

# Delvis ophævelse af lokalplan.

Lokalplan 23.02.L01 ophæves inden for området omfattet af delvis ophævelse af lokalplan 23.02.L01, der er vedtaget den 09. februar 2018.



*Område, hvor 23.02.L01 ophæves, er markeret med fed orange afgrænsning.*

Ejerlav: Varde Markjorder

Plan og Vækst

12. februar 2018



## LOKALPLAN 23.02.L01

Sygehuskvarteret - Lokalplan for ejendomme ved sygehuskvarteret i Varde

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 27. januar 2010 til 24. marts 2010.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 7 indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Indsigelserne omhandlede: Generelle bemærkninger til lokalplanen, Administration af lokalplanen, Bymiljøet, Det grønne miljø, Udvendige bygningsændringer, Bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, Specifikke bemærkninger til lokalplanen, Parkering, Ubebyggede arealer, Tekniske anlæg, Tilføjelser og ændringer til lokalplanen og Redaktionelle rettelser

De indkomne bidrag har medført følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag:

Bemærkninger vedrørende tilladelse fra fredningsmyndighederne, i forbindelse med bygningsarbejde på fredet bygninger, medfører tilføjelser.

Bemærkninger vedrørende den bevaringsværdige beplantning på Bøgevej har medført revidering af kortbilag 2.

Der er foretaget redaktionelle rettelser og justeringer for at præcisere enkelte bestemmelser.

**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 .....	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	8
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	9
SERVITUTTER.....	9
STILARTER OG STILBLADE .....	9

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	22
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	22
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	23
4. Udstykning .....	23
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	23
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	23
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	24
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	39
9. TEKNISKE ANLÆG .....	39
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	39
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT .....	40
12. AFLYSNING AF SERVITUT .....	40
13. RETSVIRKNINGER.....	40
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	41

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER  
KORTBILAG 2: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER  
KORTBILAG 3: STILARTER

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





Lokalplanområdet - Sygehuskvarteret



**BAGGRUND OG FORMÅL**

Formålet med lokalplanen er, dels at sætte fokus på sygehuskvarterets arkitektoniske kvaliteter og grønne bevaringsværdige miljø, og dels at skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen i området. Sygehuskvarteret er et af Vardes mest attraktive boligområder med mange fine eksempler på god arkitektur og gedigent bygningshåndværk. For byen er det vigtigt, at sådanne værdier bevares for eftertiden. Imidlertid må ønsket om bevaring af kvarterets særkende ikke betyde, at der ikke kan om- og tilbygges. Derfor er denne lokalplans indhold en afvejning mellem bevaringsinteresser og behov for om- og tilbygning, så boligerne får en nutidig standard.

**OMRÅDETS BELIGGENHED**

Lokalplanområdet ligger nordøst for Varde midtby og syd for Vestbanen, og er vokset frem omkring Ringkøbingvej, Frisvadvej og Lundvej. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af indfaldsvejen Ringkøbingvej, mod nord af Vestbanen, der kører mellem Varde og Nørre Nebel, mod øst af Lundvej og mod syd af Østervold.

Området ligger i byzone og anvendes primært til boligformål. Bygninger med status som erhvervsejendom kan forsat drives som erhverv.

Området fremstår grønt med mange store træer og gamle haver. Terrænet stiger svagt fra Lundvej op mod nordvest til Elmeallé, hvor der er en samlet højdeforskel på 4 m.

Lokalplanen omfatter 219 ejendomme beliggende indenfor sygehuskvarteret ved vejene Elmeallé, Møllevej, Bøgevej, Ringkøbingvej, Frisvadvej, Palludansvej, Gl. Møllevej, Hyldesti, Stausvej, Arnestedet, Bastrupsvej, Østervold og Lundvej jf. Kortbilag 1.



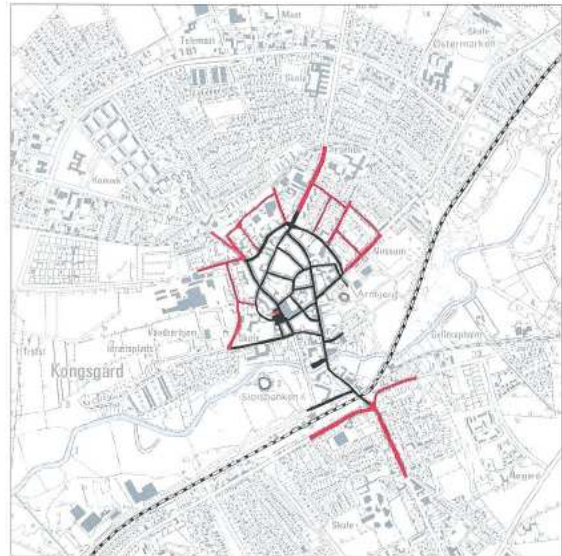
Bastrupsvej

**EKSISTERENDE FORHOLD**

**Lokalplanområdet**

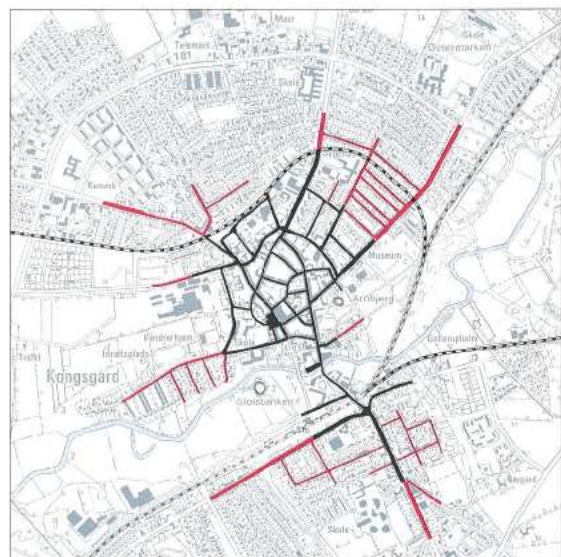
*Historisk*

Lokalplanområdet har udviklet sig siden den første del af sygehuskvarteret blev udbygget i perioden 1863 – 1902 som vist på nedenstående kortskitse.



Byens udvikling 1863-1902

I perioden 1902 – 1940 voksede bebyggelsen ved sygehuskvarteret som vist på kortskitsen.



Byens udvikling omkring 1902-1940

Indtil 1960 voksede Varde by videre ud mellem landevejene mod syd og mod nord ud langs Frisvadvej og Lundvej.

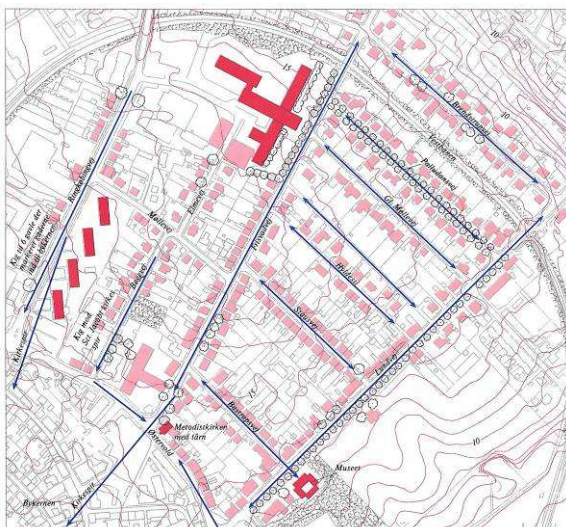
I Kommuneatlas for Varde by er området beskrevet som et ældre villakvarter med veje der stråler ud, som en vifte, fra Vardes gamle midt-

by. I nyere tid er der anlagt tværveje mellem dem i takt med byens vækst. Resultatet er blevet et vejnet, der meget rammende er blevet sammenlignet med mønsteret i et spindelvæv.

Vejene Frisvadvej og Lundvej er et par af Vardes mange ud- og indfaldsveje. De ligger mod nordøst tæt ved den gamle købstadsbebyggelse og indgår i de såkaldte voldkvarterer, der blev bygget fra omkring 1890 og fremefter. Samtidig blev området imellem de to veje delt op i mindre blokke af flere små, lige tværveje. Bebyggelsen i dette kvarter består især af ældre villaer, men her ses også en del dobbelthuse, der er opført af byggeforeninger. Den nuværende Stausvej hed da også tidligere Byggeforeningsvej.

Bebyggelsen tæller flere arbejder af kendte arkitekter fra perioden. På Frisvadvej nr. 44, har Marin Nyrop tegnet en villa. Den særprægede jugendvilla på Lundvej nr. 39 (arkitekt C. H. Clausen), skal således være bygget over et oprindeligt dobbelthus opført som funktionærboliger til ansatte ved jernbanen. Begge bygninger er fredet (kulturarvstyrelsen).

På sydsiden af Lundvej op til Arnbjerganlægget ligger Museet for Varde By og Omegn (arkitekt Thorv. Jørgensen 1914) som et fast, nybarokt anlæg.



Kortet viser bevaringsværdige sammenhæng. Dominerende bygningsværk (Rød), Markant rumskabende bebyggelse (lys rød) Sigtelinie (blå pile).

Husene i området er opført i vidt forskellige stilarter og på forskellige tidspunkter. Flere huse fremstår i oprindelig stand, mens andre huse er blevet om- og tilbygget på en måde, som ikke harmonerer med den oprindelige bygningsarkitektur.

De ældste huse i området er gadehuse, som dem man finder inde i Varde midtby. Senere er der kommet rødstensvillaer, dobbelthuse og parcelhuse til.



Elmeallé

Området har en del haver med store gamle træer, hvilket giver kvarteret en grøn karakter. Desuden har der oprindeligt, langs flere af gaderne i området, været plantet alléer af træer. I dag ses denne bevaringsværdige gadebeplantning kun langs Palludansvej og delvis langs Lundvej.



Palludansvej

De omkringliggende områder består af bl.a. Varde Sygehus og parcelhuskvarteret mod nord, Arnbjergkirkegården og Arnbjergparken mod sydøst, Kvickly og Varde midtby mod sydvest, Føtex og erhvervsområdet mod vest.

Nybyggeri kan udelukkende ske som erstatningsbyggeri for bygninger, der bliver nedrevet.



## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal først og fremmest virke som administrationsgrundlag ved om- og tilbygninger af eksisterende bebyggelse og ved det nybyggeri, som i sjældnere tilfælde sker i form af nedrivning med efterfølgende nybyggeri.

Hovedprincippet er at sikre den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning i sygehuskvarteret.

### Administration af lokalplanen

Lokalplanens opgave er at sikre bevaringsinteresser i området. Imidlertid må der løbende forventes at være behov for at om- og tilbygge de eksisterende huse. Derfor er der behov for et administrationsgrundlag der både sikrer de bevaringsinteresserne i området, men samtidig er så fleksibel, at der kan ske om- og tilbygger.

Ovennævnte interesser sikres ved, at ejere af bygninger, indenfor lokalplanområdet, skal søge tilladelse til visse udvendige bygningsændringer (se bestemmelsen 7.0.1). I de fleste tilfælde kan der gives byggetilladelse (eller afslag) uden nabohearing. Kun hvis bygherrens ønske kræver afvigelser fra lokalplanens bestemmelser for den pågældende arkitekturtype, vil der blive tale om en dispensationsprocedure med nabohearing.

Lokalplanens bestemmelser tager udgangspunkt i en klassificering af områdets huse ud fra stilarter. Nogle huse "falder uden for" denne gruppering. Dette er alene udtryk for, at det ikke har været muligt at indplacere et hus i en af de stilarter, lokalplanen opererer med. Et hus kan således godt være både fint og bevaringsværdigt uden at passe ind i en stilart.

### Stilarter og stilblade

Som led i lokalplanarbejdet er der udarbejdet stilblade til de forskellige hustyper. Stilbladene indeholder en beskrivelse af de karakteristiske træk ved den pågældende stilart, og der gives anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til eller skifte bygningsdele ud uden at gå på kompromis med stilartens formsprog. Der er taget udgangspunkt i disse stilblade ved udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende. Områdets bygninger er blevet klassificeret efter de forskellige stilarter. Se Kortbilag 3.

### Hvorfor er der begrænsninger på hvilke byggematerialer, der må anvendes i området?

Som det vil fremgå af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, vil der være

begrænsninger på, hvilke materialer der kan anvendes på de forskellige bygningstyper. Begrænsningen er valgt ud fra en arkitekturfaglig vurdering af, hvilke materialer, der er oprindelige i forhold til den pågældende stilart. Man må derfor ikke anvende fx vinduer og tagrender af plastic, ligesom de nye teglstensprofilerede stålpladetage er fremmede for bydelens byggeskik og generelle høje håndværksmæssige standard.

### Tilladelser

For at sikre at områdets særlige bevaringsinteresser fastholdes og at man ved om- og tilbygning anvender materialer i overensstemmelse med den pågældende hustype, fastsætter lokalplanen:

at nedrivning af bebyggelse samt udvendige bygningsændringer herunder udskiftning af tage, døre, vinduer og anvendelse af facadefarver mv., kun må ske med særlig tilladelse fra Varde Kommunen.

For bygninger fredet i henhold til lov om bygningsfredning må der ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne (Kulturarvsstyrelsen).

### Ovenlysvinduer og bevaring

Ovenlysvinduer, fx "Velux"-vinduer, er fremmede for alle ældre huse, uanset arkitekturtype. Imidlertid er hensynet til muligheden for at skaffe lys og luft i boligen en meget tungtvejende årsag til, at lokalplanen på dette punkt er en afvejning af den rene bevaringsinteresse. Det er således tilladt at sætte ovenlysvinduer i de fleste hustyper, dog sådan, at der kun må etableres små ovenlysvinduer (maks. 60 cm brede og 80 cm høje) i tagflader mod offentlige veje. De store ovenlysvinduer, som også er store nok til at fungere som brandredningsveje, må kun placeres mod havesiden. Med denne afvejning er der åbnet for, at de fleste huse kan få gode, velbelysede opholdsrum i tagetagen inden for bygnings eksisterende volumen.

### Udstykningforbud

Lokalplanen fastlægger, at der er udstykningsforbud på alle ejendomme, der er omfattet af planen, selv om flere af grundene i dag er store nok til at kunne udstykkes.

