

Plan & Byg  
Toften 2  
6818 Årre

Tlf. 79946800

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

7. juli 2014

Jacob Coln  
Direkte tlf. 79947471

[jaco@varde.dk](mailto:jaco@varde.dk)

Journalnr. 88161/14  
Sagsnr. 13/14073

## **Orientering om endelig vedtagelse Lokalplan 23.01. L03 for Stålværks- og trådspinderi grunden**

Varde Byråd har den 01.07.2014 lokalplan 23.01. L03 endeligt.

Planerne omfatter et område til et attraktivt og dynamisk byrum med mulighed for mange forskellige aktiviteter. Dette skal ske ved gennemførelse af et områdefornyelsesprojekt for området.

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

Fra offentliggørelsesdatoen den 10. juli kan planerne ses på Varde Kommunes hjemmeside [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk) - klik borger – bolig og byggeri – kommune og lokalplaner - se nyeste planer.

### **Retsvirkninger**

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planen, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

Planen er registreret via PlansystemDK

## Klagevejledning

Der kan klages til Natur- og Miljøklagenævnet over en plans lovlighed, herunder om en plan er lovligt tilvejebragt. Klagefristen er 4 uger efter offentliggørelsesdatoen. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at en plan findes uhensigtsmæssig.

Klagen skal være skriftlig og være stilet til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal sendes til Varde Kommune, Team Plan, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk). Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Varde Kommune vedlægger dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse samt bemærkninger, klagen giver anledning til. Klager vil modtage en kopi af kommunens brev til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager, indbetaler et gebyr på 500 kr. til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klageren modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra Varde Kommune. Opkrævningen skal benyttes ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, efter afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Natur- og Miljøklagenævnet.

Venlig hilsen

Jacob Coln  
Landskabsarkitekt



## LOKALPLAN 23.01.L03

Kulturspinderiet

Stålværks- og Trådspinderigrunden i Varde

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 10. marts 2014 til den 7. maj 2014.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. 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 området's fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

---

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	8
SERVITUTTER.....	9
1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	10
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING, DELOMRÅDER OG ZONESTATUS.....	10
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	11
4. Udstykning .....	11
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	11
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING* .....	11
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN* .....	12
8. UBEBYGGEDE AREALER* .....	12
9. TEKNISKE ANLÆG .....	13
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	13
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT .....	13
12. AFLYSNING AF SERVITUT .....	13
13. RETSVIRKNINGER.....	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	14

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

KORTBILAG 2: DELOMRÅDER, BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG BYGGELINIER

KORTBILAG 3: DISPOSITIONSPAN

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



*Lokalplanens afgrænsning*



*Panoramafotos af eksisterende bebyggelse i området*

## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er Byrådets ønske om at omdanne området ved den gamle Stålværks- og Trådspinderigrund i Varde (Kulturspinderiet) til et attraktivt og dynamisk byrum med mulighed for mange forskellige aktiviteter. Dette skal ske ved gennemførelse af et områdefornyelsesprojekt for området.

Lokalplanen har til formål:

- **At** muliggøre realisering af områdefornyelsesprojektet ved Stålværks- og Trådspinderigrunden.
- **At** fastlægge områdets anvendelse til blandede bymæssige formål,
- **At** muliggøre omdannelse og genanvendelse af eksisterende bygninger,
- **At** muliggøre opførelse af kunst, installationer samt midlertidige bygninger og lignende indenfor lokalplanområdet,
- **At** muliggøre midlertidige anvendelser indenfor hele lokalplanområdet,
- **At** muliggøre opførelse af ny bebyggelse og tilbygninger til eksisterende bygninger, samt
- **At** fastlægge principper for friareal- og parkeringsforhold.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger umiddelbart vest for Varde midtby. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Kærvej og mod øst afgrænses lokalplanområdet af Vestervold, som er en del af Vardes gamle voldgader. Lokalplanområdet grænser mod syd og syd/vest op til et eksisterende betonværk.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra henholdsvis Kærvej og Vestervold.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha. Lokalplanområdet omfatter helt eller delvist matrikel nr. 53m, 53bd, 53dt, 53dl, 53dn, 53do samt 7000o Varde markjorde.

Lokalplanområdet ligger i byzone og har tidligere været anvendt til stålindustri. Lokalplanområdets anvendelse er i kommuneplanen udlagt til centerområde og med konkret anvendelse til Kultur- og serviceerhverv.

Området er et ældre industriområde med industriarkitektur påbegyndt i starten af 1900 tallet. De fleste af bygningerne indenfor lokalplanområdet bliver på nuværende tidspunkt anvendt af forskellige foreninger, blandt disse kan nævnes Varde Musik- og Billedskole, Varde Artillerimuseum, Ungehuset og Smedeværkstedet.

### Historisk kontekst

Stålværks- og Trådspinderigrunden består af industriarkitektur påbegyndt fra starten af 1900-tallet. Omkring år 1900 blev der på området etableret et jerntrådsspinderi. Jerntrådsspinderiet lukkede i 1982. Bygningen beliggende Stålværksvej 13 er opført i 1946 til erhvervsformål og fremtræder som en treetages bygning opført i tegl. De øvrige bygninger, materialer og rumlighederne mellem bygningerne er etableret ud fra praktiske og funktionelle hensyn med henblik på at fungere for de pågældende industrier og virksomheder på området. Stålværks- og Trådspinderiværket spillede en væsentlig rolle i udviklingen af Varde som bysamfund, og bebyggelsen har derfor værdi for byen som historisk spor.

### Omkringliggende områder

Nord for lokalplanområdet ligger et mindre parcelhuskvarter, afgrænset af Kærvej, Morbærlunden og Vesterport.

