



LOKALPLAN

# 23.01.L04

Boliger på Storegade 2-4 i Varde



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. november 2016 til den 12. januar 2017.

### **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 an-

den planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre 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.

## OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL .....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	4
EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	10
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	10
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	10
§ 4. VEJE, STIER OG PARKERING .....	10
§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	12
§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	14
§ 7. UBEBYGGEDE AREALER .....	16
§ 8. TEKNISKE ANLÆG .....	17
§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	18
§ 10. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT .....	18
§ 11. AFLYSNING AF SERVITUT .....	18
§ 12. RETSVIRKNINGER .....	19
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	20
FORHOLD TIL ANDRE PLANER .....	21
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	28
SERVITUTTER .....	28
BILAG 1: MATRIKELKORT	
BILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
BILAG 3: LOKALPLANKORT	
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN	

Lokalplanen er udarbejdet af Varde Kommune i samarbejde med LandSyd - Landinspektører I/S, DNA-Arkitekter og Ingeniørgruppen Varde.

### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at sikre, at omdannelsen af lokalplanområdet fra erhverv til bolig bliver foretaget med skyldig hensyntagen til Vardes historiske bykerne.
- + Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring placeringen af bygninger og deres proportioner.
- + Lokalplanen skal sikre de mest væsentlige principper for indpasning af ny bebyggelse i forhold til bykernen og det overordnede vejnet.
- + Hovedideen omkring bebyggelsens fremtræden er at sikre det visuelle indtryk fra Varde Å og op ad Storegade.
- + Der udlægges et større område til fælles opholdsområde. Opholdsområdet vil også indgå som et væsentligt visuelt element i oplevelse af Varde Å fra Storegade.
- + Det eksisterende dige langs Varde Å omlægges som et led i stormflodssikringen af Varde midtby.

### BAGGRUND OG FORMÅL

Der er et ønske om at tage lokalplanområdet i anvendelse til boligformål. Denne lokalplan skal således fastsætte rammerne for opførelsen af ny bebyggelse i lokalplanområdet, således denne bebyggelse kommer til at harmonere med den omkringliggende bebyggelse og den historiske bykerne samtidig med, at der er mulighed for en mere moderne arkitektur i området.

Lokalplanens bestemmelser tager udgangspunkt i områdets placering og den omkringliggende bebyggelse, samt de øvrige lokalplaner, der inden for de seneste år er vedtaget for bymidten. Herved tilstræbes der et positivt samspil mellem byens forskellige områder og funktioner.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Varde. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Varde Å, mod vest af Storegade, mod nord af Enghavevej og mod øst af en erhvervsgrund. Lokalplanområdet har et areal på ca. 6.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 800 m<sup>2</sup> å.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet anvendes af et autoværksted med udstillingslokaler. Lokalplanområdet består af en række nyere bygninger i 1-2 etager anvendt til garage, værksted, salgslokaler mv., som det bl.a. fremgår af de følgende billeder.



Billede 1; Lokalplanområdet set fra krydset ved Enghavevej og Storegade.



## INDLEDNING



**Billede 2; Lokalplanområdet er beliggende i højre side af billedet, mens den fredede tolbod ses til venstre i billedet fra broen over Varde Å ved Storegade.**

Langs åbrinken står et par store piletræer i lokalplanområdet. Piletræerne flankeres af et par endnu større bøgetræer på den modsatte brink. Ved lokalplanens realisering vil de store piletræer kunne bevares som et væsentligt landskabsselement.



**Billede 3; Lokalplanområdet set fra Storegadebroen mod øst.**

## INDLEDNING

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet er beliggende i kanten af den middelalderlige bykerne, ud til Storegade, der historisk har været hovedadgangsvejen til Varde.

Omkring lokalplanområdet findes flere forskellige byfunktioner. Nærmeste naboer mod øst er villaen på Enghavevej 2 samt erhvervsjendommen på Enghavevej 4, der begge kan ses på Billede 4.



**Billede 4; Til højre i billedet ses lokalplanområdet, herefter Enghavevej 2 og 4. Til venstre ses etagebyggeriet på hjørnet af Storegade og Enghavevej.**

På modsatte side af Storegade ligger en stribe bevaringsværdige bygninger samt den fredede toldbod, der bl.a. fremgår af billede 2.

De bevaringsværdige bygninger er mindre bygninger i én eller to etager – nogle med udnyttet tagetage, og er udført i meget forskellige stilarter.



**Billede 5; Storegade 5 og 7.**

Udover de bevaringsværdige og fredede bygninger, er lokalplanområdet også nabo til et par etagebyggerier på hver side af Storegade. Etagebyggerierne er opført i henholdsvis to etager med udnyttet tagetage og i tre etager med udnyttet tagetage, langs med Storegade.

## INDLEDNING



**Billede 6; Storegade 9-11 i to etager med udnyttet tagetage.**



**Billede 7; Storegade 8-12 i tre etager med udnyttet tagetage og Enghavevej 1a i 2 etager med udnyttet tagetage og kælder.**



**Billede 8; Havnepladsen i Varde med lavere boligbebyggelse i baggrunden.**

Foran den fredede toldbod ligger havnepladsen som et kulturhistorisk vidnesbyrd om områdets centrale beliggenhed.

## INDLEDNING

Den øvrige bebyggelse langs Storegade er præget af at være opført på forskellige tidspunkter med deraf følgende forskelle i byggestile, materialer, etagehøjder mv., som det bl.a. fremgår af de følgende billeder. Der er tale om en sluttet randbebyggelse, hvor opdelingen af de enkelte huse er markeret ved enten at indrykke facaden, ændre materialer, vinduer, farver el. andet.