Årsagen til udstykningsforbudet er at mange huse ved sygehuskvarteret er store og kræver en stor grund for ikke at virke "indeklemte". De store haver er også forudsætningen for, at der er plads til de store træer, som er karakterdannede for bydelen.



## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

**Lokalplan**

Ejendommen, Ringkøbingvej 20, er omfattet af lokalplan 616 gl. Varde Kommune. Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse, ophæves lokalplan 616.

Bebyggelsen langs Østervold (Østervold 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26) samt enkelte huse i den sydligste ende af Lundvej (Lundvej 1, 3 A, 3 B) er omfattet af lokalplan 677 af gl. Varde kommune. Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse, ophæves lokalplan 677, for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.

**Kommuneplan**

I henhold til kommuneplan 2010-2022 ønsker byrådet i Varde Kommune at bevare kommunens mange værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger samt værne om de kulturhistoriske værdier, for derigennem at tiltrække bosætning og erhvervsudvikling i kommunen.

Sygehuskvarteret i Varde er udpeget i kommuneplan 2010-2022 som en del af det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Varde købstad. Flere bygninger indenfor lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 23.01.B05, 23.02.B06 og 23.02.B08 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune.

Eksisterende huse indenfor enkeltområderne skal bevares og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med respekt for husets oprindelige udtryk og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktion.



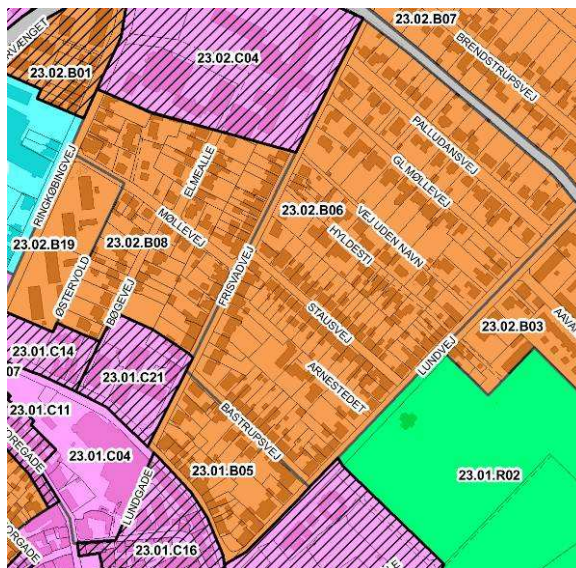
Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune

Områdets anvendelse er fastlagt som:

23.01.B05 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, Bebyggelsesprocent 30.

23.02.B06 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, Bebyggelsesprocent 30.

23.01.B08 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, Bebyggelsesprocent 30.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammedel

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne i enkeltområde 23.01.B05, 23.02.B06 og 23.02.B08.

Bebyggelsesprocenten er i kommuneplanens rammer fastsat til maksimalt 30 % for åben lav bebyggelse. I lokalplanen fastsættes bebyggelsesprocenten til 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse.

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres nye butikker.

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til drikkevandsinteresse.

Der er ingen retningslinier i lokalplanen der strider imod Kommuneplan 2010-2022 for Varde Kommune.

### Kommuneatlas Varde

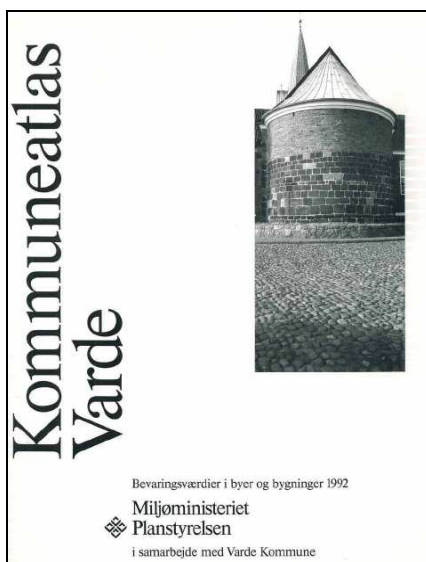
I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Varde er der gennemført en registrering af alle bygninger, der er opført før 1940.

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. Fra Kommuneatlas Varde er de bygninger, der er registeret med en høj og middel bevaringsværdi medtaget i lokalplanen. Bygningerne er registreret og kortlagt for 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:

- Fredede bygninger\*
- Høj (karakter 1-3)
- Middel (karakter 4-6)
- Lav (karakter 7-9)

\* Foruden lokalplanens bestemmelser om de enkelte stilarter gælder der for de fredede bygninger, at Kulturministeriet v. Kulturarvstyrelsen skal involveres i alle forandringer på fredede bygninger, indvendige såvel som udvendige.

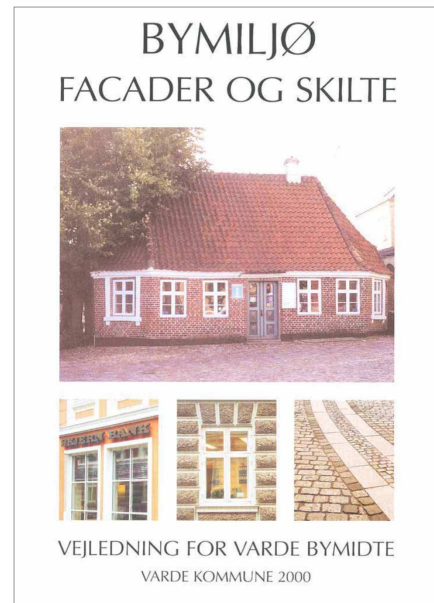
Lokalplanen bygger på denne SAVE-registrering. SAVE er en forkortelse af "Survey of Architectural Values in the Environment" (Kortlægning af arkitektoniske værdier).



Kommuneatlas Varde 1992.

### Facade- og skiltevejledning

En del af lokalplanen (enkeltområde 23.01.B05) er omfattet af facadevejledningen for Varde By-midte: "Bymiljø, facader og skilte" den øvrige del af lokalplanområdet (enkeltområde 23.02.B06 og 23.02.B08) kan anvende vejledningen som inspiration.



Vejledning for Varde bymidte

### 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.

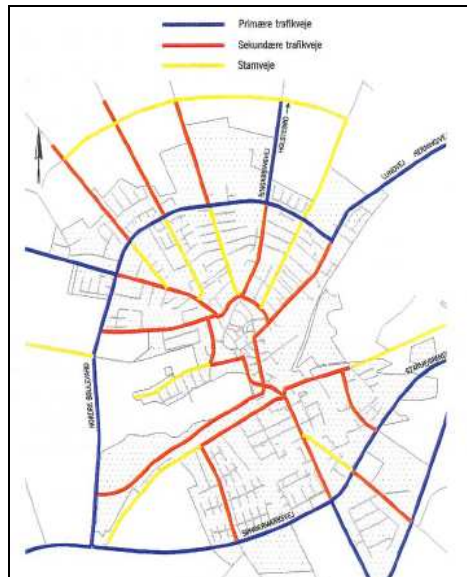
Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

### Spildevandsplan

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

### 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 bestemme 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](http://www.vardekommune.dk)

#### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings 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. 300 m fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

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

#### Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, hvor der har foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening (Lundvej 11, Ringkøbingvej 30 og Vestbanen). Der er endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

#### Støjforhold

Der er tale om en bevarende lokalplan for et boligområde. 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 gaderne og trafikken i Sygehuskverteret.

#### 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 arkæologisk undersøgelse, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

### TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

### Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

### Kulturarvstyrelsen

For bygninger fredet i henhold til lov om bygningsfredning må der ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne (Kulturarvsstyrelsen).

### SERVITUTTER

Formålet med lokalplanen er at sikre de arkitektoniske kvaliteter og det grønne miljø ved sygehuskvarteret, samt give mulighed for om- og tilbygning af eksisterende husene i området. Der vurderes ikke at forekomme formålsuforenelighed mellem lokalplanens hovedformål og de private tilstandsservitutter, der gælder indenfor lokalplanområdet. I tilfælde af at en tilstandsservitut er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, vil servitутten automatisk bortfalde efter planlovens § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsy-

ningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

### STILARTER OG STILBLADE

De følgende sider indeholder 11 stilblade med beskrivelse af de karakteristiske træk ved den pågældende stilart, og der gives anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til, eller skifte bygningsdele ud, uden at gå på kompromis med stilartens formsprog. Der er taget udgangspunkt i disse stilblade ved udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende. Den sidste side giver ideer til udformning af garager og carporte og supplerer de 11 stilblade.

Områdets bygninger er blevet klassificeret efter de forskellige stilarter. Nogle huse "falder uden for" denne gruppering. Dette er alene udtryk for, at det ikke har været muligt at indplacere et hus i en af de stilarter, lokalplanen opererer med. Et hus kan således godt være både fint og bevaringsværdigt uden at passe ind i en stilart.

Rækkefølgen i stilbladene er opbygget kronologisk, efter hvornår den enkelte stilart havde sin storhedstid. I praksis er der store overlap mellem de forskellige stilarter, der har eksisteret side om side i byggeriet. Planbestemmelsernes punkt 7.1-7.11 om bebyggelsens udseende følger i undernummereringen den samme rækkefølge, som stilarterne er angivet med her.

For hver stilart er der billeder af bygninger der indplacere sig under stilarten. Bygningerne er ikke nødvendigvis eksempler på hvordan det i lokalplanen anbefales at der istandsættes.

### Stilarter - indholdsfortegnelse

1. Hi	Den historicistiske villa	10
2. Ga	Gadehuse i købstaden	11
3. Na	Den nationalromantiske villa	12
4. Ju	Villaer i jugendstil	13
5. BB	Bedre Byggeskik-huset	14
6. Ny	Nyklassicistiske huse	15
7. Fu	Funkisbungalowen	16
8. Da	Den danske funktionelle villa	17
9. St	Statslånshuset	18
10.M50	Murermestervillaen fra 50'erne	19
11.Ty	Typehuset	20
Garager og carporte		21

## 1. DEN HISTORICISTISKE VILLA

Historicismen dækker en periode fra midten af 1800-tallet til begyndelsen af 1900-tallet, hvor man valgte frit og blandede de forskellige historiske stilarter. Det enkelte hus kunne derfor have elementer fra flere stilarter.

I villabyggeriet blev det italienske landhus et populært motiv, med dets sammensætning af flere bygningskroppe. Bygningskroppene var ikke organiseret i et symmetrisk hierarki, men i en slags charmerende knopskydning.

Gængs var også den enkle murede halvanden etages villa med sadeltag, som man tilførte historiske referencer. Profilerede indramninger af vinduer og døre, gesimsbånd, udskåret træværk ved tagudhæng, facadeornamentik, karnapper, mønstermurværk m.m..

Udsmykningen af facaden og det individuelle udtryk var vigtig for det historicistiske hus. Forbilledernes brug af natursten som marmor, granit og sandsten var økonomisk krævende, så man gik nye veje. Facadestuk og betonafstøbninger erstattede naturstenen.

Murværksdekorationen blev udført på egne præmisser: specielt formede teglsten kunne anvendes til gesimser og indramninger af døre og vinduer. Den glaserede teglsten blev indmuret som facadebånd eller indgik som en del af et raffineret mønstermurværk. Eller man indmurede teglstenen diagonalt for at opnå en rustik reliefvirkning.

Træværket blev også dekoreret: tagudhængets spær kunne have ornamentale udskæringer, eller være helt skjulte bag et vandret tagudhæng udført som et kassetloft. Tagkvistene kunne have filigran af træ udskåret i et organisk mønster.



Frisvadvej 2

### Anbefalinger:

#### Bygningsdele og overflader

Den historicistiske villas ydre er ofte utraditionel i forhold til forbillederne, men konstruktioner og håndværket er det kendte traditionelle. Facaden kunne stå pudset eller i blank murværk. De pudsede mure var kalket eller behandlet med en indfarvet mørtel.

#### Mur

Murværket var ofte opført af glatte maskinsten, et nyt produkt beundret for sine præcise dimensioner. Fugerne var en del af facadens udtryk: skræbefuge eller tilbagetrukne fuger eller specielt formede med en fugeske. En skånsom afrensning af teglstenen og en retablering af fugerne vil revitalisere huset. Vandskuring eller tyndpudsning af facaden kan ikke anbefales.

#### Vindue

Vinduerne var sprosseopdelt, sidst i 1800-tallet vandt de lidt større rudefelter indpas. Farvesætningen af trævinduerne var afstemt med facaden eksempelvis farven på tagudhængene eller de kulørte teglsten i facaden. Det kan ikke anbefales at udskifte til vinduer med plast eller aluminium, stofligheden er for fremmed.

#### Tag

Tagbeklædningen var teglsten eller naturskifer en vigtig del af husets stoflighed, et udtryk som ikke kan opnås med andre tagmaterialer.

#### Bygningsændringer og tilbygninger

Den såkaldte italienske landvilla er en komposition af forskellige bygningskroppe, som kan ændres eller tilbygges. Den historicistiske halvanden etages villa har ofte et mere fastlagt formsprog med symmetri og præcise proportioner. Uanset type kræver ændringer betydelig faglig indsigt og historisk indlevelse.



Stausvej 2

## 2. GADEHUSE I KØBSTADEN

Det en-etages byhus er en bygningstype, der præger store dele af sydvest- Jyllands ældre købstæder. Bygningstypen er bl.a. kendetegnet ved. Grundmurede facader, der fremstår i blank mur eller er pudsede. Udsmykkede og bearbejdede facader mod gaden og enkle gårdfacader uden dekoration. Regelmæssig fagdeling med tofagsvinduer og en enkelt dør mod gaden – eventuelt med port til gård. Teglhængte eller skifferbeklædte saddeltage, uden udhæng. Gadehuse er orienteret mod gaden og oftest sammenbyggede i gavlene og adskilt af brandkam.

Købstædernes gadehuse er for størstedelens vedkommende opført fra begyndelsen af 1800-tallet og frem til begyndelsen af 1900-tallet og de er påvirket af såvel lokal byggeskik som af de forskellige arkitektoniske strømninger, der præger denne periode. Typen kan indenfor lokalplanområdet deles ind i to stiltyper:

### Det senklassicistiske gadehus

Kendetegnet af facader med regelmæssig fagdeling og med markeret og fremhævet sokkel samt muret eller trukket gesims. Facaderne kan fremstå i blank mur med murværksdekorationer og fremhævede fuger eller de kan være pudsede (evt. med refendfugning) og have enkle facadedekorationer som vinduesindfatninger, udsmykkede brystninger, profilerede sålbænke og lignende. I facaden er regelmæssigt placerede torammede opsprossede vinduer eller korspostvinduer, der kan have opsproset, todelt underamme. Taget er teglhængt eller beklædt med skifer og uden udhæng.