Mod øst grænser området op til Varde midtby. Lokalplanområdet og midtbyen er adskilt af Vestervold.

Arealerne mod syd rummer eksisterende betonindustri, beboelse samt Jacobi skole.

Mod vest grænser lokalplanområdet ligeledes op til den eksisterende betonindustri og umiddelbart i forlængelse af industrien åbner området sig op til åbne marker.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### *Anvendelse*

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til blandede bymæssige formål.

Lokalplanens formål er, at sikre at området kan transformeres i overensstemmelse med det udarbejdede materiale, nærmere bestemt en dispositionsplan for Kulturspinderiet se kortbilag 3. Transformationen skal medføre at området kan anvendes til kunst, kultur og lignende kreativt ekspressive udtryk samt offentlige formål.

Det er et hovedformål at sikre at omdannelsen af områdets sker med en tilgang til stedets fremtidige kultur som et dynamisk fænomen og derved ikke fastlåser områdets udviklingspotentialer.

Det er et vigtigt aspekt i realiseringen af kommunes arealudlæg, at bygge videre på Vardes eksisterende kvaliteter og potentialer, for derved at sikre stedets unikke karakter og attraktionsværdi for både lokale borgere og besøgende. Derfor skal den fremtidige Stålværks- og Trådspinderigrund (Kulturspinderiet) i sin arkitektoniske udformning være både funderet i historien, udtrykke det moderne og give plads til nye initiativer. Med et ønske om, at fordre møder mellem mange forskellige slags mennesker og et kulturelt liv i udvikling.

### *Bebyggelse*

Stålværks- og Trådspinderigrunden står tilbage som et af de sidste områder i Vardes, der kan give et autentisk indtryk af den industri, der var med til at skabe og udvikle byen. Det er derfor vigtigt, at der i udviklingen af området lægges vægt på at bevare de kulturhistoriske detaljer, indvendigt som udvendigt, ikke mindst at det rå, industriprægede udtryk ikke forsvinder ved en alt for "pæn" istandsættelse af området. Bebyggelse skal opføres i god arkitektonisk kvalitet og skal i formgivning og arkitektur forholde sig til den eksisterende bebyggelse, så de oprindelige karakteristiske bygninger træder i karakter.

Bebyggelse skal primært ske indenfor delområde 1 og bag de viste byggelinier på kortbilag 2. Der kan dog etableres mindre bygninger eller tekniske anlæg udenfor delområde 1, så længe de forholder sig til områdets dispositionsplan, arkitektur og materialebrug.

Bebyggeshøjden for ny bebyggelse, fastsættes til maksimalt 12,5 meter for at sikre at området bevarer sit oprindelige udtryk. Den maksimale bebyggelses procent for området sættes efter

vedtagelse af nærværende lokalplan til 50 % og etage antallet sættes til maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage.

### *Vej-, sti- og parkeringsforhold*

Vejadgang til lokalplanområdet skal forsat ske fra Kærvej samt fra Vestervold. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en intern vej i området. Parkering etableres under hensyntagen til dispositionsplanens hovedgreb.

### *Bevaringsværdige bygninger*

Der er foretaget en vurdering af områdets bygninger og bygninger der er fundet bevaringsværdige er angivet på kortbilag 2 og skal som udgangspunkt bevare deres oprindelige arkitektur ved om- og tilbygning.

### *Ubebyggede arealer*

Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning og lignende have et udseende, der signalerer god kvalitet.

### **Dispositionsplanen - Projektbeskrivelse**

Under navnet "Kulturspinderiet" vil Varde Kommune omdanne byens gamle industriområde – Stålværks- og Trådspinderigrunden – til et sammenhængende byrum med fokus på kultur og kunstneriske aktiviteter. Det nye byrum skal skabe et miljø, hvor Vardes borgere kan mødes i en uformel, folkelig atmosfære omkring / på tværs af kreative kulturelle aktiviteter (musik, billedkunst, skulptur, kunsthåndværk, litteratur, teater), og hvor borgere og turister finder uventede, overraskende oplevelser, der inspirerer til kunstnerisk udfoldelse.

Det er et centralt element i projektet, at byrummet fastholder sit rå industriudtryk samtidigt med at byrummet skal rumme overraskelser. Målet er at området etableres så de enkelte elementer har flere funktioner, så de både kan bruges til en aktivitet og kan opleves i sig selv. Materiale- og farvevalg skal tage hensyn til områdets karakter, men der skal samtidigt være en betydelig variation i materialer og farver, så området også er kendetegnet ved detaljerigdom og overraskelser. Mobilt inventar vil sikre mulighed for afgrænsning og opholdsmuligheder, der kan flyttes afhængigt af brugernes behov.

Projektets arkitektoniske hovedgreb er Løberen, der er et gennemgående strøg, der binder hele området sammen. Løberen starter ved Vestervold og løber parallelt med Kærvej mens den slutter ud for Ungehuset. Udover at være den primære adgangsvej rundt i området vil Løberen gennem belysning, belægning og aktiviteter



binde området sammen både fysisk og idémæssigt. Alle aktiviteter og oplevelser langs Løberen skal signalere et kreativt kulturmiljø. Løberen opdeler samtidigt området i naturlige enkeltdele, hvor der er plads til forskellige fokusområder (hotspots).

