

LOKALPLAN

06.C9.01

for et område til centerformål afgrænset af Slotsgade, Vestervold, Skolevej, Latinskolepladsen, Kirkepladsen og den gamle kirkegård



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen December 2006

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 06.C9.01

FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL AFGRÆNSET
AF SLOTSGADE, VESTERVOLD, SKOLEVEJ, LATIN-
SKOLEPLADSEN, KIRKEPLADSEN OG DEN GAMLE
KIRKEGÅRD

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	4
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	4
1.04	Lokalplanens formål og indhold	5
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	11
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	12
1.07	Miljøvurdering	17
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	18
1.09	Tilladelser fra andre myndigheder	20
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	24
§ 2	Område og zonestatus	25
§ 3	Områdets anvendelse	25
§ 4	Udstykning	26
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	26
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 8	Ubebyggede arealer	31
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	34
§ 10	Ejerforening	34
§ 11	Ophævelse af ældre lokalplan og byplanvedtægt	35
§ 12	Retsvirkninger	35
	Vedtagelsespåtegning	36
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Bilag 2: Oversigtskort med eksisterende forhold	
	Bilag 3: Oversigtskort med bindende bestemmelser	
	Bilag 4: Oversigtskort med beplantering	
	Bilag 5: Illustrationsplan I	

BAGGRUND**1.01**

Med baggrund i beslutningen om, at opføre en ny skole ved Pramstedvej til afløsning af Sct. Jacobi Skole besluttede Byrådet, at iværksætte en planlægning for området afgrænset af Slotsgade, Vestervold, Skolegade, Latinskelepladsen, Kirkepladsen og den gamle kirkegård.

Som led i planlægningen besluttede Byrådet, at udbyde Sct. Jacobi Skole til salg til investor på en række nærmere angivne vilkår.

Før den endelige udformning af udbudsmaterialet og vilkårene blev der afholdt offentligt møde med henblik på, at høre borgernes ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse.

Herefter fastlagde Byrådet ønsker, krav og forventninger til den fremtidige anvendelse af Sct. Jacobi Skole i udbudsmaterialet. Det er Byrådets vision, at området skal rumme en bred sammensætning af funktioner med henblik på at skabe et attraktivt og levende miljø.

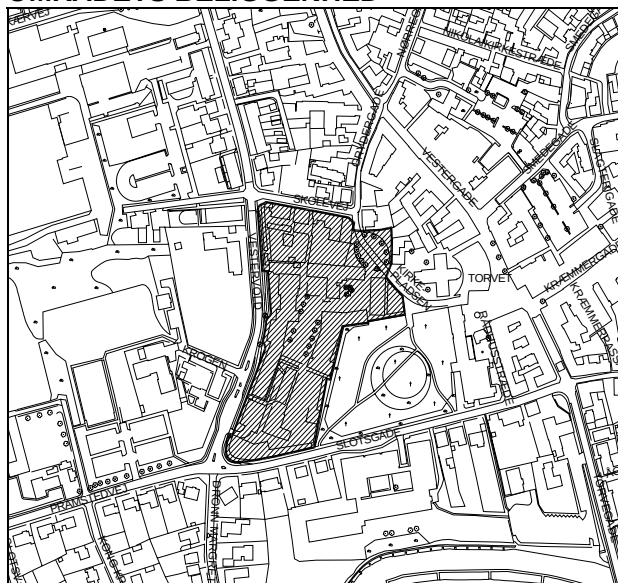
Indkomne dispositionsforslag for området er bedømt af et bedømmelsesudvalg ud fra følgende fire opstillede kriterier i udbudsmaterialet:

- Arkitektur
- Masterplanens disponering
- Det offentlige rum
- Købstilbuddets vilkår og købesummens størrelse.

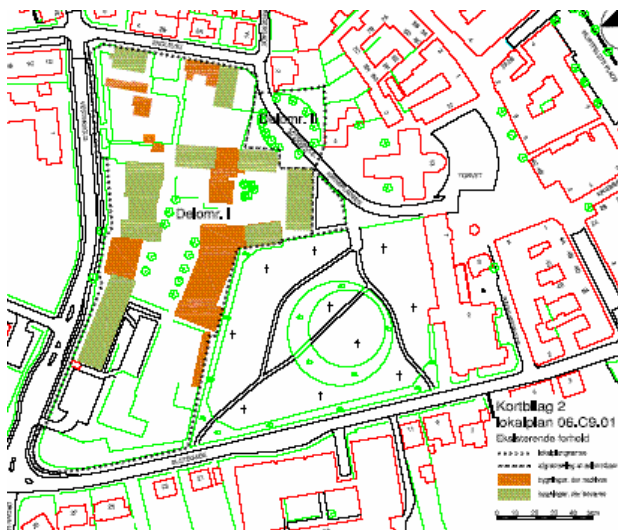
De opstillede kriterier indgik hver med en vægt på 25 procent.

Bedømmelsesudvalget besluttede enstemmigt, at indstille dispositionsforslaget fra Finansieringsselskabet af 28.12 1987 v. Steen Dyrvig Kærskov, som det mest fordelagtige tilbud.

Byrådet tiltrådte efterfølgende indstillingen fra bedømmelsesudvalget og besluttede, at lægge forslaget til grund for udarbejdelse af plangrundlaget for området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdets afgrænsning

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

Skitsen viser eksisterende forhold herunder bygninger der påregnes nedrevet

1.02

Lokalplanområdet omfatter Sct. Jacobi Skole arealet mellem skolen og Skolegade samt Latin-skolepladsen og en del af Kirkepladsen. Lokalplanområdet er på ca. 1,8 ha. Områdets afgrænsning fremgår af skitsen.

Området har med sin beliggenhed mellem den historiske bydel og åen en central betydning for byen.

1.03

Sct. Jacobi skoles bygninger er opført i perioden fra 1856 til 1967. Bygningerne fremtræder med forskellige arkitektonisk udtryk præget af opførelsestidspunktet. Et gennemgående træk er, at bygningerne er opført i røde teglsten. Bebyggelsen varierer fra 1 etage til 3 etage. Tagene er beklædt med rød vingetegl, skifer og tagpap.

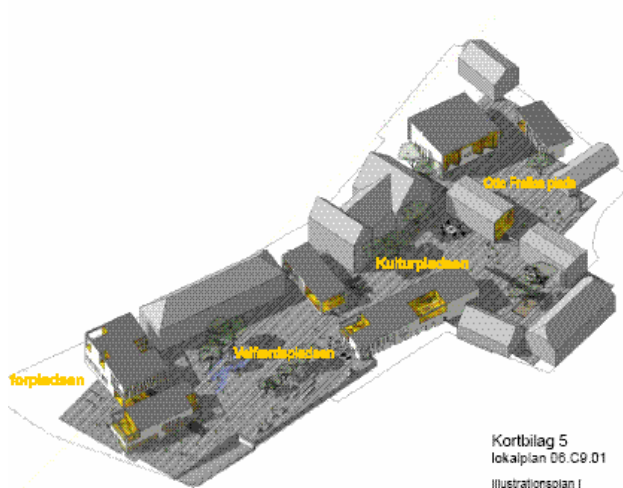
Bebyggelsen beliggende ved Skolevej fremtræder dels i røde teglsten og pudsede facader. Bebyggelsen anvendes dels af Vardegarden og til boligformål.

De mest bevaringsværdige bygninger omfatter bygning A, C-D, G2 samt bygningen nr. 7 (se kortbilag 3). De først nævnte bygninger er opført henholdsvis i 1856, 1921 og 1900.

Terrænet falder fra den nordlige del af skolegården mod Slotsgade med ca. 2 meter. Den nordlige del af skolegården er befæstet med asfalt. Skolegården er indrettet med legepladser, boldbaner og et parkeringsareal beliggende ved Vestervold i den sydlige del af området. Skolegården bruges endvidere til parkering uden for skoletiden.

Der er i området en række bevaringsværdige træer. Bevaringsværdige træer, træer der skal søges bevaret og eksisterende beplantning langs de omliggende veje er der redegjort nærmere for i redegørelsen vedrørende beplantning.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



Dispositionsplan

Kortbilag 5
Lokalplan 06.C9.01
Illustrationsplan I

1.04

Overordnet idé

Lokalplanen tager udgangspunkt i omdannelse af Sct. Jacobi skolens arealer til et nyt, attraktivt byområde i Varde midtby. Omdannelsen gør det muligt at anvende området til helårsboliger, liberalt erhverv, specialbutikker, kunst- og kulturfaciliteter samt diverse restaurationstilbud med tilhørende parkeringsforhold.

Området skal opleves som en naturlig udvidelse af Vardes midtby, og udearealerne skal have karakter af byrum som attraktion for såvel besøgende som områdets beboere og daglige brugere.

Projektet medfører nedrivning af udvalgte, ikke bevaringsværdige, bygninger ligesom der vil blive opført nye bygninger.

Den overordnede ide er at bygge videre på forløbet af veldefineret og unikke byrum der allerede findes i Varde midtby. Hovedgrebet består i at skabe tre nye, dynamiske byrum, der sammen med de eksisterende byrum skaber en perlerække af forskellige oplevelser.

Byrummene bindes sammen af en ensartet belægning, der som et 'tæppe' strækker sig fra den eksisterende bymidte til Varde Ås rekreative arealer. 'Tæppet' optager det naturlige terrænspring som samtidig understreger overgangene mellem de nye byrum. Belægningen vil ligeledes blive udformet med trapper, ramper, siddeplinte mm.

Området tilføres en række nye bygninger der er placeret så de, i samspil med de blivende bygninger, skaber tre nye byrum. Hvor de blivende bygninger søges holdt i oprindelig stil er det ønsket at de nye bygninger bindes sammen af et fælles nutidigt formsprog. Denne forskellighed ønskes understreget så de forskellige tiders arkitektur komplementerer hinanden.

De nye bygninger udformes i et samspil mellem arkitektur og kunstnerisk udsmykning som vil få byområdet til at fremstå med en unik identitet.

Området forventes om- og udbygget etapevis over de næste 3 – 5 år.



Sorø Akademi - eksempel på den nye bebyggelses karakter og samspil med samt kontrast til eksisterende bebyggelse



Arne Jakobsens hus – eksempel på den påtænkte bebyggelses karakter

Ny bebyggelse

Nye bygninger opføres i et klart og enkelt formsprog der på én gang binder dem sammen i fælles slægtskab og samtidig gør det muligt at rumme forskellige funktioner. Bygningerne udformes som skarpt skårne kubiske volumener med ensartet lyse facader. De nye bygninger placeres så de vender ens i forhold til verdenshjørnerne. Med samme facadeflugt vil det være muligt at få et kig fra den sydlige forplads og helt op til Otto Frellos plads.