### Det historicistiske gadehus

Kendetegnet af facader med regelmæssig fagdeling og en rig brug facadedekorationer. Facaderne kan fremstå i blank mur med fremhævede fuger, mønstermurværk, formsten eller terrakotadekorationer, eller de kan være pudsede og have trukne og støbte dekorationer.



Bastrupsvej 4

Bygningerne har ofte markeret sokkel med profileret afslutning, profilerede sålbænke og vinduesindfatninger og rigt udsmykkede gesimser. I facaden er regelmæssigt placerede, torammede vinduer eller korspostvinduer, der kan have opsproset, todelt underamme. Taget er teglhængt eller beklædt med skifer og uden udhæng.

### Anbefalinger:

#### Bygningsdele og overflader

De en-etages byhuse er særlig sårbare overfor ændringer, der slører eller ødelægger den regelmæssige fagdeling som er typiske for denne bygningstype – f.eks. blænding eller ændring af oprindelige muråbninger.

#### Mur

Facader i blank mur er sårbare overfor ændringer i murværk og fuger som f.eks. overfladebehandling med tyndpuds eller maling.

#### Vindue

Bygningerne er sårbare overfor ændring af de bevarede originale vinduer og døre samt for ændringer i de oprindelige vinduestyper - herunder rudeglas og beslag.

#### Tag

På de lave huse, der ligger helt fremme i gadelinjen, er taget en væsentlig del af bygningens arkitektur. Derfor er denne bygningstype særlig sårbar overfor etablering af nye kviste og store tagvinduer. Bygningerne er ligeledes sårbare overfor ændring af tagmaterialerne f.eks. fra tegl til nyere teglimerende plademateriale eller glaserede tegl eller fra naturskifer til eternitskifer.

#### Bygningsændringer og tilbygninger

Bygningstypen, gadehuset, ses ofte som en del af en sammenhængende bebyggelse langs gaden. Gadehuset er derfor yderst sårbart overfor bygningsændringer og tilbygninger da individuelle ændringer og ombygninger vil ødelægge den helhed husene tilsammen danner.



Østervold 6



### 3. DEN NATIONALROMANTISKE VILLA

Den nationalromantiske villa – fra 1890'erne og frem til første verdenskrig – skulle være individuel og stemningsfuld. I modsætning til Klassicisme og Renæssance fandt man motiverne i det hjemlige.

Det var motiver som landlige bindingsværkshuse, malede svenske træhuse, norske stavkirker, danske middelalderborge, vestjyske strandgårde. Man fremhævede detaljer såsom udskårne trægvale med vikingesymboler, sokler udført i kampesten, dørhåndtag med dyremotiver, og indvendigt de rustikke bjælkelofter.

I den nationalromantiske villa ville man gerne fremvise det gode håndværk, den flotte konstruktion og brugen af "hjemlige" materialer som røde teglsten, kalket murværk og især træværket i tagkonstruktionen og bindingsværket.

Villaen måtte gerne udtrykke ejerens personlighed gennem valget af arkitekturmotiver, det krævede til gengæld et godt arkitektonisk greb at indpasse disse påfund i en harmonisk helhed. En præcis bygningskrop med et stort saddeltag kunne være den rolige ballast til markante tagkviste og en spraglet facade med både kalket murværk og blank mur samt vinduer i forskellige formater. En sammensat bygningskrop med et ensartet materialevalg kunne opnå en stofflig homogenitet.



Frisvadvej 44

#### Anbefalinger:

##### Bygningsdele og overflader

Sokler af granit, mure med røde teglsten, kalket murværk eller murværk med bindingsværk blev betragtet som nationale og "naturlige". Man eksperimenterede med at sammensætte de forskellige murværkstyper, og man fremhævede særlige detaljer som udskårne bindingsværkskonsoller og glaserede teglsten.

##### Tag

Saddeltaget var dækket med teglsten eller naturskifer, i sjældne tilfælde tagspån eller tækning med strå. Taget havde udhæng med synlige, taktfaste spær, der var dekorerede og udskårne. I gavlen var vindsmeden et yndet objekt for farvesammensætning og ornamentik. Tagkviste kunne være fremhævet med bindingsværk eller malede træværksdetaljer. Kvistene kunne også være små og diskrete, placeret i flere etager for at fremhæve tagfladens størrelse.

##### Vinduer

Vinduerne var oftest småsprossede og udført med kitfalse. Formaterne varierede, ligesom vinduesoverliggerne kunne være murstik i store cirkelslag eller flade granitbjælker. Mur- og træværk, vinduesoverligger og -indramninger m.m. kunne være udsmykkede med ornamentter fra nordisk mytologi eller med rene geometriske figurer og mønstre.

##### Facade

Den nationalromantiske villa har et kraftfuldt udtryk; der spilles på kontraster i materialer og farvesammensætninger, på kontraster i bygningsformerne. De livlige facadeelementer indgår i en afbalanceret komposition. Det kan ikke anbefales at ændre vinduesformater, dæmpe farvesætningen eller sløjfe bygningsdetaljer med mere, det vil svække udtrykket. Materialer og konstruktioner er generelt af god kvalitet og egnet for hensigtsmæssig renovering. Specielle bygningsdele vil kræve ekspertbistand.

##### Bygningsændringer og tilbygninger

Den nationalromantiske villas arkitektur er robust og markant. De forskellige udgaver, såsom den stramme bygningskrop med det livlige facadeudtryk eller den organisksammensatte bygningskrop med det forholdsvis rolige materialevalg, kan tilbygges eller ændres, når man viderefører deres formudtryk, materialevalg etc. Men det kræver en indlevelse i den enkelte bygnings karakteristika.

#### 4. VILLAER I JUGENDSTIL

Jugendstilen er en europærisk stilart, der kommer som en reaktion på den stilefterligende historicisme. Jugendstilen har sin blomstringstid fra ca. 1890 til 1910. Tiden dyrker i højgrad den individuelle bearbejdning og det gode håndværk. I Danmark betegnes stilen ligefrem som skønvirke – i betydningen ”veludført arbejde”.

Jugendstilen er uhyre sjælden som byggestil for ”almindelige” huse og villaer i Danmark, men netop i Sønderjylland er der en del eksempler på stilen, eller på bygninger med bygningsdele, der er præget af periodens specielle ornamentik som kendetegner jugendstilen.

Et fællestræk for de jugendprægede bygninger i området er brugen af dekorationer med kurvede og slyngede blad og blomsterlignende former. For nogle bygninger giver dette sig udtryk i enkelte detaljer – f.eks. omkring indgangspartiet, mens det for andre præger hele husets form, der så at sige bliver mere organisk.

Stilen præger primært enkelte elementer og bygningsdele som f.eks. vinduer og døre, der kan være udsmykkede med krumme sprosser eller glasmosaikker eller ved glaserede og dekorerede tegl- og tagsten.

Blandt Sønderjyllands jugendvillaer er jugendhuset i Varde det mest karakteristiske og helstøbte bygningsværk. Bygningen er kendetegnet af et rundt indgangsparti med stiliserede blomsterdekorationer og halvcirkelformet fronton med slyngede kobberdekorationer, buede skorstone og festlige pinakler med solsikker på den fremspringende frontkvist.



Lundvej 39

#### Anbefalinger:

##### Bygningsdele og overflader

Ved eventuelle nødvendige udskiftninger af de jugendinspirerede bygningsdele er det af stor betydning, at man udskifter med identiske kopier, både hvad angår dimension, udtryk, materialer og farve.

##### Tag

De særlige falstagsten og glaserede tagsten, der er kendetegende for jugendhuse, bør kun udskiftes med tagsten, der er magen til de originale.

##### Vinduer

Har bygningen endnu sine originale vinduer i behold, bør disse bevares, istandsættes og energiforbedres.

##### Facade

Ved reparationer af murværk bør der anvendes mursten af samme type som på det eksisterende murværk. Ældre mursten kan skaffes gennem genbrugslagre, der har specialiseret sig i dette.

Kalkede overflade og detaljer skal fortsat vedligeholdes med hvidtekalk eller kalkfarve. Man bør ikke anvende nyere materialer som f.eks. plastmaling, cementpulvermaling eller lignende, der både har en anderledes lysreflektion og kan medføre afskalninger. Kalken er den mest diffusionsåbne overfladebemaling der findes og det produkt der arbejder bedst sammen med de øvrige byggematerialer i ældre huse.

##### Bygningsændringer og tilbygninger

Ved arbejder der går ud over almindelig vedligeholdelse skal det anbefales, at man tilknytter en restaureringsarkitekt som konsulent.

For jugendvillaerne er det den velbevarede helhed, der er den bærende bevaringsværdi, og man skal i særlig grad være opmærksom på at bevare de dekorative detaljer og udsmykning. Om og tilbygninger kræver en særlig indlevelse i den enkelte bygnings karakteristika.

##### Døre

Jugendbygninger er der næsten uden undtagelse gjort temmelig meget ud af yderdøren med hensyn til udformingen af særlige detaljer, greb, ruder, sprosser og fyldninger. Disse døre har stor bevaringsværdi og bør altid repareres og istandsættes, frem for udskiftes.

##### Facadedetaljer

Fastgørelse af dekorative metaldetaljer bør jævnligt efterses, da disse er udsat for tærring.

## 5. BEDRE BYGGESKIK

Bedre Byggeskik-bevægelsen blev etableret i 1915. Men allerede i 1907 havde akademiske arkitekter etableret Tegnehjælpen, hvor der blev ydet en prisbillig rådgivning til bygherrer og især bygmestre.

For bevægelsen var stilarten ikke det primære. Til gengæld var klassisk proportionering, korrekte detaljer og ærlighed i valget af byggematerialer vigtigt. Man ønskede, at husene skulle være enkle, hjemlige og smukke, samt at indretningen skulle være praktisk og tidssvarende.

Proportionerne angik især forholdt mellem facaden og taget, vinduernes størrelse i forhold til facaden og ikke mindst deres placering i facaden. Bevægelsen anviste "korrekte" eksempler på udførelse af bygningsdetaljer som skorstene, tagkviste, tagfod, gesimser, murstik, sålbænk m.m.

Facaderne kunne opføres i blank mur med røde teglsten eller en glatpudset overflade, der var kalket. Det gjaldt også for facadernes udsmykning, der begrænsede sig til taggesims og hjørnekvadrer. Tagbeklædningen var enten naturskifer eller teglsten.

Rødstensvillaen i halvanden etage med rødt tegltag og halvvalmede gavle og symmetriske vinduer er den mest kendte eksponent for Bedre Byggeskik; det er dog kun en enkelt af det brede spekter af hustyper, som bevægelsen fremhævede. De engelske ideer om havebyen vandt indpas samtidigt med Bedre Byggeskik-bevægelsen og førte til bebyggelser præget af homogenitet.

### Anbefalinger:

#### Bygningsdele og overflader

Bedre Byggeskik-huset kan være djærvt eller meget forfinet, men kendetegnende er de klassiske proportioner og håndværksmæssig kvalitet.



Palludansvej 1

### Vinduer

Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk.

De kittfalsede vinduer og den tilhørende profilering af sprosser og karme giver lysindfald af stor kvalitet. Vinduer udført af kernetræ har med den rette overfladebehandling en særdeles lang levetid. Vil man begrænse vinduernes varmetab tilrådes forsatsrammer.

### Facade

Den røde teglstensmur er robust og patinerer smukt. Fugerne vil ofte blive mørnede, og her er en udkrasning og ny opfugning løsningen. Det kalkede murværk har store stofflige kvaliteter, og er underlaget sundt, det vil sige fri for fugtskader, så har kalkningen en relativ lang levetid.

### Tag

Teglsten er sammen med naturskiferplader de anvendte tagmaterialer. De blev betragtet som smukke og ærlige materialer og er væsentlige for husets stofflighed. Eternit, stålplader eller farvede cementsten kan ikke anbefales som tagbeklædning. Glaserede teglsten anvendt på rødstenshuse er for "prangende" i forhold til Bedre Byggeskiks tanker omærlighed og mådehold i materialevalget.

### Bygningsændringer og tilbygninger

Et Bedre Byggeskik-hus proportioneret efter de klassiske regler er ikke umiddelbart disponeret for ændringer og tilbygninger, fordi det vil forstyrre helheden af symmetri og balance. Man kan foretage ændringer og tilbygninger, når man viderefører bygningens formsprog i form af gavlkviste, karnapper, vinterstuer, som i forvejen er kendte elementer i Bedre Byggeskiks formsprog. Større tilbygninger er sjældent mulige uden at helheden lider skade.



Møllevej 4



## 6. NYKLASSICISTISKE HUSE

Nyklassicismen er fra tiden omkring 1. verdenskrig og frem til 1930, og den sidste af de historiske stilarter. En mere enkel stil der gjorde op med forudgående tids tendens til at overbrodere husene.

Man benyttede de klassiske regler til proportionering af husene. Reglerne beskrev nøje de "korrekte" forholdstal mellem facadehøjde og – bredde, vinduernes proportioner, forholdet mellem vindueshuller og murpiller, rummenes loftshøjde i forhold til arealstørrelse osv.

Det nyklassicistiske hus stod frit i sit materialevalg. Det kunne være opført i blank murværk, være pudset groft med en indfarvet mørtel eller være glatpudset med en kalket overflade. Ligesom indramningen af hoveddøren kunne være af granit, kalksandsten, blank murværk eller kalket murværk. Det vigtigste i materialevalget var, at farve og stofflighed ikke virkede påtrængende, men stilfærdigt understøttede husets volumen og proportioner.

Nyklassicismens formsprog var velegnet til større bygninger, men det lykkedes at skabe en fortolkning af den almindelige danske halvandenetages hustype. Her var det især proportionerne mellem tagfladen og de murede facader, som var vigtige.

Symmetrien var vigtig for nyklassicismen, det kunne give visse bindinger i forhold til en funktionel indretning af husene. Til gengæld var proportioneringsreglerne nærmest garant for vellyste rum.