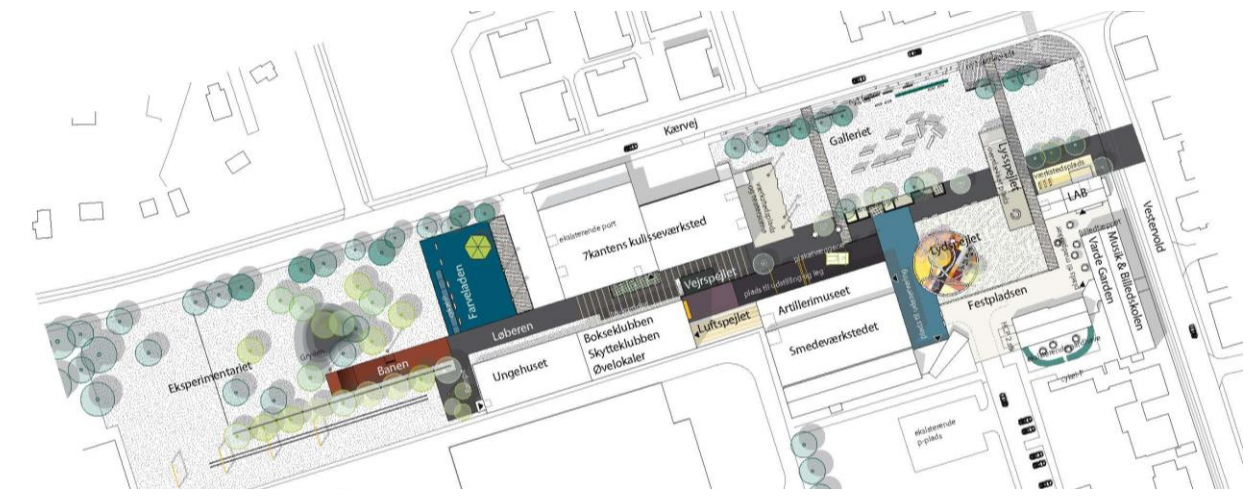
Ud mod hjørnet Kærvej – Vestervold fastholdes det åbne indtryk af området, men der arbejdes bevidst med beplantning og etablering af vægge i forskellige højder og materialer for at opdele det store område, så byrummet på samme tid udgør en attraktiv indgang til midtbyen og inspirerer til et besøg på området. Langs Kærvej etableres Galleriet, hvor det nuværende delvist befæstede areal fastholdes, hvorved der skabes en udstillingsmulighed for skiftende udstillinger, herunder fra 7-kanten. Områdets blanding af beplantning, kunst og skiftende udstillinger skal skabe en nysgerrighed for at undersøge området nærmere.

Ud mod Vestervold omdannes Laboratoriebygningen til et åbent værksted til byens kreative borgere, hvor der både vil være indendørs og udendørs værkstedsfaciliteter. Ved siden af Laboratoriebygningen etableres Lydspejlet, som er et fleksibelt overdækket areal, som kan anvendes til musik, workshops, ophold o.l.. Det overdækkede område sikrer mulighed for aktivitet i området uafhængigt af vejr og vind.

Musik- og Billedskolens nuværende parkeringsplads omdannes til Festpladsen, som delvist afspærres for kørende trafik. Gennem forskellige valg af belægning skabes opholdsområder og afsætningsområde for varetransport til området. Festpladsens naturlige omdrejningspunkt bliver Lydspejlet. Lydspejlet er på samme tid en skulptur, et opholdssted og et lydunivers. Lydspejlet udformes, så det indbyder alle til at skabe lyd uanset musikalske evner.

Langs Artillerimusset fastholdes mulighed for museets udendørs udstillinger, mens der i gårdrummet bag museet etableres Luftspejlet, der er et bevægelsesrum med kunstneriske kvaliteter, hvor træningsaktiviteter for områdets foreninger indbyder alle til aktivitet. I Luftspejlet giver udspingsplatforme mulighed for at udfordre mod gennem spring fra forskellige højde, mens en stor madras afbøder fald. Hængende inventar som f.eks. boksebolde giver mulighed for at sigte efter, klatre på eller hænge i.

Løberen afsluttes med Banen, som er et skaterområde med fokus på unges bevægelse. Rundt om Banen udgør Eksperimentariet et vildt naturområde, mens Farveladen bliver et belagt område, som kan anvendes til forskellige aktiviteter.



## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 07.E6.01, 677 samt lokalplan L658. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan 07.E6.01, 677 samt lokalplan L658 så vidt angår det viste område i pkt. 2.

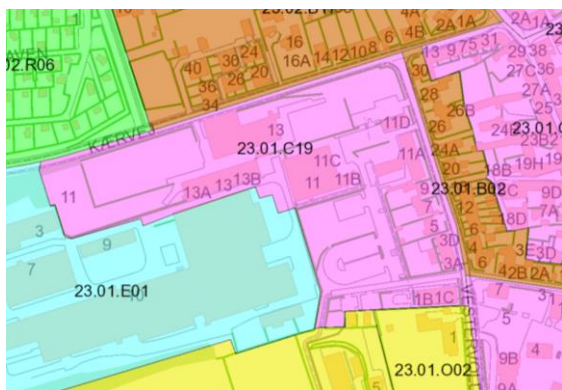
### Kommuneplan



*Kommuneplan 2013, Varde Kommune*

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområde 23.01.C19 i Kommuneplan 2013.

Områdets anvendelse er fastlagt som: Centerområde, Byzone, kultur- og service erhverv, bebyggelsehøjde 15 m, max. 2 etager med udnyttet tagetage, bebyggelsesprocent for området som et hele er 50 %.



*Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort*

### Kirkeomgivelser

Indenfor det område omkring Sct. Jacobi Kirke, der er skitseret ovenfor, må kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af Kirken i samspil med omgivelserne.

