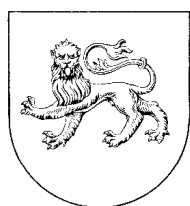


LOKALPLAN

07.D14.01

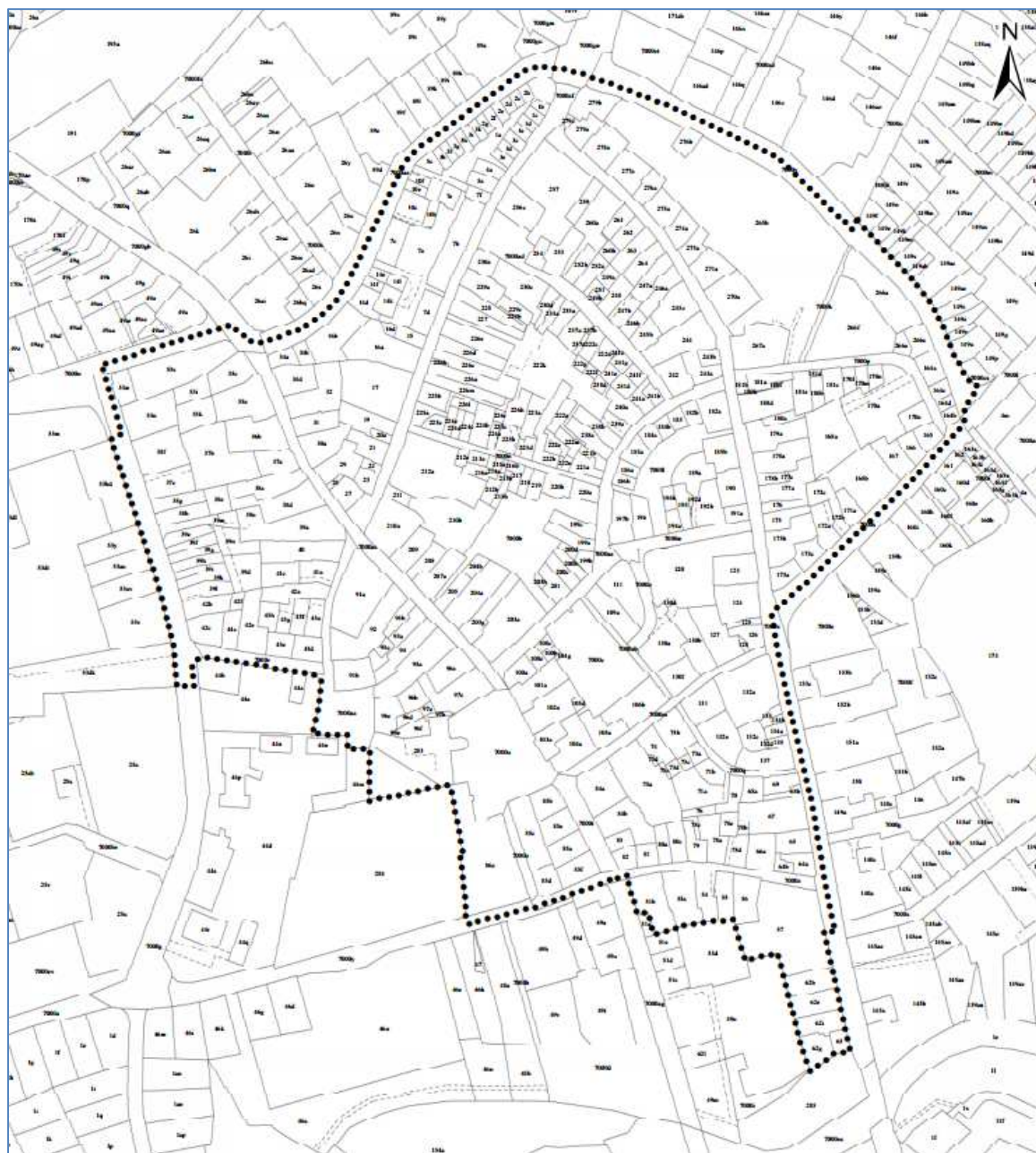
for et område til offentlige formål, boligformål, liberale erhverv m.v. omkring Slotsgade i Varde by



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen september 2004

Lokalplan L 07.D14.01 ophæves inden for området omfattet af lokalplan 23.01.L02, der er vedtaget den 5. maj 2015.



 *Område omfattet af lokalplan 23.01.L02*

Ejerlav: Varde Bygrunde og Varde Markjorder

Plan og Byudvikling

4. juni 2015

Anmelder:
Varde Kommune
De Tekniske afdelinger
Bytoften 2
6800 Varde.

I henhold til lokalplan 07.D15.01, § 11 ophæves lokalplan 07.D14.01 på matr. nr. 46 e Varde Bygrunde.