Bastrupsvej 3

### Anbefalinger:

#### Bygningsdele og overflader

Nyklassicismens huse er ambitiøse i særlig grad. Der er stor opmærksomhed på, at detaljerne er gennembearbejdede, præcise og afstemte i forhold til helheden. De små ruders proportioner kan genfindes i hele vinduets proportioner, og rudestørrelsen skulle helst være den samme i alle vinduer, om det er i kælder, stueplan eller på første sal.

#### Facade

Profilering var et vigtigt emne for nyklassicismen; det betød, at man i facaden markerede overgangen mellem tagflade og mur ved en "profileret" taggesims, ligesom man i stuerne markerede overgangen mellem væg og loft med en loftgesims. Denne profilering skulle ifølge teorierne være tydelig og samtidigt tilpasset huset, så den ikke ødelagde helheden.

#### Mur

Det blanke murværk skulle have et ensartet udtryk og var ofte muret op med en fyldt skræbefuge. Ved kalkede huse er der forskellige farver på murfladen og taggesimsen. Huse pudset med indfarvet mørtel havde ofte gråbrune nuancer, som det er vanskeligt at reparere, men det er vigtigt for at kunne bevare husets unikke stofflighed. Det anbefales at kontakte eksperter i ældre byggeteknologi.

#### Bygningsændringer og tilbygninger

De nyklassicistiske huse er tænkt som færdige helheder, hvori indgår proportionerne på vinduer, døre, kviste osv. Tilføje man huset nye former eller tilbygger ved knopskydning, så ryger helheden og husets kvalitet. Ved tilbygninger og bygningsændringer anbefales det at videreføre det nyklassicistiske koncept.



Lundvej 21

## 7. FUNKISBUNGALOWEN

Den internationale funktionalisme fik i 1930'ernes Danmark sin egen version i form af funkisarkitekturen. Bungalowen er en fortolkning af de moderne strømninger tilpasset den danske byggeteknologi.

Bungalowen har to karakteristiske, arkitektoniske elementer – grundplanens kvadratur og pyramidetaget. Grundplanen kan være et regulært kvadrat eller et modificeret kvadrat, hvor der er "skåret" elementer ud og/eller bygget elementer til kvadratet. Den kvadratiske grundform giver husets volumen karakter af en terning. Terningen bearbejdes i et moderne formsprog med udskæringer til for eksempel hjørnevinduer og terrasser og med tilbygninger af for eksempel udvendige trappeanlæg.

Bungalowen er opført i teglsten, der kan være pudset og malet eller stå i blank mur. Murværket kan have indbygget vandrette striber eller felter i en kontrasterende farve, en slags geometriske "dekorationer", som indgår i facadens kubistiske udtryk. Tagets beskedne taghældning hindrer en praktisk udnyttelse af tagrummet, derfor er husets stueplan hævet op over terræn, så der kan blive plads til kælder med vinduer. Den forøgede facadehøjde havde en god effekt på husets kubistiske udtryk.



Elmealle 10



Palludansvej 7

### Anbefalinger

#### Overflader og bygningsdele

Pyramidetaget med den flade taghældning var dækket af enten eternitskifer eller tagpap, medens tage med høj rejstning var dækket af teglsten eller eternitskifer.

#### Tag

Ved de lave taghældninger er det vigtigt, at taget fremstår med en plan overflade; bølgeeternitplader og lignende profilerede beklædninger slører husets visuelle skarphed. De synlige tagrender i zink har et halvcirkulært eller et rektangulært profil. Tagrendernes præcision i udførelsen er en vigtig detalje for husets fremtræden.

#### Mur

Murværket fremstod som en plan flade uden gesimser eller kraftige, murede sålbænke til at forstyrre fladen. Sålbænke var udført i metal med et lille fremspring fra facaden, ofte en elegant detalje.

#### Vindue

Vinduerne kunne være med rammer af træ eller jern, og de havde lodrette sprossedelinger. Der skabtes en harmoni mellem vinduesformerne ved at gentage feltstørrelsen fra de små vinduer som oplukkelige felter i de store vinduer.

#### Detaljer

De udvendige trapper kunne have en diskret rolle i helheden eller være udformet som markante, skulpturelle anlæg. De var murede op eller støbt i beton, trinene var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker. Lette rækværk i jern kontrasterede murværkets tyngde.

#### Bygningsændringer og tilbygninger

I princippet er det kubistiske formsprog åbent over for variationer, idet det opererer med forskellige former og formater. Men i praksis udgør facadeudtrykket en kompositorisk helhed. Der er en balance mellem vindueshullernes placeringer, døråbninger, placeringen af udvendige trapper, terrasser, facadelængde og -højde, som er vital for husets udtryk. Ved bygningsændringer anbefales det at videreføre det kubistiske formsprog og have stor opmærksomhed på helheden.

#### Enkle udtryksmidler

Bungalowens enkle udtryksmidler – den skarpe tagflade og murfladen med de præcise åbninger – understreges af enkelheden i detaljerne. Det betyder også, at typen er sårbar overfor at få tilført "fremmede" elementer såsom småsprossede vinduer, vinduer med bred rammer rokokodøre og lignende.



## 8. DEN DANSKE FUNKTIONELLE VILLA

Fra den internationale funktionalisme kom ideen: at et moderne hus skulle indrettes funktionelt til en enkel og naturlig ramme om dagliglivet og samtidigt bevare den danske byggetradition.

Man tog de funktionalistiske ideer til sig, men formsproget og materialevalget skulle være dansk. Med de nye ideer som drivkraft, videreudviklede man det traditionelle murede enfamiliehus med tegltag. Huskroppen blev forenklet og raffineret, så den fremstod med en næsten kubistisk klarhed. Væk var de historistiske detaljer og kravet til symmetri i facaderne. Det funktionelle fik betydning. Vinduer og altaner kunne placeres efter sol og udsigt, skorstenen kunne placeres fremme i facaden, når det var hensigtsmæssigt.

Husets tværsnit kunne være asymmetrisk med en stor tagflade til den ene side og en lille tilden anden. Køkkenet blev udvidet med spiseplads; opholdsstuen blev husets største rum, hvor man prioriterede let adgang til terrasse og have.

Den funktionelle tradition var ambitiøs; man ønskede at give "funktionen" en smuk, enkel form. Enkelheden betød omhu med den håndværksmæssige udførelse af bygningsdetaljerne, så de fremstod diskrete og elegante. Man tilstræbte en forfinet materialevirkning. Murværket kunne fremstå som groft afrevet, kalket puds eller i blank mur med blødstrøgne sten i deres diskrete farvespil.

Taget var teglbelagt, og man benyttede både lave og stejle hældningsgrader. En detalje som tagfoden blev dyrket ihærdigt i variationer fra tagfod uden udhæng til en beskeden muret gesims, til tagudhæng med synlige spær eller et udhæng med vandret, pudset underside. Vinduerne kunne have forskellige formater og asymmetriske placeringer, men facaden skulle have en kompositorisk ro og helhed.



Frisvadvej 46

### Anbefalinger:

#### Bygningsdele og overflader

Den funktionelle villa kendetegnes af enkelheden i bygningsdetaljer, en raffineret stofflighed, saddeltaget og murværket.

#### Mur

Murene kunne være groft pudsede eller blanke, blødstrøgne teglsten med tilbagetrukne fuger, der sammen med tegltaget gav huset stofflig karakter. Vanskuring og lignende behandlinger af murværk samt udskiftning af tagbeklædningen med eternitplader, cementtagsten og tilsvarende spolerer stoffligheden.

#### Vinduer

Vinduerne kunne være med træ- eller jernkarme og oftest todelte med lodrette sprosser; farverne var afstemt med murværket eller hvide. Nogle hustyper havde vinduer med skodder. Såløbænke var i metal med et lille fremspring. Entredøre var malede eller lakerede pladedøre. Småsprossede vinduer og plasticvinduer er fremmede for husets udtryk.

#### Detaljer

Altaner var opmurede i et kubistisk udtryk, eller, som en kontrast til husets tyngde, en let betonplade med jerngelænder. Tagfodsdetaljen – udhæng eller taggesims samt tagrende – er vigtig, den strammer husets kontur op. Ved nogle typer er tagrendes rektangulære tværsnit en markant detalje.

#### Bygningsændringer og tilbygninger

Den enkelte villas udtryk udgør en kompositorisk helhed. Der er balance mellem huskropp(ene), tagform, vinduesformater, materialevalg og detaljer. Men konceptet er principielt fleksibelt, det kan ændres og tilbygges, en ny helhed skabes, når husets karakteristika og formsprog respekteres.



Bøgevej 19



## 9. STATSLÅNSHUSET

Initiativet til statslåns huset medførte både en stigning i byggeriet af enfamiliehuse og en stimulering af byggebranchen til nytænkninger indenfor statslånenes fastsatte økonomiske rammer. Løsningen var nye konstruktioner, der minimerede materialeforbruget, nye funktionelle planløsninger uden spildplads, og brugen af nye, billigere byggematerialer som gasbeton og letklinkerbeton.

Ordningen med statslåns huse fungerede fra 1938 og til 1958. Der var stor fokus på udviklingen af nye ideer, blandt andet blev der afholdt arkitektkonkurrencer om nye hustyper. Typerne kom i praksis til at spænde fra det beskedne muremesterhus over en nyfortolkning af det enkle, danske, murede hus med saddeltag til det modernistiske elementbyggeri.

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 optimerede den indvendige udnyttelse af tagformen. I indretningen erstattede spisestuen i køkkenet tidligere tiders spisestue, opholdsstuen blev gjort større, samtidigt accepteredes det, at der var direkte adgang til soverum fra opholdsstuen.

Bygningsdetaljer som tagrender, sålbænke, vindskeder osv. fik generelt et enkelt og diskret udtryk. Cykler og brændsel blev placeret i kælderen, der ofte kun udstrakte sig under en del af huset. Eller man tilbyggede et udhus i beskeden skala. Udhuse påbygget som en forlængelse af taget på hovedhuset blev et nyt og populært motiv.

Statslåns huset fik flere udtryk. Fra den stilfærdige fortsættelse af den danske tradition til det arkitektoniske, ambitiøse udtryk, der på selvstændig vis forvalter statslåns huset præmisser.



Hyldesti 8

### Anbefalinger:

#### Bygningsdele og overflader

Statslåns huset blev opført i håndværkerregi, men med nye materialer og metoder.

#### Mur

Ydervæggene var oftest af teglsten. Nyt var vægge af gasbeton eller letklinkerbetonblokke, der blev pudset og malerbehandlet. Der forekom også ydervægge sammensat af blank mur, pudset overflade og/eller træbeklædning.

#### Vindue

Vinduerne var med store rudefelter eller todelte, rammerne malet træ, i nogle tilfælde mahogni og hvidmalet træ. Ikke alle vinduer var oplukkelige, enkelte var forsynet med trækrude. Med de lave facadehøjder kunne man nu erstatte de murede vinduesoverligger med en tagrem og udføre vinduer og døre som snedkerpartier. Entredøre var oftest pladedøre med lakeret naturtræ. Småsprossede vinduer er fremmede for husets arkitektur og plasticvinduer vil ofte skæmme dets stofflighed.

#### Tag

Tagdækningen ved lave taghældninger var eternitskifer eller -bølgeplader. Ved renovering er tagpap på lister et alternativ.

Ved farvesætningen ønskede man at skabe en kontrast mellem forskellige bygningsdele – murværk, vinduer og træværk. Det udtrykte husets konstruktive og stofflige klarhed, som forsvinder, hvis alle husets overflader males i samme farve.

#### Bygningsændringer og tilbygninger

Statslåns huset spænder fra det anonyme til det raffinerede. Alle typer kan principielt tilbygges eller ændres. Men det kræver indlevelse i husets karakteristika og videreførelse af dets skala og udtryk.



Gl. Møllevej 13

## 10. MURERMESTERVILLAEN FRA 50'ERNE

Muremestervillaerne er efterkrigstidens drøm om det solide håndværkerhus. Hustypen er en variant af den mest udbredte danske hustype: det halvandenetages hus opført i teglsten og med tegltag.

Hvor Bedre Byggeskik og Den funktionelle tradition tidligere havde bearbejdet typen ud fra bestemte arkitektoniske ideer, så er 50'ernes muremesterudgaves grundlag mere underspillet og i stedet styret af en blanding af håndværksmæssig tradition, tilsat få nyskabelser, samt en stor forkærlighed for teglstensarkitekturen.

Der var stor konsekvens omkring hustypens to arkitektoniske grundelementer: Taget og murværket. Et markant tag med et stort tagudhæng, 45 graders taghældning dækket med teglsten og båret af synlige, taktfaste spær. Murstenen skulle helst være blødstrøgen, den gule gerne flammert og den røde i en klar rød farve. Fugerne var trukket lidt tilbage for at fremhæve stenenes rustikke stofflighed, der var en stærk kontrast til det malede træværk. Kontrasten mellem de røde mure og de hvidmalede vinduer, tagspær og jernrækværk var et populært tema.

Facaderne havde flere motiver: I gavlene kunne vinduer og døre være placeret i en regulær symmetrisk orden, imens længefacaden var komponeret mere frit. Facaden kunne bestå af forskellige elementer og former, som for eksempel et stort "blomstervindue", der var trukket ud fra facaden, en entredør, der var afsluttet foroven med en halvrund muret bue, og et køkkenvindue, der flankeredes af markante, malede vinduesskodder for at opnå den rette balance i det samlede facadebillede.

Man anvendte nostalgiske elementer som blyindfattede ruder med kulørt glas, smedejernslamper og ikke mindst murede indramninger af vinduer og døre.



Gl. Møllevej 5

### Anbefalinger:

#### Overflader og bygningsdele

Murværkets stofflighed fik stor opmærksomhed; stentypen, forbandtet, fugetypen og – farven er valgt med omhu. Overfladebehandlinger som vandskuringer og lignende kan ikke anbefales, det kan omfugning af mørnede fuger derimod.

#### Tag

Taget, dækket med røde teglsten, er hustypens særlige kendetegn; sammen med murværket giver det uset en flot, homogen, stofflig kvalitet. Andre tagdækningsmaterialer, inklusiv glaserede teglsten, kan ikke erstatte denne unikke stofflighed.

