



LOKALPLAN 49

Lokalplan for boliger på Hjertingvej i Varde

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. marts til den 14. maj 2009.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 2 indsigelser og 1 ændringsforslag til lokalplanforslaget. Indsigelserne omhandlede bebyggelsens omfang, ubebyggede arealer og lokalplanens indhold generelt. De indkomne bidrag har medført følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag:

- I lokalplanens § 6.02 tilføjes flg. afsnit:
"garager/carporte må kun opføres fritliggende og skal placeres bag ved byggelinien."
- I § 7.09 udgår 4. afsnit og erstattes af følgende:
"Der kan etableres ovenlysvinduer i tagfladen, og dette kun hvis vinduerne til passes bygningen og særlige forhold som f. eks. indblikgener ikke taler imod. Bevaringsværdige bygninger kan tillades ovenlysvinduer mod gårdsiden. Mod Hjertingvej kun når særlige forhold taler herfor."

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
VEJLEDNING OM BEVARINGSVÆRDIER	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	8
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	10
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	11
SERVITUTTER	11

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	13
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	13
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	14
4. Udstykning	14
5. VEJE, STIER OG PARKERING	14
6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	15
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	16
8. UBEBYGGEDE AREALER	19
9. TEKNISKE ANLÆG	20
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	20
11. GRUNDEJERFORENING	20
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT IKKE RELEVANT	21
13. AFLYSNING AF SERVITUT IKKE RELEVANT	21
14. RETSVIRKNINGER	21
15. VEDTAGELSESPÅTEGNING	22

BILAG

BILAG 1	KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
BILAG 2	KORTBILAG 2: AFGRÆNSNINGER AF DELOMRÅDER
BILAG 3	KORTBILAG 3: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER
BILAG 4	KORTBILAG 4: FREMTIDIGE HÆKKE OG TRÆBEVOKSNING
BILAG 5	BYGNINGSREGISTRANT

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



BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Byrådet om at bevare og sikre de bevaringsværdige historiske og arkitektoniske kvaliteter langs Hjeritingvej og rådgivning til husejere i forbindelse med for eksempel udskiftning af vinduer og døre, eller ved indpasning af nybyggeri.

Hovedformålet med planen er at sikre de bevaringsværdige bygninger på Hjeritingvej som med deres karakteristika præger området og fastholde områdets grønne struktur.

I dag er det langt fra alle nye byggematerialer, der er velegnet til at vedligeholde de gamle ejendomme. Det stiller krav til både ejere, håndværkere og rådgivere, hvis de bygningsmæssige og arkitektoniske kvaliteter i bygninger skal bevares. Byrådet vil med denne lokalplan medvirke til, at der fremover anvendes rigtige løsninger, når der skal ske forandringer. Det skal ske ved hjælp af vejledning i byggesagsbehandlingen og med inspiration fra nærværende lokalplan.

Bygningerne på Hjeritingvej afspejler de forskellige stilarter gennem tiden. Det er ikke muligt at lave præcise bestemmelser for, hvordan de enkelte huse skal udformes eller istandsættes. Der kan heller ikke dikteres en bestemt arkitektonisk stil, og ofte vil det bero på en vurdering, hvorvidt et hus lever op til kravene om god indpasning.

Lokalplanbestemmelserne for ejendommene giver mulighed for om- og tilbygninger. Derudover giver den mulighed for nybyggeri tilpasset den omkringliggende bebyggelses arkitektur og skala.

Lokalplanens redegørelsesdel skal læses som en vejledning og inspirationskilde og gerne motivere den enkelte grundejer til at undersøge anden litteratur og indhente rådgivning om emnet. Lokalplanens juridiske bestemmelser er bindende for grundejerne.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger syd for Varde Å og jernbanelinien. Området var tidligere forstaden Sønder Varde, som er vokset frem omkring Søndergade, Ribevej og Hjeritingvej. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af trafikvejen Ribevej. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af jernbanen Esbjerg/Skjern og mod vest af Hjeritingvej (evt. kaserne). Området vejbetjenes i dag via Søndergade.

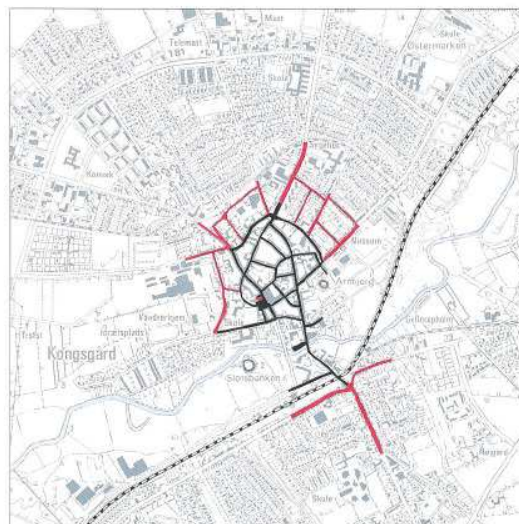
Lokalplanen omfatter ejendomme der ligger på den østlige halvdel af Hjeritingvej og fremgår af kortbilag 3.

Området ligger i byzone og anvendes primært til boligformål og fremstår grønt med store træer og gamle forhaven med hække.

EKSISTERENDE FORHOLD

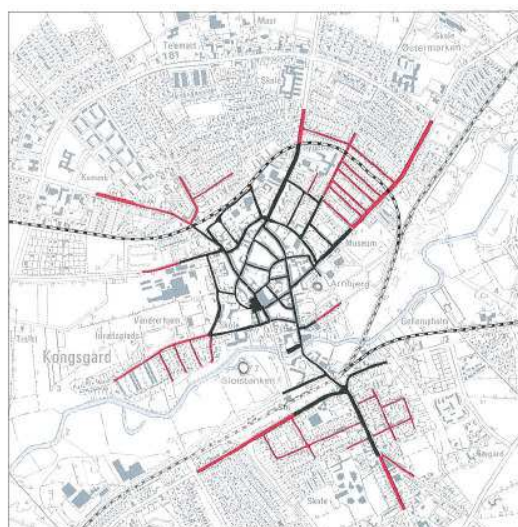
Lokalplanområdet

Den første del af Hjeritingvej blev udbygget i perioden 1863 – 1902 som vist på nedenstående kortskitse.



Byens udvikling 1863-1902

I perioden 1902 – 1940 voksede bebyggelsen langs Hjeritingvej som vist på kortskitsen.



Byens udvikling omkring 1902-1940

Indtil 1960 voksede Varde by videre ud mellem landevejene mod nord og mod sydvest ud langs Hjertingvej. Hvor Varde Kaserne åbnede i 1953.

Lokalplanområdet er i Kommuneatlas for Varde by beskrevet som forstaden Sønder Varde. Denne forstad syd for Varde Å og jernbanelinien, er vokset frem omkring Søndergade, Ribevej og Hjertingvej. Selv om der i nyere tid er udstykket og anlagt villaveje i baglandet, så har kvarteret stadig præg af kantbebyggelse langs de oprindelige landeveje.

Bebyggelsen er domineret af fritliggende huse omgivet af haver. De ældste er længehuse, som dem man finder inde i Varde købstad. Senere er der kommet rødstensvillaer og parcelhuse til. Tæt ved jernbanebroen ses enkelte bygninger i 1930'ernes funkis-stil.

Bebyggelsen Hjertingvej 83-99 er fritliggende huse med sadeltag opført i starten af 1960. Byggestilen stammer tilbage fra "initiativet til statslåns huset" som medførte en stigning i byggeriet af "økonomiske" enfamiliehuse

Bebyggelsen fremtræder som en fin helhed, hvor bebyggelsens ensartede udformning, materialevalg og bygningsudtryk giver området sin kvalitet. Et vigtigt træk der karakteriserer området er, at alle huse har grønne forhaver markeret med hæk mod Hjertingvej. Denne helhed er sårbar i forbindelse med renovering af ejendommene og omlægning af forhaverne.



Hjertingvej 83-99

En beskeden facadehøjde og en tagkonstruktion med lav taghældning blev en gængs måde, at reducere materialeforbruget på. Nyt var lofter, der fulgte tagets hældning og dermed optimerede den indvendige udnyttelse af tagformen.

Ydervæggene var oftest i teglsten men der forekom også ydervægge sammensat af blank mur og træbeklædning.

Vinduerne var med store rufelletter eller todelte, rammerne malet træ og i nogle tilfælde i mahogni. Ikke alle vinduer var oplukkelige. Med de lave facadehøjder kunne man nu erstatte de murede vinduesoverliggerer med en tagrem og udføre vinduer og døre som snedkerpartier.

Tagdækningen ved lave taghældninger var eternitskifer eller bølgede eternitplader.

Skal der i lokalplanområdet gives plads til nybyggeri, skal det være som erstatningsbyggeri for de bygninger, der bliver nedrevet..

Lokalplanområdet ligger i byzone. Den østlige del mod Søndergade anvendes til centerformål og den øvrige del til boligformål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedideen er at sikre den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning langs med Hjertingvej og at sikre at eventuelt ny bebyggelse, om- og tilbygning mm. placeres og udformes med hensyntagen til bevaringsinteresserne som helhed.



Hjertingvej set mod øst mod Søndergade

VEJLEDNING OM BEVARINGSVÆRDIER

Om at bevare eksisterende bygninger

En stor del af husene er opført i perioden fra 1920 til 1940. Der er tale om længehuse ofte for flere familier og ofte suppleret med sidehuse eller fritliggende baghuse og udhuse.

Hovedparten af husene fremtræder i blank mur i rødt tegl og enkelte med pudset mur. Tagene har oprindeligt for hovedpartens vedkommende været dækket med tegl.

