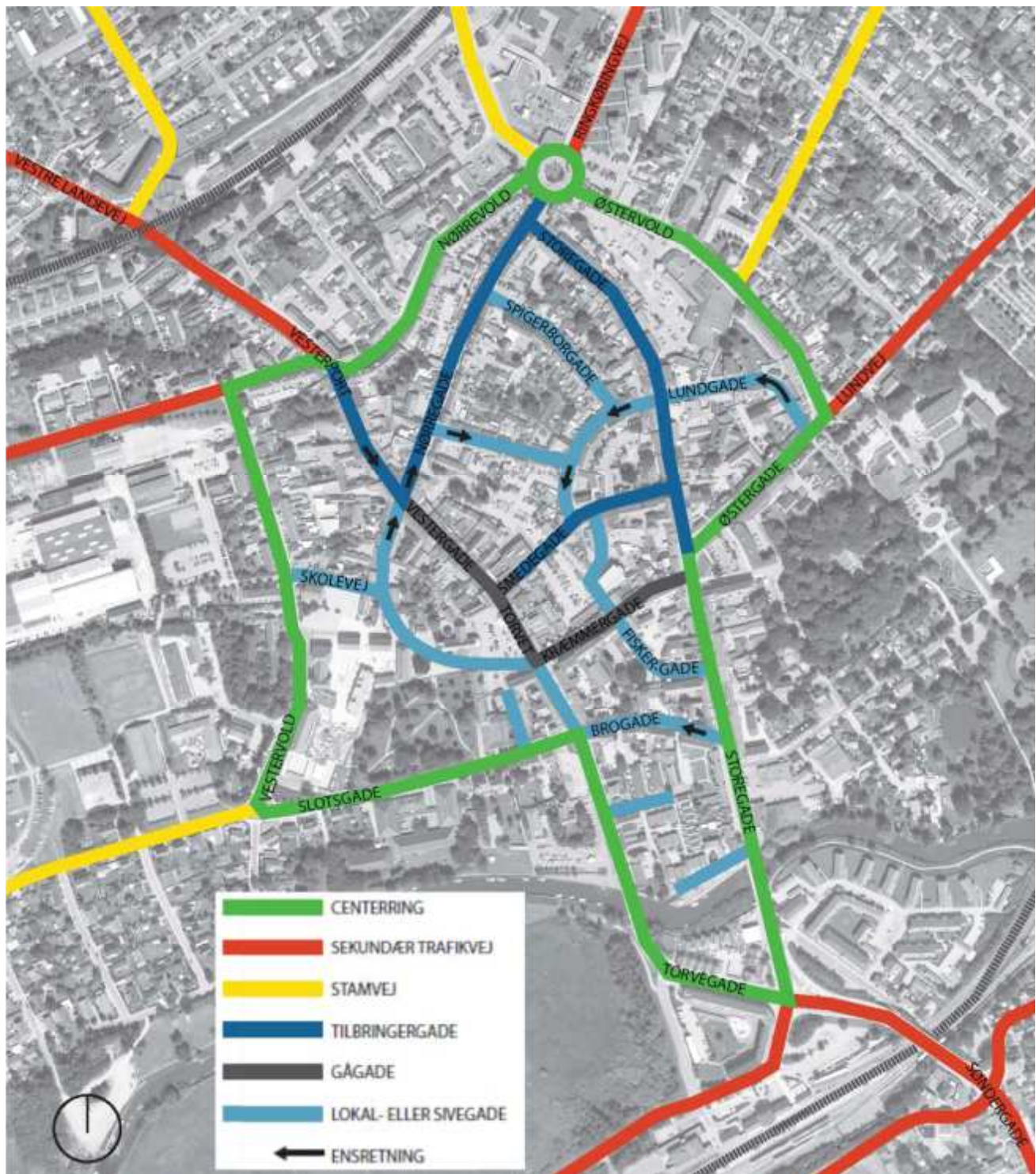
Målforhold 1:2500 (A3)