Det er imidlertid ikke muligt at se Kirken fra selve lokalplanområdet på grund af den eksisterende bebyggelse i og omkring den ældre bykerne.

Lokalplanen giver blandt andet mulighed for opførelse af ny bebyggelse i max. 2½ etage og en max. Højde på 12,5 m. Opførelse af bebyggelse indenfor lokalplanområdet vurderes ikke at ville ændre indkigget til Kirken i væsentlig grad.



*Kirkeomgivelser*

### Drikkevandsinteresser

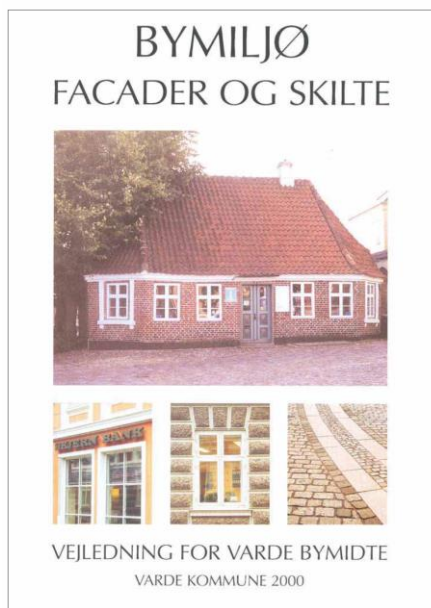
Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser.

Den ændrede anvendelse af området vurderes ikke at medføre øget risiko for grundvandsforurening.

### Bevaringsværdigt kulturmiljø

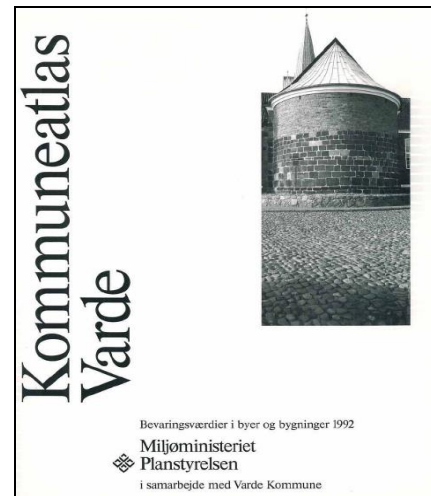
En mindre del af lokalplanområdet er, i Varde Kommuneplan 2013, udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Bevaringsinteresserne omfatter Varde bys vejstruktur bestående af systemet af veje, der i århundreder har strålet ind mod Varde, sammen med den centrale bydels middelalderlige gadenet. Kulturmiljøet er sårbart over for gadegennembrud, omlægninger og sløjfning af gader og indfaldsveje. I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Lokalplanen vil ikke påvirke det bevaringsværdige kulturmiljø i Varde negativt da der ikke ændres på det bevaringsværdige gadenet.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for enkeltområde 23.01.C19 i Kommuneplan 2013.

**Facade- og skiltevejledning**

*Vejledning for Varde bymidte*

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte". Retningslinjerne heri bør respekteres indenfor det område der er omfattet af vejledningen.

**Bevaringsværdige bygninger**

*Kommuneatlas Varde 1992.*

I Kommuneatlas Varde er der gennemført en registrering af enkelte bygninger indenfor lokalplanområdet, der er opført før 1940. I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er bygningernes bevaringsværdi blevet vurderet. På kortbilag 2 er de bevaringsværdige bygninger i området markeret.

**Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S

**Varmeforsyningsplan**

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Varmeforsyning A/S.

**Spildevandsplan**

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

Der er mulighed at der indenfor området kan ske Lokal Afledning af Regnvand.

LAR løsninger håndterer regnvand så tæt på kilden som muligt, primært ved nedsivning, så der udledes mindre regnvand ud i det traditionelle afløbssystem. LAR løsninger kan anvendes rekreativt til at skabe flere blå og grønne bynære naturoplevelser.

## Trafiksikkerhedsplan



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

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

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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. 450 meter fra Varde Å og derved også fra nærmeste natura 2000 område. Varde Kommune har ikke kendskab til bilag IV arter i området.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

### Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er der foregået aktiviteter, der har givet anledning til jordforurening. Region Syddanmark har kortlagt hele grunden som konstateret forurenet (V2) efter jordforureningsloven. Lok nr. 573-00038. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning skal underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Der har været stålværk, sandstøberi og støbesandsdepot på grunden til metalfremstilling.

Der er eller har været konstateret følgende stoffer på lokaliteten: Bly, Chrom, Nikkel, Olie, Oliebenzin, polyc.arom.kulbr. PAH

Region Syddanmark har konstateret forurening på matriklen og har derfor kortlagt den på vidensniveau 2 (V2).

Der skal indhentes en tilladelse efter jordforureningsloven, inden anvendelsen af området eller en del af området ændres til en mere følsom arealanvendelse herunder blandt andet de arealanvendelser som lokalplanen muliggør.

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Varde Kommunes, Team Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: [teknikogmiljo@varde.dk](mailto:teknikogmiljo@varde.dk).

### Støj

Lokalplanområdet er med sin beliggenhed disponibelt for støjmæssige problemer især ved en støjfølsom anvendelse. Derfor skal det inden ibrugtagelse dokumenteres at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj kan overholdes

**Vejloven**

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

**Museumsloven**

Lokalplanområdet befinder sig lige uden for den tidligere middelalderby, som blandt andet afgrænses af Vestervold. Ved Museet for Varde By og omegn har man en formodning om, at der højst sandsynligt findes fortidsminder i jorden, som vil være omfattet af museumsloven.