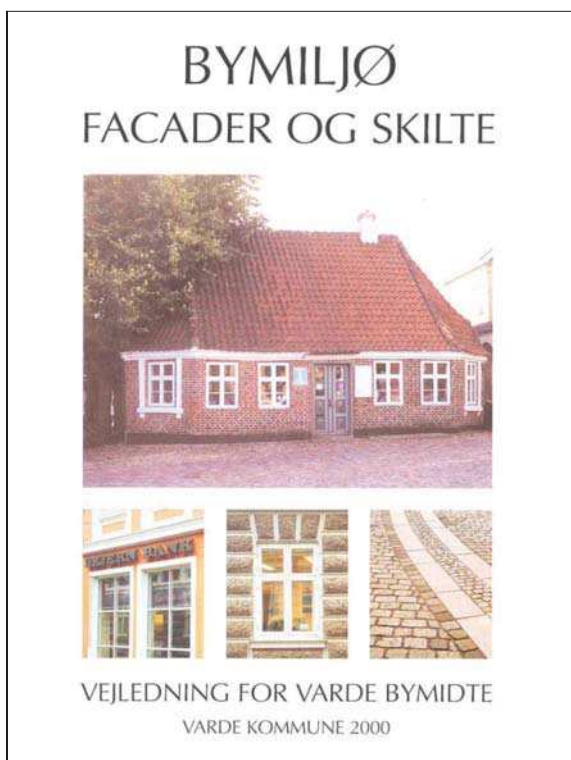
Ved vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder skal byggetraditionen fra husets opførelsetid respekteres og derfor skal materialevalg og udførelsesmåde være i overensstemmelse med det, der var gængs fremgangsmåde på tidspunktet for husets opførelse. Det vil være ødelæggende for bevaringsarbejdet og bevaringsformålet, hvis nye materialer og løsninger bruges ukritisk.

Nogle af boligerne vil kunne udvides ved tilføjelse af side- eller baghuse.

Efterfølgende gennemgås bevaringsværdier på værdifulde bygningstræk opdelt på emnerne: Facader, tage, tagvinduer, kviste, skorstene, vinduer og døre.

Varde kommune har udarbejdet en publikation "Bymiljø, facader og skilte". Vejledningen præsenterer karakteristiske træk i den traditionelle byggeskik og indeholder de retningslinier der administreres efter i Varde bymidte.

Vejledningen omfatter ikke nærværende lokalplanområde, men den kan anvendes som inspiration ved vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder.



Vejledning for Varde bymidte

Facader

Facaden er husets ansigt! Det er den side af huset, der præger byen. Husets facade er således ikke en isoleret del af det enkelte hus, men indgår som en helhed med andre huse i gadebilledet.

Det er vigtigt at vi behandler facaderne rigtigt og ikke ødelægger detaljer eller bygningsdele, som er med til at give huset og byen karakter, uanset hvilken stilart huset er bygget i.

Husenes oprindelige murværk skal respekteres, men det kan forekomme, at der skal foretages reparationer. Reparationerne skal udføres, så vidt det er muligt, med tilsvarende sten, som der oprindeligt er anvendt.

Vandskuring af blank mur bør kun ske som nød-løsning, når der ikke kan foretages reparationer.

Tage og kviste

Tagene har gennem tiderne fortrinsvis været dækket med rødt tegl eller skifer.

Bygningsdetaljer som kviste m.v. var for det meste belagt med zink.

En del af de gamle tage er udskiftet med nye former for tagbelægning eksempelvis bølgeformede fibercement tagplader, som ofte ikke passer til husenes arkitektur og alder.

Kviste

Kviste må foretrækkes frem for vinduer, der bliver sat i tagfladen. Der skal være en rimelig sammenhæng mellem tagfladens længde og antal kviste. For mange tætsiddende kviste i en tagflade ødelægger helhedsindtrykket.

Kviste kan have udformning som karnapper, hvilket kan give rummæssige kvaliteter i ejendommen. Det er vigtigt at nye karnapper proportioneres pænt til huset, uanset om karnappen sættes på et gammelt hus, eller den er en del af et nyt hus.

Vinduer

De ældste huse havde ofte dobbelt rammede vinduer opdelt med vandrette sprosser. Altså vinduer som ikke er udformet som dannebrogsvinduer, som vi kender dem i de fleste huse. Der har desværre været en tendens til, at udskifte vinduer med andre typer end de oprindelige. Man har ofte brugt store og tykke termoruder for at forbedre isoleringsværdien, men det har resulteret i, at vinduerne i deres konstruktion og rammeopdeling er blevet alt for klodsede.

Vinduer kan være lavet af forskellige materialer såsom plastik, træ eller metal og kan til helt nye huse være i andre formater. Til de gamle huse, skal vinduernes opdeling, dimensioner i karme, rammer og sprosser svare til de oprindelige. Det er vigtigt at vinduerne passer til det enkelte hus og i bybilledet, som huset indgår i.

Det må anbefales, at der ved udskiftning af vinduer, bruges typer som harmonerer med husets karakter og alder.

Facadedøre

Husets facadedør har stor betydning - ikke blot funktionelt, men også som en del af hele husets udseende og som en del af bybilledet. Døren skal passe til husets arkitektur.

Farvevalg til facadedør er vigtig. Hvidt skal bruges med varsomhed. I de fleste tilfælde er det bedst at bruge en mørk farve for eksempel sort med en tone af blå eller grønt. Derudover brækkede blå farver i en mørk tone, grønne farver eller mørke rødbrune farver

Skilte

Facadeskilte er den mest almindelige form, og blev oprindeligt udformet ved direkte maling på husene, løse bogstaver på plader eller som malede træskilte.

Udhængsskilte er også en gammel form for skiltning, som har baggrund i de gamle håndværkerlaug. Kringlen var bagerens skilt, skomageren en sko osv.

Udhængsskilte er nogle steder store plastikskilte med lys som reklamerer for forskellige varer. Den type skilte bør man undgå. Lysskilte kan dog godt være spændende om aftenen og kan udføres smukt. Vigtigt er det, at lysvirkningen tilpasses huset og ikke opleves dominerende.

Andre former for skiltning, der generelt ikke bør tillades, er skiltepyloner, standerskilte, elektroniske lystavler og skilte opsat på tage.

Solfangere

Det kan være fornuftigt at opsætte solfangere for at spare på energien, men solfanger skæmmer ofte tagene. Derfor skal solfangere opsættes på husenes bagsider og på sidebygninger, så de ikke er synlige fra gadesiden.

Nybyggeri

Nye huse i lokalplanområdet skal vise respekt for det gamle miljø, men man skal også kunne

se, at de nye huse er senere tilføjelser til helheden. Derfor skal helt nye huse ikke udstyres med småsprossede vinduer eller dannebrogsvinduer. De nye huse må gerne fremstå i tidsty-pisk arkitektur med hældningstage og dækket med tegl. På den måde er der noget overordnet, der binder sammen og nogle detaljer, der viser forskelle som følge af udviklingen. Nye huse bør opføres som længhuse med symmetriske sadeltage for at tilpasse sig Hjertingvejs overordnede træk.

Man kan fint bygge moderne bygninger mellem gamle huse, men det nye hus skal indpasses i stedets arkitektur, således at der opstår et fællesskab.

Ubebyggede arealer

Det er ikke blot husene på Hjertingvej, der er bevaringsværdige. Lokalplanområdet er præget af store gamle træer og anden beplantning langs vejen, der er af stor betydning for bydelens særlige miljø.

Lokalplanens bestemmelser har til formål at sikre karaktergivende træer og hækbeplantning, ikke må fældes uden Byrådets tilladelse. Endvidere at sikre den karakteristiske beplantningsstruktur som karakteriserer den oprindelige matrikelstruktur. Der er i lokalplanen krav om genbeplantning.

Forhaverne er en vigtig del af Hjertingvejs "ansigt" udadtil. Forhaverne skal fremtræde med et grønt præg og omfanget af belægning må ikke overstige halvdelen af forhavernes areal. Belægning i forhaverne må ikke bestå af asfalt. Afgrænsningen mod nabogrund skal være grøn hæk, eventuelt kombineret med en lav stensætning mod fortovet.