Varde Byråd, den 2. oktober 2006


Kaj Nielsen
Borgmester


Sten Lund
Kst. kommunaldirektør

B-475

Afgift: ingen (aflysning)

Anmelder:

Varde Kommune

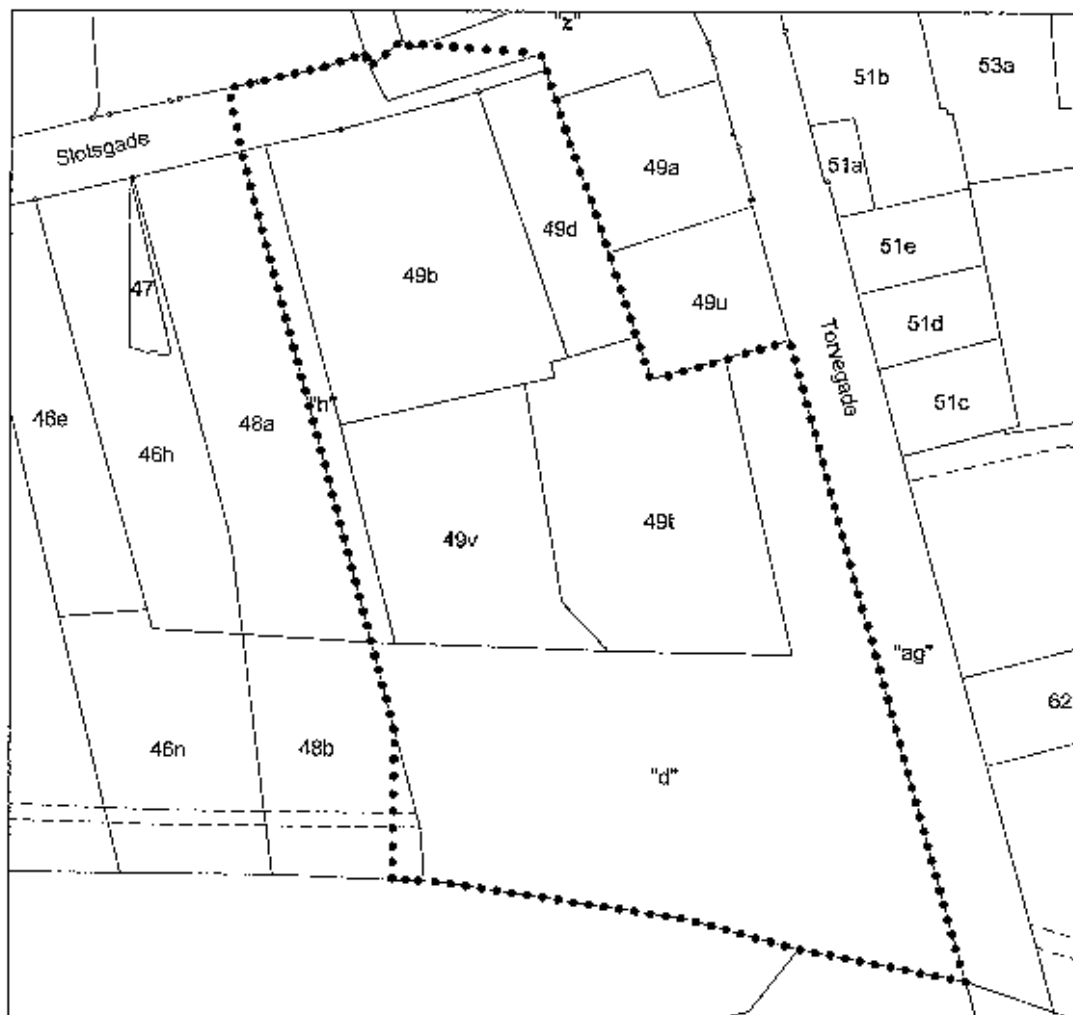
Team Plan

Bytoften 2

6800 Varde

telf. 7994 6800

I henhold til lokalplan 06.C8.01, § 12, ophæves lokalplan 07.D14.01 på matr. nr. 49 b, 49 d, 49 t og 49 v og matr. nr. 48 b Varde Bygrunde, som vist på skitsen med priksignatur.



Varde Byråd, den 10. maj 2007


Gylling Haahr
Borgmester


Max Kruse
Kommunaldirektør

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.D14.01 FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL, BOLIGFORMÅL OG LIBERALE ERHVERV M.V. OMKRING SLOTSGADE I VARDE.

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
II REDEGØRELSE	3
2.01 Baggrund	3
2.02 Områdets beliggenhed	3
2.03 Eksisterende forhold	3
2.04 Lokalplanens formål	4
2.05 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
2.06 Rammebestemmelser	5
2.07 Kommuneatlas	5
2.08 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
2.09 Retsvirkninger	10
III LOKALPLAN	11
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Vej-, sti-, parkerings- og byggelinieforhold	13
§ 6 Bebyggelsens omfang	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8 De offentlige arealer langs åen og ubebyggede arealer	15
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§10 Støjforhold	16
§11 Ophævelse af lokalplan	16
Vedtagelsespåtegning	16
IV KORTBILAG	
Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:1000	
Bilag 2: Oversigtskort 1:1000	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD****2.01**

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er Byrådets ønske om at justere anvendelsesbestemmelser inden for området og fastlægge retningslinier for områdets bebyggelse.