Det er derfor vigtigt, at der forud for ethvert bygge- eller anlægsarbejde inden for lokalplanområdet gives meddelelse til Museet, som da vil vurdere, om der bør foretages forundersøgelse og eventuelle arkæologiske udgravninger.

**Lov om byfornyelse og udvikling af byer**

Lokalplanområdet vil indgå som en del af byfornyelsen i Varde midtby og vil derfor blive omfattet af byfornyelsesprogrammet.

**SERVITUTTER**

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

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

- Dok. om oversigt m.v.: 08.02.1979-3700-50, matr. nr. 53m Varde Markjorder
- Dok. om forsynings/afløbsledninger m.v.: 20.06.1988-9900-50, matr. nr.53do Varde Markjorder
- Dok. om affaldsdepot m.v.: 14.06.1993-8792-50, matr. nr.53do Varde Markjorder
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.: 04.03.1988-3886-50, matr. nr.53dt Varde Markjorder
- Dok. om skel/byggeretsligt skel m.v.: 18.06.1986-15771-50, matr. nr.53dt Varde Markjorder
- Dok. om affaldsdepoter m.v. parkering m.v.: 20.02.1991-2741-50, matr. nr.53dt Varde Markjorder
- Dok. om forsynings/afløbsledninger m.v.: 18.06.1986-15776-50, matr. nr.53dl og 53bd Varde Markjorder
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.: 18.06.1986-15773-50, matr. nr. 53bd Varde Markjorder

- Dok. om støjniveau m.v.: 20.04.2007-10058-50, matr. nr. 53bd, 53do og 53dn Varde Markjorder
- Dok. om transformerstation/anlæg m.v.: samt ang. forsikring m.v., 08.07.1981-13864-50, matr. nr 53m Varde Markjorder
- Dok. om byggelinier m.v.: prioritet forud for pantegæld, 26.06.1981-12898-50, matr. nr 53m Varde Markjorder,

Der er endvidere 2 deklARATIONER, der aflyses da de strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokument:

- Dok. om anvendelse m.v.: 07.08.1992-12432-50, matr. nr.53dl Varde Markjorder
- Dok. om affaldsdepoter m.v.: parkering m.v., 20.02.1991-2741-50, matr. nr.53dt Varde Markjorder

**LOKALPLAN 23.01.L03 – KULTURSPINDERIET - STÅLVÆRKS- OG TRÅDSPINDERIGRUNDEN**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

**At** muliggør realisering af områdefornyelsesprojektet ved Stålværks- og Trådspinderigrunden.

**At** fastlægge områdets anvendelse til blandede bymæssige formål,

**At** muliggøre omdannelse og genanvendelse af eksisterende bygninger,

**At** muliggøre opførelse af kunst, installationer, midlertidige bygninger og andre byrumsinstallationer indenfor lokalplanområdet,

**At** muliggøre midlertidige anvendelser indenfor hele lokalplanområdet, samt

**At** muliggør opførelse af ny bebyggelse og tilbygninger til eksisterende bygninger.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING, DELOMRÅDER OG ZONESTATUS****2.01 Afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter helt eller delvist matrikel nr. *53m, 53bd, 53dt, 53dl, 53dn, 53do samt 7000o* Varde markjorde.

**2.02 Delområder**

Lokalplanområdet inddeles i to delområder som vist på kortbilag 2.

*Delområde 1*

Delområde 1 omfatter helt eller delvist matrikel nr. *53m, 53bd, 53dt, 53dl, 53dn, 53do samt 7000o* Varde markjorde.

*Delområde 2*

Delområde 2 omfatter delvist matrikel nr. *53dt* Varde markjorde.

**2.03 Zonestatus**

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

\* Kreative erhverv omfatter brancherne: Arkitektur og design branchen, IT/computer-underholdningsbranchen, Underholdningsforlystelses-festival- og eventbranchen, Film-fotografi- og videobranchen, Kunsthåndværk- og billedbranchen, Reklamebranchen, Teater/dans/ballet-optræden branchen, Trykte medie branchen, Radio/tv/medie-branchen kilde: Socialministeriet.

#### 3.01 Delområde 1

Delområde 1 skal anvendes til blandede bymæssige formål herunder kulturelle-, rekreative- og offentlige formål såsom kreative erhverv\*, service erhverv, undervisning, cafeer, publikumsorienterede aktiviteter, parkering og lignende funktioner der naturligt kan indpasses i området.

#### 3.02 Delområde 2

Delområde 2 skal primært anvendes til parkering samt toiletbygninger, teknikbygninger og lignende bygninger der er nødvendige for driften af området.

### 4. Udstykning

#### 4.01

For lokalplanområdet som helhed gælder, at der må foretages den nødvendige udstykning til realisering af dispositionsplanen for området jævnfør kortbilag 3.

### 5. VEJE, STIER OG PARKERING

#### 5.01 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kærvej, og fra Vestervold.

#### 5.02 Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser til områdets brugere, dog mindst 160 parkeringspladser.

### 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING\*

#### 6.01 Bebyggelsens placering

Indenfor delområde 1 skal ny bebyggelse placeres i eller bag de på kortbilag 2 angivne byggelinjer 7 meter fra vejskel mod Kærvej og Vestervold.

Indenfor delområde 2 må der kun opføres toiletbygninger, teknikbygninger samt bygninger, der er nødvendige for driften af området.

#### 6.02 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50% for lokalplanområdet under ét.

Det maksimale etageantal må ikke overstige 2½\* etage og den maksimale bygningshøjde over terræn må ikke overstige 12,5 meter.