#### Vindue

Vinduerne har både været udført med et stort glasfelt uden sprosser og med en lodret sprosseopdeling. "Blomstervinduet" har sin helt egen opdeling i mindre felter. Rammer og karme har været af træ, oftest hvidmalede. Plasticvinduer skæmmer husets stofflighed.

#### Detaljer

Entredørens karme var malede, medens døren kunne være i lakeret naturtræ. Rækværk blev udført med slanke, hvidmalede jernprofiler. Udvendige trapper var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker, der også anvendtes til sålbænke.

#### Bygningsændringer og tilbygninger

Hustypen er robust og findes i mange varianter. Det kan til- og ombygges uden at miste sit særpræg, når man fastholder det markante tag og stoffligheden. Ved tilbygning bør den nye tagrygs højde holdes under hovedhusets. Huskroppen kan forlænges, tilbygges vinkelret eller parallelforskydes. Påbygning af kviste er problematisk, da det bryder husets grundtræk – den store tagflade. Tilbygninger med fladt tag kan ikke anbefales.



Frisvadvej 48



## 11. TYPEHUSET

I 1960'erne og de følgende årtier boomede en-familiehusbyggeriet i Danmark til rekordhøjder. Typehuset blev det industrielle svar på efterspørgslen.

Ved hjælp af præfabrikerede elementer som indervægge af letbeton, fabrikslavede tagspær, seriefremstillede vindues- og dørpartier kunne man reducere den håndværksmæssige andel i byggeprocessen, og dermed forkorte opførelsestiden.

Typehusets konstruktion blev også dens karakteristika: Den lave skalmurede facade, der over dørhøjde afsluttes af en bærende rem. Herpå hviler tagkonstruktionen, som er en separat bygningsdel, et saddeltag med taghældninger fra 15 til 45 grader, og et stort udhæng til beskyttelse af facaden. Tagets lodrette gavle er beklædt med træ eller plademateriale. Husets rektangulære plan sikrer en enkel tagkonstruktion. I facaden er vinduerne til de mindre rum monteret i "bånd", bestående af skiftevis vinduer og lette træpartier.

Fra de tidlige, lidt karske regulære udgave gik udviklingen mod det mere komplekse – taget blev afsluttet med valm, overdækkede lækroge skabtes ved indhak i bygningskroppen, vinkelstuer blev tilbygget, pejseskorstene blev trukket ud i facaden, hæve-sænkeskydedøre åbnede opholdsstuen ud mod haven. Samtidigt steg boligarealet år for år. Det førte til en halvanden-tages udgave, hvor førstesalen blev indrettet med ovenlysvinduer og altaner i gavlene.

Den store fokus på typehusets brugsværdi fortrængte til tider husets arkitektoniske potentiale. Dets arkitektur fungerer bedst, når der er farvemæssigt og stoffligt samspil mellem materialerne.

### Anbefalinger:

#### Bygningsdele og overflader

Typehuset er den mest udbredte danske hustype. Typens rationelle byggesystem og dens praktiske indretning er dens generelle kendetegn, medens typens arkitektoniske ambitioner spænder fra at være fraværende til det raffinerede og gennemarbejdede. Ved det ambitiøse typehus er der en samklang mellem stentype, træværk og tagmateriale, som det anbefales at respektere.

#### Mur

Stort set alle stentyper er i spil - blødstøgne, glatte, teglsten eller kalksandsten. Farvespektrret går fra mocca, gule, orange, røde eller flammede til den hvidmalede teglsten. Træværket er malet fuldt dækkende eller laserende i jordfarver, "træfarver" eller klare kulører.

#### Tag

Tagmaterialet er afhængigt af tagets hældningsgrad. Ved de lave hældninger er det oftest eternitskifer eller -bølgeplader, der anvendes, medens der ved hældninger over 30 grader også kan anvendes teglsten og lignende materialer. Ved udskiftning af tagbeklædning anbefales materialer, der i lighed med murværket patinerer smukt og i øvrigt indgår i husets stofflige helhed. Sternene og tagudhængets møde med rem eller murværk er en formiddende detalje, der er vigtig for husets udtryk.

#### Bygningsændringer og tilbygninger

Typehuset kan forlænges eller tilbygges vinkelret. Ved at videreføre materialevalget og det konstruktive system kan udtrykket fastholdes. Typehuset har ofte kun 2-3 forskellige vinduesformater. Tilføres nye formater risikeres en "udvanding" af helheden.



Arnestedet 7



Hyldesti 14



## GARAGER OG CARPORTE

Villabyggeriet før 1960'erne blev sjældent opført med garage eller carport, og de første garager havde ofte en beskeden størrelse. Skal man opføre en garage eller carport ved en ældre villa, kræver det indlevelse i villaens arkitektur og indsigt i grundens muligheder. Den enkelte villas arkitektur udstikker sammen med de konkrete forhold - villaens placering på grunden, beplantninger og terrænforhold - retningslinjerne. Kan eksempelvis garagen/carporten tilbygges villaen direkte og blive en fuldt integreret del af villaens arkitektoniske udtryk? Eller kan garagen/carporten integreres delvist i villaens arkitektur som en fritliggende bygning med samme formsprog og materialer som villaen. Eller måske sammenbygges via en havemur? En tredje mulighed er, at garagen/carporten ikke relaterer sig til villaens arkitektur, men i stedet opføres som en del af havens inventar i stil med pergolaer og skurbygninger. Som bygningskonstruktion er garagen/carporten sædvanligvis ukompliceret, men at vælge en god løsning i forhold til villaens arkitektur og grundens muligheder vil ofte kræve professionel indsigt. I bygningsreglementet stilles der eksakte krav til garagen/carportens højde og afstande i forhold til skel. De kan være suppleret med regulerende bestemmelser i lokalplanen.

### Garager og carporte – og stilarter Anbefalinger

Ved de ældre bygningstyper, der har deres udgangspunkt i det klassicistiske formsprog som **Nyklassicistiske huse** og visse udgaver af **Den historicistiske villa** og **Bedre Byggeskik-huset**, er det vigtigt, at villaens bærende ide – det stramme, symmetriske udtryk - ikke brydes ved en tilbygning. Garagen/carporten kan placeres diskret på grunden og må ikke virke skæmmende for huset eller det omkringliggende miljø, eksempelvis helt fri af villaens primære facader. Udformningen af garagen/carporten kan gives et samspil med hovedhuset gennem valget af overflader, farver og bygningsdetaljer, men i modereret form, så der ikke skabes tvivl om hierarkiet mellem garage/carport og villa.

**Funkisbungalowen** med sit flade pyramidetag med udhæng knytter sig til en grundplan, som er en variation af kvadratet. En direkte tilbygning af garage/carport vil spolere villaens arkitektoniske koncept. En fritstående garage/carport kan udformes som en diskret, kubistisk bygning eller som haveinventar med fladt tag.

Idegrundlaget i **Den danske funktionelle villa** er bl.a., at bygningens funktioner kan aflæses i

bygningsskroppen, der ofte er sammensat af flere bygningseheder i en harmonisk komposition. Villaen kan tilbygges med en garage/carport, når den indgår i bygningens arkitektoniske helhed.

**Statslåns husets** arkitektur er nøgtern og økonomisk. Villaen kan tilbygges med en garage/carport, når formsprog og proportioner tilpasses statslåns husets skala. En større, fritstående garage/carport, placeret tæt på villaen, vil ofte være for dominerende.

Ved **Murermestervillaen** fra 50'erne i den enkle udgave med den store tagflade og den næsten kvadratiske grundplan vil en direkte tilbygning af garage/carport spolere den stærke enkelthed. Mens den komplekse udgave med forskudte længer, facadekviste osv. har mulighed for at kapere en indpasset tilbygning.

**Typehusets** lave facademure, den bærende tagrem og tagets udhæng giver villaen dens arkitektoniske form. En garage/ carport udført som en forlængelse af bygningsskroppen, inklusiv villaens tagkonstruktion, kan anbefales. Eller typehusets lave facademure kan forlænges som havemure, hvor garagen/ carporten kan indpasses som en del af en fin helhed. *Typehusets arkitektur forbliver intakt, når garagen/ carporten er en forlængelse af bygningsskroppen eller er koblet på havemuren.*



Frisvadvej 33



Frisvadvej 44

**LOKALPLAN 23.02.L01 - LOKALPLAN FOR BOLIGER VED SYGEHUSKVARTERET 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 anvendelsen til boligformål,
- **at** sikre bevaringsværdige bygninger med den oprindelige arkitektur og at det håndværksmæssige særpræg fastholdes,
- **at** sikre at områdets bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,
- **at** bevare områdets grønne præg, herunder de grønne hegn og store træer,
- **at** åbne mulighed for opførelse af nye bygninger herunder tilbygning til eksisterende og
- **at** sikre at nybyggeri tilpasses den omkringliggende bebyggelsesstruktur og byggeskik ved valg af placering, proportioner og materialer.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01 Områdets afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr.:

**Varde Markjorder**

129ab, 129ac, 129ae, 129ag, 129ah, 129al, 129am, 129an, 129ap, 129ar, 129as, 129ax, 129ay, 129aæ, 129aø, 129ba, 129bd, 129be, 129bk, 129bn, 129bo, 129bp, 129by, 129cf, 129ck, 129d, 129df, 129dg, 129dr, 129h, 129i, 129k, 129l, 129m, 129n, 129o, 129p, 129r, 129t, 129u, 129v, 129x, 129y, 129z, 129æ, 129aa, del af 136ab, 136ae, 136ah, 136ai, 136ak, 136al, 136am, 136h, 136k, 136l, 136m, 136n, 136o, 136q, 136r, 136t, 136u, 136v, 136x, 136y, 136z, 136ø, 136aa, 138a, 138ab, 138ac, 138ad, 138ag, 138ah, 138ai, 138ak, 138al, 138am, 138ao, 138ap, 138aq, 138ar, 138as, 138at, 138au, 138ay, 138az, 138aæ, 138aø, 138ba, 138bb, 138bc, 138bd, 138be, 138bf, 138bg, 138bh, 138bk, 138bm, 138d, 138e, 138f, 138g, 138h, 138i, 138k, 138l, 138m, 138n, 138y, 138z, 138æ, 138ø, 138aa, 142ch, 142ck, 142cl, 142cn, 142co, 142cp, 142cq, 142cr, 142cs, 142ct, 142cu, 142cv, 142cy, 142cz, 142cæ, 142cø, 142da, 142db, 142de, 142df, 142dg, 142di, 142dk, 142dl, 142dm, 142dn, 142do, 142dp, 142dr, 142dv, 142dx, 142dy, 142dz, 146ab, 146ac, 146ae, 146ah, 146ai, 146ak, 146an, 146ao, 146ap, 146aq, 146ar, 146as, 146au, 146ay, 146f, 146g, 146h, 146i, 146k, 146l, 146m, 146n, 146r, 146s, 146u, 146v, 146x, 146y, 146aa, 149a, 149ab, 149ac, 149ae, 149al, 149am, 149an, 149aq, 149ar, 149as, 149at, 149au, 149av, 149ax, 149aæ, 149aø, 149ba, 149bb, 149bc, 149bd, 149be, 149bg, 149bh, 149bi, 149bl, 149bm, 149bn, 149c, 149d, 149e, 149f, 149g, 149k, 149l, 149m, 149o, 149p, 149r, 149s, 149t, 149u, 149v, 149x, 149y, 149z, 152i, 152k, 161b, 161g, 161h, 161i, 161k, 161n, 161o.

**Offentlige vejarealer**

del af 7000ad, 7000ay, del af 7000bm, 7000cs, 7000f, 7000gc, 7000m, del af 7000u.

**2.02 Områdets zonestatus**

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse samt veje- og parkeringsarealer.

- Lokalplanområdet udlægges til blandet åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

**3.02**

Indenfor lokalplanområdet, må der opføres fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse)\*\* samt rækkehuse og dobbelthuse, der sammenbygges i skel. Vandret lejlighedsskel kan tillades.

*\*\*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.*

**3.03**

I lokalplanområdet må der ikke etableres nye butikker.

**4. Udstykning****4.01**

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

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

Lokalplanområdet vejbetjenes af Elmeallé, Møllevej, Bøgevej, Ringkøbingvej, Frisvadvej, Palludansvej, Gl. Møllevej, Hyldesti, Stausvej, Arnestedet, Bastrupsvej, Østervold og Lundvej.

**5.02 Vejbrede og vendepladser**

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

**6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****6.01 Bebyggelsens placering**

Ny bebyggelse herunder beboelsesbygninger, garager, udhuse m.v. skal placeres i eller bag eksisterende facade mod nærmeste vej.

Såfremt hovedhuset er beliggende bag den generelle facadelinie i gaden, kan der tillades placering af ny bebyggelse, i eller bag vejens generelle facadelinie såfremt den ny bebyggelse i øvrigt ikke påvirker den øvrige bebyggelse og det eksisterende gaderum negativt.



*\*Bebyggelsen må ikke ændre karakter fra f.eks. åben-lav bebyggelse til tæt-lav bebyggelse.*

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

### **6.02 Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige: 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen må ikke ændre bebyggelseskarakter\*.

### **6.03**

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

### **6.04**

Eksisterende bygninger der er mere end 1½ etage, må genopføres med samme antal etager.

## **7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Punkt 7.0 fastsætter generelle bygningsbestemmelser

Punkt 7.1 til 7.16 fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udseende.

Bestemmelserne i pkt. 7.1 til 7.11 omhandler de 11 stilarter, og pkt. 7.12 om bygninger uden klassificering af stilart. Rækkefølge og nummerering af stilarterne er den samme som i redegørelsen. Efter den enkelte stilarts navn er angivet en forkortelse i parentes f.eks. "H" (se redegørelsen s. 10). Forkortelsen anvendes også på Kortbilag 3.

Læg desuden mærke til de øvrige bestemmelser om bebyggelsens udseende i pkt. 7.13 til 7.16.

Alle stilarter er beskrevet i redegørelsens stilblade på side 10-20. Ideer til udformning af garager og carporte er beskrevet på side 21.

