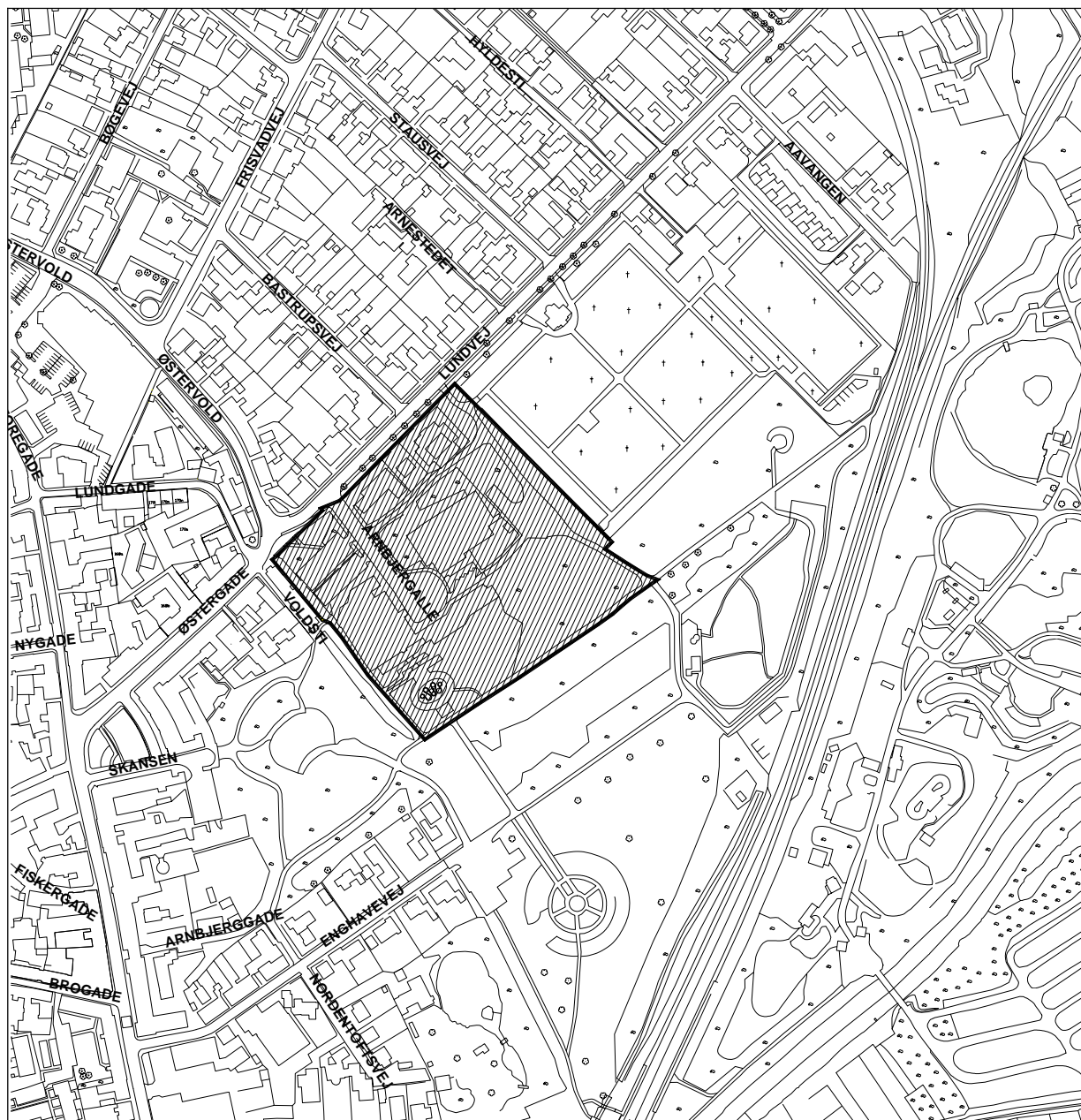


LOKALPLAN

07.D23.01

for et område ved Lundvej til offentlige formål, hotel- og restaurationsvirksomhed og boligformål



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

december 2004

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.D23.01
FOR ET OMRÅDE VED LUNDVEJ TIL
OFFENTLIGE FORMÅL, HOTEL- OG RESTAURA-
TIONVIRKSOMHED OG BOLIGFORMÅL.

