



LOKALPLAN 27

CAMPUS

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 15. marts til den 13. maj 2008.

Varde Kommune har i den forbindelse modtaget indsigelser og ændringsforslag vedrørende primært vejadgang, trafiksikkerhed og bebyggelsens placering.

Ud fra en samlet vurdering har Byrådet valgt at fastholde alle tre alternative muligheder for byggeri på tværs af Frisvadvej. Biltrafik til Campus fordeles på Frisvadvej og Ringkøbingvej, mens biltrafik fra Campusområdet skal foregå ad Ringkøbingvej.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. 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 retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	7
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	11
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	12
SERVITUTTER.....	12

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	13
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	13
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	13
4. Udstykning	14
5. VEJE, STIER OG PARKERING	14
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	14
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	15
8. UBEBYGGEDE AREALER	16
9. TEKNISKE ANLÆG	17
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	17
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	17
12. AFLYSNING AF SERVITUT.....	17
13. RETSVIRKNINGER.....	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
KORTBILAG 3: LOKALPLANKORT. DELOMRÅDER.
KORTBILAG 4: LOKALPLANKORT: VEJE, STIER OG P-AREALER.
KORTBILAG 5: OVERSIGTSKORT, BEPLANTNING
KORTBILAG 6: PRINCIPSKITSE FOR VEJANLÆG
KORTBILAG 7: ILLUSTRATIONSSKITSE
KORTBILAG 8: ILLUSTRATIONSSKITSE

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



Lokalplanområdet vist med rød streg på luftfoto fra 2006. Længst til venstre i billedet ses Ringkøbingvej.

BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Kommune, Varde Handelsskole, Varde Gymnasium og VUC Varde har gennem det seneste år arbejdet for en samling af kommunens ungdoms- og efteruddannelser i et Campus ved Varde Gymnasium.

Målet er at skabe et inspirerende uddannelsesmiljø, hvor institutionerne kan samarbejde, opnå stordriftsfordel og udvikle synergi.

Hensigten med denne lokalplan er at skabe det nødvendige plangrundlag for opførelsen af Campus og at sikre, at det fremtidige byggeri udføres i harmoni med det eksisterende byggeri og de karakteristiske landskabstræk i området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige udkant af Varde mellem Lundvej og Ringkøbingvej. Lokalplanområdet omfatter Varde Gymnasiums nuværende arealer på 8,6 ha og et ca. 6 ha stort areal vest for Frisvadvej.



Oversigtskort. Lokalplanområdet er vist med rød cirkel.

Mod nord afgrænses området af skov og marker, mod syd af et boligområde og "Carolineparken", der anvendes til plejehjem, ældreboliger mv. samt et grønt område, der adskiller Carolineparken og randbebyggelsen langs Lundvej.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til randbebyggelsen langs Lundvej, og mod vest grænser lokalplanområdet op mod et område, der er under planlægning til boligformål.

Lokalplanområdet omfatter matr. 151a og 134p Varde Markjorder, Varde. Matr. 151 a ligger i byzone, mens den aktuelle del af matr. nr. 134 p ligger i landzone.



Eksisterende bebyggelse og terrænkurver.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet gennemskæres af Frisvadvej, der er en af de gamle indfaldsveje til Varde. Vejen er mod vest afgrænset af et jorddige, og på en del af strækningen er der beplantning med blandt andet gamle egetræer på begge sider, hvilket giver vejen karakter af en hulvej. Vejen danner således et markant og meget smukt forløb i landskabet.

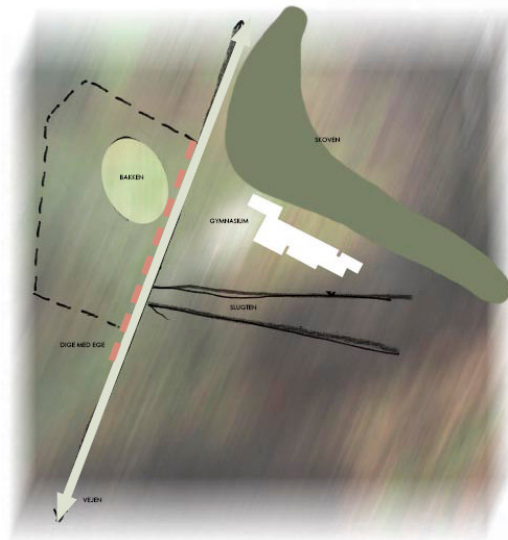
Øst for Frisvadvej ligger Varde Gymnasium. Gymnasiet fremtræder som et markant bygningsværk i 2 etager udformet i et stramt formsprog i glas og røde blødstøgne mursten, placeret på et "plateau", der mod syd og øst begrænses af teglstensmure.

Bebyggelsen indgår i et fint samspil med de omkringliggende landskabselementer i form af skov, lunde (beplantningsbælter), slugt og slette.

Mod nord danner skoven en markant baggrund for gymnasiebygningen, og umiddelbart syd for bygningen forløber den øst-vestgående slugt, der henligger som upejlet natur.



Frisvadvej set fra syd



Karakteristiske landskabstræk

Syd for slugten er der indrettet boldbaner. Dele af det planerede boldbaneareal ligger under det omliggende terræn og fremtræder visuelt afgrænset af en skråning, der er udformet som et cirkelslag. Mellem Frisvadvej og boldbanerne er der etableret et område til atletik, der afgrænses af et beplantningsbælte. Området mellem boldbanerne og Ndr. Boulevard henligger i græs og fremtræder som en slette. Der er på sletten plantet solitære træer i et lineært forløb, der er retningsbestemt mod gymnasiet.

Parkeringspladsen vejbetjenes fra Frisvadvej. Pladsen er placeret på en opfyldning af slugten og ligger ca. 2 meter lavere end "plateauet", hvor gymnasiet er placeret. Parkeringsanlægget er mod øst, syd og vest afgrænset af beplantningsbælter. På pladsen er der plantet flere rækker solitære egetræer, og pladsen fremtræder med en grøn karakter.

Arealet vest for Frisvadvej anvendes til jordbrugsformål. Området fremstår kuperet med et



Parkeringspladsen ved gymnasiet
øst-vestgående højdedrag i den nordlige del af området.

Inden for lokalområdet eller i umiddelbar nærhed heraf ligger 3 vandindvindingsboringer for Varde Kommunes vandforsyning. Lokalområdet udgør således en vigtig del af vandforsyningens kildeloftområde.

LOKALPLANENS INDHOLD

Campus skal i første omgang rumme Gymnasiet, Varde Handelsskole, et 10. klasses center, VUC og efteruddannelse af medarbejdere ved Varde Kommune. Det forventes, at der i første etape vil blive opført ca. 10.000 m² etageareal.

Herudover åbnes der mulighed for, at andre uddannelsesinstitutioner som efterskole, landbrugsskole eller andre erhvervsskoler eller tilknyttede funktioner som fx kollegieboliger kan etablere sig i området.

Der er lagt vægt på, at byggeriet placeres, så de karakteristiske landskabstræk – skoven, slugten, bakken samt diger og beplantning langs Frisvadvej fastholdes som markante landskabselementer.

Det er samtidig af afgørende betydning, at der kan skabes samhørighed mellem de forskellige institutioner, der opføres på Campus. Det betyder, at det, med henblik på at sikre tilstrækkelige udvidelsesmuligheder, er nødvendigt, at byggeriet hænger sammen på tværs af Frisvadvej. Dette kan ske ved at bygge på vejen, ved at etablere en bygning/gangbro over vejen eller ved at etablere en tunnel under vejen.