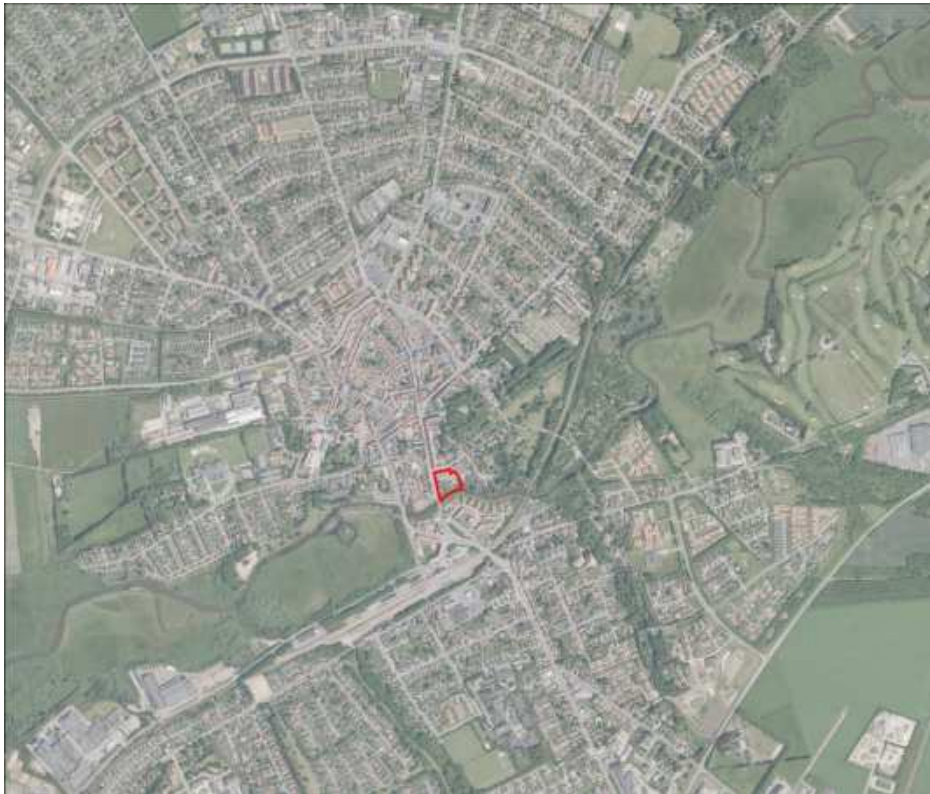


Billede 9 og 9a; Forskelligartet bebyggelse langs Storegade. Byggeriet skifter både i højde, bredde, farve og stilart langs Storegade.



## INDLEDNING

Fra lokalplanområdet er der gode forbindelsesstier og veje, der bl.a. fører til Arnbjerg Parken, der ligger mindre end 150 m fra lokalplanområdet. Arnbjerg Parken er en stor kommunal park, hvor der bl.a. afholdes en række friluftsarangementer.



Billede 10; Lokalplanområdet ligger centralt placeret i Varde.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

**At sikre, at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, udformet med udgangspunkt i den historiske bymidte og tilpasset en moderne arkitektur,**

**At sikre, at området sikres mod vandstandsstigninger som følge af klimaændringer,**

**At sikre, at området anvendes til boligområde.**

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 139an, 145b, 145x, 145aa, 145ae, 145an og 145ao Varde Markjorder.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes som byzone.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger.

## § 4. VEJE, STIER OG PARKERING

### 4.1 VEJADGANG

4.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Enghavevej, i princippet som vist på Lokalplankortet, kortbilag 3, og så langt mod øst som muligt mellem byggefelt 5 og 6.

**4.2 BEFÆSTNINGSGRAD**

- 4.2.1 Maksimalt 50% af grunden, inkl. det bebyggede areal, må befæstes med ikke-permeabel belægning og bærelag.

**4.3 PARKERING**

- 4.3.1 Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området, som er udlagt hertil på lokalplankortet, Bilag 3.
- 4.3.2 Der skal etableres en hæk mellem hver række af parkeringsbåse med træer som overstandere.

**4.4 OVERSIGTSFORHOLD**

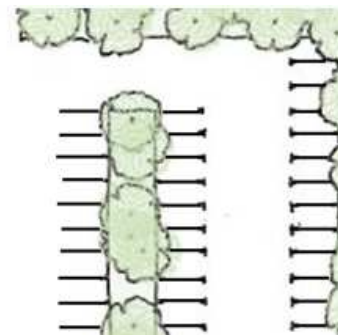
- 4.4.1 På oversigtsarealerne vist på lokalplankortet, Bilag 3, må der ikke bygges, opsættes skilte eller beplantes med træer og buske, der spærrer udsynet i intervallet 0,5 - 4 m over vejniveauet.
- 4.4.2 Terrænregulering inden for oversigtsarealerne skal holdes under 0,5 m

Der er i spildevandsplanen fastsat bestemmelser omkring den maksimale befæstning af området. Spildevandsplanens bestemmelser er videreført i lokalplanen.

Det skal sikres, at der i lokalplanområdet er etableret tilstrækkeligt med parkeringspladser til at opfylde behovet fra kommende boliger, således de omkringliggende veje og naboer ikke belastes med yderligere parkering.