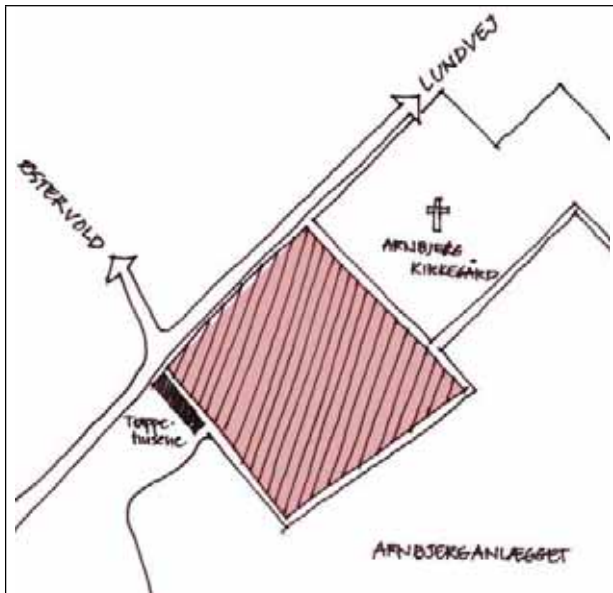
INDHOLDSFORTEGNELSE	1
I REDEGØRELSE	3
1.01 Baggrund	3
1.02 Områdets beliggenhed	3
1.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04 Lokalplanens formål og indhold	4
1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen	6
1.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
1.07 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	8
1.08 Retsvirkninger	9
II LOKALPLAN	11
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Ubebyggede arealer	17
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§10 Støjforhold	18
§11 Ophævelse af lokalplan	18
Vedtagelsespåtegning	18
III KORTBILAG	
Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
Bilag 2: Oversigtskort med områdeinddeling	
Bilag 3: Bebyggelsesplan	
Bilag 4: Illustration af mulig fremtidig bebyggelse	
Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.	
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.	

BAGGRUND

1.01

Baggrunden for lokalplanenes udarbejdelse er et ønske om at etablere attraktive boliger og mulighed for udvidelse af hotelfaciliteter under hensyntagen til de landskabelige og byparkmæssige kvaliteter ved Arnbjerg anlægget.

OMRÅDETS BELIGGENHED



1.02

Lokalområdet er beliggende i Varde midt-by mellem Lundvej og Arnbjerg-anlægget og omfatter et areal på ca. 3 hektar som vist på hosstående skitse. Mod nord afgrænses området af Lundvej og mod syd af Arnbjerg-anlægget.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET



1.03

Indenfor lokalplanområdet eksisterer i dag Vardehallen, hotel Arnbjerg, Børnehaven Arnbjerg og Varde museum. Ud mod Lundvej ligger Varde museum med tilhørende administrations- og udstillingsbygninger. Ca. 20 meter bag museet ligger Varde hallen placeret ca. midt på lokalområdet. I forlængelse af hallen på dens sydvestlige side ligger Arnbjerg børnehaven med tilhørende udearealer. I lokalområdets sydvestlige del ligger Hotel Arnbjerg, som afgrænser området ud mod det tilstødende Arnbjerg anlæg.

Områdets terræn er faldende fra Lundvej mod Arnbjerg anlægget og Varde Ådal. Mod Lundvej er terrænet beliggende i kote 13 som det højeste punkt på området mens terrænet mod/på Hotel Arnbjergs sydøstlige side - som det laveste punkt- er beliggende 8 meter lavere (kote 5).

Parkeringsfaciliteterne servicerer i dag både hotel Arnbjerg, Varde hallen, Børnehaven Arnbjerg og Varde museum. Dertil kommer besøgende til Arnbjerg anlægget, som også benytter sig af de eksisterende parkeringsfaciliteter.