Eksempel på opbrydning af grønne elementer i forhaver



Eksempel på forhaver med grøn karakter

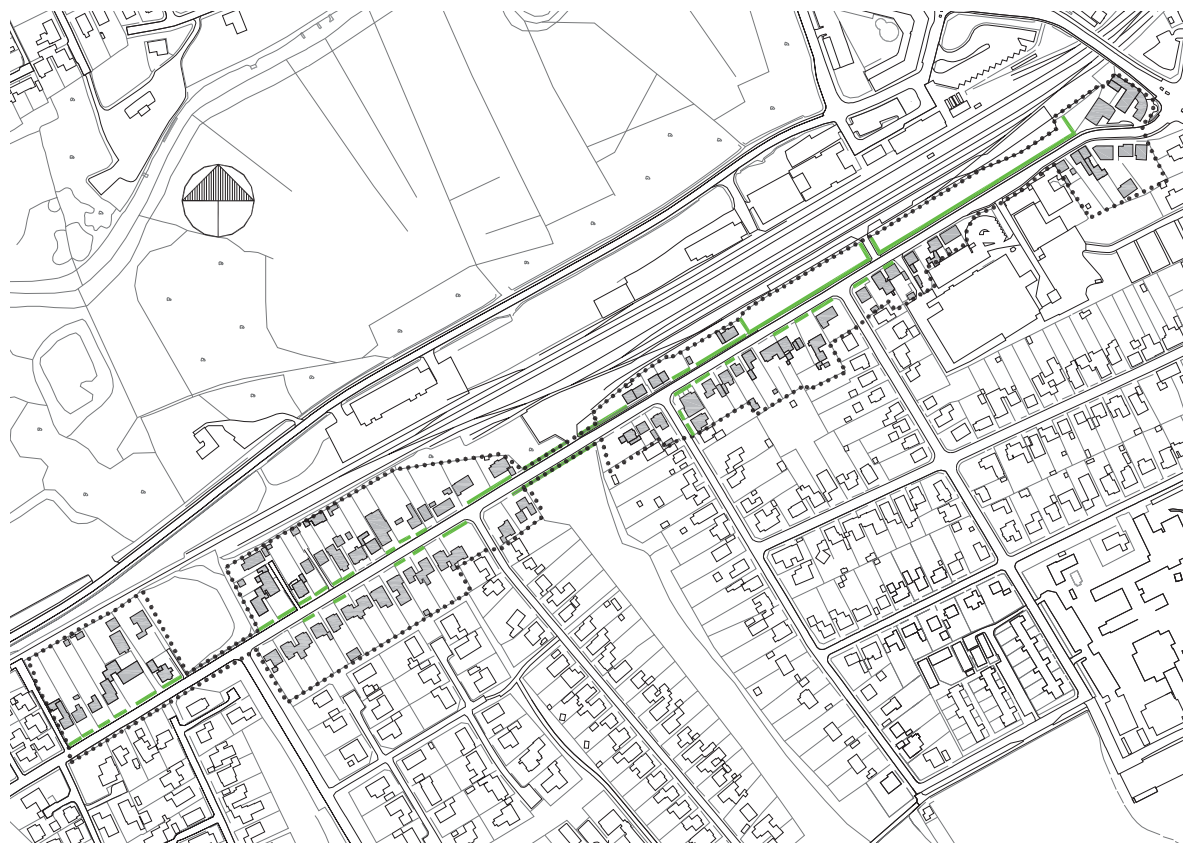


Eksempel på grønne forhaver



Begyndende opbrydning af områdets grønne karakter

Eksisterende beplantning



Generelle retningslinier for bevaring

- Husene bør bevares med røde tegltage, fibercementskifer eller tagpap.
- Huse der oprindelig er udformet med udhæng bør bevare disse med autentisk udseende. Ellers bør udhæng undlades.
- Facaderne bør fremstå i rødt murværk, malet eller kalket.
- Vandskuring bør kun finde sted såfremt murværket ikke på anden måde kan reoveres.
- Farver på pudsede facader bør være i hvidt eller pastelfarver. Der må ikke anvendes signalfarver.
- Vinduer og døres udformning bør være i overensstemmelse med husenes oprindelige arkitektur.
- Ved ombygning og reparation bør der anvendes materialer i overensstemmelse med bygningernes oprindelige materialer.
- Solfangere bør kun opsættes på husenes bagsider eller sidebygninger.
- Skilte skal begrænses og tilpasses husets arkitektur og omgivelser.
- Nybyggeri bør indpasses i proportioner og materialer til de nære omgivelser.

Realiseres lokalplanen vil dette betyde at ved at indføre ensartede regler og ved at støtte op om bevaringsbestemmelserne, kan området forblive attraktivt for beboerne og byens borgere. Bevaringsbestemmelserne vil medføre investeringer, der sikrer kvaliteterne, og erfaring fra andre bydele i Varde med bevaringsplaner er, at husenes værdi stiger.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER**Byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 for ejendommene Hjertingvej 69 matr. nr. 142dæ og Hjertingvej 71 matr. og 142eb begge Varde Markjorder, Varde.

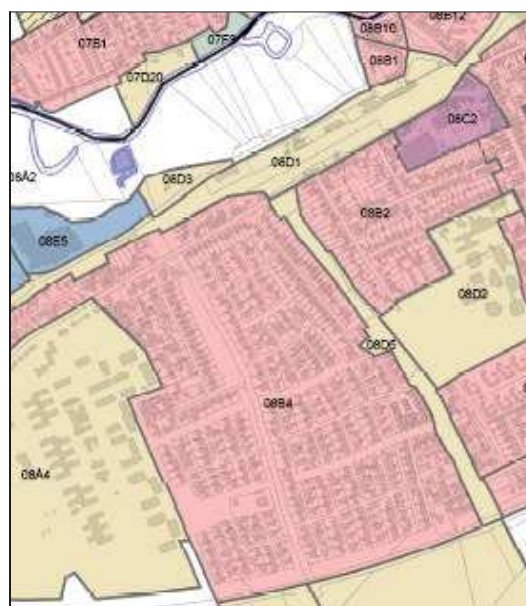
Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 08B2, 08B4, 08C2 og 08D1 i "Kommuneplan 2004-2016", gl. Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til:

- 08B2 Boligområde, offentlige formål, liberale erhverv og mindre butikker til områdets daglige forsyning. Bebyggelsesprocent 25

- 08B4 Boligområde, offentlige formål, liberale erhverv og mindre butikker til områdets daglige forsyning. Bebyggelsesprocent 25
- 08C2 Centerformål: Butikker, liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder. Bolig formål og offentlige formål. Bebyggelsesprocent 45
- 08D1 Offentlige formål: Jernbaneanlæg med tilhørende stations- og driftsbygninger, rutebilstation og posthus.



Udsnit af kommuneplanens rammedel

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i enkeltområde 08B2, 08B4, 08C2 og 08D1.

Bebyggelsesprocenten er i kommuneplanens rammer fastsat til maksimalt 25 % for åben-lav bebyggelse. I lokalplanen fastsættes bebyggelsesprocenten til 30 % i delområde I.

Med de nye beregningsregler for etageareal for Bygningsreglementet BR08 vil 30 % i mange tilfælde omtrent svare til 25 % efter de tidligere regler om beregning af bebyggelsens etageareal.

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres butikker.

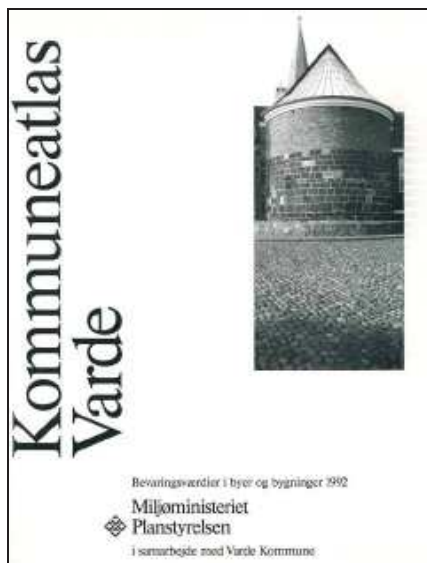
Regionplan

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til drikkevandsinteresse.

Der er ingen retningslinier i lokalplanen der strider i mod Regionplan 2016, Ribe Amt.

Kommuneatlas Varde

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Varde er der gennemført en registrering af alle bygninger, der er opført før 1940.



Registrering af bygninger er gennemført efter de retningslinier, der er fastsat af Skov- og Naturstyrelsen – senere Kulturarvsstyrelsen – om registrering af ældre bygninger, den såkaldte SAVE-metode. I Kommuneatlas Varde er de bygninger, der er registeret med en bevaringsværdi på middel og under middel medtaget i lokalplanen. Bygningerne er registreret og kortlagt på at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkel bygning fastlægger registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper for bevaringsværdi:

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

Lokalplanen bygger på denne SAVE-registrering.



Bevaringsværdige ejendomme på Hjertingvej som er registreret i Kommuneatlas Varde

Facade- og skiltevejledning

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte: "Bymiljø, facader og skilte", men kan anvendes som inspiration.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed.

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

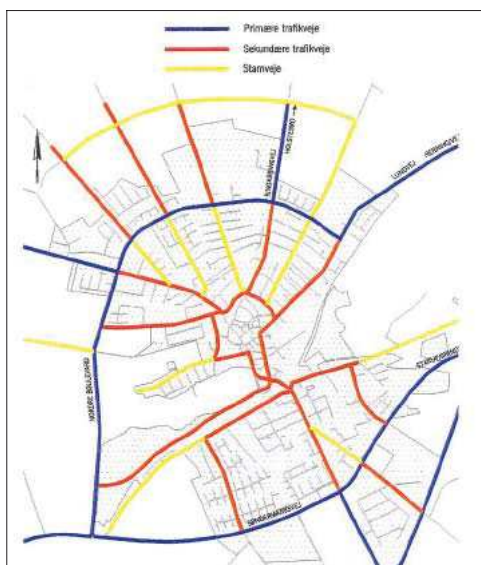
Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området er fælleskloakeret

Trafik- og miljøhandlingsplan

Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafik- og miljøhandlingsplanen for Varde by.



Vejstruktur i Varde by

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.

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

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

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

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

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

Lokalplanområdet ligger ca. 1km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

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

Naturbeskyttelsesloven**Åbeskyttelse**

Ejendommene Hjertingvej 14 (matr. nr. 196b Varde Markjorder) og Hjertingvej 59 (matr. nr. 14y Varde Markjorder) er pålagt åbeskyttelseslinie på 150 m.

Der skal, forinden byggetilladelse kan udstedes, opnås dispensation fra åbyggelinien på 150 m i forhold til matr. nr. 196a og 196g Varde Markjorder, Varde.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 4 kan Byrådet meddele dispensation fra åbyggelinien, idet vandløbet er beliggende i byzone.

Jordforureningsloven

Varde Kommune har via et regulativ undtaget visse områder fra omklassificeringen. Hvorvidt den enkelte adresse er omklassificeret og dermed omfattet af regler for anmeldelse af jordflytning kan ses på www.vardekommune.dk.

Støjforhold

Der er tale om en bevarende lokalplan for et boligområde og mindre delområde udlagt til centerområde og offentlig formål. Der ændres ikke på den hidtidige anvendelse, og der vil ikke blive givet tilladelse til yderligere udstykning. Realisering af lokalplanen vil derfor ikke i sig selv ændre graden af trafik- og vejstøj.

Vejloven

Lokalplanområdet er omfattet af "Trafik og handlingsplan for Varde by".

Realisering af lokalplanen vil ikke i sig selv ændre graden af trafikken på Hjertingvej.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet 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.

Fundene kan ifølge Museumsloven 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 i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Lov om naturbeskyttelse. Dette gælder for ejendommene Hjertingvej 14 (matr. nr. 196b Varde Markjorder) og Hjertingvej 59 (matr. nr. 14y Varde Markjorder) der er pålagt åbeskyttelseslinie på 150 m.