Hækken skal placeres imellem 2 rækker parkeringsbåse, således området sikres en grøn karakter.

Overstandere er træer, der vokser sig så store, at de kommer til at give skygge på parkeringspladsen, og så de vil opdele pladsen i mindre rum.



Der skal sikres gode oversigtsforhold for bilister mv. i krydset ved Enghavevej og Storegade, derfor skal der gives mulighed for frit udsyn. Der må derfor kun plantes med lave buske og lign. i oversigtsarealet. For at sikre tilstrækkelige oversigtsforhold skal oversigtsarealet tinglyses.

over vejniveauet.

## § 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 5.1 BEBYGGELSENS PLACERING

5.1.1 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for byggefeltene vist på Lokalplankortet, kortbilag 3.

5.1.2 Ny bebyggelse skal etableres som sluttet randbebyggelse mod Storegade.

5.1.3 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må opføres uden for byggefeltene, dog kun i området udpeget til parkeringsarealer på Lokalplankortet, Bilag 3.

### 5.2 BEBYGGELSENS OMFANG

5.2.1 Ny bebyggelse i byggefelt 1 og 2 må ikke opføres i mere end 2 etager med uudnyttet tagetage, dog kun med en samlet højde op til 12,5 m

Der er i lokalplanen fastsat en række bestemmelser omkring placering og omfang af ny bebyggelse. Bestemmelserne går ind og erstatter Bygningsreglementets almindelige bestemmelser om bl.a. afstande til skel, skrå højdegrænseplan, etageareal, etageantal mv.

Byggefelterne er udformet således, at der tilnærmelsesvis kan opnås en karréstruktur samtidig med, at der friholdes et større areal mod Varde Å.



**Illustration 1; Byggefelterne sikrer, at bebyggelsen vil blive opført med et åbent areal mod Varde Å. DNA Arkitekter.**

Den øvrige bebyggelse langs Storegade er opført som sluttet randbebyggelse langs vejen. Ved sluttet randbebyggelse menes, at der bygges med en sammenhængende facade, som skal opdeles ved mindre spring og knæk i facaden.

Mindre bygninger ønskes ikke opført i randen af lokalplanområdet mod syd, hvor der ønskes en mere åben og grøn karakter, for at sikre et harmonisk samspil med Varde Å.

Bebyggelsens højde er fastlagt således, at den nedtrappes mod åen, hvor den laveste bebyggelse findes, mens den højeste findes ved



## BESTEMMELSER

- fra eks. terræn.
- 5.2.2 Ny bebyggelse i byggefelt 3 og 4 må ikke opføres i mere end 2 etager med høj trempel og udnyttet tagetage, dog kun med en samlet højde op til 14 m fra eksisterende terræn.
- 5.2.3 Ny bebyggelse i byggefelt 5 og 6 må ikke opføres i mere end 3 etager med udnyttet tagetage, med en samlet maksimal højde op til 16 m fra eksisterende terræn.
- 5.2.4 Nyt byggeri skal udføres med en gulvkote på min. 4.50 m DVR90.
- 5.2.5 Husdybden på blotlagte gavle i byggefelt 1 må ikke gøres mindre end 8,5 m og facadehøjden ikke mindre end 5,5 m.
- 5.2.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65 % for hele området.
- 5.2.7 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke overstige et samlet etageareal på 200 m<sup>2</sup> for hele lokalplanområdet.
- 5.2.8 Der skal mindst foretages en opdeling af facader for hver løbende 30 meter. Opdelingen skal foretages på en sådan måde, at facadesektionen tydeligt er adskilt fra de tilgrænsende facadesektioner.
- 5.2.9 Facadesektioner kan opdeles ved:
- Spring i udvendig sokkelhøjde
  - Spring i vinduesplacering
  - Andet materiale/overflade
  - Anden farve
  - Anden facadeopbygning, fx andre vinduer el. franske altaner
  - Forlægninger eller stolper

## REDEGØRELSE

Enghavevej, hvor der i forvejen findes etagebyggeri med en højde på 15-16 m.



**Illustration 2; Principskitsen viser hvordan bebyggelsen nedtrappes mod åen og facaden opdeles løbende. DNA Arkitekter.**

Da lokalplanområdet er beliggende lavt, stiller lokalplanen krav om, at nybyggeri i videst muligt omfang klimatilpasses, i overensstemmelse med retningslinjerne i Varde Kommunes Klimatilpasningsplan.

Den blotlagte gavlprofil vil fremtræde meget markant ved ankomsten til midtbyen via Storegadebroen. Det er derfor essentielt, at bebyggelsen relaterer sig til den omgivende, historiske bebyggelse, som fx den fredede toldbod.

65 % er en reduktion i forhold til kommuneplanens bestemmelser for området. Bebyggelsesprocenten er reduceret for at sikre et åbent præg.

Facaderne i midtbyen er traditionelt forskellige fra hus til hus, som det bl.a. gør sig gældende langs Storegade, hvilket ses på Billede 9. For at videreføre dette princip og bidrage arkitektonisk positivt til gade- og købstadsmiljøet, skal lange facader opdeles, så facaden fremtræder i mindre enheder.

Facadeopdelingen kan fx foretages ved at fremrykke et facadeparti ved en forlægning, ved at skifte vinduesplaceringen, eller ved at fremrykke et parti som en søjle.

- Indrykninger/forskydninger af bygningskroppen på min. 10 cm.
- Indrykninger omkring nedløbsrør
- Forskellige skift eller forbandt

Eller tilsvarende opbrydning.