Det er ønsket, at bygningerne skal fremstå som kantede hvide skulpturer. Facaden fremstår med en række udskæringer, der afslører bygningernes indre liv og aktivitet. Udskæringerne kan have funktion af taghaver, store vinduespartier eller nicher, scener m.m. I levende kontrast til bygningernes enkle hvide overflader vil udskæringerne blive udsmykket med store opsigtsvækkende billeder. Udskæringerne muliggør et dynamisk sammenspil mellem de aktiviteter der foregår i bygningerne og de der foregår på de nye pladser. På denne måde forstærkes oplevelsen af et attraktivt og levende midtbyområde.

Kunstnerisk udsmykning

Det er ideen med den kunstneriske udsmykning at tilføre det nye byområde en særlig identitet. Det er ønsket at kunsten skal opleves som en integreret del af arkitekturen, som levende billeder der leder den besøgende fra byrum til byrum gennem området. Billederne skal udføres i ufor-gængelige materiale og gerne belyses således at de rummer forskellige oplevelser i forhold til årstiderne og tider på døgnet.

Udsmykningen skal udføres i samarbejde med de aktuelle kunstnere i takt med projektets udførelse.

Torvebelægning

Overflader på torvepladser består af granit udlagt som et stort "tæppe" i flere niveauer, bestående af bånd i grå nuancer. Belægningen kan evt. suppleres med granitfliser, mindre tilpasningssten af granit. Hvor overfladen hæver eller sænker sig i belægningen, eksempelvis hvor belægningen bliver til en del af rummenes møblering og optakten til disse områder, kan overfladen eksempelvis bestå af beton eller betonlignende, materialer evt. suppleret med træ eller andet.

Torvebelægningen kan eksempelvis afslutte med en kant et par trin højere, end det omgivende terræn. Hvor der er gang- og cykelstiforbindelser skal der være adgang for handicappede.

Belægning i overgangszonen

I overgangszonen til de omkringliggende veje og pladser tilpasses terrænet. Overgangszonen mellem nyt og eksisterende formidles med respekt for det eksisterende og med plads til det nye.

I overgangszonen benyttes belægningsmaterialer og belægningsprincipper som er karakteristiske for Latinskolepladsen, Kirkepladsen og Torvet.



Eksempler på granitsten- og pikstenbelægning benyttet på Kirkepladsen og Latinskolepladsen



Beplantning

På kortbilag 4 er indtegnet eksisterende træer og beplantning, der er klassificeret som henholdsvis "bevaringsværdig" eller som "egnet til bevaring". Bevaringsværdige træer og beplantning skal bevares og indgå i omdannelsen af Sct. Jacobi skolens arealer. Træer og beplantning klassificeret som "egnet til bevaring" skal så vidt muligt bevares, hvor disse vil indgå som en æstetisk helhed i detailprojektet og intentionerne for det samlede projekt.

Træer og beplantning der bevares

Et eksisterende træ der skal bevares, skal ydes stor opmærksomhed i alle projektets faser. Træet rodzone, hvis udbredelse skal påregnes at være kronens diameter nedprojekteret omkring træets stamme, må ikke påvirkes eller beskadiges i en sådan grad, at det på sigt påvirker træets almentilstand. Under anlægsfasen må der ikke køres på rodzonearealet og arealet må ikke benyttes til oplag eller andet belastning.

Træer der bevares, skal sikres den fornødne mængde ilt og vand fremover vha. permeable flader, rodvenlig befæstelse, træriste m.v. Der kan være tale om en kombination af flere tekniske og æstetiske løsninger, således at det enkelte træ kommer til at indgå som en arkitektonisk helhed i projektet.

Ny beplantning

Nye træer skal sikres gode vækstbetingelser således træerne kan udvikle sig til at være harmoniske og fuldtudviklede. Træerne skal sikres mod fremtidige skader, i form af traktose, påkørsel m.m. Det enkelte træ skal indgå i områdets arkitektoniske og funktionelle helhed. Nye træer langs Slotsgade, Vestervold og Skolevej skal plantes som minimum Ø 16-18 cm. Nye træer på pladserne skal plantes som minimum Ø 20-25 cm.

Eksisterende beplantning på pladserne

Mellem bygning 1 og bygning C-D, langs den gamle kirkesti mellem præstegård og kirke, står to gamle og store flotte bøg. Træerne er vigtige visuelle og kulturhistoriske elementer. Det vestligste af de to store bøgetræer bevares. Det andet af de to træer hælder meget mod syd mod bygning C-D og det skønnes derfor, at der kræves yderligere tekniske undersøgelser, for at afgøre, om træet er sikkerhedsmæssigt forsvarligt at bevare. Sidstnævnte træ klassificeres derfor som "egnet til bevaring" ud fra en æstetisk og kulturhistorisk betragtning.

To lindetræer ved bygning C-D er klassificeret som egnet til bevaring og ønskes bibeholdt såfremt det er foreneligt med projektets øvrige forhold. Ved bygning H skal et meget smukt stort magnolietræ søges bevaret.

Ny beplantning på pladserne

De nye byrum skal tilføjes et grønt islæt af træer eller anden form for beplantning. Træernes stoflighed vil indgå i smukt samspil med de nye bygningers enkle og klare formsprog og give årstidsvariation på pladserne.

Træer kan, hvor det er hensigtsmæssigt, eksempelvis på Velværepladsen, erstattes af plantesøjler m.v.

Eksisterende beplantning langs de omgivende vejanlæg

Træerne langs Vestervold er en vigtig del af vejens identitet og skal så vidt mulig bevares. Træerne mellem fortov og cykelsti skal respekteres og bevares.

Egepurret mellem vejbane og cykelsti bevares hvor der ikke laves indkørsler m.v. Der bevares i alt tre træer.

En del af de træer der står langs Vestervold mellem fortov og terrænmur klassificeres som "egnet til bevaring" og bevares så vidt mulig, hvor det passer ind i projektets helhed, - i forhold til bygninger, parkeringspladser, veje, indkørsler m.v.

Langs Slotsgade og lokalplanområdets sydgrænse står en række af træer, hvoraf en del er egnet til bevaring. Så vidt muligt skal det efterstræbes at flere af træerne bevares.

Langs Latinskolepladsen og Skolevej bevares enkelte træer, hvis de er overensstemmelse med projektets helhed - i forhold til bygninger, parkeringspladser, veje, indkørsler m.v.



Vestervold i Varde med egepur og træer

Ny beplantning langs de omgivende vejanlæg

Der skal, idet omfang det er foreneligt med projektet øvrige forhold, suppleres med ny vejbeplantning langs vejanlæggene. Det er væsentligt at Vestervold bevarer sin grønne identitet med træer og egepur. Slotsgade har i dag, som Vestervold, en grøn identitet der ønskes bevaret idet omfang det er foreneligt med projektets øvrige forhold.

Langs Latinskolepladsen og Skolevej skal der tænkes nye opstammede træer ind i området.

Ny beplantning langs kirkegård

I dialog med menighedsrådet, etableres eksempelvis bølgepur langs med terrænmuren mellem lokalplanområdet og kirkegården. Bølgepurret bør etableres så det kommer til at stemme overens med det bølgepur kirkegårdens har mod Slotsgade i dag. I dialog med menighedsrådet etableres der beplantning af træer på den 2,5 meter brede bufferzone mellem terrænmur og skel til kirkegård til formidling af overgangen mellem Kirkegård og Velværepladsen.

Byudstyr

Der skal tages udgangspunkt i det byudstyr der er benyttet i Varde som på den ny plads ved kirken. Der kan evt. suppleres med andre typer inventar der indgår i området helhed. Møbleringen af rummene med bænke, plinte, skraldespande, pullerter, cykelstativer m.v. vil ske efter en samlet og sammenhængende plan, hvor der er æstetisk overensstemmelse mellem det valgte udstyr. Planen skal godkendes af Varde Kommune.

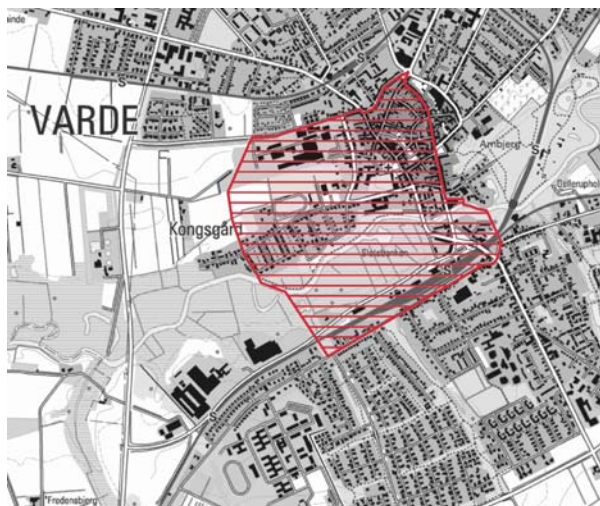
Belysning

Belysningen skal tage udgangspunkt i de lamper der er benyttet i Varde bl.a. på den nye plads ved Kirken. Der kan desuden suppleres med andre typer armaturer. Valg af belysning til lamper, spotbelysning, pullertbelysning, belysning i fladen, belysning på og af bygninger og træer skal udtryksmæssig og i materialevalg harmonere indbyrdes og med byrummenes øvrige inventar. Der udarbejdes en samlet belysningsplan hvor der redegøres for belysningsprincipper og valg af armaturer der godkendes af Varde Kommune.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer må ikke benyttes til oplag, opstilling af containere, reklameflagning, bannere m.m. Permanent skiltning begrænses og tilpasses den enkelte bygning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN



Skitsen viser afgrænsningen af kirkeomgivelserne.



Principskitse af mulig ny bebyggelse set fra Pramstedvej. Skitsen giver et indtryk af den nye bebyggelses omfang, og skal alene betragtes som et eksempel på bebyggelsens mulige udformning.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bevaringsværdige bygninger vil blive restaureret i nødvendigt omfang med henblik på tilbageførelse til oprindelig stand. På bevaringsværdige bygninger vil der dog kunne forekomme enkelte tilpasninger som udføres i respekt for oprindelig byggeskik. Ikke bevaringsværdige bygninger vil kunne undergå mindre eller større omdannelser af hensyn til indretning af ønskede funktioner.

1.05

Egnscenter

Varde er i regionplanen udpeget som egnscenter. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for udbygning af egnscentrene.

Kirkeomgivelser

I henhold til forslag til Regionplan 2016 må der inden for den på hosstående skitse viste afgrænsning i forhold til Sct. Jacobi Kirke kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v. der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

I henhold til kommuneplanen skal Vardes markante og visuelle kendetegn – Sct. Jacobi Kirke og rådhuset fastholdes og om muligt fremhæves som led i byudviklingen. Derfor skal der så vidt muligt friholdes indsigtskiler til disse bygninger i de nye byudviklingsområder.