På området vokser bevaringsværdige bøgetræer. Disse ligger som to mindre, grønne bæltter henholdsvis på lokalområdets nordvestlige side, som afgrænsning ud mod Arnbjerg kirkegård og bagved Varde museums administrations- og udstillingsbygninger. Bøgetræerne understreger i dag lokalplanområdet som værende en del af Arnbjerg-anlægget.



Overgang mellem kirkegården og Arnbjerg

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.04

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for nyt boligbyggeri og foruden en evt. udvidelse af Hotel Arnbjergs værelseskapacitet. Det er hensigten at skabe grundlag for et attraktivt bolig- og hotelområde, der tilpasser sig den karakter af offentlig tilgængelighed, som eksisterer indenfor området i dag.

Lokalplanen fastlægger området mod Lundvej til offentlige formål såsom museum og lignende.

Det er endvidere lokalplanens formål, at inspirere til opførelse af miljørigtigt byggeri.



Mod skovparkeringen og Arnbjerg Kirkegård



Varde Museum set fra parkeringsplads

Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i områdets eksisterende grønne karaktertræk, som domineres af to mindre bøgetræsbælter, der skaber landskabelig samhörighed med Arnbjerganlægget.

Det ene forløb udgør rammen for en skovparkering, der samtidig afgrænser området ud mod den nordøstliggende Arnbjerg kirkegård.

Det andet forløb af bøgetræer skaber en grøn baggrund for Varde museums udstillings- og administrationsbygninger.

Det er hensigten at henholdsvis boligbebyggelsen og den del af bebyggelsen, der kan udgøre rammen for en eventuel hoteludvidelse, tænkes som én sammenhængende bebyggelsesplan med samme arkitektoniske udgangspunkt og karakter. Det er ligeledes vigtigt, at den nye bebyggelse er med til at definere en grøn forbindelse mellem lokalområdet og Arnbjerg anlægget.

Denne forbindelse kan yderligere understreges i kraft af beplantnings- og/eller belægningsmæssig bearbejdning.

Samspil mellem bebyggelsens arkitektur, landskab og beplantning vægtes højt, hvorfor der skal udarbejdes en landskabsplan for hele lokalområdet.

Anvendelse

Lokalplanen er opdelt i delområder som vist på kortbilag 2.

Delområde I udlægges til boligformål.

Bebyggelsen kan opføres i maks. 3 etager. Der kan opføres ca. 13 lejligheder á 80 m².

Delområde **Ia** udlægges til boligformål og hotelværelsesfaciliteter.

Bebyggelsen kan opføres i maks. 3 etager. Der kan opføres ca. 8 lejligheder á 80 m².

Delområde **II** udlægges til hotel- og offentlige formål. Udvidelsen af de eksisterende hotelfaciliteter kan opføres i maks. 2 etager og kan rumme ca. 16 dobbeltværelser á 20m². (incl. bad og toilet).

Delområde **Ila** giver mulighed for udvidelse af hotelfaciliteter i maks. 2 etager

Delområde **III** bibeholdes som grønt område og til skovparkering. Der foretages eventuelt en forbedring af parkeringsarealerne i form af optegning.

I delområde **IIla** etableres skovparkering forbeholdt bebyggelsens beboere. Den eksisterende sti/vej (a-b) fastlægges med en ensrettet gennemkørselsvej for hele lokalplanområdet.

Delområde **IV** udlægges til parkering for Hotel Arnbjerg foruden Varde Museums og Arnbjerg-anlæggets gæster.

Delområde **V** udlægges til offentlige formål. Der må indenfor dette område ikke anlægges boliger.

Delområde **VI** udlægges som offentligt grønt areal.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

1.06

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår anvendelsesbestemmelser, hvorfor der er udarbejdet tillæg til Kommuneplan 1998-2009.

Tillæg nr.31 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.D23

Områdets status pr. 5.5.2004.	Offentlige formål
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 5.5.2004	Lokalplan L644
a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlige formål, boliger, bypark, drifts-bygninger, museum, restaurations- og hotelvirksomhed
b. Bebyggelsens art.	Boliger, driftsbygninger, museum, restaurations- og hotelbebyggelse
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	30
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	3 etager / 2 etager 14 meter/ 10 meter
e. Bebyggelsens udformning.	Ny bebyggelse samt tilbygninger og ændringer af eksisterende bebyggelse og karakter herunder områdets særlige landskabstræk.
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	Karakteristisk beplantning skal bevares.
h. Særlige bevaringsinteresser.	Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med respekt for husets oprindelige udtryk og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktive udformning.
i. Andet.	