5.2.10 Facader og gavle, som er længere end 5 m, skal brydes med vinduer og/eller indrykkede nicher.

## § 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 6.1 FACADEMATERIALER OG –FARVER

- 6.1.1 Facader skal udføres, så det indendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.
- 6.1.2 Nye beboelsesbygninger skal fremtræde som blank mur, vandskuret, pudset facade eller som en kombination heraf.
- 6.1.3 Blank mur skal udføres i mørke tegl i changerende røde og brune nuancer, i princippet som vist til højre.
- 6.1.4 Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion med sortmalede brædder af træ i min. 2 cm tykkelse, udført som klinkbygget eller som 1 på 2.

Lokalplanområdet er beliggende op til Storegade, hvorfra der til tider vil være en del vejstøj. Det skal derfor dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for støj i boliger kan overholdes.

For at bebyggelse i lokalplanområdet i størst mulig grad kommer til at harmonere med den omkringliggende bevaringsværdige bebyggelse, er det vigtigt, at ny bebyggelses ydre fremtræden ikke kommer til at virke fremmed for midtbyen, samtidig med at den arkitektonisk kan give et mere moderne udtryk.

Herunder er vist fire eksempler på mørke tegl i røde og brune nuancer med et farvespil, der skal sikre, at bygninger ikke får et monotont udseende.

**6.2 TAGFORM**

6.2.1 Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetrisk saddeltag.

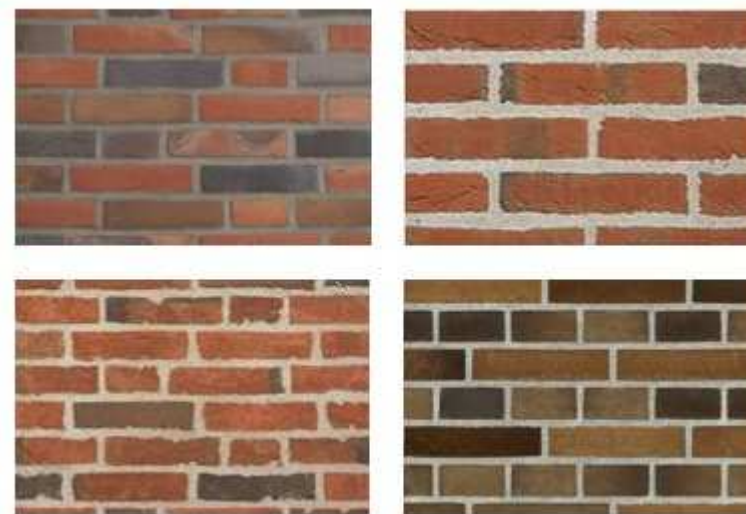
6.2.2 Tage skal udføres uden valm, udhæng og med en hældning på 40-50°.

**6.3 TAGMATERIALER**

6.3.1 Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med røde vingetegl i nedenstående røde farver, eller naturskifer.

NCS-farvekode for vingetegl:  
3050 Y60R eller  
4040 Y70R eller  
3040 Y70R

6.3.2 Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme tagmateriale som beboelsesbygningen, dog må bygningerne også tækkes med sort



Bestemmelserne er således formet ud fra vejledningen om udfærdigelse af facader mv. for Varde midtby, samt øvrig planlægning i området.

Taghældningerne og –formen svarer til de øvrige tage og variationen heri for den indre by og den omkringliggende bebyggelse. Tagtype og taghældning vil understøtte byggetraditionerne for midtbyen, og derved oplevelsen af kulturmiljøet samtidig med at der er mulighed for en mere moderne arkitektur.

Bestemmelsen skal medvirke til at området opleves som et harmonisk

## BESTEMMELSER

tagpap med lister.

- 6.3.3 Tage skal have en glans mindre end 10, testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

### 6.4 PLACERING AF ALTANER

- 6.4.1 Der må kun etableres altaner til ophold mod parkerings- og gårdarealet.
- 6.4.2 Udvendige altaner må ikke være bredere end 2,5 m målt fra facaden og ikke længere end 5 m langs facaden.

Altaner må ikke konstrueres med stolper.

### 6.5 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, TAGRENDER MV.

- 6.5.1 Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu.
- 6.5.2 Der må ikke isættes tonede eller buede ruder og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.
- 6.5.3 Tagrender og nedløb skal fremtræde som zink.

### 6.6 PARABOLANTENNER OG SKILTE

- 6.6.1 Antenner skal placeres mod gårdsiden. Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m, skal holdes i mørke farver, og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.
- 6.6.2 Ved anvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt pr. erhverv ved indgangen til erhvervet på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 30 x 30 cm.

## § 7. UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 25 % af etagearealet.
- 7.2 Der skal på terræn indrettes et sammenhængende fælles opholdsareal-

## REDEGØRELSE

område med høj arkitektonisk kvalitet.

Tage skal fremtræde matte for bedst muligt at harmonere med den øvrige bebyggelse i midtbyen.

Der må kun etableres altaner mod parkerings- og gårdarealet i midten af den nye bebyggelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der etableres franske altaner på den anden side af bygningskroppen.

Parabolantennener må dermed ikke placeres på altaner mv.

Altaner og tagterrasser medregnes til de i pkt. 7.1 nævnte opholdsarealer.

Ved at sikre et areal på min. 500m<sup>2</sup>, kvalificeres opholdsarealerne i området, og det sikres, at der kan ske sideløbende aktiviteter i områ-



## BESTEMMELSER

ler på min. 500 m<sup>2</sup>.