Planforslaget giver mulighed for omdannelse og en vis fortætning af bebyggelsen. De eksisterende bygninger langs Vestervold er relativt høje.

Der gives ikke mulighed for at opføre bygninger højere end de eksisterende og omdannelsen af området vurderes således ikke ændre hoved indtrykket af Varde By set fra det åbne land.

Ved færdsel langs Vestervold og området omkring Sct. Jacob Kirke vil der flere steder være mulighed for at se ind i området, og bebyggelsen tilrettelægges således at der skabes visuel forbindelse gennem hele området – i den nordlige del fra Vestervold til kirkepladsen og den sydlige del mod Kirkegården.



Kikket fra Ndr. Boulevard til kirketårnet må ikke forringes i forbindelse med nybyggeri.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

De nye bygninger i det sydlige område placeres relativt tæt på Vestervold/Slotsgade. Det medfører at kikket til kirketårnet forsvinder på en strækning ved Pramstedvej og Slotsgade.

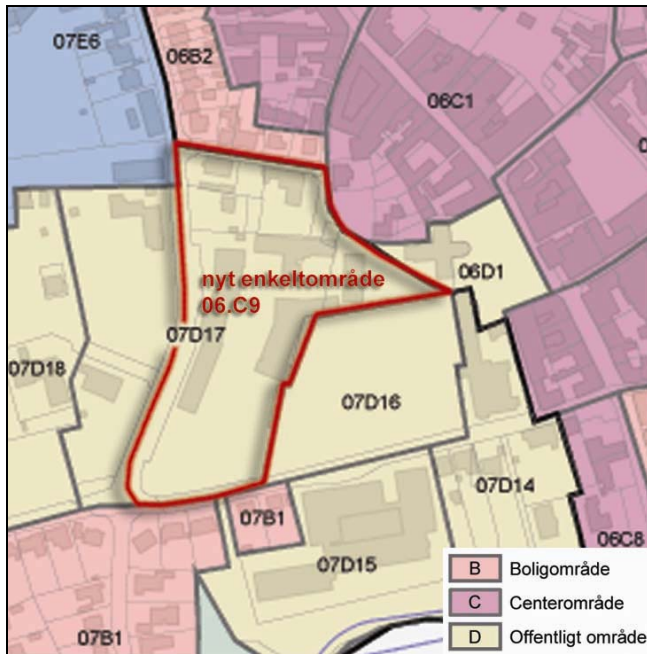
Fra ådalen kan en stor del af kirketårnet herunder flere af vinduesåbningerne ses. Med henblik på at sikre kikket til Sct. Jacobi kirke fra ådalen stilles der krav om, at der ved ansøgning om byggetilladelse til bygning 5 og 6 skal udarbejdes visualisering. Visualiseringen skal dokumentere at nybyggeriet ikke hindrer, at man ved krydsning af Varde å fra Ndr. Boulevard fortsat kan se vinduesåbningerne i kirketårnet.

1.06

Det er Byrådets mål, at Varde by skal være en spændende købstad både for beboere, besøgende og turister. Byen skal have et stort udbud af service-, handels- og kulturtilbud og det er vigtigt at købstadsmiljøet videreudvikles som et aktiv for handelslivet i kommunen samt for borgerne og turisterne.

Bymidten skal også fremover være Varde bys overordnede handelscenter. For at fastholde bymidten som et attraktivt indkøbsområde skal planlægningen derfor bidrage til, at der fremover skabes mulighed for et bredt udvalg af udvalgsvarer og specialbutikker, cafeer og restauranter i bymidten til glæde for borgerne, de handlende og turisterne.

I kommuneplanen er der fastlagt retningslinier for udviklingen af købstadsmiljøet. Det er målsætningen, at udviklingen af byen blandt andet skal ske gennem bevaring af det historiske bymiljø, etablering af specialforretninger og ved at udbygge samspillet mellem byen og åen. Det er intentionen at udvikle bymiljøet og forbedre kvaliteten af veje, pladser, bygninger og inventar i bymidten samt at skabe et trygt miljø for de bløde trafikanter.



Usnit af rammekort fra Kommuneplan 2004-2016.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområderne 07.D17 og 06.C1. I henhold til rammebestemmelserne gælder hosstående retningslinier for lokalplanlægning inden for rammeområde 07.D17. Det er alene området ved Latinskolepladsen der er omfattet af enkeltområde 06.C1.

Nuværende rammebestemmelser for enkeltområde 07.D17

Byområde 07 – lokalområde D17

Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.

Enkeltområde nr. 07.D17	
Områdets status pr. 01.01.2005	Område til offentlige formål Byzone
Gældende lokalplan(er) og byplan-vedtægter pr. 01.01.2005	Byplanvedtægt nr. 9 Rammelokalplan 677 for en del af Varde bymidte
a) Områdets fremtidige anvendelse	Offentlige formål: Skole, daginstitution o.l.
b) Bebyggelsens art	Institutionsbebyggelse Funktionærboliger
c) Max. bebyggelsesprocent Grundstørrelse	Max. 60 % af rammeområdet under et
d) Max. etageantal Max. bygningshøjde	
e) Bebyggelsens udformning	
f) Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	Dækning af eget parkeringsbehov
g) Beplantning og hegn	
h) Særlige bevaringsinteresser	
i) Andet	

Tillæg nr. 27 til
"Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune

Byområde 06	lokalområde 09
Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.	
	Enkeltområde nr. 06.C9
Områdets status pr. 01.01.2005	Område til offentlige formål Byzone
Gældende lokalplan(er) og byplan-vedtægter pr. 01.01.2005	Byplanvedtægt nr. 9 Rammelokalplan 677 for en del af Varde bymidte
a) Områdets fremtidige anvendelse	Området fastlægges til centerformål i form af boliger, butikker, liberale erhverv, restaurationer, cafeer, klinikker, kulturelle formål, offentlige institutioner, parkeringskælder og rekreative formål. I området må der kun etableres butikker i form af udvalgsvarebutikker og mindre dagligvarebutikker så som bager, slagter, blomsterhandler, grønthandler, kiosk og lignende. Der må ikke etableres kolonialbutikker: købmandsbutik, supermarked, discountbutik eller lignende i området. Udbygningsrammen for butikker fastlægges til max. 3.500 m ² bruttoetageareal. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 500 m ² .
b) Bebyggelsens art	
c) Max. bebyggelsesprocent Grundstørrelse	Max. 80 % af rammeområdet under et
d) Max. etageantal Max. bygningshøjde	Max. 3 etager Max. 13 m
e) Bebyggelsens udformning	
f) Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	Dækning af eget parkeringsbehov
g) Beplantning og hegn	Bevaringsværdige træer skal søges bevaret.
h) Særlige bevaringsinteresser	Planlægning for området skal indeholde bevaringsbestemmelser til sikring af områdets bevaringsværdig bebyggelse. Planlægningen skal sikre at Kirkepladsen og Latinskolepladsen fortsat fremtræder som selvstændige pladsdannelser.
i) Andet	

Idet kommuneplanens rammebestemmelser for så vidt angår anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesprocent ikke er i overensstemmelse med lokalplanen er der udarbejdet tillæg 27 til Kommuneplan 2004-2016.

Kommuneplantillæggets retningslinier for området fremgår af hosstående tillæg 27.

Kommuneplantillægget fastlægger områdets anvendelse til centerformål i form af boliger, butikker, liberale erhverv, restaurationer, cafeer, klinikker, kulturelle formål, offentlige institutioner, parkeringskælder og rekreative formål.

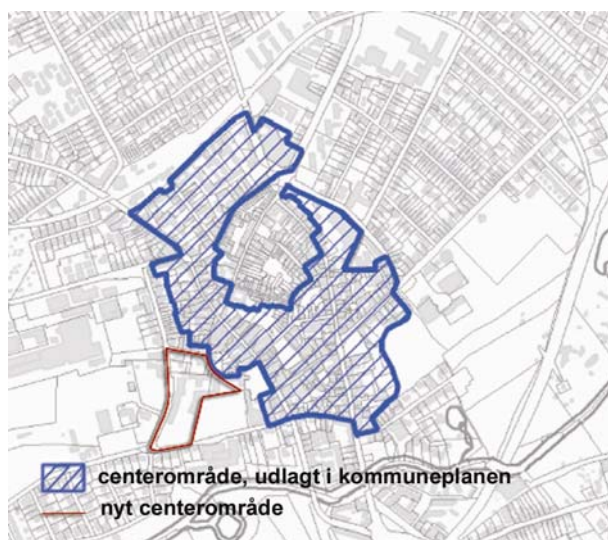
Detailhandelsplanlægning

I henhold til planloven skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Der skal sikres centrale arealer til en udbygning med nye egnscenterfunktioner som for eksempel regionale institutioner, kulturfaciliteter som henvender sig til et større opland (museer, udstilling mv.), forlystelser (caféer og restauranter mv.) og specialiseret handel og service.

Kommuneplanen indeholder rammer for placering af arealer til butiksformål, de maksimale arealstørrelser for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål samt de maksimale størrelser for de enkelte butikker.

I henhold til kommuneplanen er der en restrummelighed inden for centerområdet i Varde på knap 7.000 m². Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af maksimalt 3.500 m² bruttoetageareal til butikker. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m².



Kommuneplantillægget fastlægger en udbygningsramme på 3.500 m² til butikker inden for enkeltområde 06 C9, hvilket svarer til ca. 10 procent af den samlede planramme til butikker i bymidten.

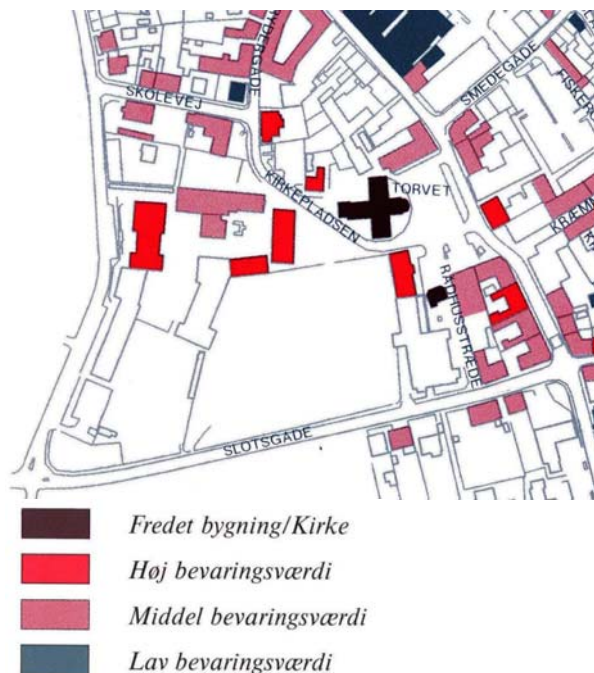
I området må der kun etableres butikker i form af udvalgswarebutikker og mindre dagligvarebutikker så som bager, slagter, blomsterhandler, grønthandler, kiosk og lignende. Der må ikke etableres kolonialbutikker: købmandsbutik, supermarked, discountbutik eller lignende i området. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 500 m².