2.02

Lokalplanområdet grænser op til det primære centerområde i Varde by. Området omfatter bebyggelsen vest for Rådhusstræde, en del af bebyggelsen langs Slotsgade og Torvegade, herunder parkeringspladsen og det grønne område ned mod Varde Å jf. hosstående skitse.

2.03

Bebyggelsen vest for Rådhusstræde omfatter Rådhus, Hovedbibliotek og Sillasens Hus der er fredet.

Den øvrige bebyggelse syd for Slotsgade og vest for Torvegade anvendes til liberale erhverv, institutionsformål og boligformål.

Langs Varde Å er der etableret en parkeringsplads og udlagt et grønt område.

LOKALPLANENS FORMÅL**2.04**

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, boligformål, restauration, selskabslokaler, klubvirksomhed og liberale erhverv,
- at eksisterende karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser bevares,
- at ændringer af bygningers ydre fremtræden sker under hensyntagen til bygningers oprindelige arkitektur og materialevalg,
- at ny bebyggelse med hensyn til etageantal, bygningshøjde og dybde samt taghældning skal indordne sig under de for omgivelserne bevaringsværdige forhold,
- at fastholde den overordnede vej- og stistruktur for fortsat at åbne mulighed for offentlig adgang til de rekreative områder langs Varde Å.

Udover fastlæggelse af anvendelsesbestemmelser for området er lokalplanens formål, at fastlægge hvilke arkitektoniske træk fra byggeskala til materialer og detaljer der ønskes bevaret og udviklet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**2.05****Kommuneplan 1998-2009.**

I kommuneplanen fastlægges retningslinier for bevaring og udvikling af Vardes købstadsmiljø.

Planlægningen tager udgangspunkt i det karakteristiske købstadsmiljø der søges understøttet ved, at bevare og udbygge den middelalderlige gade- og bebyggelsesstruktur og søge blandingen af boliger og erhverv fastholdt.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for området. På denne baggrund er det besluttet at udarbejde tillæg nr. 29 til kommuneplanen. Lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af godkendelse af kommuneplantillæg nr. 29.

RAMMEBESTEMMELSER

Tillæg nr. 29 til
"Kommuneplan 1998-2009, Varde Kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 07

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

Enkeltområde nr. 07 D14

Områdets status pr. 15.03.2004.	Offentlige formål: Bl.a. rådhus, turistinformation, bibliotek o.l. Institutioner o.l. Boligformål. Liberale erhverv, Parkeringsplads.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 15.03.2004.	Lokalplan nr. L 698 med tillæg 1.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlige formål: Blandt andet Rådhus, bibliotek, grønne områder o.l. Boligformål, institutioner, liberale erhverv, galleri og selskabslokaler, klubvirksomhed samt parkeringsplads. Området mellem Slotsgade og Torvet kan endvidere anvendes til restaurationsformål og lignende.
b. Bebyggelsens art.	
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 110 som helhed for området nord for Slotsgade. Max. 25 for hver enkelt ejendom syd for Slotsgade.
d. Max. etagesantal. Max. bygningshøjde.	
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Dækning af øget parkeringsbehov.
g. Beplantning og hegn.	Bevaringsværdige træer og hegn skal søges bevaret.
h. Særlige bevaringsinteresser.	Eksisterende huse bevarer og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med respekt for husets oprindelige udtryk og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktive udformning. Sillasens hus er fredet.
i. Andet.	

2.06

Kommuneplantillægget udvider områdets anvendelsesbestemmelser med mulighed for galleri, selskabslokaler og klubvirksomhed.

2.07

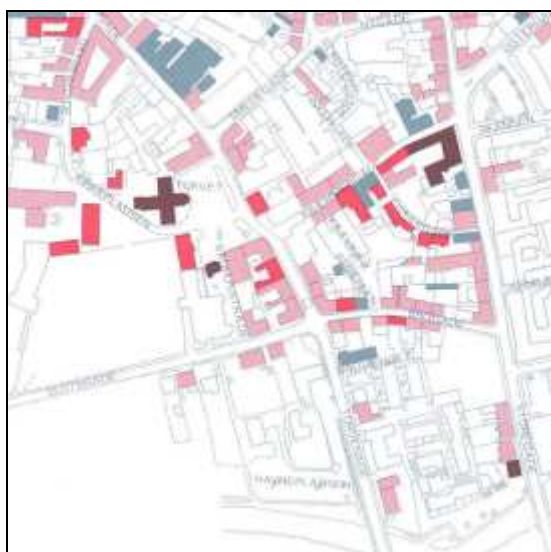
Kommuneatlas

I Kommuneatlas fra 1992 er der foretaget to slags vurderinger. Den ene vurdering vedrører de bevaringsværdige sammenhænge, der omfatter det samlede bymiljø eller forhold i en bebyggelse. Den anden vurdering vedrører de enkelte bygninger. Det er alene enkeltbygninger opført før 1940, der her er registreret.