- 7.3 Terrænet i lokalplanområdet må hæves til kote 4,25 m DVR90 nord for diget vist på lokalplankortet, Bilag 3, dog må terrænet i byggefeltene hæves til kote 4.50 m DVR90.
- 7.4 Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnnes mod skel med en hældning på maksimalt 1:3, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må kun opbygges støttemure og lignende i skel mod matr.nr. 145an som vist på lokalplankortet, kortbilag 3.
- 7.5 Der skal etableres et dige med en placering som i princippet vist på kortbilag 3 og 4. Digits kronekant skal gives en højde på kote 4.50-4.60 m DVR90.
- 7.6 Der skal indrettes plads til fælleshåndtering af affald og posthåndtering.
- 7.7 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres som hækbeplantning, med en højde på 1,5-1,8 m eller som træbeklædning § jf. 6.1.4.
- 7.8 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.
- 7.9 Der må ikke opføres anlæg nærmere åen end den nuværende spursvæg.
- 7.10 I området udlagt til beplantning på Lokalplankortet, Bilag 3, skal der etableres en tæt beplantning bestående af bøg.

## § 8. TEKNISKE ANLÆG

- 8.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 8.2 Antenner, solenergianlæg mv. skal indbygges i bygningerne, så de ikke

## REDEGØRELSE

det.

Lokalplanen sikrer, at området klimasikres. Klimasikringen tager udgangspunkt i, at lokalplanområdet er beliggende ved Varde Å, hvor klimatilpasningsplanen foreskriver, at ny bebyggelse sikres til kote 4,5 m DVR90 for at undgå oversvømmelser.

For at sikre mulighed for niveaufri adgang til beboelse i området, må terrænet inden for byggefeltene hæves mere end i den resterende del af lokalplanområdet. Det eksisterende terræn i lokalplanområdet varierer fra ca. kote 3 m i det syd-østlige hjørne til ca. kote 4,1 m i det syd vestlige hjørne og ca. kote 3,0-3,3 m ved Enghavevej.

Lokalplanområdet er fortsat et væsentligt element i klimasikringen af den øvrige by, og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der har til formål at videreføre den eksisterende klimasikring, særligt af området omkring Enghavevej.

Sikring af bilag IV-arterne i og ved å-løbet.

Beplantningen vil adskille bebyggelsen i lokalplanområdet fra den øvrige bebyggelse mod øst.

Det er væsentligt, at de tekniske installationer opsættes og udføres med størst muligt hensyn til det bevaringsværdige kulturmiljø lokalplanområdet grænser op til. Ledninger, antenner, paneler mv. skal derfor placeres, så de ikke er synlige fra de offentlige veje.

er synlige fra gadeplan.

- 8.3 Solenergianlæg skal være integreret i tagfladen, udføres med en antirefleksbehandlet overflade og med rammer i samme farve som panelerne.

## § 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE OG ÆNDRET ANVENDELSE

- 9.1 Området må ikke ændre anvendelse og ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
  - Der er anlagt parkeringsarealer, som beskrevet i § 4.3.
  - Oversigtsarealet mod Storegade er tinglyst.
  - Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, jf. § 6.1.1.
  - Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med §7.1-7.2.
  - Der er etableret et dige som led i stormflodsbeskyttelsen af Varde, § 7.5.
  - Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald og afskærmning af udendørs oplag, jf. §. 7.6-7.7.
  - Der er etableret beplantning jf. §7.10

## § 10. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 10.1 Lokalplan L 677, endelig godkendt d. 19.9 1994 af Varde Byråd, ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

## § 11. AFLYSNING AF SERVITUT

- 11.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves indenfor lokalplanens områ-

de:

Dok. om oversigtsarealer mv. tinglyst den. 12.05.1964-3751-50

## § 12. RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 1. november 2016.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 9. februar 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør



## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan nr. L 677. Rammelokalplanen fastsætter de helt overordnede rammer for bebyggelsens udformning inden for den gamle by, og for ændring af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse. Rammelokalplanen udsteder ikke tilstrækkeligt detaljerede bestemmelser til at den giver mulighed for større nyt byggeri inden for nærværende lokalplans planområde.

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, ophæves rammelokalplanen inden for denne lokalplans afgrænsning.

### KOMMUNEPLAN



#### KOMMUNEPLAN 2013, VARDE KOMMUNE

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning i området. Der er derfor udarbejdet et forslag til udlæg af et nyt rammeområde 23.01.C24, således lokalplanområdet kan give mulighed for at bebyggelsen enkelte steder kan opføres tættere på Varde Å end 20 m. Bebyggelsen ønskes

opført tættere på åen end 20 m, for at bebyggelsen indpasses bedst muligt i forhold til de omkringliggende boliger og for at videreføre den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur og strukturen fra det bevaringsværdige vejnet. Kommuneplantillægget giver desuden mulighed for at bygge i op til 16 meters højde i forhold til 13 meter i det eksisterende rammeområde 23.01.C16. For at kunne realisere det ønskede projekt og dermed friholde størst muligt areal til grønne fællesarealer mod Varde Å vurderes det, at det er hensigtsmæssigt at øge højden med 3 meter, så der kan bygges i op til 16 m. Merpåvirkning ved at øge den maksimale bygningshøjde med 3 m vurderes at være forholdsvis lille, i forhold til at bygningen kunne opføres med en højde på 13 m. For at sikre, at området ikke bebygges for tæt sænkes den eksisterende mulige bebyggelsesprocent på 110 % til 100%.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillæg 32.