Det vurderes, at den planlagte udvidelse af centerområdet med de fastlagte anvendelsesbestemmelser vil medvirke til at styrke Varde som det naturlige handelsmæssige og kulturelle center for kommunen og et større opland.

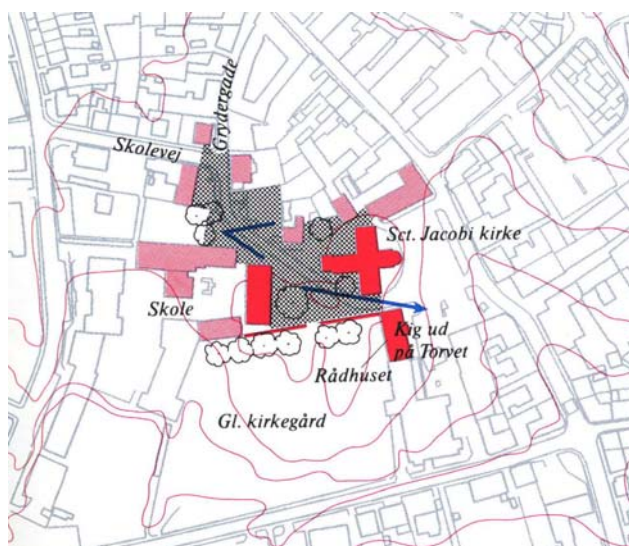
Bevaring og udbygning af købstadsmiljøet

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 og blandingen af boliger og erhverv skal søges fastholdt.



Skitsen angiver bygningers bevaringsværdier i kommuneatlas



Latinskolepladsen og Kirkepladsen

Kommuneatlas

Et væsentligt grundlag for planlægningen i bymidten er Kommuneatlas Varde der blev udarbejdet i samarbejde mellem Planstyrelsen og Varde Kommune i 1992.

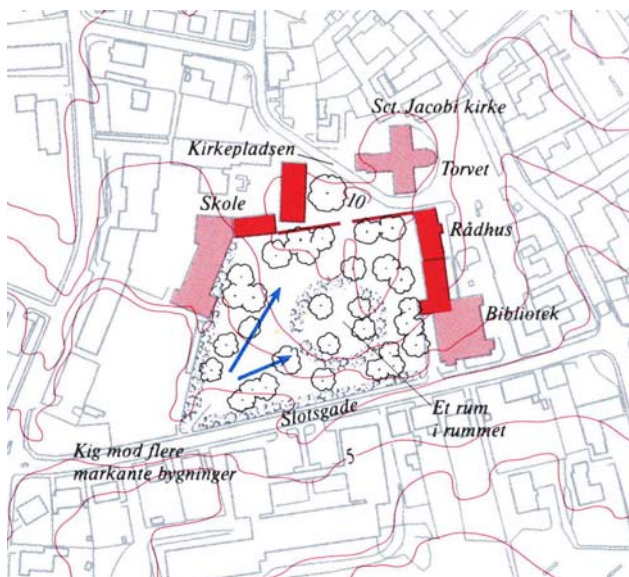
Kommuneatlasset omfatter en kortlægning og registrering af enkeltbygninger der er opført før 1940 med henblik på at fastlægge deres bevaringsværdi. Endvidere er udvalgte bevaringsværdige sammenhænge beskrevet. De beskrevne bevaringsværdier skal i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning søges fastholdt eller forbedret.

Vurderingen af enkeltbygninger i området ved Sct. Jacobi Skole fremgår af hosstående skitse.

Bevaringsværdige sammenhænge

Kirkepladsen og Latinskolepladsen, og pladsernes træer indgår som en del af rummets struktur, er i kommuneatlasset udpeget som større rumlige og arkitektoniske helheder med bevaringskvaliteter. Bygningerne fremstår som fritliggende huse der sammen med kirkegårdsmuren danner faste holdpunkter i rummet.

Pladserne der indgår som en del af det offentlige rum skal fortsat fremstå som en helhed der skal respekteres i forbindelse med realiseringen af projektet for Sct. Jacobi skoleområdet.



Den gamle kirkegård

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

*I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at få væsentlige indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger). Vurdering af væsentlighed skal tage udgangspunkt i bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer, og omhandle to aspekter både planens karakteristika og karakteristika for indvirkningen og det område der påvirkes.

Sydvest for Sct. Jacobi kirke og rådhuset ligger den gamle kirkegård omgivet dels af bygninger, dels af en karakteristisk kirkegårds mur. Anlægget fremtræder som en park med høje træer, græsplæner og grusgange. Spredt i græsset mellem træerne står ældre sten og monomerter fra nedlagte gravsteder. I dag bruges dele af kirkegården til urnebegravelser.

Kirkegården er med sin karakter af park et fint grønt område midt i byen. Den klassiske kirkegårds mur og de bevarede ældre gravsten er en del af Vardes signatur som et gammelt bysamfund. Overgangen mellem Sct. Jacobi Skole og kirkegården skal bearbejdes arkitektonisk og landskabsmæssigt med respekt for den historiske kirkegård.

1.07

Varde Kommune har gennemført en miljøvurdering af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Miljøvurderingens sammenfattende konklusion refereres nedenstående. Der henvises i øvrigt til den udarbejdede miljøvurdering.

Ændringen af området ved Sct. Jacobi fra Skole til centerområde vil skabe et nyt bynært bolig- og erhvervsområde.

Det vurderes, at det nye byområde vil få en positiv effekt på befolkningens brug af området og det vurderes ligeledes at projektet er udarbejdet med den nødvendige respekt for det kulturhistoriske miljø.

Lokalplanen er udarbejdet, så det sikres at de bevaringsværdige bygninger bevares og ligeledes er planen udarbejdet, så den oprindelige skolegård er gendannet i "kulturpladsen". Herudover vil den visuelle forbindelse mellem præstegården og Sct. Jacobi Kirke blive søgt etableret. Kirkens placering centralt i byen understreges med placeringen mellem byens pladser.

Lokalplanområdet ligger inden for den centrale byring omkranset af Slotsgade og Vestervold og har således en god trafikal tilgængelighed og den centrale beliggenhed betyder at områdets kommende beboere kan benytte byens øvrige funktioner til fods eller på cykel.

Trafikbetjeningen af området er tilrettelagt så den øvrige trafik på den indre ringgade kan passere uhindret og der vil ikke opstå kapacitetsproblemer på Slotsgade og Vestervold. Den øgede trafikstrøm kan dog betyde en stigning i trafikstøjen på Slotsgade og Vestervold.

Nybyggeriet ved Slotsgade vil betyde at indblikket til Kirken forringes i krydset Vestervold/Pramstedvej/Slotsgade. Det vurderes, at byggeriet ikke vil forringe indblikket til Kirken fra landskabet mod vest.

Der er i indsigelsesperioden ikke indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.08

Byplanvedtægt og lokalplan

Området er omfattet af byplanvedtægt 9 og af rammelokalplan 677 for en del af Varde bymidte. Rammelokalplanens formål er at sikre, at det eksisterende historiske købstadsmiljø bevares blandt andet ved at eksisterende karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser bevares og ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningers oprindelige arkitektur og materialevalg.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Vandforsyning

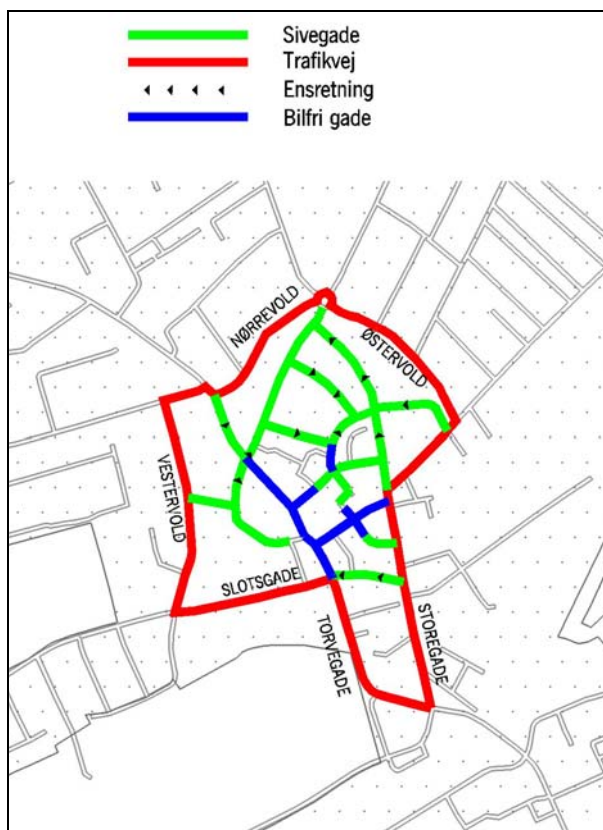
Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevand ledes til Varde renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.



Vejstruktur for Varde bymidte

* Der henvises til notat af 10. og 21. november 2006 vedrørende trafikale forhold udarbejdet af Carl Bro as.

Trafikforhold

I trafik og miljøhandlingsplanen for Varde by beskrives de fremtidige mål for trafikken i byen. Det er visionen at byen skal være for alle trafikanter. Det betyder at trygheden skal være høj, hvad enten man færdes til fods, cykel eller i bil. Ligeledes skal trafik-sikkerheden og tilgængeligheden være god for alle.

Parkeringsforhold og trafikmængder affødt af den ændrede anvendelse af området er blevet vurderet.* Udgangspunktet for vurdering af de trafikale forhold er et samlet etageareal inden for lokalplanområdet på ca. 12.500 m² hvoraf ca. halvdelen påtænkes anvendt til boligformål og den anden halvdel til erhverv i form af butikker, kontorer, sundhedsaktiviteter og lignende.

Det er beregnet at realisering af projektet vil medføre en trafik på 1.500 – 1.700 motorkøretøjer pr. døgn og at trafikken forventes øget med 5-600 i forbindelse med udbygningen af området ved Torvegade/Slotsgade.

Det vurderes i trafikanalysen, at Slotsgade og Vestervold forholdsvis uproblematisk ville kunne klare den øgede trafikmængde, såfremt der sikres en god fremkommelighed og en bibeholdelse af vejenes karakter som trafikveje i den indre ringvejs-rute jf. Trafik- og miljøhandlingsplan for Varde by.

Det betyder

- at holdende busser skal holde i buslommer,
- at vestresvingende motorkøretøjer generelt ikke må spærre for den gennemkørende trafik,
- at der ikke sker ind-/udbakningsmanøvrer fra p-pladser direkte ud på Vestervold og Slotsgade,
- at antallet af adgange til projektområdet begrænses mest muligt.