*\* For bygninger fredet i henhold til lov om bygningsfredning må der ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne (Kulturarvsstyrelsen).*

## 7.0 GENERELLE BYGNINGSBESTEMMELSER

### 7.0.1 Udvendige bygningsændringer

Bygninger\* indenfor lokalplanområdet må ikke uden Varde Kommunes forudgående tilladelse ændres for så vidt angår:

- Etablering af nye vinduer.
- Udskiftning af vinduer, tage og døre.
- Ændring af facade (farve, sålbænke, murværk mv.)
- Etablering af nye kviste eller ovenlysvinduer i bygninger.
- Udvendig isolering af gavle.
- Opsætning af skilte, markiser og altan.
- Ændring af udvendige trapper.
- Nedrivning.
- Etablering af en tilbygning eller en sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med en bygning med høj eller middel bevaringsværdi, vist på lokalplanens Kortbilag 2.

### 7.0.2 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger som fx carporte, udhuse, tilbygninger, udestuer, terrasser, altaner, havehuse, orangerier, lysthuse, redskabsskure og brændeskure o.l. skal tilpasses hovedbygningens arkitektur og fremstå i samme materialer, farver, tagformer mv., som er angivet under hovedbygningens bestemmelser på den pågældende ejendom. Hovedbygningen er klassificeret efter stilart på Kortbilag 3. Læs anbefalinger for garager og carporte i stilblade side 21.

Foruden stilartens materialeangivelser gælder følgende supplerende bestemmelser for de sekundære bygninger:

Sekundære bygninger må ikke placeres i forhaven med mindre der foreligger særlige forhold (se pkt. 6.01).

Sekundære bygninger, som ikke er fysisk sammenhængende med hovedbygningen, må udføres i træ og have fladt tag, såfremt det ikke påvirker hovedbygningens arkitektur negativt.

### 7.0.3 At føre huset tilbage til dets oprindelige udtryk

Efterfølgende afsnit 7.1-7.12 gælder ikke for huse, der føres tilbage til dets oprindelige udseende på opførelsestidspunktet. Bygherre skal blot dokumentere, hvordan bygningen oprindeligt har set ud. Dokumentation anses for at være originale bygningstegninger, eller fotos, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt. Hvis der mangler dokumentation for bestemte farver, materialer, vindues- og tagformer eller andre bygningsdetaljer, gælder den pågældende bestemmelse herfor i det lokalplanafsnit, som omhandler bebyggelsens udseende for den pågældende stilart.\*\*

*\*\* Bestemmelsen betyder, at et hus kan føres tilbage til sin oprindelige form uden at overholde alle bestemmelser til den pågældende stilart. Det giver mulighed for at tilbageføre bygninger, der oprindeligt ikke har været helt stilrene i forhold til den stilart, huset er klassificeret i, jf. Kortbilag 3. Hvis der ikke kan fremskaffes fuld dokumentation for bygningens udseende, træder stilartens bestemmelse i kraft for at udfylde de "huller", dokumentationen efterlader.*

*\*De væsentligste hovedregler i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte" med hensyn til skiltning er, at skiltningen skal tilpasses bygningsens 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.*

*\*\*Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.*

*\*\*\*Farverne er angivet med farvens nummer i NCS-farveindexet (NCS = Natural Colour System). NCS-nummeret er entydigt.*

*Udvalgte jordfarver: guldokker, terra de sienna, umbra, engelskrød, italienskrød, grønjord, ultramarinblå, jernvitriolkalk og dodenkop kan anvendes i deres rene form (ikke blandinger af jordfarver). Der henvises i øvrigt til Center for Bygningsbevaringsvisninger farvesætning af facader*

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

#### **7.0.4 Parabolantenner, skilte og markiser**

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennen skæmmer mindst muligt. 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.

#### **7.0.5 Facadefarver**

Blank mur skal fremstå i håndstrøgne, blødstrøgne eller vandstrøgne tegl i gule eller røde nuancer. Pudsede facader / facadepartier skal fremstå bemalet med en kalklignende\*\* overflade i afdæmpede farver af jordfarveskalaen med følgende farvekoder\*\*\*:

Sort: S8502-B, S9000-N, S2005-R80B, S1502-Y50R

Hvid: S1005-Y20R, S1000-N, S0500-N, S0510-Y40R, S1020-Y30R, S2040-Y30R

Grå: S4502-B, S4005-Y20R, S2005-Y20R, S3000 – N, S1002-Y, S3502-G, S2005-Y50R, S5500-N, S7500-N, S5010-R70B, S6020-R80B, S8005-R80B

Gul: S1030-Y30R, S1020-Y30R, S1036/1020-Y30R

Grøn: S6030-G30Y, S7020-G10Y

Rød: S4050-Y90R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S3060-Y70/80R, S2020-Y70R, S1020/40-Y70/60R, 7020-Y90R

Brun: S3060 - Y50R, S6030 - Y50R, S3050-Y20R, 8010-Y10R

Blå: S4050-R90B

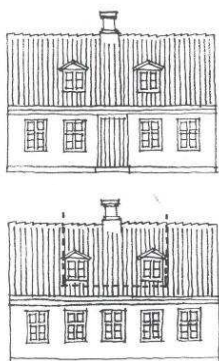


*\*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

*\*\*\*\* De ældste villaer i stilarten havde typisk småsprossede vinduer, mens de yngre villaer havde større vinduesflader.*



*\*\*\*\*\*Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsiddens 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. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"*

*\*\*\*\*\*Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.*

## 7.1 DEN HISTORICISTISKE VILLA (HI) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Den historicistiske villa', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

### 7.1.1 Facader

Facader skal fremstå pudsede med bemaling eller i blank murværk. Facader i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Bemaling skal fremstå med en kalklignende\*\* overflade. Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser og stuk, skal bevares eller erstattes med kopier. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på delpartier i blank murværk.

### 7.1.2 Tag

Tage må kun udføres i røde, matte\*\*\* vingetegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner. På bygninger, der er opført i gule teglsten, må der foruden de ovenfor nævnte materialer også anvendes blå- eller brundæmpede matte vingetegl. Eksisterende udsmykkede vindskeder, sternbrædder og tagudhæng skal bevares eller udskiftes med kopier. Taghældningen skal være mindst 45 grader. Tagrender skal fremstå af zink eller kobber. Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagrygningen.

### 7.1.3 Vinduer og døre

Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares. Nye vinduer og døre skal udformes som de oprindelige med hensyn til størrelse, opdeling\*\*\*\*, materialer og farver. Ved fornyelse af opsprossede – eller tidligere opsprossede - vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses med forsatsrammer eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit. Hvis vinduets ramme oprindeligt ikke er udført opsprosset, vil det normalt kunne tillades, at der isættes termo-glas med trekantede glaslister af træ eller kit. Der må hverken isættes tone-de, mattede eller buede ruder. Vinduerne skal fremstå malede med en dækkende maling. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. Såløb skal udføres som de oprindelige.

### 7.1.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset. Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal etableres som rytterkviste. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside\*\*\*\*\*. Kvistvinduerne skal være mindre end langsiddens vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje\*\*\*\*\*. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

### 7.1.5 Udvendige trapper

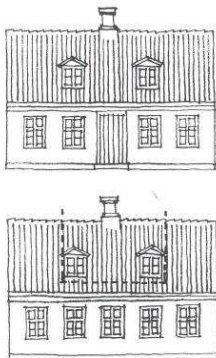
Udvendige trapper skal fremstå pudsede eller i granit.

*\*Der henvises i øvrigt til lokalplannens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

*\*\*\*\* De ældste villaer i stilarten havde typisk småsprossede vinduer, mens de yngre villaer havde større vinduesflader.*



*\*\*\*\*\*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. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"*

*\*\*\*\*\*Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.*

## 7.2 GADEHUSE I KØBSTADEN (GA) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Gadehuse i købstaden', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

### 7.2.1 Facader

Facader skal fremstå pudsede med bemaling eller i blank murværk. Facader i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Ved reparationer af murværket skal der anvendes sten af samme type og format som det oprindelige murværk. Fuger skal udføres i samme mørteltype og med samme profil som eksisterende. Bemaling skal fremstå med en kalklignende\*\* overflade. Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser og stuk, skal bevares eller erstattes med kopier. Nogle historicistiske gadehuse er udført som pudsede/malede med delpartier i blank murværk. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på delpartier i blank murværk.

### 7.2.2 Tag

Tage må kun udføres i røde, matte\*\*\* vingetegl, skifer eller fiber-cementskifer uden afskårne hjørner. Taghældningen skal være mindst 45 grader. Delpartier kan udføres med andre taghældninger. Der må ikke etableres udhæng på taget. Tagrender skal fremstå af zink eller kobber. Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagrygningen. Skorstene skal have samme overflade som facaden.

### 7.2.3 Vinduer og døre

Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares. Nye vinduer og døre skal udformes som de oprindelige med hensyn til størrelse, opdeling\*\*\*\*, materialer og farver. Ved fornyelse af opsprossede – eller tidligere opsprossede - vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses med forsatsrammer eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit. Hvis vinduets ramme oprindeligt ikke er udført opsproset, vil det normalt kunne tillades, at der isættes termo-glas med trekantede glaslister af træ eller kit. Der må hverken isættes tonede, mattede eller buede ruder. Vinduerne skal fremstå malede med en dækkende maling. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. Såløbne skal udføres som de oprindelige.

### 7.2.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset. Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal etableres som rytterkviste. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside\*\*\*\*\*. Kvistvinduerne skal være mindre end langsidsens vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje\*\*\*\*\*. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

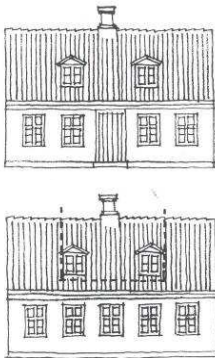
### 7.2.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal fremstå pudsede eller i granit.

*\*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*



*\*\*\*\*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. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"*

*\*\*\*\*\*Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.*

### 7.3 DEN NATIONALROMANTISKE VILLA (NA) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Den nationalromantiske villa', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

#### 7.3.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå pudsede med bemaling eller i blank murværk. Facader i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Bemaling skal fremstå med en kalklignende\*\* overflade. Nogle nationalromantiske villaer er udført som pudsede/ malede med delpartier i blank murværk. For disse villaer gælder, at eksisterende delpartier med blank murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på disse delpartier. Nogle nationalromantiske villaer er udført med gavle/gavltrekanter i træ. For disse villaer gælder, at eksisterende gavle/gavltrekanter i træ skal bevares eller udskiftes med kopier. Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser, bindingsværk og påmalede symboler skal bevares eller erstattes med kopier.

#### 7.3.2 Tag

Tage må kun udføres i røde, matte\*\*\* vingetegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner. Eksisterende udsmykkede vindskeder, sternbrædder og tagudhæng skal bevares eller udskiftes med kopier. Taghældningen skal være mindst 45 grader. Tagrender skal fremstå af zink eller kobber. Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagrygningen.

#### 7.3.3 Vinduer og døre

Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares. Nye vinduer og døre skal udformes som de oprindelige med hensyn til størrelse, opdeling, materialer og farver. Ved fornyelse af opsprossede – eller tidligere opsprossede - vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses med forsatsrammer eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit. Hvis vinduets ramme oprindeligt ikke er udført opsproset, vil det normalt kunne tillades, at der isættes termo-glas med trekantede glaslister af træ eller kit. Der må hverken isættes tonede, matterede eller buede ruder. Vinduerne skal fremstå malede med en dækkende maling. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. Sålænke skal udføres som de oprindelige.

#### 7.3.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset. Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal etableres som rytterkviste. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside\*\*\*\*. Kvistvinduerne skal være mindre end langsidsens vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje\*\*\*\*\*. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

#### 7.3.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal fremstå pudsede eller i granit.

*\*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

## 7.4 VILLA I JUGENDSTIL (JU) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Villa i jugendstil', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

### 7.4.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå pudsede med bemaling eller i blank murværk. Bemaling skal fremstå med en kalklignende\*\* overflade. Nogle villaer i jugendstil er udført som pudsede/ malede med delpartier i blank murværk. For disse villaer gælder, at eksisterende delpartier med blank murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på disse delpartier. Nogle villaer i jugendstil er udført med bindingsværk. For disse villaer gælder, at eksisterende bindingsværk skal bevares eller udskiftes med kopier. Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser, bindingsværk og påmalede symboler skal bevares eller erstattes med kopier.

### 7.4.2 Tag

Tage må kun udføres som det oprindelige tag eksempelvis i røde, matte\*\*\* vingetegl, skifer eller tagpap. Eksisterende udsmykkede vindskeder, sternbrædder og tagudhæng skal bevares eller udskiftes med kopier. Taghældningen skal være mindst 45 grader. Tagrender skal fremstå af zink eller kobber. Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede med samme overflade som facaden og skal placeres i tagrygningen.

### 7.4.3 Vinduer og døre

Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares. Nye vinduer skal udformes som de oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, opdeling, materialer og farver. Ved fornyelse af opsprossede – eller tidligere opsprossede - vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses med forsatsrammer eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit. Der må hverken isættes tonede, matterede eller buede ruder. Vinduerne skal fremstå malede med en dækkende maling. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. Sålænke skal udføres som de oprindelige.

### 7.4.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset. Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal etableres som rytterkviste. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside. Kvistvinduerne skal være mindre end langsidens vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

### 7.4.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal fremstå pudsede eller i granit.

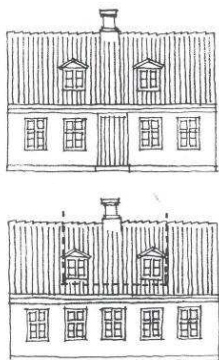


*\*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

*\*\*\*\* De ældste villaer i stilarten havde typisk småsprossede vinduer, mens de yngre villaer havde større vinduesflader.*



*\*\*\*\*\*Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsides 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. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"*

*\*\*\*\*\*Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.*

## 7.5 BEDRE BYGGESKIK-HUSET (BB) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Bedre Byggeskik-huset', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

Under denne stilart hører også bygmesterhuset og byggeforeningshuse fra samme periode, der ikke nødvendigvis er tegnet af Bedre Byggeskik-bevægelsen, men som er inspireret af den og derfor indfører sig under de samme bestemmelser.

### 7.5.1 Facader

Facader skal fremstå som blank mur eller pudset med en kalklignende\*\* overflade. Facader i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer, døre, og taggesims, skal bevares. Hvis bygningen er malet, skal gesimsbånd ved taggesimsen fremstå hvide.