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.m. Et væsentligt historisk og rumligt element i bymidten er den middelalderlige gadestruktur, karakteriseret ved sit uregelmæssige net af gader, stræder og pladser. Foruden at være et synligt udtryk for en historisk byplan, byder disse gaderum med deres korte skiftende udsigter på afvekslende rumlige oplevelser.

Bevaringsværdige bygninger

Sillasens hus er fredet og det gamle Rådhus vurderes som værende af høj bevaringsværdi. Bygningerne langs Slotsgade er vurderet som værende af middel bevaringsværdi.



Bevaringsværdige bygninger

	<i>Fredet bygning/Kirke</i>
	<i>Høj bevaringsværdi</i>
	<i>Middel bevaringsværdi</i>
	<i>Lav bevaringsværdi</i>

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.08

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Spildevand

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsafdeling.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Forsyningsafdeling.

Varmeplan

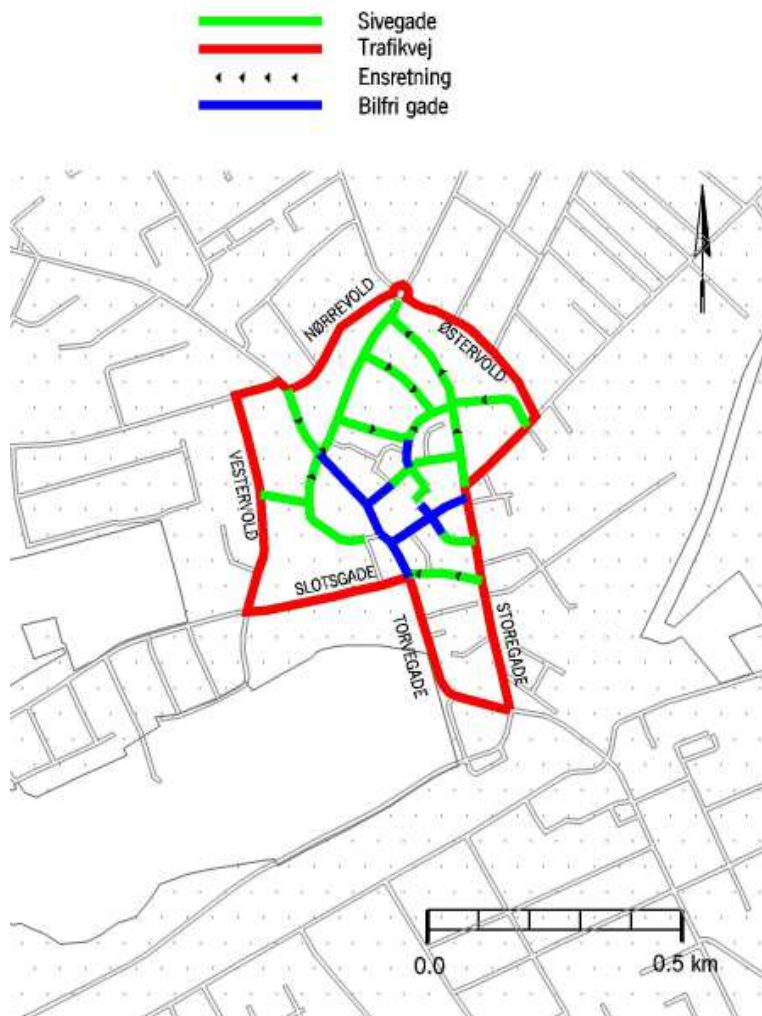
Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Forsyningsafdeling.

Trafikplanlægning

Trafikplanens hovedmålsætninger er blandt andet:

- At forbedre forholdene for de svage trafikanter, det vil sige fodgængere, cyklister og knallertkørere.
- At søge de miljømæssige forhold forbedret, både hvad angår støj og luftforurening, og ved ændringer i bycentret at tage udstrakte visuelle hensyn i gaderum og pladser.
- At bykernens biltrafik skal sikres en rimelig fremkommelighed samt tilgængelighed specielt til parkeringsanlæggene.

På baggrund af nævnte målsætninger er der udarbejdet en langsigtet trafikplan for bycentret, jf. nedenstående principskitse.



Vejstruktur for Varde Bymidte

Det fremgår af skitsen, hvilke hovedruter de forskellige trafikantgrupper (biltrafik/lette trafikanter) og den gennemkørende trafik skal benytte, herunder hovedtilkørselsruterne til de væsentligste p-anlæg.

Der forudsættes ikke etableret yderligere parkeringsanlæg i terrænen indenfor det primære centerområde. Parkeringspladser, der ikke kan tilvejebringes indenfor lokalplanområdet i henhold til fastlagt parkeringsnorm, forudsættes etableret ved Vestervold, jf. skitse.