Adgang til parkeringskælder og overfladeparkering

Adgang til parkeringskælder kan enten ske via et femte ben i en ny rundkørsel mellem Vestervold og Slotsgade eller ved en indgang under bygning 3. Det vurderes at en løsning der omfatter en rundkørsel trafik-sikkerheds- og trafikafviklingsmæssigt vil være den bedste løsning. Det vil samtidig give en god og sikker regulering af krydset, hvor trafikforholdene ændres i fremtiden som følge af den nye Sct. Jacobi skole. Løsningen vil berøre børnehavens areal.

Den alternative ind- og udkørsel under bygning 3 til p-kælderen er i forhold til trafikmængden acceptabel. Løsningen vil dog kræve etablering af venstresvingsbane på Vestervold med en længde på ca. 25-35 m, hvilket medfører et behov for sideudvidelse af Vestervold på minimum 3 m. Løsningen vil berøre præstegårdens areal.

I henhold til analysen kan der med fordel arbejdes med etablering af parkeringspladser i det sydvestlige hjørne mod Slotsgade hvor arealet kan vejbetjenes via rundkørslen, alternativt fra Vestervold.

I forbindelse med det påtænkte hotel i bygning E er det ønskeligt med en lille forplads som afsætningsmulighed i nærheden af hovedindgangen.

Set i lyset af at Skolevej benyttes af gående og cyklende skolebørn, er parkering mindre hensigtsmæssig. Det vurderes, at såfremt der etableres parkering ved Skolevej vil en skråparkering give færrest gener i forhold til de lette trafikanter. Det anbefales at cyklister fortsat skal cykle på kørebanen men for så vidt angår fodgængere på Skolevej anbefales, at bibeholde fortov i nordsiden af vejen.

Det anbefales at bevare eksisterende busstoppesteder på Vestervold.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

1.09

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel ved bygge og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til Museumsloven skal Varde Museum* i forbindelse med lokalplanforslag eller inden der gennemføres bygge- eller anlægsarbejde såfremt de bliver anmodet herom foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol eventuelt med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelse inden der gennemføres et anlægs- eller byggearbejde.

*Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde

Beskyttelseslinier

Lokalplanens område er ikke omfattet af beskyttelseslinier i henhold til bl.a. Naturbeskyttelsesloven. Inde på kirkegården findes et stendige langs skel mod lokalplanområdet.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 06.C9.01 FOR ET OMRÅDE
TIL CENTERFORMÅL AFGRÆNSET AF
SLOTSGADE, VESTERVOLD, SKOLEVEJ,
LATINSKOLEPLADSEN, KIRKEPLADSEN OG
DEN GAMLE KIRKEGÅRD

I henhold til lov om planlægning I henhold til lov
om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af
18. august 2004) fastsættes herved følgende
bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er,

at fastlægge områdets anvendelse til centerformål i form af boliger, butikker, liberale erhverv, restaurationer, cafeer, klinikker, kulturelle formål, offentlige institutioner, parkeringskælder, samt rekreative formål,

at udvikle området som en harmonisk og integreret del af bykernen og centerområdet, herunder sikre at hele området bliver offentlig tilgængeligt,

at sikre bevaringsværdige træer,

at fastlægge principper og hovedretningslinier for bebyggelsens placering, højde og udstrækning,

at fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg der sikrer, at nybyggeri får en udformning, der tilfører området arkitektonisk kvalitet,

at sikre at ny bebyggelse opføres i høj kvalitet og nutidig arkitektur i overensstemmelse med intentionerne i det af Byrådet valgte projektforslag,

at fastholde og forbedre de bevaringsværdige bygningers kvaliteter,

at sikre at butiksfacader fremtræder som åbne med butiksvinduer til udstilling,

at ubebyggede arealer får en høj arkitektonisk kvalitet og standard,

at fastlægge principper for belægning, belysning og øvrigt byudstyr,

at fastlægge principper for adgangs-, friareal- og parkeringsforhold,

at fastlægge retningslinier for facadeskiltning således at skiltning tilpasses bygningers proportioner og ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne,

at fastlægge retningslinier som sikrer, at der skabes et område præget af kunst og kultur.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Som eksempler på offentlige funktioner i området kan nævnes teater, museum, filmværksted, borgerhus, forsamlingslokaler, musik- og teaterskoler og lokalhistoriske samlinger.

Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv.

Der er f.eks. mulighed for at etablere bageri i tilknytning til bagerbutik, værksted i tilknytning til keramikbutik eller microbryggeri i tilknytning til et værtshus.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne, og som derfor kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomheder i denne klasse er forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 44^a, 44^b, 44^d, 44^e, 44^k, 44^l, 89 og del af 88 alle Varde Bygrunde og umatrikuleret vejareal.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og vil forsat være byzone.

3.01

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 3.

Delområde I

3.02

Området må anvendes til centerformål såsom boliger, butikker, restauranter, caféer, gallerier, hotel, biograf, internet-café, filmværksted, liberale erhverv, offentlige institutioner, kulturelle formål, scener, offentlige pladser, parkeringskælder, parkeringspladser og fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne.

Bebyggelsens stueplan forbeholdes til butikker og dertil hørende fremstillingsvirksomheder, restauranter, caféer, gallerier, hotel, biograf, internet-café, filmværksted, liberale erhverv, offentlige institutioner, kulturelle formål og scener.

3.03

I området må der kun etableres butikker i form af udvalgswarebutikker f.eks. i form af tøjbutikker og mindre dagligvarebutikker så som bager, slagter, blomsterhandler, grønthandler, kiosk mv. Der må ikke etableres kolonialbutikker: købmandsbutik, supermarked, discountbutik eller lignende i området.

Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 500 m². Det samlede bruttoetageareal, til butiksformål indenfor lokalplanens område må ikke overstige 3.500 m².

3.04

Der må kun indrettes mindre værksteder til lettere fremstillings- og reparationsvirksomhed, der ikke påfører omgivelserne gener i form af støj, røg, lugt eller rystelser. Værksteder må kun indrettes i tilknytning til en butik, og værkstedsfunktionen skal have tilknytning til butiksfunctio-

I området må der kun etableres virksomheder indenfor klasse 1.

Såfremt Byrådet finder det hensigtsmæssigt, kan det eventuelt aftales, at del af Kirkepladsen kan anvendes til udendørs servering på nærmere angivne vilkår.

§ 4 UDSKYKNING

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

De på kortbilag 3 viste arealer til p-pladser i terræn er udlagt principielt, idet den nærmere udformning og omfang af parkeringsarealerne skal godkendes af Byrådet. For så vidt angår Skolegade kan accepteres skråparkering i det omfang det hensigtsmæssigt kan indarbejdes i projektet og ikke modvirker de arkitektoniske intentioner. Såfremt det ikke findes hensigtsmæssigt at etablere parkeringspladser ved Skolegade kan der eventuelt erhverves op til 15 p-pladser via kommunens parkeringsfond.

Delområde II

3.05

Latinskolepladsen og Kirkepladsen fastlægges til offentlige formål.

4.01

Udstykninger/skelreguleringer må kun foretages efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.

Delområde I

5.01

Området vejbetjenes fra Vestervold og Latinskolepladsen i princippet som vist på kortbilag nr. 3. Der kan etableres rundkørsel på hjørnet af Slotsgade og Vestervold. Hvis rundkørslen ikke etableres, kan parkeringspladsen syd for bygning 5 vejbetjenes fra Vestervold ca. som vist på kortbilag 3.

Underjordisk parkeringskælder vejbetjenes fra rundkørsel på hjørnet af Vestervold/Slotsgade eller fra Vestervold i princippet som vist på kortbilag 3.

5.02

Der reserveres areal til underjordisk parkering for beboere, erhvervsdrivende og beskæftigede i området som vist på kortbilag nr. 3.

Der kan etableres parkeringspladser i terræn med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3. P-pladser og tilkørsler skal indpasses i overgangszoner efter såvel funktionelle som æstetiske kriterier. Omfanget og den nærmere udformning af parkeringspladserne skal godkendes af Byrådet.

Motoriseret færdsel på pladserne indenfor delområde I er ikke tilladt udover beredskab, varetilkørsel, renovation og lignende - vejadgang herfor skal ske som vist på kortbilag 3.

5.03

Overordnede forbindelser for gående og cyklende fastlægges med en principiel placering som vist på kortbilag 3 og udformes handicapvenligt.

5.04

Der skal anvises parkeringsmuligheder for cykler i forbindelse med alle tre pladser, således at tilfældig cykelparkering i videst muligt omfang undgås.

Erhvervsbebyggelse omfatter i denne sammenhæng såvel erhverv som butikker, privat service, institutioner mv.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bestemmelsen om parallelle facader skal medvirke til at understrege de nye bygningers indbyrdes slægtskab.

Højden på nogen af de eksisterende bygninger som bevares er ca.:

- A: 14 meter
- Bv/Bø: 10 meter
- CD: 17 – 19 meter
- E2: 18,5 meter
- G2: 10 meter

Der kan eventuelt meddeles dispensation til mindre forøgelse af bygningshøjden for bygning 1, såfremt det viser sig hensigtsmæssigt arkitektonisk eller funktionelt.

Visualiseringen skal sikre, at den nye bebyggelse ikke får indflydelse på Sct. Jacobi Kirkes fremtræden i landskabet set fra sydvest.

5.05

Offentligheden har adgang til alle veje, stier og pladser.

5.06

Ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 1½ parkeringsplads pr. bolig,
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved erhvervsbebyggelse.

5.07

Der må ikke etableres adgang til Vestervold ud over de på kortbilag 3 viste.

Delområde II

5.08

Området vejbetjenes som hidtil.

Delområde I

6.01

Der udlægges de på kortbilag 3 viste byggefeltter. Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget markerede byggefeltter. Alt ny bebyggelse skal opføres med parallelle facader. Den nye bebyggelse skal placeres således, at de på kortbilag 3 viste sigtelinier skabes og bevares.

6.02

De nye bygninger må opføres i max. 3 etager og med følgende maksimale bygningshøjde målt fra eksisterende terræn:

- Bygn. 1: 13 meter
- Bygn. 2: 8.5 meter
- Bygn. 3: 8.5 meter
- Bygn. 4: 10 meter
- Bygn. 5: 13 meter
- Bygn. 6: 10 meter

Muren ind mod kirkegården må maksimalt have en højde på 1.8 m, hvor en eventuel brystning skal være indeholdt i denne højde.

6.03

Inden der kan meddeles byggetilladelse til bygning 5 og 6 skal der til Byrådets nærmere godkendelse fremsendes visualiseringer af bebyggelsen set fra Nordre Boulevard umiddelbart syd for Varde Å.

6.04

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 80.