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN
ØVRIGE PLANLÆGNING****1.07****Lokalplan**

Der er tidligere udarbejdet lokalplan L 644 der omfatter en del af lokalplanområdet. For den resterende del har der ikke været udarbejdet lokalplan.

Lokalplan L644 ophæves i forbindelse med godkendelse af nærværende lokalplan.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra Lundvej.

Støjbeskyttelse

Ny boligbebyggelse inden for området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning vedrørende trafikstøj i boligområder.

RETSVIRKNINGER

1.08

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.D23.01 FOR ET
OMRÅDE VED LUNDVEJ TIL
OFFENTLIGE FORMÅL, HOTEL- OG
RESTAURATIONSVIRKSOMHED OG
BOLIGFORMÅL.

I henhold til lov om planlægning (lovbe-
kendtgørelse nr. 763 af 11. september
2002 med senere ændringer) fastsættes
herved følgende bestemmelser for det i §
2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Det er lokalplanens formål:

at fastlægge området anvendelse til offentlige formål, hotel- og restaurationsvirksomhed og boligformål,

at åbne mulighed for ny bebyggelse i max. 3 etager fortrinsvis til boliger,

at ny bebyggelse indordner sig den landskabelige/grønne forbindelse mellem lokalområdet og Arnbjerganlægget,

at bebyggelsen indgår i hensynsfuldt samspil med områdets bevaringsværdige bøgetræer,

at åbne mulighed for en attraktiv bebyggelse og sikre at området er offentligt tilgængeligt,

at bebyggelsen tilpasses terrænforholdene og fremstår i god arkitektonisk kvalitet,

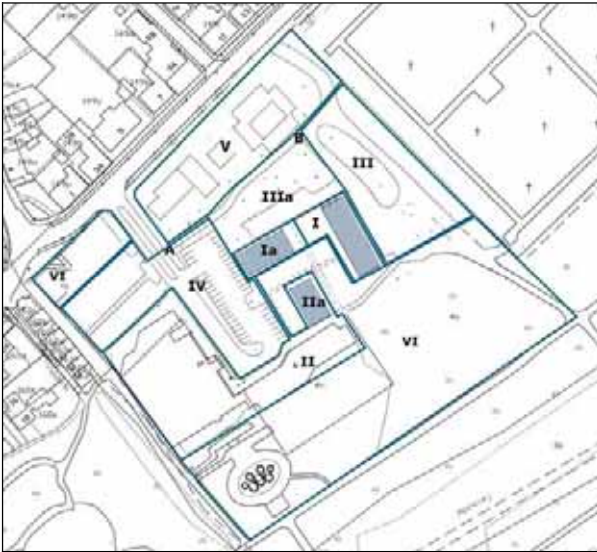
at sikre bevaringsværdig bebyggelse,

at inspirere til miljørigtigt byggeri.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1 og omfatter matr. nr.,4^m,4ⁿ,4^p,4^r og del af matr. nr. 4^a Varde Markjorder.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE



Lokalplanens områdeopdeling

3.01

Lokalplanområdet opdeles i **delområderne I, Ia, II, IIa, III, IIIa, V, IV og VI** som vist på kortbilag nr. 2

3.02

Delområde I udlægges til boligformål.

Delområde Ia udlægges til boligformål og hotelværelsesfaciliteter.

3.03.

Delområde II udlægges til hotel- og restaurationslignende formål.

Delområde **IIa** udlægges til udvidelse af hotelværelsesfaciliteter

3.04

Delområde III skal fortsat anvendes til skovparkering, idet områdets bevaringsværdige bøgetræer bevares. Området skal fortsat fremstå som et grønt bøgetræsbælte.

Den på kortbilag 3 viste parkering for **delområde IIIa** reserveres boligbebyggelsen. Den eksisterende sti (A-B) syd for museet, parallel med Lundvej fastlægges som ensrettet gennemkørselsvej.