Rekreative interesser

De rekreative områder langs åen ved havnepladsen og grønningsen vest herfor har høj rekreativ værdi for byens borgere og turister.

Havnepladsen

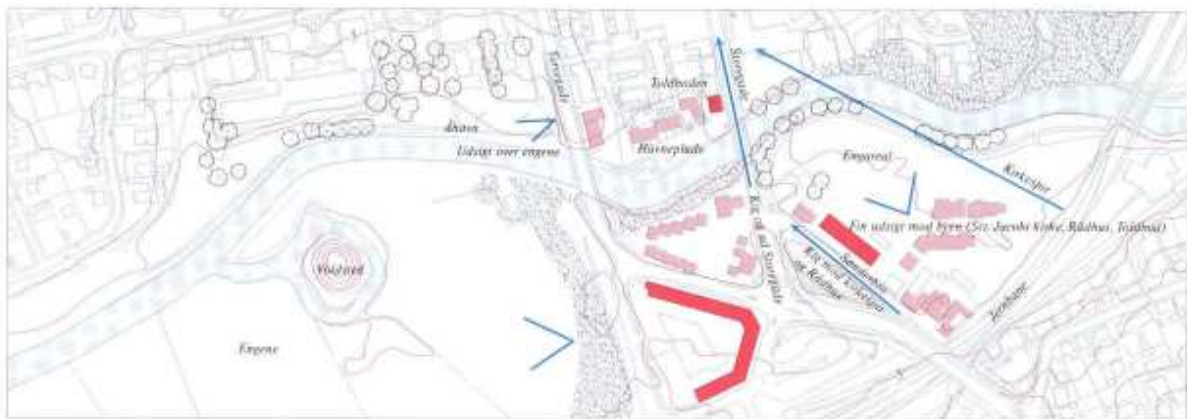
Det gamle Varde lå nord for åen og havde sin sydligste udstrækning ned til åbrinken.

Her ligger nu Havnepladsen mellem de to broer, og mod vest fortsætter bolværket på den anden side af Torvegade. Her fra bymidten er der en overraskende åben udsigt mod det gamle voldsted, Lastebanken og videre ud over ådalens brede enge. Modet mellem byens centrum og den grønne ådal er et unikt element i Varde.

Historisk og landskabetligt har dette sted en særlig betydning i byen. Mellem de to broer ligger en nyere bebyggelse, der – trods sit maritime

præg med gavlhuse side ved side – udgør en ikke helt vellykket afslutning mod havnepladsen. Selve pladsen giver med sin brotegning af natursten og sit bolværk af træ en god fornemmelse af en traditionel åhavn. Den modsatte åbrink ligger hen i natur med græs og pilekrat, der dog er trængt af et nybyggeri, som er kommet vel tæt på.

Vest for Torvegadebroen fortsætter havnepladsen som en smal grusbeklædt plads, der virker lidt klemt mellem en parkeringsplads og bolværket. Området kunne gøres til genstand for en mere bevidst bearbejdning, så havnepræget blev understreget også på denne side af broen.



Varde å med havnen.

Udsnit fra Kommuneatlas Varde.

RETSVIRKNINGER**2.08**

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.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.D14.01 FOR ET OMRÅDE
TIL OFFENTLIGT FORMÅL, BOLIGFOR-
MÅL, LIBERALE ERHVERV M.V. OMKRING
SLOTSGADE I VARDE BY.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 761 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Det er lokalplanens formål:

- **at** fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, boligformål, restaurationsformål, selskabslokaler, klubvirksomhed og liberale erhverv,
- **at** eksisterende karakteristisk bebyggelse med omgivelse bevares,
- **at** ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningers oprindelige arkitektur og materialevalg,
- **at** ny bebyggelse med hensyn til etageantal, bygningshøjde og dybde samt taghældning indordner sig under de for omgivelserne typiske bevaringsværdige forhold,
- **at** fastholde den overordnede vej- og stistruktur for fortsat at åbne mulighed for offentlig adgang til de rekreative områder langs Varde Å.

§ 2 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag nr. 2 og omfatter matr.nr. 46^e, 46^h, 46ⁿ, 47, 48^a, 48^b, 49^b, 49^d, 49^l, 49^v og 86^a, Varde Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 6. april 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme. Endvidere omfatter lokalplanen et umatrikuleret offentligt vej- og parkeringsareal langs Torvegade og Varde Å.

2.02

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Områdets anvendelse fastlægges til:

- offentlige formål blandt andet rådhus, bibliotek, institutioner, grønne områder og parkeringsplads,
- boligformål, liberale erhverv, galleri og selskabslokaler og klubvirksomhed,
- området beliggende mellem Slotsgade og Torvet må endvidere anvendes til restaurationsformål og lignende.

§ 4 Udstykning**4.01**

Udstykning/skelregulering m.v. må kun foretages efter en af kommunen godkendt udstykningsplan.

§ 5 VEJ-, STI-, PARKERINGS- OG BYGGELINIEFORHOLD**5.01****Vejforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes som hidtil fra Slotsgade, Torvegade og Torvet.