De på kortbilag 2 markerede eksisterende bygninger og bygningsdele forventes nedrevet i forbindelse med realisering af projektforslaget.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Se eksempler på udformning af ny bebyggelse i planens redegørelse.

Det er intentionen, at bygningerne skal fremstå som kantede hvide skulpturer. Facaden fremstår med en række udskæringer, der afslører bygningernes indre liv og aktivitet. Udskæringerne kan have funktion af taghaver, store vinduespartier eller nicher, scener m.m. I levende kontrast til bygningernes enkle hvide overflader vil udskæringerne blive udsmykket med billeder.

6.05

De bevaringsværdige bygninger benævnt A, G2, C-D, H og 7 på kortbilag 3 må ikke nedrives, ombygges eller ændres med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.

Ny bebyggelse

7.01

Nye bygninger skal fremstå i et klart og enkelt formsprog og med pudsede ensfarvede hvide facader der på en gang binder bygningerne sammen i fælles slægtskab. De nye bygninger placeres så de vender ens i forhold til verdenshjørnerne.

Nye bygninger skal udformes som skarpt skårne kubiske volumener med ensfarvede hvide facader og udskæringer til inde- og udeophold. Vinduerne skal udformes som store ubrudte flader med et moderne udtryk.

Døre og vinduer skal udføres i træ eller metal. Tage beklædes med zink eller zinklignende metalplader som fx. Corus. Der må ikke anvendes blanke og skinnende materialer til tagbeklædning. Tage opføres med ensidig taghældning på 0-25 grader. Tage skal som hovedregel udføres uden udkragning.

Facaden på bygning 4 mod kirkegården må ikke udføres med åbne altaner eller lignende, og der må ikke etableres terrasser mod kirkegården.

7.02

Ventilationsanlæg, og andre tekniske anlæg skal integreres i bygningskroppen eller udformes som elementer der er arkitektonisk bearbejdet. Der må ikke være rørføringer på tage.

7.03

Der må ikke opsættes baldakiner, markiser eller lignende på bygningerne.

Eksisterende bebyggelse – til og ombygning, renovering og lignende

7.04

Ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningers oprindelige arkitektur og materialevalg, og facader skal kunne opfattes som en konstruktiv helhed fra terræn til tag.

* Vejledning om *Bymiljø, facader og skilte for Varde bymidte* beskriver hvilke arkitektoniske træk fra byggeskala til materialer og detaljer, der ønskes bevaret og udviklet i byen. Vejledningen præsenterer karakteristiske træk i den traditionelle byggeskik og indeholder retningslinier og hovedregler der administreres efter.

Der åbnes mulighed for, at befæste et areal frem til trappen der skal tilpasses Kirkepladsens karakter.

7.05

På de bevaringsværdige bygninger på kortbilag 3 benævnt A, G2, C-D og 7 må der ikke etableres altaner og kviste.

7.06

I forbindelse med udskiftning af tagbelægning, døre, vinduer og tagrender skal husets arkitektur og oprindelige materialevalg respekteres, således at bebyggelsen får en ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser og kvarterets købstadsmiljø opnås en god helhedsvirkning. Ved anvendelse af facadefarver skal farven søges tilpasset det enkelte hus og det omgivende gademiljø, så der opnås en god helhedsvirkning. Ovennævnte ændringer kræver Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.*

7.07

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse hvor facaderne fremstår i tegl - A, G2, C-D og 7 - må ikke pudses, vandskures eller lignende uden Byrådets tilladelse

7.08

Der må ikke etableres udvendige trapper. Dog kan tidligere trappe ved bygning A ud mod Kirkepladsen genetableres, med befæstet adgang efter Byrådets nærmere godkendelse. Adgang til etage over stueplan skal etableres i bygningen. Adgang kan endvidere ske i form af elevatortilbygning på bygningerne benævnt C-D og E 2. Eventuelle elevatorbygninger skal arkitektonisk tilpasses den enkelte bygnings karakter.

7.09

Vinduer, døre og porte skal udføres i træ og udformes som de oprindelige med hensyn til størrelse og udformning i overensstemmelse med retningslinier fastlagt i vejledning for Varde bymidte og males med dækkende maling

7.10

I forbindelse med udskiftning af tagdækning skal taget tækkes med oprindelig tagmateriale, rød vingetegl gl. dansk model eller skifer.

7.11

Rygningssten skal lægges i mørtel.

7.12

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller zinklignende metal.

7.13

Gode bygningsdetaljer som har betydning for facadens helhed skal bevares ved reovering af facade og portgennemgang for at sikre variation og oplevelse. Gode bygningsdetaljer er for eksempel fint detaljerede døre og porte, gesimser, bånd, kvadrepuds, figurer og lignende.

Skiltning**7.14**

Skiltning skal følge fagopdeling af vinduer, døre og porte. Skiltning skal placeres i stueetagen og må ikke dække over bygningsdetaljer.

7.15

Skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne i øvrigt.

7.16

Facadeskilte skal udformes med enkeltbogstaver og opsættes direkte på facaden. Der kan som hovedregel kun gives tilladelse til et udhængsskilt pr. butik.

7.17

Skiltetekst på butiksruder må kun udføres med enkeltbogstaver. Der må ikke opsættes streamers, bortset fra midlertidige oplysninger om udsalg og lignende.

7.18

Tilklæbning, blænding eller lignende af vinduer må ikke finde sted.

7.19

Der må ikke opsættes pylonskilte, vimpler eller flag.

7.20

Lysskilte skal etableres enten som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden eller som spotbelyste skilteflader.

7.21

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. De enkelte skilte skal være tilpasset bygningens og gadestrækningens arkitektoniske udtryk og detaljer.

Kunsten skal opleves som en integreret del af arkitekturen, som levende billeder der leder den besøgende fra byrum til byrum gennem området. Den kunstneriske udsmykning udføres primært i og på de nye bygninger. I den eksisterende bebyggelse forventes der kunstnerisk udsmykning på gavlene ved gennemskæringen midt på bygning B. Udsmykningen skal udføres så den er vind- og vejrbestandigt, ligesom den i muligt omfang skal være vandalsikret.

I eksisterende bebyggelse skal det tilstræbes, at der isættes lyddæmpende vinduer ved udskiftning af vinduer, såfremt dette ikke strider mod de for området fastsatte bevaringsbestemmelser.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Kunst

7.22

Bebyggelsen skal etableres med kunstnerisk udsmykning i princippet som vist på kortbilag 5. Udsmykningen skal integreres som en del af alle tre byrum, og må kun etableres hvor der opstår udskæringer i nye og gamle bygningsvolumener.

Andet

7.23

Såfremt der anvendes imprægneret træ skal imprægneringen være miljøvenlig. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer.

7.24

Der må ikke opsættes solceller eller antenner f.eks. parabolantenner, der er synlige fra offentlige veje, stier pladser eller grønne områder.

7.25

Der skal isættes lyddæmpende vinduer i ny bebyggelse.

Delområde I:

Belægning

8.01

Belægninger, belysning og øvrigt byudstyr skal udformes og placeres så det bidrager til at udvikle midtbyen som en sammenhængende helhed. Belægningen skal være ensartet indenfor de tre byrum i Sct. Jacobi skoleområdet og den sydlige forplads.

8.02

I overgangszonen tilpasses terrænforskelle i terrænet. Overgangszonen mellem nyt og eksisterende formidles med respekt for det eksisterende og med plads til det nye.

Træerne langs Vestervold er en vigtig del af vejens identitet og skal så vidt mulig bevares. Træerne mellem fortov og cykelsti skal respekteres og bevares. Egepurret mellem vejbane og cykelsti bevares hvor der ikke laves indkørsler m.v. Der bevares i alt tre træer.

En del af de træer, der står langs Vestervold mellem fortov og terrænmur, klassificeres som "egnet til bevaring" og bevares så vidt mulig, hvor det passer ind i projektets helhed - i forhold til bygninger, parkeringspladser, veje, indkørsler m.v.

Langs Slotsgade og lokalplanområdets sydgrænse står en række af træer, hvoraf en del er egnet til bevaring. Så vidt muligt skal det efterstræbes at flere af træerne bevares.

De eksisterende træer der skal bevares, skal ydes stor opmærksomhed i alle projektets faser. Træet rodzone, hvis udbredelse skal påregnes at være kronens diameter nedprojekteret omkring træets stamme, må ikke påvirkes eller beskædiges i en sådan grad, at det på sigt påvirker træets almentilstand.

De to viste træer foran bygning C-D på kortbilag 4 kan ikke bevares, såfremt parkeringskælderens etableres i fuldt omfang.

Nye træer skal sikres gode vækstbetingelser således træerne kan udvikle sig til at være harmoniske og fuldtudviklede. Træerne skal sikres mod fremtidige skader, i form af traktose, påkørsel m.m. Det enkelte træ skal indgå i områdets arkitektoniske og funktionelle helhed.

8.03

Overflader på torvepladser skal bestå af granit udlagt som et stort "tæppe" i flere niveauer, bestående af bånd i grå nuancer. Belægningen kan evt. suppleres med granitfliser og mindre tilpasningssten af granit. Hvor overfladen hæver eller sænker sig i belægningen, eksempelvis hvor belægningen bliver til en del af rummenes møblering og optakten til disse områder, kan overfladen eksempelvis bestå af beton eller betonlignende, materialer evt. suppleret med træ, stål eller andet.

Der skal fremsendes en samlet plan omfattende belægninger, belysning og øvrigt byudstyr, der skal godkendes af Byrådet.

Eksisterende beplantning

8.04

Eksisterende træer er jf. kortbilag 4, klassificeret som henholdsvis "bevaringsværdige træer" eller som "træer egnet til bevaring". "Bevaringsværdige træer" skal bevares og indgå i omdannelsen af Sct. Jacobi skolens arealer. Træer klassificeret som "egnet til bevaring" skal så vidt muligt bevares. De viste træer må ikke fjernes uden Byrådets godkendelse.

Ny beplantning

8.05

De nye byrum skal tilføjes et grønt islæt af træer og anden form for beplantning. Træerne skal indgå i samspil med de nye bygningers enkle og klare formsprog og give årstidsvariation på pladserne. Inden beplantning af området påbegyndes, skal der forelægges en samlet beplantningsplan til Byrådets godkendelse.

8.06

Nye træer langs Slotsgade, Vestervold og Skolevej og skal plantes som minimum Ø 16-18 cm. Nye træer på pladserne skal plantes som minimum Ø 20-25 cm.

I dialog med menighedsrådet, etableres eksempelvis bølgepur langs med terrænmuren mellem lokalplanområdet og kirkegården. Bølgepurret bør etableres så det kommer til at stemme overens med det bølgepur kirkegårdens har mod Slotsgade i dag. I dialog med menighedsrådet etableres der beplantning af træer mellem kirkegården og velværepladsen.