Byggeri over eller på Frisvadvej skal placeres enten neden for bakken ved indkørslen til gymnasiets parkeringsplads eller i forlængelse af ramblaen oven for bakken. Passage under Frisvadvej sker mest hensigtsmæssigt, hvor Frisvadvej ligger højest i forhold til omgivelserne, og hvor terrænforskellene dermed kan udnyttes til en hensigtsmæssig forbindelse mellem bebyggelse på begge sider af vejen.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 200 i delområde A og B, der omfatter Varde Gymnasium, ramblaen og en mindre del af det eksisterende P-areal. I delområde C og D vest for Frisvadvej fastlægges bebyggelsesprocenten til 100. Dette betyder, at der kan opføres ca. 30.000 m² etageareal udover det eksisterende gymnasium, der har et areal på ca. 3.870 m². Byggeriet kan opføres i 1, 2 eller 3 etager afhængig af, hvor i området det placeres.

Byggeri i 3 etager kan opføres på kanten af den nuværende P-plads i delområde B. Vest for Frisvadvej må byggeriet opføres i maksimalt 2 etager, og ingen bygningsdele må placeres over kote 23 i den sydlige del og kote 25 DVR90 i den nordlige del.

Byggeriets arkitektur og materialevalg fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af det endelige projekt, og der er derfor kun fastsat få bestemmelser for byggeriets udformning.

Som det væsentligste er fastlagt, at det fremtidige byggeri skal udføres med flade tage, og at der ved muret byggeri skal anvendes teglsten, der harmonerer med de sten, der er brugt ved det eksisterende byggeri.

Herudover fastlægges det, at byggeri skal udføres, så der opnås en arkitektonisk helhed både inden for det enkelte delområde og i området under ét.



Varde Gymnasium set fra syd. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse, så området fremstår med en arkitektonisk helhed.

Den del af lokalplanområdet, der ligger længst mod vest, reserveres til fremtidig udbygning af eksisterende eller nye institutioner samt parkering og udlægges som overdrev med spredt beplantning og trampestier. Udnyttelse af området forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan, der fastsætter rammer for byggeri, parkering og friarealer inden for dette område.

Trafik

CAMPUS bliver med samling af alle Varde Kommunes ungdomsuddannelser, efteruddannelsesfaciliteter mv. en af kommunens største "arbejdspladser" med omkring 1000 - 1200 elever og 150 - 200 lærere.

Brugerne, elever og lærere, vil komme til området i busser, biler, cykler og til fods.

Gymnasiet giver allerede i dag anledning til en u hensigtsmæssig trafikafvikling med konflikter mellem bløde og hårde trafikanter.

Med henblik på at opnå den mest optimale afvikling af trafikken, er vej- og stisystemet planlagt med udgangspunkt i, at bil- og bustrafikken til Campus fordeles på både Frisvadvej og Ringkøbingvej.

Frisvadvej ensrettes på strækningen fra lokalplanområdets sydske til den nuværende indkørsel til gymnasiet. Der vil således fortsat være mulighed for at køre ad Frisvadvej til Campus, mens al udkørsel skal foregå ad en ny forbindelsesvej, der anlægges fra den eksisterende rundkørsel på Ringkøbingvej til gymnasiets P-plads.

Af hensyn til sikkerheden for de bløde trafikanter vil der blive etableret cykelsti langs østsiden af Frisvadvej og i begge sider af den nye forbindelsesvej til Ringkøbingvej. Desuden vil forbindelsesvejen blive udformet med hastighedsdæmpende foranstaltninger i krydsene. Den endelige udformning af vejen og krydset med Frisvadvej vil blive fastlagt i forbindelse med projekteringen.

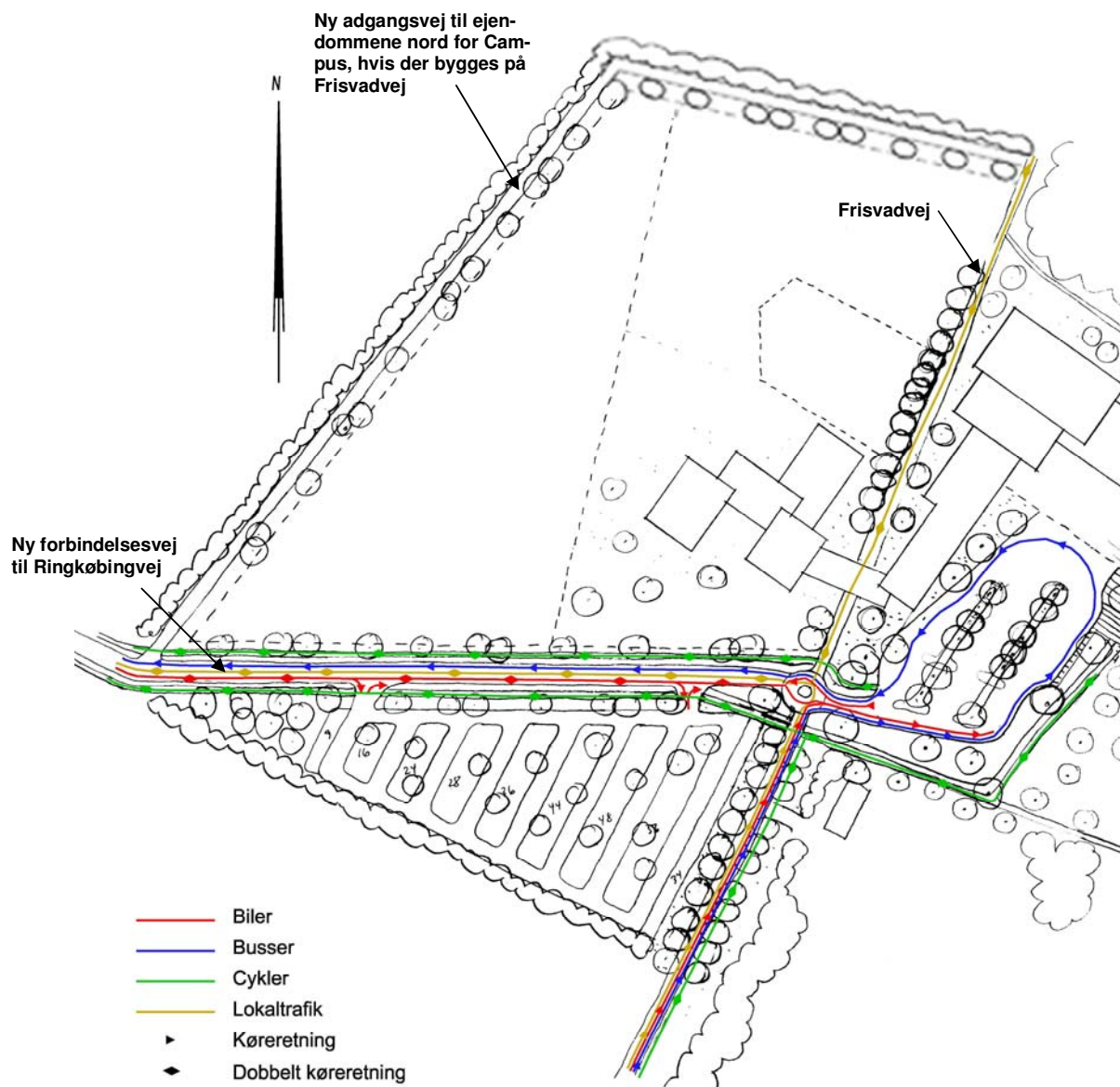
Campusområdet vil blive lukket for gennemkørende tung trafik. Tung trafik til og fra ejendommene nord for Campus vil fremover skulle køre via Rosengårdsvej. Tunnellen under Østre Omfartsvej til Rosengårdsvej, og vejen mellem Frisvadvej og Rosengårdsvej vil blive udbygget til at klare denne trafik.

Cykler og personbiler vil derimod fortsat kunne køre gennem Campusområdet til ejendommene nord herfor enten ad Frisvadvej eller - hvis der bygges på Frisvadvej - ad en ny vej, der i så fald skal anlægges i lokalplanområdets nord- og vestske.