*Med ½ etage menes udnyttelse af tagetagen.*

**7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN\***

*\* Byrumsinstallationer, legeredskaber, kunst og lignende kreative installationer samt midlertidige bygninger er undtaget bestemmelserne under pkt. 7.*

*\* Vejledning om Bymiljø, facader og skilte for Varde bymidte beskriver hvilke arkitektoniske træk fra byggeskala til materialer og detaljer, der ønskes bevaret og udviklet i byen. Vejledningen præsenterer karakteristiske træk i den traditionelle byggeskik og indeholder retningslinjer og hovedregler der administreres efter.*

**7.01 Områdets samlede udtryk**

Nybyggeri samt ændring af eksisterende bebyggelse skal tilpasses omgivelserne og skal fremstå som en arkitektonisk helhed med en detaljering og karakter, der bygger på nutidig arkitektur.

Materiale- og farvevalg skal være harmonisk i forhold til de eksisterende bygninger i området og samtidig opretholde områdets industrielle karakter.

Ventilationsanlæg, rør til afkast/aftræk samt andre tekniske installationer kan opsættes udvendigt på bygningernes facader og tagflader, hvis disse er indarbejdet i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

**7.02 Bevaringsværdige bygninger**

Bygninger der på kort bilag 2 er angivet som bevaringsværdig, må ikke nedrives ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra Varde kommune.

Ændring af bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur med hensyn til materiale, proportioner og farver\*. Der kan i særlige tilfælde gives tilladelse til bygningsændringer, der ikke er tro mod bygningens oprindelige arkitektur, såfremt ændringen vurderes at forbedre bygningens arkitektoniske kvalitet og anvendelsen af bygningen.

**7.03 Facadematerialer og -farver**

Facader skal fremstå i enten tegl, puds, træ, beton, metalplader, glas, fiberplader eller lignende.

**7.04 Tagmaterialer**

Tage skal dækkes med skifer, røde tegl, zink eller tagpap.

**7.05 Skilte**

Skilte i området skal tilpasses den enkelte bygningens arkitektur og områdets karakter i øvrigt med hensyn til størrelse, materiale og placering.

**8. UBEBYGGEDE AREALER\***

*\* Byrumsinstallationer, legeredskaber, kunst og lignende kreative installationer samt midlertidige bygninger er undtaget bestemmelserne under pkt. 8.*

*\*Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".*

**8.01 Hovedgreb**

Det overordnede hovedgreb med dertil hørende opholdsarealer, belægning og installationer, skal som udgangspunkt følge dispositionsplanens intention og principper jævnfør kortbilag 3.

Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning eller lignende gives et udseende, så de tilpasses områdets industrielle karakter.

**8.02 Støj**

Støjniveauet for de udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, hvilket eksempelvis for udenørsopholdsarealer for centerområder vil sige maks. Støjniveauet på 55 dB (A) i dag timerne\*.



**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

- Forsyningsledninger skal ved ny-anlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

**At** der er sket tilslutning til fjernvarme-, vand- og kloakforsyning.

**At** alle vilkår, som er stillet i tilladelser efter Jordforureningsloven er opfyldt.

**At** det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj kan overholdes.

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

Lokalplan 07.E6.01 endelig godkendt d. 12/12-2006 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen på kortbilag 1.

Lokalplan 677 endelig godkendt d. 19. september 1994 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen på kortbilag 1

Lokalplan L658 endelig godkendt d. 07/02-1989 af Varde byråd samt:

- Tillæg nr. 1 endelig godkendt d. 05/02-1991 af Varde byråd,
- Tillæg nr. 2 endelig godkendt d. 11/02-1992 af Varde byråd
- Tillæg nr. 3 endelig godkendt d. 01/03-1994 af Varde byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen på kortbilag 1.

**12. AFLYSNING AF SERVITUT****12.01**

Der aflyses to deklARATIONER da disse strider imod nærværende lokalplan

Det drejer sig om følgende dokumenter:

- Dok. Om anvendelse m.v.: 07.08.1992-12432-50, matr. nr.53dl Varde Markjorder
- Dok. Om affaldsdepoter m.v.: parkering m.v., 20.02.1991-2741-50, matr. nr.53dt Varde Markjorder.

Deklarationerne aflyses i den udstrækning som er lokalplanområdet relevant.

**13. RETSVIRKNINGER****13.01**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om plan-

lægning § 18 kun udstykses, 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. 01.07.2014