Den detaljerede udformning af terrænet fastlægges i forbindelse med den detaljerede projektering af området og skal godkendes af Byrådet jf. § 8, stk. 8.08.

8.07

Der reserveres en 2,5 meter bred bufferzone mellem terrænmur og skel til kirkegård til formidling af overgangen mellem kirkegård og velværepladsen.

8.08

Der må ikke uden Byrådets godkendelse foretages terrænregulering. Der skal senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fremsendes et niveauplan blandt andet med snit af terrænniveauer for de fremtidige pladser til Byrådets godkendelse.

Terrænstigningen fra Slotsgade mod velværepladsen og forpladsen mod syd skal være mindre end 1 m.

8.09

Der skal reserveres areal i bygningerne til renovation.

Pladser

8.10

De tre pladser er forbeholdt bløde trafikanter. Bortset fra varetransporter, beredskab og lignende er det ikke tilladt at køre eller parkere på pladserne.

8.11

Alle udearealer skal være tilgængeligt for offentligheden og må på ingen måde fysisk afgrænses for færdsel ud og ind af området. Udearealer skal samtidig fungere som fælles opholds- og friarealer for områdets bebyggelse.

Delområde II:

8.12

Belægninger, belysning og øvrigt byudstyr skal udformes og placeres så det bidrager til at udvikle midtbyen som en sammenhængende helhed. Belægningerne skal medvirke til, at de to pladser indenfor delområdet fremstår som selvstændige helheder.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Gældende grænseværdier for vejtrafikstøj:

Område	
Boliger	55 dB(A)
Kontorer	60 dB(A)
Liberale erhverv	60 dB(A)
Offentlige formål	55 dB(A)

Gældende grænseværdier for støj fra virksomheder:

Område	Man.-fre. kl. 07-18 Lørd. kl. 07-14	Man.-fre. kl. 18-22 Lørd. kl. 14-22 Søn- og helligdage 07-22	Alle dage kl. 22-07
Etageboligområder	50	45	40
Åben-lav boligomr.	45	40	35
Bl. bolig og erhverv	55	45	40

§ 10 EJERFORENING

9.01

Ny eller ombygget bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- Parkeringskælderens og adgangen hertil er etableret.
- Den til bebyggelsen hørende plads (Velværepladsen, Kulturpladsen eller Otto Frellos Plads) og overgange til naboområder er etableret med belægninger, beplantning, belysning, byudstyr, stier, adgangsveje, parkeringsarealer og parkeringsmuligheder for cykler i henhold til lokalplanens bestemmelser.
- Der i henhold til lokalplanens bestemmelser er indrettet indendørs areal til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer.

9.02

Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for udendørs støjniveau for vejtrafikstøj skal overholdes.

9.03

Inden ibrugtagning af nye virksomheder skal det dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for lugt og udledning i luft kan overholdes.

10.01

Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for alle grund- og bygningsejere inden for lokalplanens delområde

10.02

Ejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det og senest, når en af de tre pladser indenfor delområde I er etableret (Velværepladsen, Kulturpladsen eller Otto Frellos Plads).

10.03

Ejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Byrådet.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BY- PLANVEDTÆGT

§ 12 RETSVIRKNINGER

10.04

Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af alle friarealer indenfor lokalplanens delområde I, herunder belægninger, beplantninger, sti- og cykelforbindelser, adgangsveje, parkeringsarealer, belysning og byudstyr.

11.01

Lokalplan L 677 for en del af midtbyen i Varde ophæves indenfor nærværende lokalplans område.

Byplanvedtægt nr. 9 vedtaget af Varde Byråd den 4. november 1975 ophæves indenfor nærværende lokalplans område.

12.01

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 i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

§ 13 MIDLERTIDIG RETSVIRKNINGER**13.01**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

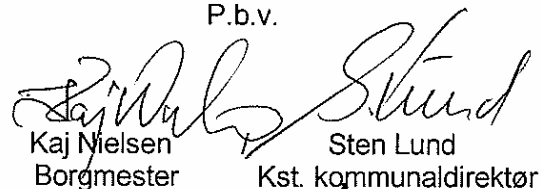
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet under forbehold af andre myndigheders godkendelse give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd den 5. december 2006.

P.b.v.

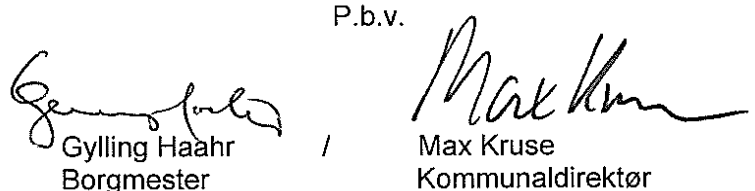


Kaj Nielsen Sten Lund
Borgmester Kst. kommunaldirektør

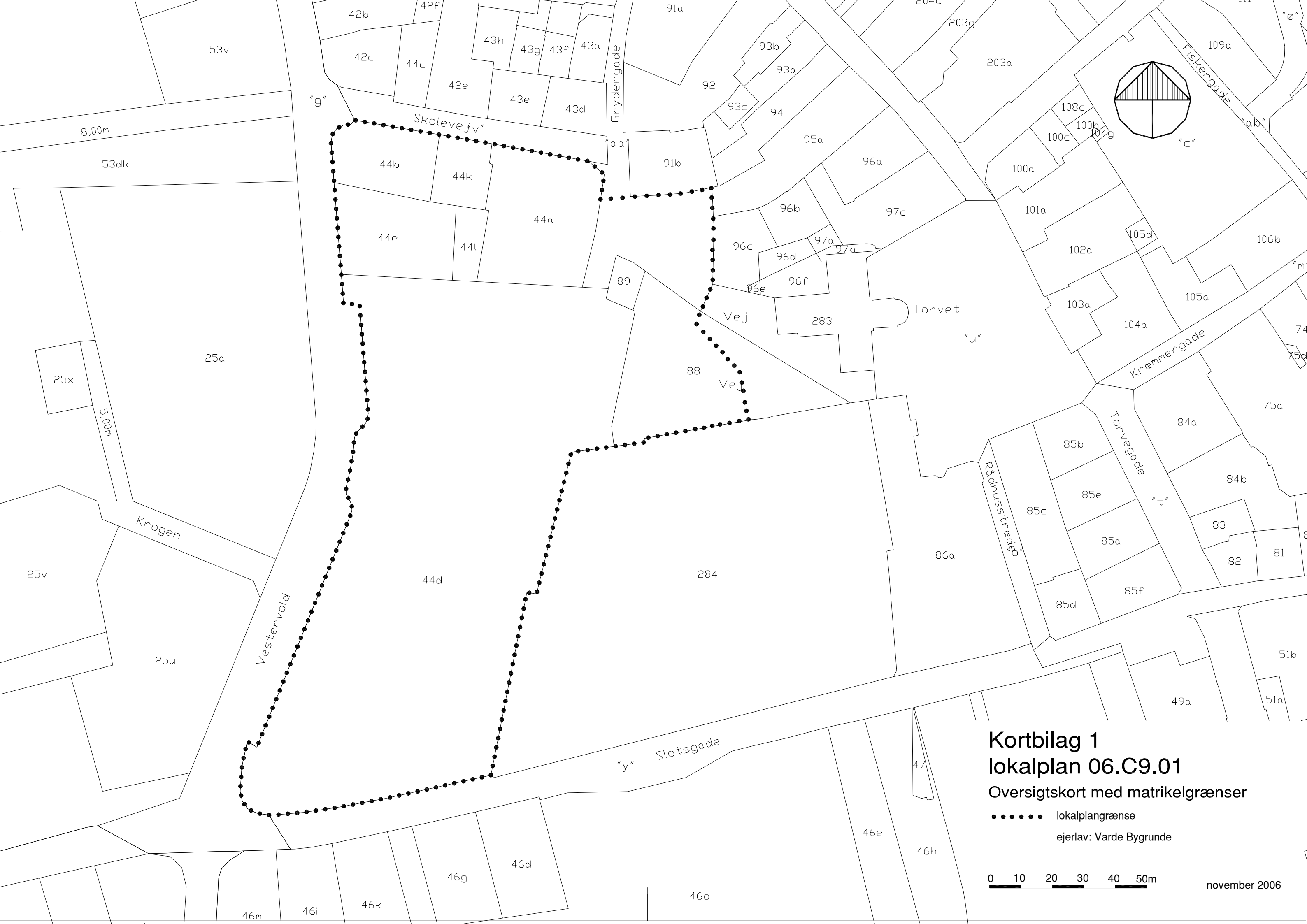
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. . 44^a, 44^b, 44^d, 44^e, 44^k, 44^l, 88 og 89 alle Varde Bygrunde

Varde Byråd, den 27. marts 2007

P.b.v.