### 7.5.2 Tag og skorstene

Tage skal fremstå som 47-50 graders halv- eller kvartvalmede saddeltage i røde, matte\*\*\* vingetegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner. Valmen skal have en hældning på mindst 60 grader. Der må ikke etableres udhæng på taget. Tage på dobbelthuse skal udføres som det oprindelige og være ens i materiale og farve. Tagrender skal fremstå af zink. Eksisterende skorstene, som huset er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Skorstene skal have samme overflade som facaden.

### 7.5.3 Vinduer og døre

Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares. Nye vinduer og døre skal udformes som de oprindelige med hensyn til størrelse, opdeling\*\*\*\*, materialer og farver. Ved fornyelse af opsprossede – eller tidligere opsprossede - vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses med forsatsrammer eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit. Hvis vinduets ramme oprindeligt ikke er udført opsproset, vil det normalt kunne tillades, at der isættes termo-glas med trekantede glaslister af træ eller kit. Der må hverken isættes tonede, mattede eller buede ruder. Vinduerne skal fremstå malede med en dækkende maling. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. Sålænke skal udføres som de oprindelige.

### 7.5.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset. Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal etableres som rytterkviste. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside\*\*\*\*\*. Kvistvinduerne skal være mindre end langsides vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje\*\*\*\*\*. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

### 7.5.5 Udvendige trapper

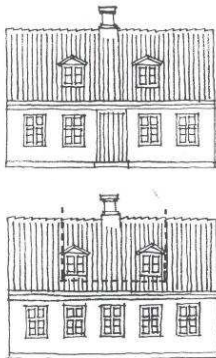
Udvendige trapper skal fremstå pudsede eller i granit.

*\*Der henvises i øvrigt til lokalplannens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning. Det nyklassicistiske hus' facader vil ofte være symmetriske omkring en lodret linje midt gennem den enkelte facade.*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

*\*\*\*\* De ældste villaer i stilarten havde typisk småsprossede vinduer, mens de yngre villaer havde større vinduesflader.*



*\*\*\*\*\*Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "1 fag" med langsiddens 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. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"*

*\*\*\*\*\*Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.*

## 7.6 NYKCLASSICISTISKE HUSE (NY) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Nyklassicistiske huse', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser. \*

### 7.6.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå som blank mur, pudset med indfarvet mørtel eller pudset med bemaling, som har en kalklignende\*\* overflade. Bygninger i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer, døre og taggesims, skal bevares. Symmetrien i den enkelte facade skal oprettholdes ved forandringer, fx ved tilbygning eller ved isætning af nye vinduer. Sokler på malede huse skal fremstå bemalede.

### 7.6.2 Tag og skorstene

Tage skal fremstå som 47-50 graders saddeltag, evt. med valm. Tagmaterialet må kun være røde, matte\*\*\* vingetegl. På bygninger, der på Kortbilag 3 er angivet med signatur, må der foruden røde, matte vingetegl også anvendes sorte, blanke tegl. På bygninger med valm skal denne have en hældning på mindst 60 grader. Der må ikke etableres udhæng på taget. Tagrender skal fremstå af zink. Skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Eksisterende skorstene må ikke nedtages.

### 7.6.3 Vinduer og døre

Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares. Nye vinduer og døre skal udformes som de oprindelige med hensyn til størrelse, opdeling\*\*\*\*, materialer og farver. Ved fornyelse af opsprossede – eller tidligere opsprossede - vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses med forsatsrammer eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit. Hvis vinduets ramme oprindeligt ikke er udført opsproset, vil det normalt kunne tillades, at der isættes termo-glas med trekantede glaslister af træ eller kit. Der må hverken isættes tonede, mattede eller buede ruder. Vinduerne skal fremstå malede med en dækkende maling. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. Såløbænke skal udføres som de oprindelige.

### 7.6.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset. Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal etableres som rytterkviste. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside\*\*\*\*\*. Kvistvinduerne skal være mindre end langsiddens vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje\*\*\*\*\*. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

### 7.6.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal fremstå pudsede eller i granit.

*\*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Det er karakteristisk for stilarten, at facaderne ikke er "pyntede".*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

## 7.7 FUNKISBUNGALOWEN (FU) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Funkisbungalowen', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

### 7.7.1 Facader

Facader skal fremstå som blank mur eller pudset med bemaling. Facader i blank mur må ikke pudses, vandskures eller males. Der må ikke etableres ornamentik i facaden som fx stik, gesimsbånd, bindingsværk. \*\*

### 7.7.2 Tag

Tage skal fremstå som pyramidetage med en hældning på maks. 25 grader. Tagformen må ikke ændres. Ved tage med vingetegl må taghældningen være op til 45 grader. Tagmaterialet må kun være tagpap, røde matte\*\*\* vingetegl, eller fibercementskifer. Tagrender skal fremstå i zink. Eksisterende skorstene, som huset er opført med, må ikke nedtages.

### 7.7.3 Vinduer og døre

Døre må ikke være fyldningsdøre. Vinduer skal fremstå med rammer og karme af træ eller metal. Træ skal fremstå som ædeltræ eller anden træsorter der er malet med en dækkende maling. Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækrude. Cirkulære vinduer skal bevares eller udskiftes med kopier.

### 7.7.4 Kviste og ovenlysvinduer

Der må ikke etableres kviste. I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys. Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje.

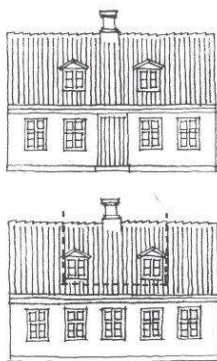
### 7.7.5 Andre bygningsdetaljer

Gelændere ved trapper skal fremstå i jernprofiler. Sålbenke og trapper skal fremstå beklædt med keramikklinter. Sålbenke må alternativt fremstå i metal.



*\*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*



*\*\*\*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. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"*

*\*\*\*\*Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.*

*\*\*\*\*Murstenssålbenk ses ofte, men dels er den ikke særligt holdbar, og dels er den fremmed for de fleste stilarter. Den danske funktionelle villa har ofte smalle sålbænke.*

## 7.8 DEN DANSKE FUNKTIONELLE VILLA (DA) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Den danske funktionelle villa', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

### 7.8.1 Facader

Facader skal fremstå som blank mur i rød eller gul tegl med tilbagetrukne fuger, eller pudset med bemaling. Huse i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males.

### 7.8.2 Tag

Tage skal fremstå som saddeltage i røde, matte vingetegl eller røde, matte\*\* romerfaltegl. Taghældningen skal være mindst 45 grader. Synlige spærender, vindskeder og inddækninger skal fremstå malede. Nogle danske funktionelle villaer har ikke synlige spær, men har i stedet muret gesims ligesom Bedre Byggeskik. I disse tilfælde skal den murede gesims bevares. Tagrender skal fremstå af zink. Eksisterende skorstene, som huset er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal have samme overfladebehandling som facaden.

### 7.8.3 Vinduer og døre

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækrude. Rammer og karme skal være af træ eller metal. Vinduesglas skal være plane. Eksisterende cirkulære vinduer skal bevares eller udskiftes med kopier.

### 7.8.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset. Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal etableres som rytterkviste. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside\*\*\*. Kvistvinduerne skal være mindre end langsidsens vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje\*\*\*\*. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

### 7.8.5 Andre bygningsdetaljer

Gelændere ved trapper og altaner skal fremstå af jernprofiler. Sålbænke skal fremstå i metal, klinker eller som støbte. Der må ikke etableres murstenssålbenke. \*\*\*\*

*\*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

## 7.9 STATSLÅNSHUSET (ST)

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Statslånshuset', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

### 7.9.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå i blank mur af gule eller røde tegl, pudsede, evt. med bemaling. Eventuel bemaling skal fremstå med en kalklignende\*\* overflade. Bygninger, der fremstår i blank murværk, må ikke vandskures, pudses eller males. Delpartier (mindre end 1/3 af facaden) må udføres af træ. Sokler skal fremstå pudsede uden bemaling.

### 7.9.2 Tage og skorstene

Tage skal fremstå som 25-45 graders saddeltag. Tagmaterialet må kun være røde, matte\*\*\* vingetegl, tagpap på lister, sort fibercementskifer eller bølgeformede fibercementtagplader i farverne sort eller grå. Tagrender skal fremstå af stål eller zink. Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede. Skorstene skal fremstå med samme overflade som facaderne.

### 7.9.3 Vinduer og døre

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækrude. Rammer og karme skal fremstå af træ, metal eller en kombination af disse materialer. Vinduer af træ skal fremstå malede med en dækkende maling. Undtaget herfra er vinduer udført i ædeltræ. Sålænke skal fremstå støbte, i klinker, i fiberbeton eller skifer. Døre skal være udført af træ og fremstå plane, med listebeklædning eller med plane fyldninger af glas eller listebeklædning.

### 7.9.4 Andre bygningsdetaljer

Nogle statslånshuse er udført med gavltrekanter i træ. For disse huse gælder, at eksisterende gavltrekanter skal bevares, eller udskiftes med kopier. Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudsede med klinker eller natursten. Gelænder ved trapper og altaner skal fremstå af spinkle metalprofiler.

*\*Der henvises i øvrigt til lokalplannens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Murermestervillaen har sjældent stik mv. i murværket. "Udsmykningen" består oftest af farvede fuger, nogle gange forskellige farver på lodrette og vandrette fuger, for derved at understrege husets stoflighed. Nogle murermestervillaer har også markerede vinduer og dørparter.*

*\*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

*\*\*\*\*Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.*

## 7.10 MURERMESTERVILLAEN FRA 50'ERNE (M50) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Murermestervillaen fra 50'erne', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

### 7.10.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå som blank mur i rød eller gul tegl. Huse i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Fugefarver og fugetyper skal bevares eller erstattes med kopier. Sokler skal fremstå pudsede uden bemaling.\*\*

### 7.10.2 Tag og skorstene

Tage skal fremstå som saddeltage i røde, matte vingetegl eller røde, matte\*\*\* romerfaltegl. Taghældningen skal være mindst 45 grader. Bygninger, der fremstår i gule tegl, må foruden ovenfor nævnte tagmaterialer også fremstå i blå- eller brundæmpede matte tegl. Spærender, vindsceder og inddækninger skal være synlige og skal på rødstenshuse fremstå hvidmalede. Tagrender skal fremstå af zink. Eksisterende skorstene må ikke nedtages. Skorstene skal fremstå som opmurede uden profilering i murværket.

### 7.10.3 Vinduer og døre

Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækrude. Rammer og karme skal være af træ, og vinduesglas skal være plane. Store vinduespartier - "blomstervinduer" - kan fremstå med en anden opsprosnings. Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

### 7.10.4 Kviste og ovenlysvinduer

Der må ikke sættes kviste på. I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje\*\*\*\*. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

### 7.10.5 Andre bygningsdetaljer

Gelændere ved trapper og altaner skal fremstå af hvidmalede jernprofiler. Sålænke og trapper skal fremstå i keramiklinker eller støbte.



*\*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*\*\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.*

### 7.11 TYPEHUSET (TY) BESTEMMELSER

Bygninger, der på Kortbilag 3 er klassificeret som 'Typehuset', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.\*

#### 7.11.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå i blank mur. Delpartier (mindre end halvdel af facaden) må udføres af træ. Sokler skal fremstå pudsede uden bemaling.

#### 7.11.2 Tag

Tage skal fremstå som 15-35 graders saddetag med udhæng. Tagmaterialet må kun være røde, matte\*\* vingetegl, tagpap på lister, sorte fibercementskifer eller bølgeformede fibercementtagplader i farverne grå eller sort. Tagrender skal fremstå af stål eller zink.

#### 7.11.3 Vinduer og døre

Vinduer skal fremstå uden opsprosningsrammer og karme skal fremstå af træ, metal eller en kombination af disse materialer. Døre skal fremstå plane. Materialerne må kun være træ og glas.

#### 7.11.4 Kviste og ovenlysvinduer

Ovenlysvinduer må være maks. 80 cm brede og 140 cm høje. Der må ikke placeres flere ovenlysvinduer i kontakt med hinanden.

#### 7.11.5 Andre detaljer

Det er karakteristisk for hustypen, at vinduer ofte placeres i bånd med træpartier imellem. Disse træpartier mellem vinduerne skal bevares. Gavle vil ofte være beklædt med træ eller plader. Disse træ/pladepartier skal bevares eller udskiftes med kopier.

**7.12 BYGNINGER UDEN KLASSIFICERING AF STILART (BU) BESTEMMELSER**

Nogle af områdets bygninger er ikke klassificeret med en bestemt stilart. For disse huse, inkl. nyopførelse af huse samt tilbygninger, gælder følgende bestemmelser:

**7.12.1 Facader**

Facader skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret med bemaling. Delpartier (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer. Huse i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males.

**7.12.2 Tag**

Tage skal fremstå af matte\* tegl, skifer, fibercementskifer, tagpap, eller tagpap på lister.

**7.12.3 Vinduer og døre**

Vinduer skal fremstå med rammer og karme af træ, metal eller en blanding af disse materialer.

**7.12.4 Kviste og ovenlysvinduer**

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset. Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal etableres som rytterkviste. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside. Kvistvinduerne skal være mindre end langsidens vinduer. Kvistflunke skal være i zink eller kobber. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje\*\*. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

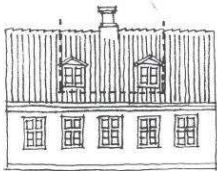
**7.12.5 Udvendige trapper**

Udvendige trapper skal fremstå pudsede eller i granit.

**7.12.6 Fællestræk**

Supplerende for bestemmelserne i 7.12.1-7.12.5 gælder, at huse skal tilpasses omgivelserne ved at optage fællestræk fra de omgivende huse\*\*\*. Det kan fx være et gennemgående facademateriale, en tagform eller andre karakterdannende træk, som flere end halvdelen af husene på den pågældende vej har.

\*Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.



\*\*Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsidens 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. Kilde: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"

\*\*\*Har eksempelvis mere end halvdelen af husene på vejen en taghældning på 45° med røde vingetegl vil dette være gældende.

**8. UBEBYGGEDE AREALER****8.01 Bevaringsværdige træer**

Træer, der på Kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes. Træer, der har en stammeomkreds på mere end 80 cm, 100 cm over terræn, er bevaringsværdige, uanset at de ikke er optaget på Kortbilag 2. Træerne må ikke fældes. Syge eller døde træer kan normalt fjernes, mod at der plantes et nyt træ (fx eg, lind eller ask), der på sigt bliver et markant træ, som kan erstatte det fjernede træ. Der skal foretages en konkret vurdering på grundlag af en ansøgning om dispensation fra pkt. 8.01, inden der tages stilling til, om et værdifuldt træ kan fjernes.