3.05

Delområde IV skal primært anvendes til parkeringsformål. Området skal gives en grøn karakter.

3.06**Delområde V**

må kun anvendes til offentlige formål.

3.07

Delområde VI skal udlægges til offentligt grønt område.

§ 4. Udstykning**4.01**

Udstykning og/eller skelforandring inden for lokalplanens område må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**5.01**

Vejadgang til lokalområdet skal ske fra Lundvej.

5.02

Som vist på kortbilag 3 udlægges vej A-B som ensrettet gennemkørselsvej. Vejen skal fremstå som grusbelagt.

5.03

Der udlægges stier med en principiel beliggenhed, som vist på kortbilag 3

5.04

Der udlægges parkeringsarealer med en principiel beliggenhed, som vist på kortbilag 3

* Endelig fastlæggelse af stiforløb vil ske i forbindelse med udarbejdelsen af en landskabsplan for området.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING



6.01

Den ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter med de angivne etageantal.

Der må indenfor delområde I ikke opføres yderligere bebyggelse. Udhuse og cykelskure skal opføres integreret i boligbebyggelsen i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektoniske karakter.

6.02

Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal ske på grundlag af den på kortbilag 3 angivne bebyggelsesplan med de angivne etageantal og husdybder og placering.

6.03

Bebyggelsen skal opføres efter én samlet plan, hvor bebyggelsens udformning og placering er tilpasset det naturlige terræn, således at støttemure og høje sokler undgås.

6.04

Bygningshøjden for 3-etages bygninger må ikke overstige 14 meter, og for 2-etages bygninger må den ikke overstige 10 meter.

6.05

Terrænregulering på mere end +/- 0.25 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra kommunen.

6.06

Taghældningen for ny bebyggelse (jf. bebyggelsesplan) skal udføres som ensidig med en hældning på mellem 15 og 25 grader i forhold til det vandrette plan.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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



Generelle bestemmelser:

7.01

Ingen bygning må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Ved ændringer forstås eksisterende bygningers facadeudformning, udskiftning af tage, døre, vinduer m.m.

I forbindelse med ombygning skal eksisterende bebyggelses oprindelige arkitektur og materialevalg respekteres.

Den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden forud indhente 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.

7.02

Tagrender skal udføres i zink.

Delområde I, Ia og IIa:

7.03

Ydervægge skal fremstå af træ i overvejende neutrale (jord-)farver eller mørke/sort.

7.04

I facader må indgå partier af tegl, zink, kobber, stål og glas. Der må ikke anvendes PVC-materialer eller lignende.

7.04

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

7.05

Tage skal beklædes med zink, tagpap udført med lister eller vingetegl.

7.06

Andre tagmaterialer kan eventuelt tillades, såfremt det harmonerer med bebyggelsen som helhed og kan begrundes i miljørigtige hensyn.

Delområde II:**7.07**

I forbindelse med ombygning og renovering skal bebyggelsens arkitektur og oprindelige materialevalg respekteres.

Delområde V:**7.08**

Ydervægge skal fremstå i røde blødstrogne teglsten.

Tage skal dækkes med røde vingeteglsten (gammel dansk model).

Døre og vinduer skal udføres i træ og udføres som de oprindelige og males med dækkende maling.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Der skal for hele lokalplanområdet ubegygede arealer udarbejdes en samlet landskabsplan med beplantning, belysning, befæstelse m.m. der skal godkendes af Byrådet.

8.02

Bevaringsværdige bøgetræer må ikke fjernes.

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

Ny bebyggelse skal tilsluttes varmforsyningen fra Varde Kommunale værker og må ikke tages i brug før denne tilslutning.

§ 10 STØJFORHOLD**10.1**

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

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**11.01**

Bestemmelserne i lokalplan nr. L644 ophæves i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 4^m, 4ⁿ, 4^p, 4^r og 4^a Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 7. december 2004.



Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

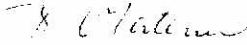
Side: 19

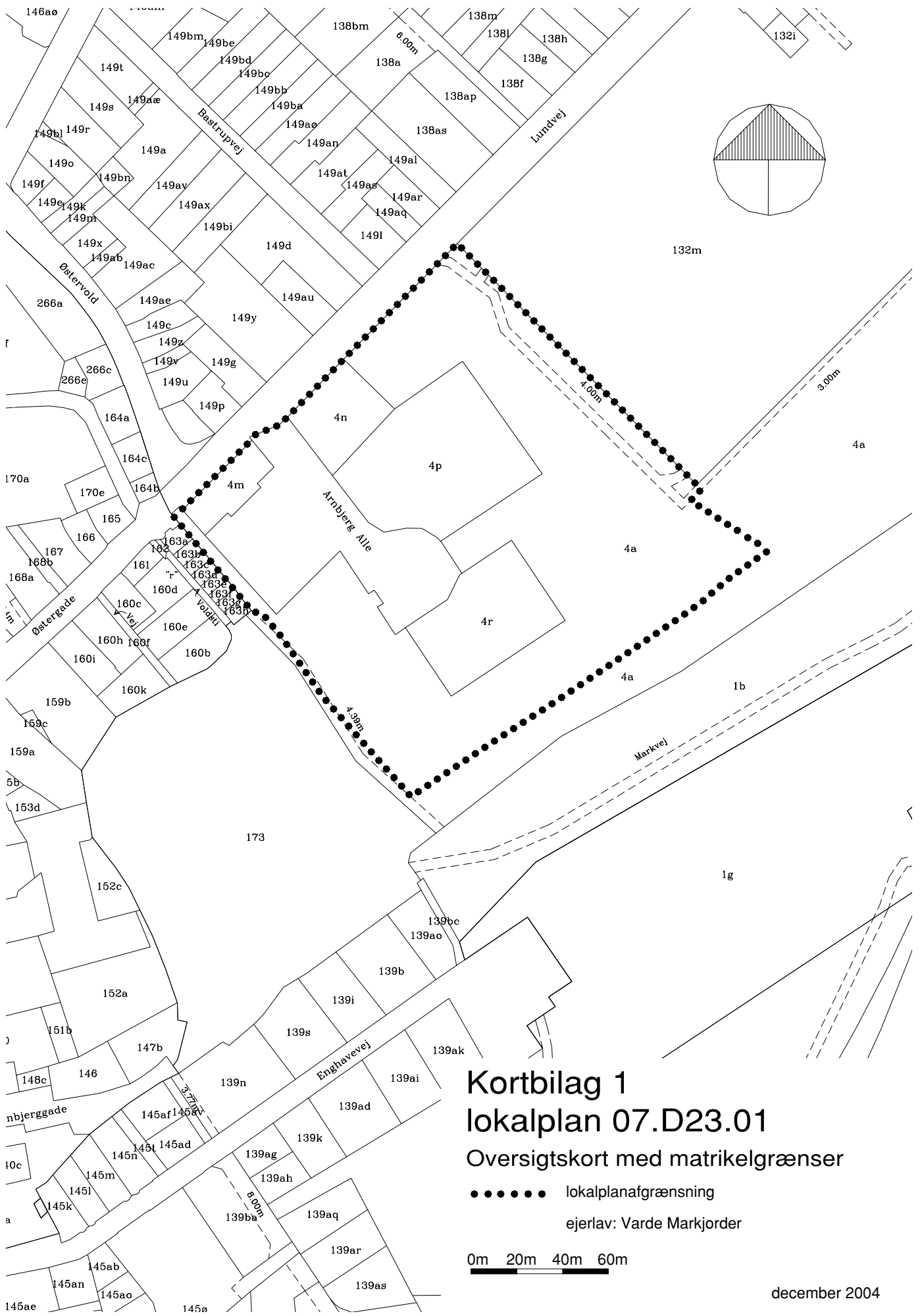
Akt.nr.:
L 624

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 4 M, Varde Markjorder
Ejendomsejer: Varde Kommune
Lyst første gang den: 04.01.2005 under nr. 216
Senest ændret den : 04.01.2005 under nr. 216

Lyst på de på side 18 anførte matr.nre.