Busser med elever til og fra Campus vil få mulighed for at køre frem til den nuværende parkeringsplads øst for Frisvadvej, hvor der indrettes pladser til af- og påsætning af passagerer.

Syd for den nye forbindelsesvej udlægges der et nyt parkeringsareal med ca. 250 pladser som supplement til den nuværende parkeringsplads.

De trafikale hovedprincipper er vist på kort side 6.



Hovedprincipperne i den valgte trafikløsning, hvor Frisvadvej ensrettes fra Carolineparken til den nye forbindelsesvej til Ringkøbingvej. Hvis der bygges på Frisvadvej, skal der anlægges en ny vej til lokaltrafik i lokalplanområdets vest- og nordskel.

Beplantning

Bepantningsprincipperne i området tager udgangspunkt i den eksisterende beplantning, hvor især egetræerne langs Frisvadvej og på gymnasiets parkeringsplads udnyttes som basis ved områdets udformning.

Langs Frisvadvej bevares og suppleres den åbne læhegnsbeplantning, der danner hulvejen.

Det er tanken, at hegnet ryddes for andre træsorter end eg og forlænges mod syd ligeledes med eg.

Bepantningen på den eksisterende p-plads og i området øst for denne tænkes udtyndet, så området gives en mere åben karakter med mulighed for indkig til gymnasiets bygninger fra Frisvadvej.



Eksisterende P-plads

På p-pladsen vest for Frisvadvej skal der plantes solitære egetræer spredt på pladsen og langs forbindelsesvejen. Mod vest afsluttes p-pladsen med en lund af egetræer.

Mod lokalplanområdets nordlige og vestlige afgræsning skal der etableres afskærmende beplantning med egnstypiske buske iblandet eg og bøg. Delområde E anlægges med græs og enkelte træer i form af eg og bøg plantet som solitære træer eller grupper af træer.

Ved anlæggelse af ny adgangsvej i lokalplanområdets nord og vestskel skal der plantes solitære eg og bøg langs vejen.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Byplanvedtægt/Lokalplaner

Den del af lokalplanområdet, der ligger inden for matr. nr. 151a, Varde Markjorder, er omfattet af eksisterende byplanvedtægt nr. 6. Nærværende

lokalplan erstatter byplanvedtægt nr. 6 inden for matr. nr. 151a, Varde Markjorder. Lokalplanområdet er i byplanvedtægt nr. 6 udlagt til park- og idrætsformål, gymnasium og offentlig p-plads. Herudover er det fastlagt, at området skal vejbetjenes fra Frisvadvej, og at interne veje skal udformes under hensyn til bebyggelsesplanen.

Med vedtagelse af lokalplan 27, vil arealet udlagt til offentlig parkeringsplads eventuelt blive indskrænket som følge af, at der gives mulighed for at etablere bebyggelse på den vestlige del af parkeringspladsen. Herudover sker der ikke ændringer i forhold til bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 6.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 07.B26 og 07.D3 i "Kommuneplan 2004-2016", gl. Varde Kommune. I enkeltområde 07.B26 er anvendelsen fastlagt til boligformål med mulighed for kollektive anlæg og offentlige formål. I enkeltområde 07.D3 er anvendelsen fastlagt til offentlige formål i form af gymnasium, daginstitution o.l., plejehjem og kollektive boliger, offentlig p-plads, funktionærboliger, park og idrætsformål samt kollegieboliger og liberale erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne for enkeltområde 07.D3 men ikke i overensstemmelse med afgrænsningen.

Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 40, hvor enkeltområde 07.D3 udvides til at omfatte hele lokalplanområdet. Forslaget indeholder herudover en udvidelse af anvendelsesbestemmelserne i delområde 07.D3 til også at omfatte handelsskole, efteruddannelse og lignende.

Lokalplanlægning skal sikre områdets grønne og parkagtige karakter, samt sikre at grønne kiler fra Lundvej og Ndr. Boulevard friholdes for bebyggelse. Planlægningen skal endvidere sikre, at de kulturhistoriske og landskabelige interesser ved Frisvadvej fastholdes.

Det er en forudsætning for lokalplanes endelige vedtagelse, at Tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune, godkendes endeligt senest samtidig med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplanforslag.

Regionplan

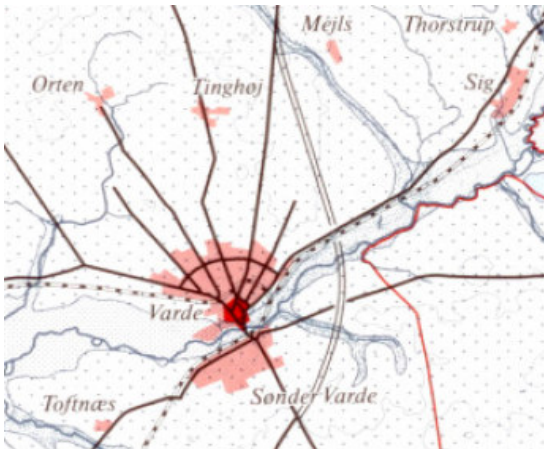
Hele lokalplanområdet ligger inden for de udpegede byområder i Regionplan 2016, Ribe Amt.

Området ligger desuden inden for et indvindingsopland til almen vandforsyning, der er vurderet som nitratfølsomt indvindingsområde.

Inden for indvindingsoplandene må der ifølge regionplanens retningslinier ikke udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. Da der ikke må anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler ved drift af offentlige arealer, er det kommunens vurdering, at den planlagte anvendelse ikke vil medføre risiko for forurening af grundvandet.

Kommuneatlas

Frisvadvej er en af de 7 nordlige indfaldsveje til Varde by og broerne over Varde Å. Det tætte vejnet, der genfindes på ældre landkort og formodentlig har eksisteret siden oldtiden, afspejler Vardes betydning som handelsplads og trafikknudepunkt. Vejnettets stort set uforstyrrede struktur vurderes i Kommuneatlas Varde som et af byens dominerende træk.



Indfaldsveje til Varde

På den vestlige side af Frisvadvej er der registreret et dige, der sandsynligvis er anlagt for at markere vejforløbet.

Inden for lokalplanområdet er diget mest markant på den midterste strækning. Længst mod nord og ud for indkørslen til gymnasiets parkeringsplads er diget meget lavt/næsten væk.

Varde Museum karakteriserer diget og vejen som meget bevaringsværdige. Samtidig er der tale om en meget smuk vej med gamle egetræer på begge side, som museet også anbefaler bevaret.



Egehegn på beskyttet dige



Egehegn langs Frisvadvej

Med henblik på at forbinde byggeri øst og vest for Frisvadvej og samtidig beskytte de kulturhistoriske værdier, er det i lokalplanen fastlagt, at byggeri på eller over Frisvadvej skal etableres som et transparent byggeri placeret ved den nuværende indkørsel til gymnasiets parkeringsplads eller i forlængelse af ramblaen.

Ved at placere overføringen enten før eller efter bakken som en bro, man kan se under, eller som en lav bygning, man kan se igennem og henover, bevares den visuelle oplevelse af Frisvadvej, ligesom diget stort set kan bevares. Visualiseringer af byggeri på tværs af Frisvadvej er vist på side 9.

Alternativt kan krydsningen etableres som en tunnel under Frisvadvej. Det indebærer, at diget vil skulle fjernes på en strækning. I lokalplanen stilles krav om, at diget retableres efter byggeriet men uden egetræer på den berørte strækning.



Byggeri på Frisvadvej



Byggeri over Frisvadvej



Tunnel under Frisvadvej

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling, vandforsyningen.

Inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed heraf ligger 3 vandindvindingsboringer for kommunens vandforsyning.