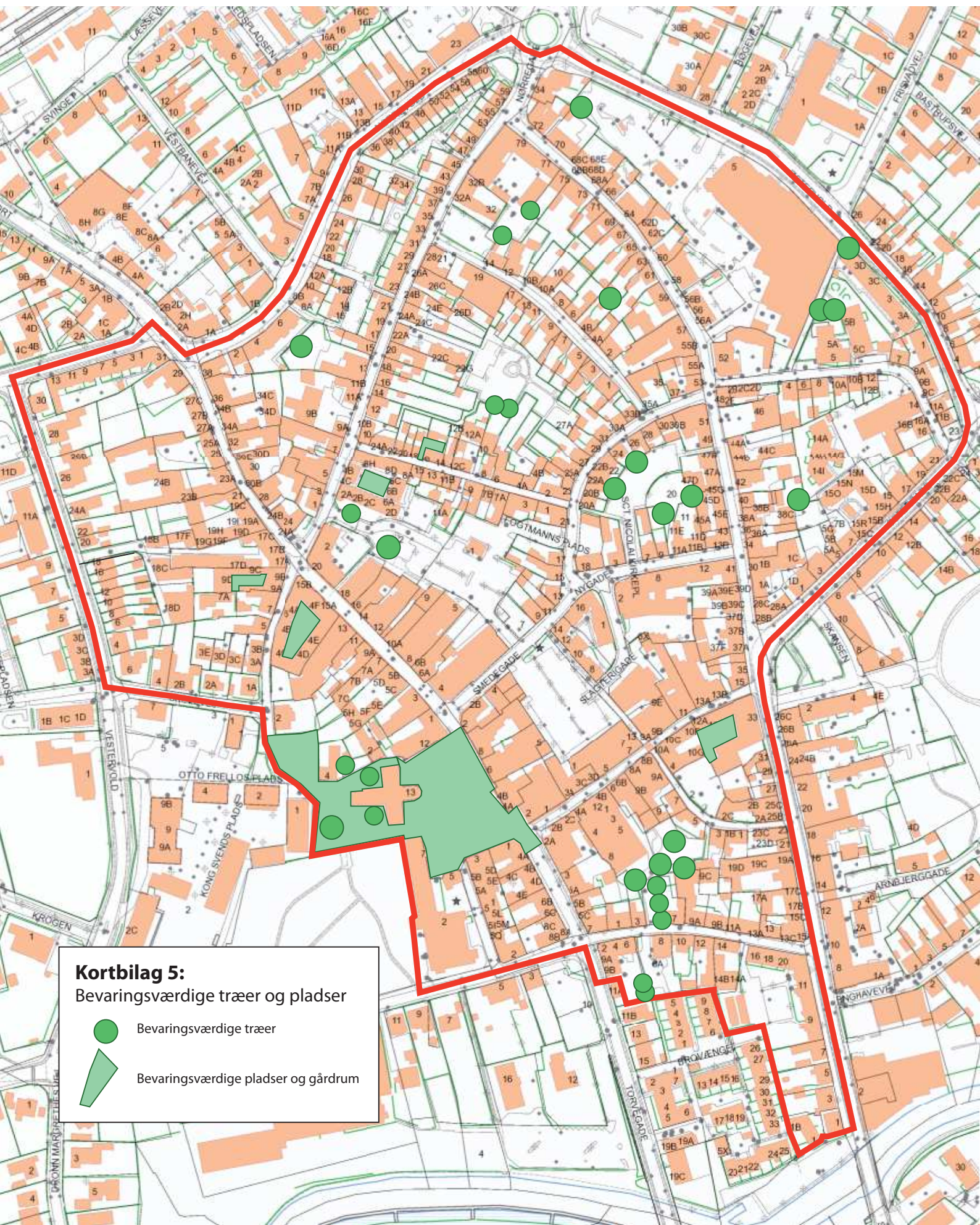
Maj 2014

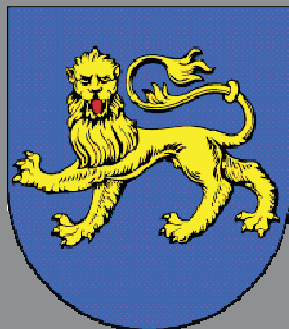


Kortbilag 4

Trafikplan for Varde By 2014-2025 – Vejstruktur







Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.