Fra parkeringspladsen og over matr.nre. 46ⁿ og 48^p, Varde Bygrunde, reserveres et areal til vejudlæg på 5 m med en 3 m fast belægning til vejbetjening af ejendommen Slotsgade 9 (matr.nre. 46ⁿ og 47, Varde Bygrunde) som angivet på kortbilag nr. 2.

5.02**Stiforhold**

Der udlægges areal til en 4 m bred offentlig sti fra Slotsgade til den offentlige parkeringsplads langs Varde Å, i en udstrækning som vist på kortbilag nr. 2.

5.03**Parkeringsforhold**

Parkeringspladser skal etableres på egen grund med undtagelse af ejendommene, der er beliggende på matr.nr. 86^a, Varde Bygrunde.

5.04**Byggelinieforhold**

Langs Slotsgade pålægges en byggelinie i en afstand af 12,5 m fra vejmidte, dog med respekt for eksisterende bebyggelse.

På de arealer af matr. nre 46^e, 46ⁿ, 47 og 48^a, Varde Markjorder, der er beliggende syd for en linie på 55 m fra skel mod Slotsgade, må der ikke opføres bebyggelse af nogen art.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG**6.01**

Bebyggelsesprocenten på ejendommen matr.nr. 86^a, Varde Bygrunde, må ikke overstige 110 og bygningshøjden 2½ etage.

For de øvrige ejendomme indenfor området må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 og bygningshøjden én etage med udnyttet tagetage.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

* Der er udarbejdet en vejledning for Varde bymidte. Vejledningen omhandler byplanen, bebyggelsesmønstre, byggeskik herunder retningslinier for facader, vinduer, døre, porte, tage, tagvinduer, kviste, skiltning, markiser, gårdrum m.m. Vejledningen beskriver hvilke krav der stilles til materialevalg og udformning.

7.01

Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Ved ændringer forstås blandt andet udskiftning af tage, døre, vinduer, facadefarver, udskiftning af reklameskilte m.v. *

På den fredede bygning, angivet på kortbilag 2 skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturarvstyrelsen.

7.02

Alle frie sider på bygningerne skal udføres som facade, og ydervægge skal udføres som muret byggeri og fremstå som blank mur eller vandskuret/pudset, behandlet med farvet kalk, oliemaling eller lignende.

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse hvor facaderne fremstår i tegl må ikke pudses, vandskures eller lignende uden Byrådets tilladelse.

7.03

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en taghældning mellem 40 og 50 grader og skal tækkes med rødt vingetegl gl. dansk model eller oprindeligt tagmateriale (skifer/glaseret vingetegl). Rygningssten og gratsten skal lægges i mørtel og skorstenspiber må ikke nedtages uden tilladelse.

Tage på mindre bygninger som udhuse, carporte og lignende kan tillades tækket med sort tagpap eller zinkbeklædning og ydervægge udført i brædder som 1 på 2 eller klinkbygget.

Kviste skal udføres i form af traditionelle kviste, som i omfang og proportioner er tilpasset bygningen. Flunker og tagrender skal udføres i zink.

7.04

Vinduer, døre og porte skal udføres i træ og udformes som de oprindelige og males med dækkende maling.

7.05

Tagrender og nedløb skal udføres af zink.

* Bygninger i Varde har ikke nogen dominerende farve, men de egnstypiske røde tegl har stor udbredelse. En del bygninger står som pudsede facader, der gerne er holdt i grålige toner.

Farvevalg vil blive vurderet i relation til den enkelte bygning og til omgivende bebyggelse. Udgangspunktet vil være, at der opnås størst mulig harmoni i gademiljøet. Kontrastfarve og signalfarver må ikke anvendes.

§ 8 OFFENTLIGE AREALER LANGS ÅEN OG UBEBYGGEDE AREALER

*Med en bycentral beliggenhed ned til åen ved kajpladserne og med et åbent udsyn over engene og Slotsbanken har grønningen vest for p-pladsen en høj rekreativ værdi. Områdets anvendelse fastholdes i lokalplanen som rekreativt område.

For det samlede havnepladsområde (p-pladsen og grønningen) skal der udarbejdes en samlet helhedsplan, der sikrer områdets kvaliteter og angiver muligheder for forskønnelse.

7.06

Bygningers udvendige træværk skal oliemales eller behandles med tilsvarende dækkende maling. Ved anvendelse af facadefarver skal farven søges tilpasset det enkelte hus og omgivende bebyggelse. Maling af facader kræver Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.*

7.07

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

Elledninger skal så vidt muligt føres inde i bygningen.

7.08

Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden forud indhentet tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skilte og markiser skal i størrelse og udseende tilpasses den enkelte facade og omgivende bebyggelse. Faste baldakiner og beklædninger på facader må ikke opsættes.