Der skal, forinden byggetilladelse kan udstedes, opnås dispensation fra åbyggelinien på 150 m i forhold til matr. nr. 196a og 196g Varde Markjorder, Varde i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 4 kan Byrådet meddele dispensation fra åbyggelinien, idet vandløbet er beliggende i byzone.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklamationer.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- Dok. om oversigtsarealer lyst den 23.03.1984 Akt I.579
- Dok. om byggelinier lyst den 03.09.1935 Akt. J662

LOKALPLAN 49 – BEVARENDE LOKALPLAN FOR BOLIGER PÅ HJERTINGVEJ I VARDE

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge lokalplanområdet til center- og boligformål samt offentlige formål,
- at** sikre bevaringsværdige bygninger med den oprindelige arkitektur og håndværksmæssige særpræg fastholdes,
- at** sikre og bevare værdifulde træer, trægrupper og levende hegn langs med Hjertingvej,
- at** fastlægge retningslinier for til- og ombygninger, bebyggelsens udformning og materialevalg, således at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse og gadeforløbet,
- at** fastlægge principper for områdets grønne struktur lang Hjertingvej,
- at** give mulighed for opførelse af nye bygninger, herunder tilbygning til eksisterende bygninger,
- at** sikre at nybyggeri tilpasses den omgivende bebyggelsesstruktur og byggeskik ved valg af placering, proportioner mv.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 11r, 11ac, 11ag, 11am, 11an, 11ao, 11bu, 11ca, 14l, 14u, 14v, 14y, 14z, 14æ, 14ad, 14ah, 14ak, 14al, 14ac, 17d, 17i, 17L, 17r, 17aa, 17ab, 17ad, 17ap, 17aq, 17av, 17ay, 17az, 17aæ, 17ba, 17bd, 17bk, 17bl, 17bn, 17bs, 17bv, 141f, 141g, 141h, 141i, 141k, 141ag, 141ah, 141ai, 141ak, 141al, 141am, 141an, 141ao, 141ap, 142d, 142t, 142aæ, 142aø, 142ba, 142bb, 142bc, 142bd, 142be, 142bf, 142bg, 142bh, 142bi, 142bø, 142ca, 142cb, 142cc, 142du, 142dæ, 142ea, 142eb, 186, 192, 196b, 196c og dele af 17n, 196a og 196g alle af Varde Markjorder, Varde

2.02

Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 omfatter matr. 11r, 11ac, 11ag, 11am, 11an, 11ao, 11bu, 11ca, 14l, 14u, 14v, 14y, 14z, 14æ, 14ad, 14ah, 14ak, 14al, 14ac, 17i, 17L, 17r, 17aa, 17ab, 17ad, 17ap, 17aq, 17av, 17ay, 17az, 17aæ, 17ba, 17bd, 17bk, 17bl, 141f, 141g, 141h, 141i, 141k, 141ag, 141ah, 141ai, 141ak, 141al, 141am, 141an og 141ao, 141ap, 142d, 142t, 142aæ, 142aø, 142ba, 142bb, 142bc, 142bd, 142be, 142bf, 142bg, 142bh, 142bi, 142bø, 142ca, 142cb, 142cc, 142du, 142dæ, 142ea, 142eb, 186, 192, 196b, 196c og dele af 17n, 196a og 196g alle af Varde Markjorder, Varde

Delområde 2 omfatter matr. 17d, 17bn, 17bs, 17bv alle af Varde

Markjorder, Varde

Delområde 3 omfatter matr. 141ag, 141ah, 141ai, 141ak, 141al, 141am, 141an, 141ao og 141ap alle af Varde Markjorder, Varde.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål, helårsbeboelse og offentligt formål samt fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.

- Delområde 1 udlægges til boligformål offentlige formål
- Delområde 2 udlægges til center- og boligformål og offentlige formål
- Delområde 3 udlægges til boligformål

3.02

Delområde 1 anvendes til:

- Offentlige formål.
- Boliger bestående af åben-lav bebyggelse i form af fritliggende (byhuse) enfamiliehuse, dobbelt huse og huse sammenbygget i skel.
- Liberale erhverv.

3.03

Delområde 2 anvendes til:

- Centerformål bestående af liberale erhverv såsom restauranter, ikke-generende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder.
- Offentlige formål.
- Boliger bestående af åben-lav bebyggelse i form af fritliggende (byhuse) enfamiliehuse, dobbelt huse og huse sammenbygget i skel.*

I området må der ikke etableres butikker.

3.04

Delområde 3 anvendes til:

- Boliger bestående af åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.
- Liberale erhverv.

**Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør-, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.*

4. UDSTYKNING

4.1

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

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

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

**Byplanvedtægt 1 er fortsat gældende for ejendommene matr. nr. 142 dæ (Hjertingvej 69) og matr. nr.*

142eb (Hjertingvej 71).

Vejadgang til de enkelte grunde skal ske fra Hjertingvej.

6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.01 Bebyggelsens placering delområde 1 og 2

Bevaringsværdige bygninger som vist på kortbilag 3 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Tilbygning til eksisterende hovedhus skal etableres således, at der tages hensyn til hovedhusets arkitektoniske udformning, og opføres i materialer og farver som hovedhuset.

6.02 Bebyggelsens placering delområde 1 og 2

Ved nybyggeri af boligbebyggelse skal facadelinien langs Hjertingvej følge nabobebyggelsen, med mindre der foreligger særlige forhold.

Garager/carporte må kun opføres fritliggende og skal placeres bag byggelinien.

***Dokument om byggelinier lyst den 3. september 1935. Akt nr. J 662
Anvendelsen af den i deklARATIONEN anførte mindste afstand for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde efter vejbestyrelsens (Byrådet) nærmere anvisning. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 1,5 m x højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1 m.*

På den overvejende del af Hjertingvej, med undtagelse af matr. nr. 142ea, 196b, 196c, 192, 186 og del af matr. nr. 196a, er der gennem en **deklaration fastlagt en byggelinie i en afstand fra vejens midtlinie på 10 m.

6.03 Bebyggelsens placering delområde 3

Garager, carporte, udhuse og lignende må ikke placeres i forhaven, men skal placeres i gavl eller bag beboelsesbygningen.

Ved nybyggeri af boligbebyggelse skal facadelinien langs Hjertingvej følge nabobebyggelsen, med mindre der foreligger særlige forhold.

6.04 Bebyggelsens omfang delområde 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige: 30 % for åben-lav boligbebyggelse.

****Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage*

Bygninger skal opføres i 1-1½ etage med en maks. højde*** på 8,5 m.

Hovedfacaden på ny bebyggelse skal i princippet være parallel med skel mod vej. Facadeflugten skal afstemmes efter de tilgrænsende huse og de gængse linier i gadebilledet.

6.05 Bebyggelsens omfang delområde 2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45 %.

Bygninger skal opføres i 1-1½ etage med en maks. højde på 8,5 m.

Hovedfacaden på ny bebyggelse skal i princippet være parallel med skel mod vej. Facadeflugten skal afstemmes efter de tilgrænsende huse og de gængse linier i gadebilledet.

6.06 Bebyggelsens omfang delområde 3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige: 30 % for åben-lav

Bygninger skal opføres i 1 etage med maks. højde på 4 m.

Hovedfacaden på ny bebyggelse skal i princippet være parallel med skel mod vej. Facadeflugten skal afstemmes efter de tilgrænsende huse og de gængse linier i gadebilledet.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Facadematerialer- og farver delområde 1 og 2

Bygninger med rød signatur har middel bevaringsværdi og bygninger med blå signatur har lav bevaringsværdi se kortbilag 3.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse med mindre der foreligger særlige forhold.

Ved udvendige synlige bygningsændringer skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes. Nye vinduer og døre skal i proportioner og udførelse fremstå lignende de oprindelige og i harmoni med bygningen som helhed.

Ved reparationer af blankt murværk skal der anvendes samme type sten, som er anvendt i det eksisterende murværk. Vandskuring må kun anvendes, såfremt eksisterende murværk ikke kan renoveres.

Bevaringsværdien ophæves på de i kortbilag 3 med X viste ejendomme.

7.02

Ydermure ved nye bygninger skal opføres i rødt tegl og fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset facade.

Garager/carporte, skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningen. Skure og udhuse kan udføres som en let konstruktion beklædt med malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

7.03 Facadematerialer- og farver delområde 3

Bygninger må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse med mindre der foreligger særlige forhold.

Ved udvendige synlige bygningsændringer skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes. Nye vinduer og døre skal i proportioner og udførelse fremstå lignende de oprindelige og i harmoni med bygningen som helhed.

Ved reparationer af blankt murværk skal der anvendes samme type sten, som er anvendt i det eksisterende murværk

Ydermure skal fremstå som blank mur i rødt tegl. Mindre facadepartier skal som oprindeligt udføres i træbeklædning, der fremstår i en af nedenstående jordfarver, defineret som NCS-koder** med +/- 10 % tolerance***.

- brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R eller 7020-Y30R;
- grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B;
- gråblå: 4010-B, 5030-B, 6010-B, 6020-B, 7010-B, 4010-B30G, 6010-B30G;
- grøn umbra: 5020-G50Y, 5020-G90Y eller 7020-G50Y; eller
- sort og
- hvid

Garager/carporte, skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningen. Skure og udhuse kan udføres som en let konstruktion beklædt med malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

7.04 Tagform delområde 1 og 2

På nye bygninger skal tage udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på mellem 45-50 grader eller som med ensidig taghældning med en hældning på mellem 10-45 grader.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen. Dog kan tage på udhuse eventuelt tillades udført som flade tage, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

Bygningsreglementet bestemmelse om max. højde på garage og carporte på 2,5 m inden for 2,5 m fra skel, gælder ikke for tagfladernes højde såfremt bygningen udføres med sadeltag. Det er dog en forudsætning:

- at skæringspunktet mellem tagfladen og ydervæg ikke er mere end 2,5 m over terræn målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet,
- at taghældningen er mellem 25-35 grader, samt
- at eventuelle gavle mod skel afvalmes med samme taghældning som taget i øvrigt.