Vandforsyningsboringer

Boringerne har væsentlig betydning for drikkevandsforsyningen i Varde, hvorfor boringerne skal sikres bedst muligt. Derfor skal Dansk Ingeniørforenings norm for almene forsyningsanlæg, for så vidt angår afstand mellem borer og kloakledninger, respekteres. Indvindingsanlæg skal i henhold til normen være omgivet af et indhegningsbælte med radius af 10 m. Normens vejledende afstand mellem indvindingsanlæg og forureningskilder er 50 m til kloakledninger under forudsætning af, at ledningen er udført med tætte rør og samlinger.

Allerede i dag er der foretaget bebyggelse i umiddelbar nærhed af indvindingsboringerne, hvorfor det kommende byggeri alene vil have betydning for den nordligst beliggende boring (DGU nr. 121.441). Den kommende idrætshal påregnes etableret umiddelbart syd for boringen inden for 50 m zonen, og det er således en forudsætning, at byggeriets afløbssystemer kan etableres, så der opnås en tilstrækkelig beskyttelse af vandboringen, alternativt at boringen nedlægges.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal, ifølge kommunens varmeplanlægning, fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

Områdets kloakering skal placeres og udføres under hensyn til de i området værende vandindvindingsboringer.

Trafik- og miljøhandlingsplan

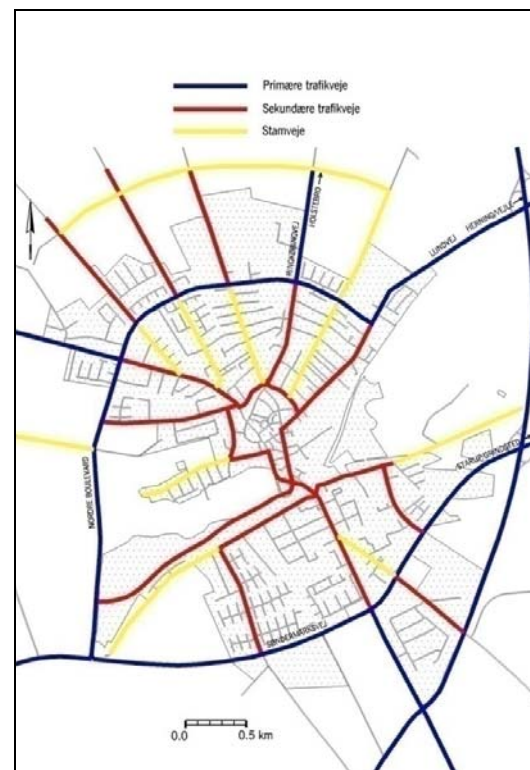
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ringkøbingvej og Frisvadvej.

Den i trafik- og miljøhandlingsplanen fastlagte vej- og stistruktur fremgår af nedenstående skitser.

Ringkøbingvej og Nordre Boulevard er defineret som primær trafikvej. De primære trafikveje skal fungere som indfaldsveje og danne en ringvejstruktur rundt om byen.

Frisvadvej er defineret som stamveje, der danner bindeled mellem trafikvejen og grupper af lokalveje i et boligområde.

Den nye forbindelsesvej mellem Ringkøbingvej og Frisvadvej vil også få status som stamvej.



Vejstruktur i henhold til trafik- og miljøhandlingsplanen

I henhold til planen for stistrukturen skal der etableres sti/cykelbane langs Frisvadvej til gymnasiet. Det vil herudover være påkrævet, at der etableres cykelbaner langs stamvejen til Ringkøbingvej.



Stistruktur i henhold til trafik- og miljøhandlingsplanen

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering. Ved screeningen har der især været lagt vægt på påvirkningen af de kulturhistoriske interesser og vandindvindingsinteresserne i området.

Lokalplanforslaget er udarbejdet, så de kulturhistoriske interesser i området bevares i videst muligt omfang, og der kun i begrænset omfang sker indgreb i et beskyttet jordstykke langs Frisvadvej.

Desuden vurderes det, at det kommende byggeri ikke giver anledning til nye og ændrede trusler mod fremtidig vandindvinding. Det kan dog ikke udelukkes, at en vandforsyningsboring placeret øst for Frisvadvej tæt ved områdets nordskel skal nedlægges.

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.

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, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinie fra Lunden. Med denne lokalplan udlægges området syd for Lunden mellem Lundvej og Ringkøbingvej til bymæssig bebyggelse. Uanset bestemmelserne i denne lokalplan forudsætter byggeri inden for skovbyggelinien en særskilt dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Varde Kommune er indstillet på at meddele de nødvendige dispensationer.



Skovbyggelinie

Lokalplanområdet berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde eller områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet, men området inden for byzone er omfattet af bestemmelserne i henhold til jordforureningslovens generelle klassifikation som et område, hvor jorden kan være lettere forurenet.

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Lukning af Frisvadvej og/eller ændrede adgangsforhold for gennemkørende trafik for beboere samt andre med brugsret skal gennemføres i henhold til bestemmelserne i vejloven.

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 af gravhøje og jernalderboplader.

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.

Diget langs Frisvadvej har hidtil været beskyttet mod ændringer af tilstanden i henhold til museumslovens § 29a. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone, hvorved beskyttelsen efter § 29a bortfalder og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Matr. nr. 134p Varde Markjorder, Varde er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet er der den 1. juni 2008 tinglyst deklARATIONER, hvoraf nogle har betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger:

Dok. om boring mv.	lyst 12.03 1990
Dok om sireneanlæg mv.	lyst 19.06 1997
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.	lyst 28.02 1983
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	lyst 17.01 1991
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	lyst 29.09 1998
Dok om forsynings og afløbsledninger mv	lyst 12.10.1992
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	lyst 09.06 1981
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	lyst 03.09 1973

Disse deklARATIONER vil fortsat være gældende.

LOKALPLAN 27. CAMPUS

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at** skabe plangrundlag for at kommunens ungdoms- og efteruddannelsesinstitutioner kan samles,
- at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, og området fremstår med en arkitektonisk helhed,
- at** fastlægge principper for områdets adgangs-, friareal- og parkeringsforhold, og
- at** bevare områdets karakteristiske landskabstræk.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 151a og del af matr. nr. 134p, Varde Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. juni 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.02

Matrikel nr. 151a ligger i byzone, mens del af matr. nr. 134p ligger i landzone. Med vedtagelsen af denne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i følgende 8 delområder:

- Delområde A-D: Bebyggelse
- Delområde E: Bebyggelse og parkering. Området kan først udnyttes efter fornyet lokalplanlægning.
- Delområde F: Veje, stier og parkering.
- Delområde G: Udendørs sportsaktiviteter.
- Delområde H: Grønt område.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål som uddannelsesinstitutioner og tilknyttede funktioner som sportshal, kolerier, ungdomsboliger mv.

3.02

Delområde A-E udlægges til byggeri til de i 3.01 nævnte formål.

3.03

Delområde F udlægges til vej-, sti- og parkeringsarealer.

3.04

Delområde G udlægges til udendørs sportsaktiviteter, som atletikbaner, fodboldbaner, multibaner mv.

3.05

Delområde H udlægges til grønt område med spredt beplantning.

4. UDSKYKNING**4.01**

Inden for delområde A-E må der udstykkes arealer til de enkelte selvejende institutioner.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01**

Lokalplanområdet vejbetjenes via Frisvadvej og forbindelsesvej til Ringkøbingvej.

Der udlægges areal til nye veje, stier og parkering som angivet på kortbilag 4.

5.02

Forbindelsesvej til Ringkøbingvej udlægges med en bredde på mindst 18 m og skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 m. Vejprofilet udformes i øvrigt med stier og beplantning i princippet som vist på kortbilag 6.

Adgangsvej til området nord for lokalplanområdet skal anlægges med en kørebanebredde på 5 m.

5.03

Der kan i øvrigt anlægges stier i området tilpasset byggeriets udformning og placering og så vidt muligt i forbindelse med øvrige stier til og fra lokalplanområdet.

Gangstier anlægges i mindst 2 m bredde.