8.01

Fremtidige ændringer ved p-plads og grønning (matr. nr. 46ⁿ, 48^b og umatrikuleret offentlig vej og parkeringsareal, Varde Bygrunde) skal ske ud fra godkendt helhedsplan.*

8.02

Overgang mellem matr. nr. 46^e, 46^h, 49^v og 49^t og de offentlige arealer skal fremtræde som levende hegn.

8.03

Træplantningen langs den offentlige sti fra Slotsgade til den offentlige parkeringsplads skal bevares.

Store karaktergivende træer må ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

8.04

Terrænregulering på mere end +/- 0.25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**9.01**

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde Kommune, og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10 STØJFORHOLD**10.01**

Ved opførelse af ny bebyggelse skal de af Miljøstyrelsen fastsatte vejledende støjgrænseværdier overholdes.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**11.01**

Bestemmelserne i lokalplan nr. L 698 med tillæg ophæves i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i Lov om Planlægning, begæres lokalplanen tinglyst på matr. nr. 46^o, 46ⁿ, 46^r, 47, 48^a, 48^b, 49^b, 49^o, 49ⁱ, 49^v og 86^a, Varde Bygrunde.

Varde Byråd, den 7. september 2004

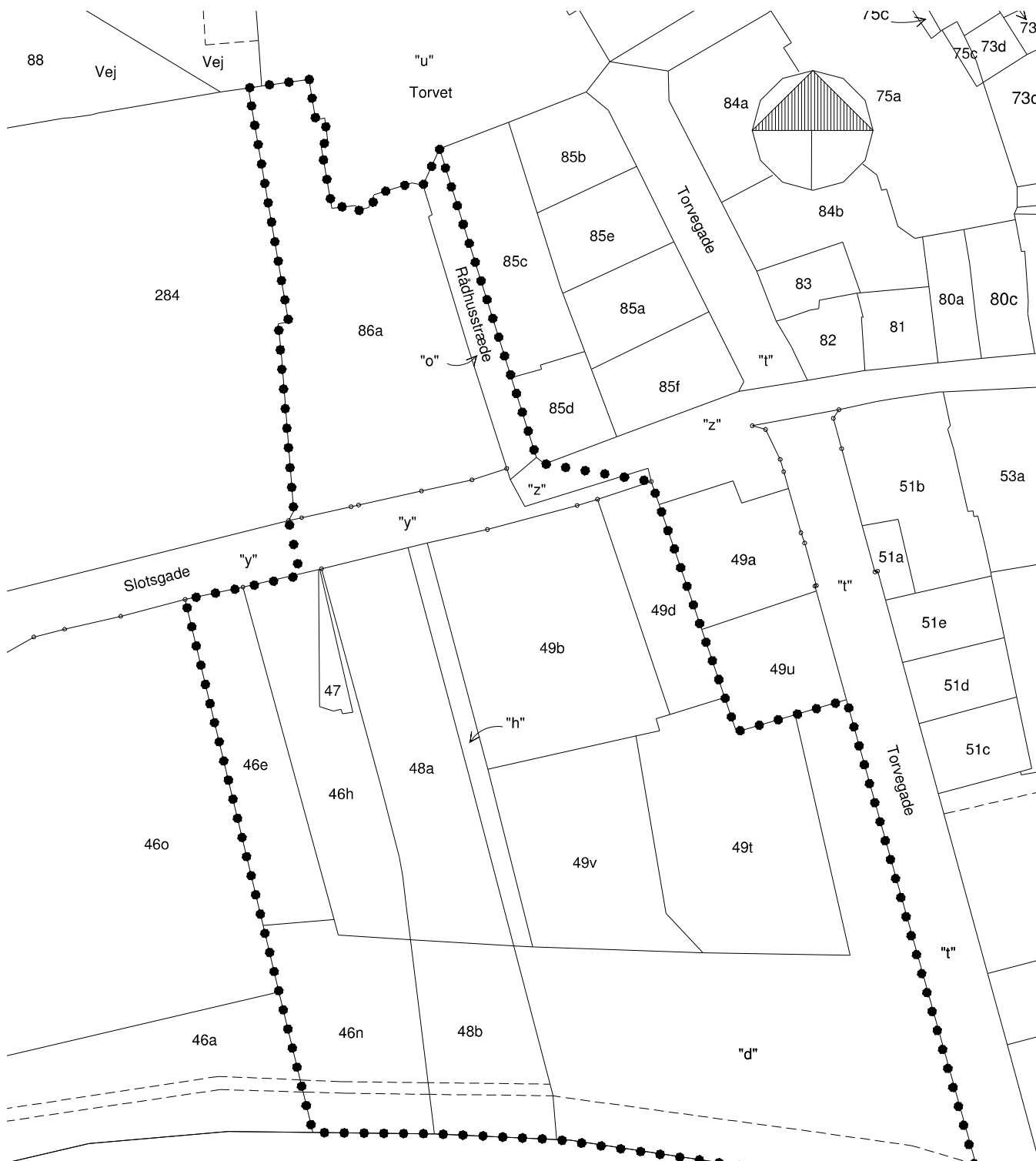


Kaj Nielsen
Borgmester

P. b. v.

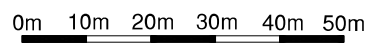


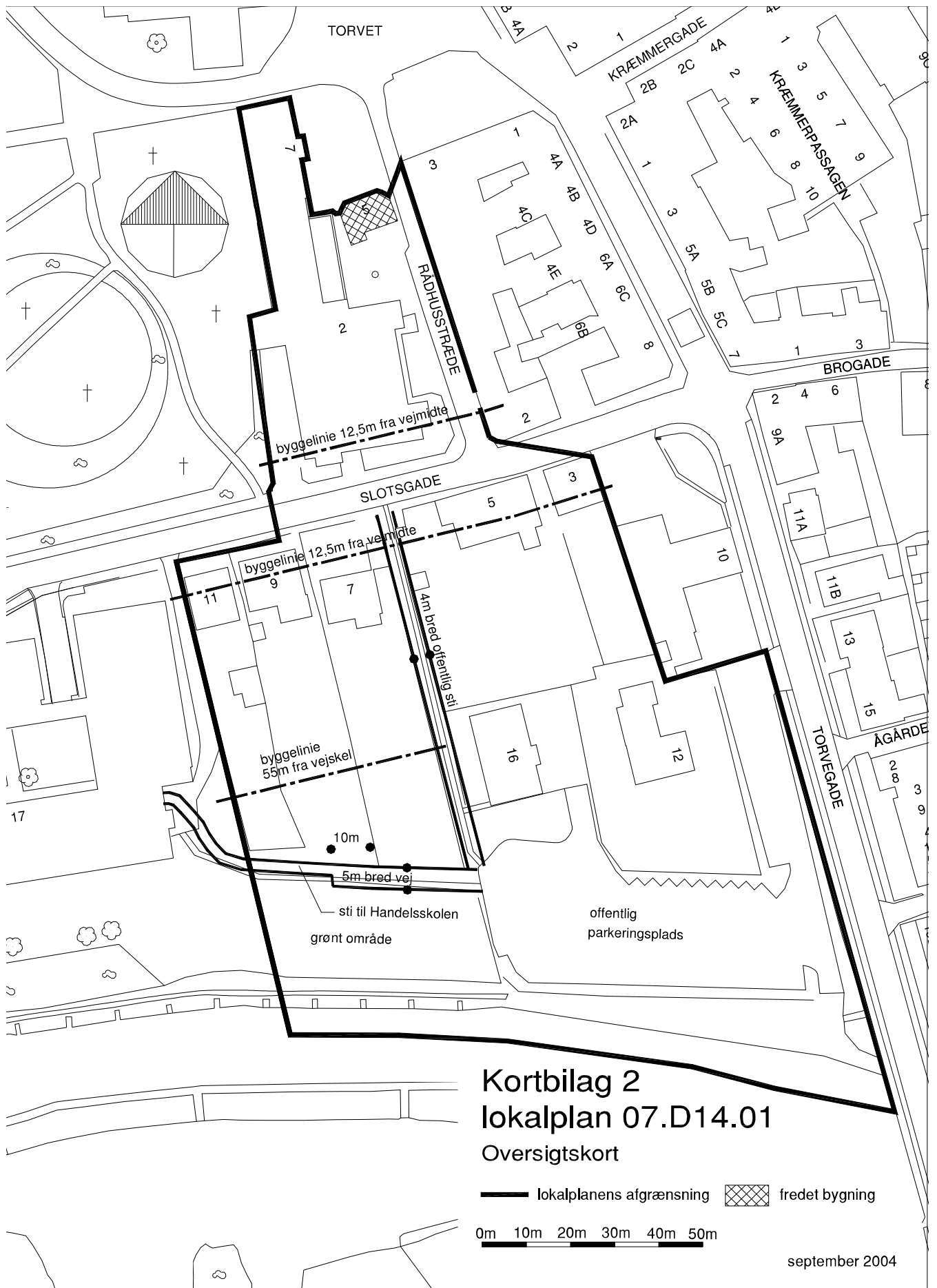
Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1
lokalplan 07.D14.01
 Oversigtskort med matrikelgrænser

●●●●● afgrænsning af lokalplan 07.D14.01
 ejrlav: Varde Bygrunde





Kortbilag 2 lokalplan 07.D14.01 Oversigtskort

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Vardo

* *** *** Ringlysningsskiftningen

Side: 19

Akt.nr.:

B 475

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 46 B, Vardo Bygrunde

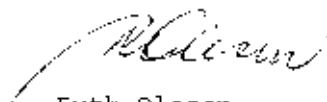
Ejendoms ejer: Den Selvejende Institution m.fl.

Lyst første gang den: 07.10.2004 under nr. 31402 *m.fl.*

Senes ændret den : 07.10.2004 under nr. 31402 *m.fl.*

Lyst på de på side 16 anførte matr. nr.e
Rids vedhæftet

Retten i Vardo den 08.10.2004


Ruth Olesen