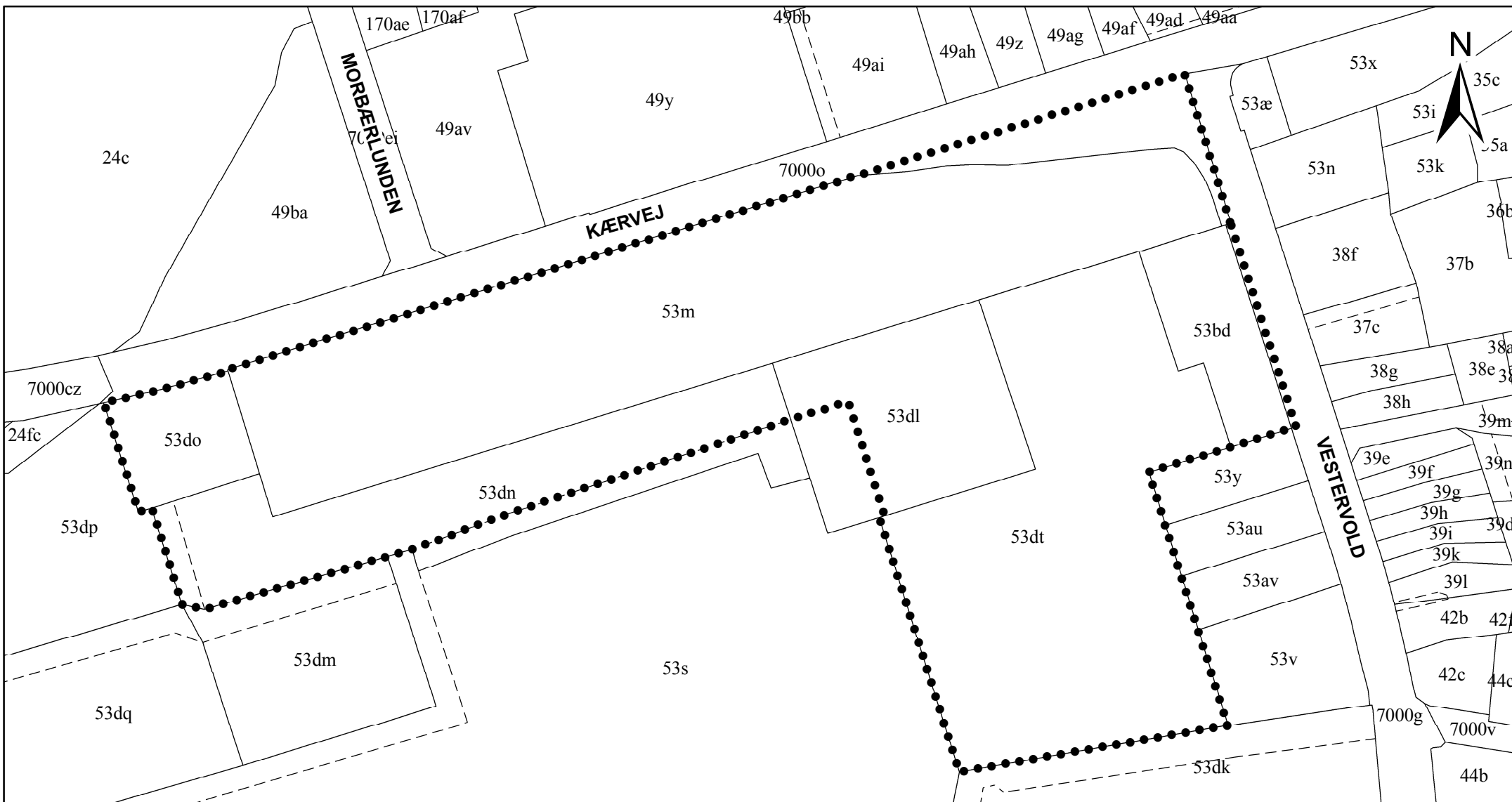
P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



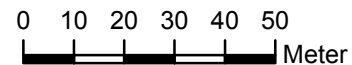
# Lokalplan 23.01.L03 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