Retten i Varde den 05.01.2005

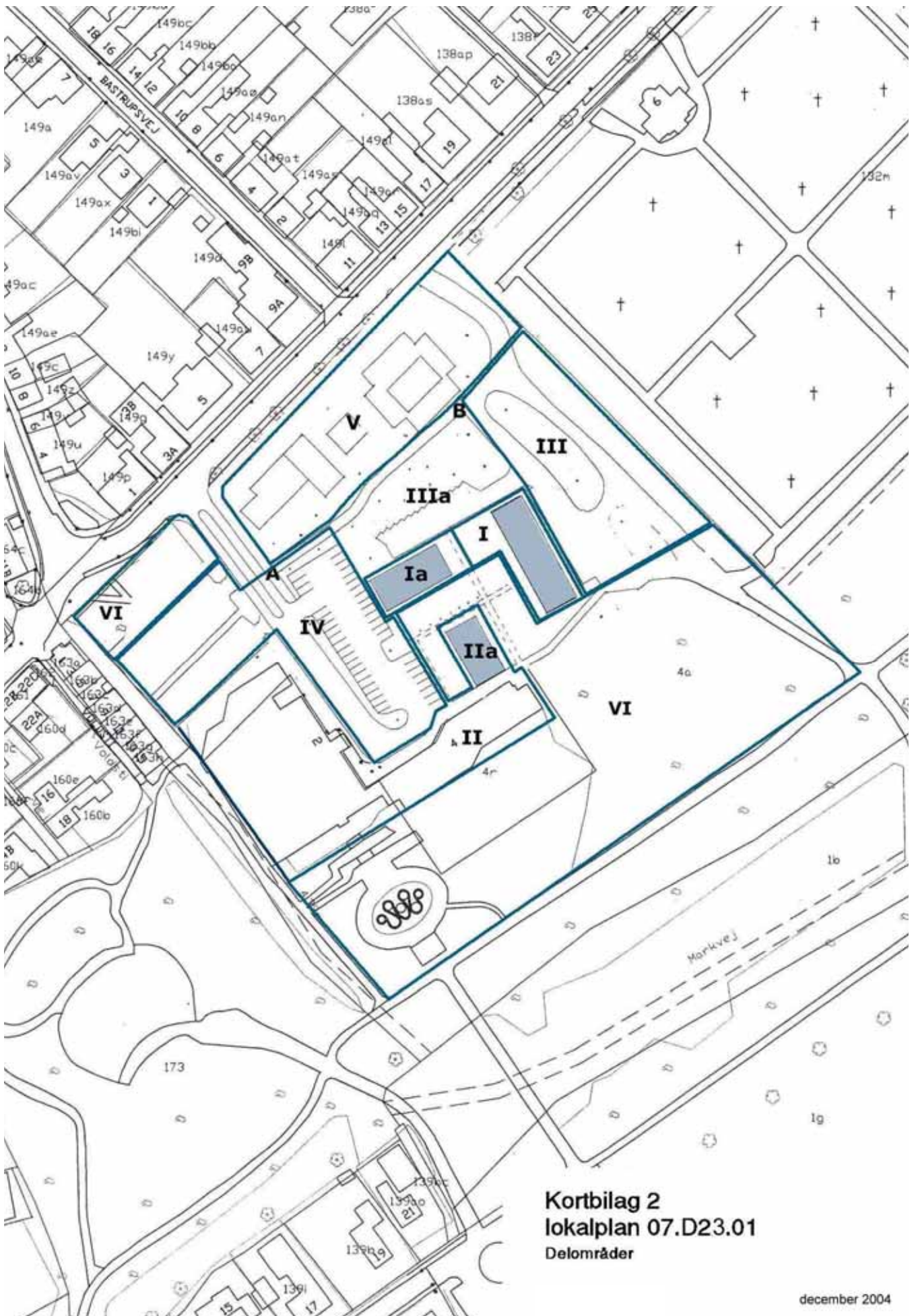

Britta Mortensen



Kortbilag 1
lokalplan 07.D23.01
Oversigtskort med matrikelgrænser

••••• lokalplanafgrænsning
 ejerlav: Varde Markjorder

0m 20m 40m 60m



Kortbilag 2
lokalplan 07.D23.01
Delområder