Cykelstier anlægges i mindst 2,2 m bredde.

Der kan etableres trampestier gennem delområde E.

5.04

Veje, stier og parkeringsarealer skal udføres i asfalt. Træer langs Frisvadvej skal være eg. Træer langs øvrige veje og stier skal være eg eller bøg. Træer på parkeringsarealer skal være eg.

5.05

Belysningsarmaturer langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

5.06

Ved nybyggeri skal der anlægges p-pladser efter behov, dog mindst 1 p-plads pr. 110 m² etageareal.

Der skal etableres minimum 1 handicapparkeringsplads pr. 25 parkeringspladser. Handicappladser skal placeres centralt i forhold til indgange.

6. BEBEYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelse skal placeres inden for delområde A-E. Dog skal det på kortbilag 3 med grønt viste areal i delområde D friholdes for byggeri.

I delområde F, G og H må der ikke opføres byggeri. Undtaget herfor er dog byggeri for tekniske installationer samt mindre bygninger i 1 etage til opbevaring af materialer og omklædning i forbindelse med

de udendørs idrætsfaciliteter i delområde G.

6.02

Bebyggelsen må opføres som sammenhængende eller fritstående bygninger. Bygninger må placeres forskudt for hinanden og med forskudte planer. Hvis udstykning foretages efter 4.01, må bebyggelse opføres i skel mod nabo internt i lokalplanområdet.

6.03 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200 % inden for delområde A og B som helhed.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 % inden for delområde C og D som helhed.

Bebyggelse inden for delområde E må kun opføres på grundlag af nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, der fastlægges i en ny lokalplan.

6.04 Bygningshøjde

Inden for delområde A og B må der opføres byggeri i op til 3 etager. Højden på bebyggelsen må ikke overstige koten på de eksisterende bygningers højeste punkt, og ikke overstige 1,4 x afstanden til "solpromenaden" nord for delområderne.

Inden for delområde C må der opføres byggeri i op til 2 etager. Højden på bebyggelsen må ikke overstige kote 23,0 m DVR 90.

Inden for delområde D må der opføres byggeri i op til 2 etager. Højden på bebyggelsen må ikke overstige kote 25,0 m DVR 90.

6.05 Byggeri på tværs af Frisvadvej

I delområde F må der inden for et af de på kortbilag 3 med gråt viste arealer etableres en gangbro over Frisvadvej, en forbindelsesgang i én etage i niveau med Frisvadvej eller en tunnel under Frisvadvej.

Der må kun etableres én krydsning af vejen.

En gangbro eller forbindelsesgang må højst være 5 m bred.

En gangbro skal have en frihøjde på min. 3,20 m, der tillader passage af personbiler og cyklister. Om nødvendigt må vejbanen sænkes med op til 30 cm.

Ved etablering af en tunnel må vejbanen hæves med op til 30 cm.

Vejens længde- og tværprofil må kun ændres i overensstemmelse med denne ramme.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Byggeri i delområde A skal udføres i samme arkitektur og materialer som det eksisterende byggeri.

Byggeri i delområde B, C og D skal udføres, så der opnås en arkitektonisk helhed både inden for det enkelte delområde og i lokalplanområdet under ét.

Bebyggelsen må udføres i tegl, pudsede flader, metal, træ eller andre gedigne materialer. Tegl skal harmonere med tegl anvendt i det eksisterende byggeri, og træ må kun anvendes på op til 10 % af facadearealet.

Tekniske anlæg, områder til oplag, affald mv. skal integreres i bygningerne eller afskærmes mod omgivelserne. Områder til oplag mv. skal udføres i de samme materialer og farver som de øvrige bygninger eller som en let konstruktion beklædt med brædder.

Byggeri, der krydser Frisvadvej, skal udføres i transparente materialer.

7.02

Bebyggelse skal udføres som flade tage (built up) uden udhæng. Ved indgangspartier, forbindelsesgange o.lign. kan det arkitektoniske udtryk varieres ved brug af andre tagformer.

7.03

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

Skiltning i området skal foregå efter en samlet plan, og skilte af samme type skal udføres i samme farver, materiale og størrelser.

8. UBEBYGGEDE AREALER

**Altaner og tagterrasser med gode opholdskvaliteter medregnes til de i § 8.01 nævnte opholdsarealer. Opholdsarealer skal være anvendelige for institutionernes brugere og ansatte.*

8.01

Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes udendørs opholdsareal på mindst 10 % af etagearealet.*

8.02

Arealer, der ikke bebygges eller befæstes, skal anlægges med græs og beplantes med solitære træer eller grupper af træer i overensstemmelse med følgende principper, jf. kortbilag 5:

Egetræerne og diget på vestsiden af Frisvadvej må ikke fjernes. Undtaget herfra er dog mindre gennembrud i forbindelse med etablering af de i 5.01 nævnte vej- og stianlæg og én af de i 6.05 nævnte forbindelsesgange. Ved etablering af tunnel skal dige og beplantning reetableres i videst muligt omfang inden for det berørte område.

Beplantning langs Frisvadvej skal bestå af egetræer. Beplantning langs øvrige veje skal bestå af eg og/eller bøg.

***Hvert træ plantes i et areal svarende til et p-felt, for at sikre den tilstrækkelige plads til udvikling af rodnettet.*

Beplantning på parkeringsarealer skal bestå af eg**. Der skal som minimum plantes 1 træ for hver 8. parkeringsplads, der anlægges.

Som afskærmning mod naboarealerne vest for Frisvadvej skal der anlægges et minimum 5 m bredt beplantningsbælte langs lokalplanens afgrænsning.

Inden for delområde G kan der på afgrænsede områder anlægges befæstede arealer til sportsformål som fx atletik, basketball mv.

8.03

Terrænregulering skal ske med bløde kurver og ikke nærmere naboskel end 1 m.

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæg placeres i eller langs veje og stier.

9.02

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.

9.03

El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**10.01**

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer som beskrevet i § 5.
- Der er anlagt fælles opholdsarealer som beskrevet i § 8.
- Der er anlagt et afskærmende beplantningsbælte som beskrevet i § 8.02.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT**11.01**

Byplanvedtægt nr. 6 endelig godkendt d. 20. november 1970 ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

12. AFLYSNING AF SERVITUT**12.01**

Der ophæves ikke servitutbestemmelser.

13. RETSVIRKNINGER**13.01**

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 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 varmforsyningsanlæg 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.

Det område, der omfattes af Lokalplan 27, Varde Kommune, udlægges til både offentlige formål og boliger. Det betyder, at ejeren efter § 48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates 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

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd d. 4. marts 2008.

P.b.v.


Gylling Haahr
Borgmester

/


Max Kruse
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 151a og 134p, Varde Markjorder.

Varde Byråd, d. 26. juni 2008

P.b.v.