Gylling Haahr Max Kruse
Borgmester Kommunaldirektør



Kortbilag 1

lokalplan 06.C9.01

Oversigtskort med matrikelgrænser

..... lokalplangrænse
ejerlav: Varde Bygrunde

0 10 20 30 40 50m

november 2006



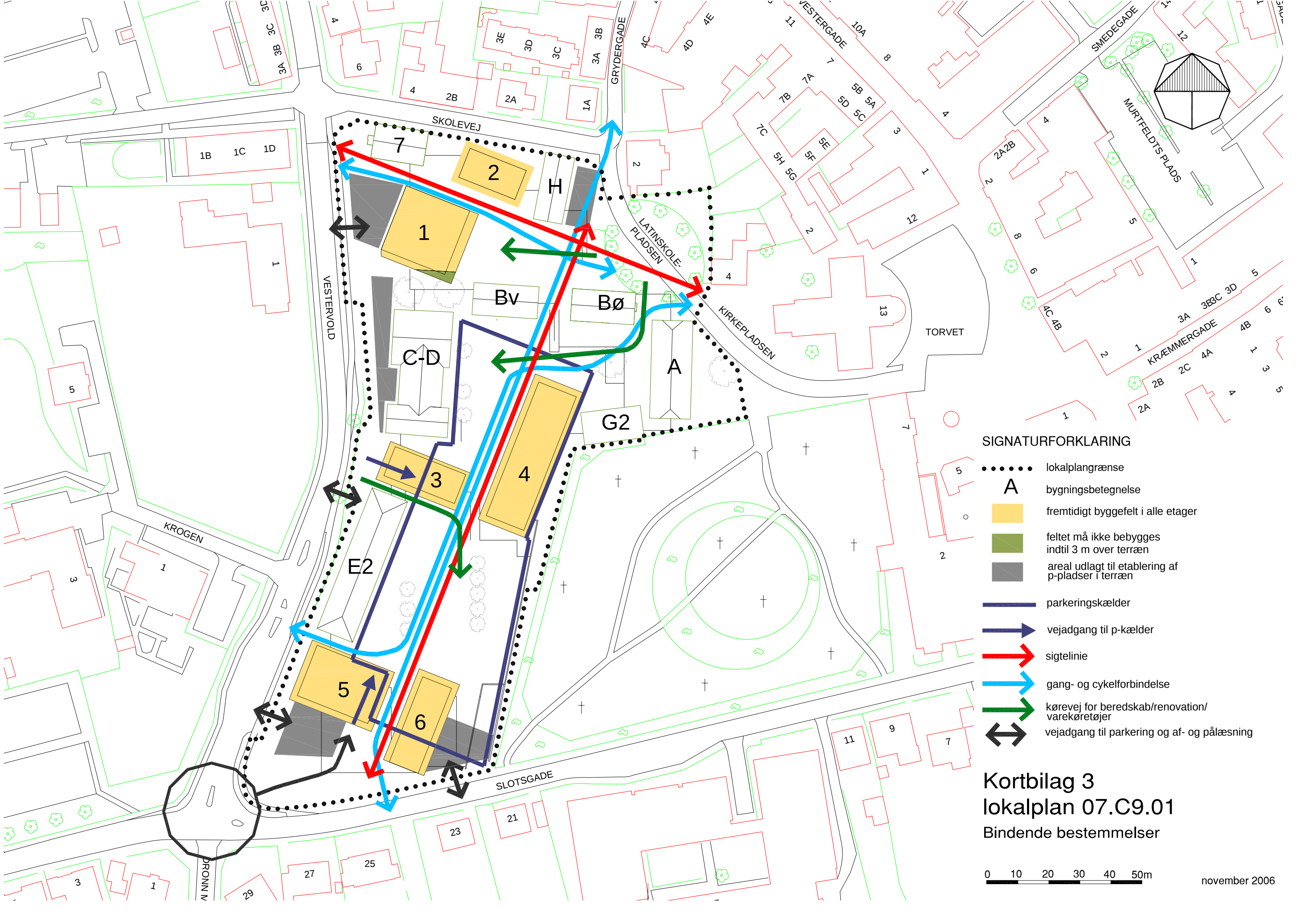
Kortbilag 2 lokalplan 06.C9.01

Eksisterende forhold

- lokalplangrænse
- afgrænsning af delområder
- bygninger, der nedrives
- bygninger, der bevares

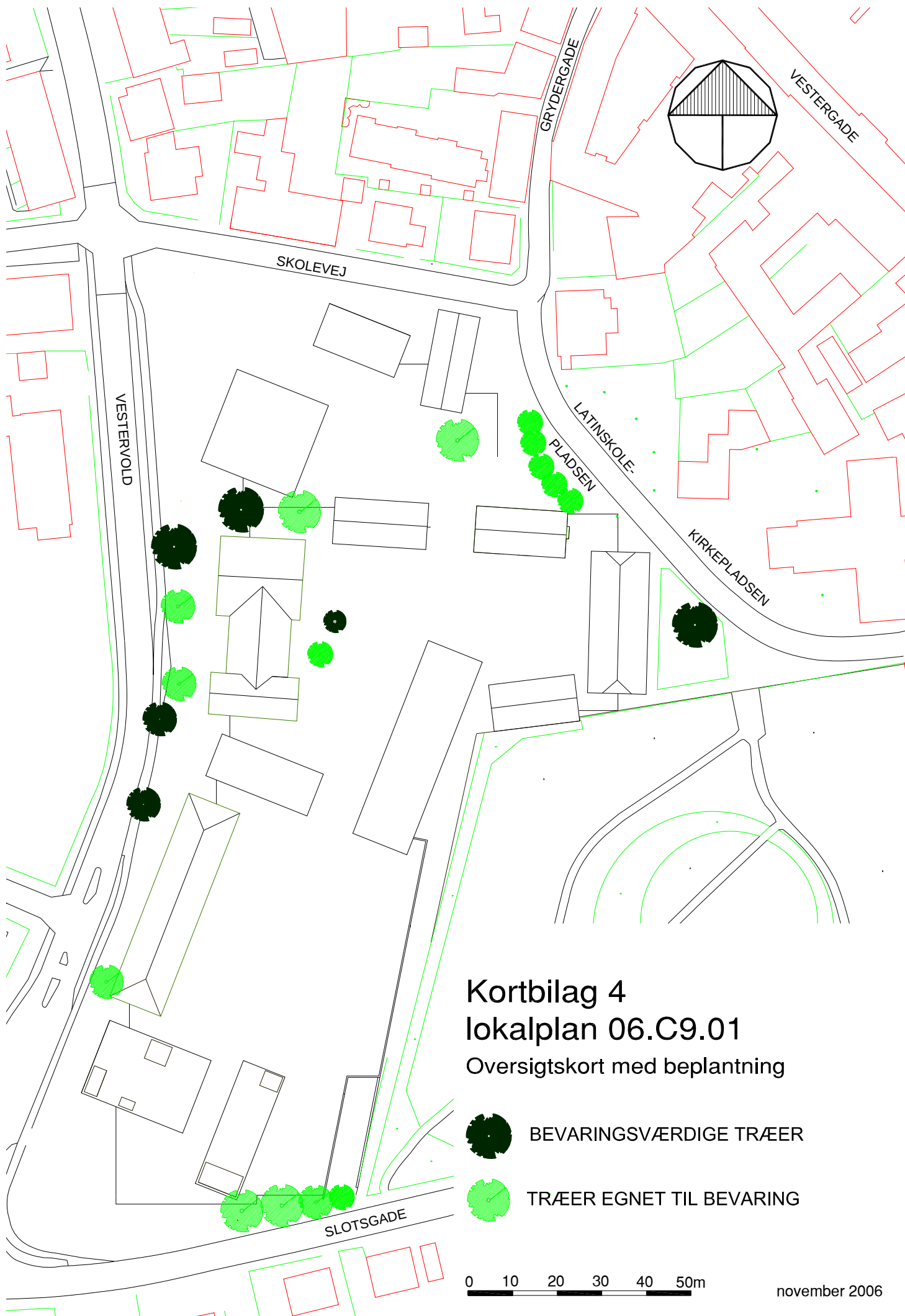
0 10 20 30 40 50m

november 2006



- SIGNATURFORKLARING**
- lokalplangrænse
 - A** bygningsbetegnelse
 - fremtidigt byggefelt i alle etager
 - feltet må ikke bebygges indtil 3 m over terræn
 - areal udlagt til etablering af p-pladser i terræn
 - parkeringskælder
 - vejadgang til p-kælder
 - sigtelinie
 - gang- og cykelforbindelse
 - kørevej for beredskab/renovation/varekøretøjer
 - vejadgang til parkering og af- og pålæsning

Kortbilag 3
lokalplan 07.C9.01
Bindende bestemmelser



Kortbilag 4 lokalplan 06.C9.01

Oversigtskort med beplantning



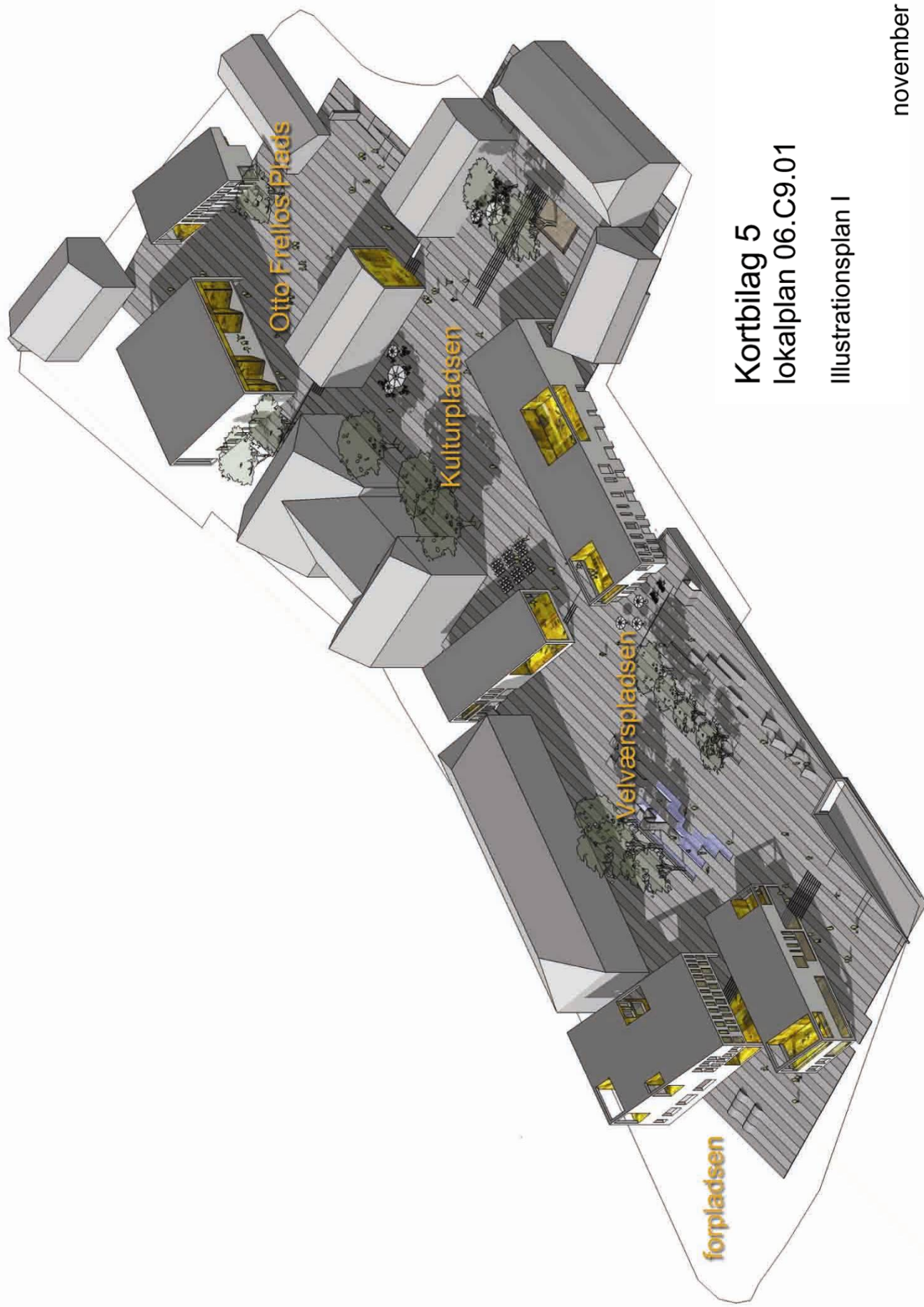
BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER



TRÆER EGNET TIL BEVARING

0 10 20 30 40 50m

november 2006



Kortbilag 5
lokalplan 06.C9.01
Illustrationsplan I