Bebyggelsens  
udformning

Bebyggelsen i rammeområdet skal særligt tilpasses det følsomme landskab langs Varde Å samt den historiske bymidte.

Lokalplanen sikrer, at beboelsesbygninger vil blive opført i en gårdlignende form med 3 længer og et åbent areal mod Varde Å.

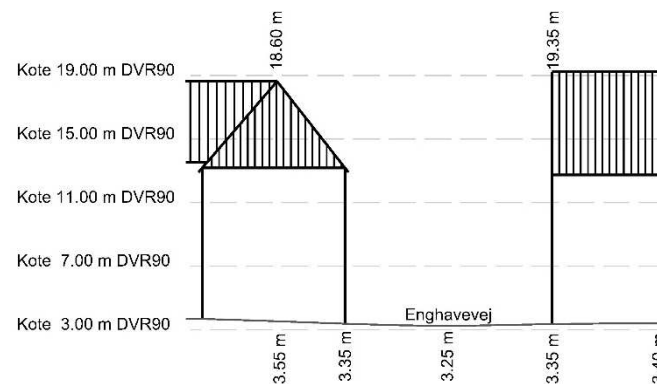


**Illustration 3; Byggefelterne sikrer, at bebyggelsen vil blive opført med et åbent areal mod Varde Å. DNA Arkitekter.**

*Indpasning til Varde Å* Kommuneplanrammen for området indeholder en bestemmelse om, at der ikke må opføres byggeri tættere på å-brinken end 20 m. Lokalplanen giver mulighed for byggeri indtil ca. 5-6 m fra åen, for at videreføre den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur og strukturen fra det bevaringsværdige vejnet. Bebyggelsen vil ydermere komme til at fremstå mere åben fra Storegadebroen og Varde Å forventes at blive et mere markant landskabselement.

*Indpasning til eksisterende bebyggelse* Lokalplanen udlægger et byggefelt langs Storegade, samt fastsætter forholdsvist præcise bestemmelser om bygningens størrelse, både den maksimale størrelse men også den minimale størrelse. Herved kommer bebyggelsen til at fremtræde med en blotlagt gavlprofil, der modsvarer den blotlagte gavlprofil på modsatte side af Storegade, ved den fredede Toldbod.

Bebyggelsen nærmest Varde Å vil kunne få en maksimal højde på 12,5 m eller en totalhøjde på ca. 1 m højere mere end Toldboden.



**Illustration 4; Den nye bebyggelse er tilpasset Storegade 8s proportioner. Set fra Storegade ned ad Enghavevej mod øst.**

Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelsen kan trappes op langs Storegade, for at tilpasse bygningshøjden til både etagebyggeriet på hjørnet af Enghavevej og Storegade samt til toldboden.

Terrænet falder mere end 1 m på Storegade fra Varde Å til Enghavevej, som det bl.a. er antydnet på illustration 4a.

Bebyggelsen nærmest ved Enghavevej vil kunne blive op til 16 m over eksisterende terræn, svarende til en totalhøjde på ca. 0,75 m højere end Storegade 8 og ca. 3 m højere end Enghavevej 1a; se billede 7 og illustration 3.

Da optrapningen af bygningshøjden fra Varde Å mod byen tager udgangspunkt i bygningshøjden fra den eksisterende bebyggelse i begge ender af lokalplanområdet, vil den nye bebyggelse i lokalplanområdet medvirke positivt til på én gang at afrunde bykernen mod åen, samtidig med at indgangen til bykernen markeres fra åsiden.

Det er vurderet hensigtsmæssigt, at give mulighed for en større bygningshøjde end 13 m, for på en gang at tilpasse byggeriets volumen til både etagebyggeriet langs Storegade 8 og Toldboden samt for at følge både stedlige og moderne byggetraditioner, bl.a. med saddeltag og randbebyggelse. Ved den øgede bygningshøjde gives der desuden mulighed for, at der kan etableres flere boliger med en attraktiv placering og med attraktive, grønne opholdsarealer inde i Varde midtby.

Med henblik på at imødegå oversvømmelse indføres bestemmelser

## REDEGØRELSE

i lokalplanen om at bygningernes gulvkote skal placeres min. i kote 4,5 m DVR90. Dette betyder sammen med de funktionelle krav til bygningens bredde og de arkitektoniske krav til taghældningen, at bygningens samlede højde bliver max 12,5 m for 2 etager med udnyttet tagetage, 14 m for 2 etager med høj trempel og udnyttet tagetage, og 16 m for 3 etager med udnyttet tagetage.

De højeste dele af byggeriet bliver dermed 75 cm højere end det eksisterende byggeri ved Storegade og ca. 3 m højere end byggeriet Enghavevej 1a.

### Opdeling

Da lokalplanområdet strækker sig over næsten 100 m langs Storegade, er det væsentligt at facaden opdeles på forskellig vis, fx som på gengivelsen af illustration 4a herunder.



Illustration 4a; Bebyggelsen nedtrappes mod åen og facaden opdeles. DNA Arkitekter.

### Indblik

Realiseringen af lokalplanens maksimale rammer for byggeri, vil i nogen grad ændre på udsigtsforhold og skyggekast for de eksisterende, omkringliggende boliger.