7.05 Tagform delområde 3

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på 15 grader.

Garager og carporte, udføres som flade tage med udhæng.

7.06 Tagmaterialer delområde 1 og 2

**Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.*

***Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

Tage på nye beboelsesbygninger skal beklædes med røde tegltagsten /betontagsten, der opfylder følgende NCS-farvekode*: 3050 Y60R, 4040 Y70R eller 3040 Y70R (dette er rød tegl) Glans** < 5:

Tage på garager, carporte, skure, udhuse og kviste skal beklædes med enten:

- røde teglsten/betontagsten for tage med hældning. Teglstenen/betontagstenen skal opfylde samme krav, som ved hovedbygningen, der opføres med tage med hældning.
- sort tagpap, eller sort tagpap med lister for bygninger,

Glaserede eller reflekterende teglsten må ikke anvendes, med mindre de har været anvendt oprindeligt på bygningen.

Ved om- og tilbygninger skal tage udformes med hensyn til hældning og materialer, så det harmonerer med husets arkitektur og de omkringliggende tage.

7.07

Ved udskiftning tagbeklædning skal taget dækkes med husets oprindelige tagmateriale.

7.08 Tagmaterialer delområde 3

Tage på beboelsesbygninger skal i overensstemmelse med husets arkitektur beklædes med grå eller sorte bølgeformede fibercement tagplader eller sort tagpap med lister.

Tage på garager, carporte og udhuse skal beklædes med tagpap.

Ved om- og tilbygninger skal tage udformes med hensyn til hældning og materialer, så det harmonerer med husets arkitektur og de omkringliggende tage.

7.09 Placering af døre, vinduer, porte, altaner, kviste mv. delområde 1 og 2

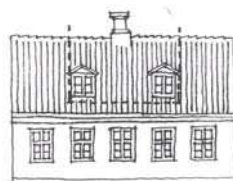
Ved ombygning og renovering skal vinduer, døre og porte søges placeret som oprindeligt i facaden.

Vinduer og døre skal om muligt bevares.

Der må etableres altaner mod gårdsiden. Altanerne skal i proportioner og mht. placering tilpasses den enkelte bygning samt nabo-bebyggelsen.

Der kan etableres ovenlysvinduer i tagfladen, og dette kun hvis vinduerne tilpasses bygningen og særlige forhold som f. eks. indblikgener ikke taler imod. Bevaringsværdige bygninger kan tillades ovenlysvinduer mod gårdsiden. Mod Hjertingvej kun når særlige forhold taler herfor. Vinduerne må maksimalt udgøre 1/3 af tagfladens længde og skal placeres symmetrisk i tagfladen.

Kviste skal placeres i forhold til vinduerne på facadens langside, som vist på skitserne til venstre. Kvistvinduerne skal være mindre end langsidsens vinduer, og kvistflunkerne (siderne) skal beklædes med zink. Pladebeklædning tillades ikke.



Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsidsens vinduer, men med mindst ét fag fra frie gavle og mindst 3 tagsten over huset gesims – dvs. inden for den stiplede linie, som vist på figuren til højre.

Se i øvrigt publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte".

7.10 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu og være matsorte, blank sorte, mørke grå eller hvide. Vinduer, døre og garageporte skal have samme farve for den enkelte ejendom.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder, og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

Tagrender og nedløb skal på bevaringsværdige bygninger udføres i zink.

7.11 Skorstene

Ved bevaringsværdige huse må skorstene ikke nedtages.

7.12 Parabolantenner, skilte og markiser

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

Skilte, markiser med mere skal følge hovedreglerne i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"*, og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

**De væsentligste hovedregler i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte" med hensyn til skiltning er, at skiltningen skal tilpasses bygnings størrelse, arkitektur og omgivelserne i øvrigt. Derudover skal skilte placeres på stueetagens facade og begrænses til "et minimum", så skiltningen ikke dominerer facaden. Endelig skal skiltning for forskellige butikker mv. i samme bygning samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning. Formålet med disse hovedregler er at bevare og styrke det karakteristiske købstadsmiljø i Varde by, ved at sikre at bygningerne fremstår tydelige i gadebilledet – og ikke gemt bag skilte og markiser mv.*

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Hegn mod veje og stier skal etableres som hække. Inden for de på kortbilag 4 viste strækninger skal hække vedligeholdes som lave hække maksimal højde på 1,30 m mod veje og 1,8 m mod naboskel og sti.

Hegn i skel mod vej og naboejendomme må kun etableres som levende hegn. Dog kan hegn i naboskel etableres som mur, inden for den del af grunden, som ikke er direkte synlig fra offentlige arealer.

8.02

*Fældning af eksisterende hække og træbevoksning (mod banen) må kun ske med Byrådets tilladelse.

Når disse træer og hække er udlevede, skal de genplantes i sam-

**Formålet er at fastholde den grønne karakter i området*

me sort. Private forhaver skal hovedsagligt fremtræde som grønne arealer.

8.03

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn og skal godkendes af Varde Kommune.

Terrænuudligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.04 Forhaver i delområde 3

Forhaver skal have et grønt præg og beplantes med lave buske. Befæstelsen skal være i form af fliser, brosten eller lignende, og må ikke overskride 50 % af arealet.

Der må ikke etableres garager, carporte, udestuer eller lignende i forhaverne.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

Forsyningsledninger skal placeres i arealet mellem byggelinierne og vejskel.

9.02

Opsætning af energibesparende mindre anlæg som solceller-/solfangerpaneler, skal placeres mod gårdsiden.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

*** I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 4 kan Byrådet meddele dispensation fra åbyggelinien, idet vandløbet er beliggende i byzone.*

10.01

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme*, vand- og spildevandsforsyning,
- det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj og
- der opnås **dispensation fra åbyggelinien på 150 m i forhold til matr. nr. 196a og 196g Varde Markjorder, Varde i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1.

11. GRUNDEJERFORENING

11.01

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening.

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT IKKE RELEVANT**12.01**

Der aflyses ingen Byplanvedtægt.

13. AFLYSNING AF SERVITUT IKKE RELEVANT**13.01**

Der aflyses ingen servitutter.

14. RETSVIRKNINGER**14.01**

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.


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, den 3. marts 2009

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester

/




Max Kruse
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.


Varde Byråd, den 6. oktober 2009

P.b.v.