Bøje M. Jensen
1. viceborgmester

/


Bo Andersen
direktør

*** * ***

Side: 28

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

50_AA_378

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 151 A, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Staten v/Undervisningsministeriet

Lyst første gang den: 21.07.2008 under nr. 18139

Senest ændret den : 21.07.2008 under nr. 18139

Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

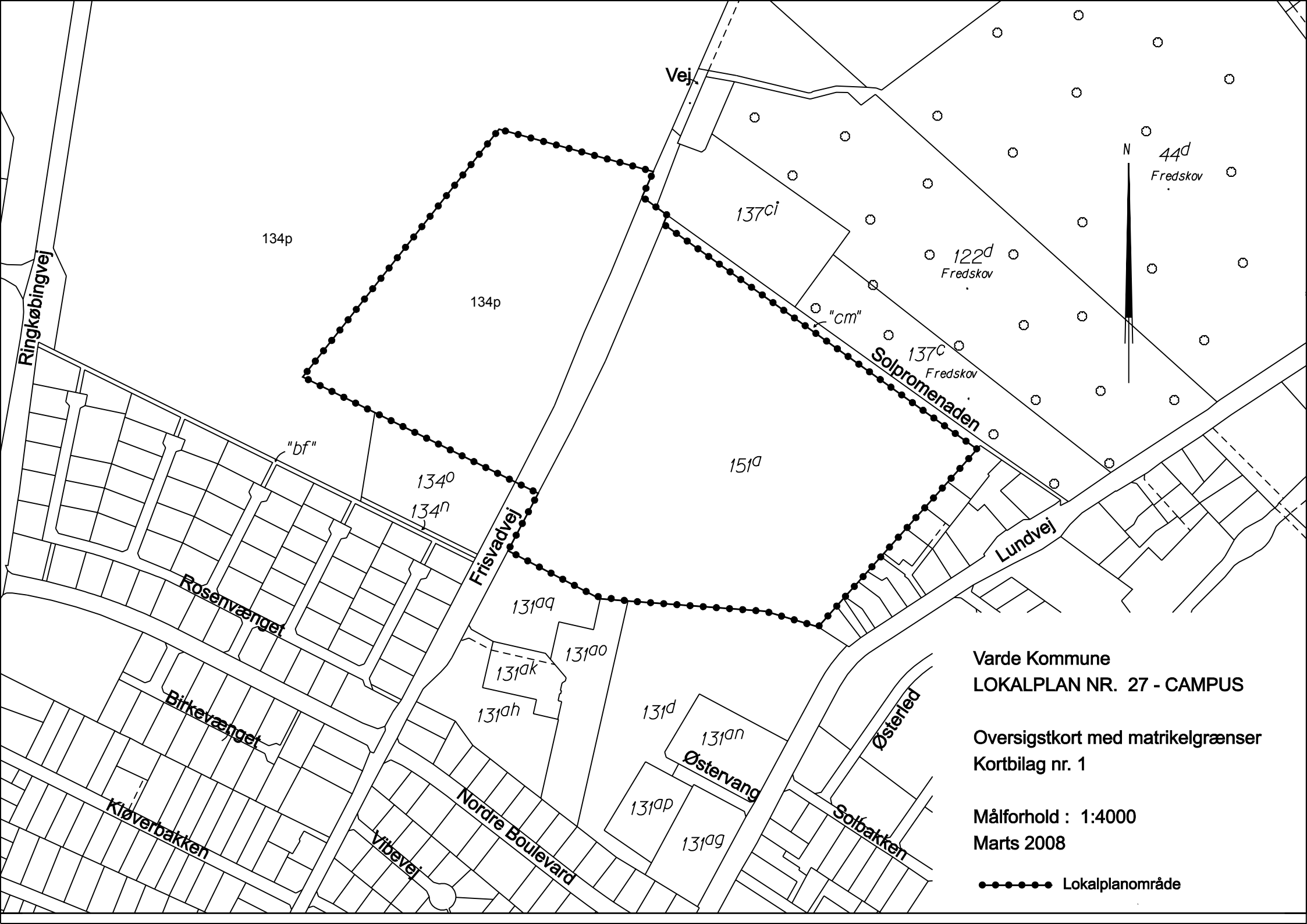
Lyst på de anførte matr. nre.

Rids på akten.