**8.02 Hegn**

Hegn i skel mod veje og stier skal etableres som hæk. Dette gælder også hegn på egen grund, når hegnet er placeret mindre end 1,75 m fra skel mod veje og stier.

**8.03 Opholdsarealer**

Opholdsarealer, der helt eller delvist er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn, må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

**8.04 Terræn**

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

Terrænudligning 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.

**8.05 Forhaver**

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

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

**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 væk fra vejen.

**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 varmeanlæg.*

**10.01**

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme\*, vand- og spildevandsforsyning og



syning. 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.

- Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

## 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT

### 11.01

Lokalplan 616 endelig godkendt d. 3. september 1980 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 677 endelig godkendt d. 19. september 1994 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i pkt. 2.

## 12. AFLYSNING AF SERVITUT

### 12.01

Der aflyses ingen servitutter.

## 13. RETSVIRKNINGER

### 13.01

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

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**

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 01.09.2010

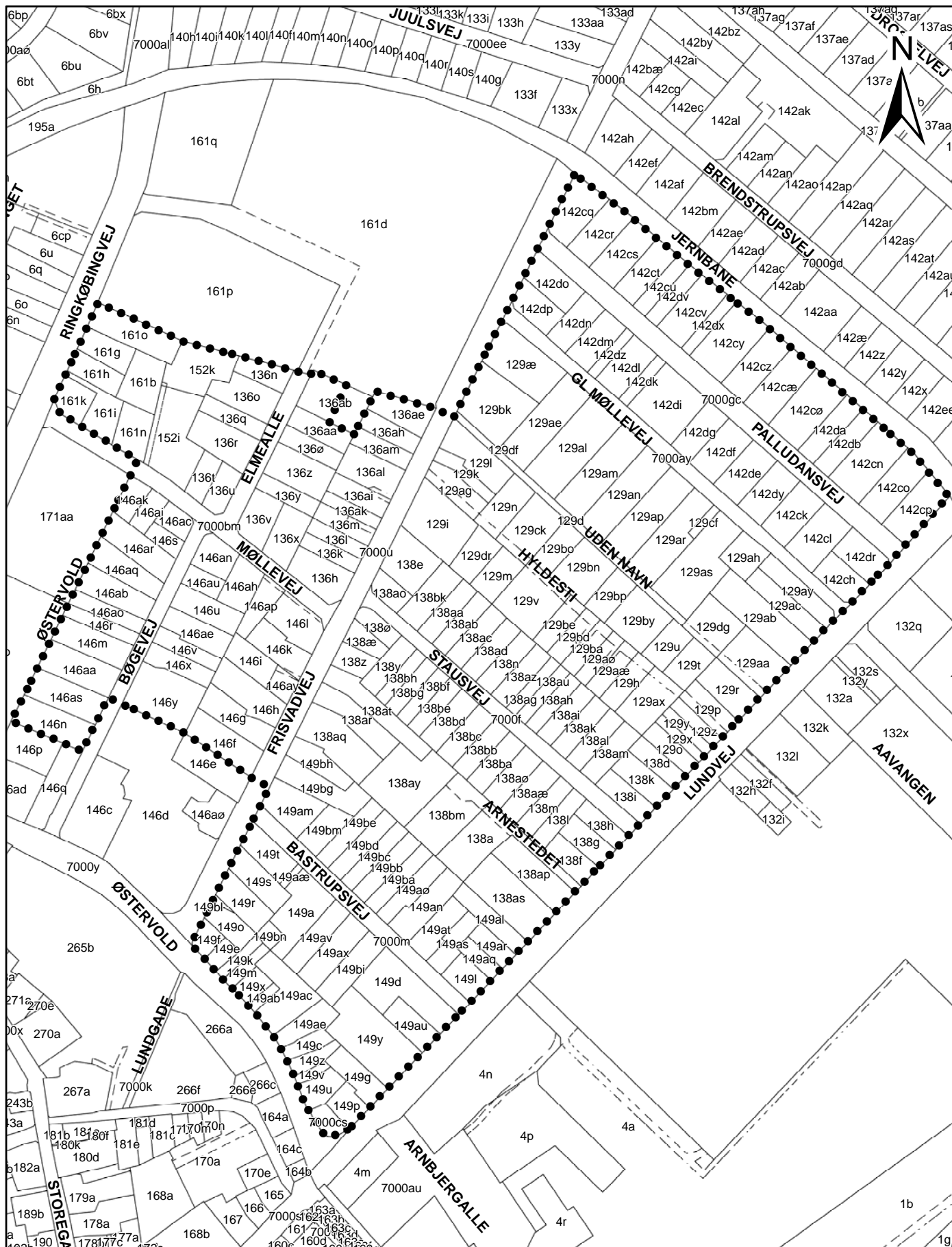
P.b.v.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

/



Max Kruse  
Kommunaldirektør



**Signaturforklaring**

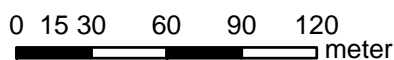


Lokalplanområde

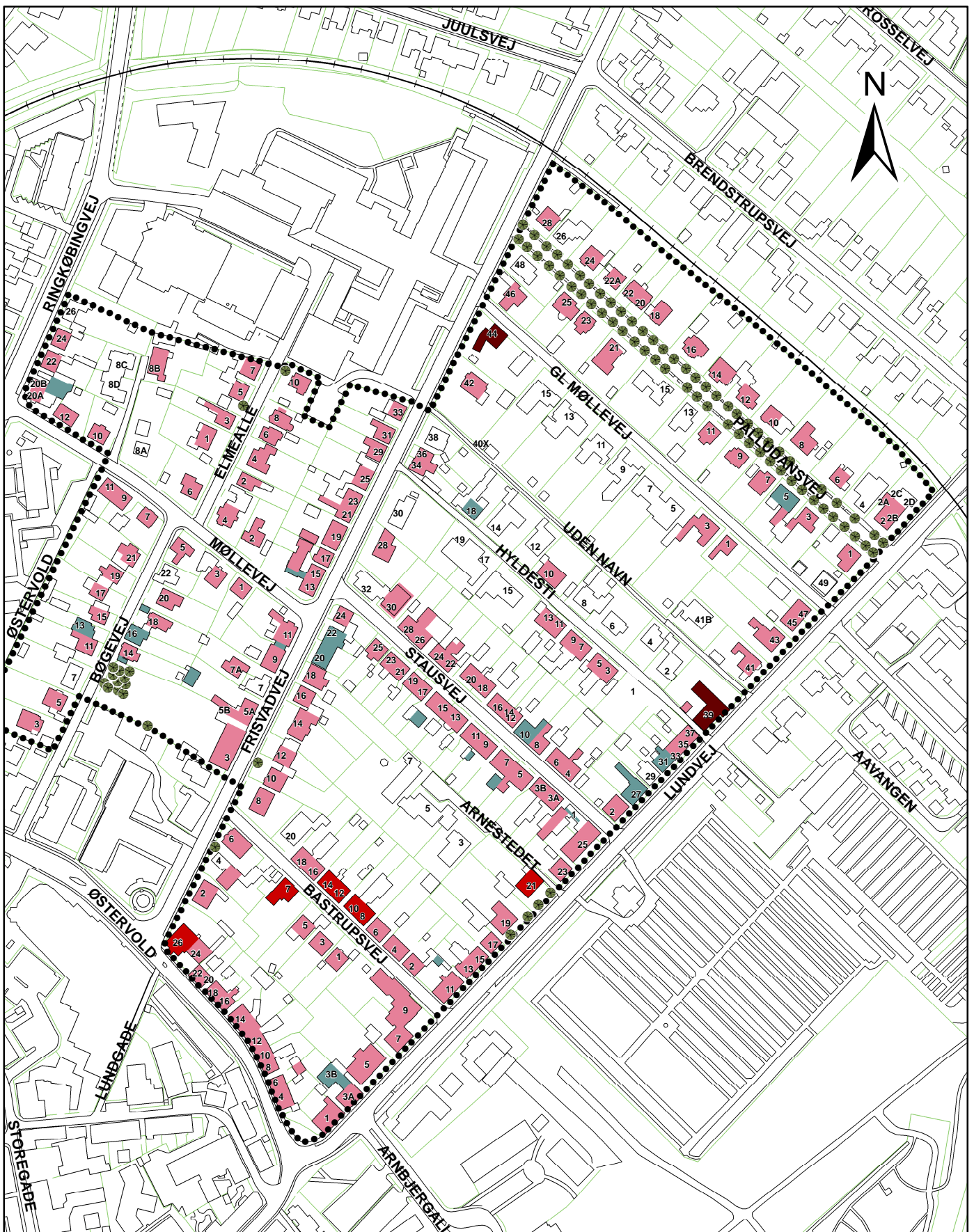
Ejerlav: Varde Markjorder

**Lokalplan 23.02.L01  
kortbilag 1**

Oversigtskort med matrikelgrænser



november 2009



**Signaturforklaring**

-  Lokalplanområde
-  Fredet bygning og kirke
-  Høj bevaringsværdi (1-3)
-  Middel bevaringsværdi (4-6)
-  Lav bevaringsværdi (7-9)
-  Bevaringsværdige træer
-  Bygninger opført efter 1940 og ikke registreret

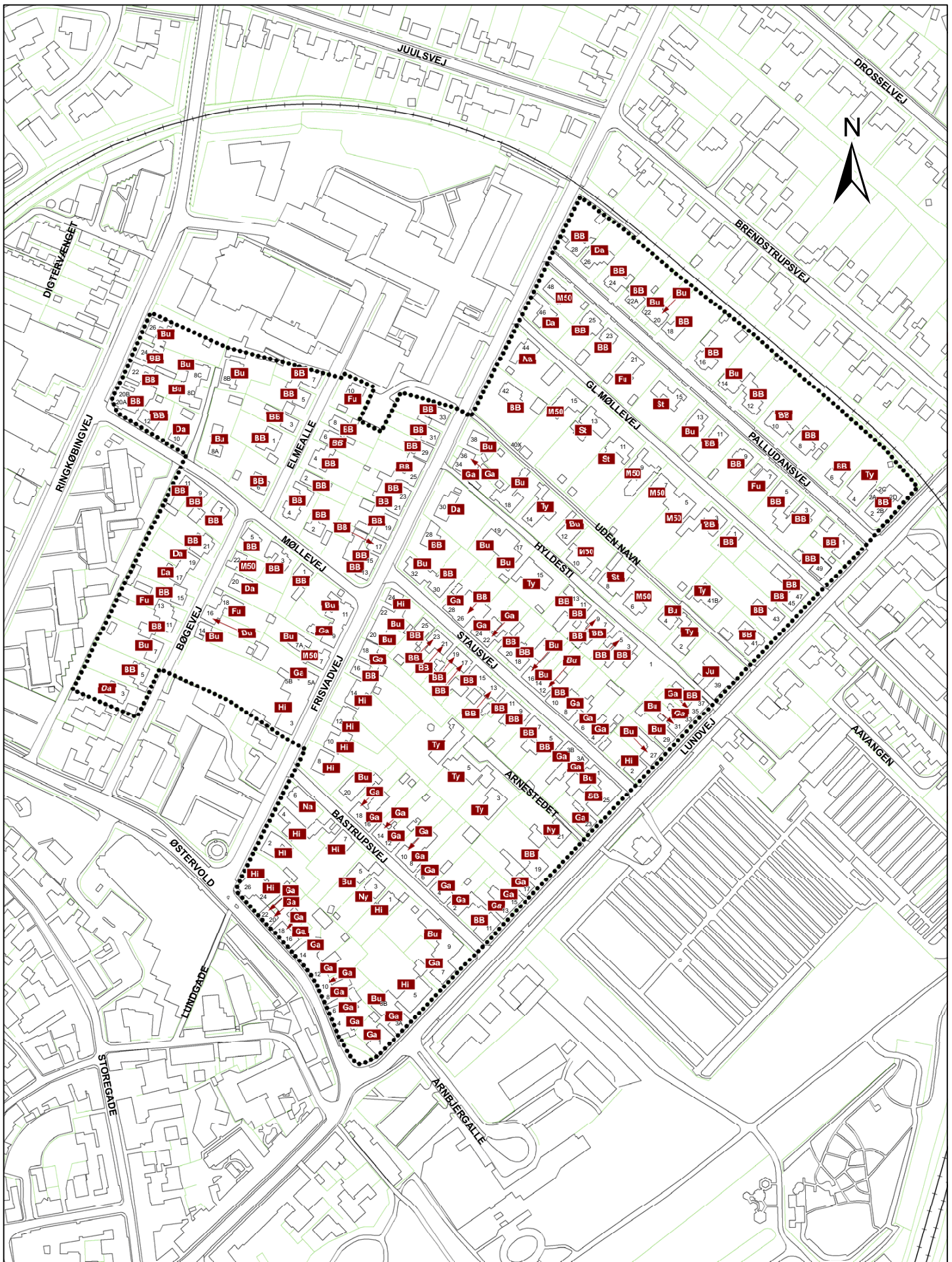
## Lokalplan 23.02.L01 kortbilag 2

Fredede og bevaringsværdige bygninger  
fra før 1940 samt bevaringsværdige træer

0 20 40 80 120  
meter

august 2010





**Signaturforklaring**

Lokalplanområde

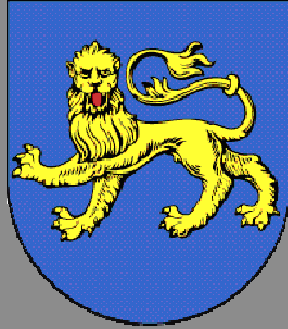
- Jugendstil villa
- Den historicistiske villa
- Den nationalromantiske villa
- Gadehuse
- Bedre byggeskik

- Nyklassicistiske huse
- Funktionsbungaloven
- Den danske funktionelle villa
- Statslåns huset
- Muremestervilla fra 1950erne
- Typehuset
- Bygning uden klassificering af stilart

**Lokalplan 23.02.L01  
kortbilag 3**

**Stilarter**

0 10 20 40 60 meter



### 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.