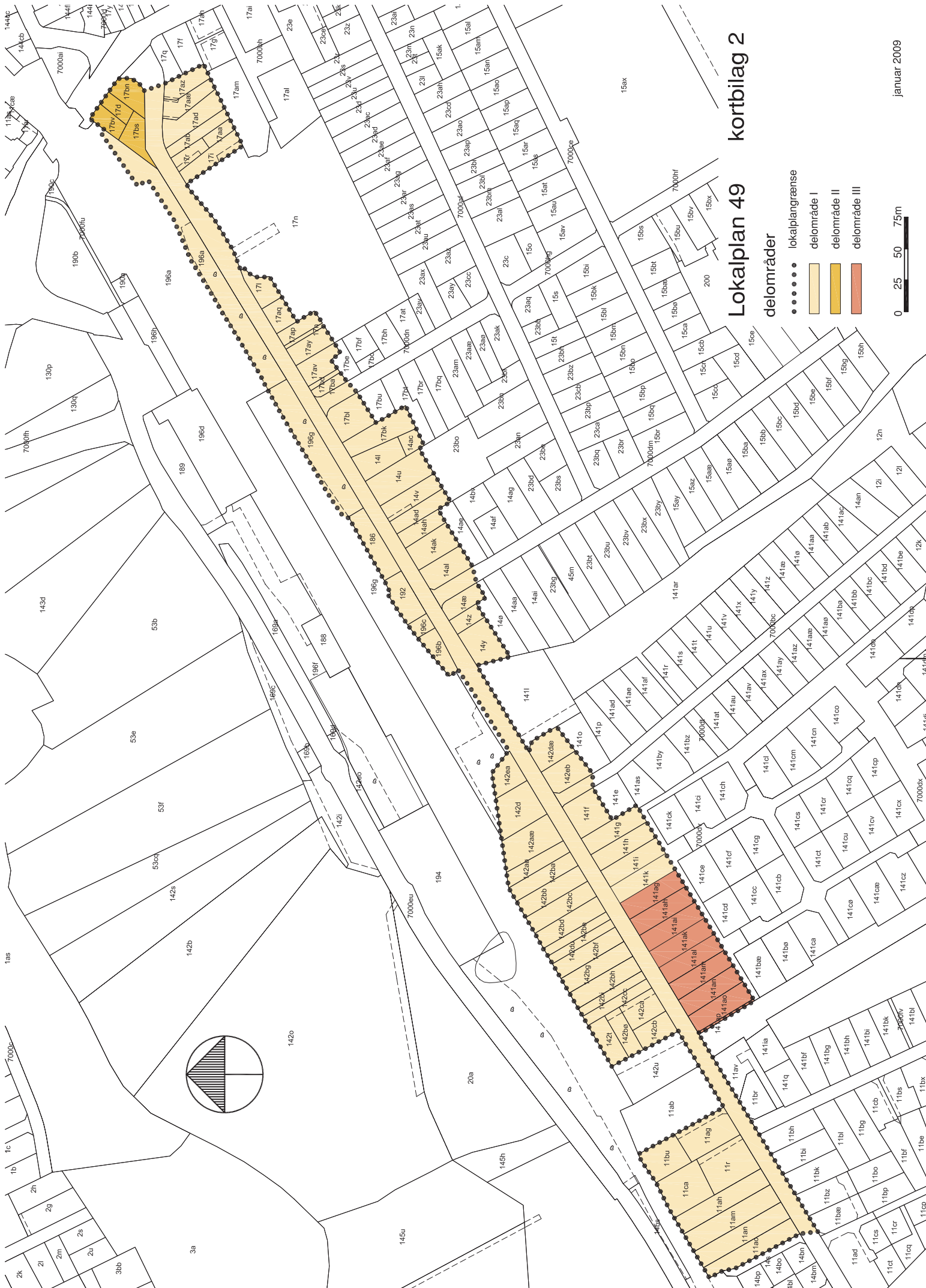


Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør



Lokalplan 49 Kortbilag 2

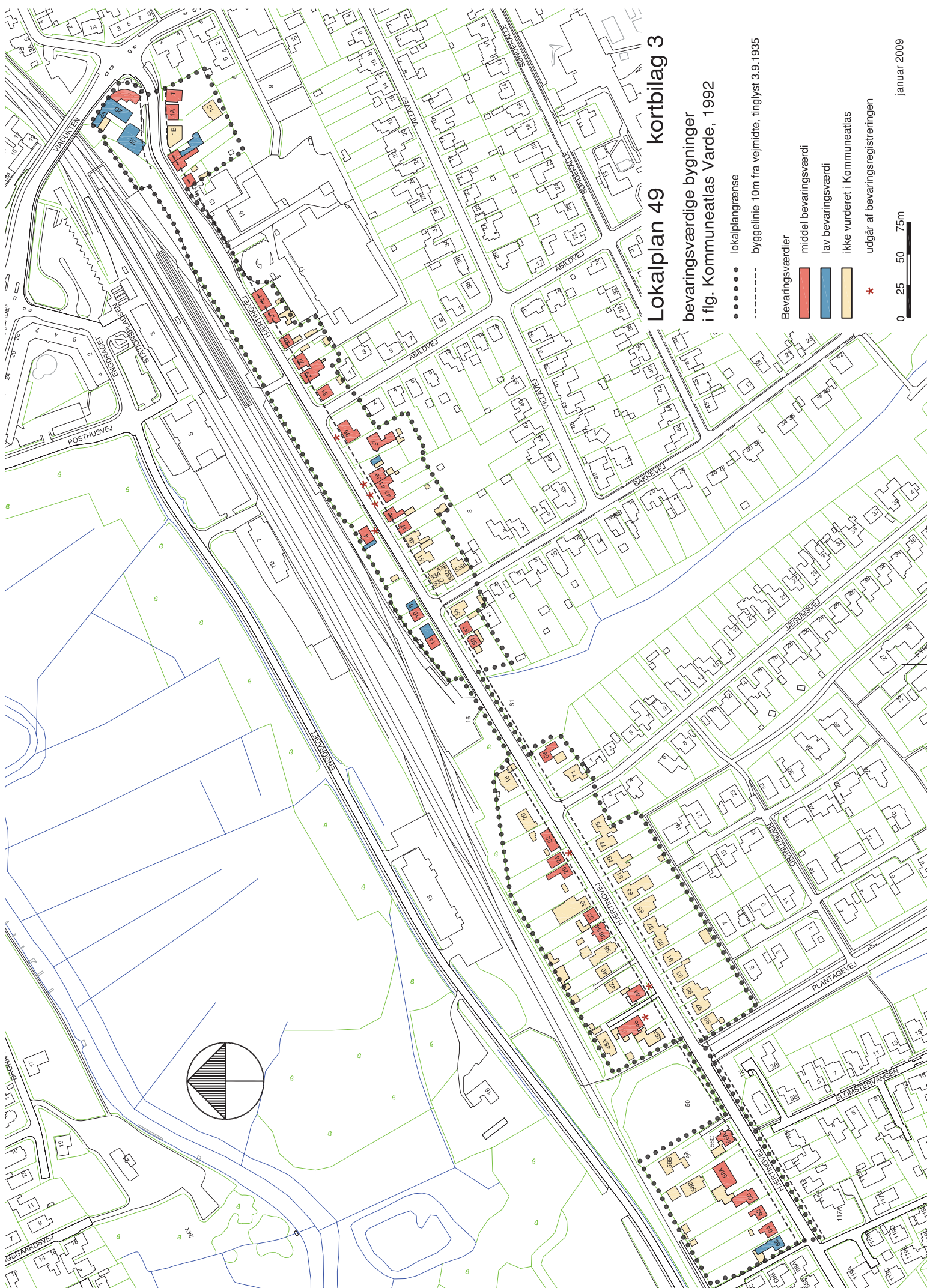
- delområder**
- lokalplangrænse
 - delområde I
 - delområde II
 - delområde III



januar 2009

Lokalplan 49 kortbilag 3

bevaringsværdige bygninger i fig. Kommuneatlas Varde, 1992



- lokalplangrænse
- - - - - byggeområde 10m fra vejmidte, tinglyst 3.9.1935

Bevaringsværdier

- middel bevaringsværdi
- lav bevaringsværdi
- ikke vurderet i Kommuneatlas
- * udgår at bevaringsregistreringen

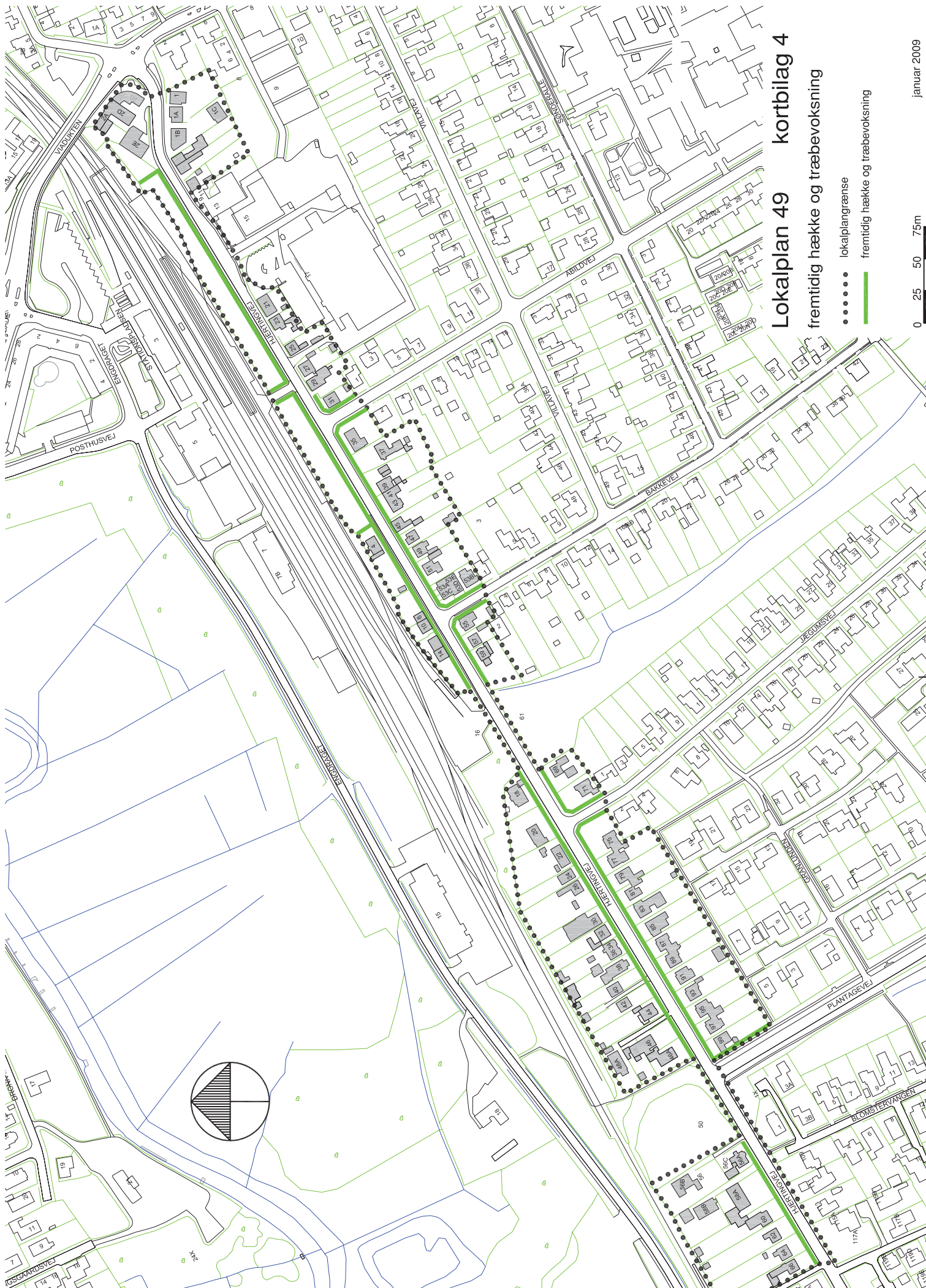
Lokalplan 49 kortbilag 4

fremtidig hække og træbevoksning

- lokalplangrænse
- fremtidig hække og træbevoksning



januar 2009





Vejledning og service

Denne registrant omfatter de bygninger inden for lokalplanområdet, som har bevaringsværdierne middel og lav i Kommuneatlas Varde.

Registrantens afsnit om **Bebyggelsens ydre fremtræden** og **Bebyggelsens omfang og placering** er vejledende bestemmelser for den fremtidige administration for den enkelte ejendom. Til hver bygning er vist foto til identifikation. Sammen med dette foto er oplyst nogle fakta om opførelsesår mv. samt værdier, som bygningen er tildelt i den såkaldte SAVE-registrering, der er udført i 1991 i forbindelse bygningsregistreringen til **Kommuneatlas Varde** – atlas over byer, bygninger og miljøer.

Registreringen af bygningernes bevaringsværdi er foretaget på baggrund af vurderinger af nedenstående forhold:

***Arkitektur** / Værdien udtrykker bygningens individuelle, arkitektoniske kvalitet, fx form, proportioner og materialer.*

***Kultur** / værdien udtrykker bygningens kulturhistoriske interesse, fx dens alder, og anvendelse.*

***Miljø** / værdien udtrykker bygningens betydning som en del af den omgivende miljø, fx om bygningen understøtter gadebilledet eller har betydning som orienteringspunkt for kvarteret.*

***Originalitet** / værdien udtrykker, i hvor høj grad bygningen fremstår, som da den blev opført.*

***Tilstand** / værdien udtrykker bygningens tekniske, konstruktive og vedligeholdelsesmæssige standart.*

***Bevaring** / værdien udtrykker bygningens samlede bevaringsværdi, ikke som et gennemsnit af ovennævnte værdier, men som udtryk for en samlet afvejning, hvori ovennævnte værdier naturligvis spiller en stor rolle.*

Alle værdier er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er udtryk for høj værdi, 4-6 middel værdi og 7-9 for de laveste værdier.