Retten i Varde den 25.07.2008



Anne Nielsen



Varde Kommune
LOKALPLAN NR. 27 - CAMPUS

Oversigtskort med matrikelgrænser
Kortbilag nr. 1

Målforhold : 1:4000
Marts 2008

..... Lokalplanområde

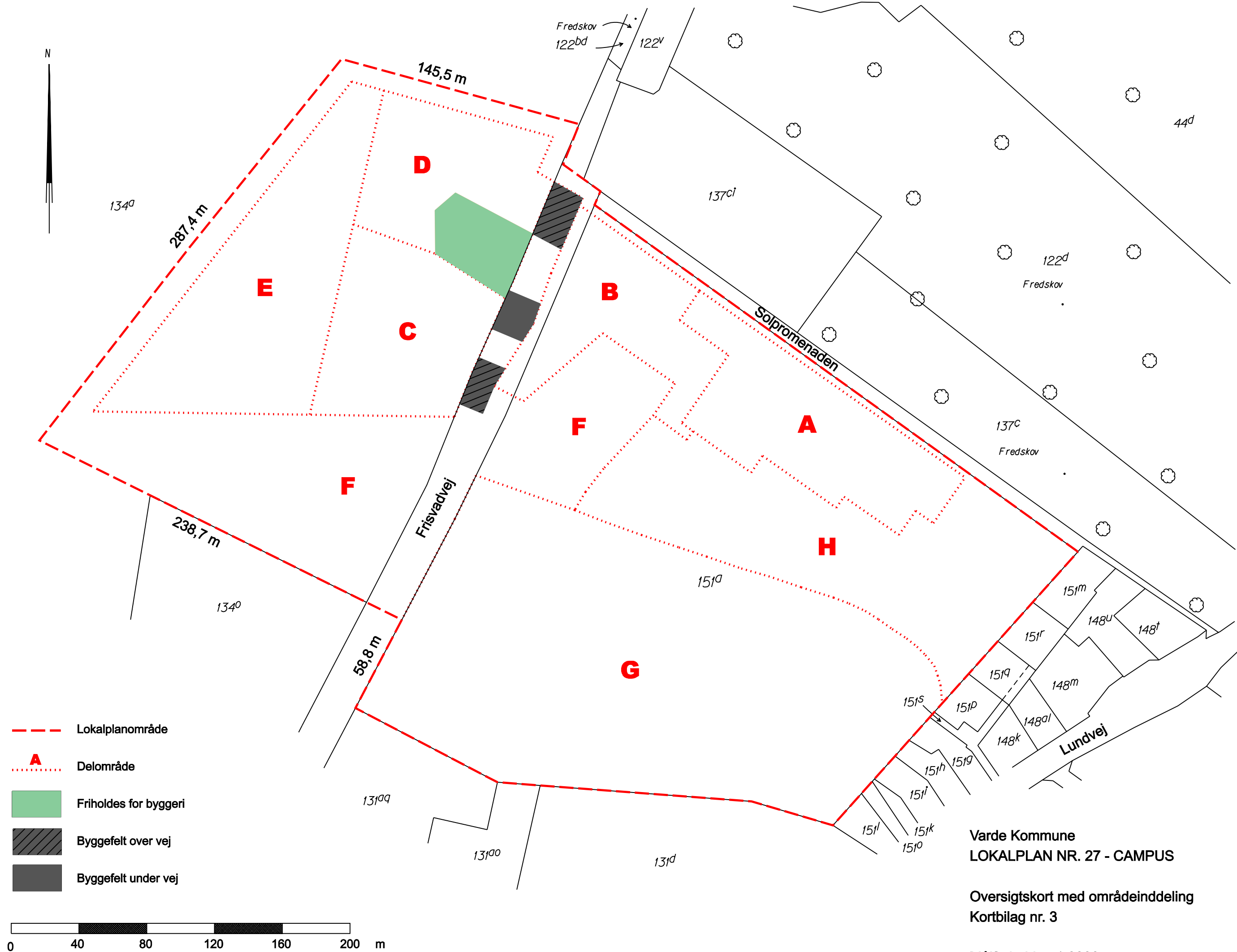


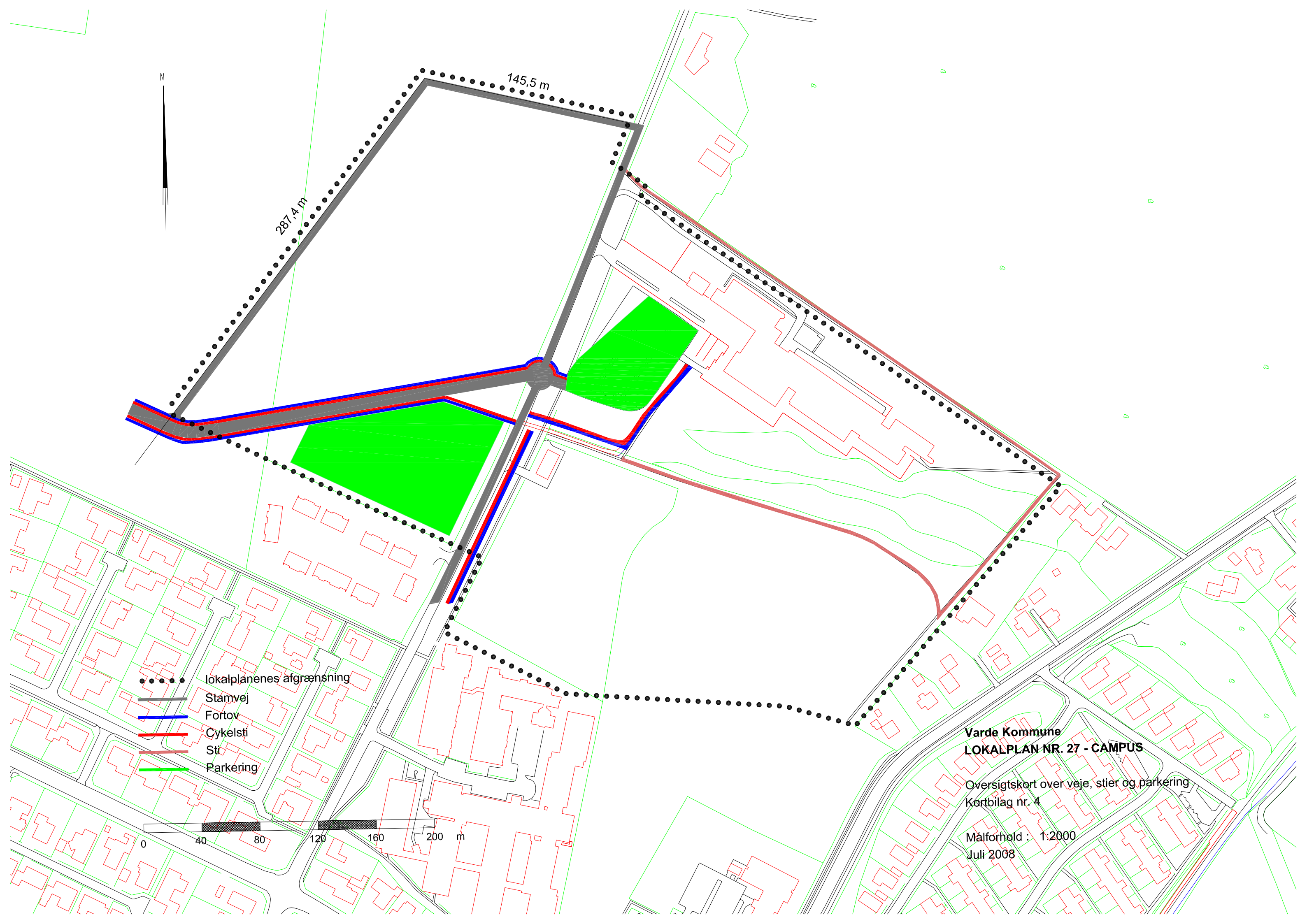
Varde Kommune
LOKALPLAN NR. 27 - CAMPUS

Eksisterende forhold
Kortbilag nr. 2

Målforhold : 1:4000
Marts 2008

●●●●● Lokalplanområde

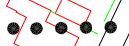




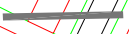
N

287,4 m

145,5 m



lokalplanenes afgrænsning



Stamvej



Fortov



Cykelsti



Sti



Parkering

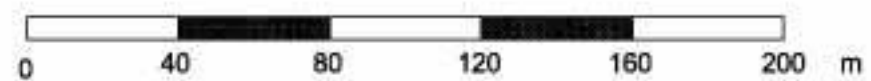


0 40 80 120 160 200 m

Varde Kommune
LOKALPLAN NR. 27 - CAMPUS

Oversigtskort over veje, stier og parkering
Kortbilag nr. 4

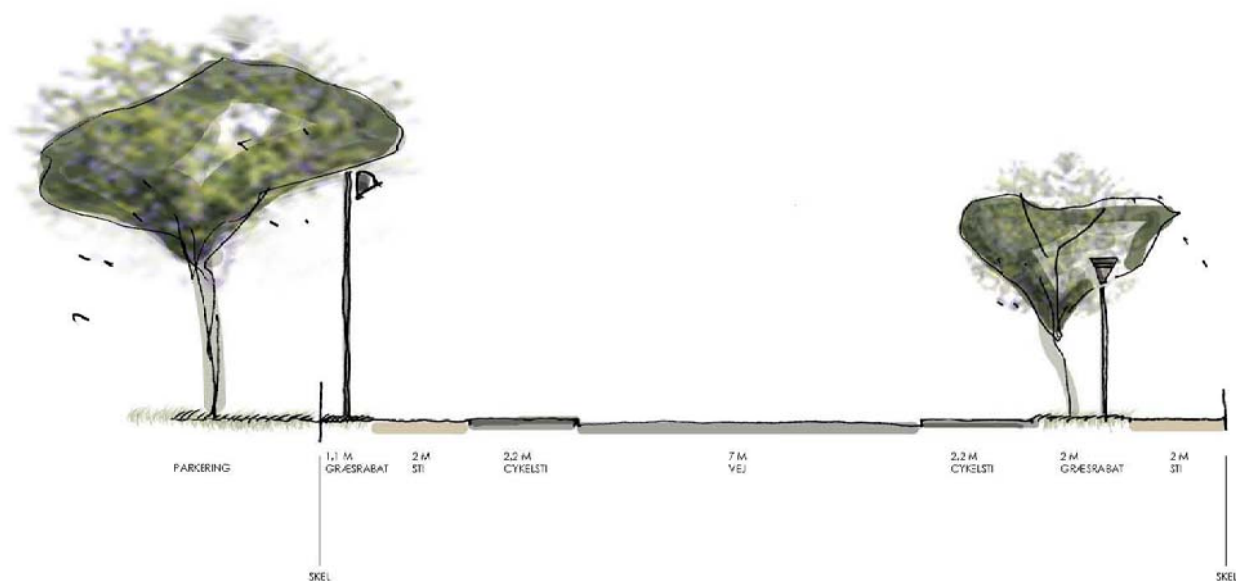
Målforhold : 1:2000
Juli 2008



Varde Kommune
LOKALPLAN NR. 27 - CAMPUS