Lokalplanens realisering vil særligt ændre på udsigtsforholdene fra Storegade 8 og Enghavevej 1a, som illustreret på illustrationerne 3-6. Hvor der tidligere var bebyggelse i én etage, vil den nye bebyggelse kunne blive op til 3 etager med en udnyttet tagetage, ligesom Storegade 8. Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil delvist hindre udsigten mod Varde Å fra nogle af de bagvedliggende lejligheder. Der vil fortsat være kig mellem bygningerne ved vejadgangen til lokalplanområdet, omend i mindre grad end tidligere. Byggefelt 6 dækker ca. 6,6 m af bygningen Enghavevej 1a set fra syd.



Illustration 4b; Byggefelt 6 dækker ca. 6,6 m af bygningen Enghavevej 1a set fra syd. DNA Arkitekter.

Kommuneplanændringens forøgelse af bebyggelsehøjden fra 13 til 16 m vurderes ikke at ændre udsigtsforholdene væsentligt for beboerne Enghavevej 1a, idet en bygning på 13 m også vil hindre udsigten mod åen.

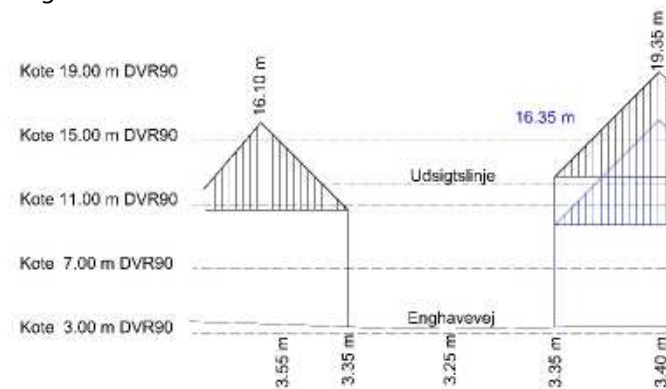
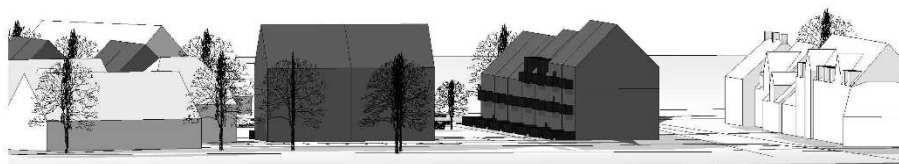


Illustration 4c; Den blå bygning har en højde på 13 m, og den sorte bagved har en højde på 16 m. Udsigtslinjen fra stående øjenhøjde set fra den øverste altan på Enghavevej 1a (til venstre i billedet) vil uanset forhøjelsen fra 13 til 16 m blive påvirket.

Lokalplanområdet afgrænses tæt mod Enghavevej 2. Byggefeltet er her afgrænset 2,5 m fra skellet for at holde afstand til den eksisterende bebyggelse, som vist på illustration 5.



**Illustration 5; Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage op mod Enghavevej 2, der har en 1 etage med udnyttet tagetage. Illustrationen er foretaget fra Enghavevej med kig mod Varde Å. DNA Arkitekter.**

Særlige bevaringsinteresser

Planlægningen for området skal udover det følsomme landskab også sikre, at områdets karakteristiske bygningspræg og overordnede strukturer opretholdes.

Der er ved flere forskellige bestemmelser i lokalplanen taget særligt hensyn til bebyggelsesstrukturer mv. i Varde midtby. Lokalplanen sikrer således, at bebyggelsen kommer til at fremtræde med en blotlagt gavlprofil, der modsvarer den blotlagte gavlprofil på modsatte side af vejen, ved toldboden. Lokalplanen indeholder tillige bestemmelser, der skal sikre, at ny bebyggelse opføres som randbebyggelse langs Storegade, i tråd med bebyggelsesstrukturen i området samt at bebyggelsen kan trappe op langs Storegade.



**Illustration 6; Eksempel på udformning af bebyggelsen. Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse i lokalplanområdet modsvarer bebyggelsen på modsatte side af Storegade. DNA Arkitekter.**

Andet

Da planområdet er beliggende helt ud til åen, er der en risiko for at området vil kunne blive oversvømmet. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der skal sikre, at den eksisterende klimasikring omkring midtbyen ikke forringes, samtidig med at bebyggelsen i området udformes i forhold til den seneste viden omkring klimaforandringer og vandstandsstigninger.

#### *Hovedstruktur*

Bymidteafgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor bymidteafgrænsningen af Varde. Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger, og der kan således ikke placeres butikker mv.

Kulturmiljøer

Ca. halvdelen af lokalplanområdet er beliggende inden for kirkeomgivelserne fra Sct. Jacobi Kirke på Torvet samt i det bevaringsværdige kulturmiljø, der omfatter hele det middelalderlige vejnet i Varde.

Lokalplanen skal bl.a. sikre, at ny bebyggelse i lokalplanområdet

## REDEGØRELSE

opføres som sluttet randbebyggelse mod Storegade, at lange facader opdeles i mindre sektioner og at bygningernes udformning tager udgangspunkt i den eksisterende boligbebyggelse langs Storegade. Lokalplanen sikrer samtidig, at der friholdes et åbent område langs åen.

**Telemaster** Da lokalplanområdet er beliggende inden for et udpeget kulturmiljø, skal opstilling af antenner mv. undgås eller indbygges, så de ikke er synlige fra gadeplan, fx skjult i bygningerne.