Signaturforklaring

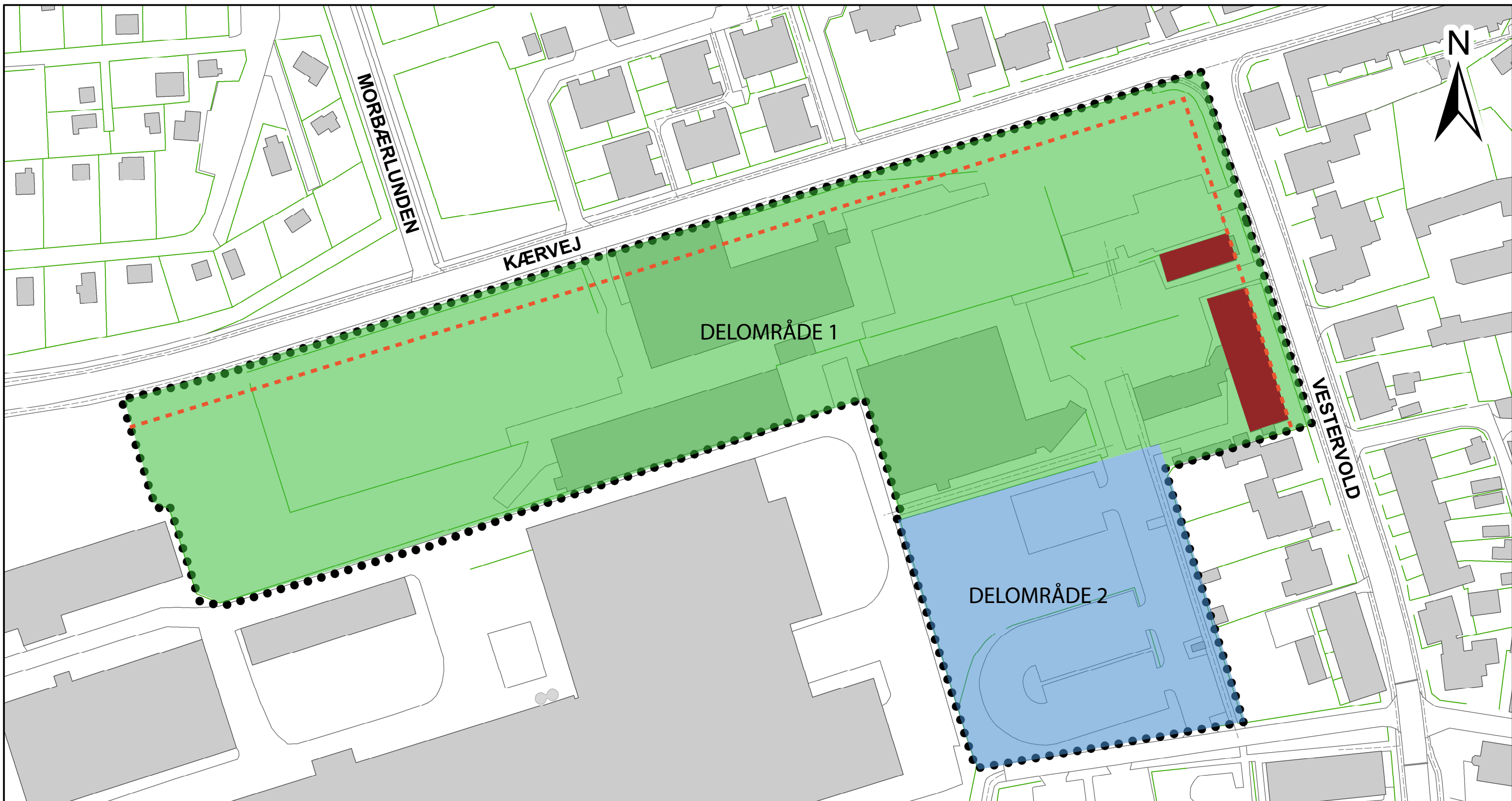
••••• områdeafgrænsning

ejerlav: Varde Markjorder





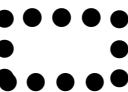


Målforhold 1:1.500 (A4)

November 2013

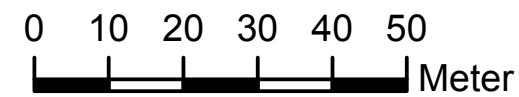


**SIGNATURFORKLARING**

-  BEVARINGSVÆRDIG BYGNING
-  BYGGELINIE 7 METER FRA VEJSKEL MOD KÆRVEJ OG VESTERVOLD
-  DELOMRÅDE 1
-  DELOMRÅDE 2
-  områdeafgrænsning

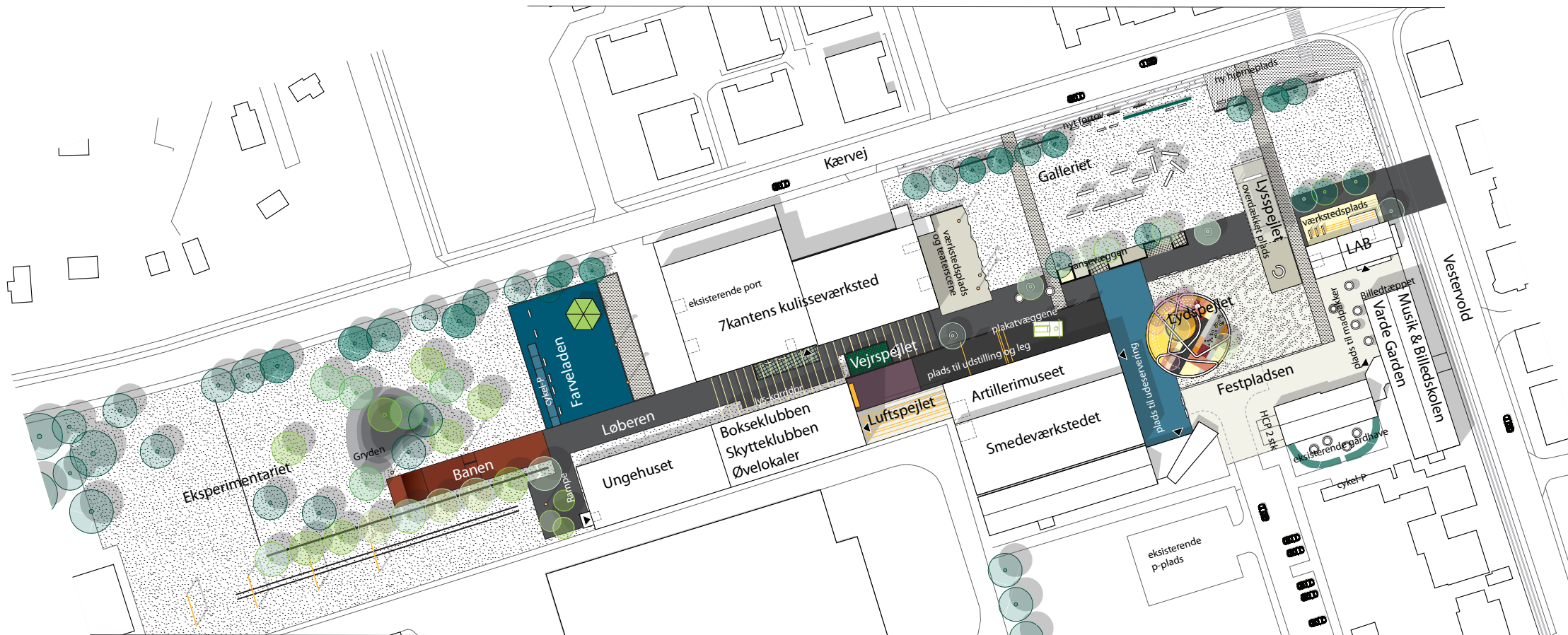
**Lokalplan 23.01.L03**  
**kortbilag 2**

Delområder, bevaringsværdige bygninger og byggelinier



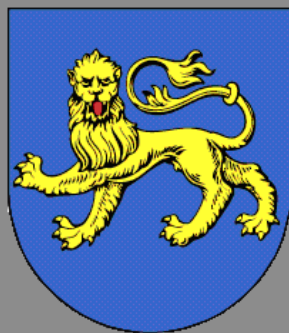
Målforshold 1:1.500 (A4)

November 2013



## Lokalplan 23.01.L03 Kortbilag 3

Dispositionsplan



### 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.