Oversigtskort over beplantning
Kortbilag nr. 5

Målforshold : 1:2000
Marts 2008



CAMPUS VARDE - PRINCIPSNIT I VEJ - 18,5 M VEJUDLÆG

Varde Kommune
LOKALPLAN NR. 27 - CAMPUS

Principskitse for vejanlæg
Kortbilag nr. 6

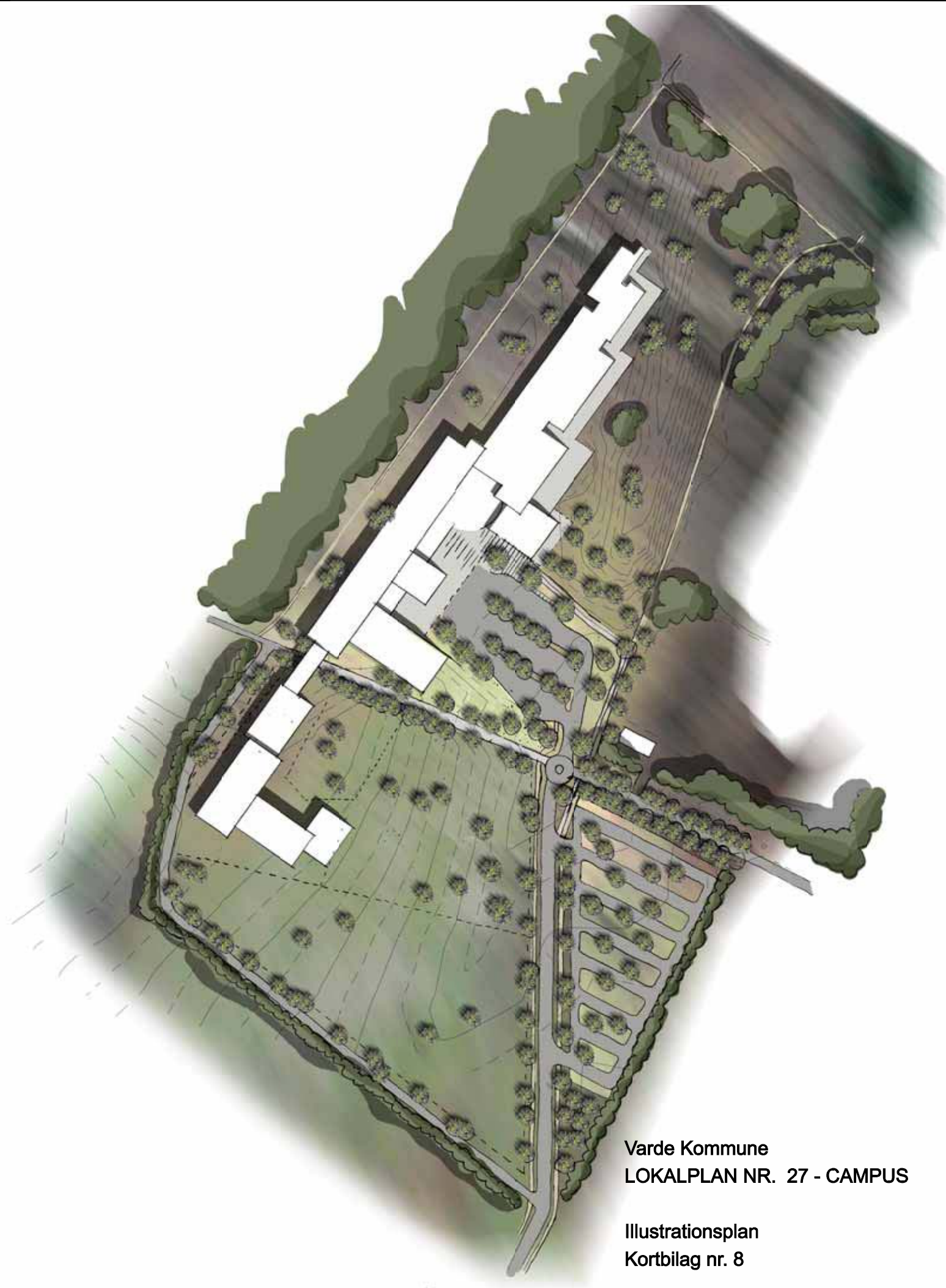
Marts 2008



Varde Kommune
LOKALPLAN NR. 27 - CAMPUS

Illustrationsplan
Kortbilag nr. 7

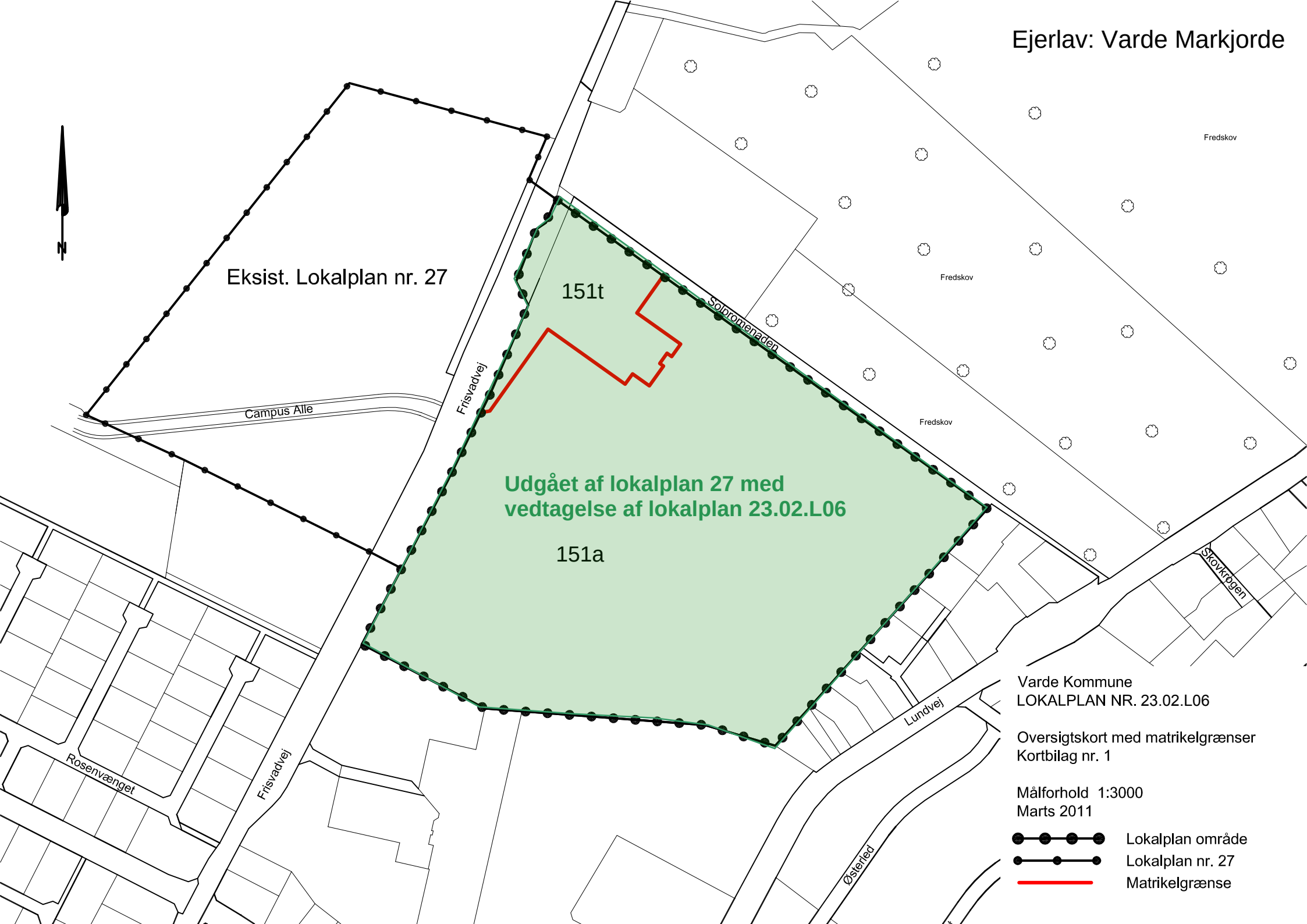
Marts 2008



Varde Kommune
LOKALPLAN NR. 27 - CAMPUS

Illustrationsplan
Kortbilag nr. 8

Marts 2008



Eksist. Lokalplan nr. 27

151t

Udgået af lokalplan 27 med
vedtagelse af lokalplan 23.02.L06

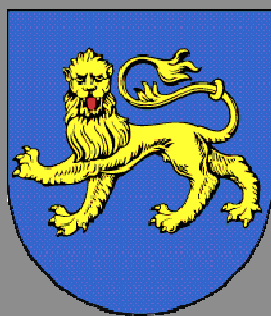
151a

Varde Kommune
LOKALPLAN NR. 23.02.L06

Oversigtskort med matrikelgrænser
Kortbilag nr. 1

Målforhold 1:3000
Marts 2011

- Lokalplan område
- Lokalplan nr. 27
- Matrikelgrænse



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.