Alle bygninger kan opretholdes og vedligeholdes med det nuværende udseende, materialer, vinduer, døre og farver.

Bestemmelserne og vejledningerne får først virkning, hvis en ejer ønsker at foretage ændringer i det bygningsmæssige ydre og i denne forbindelse anvender nye materialer, farver og løsninger på sit hus. Det betyder, at en ejer kan reparere et vindue eller en dør uden at udskifte bygningsdelen. Tilsvarende kan eksempelvis bølgepladetage repareres og plader kan udskiftes. Ønskes taget imidlertid fuldstændig omlagt eller skiftet til et helt nyt tagmateriale, skal lokalplanens bestemmelser følges nøje.

Der, hvor der er sket ændringer af originale løsninger, vil lokalplanen stille krav om, at der på et tidspunkt laves en ny løsning, hvor den originale og oprindelige udførelse anvendes igen.







Hovedlinien i bestemmelserne er, at der, hvor der er sket ændringer fra de originale løsninger, skal en ny løsning baseres på den oprindelige udførelse eller et tidligere udseende.

Varde kommune har udarbejdet en publikation "Bymiljø, facader og skilte". Vejledningen præsenterer karakteristiske træk i den traditionelle byggeskik og indeholder de retningslinier der administreres efter i Varde bymidte.

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 1 Matr.nr. 17az Opført år 1927</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 4 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 4 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: I grundrækkene et smukt hus. Vinduerne er ikke autentiske i forhold til opførelsestidspunktet.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Nye vinduer og døre skal udføres som de oprindelige. Der må ikke isættes store tagvinduer mod Hjertingvej. Bebyggelsens omfang og placering: Huset er så komplet at der ikke kan forventes tilladelse til en tilbygning mod Hjertingvej. Der kan opføres en tilbygning på bygningens haveside.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 1a Matr.nr. 17aæ Opført år 1934</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Velbevaret funkisbungalow i 2 etager. Denne type af huse har ofte som udgangspunkt udtryk i kuben/terningen. Bungalowen er opført i tegl, pudset og malet. Pyramidetaget har enten været dækket med eternitskifer eller tagpap. Murværket fremstår som en plan flade uden gesimser. Den udvendige trappe er senere udført som et markant anlæg</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Farverne på facade og vinduer bør føres tilbage til det oprindelige. Lette rækværk i jern på altanen bør anvendes. Bebyggelsens omfang og placering: Ved bygningsændringer skal det kubistiske formsprog videreføres og have stor opmærksomhed på helheden. Småsprossede vinduer må ikke anvendes.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 3 Matr.nr. 17ab Opført år 1902</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 4 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Sammenbygget hus. Opført i røde tegl med facade tæt i vejskel. Buede stik over vinduer. Muret gesims.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Taget skal ved udskiftning udføres som tegltag. Den eksisterende kvist bør udskiftes med 2 mindre kviste, hvilket vil give bygningen et harmonisk udtryk.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Der er mulighed for tilbygning mod at eksisterende bagbygninger nedrives.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 5 Matr.nr. 17r Opført år 1908</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Sammenbygget hus. Opført i røde tegl med facade tæt i vejskel. Buede stik over vinduer. Muret gesims.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Taget skal ved udskiftning udføres som tegltag. Den eksisterende kvist bør udskiftes med 2 mindre kviste, hvilket vil give bygningen et harmonisk udtryk.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Der er mulighed for tilbygning mod at eksisterende bagbygninger nedrives.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 7 Matr.nr. 17i Opført år 1903</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Sammenbygget hus i røde teglsten. Buede stik over vinduer. Muret gesims. Nyere tagplader i bølgeeternit. Nyere vinduer og døre.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Taget skal ved udskiftning udføres som tegltag. Nye vinduer og døre skal udføres som de oprindelige. Der må ikke isættes store tagvinduer mod Hjertingvej. Der kan gives tilladelse til etablering af kviste. Tagvinduer tillades mod havesiden.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Der er mulighed for tilbygning mod at eksisterende bagbygninger nedrives.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 21 Matr.nr. 171 Opført år 1926</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Et velbevaret længehus opført i røde teglsten og med 2 velbevarede skorstene. Muret gesims. Tag i tagplader i eternit. Nyere vinduer og døre.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Taget skal ved udskiftning udføres som tegl/eternitskifer. Der kan gives tilladelse til etablering af kviste. Tagvinduer tillades mod havesiden. Dør bør udskiftes til oprindeligt udseende.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Der er mulighed for tilbygning mod at eksisterende bagbygninger nedrives.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 23 Matr.nr. 17aq Opført år 1910</p> <p>Bevaringsværdi: Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Rødstenshus med bred markant buet frontkvist med muret gesims. Tagplader i bølgeeternit og nyere vinduer.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Skal bevares med nuværende stand med hensyn til omfang, ydre udseende og materialer. Huset må ikke vandskures eller males. Tag skal ved udskiftning udføres som tegltag og friholdes for store ovenlysvinduer mod vej.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Der er ikke mulighed for tilbygning mod Hjertingvej.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 25 Matr.nr. 17ap Opført år 1930</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 6 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Smuk og velproportioneret vandskuret rødstenshus med kvarthvalm, bred markant frontkvist. Bygningen har karakteristisk bånd i facade og gavl. Tegltag med med et mindre tagvindue, der klæ`r bygningen.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Skal bevares med nuværende stand med hensyn til omfang, ydre udseende og materialer. Taget skal friholdes for store ovenlysvinduer mod vej.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Der er ikke mulighed for tilbygning mod Hjertingvej.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 27 Matr.nr. 17ay Opført år 1928</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 4 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Smuk og velproportioneret rødstenshus med kvarthvalm, bred frontkvist. Bygningen har karakteristisk bånd i facade og gavl. Tegltag med med et mindre tagvindue, der klæ`r bygningen.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Skal bevares med nuværende stand med hensyn til omfang, ydre udseende og materialer. Huset må ikke vandskures eller males. Taget skal friholdes for store ovenlysvinduer mod vej.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Huset er fuldendt.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 29 Matr.nr. 17av Opført år 1925</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Rødstenshus med bred markant buet frontkvist med muret gesims. Tagplader i bølgeeternit og nyere vinduer.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Skal bevares med nuværende stand med hensyn til omfang, ydre udseende og materialer. Huset må ikke vandskures eller males. Tag skal ved udskiftning udføres som tegltag og friholdes for store ovenlysvinduer mod vej.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Der er ikke mulighed for tilbygning til eksisterende beboelsesbygning mod Hjertingvej, heraf undtaget opførelse af garage/carport som skal være fritliggende.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 31 Matr.nr. 17ba Opført år 1935</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 8 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Rødstens bygmesterhus med flot enkelt tegltag, vinduer</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Hovedindtrykket skal bevares. Huset må ikke pudses, vandskures eller males. Ved ændringer skal vinduer og døre være som de oprindelige</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Ændringer bør kun foretages som tilbageføringer til et tidligere udseende.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 35 Matr.nr. 17bl Opført år 1940</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 8 (karakter 1-9) Tilstand: 4 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Én-familiehus med forhave. Stærkt ombygget</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>



Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 37 Matr.nr. 17bk Opført år 1900</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket enkel rødstenshus med 2 skorstene. Tegltag med 2 skorstene.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Skal bevares med nuværende stand med hensyn til omfang, ydre udseende og materialer. Huset må ikke vandskures eller males. Taget skal friholdes for store ovenlysvinduer mod vej. Der kan gives tilladelse til etablering af kviste. Skorstene skal bevares</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Huset er så komplet, at der ikke kan forventes tilladelse til en tilbygning mod Hjerdingvej.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 39 Matr.nr. 14L Opført år 1900</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: En-familiehus med forhæve. Stærkt ombygget. Huset er sammenbygget med flerfamiliehuset Hjerdingvej 41-43.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 41 Matr.nr. 14u Opført år 1875</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket længehus med 2 boliger. Stærkt ombygget. Huset er sammenbygget med Hjerdingvej 43.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse. Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 43 Matr.nr. 14u Opført år 1875</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket længehus med 2 boliger. Stærkt ombygget. Huset er sammenbygget med Hjerdingvej 43.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse. Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 45 Matr.nr. 14v Opført år 1932</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Smuk og velproportioneret rødstenshus med kvarthvalm og skorsten.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Skal bevares med nuværende stand med hensyn til omfang, ydre udseende og materialer. Huset må ikke vandkøres eller males. Taget skal friholdes for ovenlysvinduer mod vej. Taget kan tilføres kviste. Skorsten skal bevares. Bebyggelsens omfang og placering: Huset er så fuldendt, at evt. tilbygning kun bør være mod havesiden i 1 etage.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 47 Matr.nr. 14ad Opført år 1939</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Eneste gulstenshus i blank mur på Hjertingvej. Husets udtryk har udgangspunkt i kubem/terningen. Pyramidetag dækket med tagpap på lister. Murværket fremstår som blank mur uden gesimser. Den udvendige trappe og indgangspartiet giver samlet en god helhedsvirkning.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen bør bevares som det fremtræder på nuværende tidspunkt. Bebyggelsens omfang og placering: Ved bygningsændringer skal det kubistiske formsprog videreføres og have stor opmærksomhed på helheden. Evt. tilbygning bør være en selvstændig bygning evt. forbundet med en mellembygning, for ikke at spolere den kubiske helhed.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 57 Matr.nr. 14z Opført år 1930</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Meget flot velbevaret funkisbungalow i 1 etage med kælder. Husets udtryk har udgangspunkt i kubem/terningen. Bungalowen er opført i tegl, pudset og malet. Pyramidetaget har enten været dækket med eternitskifer eller tagpap. Murværket fremstår som en plan flade uden gesimser. Den udvendige trappe og det lette rækværk i jern giver samlet en god helhedsvirkning.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen bør bevares som det fremtræder på nuværende tidspunkt. Bebyggelsens omfang og placering: Ved bygningsændringer skal det kubistiske formsprog videreføres og have stor opmærksomhed på helheden. Evt. tilbygning bør være en selvstændig bygning evt. forbundet med en mellembygning, for ikke at spolere den kubiske helhed.</p>





Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 59 Matr.nr. 14y Opført år 1932</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Velbevaret funkisbungalow i 1 etage med kælder. Husets udtryk har udgangspunkt i kuben/terningen. Bungalowen er opført i tegl, pudset og malet. Pyramidetaget har enten været dækket med eternitskifer eller tagpap. Murværket fremstår som en plan flade uden gesimser. Den udvendige trappe er udført som et markant anlæg og giver samlet en god helhedsvirkning.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Ved ombygning bør vinduerne tilbageføres til det oprindelige udtryk Bebyggelsens omfang og placering: Ved bygningsændringer skal det kubistiske formsprog videreføres og have stor opmærksomhed på helheden. Evt. tilbygning bør være en selvstændig bygning evt. forbundet med en mellembygning, for ikke at spolere den kubiske helhed.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 69 Matr.nr. 142dæ Opført år 1932</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Smuk og velproportioneret rødstenshus med kvarthvalm og oprindelig sikkert med en skorsten.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Skal bevares med nuværende stand med hensyn til omfang, ydre udseende og materialer. Huset må ikke vandskures eller males. Taget skal friholdes for ovenlysvinduer mod vej. Taget kan tilføres kviste Bebyggelsens omfang og placering: Huset er så fuldendt, at evt. tilbygning kun bør være mod havesiden i 1 etage. Skorsten kan tilføjes ved en senere renovering af tag.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 2b Matr.nr. 17bn Opført år 1934</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 7 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Velbevaret funkishus i 2 etager. Husets udtryk har udgangspunkt i kuben/terningen. Bungalowen er opført i tegl, pudset og malet. Pyramidetaget har enten været dækket med eternitskifer eller tagpap. Murværket fremstår som en plan flade uden gesimser. Den udvendige trappe og det lette rækværk i jern giver samlet en god helhedsvirkning.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen bør bevares som det fremtræder på nuværende tidspunkt. Bebyggelsens omfang og placering: Ved bygningsændringer skal det kubistiske formsprog videreføres og have stor opmærksomhed på helheden. Evt. tilbygning bør være en selvstændig bygning evt. forbundet med en mellembygning, for ikke at spolere den kubiske helhed.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 4 Matr.nr. 186 Opført år 1900</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 7 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Lavtliggende længehus. Stærkt ombygget. Tag af eternitbølgeplader.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende, ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse. Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>


Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 8 Matr.nr. 192 Opført år 1875</p> <p>Bevaringsværdi: 7 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 8 (karakter 1-9) Tilstand: 7 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Sammenbygget hus. Nyligt renoveret og tilført en markant kvist. Bygningen har oprindelig fremstået i blank mur.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende. Ved senere ændringer kan bygningen tilføres mindre kviste. Skorsten skal bevares. Der må ikke isættes tagvinduer mod vej. Dør bør udskiftes til oprindelig t udseende.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Bygningen kan udvides i længde-retningen.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 10 Matr.nr. 192 Opført år 1903</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 7 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 6 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Sammenbygget hus. Nyligt renoveret og tilført fine små kviste der klær bygningen. Bygningen har oprindelig fremstået i blank mur.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende. Ved senere ændringer kan bygningen tilføres skorstene og ny hoveddør udføres som den oprindelige. Der må ikke isættes tagvinduer mod vej.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Bygningen kan udvides i længde-retningen.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 12 Matr.nr. 196c Opført år 1891</p> <p>Bevaringsværdi: 7 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 8 (karakter 1-9) Tilstand: 8 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Sammenbygget hus. Nyligt renoveret og tilført fine små kviste og små tagvinduer der klær bygningen.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende. Ved senere ændringer kan bygningen tilføres skorstene og ny hoveddør udføres som den oprindelige.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Eventuelt tilbygning bør være mod have siden.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 14 Matr.nr. 196b Opført år 1907</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 7 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Sammenbygget hus. Nyligt renoveret og tilført fine små kviste der klær bygningen.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende. Ved senere ændringer kan bygningen tilføres skorstene og ny hoveddør udføres som den oprindelige.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Eventuelt tilbygning bør være mod have siden.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 22 Matr.nr. 142aa Opført år 1930</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 6 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Flerfamilie længehus med pudset facade. Oprindelig sikkert kvartvalm. Nyere tagplader i bølgeeternit</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende. Bygningen bør ved behov for ændringer tilbagesendes til oprindelig udseende.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Mindre og diskrete kviste kan tilføjes bygningen.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 24 Matr.nr. 142aø Opført år 1930</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket gavlhus. Stærkt ombygget.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende, ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse. Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 26 Matr.nr. 142ba Opført år 1928</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Smuk og velproportioneret teglstenshus med kvarthvalm. Nyligt renoveret. Huset har oprindeligt haft facade i blank mur og skorsten.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Huset kan bevares med nuværende omfang, ydre udseende og materialer. Taget skal friholdes for større ovenlysvinduer mod vej. Taget kan tilføres kviste. Bebyggelsens omfang og placering: Huset er så fuldendt, at evt. tilbygning kun bør være mod havesiden i 1 etage. Skorsten kan tilføjes ved en senere renovering af tag.</p>

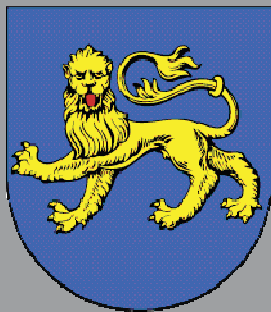
Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 32 Matr.nr. 142bd Opført år 1928</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 7 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket enfamiliehus. Med gavl mod vej. Stærkt ombygget. Tag af eternitbølgeplader og stort udhæng. Oprindelig sikkert med skorsten og kvartvalm.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Huset skal fremover ved ønsker om ændringer tilbageføres til oprindelig udseende. Skorsten og kvartvalm kan tilføjes ved senere renovering. Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 34 + 36 Matr.nr. 142be Opført år 1928</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket dobbelthus med 2 markante frontkviste. Stærkt ombygget. Tag af eternitbølgeplader og stort udhæng. Oprindelig sikkert med skorsten og kvartvalm.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Huset skal fremover ved ønsker om ændringer tilbageføres til oprindelig udseende. Skorsten tilføjes ved senere renovering. Bebyggelsens omfang og placering: Huset er så fuldendt, at evt. tilbygning kun bør være mod havesiden i 1 etage. Skorsten kan tilføjes ved en senere renovering af tag.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 44 Matr.nr. 142bi Opført år 1935</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket gavlhus. Muret bånd i gavlen. Stærkt ombygget.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende, ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 46 Matr.nr. 142ca Opført år 1870</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket gavlhus. Stærkt ombygget.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende, ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 56a Matr.nr. 11ag Opført år 1921</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Smuk og velproportioneret pudset bygning med halvvalm, bred frontkvist med karnap. Tegltag. Nyere vinduer og døre i pvc.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Skal bevares med nuværende stand med hensyn til omfang, ydre udseende og materialer. Taget skal friholdes for store ovenlysvinduer mod vej.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: Huset er så fuldent, at evt. tilbygning kun bør være mod havesiden i 1 etage. Skorsten kan tilføjes ved en senere renovering af tag.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 58a Matr.nr. 11r Opført år 1844</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Formentlig et hus i bindingsværks – overmalet. Tagplader i bølgeeternit og oprindelig sikkert med stråtag</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Taget skal ved udskiftning udføres som tegtag med halv- og kvartvalm. Alternativt kan den gradvis føres tilbage til et oprindeligt udseende</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering:</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 60 Matr.nr. 11ah Opført år 1931</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 6 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 4 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket enfamiliehus. Stærkt ombygget.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Huset skal fremover ved ønsker om ændringer tilbageføres til oprindelig udseende. Skorsten og kvartvalm kan tilføjes ved senere renovering.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 62 Matr.nr. 11 am Opført år 1939</p> <p>Bevaringsværdi: 5 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 5 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 5 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket enfamiliehus. Stærkt ombygget. Oprindeligt sikkert med skorsten.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende. Huset skal fremover ved ønsker om ændringer, ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>
	
<p>Beliggenhed: Hjertingvej 64 Matr.nr. 11 an Opført år 1931</p> <p>Bevaringsværdi: 6 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 5 (karakter 1-9) Originalitet: 6 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket enfamiliehus. Stærkt ombygget.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende, ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>

Registrering 1991 Kommuneatlas Varde	Registrering 2008/2009
	
<p>Beliggenhed: Hjerdingvej 66 Matr.nr. 11ao Opført år 1930</p> <p>Bevaringsværdi: 7 Med baggrund i skønnede delvurderinger: Arkitektonisk vurdering: 7 (karakter 1-9) Kulturhistorisk vurdering: 6 (karakter 1-9) Miljømæssig vurdering: 7 (karakter 1-9) Originalitet: 8 (karakter 1-9) Tilstand: 5 (karakter 1-9)</p>	<p>Status: Tilbagetrukket enfamiliehus. Stærkt ombygget.</p> <p>ANBEFALINGER Bebyggelsens ydre fremtræden: Bygningen kan bevares med sit nuværende udseende, ombygges, ændres eller nedrives inden for lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens omfang og placering: I tilfælde af at bygningen nedrives, skal lokalplanens bestemmelser om nybyggeri følges.</p>



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.