**Vandindvinding** Hele området omkring Varde er et område med drikkevandsinteresser. En ændret anvendelse fra erhverv til boliger forventes at have en lille, men positiv effekt for drikkevandsinteresserne.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

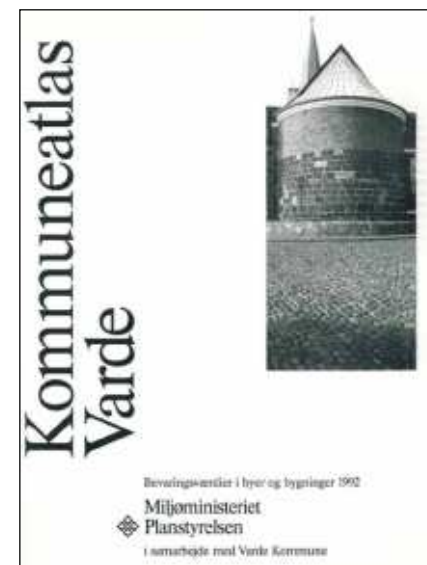
### KLIMATILPASNINGSPLAN

Da lokalplanområdet er beliggende nær Varde Å, er der i rammebestemmelserne for området fastsat bestemmelser om, at det skal sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet, førend området kan overgå til en anden anvendelse. I klimatilpasningsplanen med tilhørende bilag vurderes kote 4.50 m DVR90 at svare til den højeste vandstand i Varde Å.

I dag fungerer den eksisterende Opel-bygning som en del af sikringen mod oversvømmelse. For at modvirke oversvømmelser af lokalplanområdet og dets naboer, er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at der skal etableres et dige i min. kote 4.50-4.60 DVR90, 20-30 cm højere end det eksisterende stormflodsværn langs Varde Å.

Lokalplanen giver med placeringen af byggefeltene mulighed for, at der ved en fremtidig revision af hele stormflodsberedskabet, vil kunne placeres højvandslukke andre steder, fx over Enghavevej.

## KOMMUNEATLAS VARDE



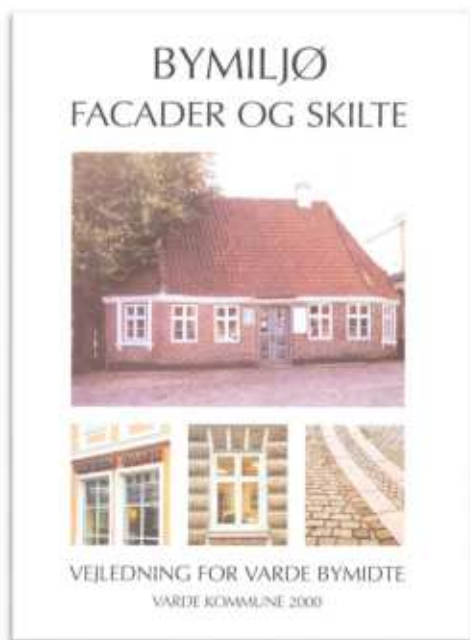
*Kommuneatlas Varde 1992.*

Lokalplanområdet er omgivet af en række bevaringsværdige og fredede bygninger, men der findes ingen bygninger med en klassificeret bevaringsværdi i lokalplanområdet.



### FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanområdet er omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte: "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte". Vejledningen udstikker en række retningslinjer for byggeri inden for den historiske bykerne. Vejledningens retningslinjer er indarbejdet i denne lokalplans bestemmelser for bebyggelsens udseende mv.



*Vejledning for Varde bymidte fra år 2000*

### VANDEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Din Forsyning.

### VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmforsynes fra Din Forsyning.

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.

### SPILDEVANDSPPLAN

Idet lokalplanområdet skifter anvendelse fra værksted mv. til boligområde, ændres områdets afledning af spildevand tillige. For at mindske afledningen af regnvand til kloakledningerne i hhv. Enghavevej og Storegade, er der for området fastsat en maksimal befæstningsgrad. Befæstningsgraden angiver, hvor stor en del af lokalplanområdet, der må befæstes på en sådan måde, at regnvand ikke kan nedsives. Er det ikke muligt at overholde befæstningsgraden for grunden, skal overfladevandet forsinkes inden for lokalplanområdet.

Befæstningsgraden for delopland VD03V06, der bl.a. omfatter lokalplanområdet, er i spildevandsplanen sat til 50 %.

## 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.

I screeningen blev der fokuseret på at omdannelsen af området vil have en positiv effekt på by- og kulturmiljøet.

Støj fra eksisterende erhverv ophører og erstattes af et boligområde, der arkitektonisk indpasses efter de overordnede principper for midtbyen.

Det vurderes, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket af

lokalplanens gennemførelse.

### **INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000**

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings- 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. 150 m fra EF-fuglebeskyttelsesområdet Engarealer ved Ho Bugt, Ramsar område Vadehavet og EF-habitatområde Vadehavet med Ribe Å, Tve Å og Varde Å vest for Varde samt ca. 300 m fra EF-habitatområde Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for lokalplanområdet og det vurderes ikke, at lokalplanen har en væsentlig indflydelse på yngle- eller rasteområder.

Varde Kommune har kendskab til forekomst af bilag IV-arterne odder, snæbel og grøn kølleguldsmed i tilknytning til åen. De to førstnævnte arter indgår desuden i habitatområdets udpegningsgrundlag. Følgende arter fra habitatområdets udpegningsgrundlag forekommer i åen: havlampret, flodlampret, bæklampret, snæbel og laks. De nævnte fiskearter er kun knyttet til selve åløbet, hvor der ikke vil ske nogen form for indgreb som følge af lokalplanen. På den berørte strækning er odderen også kun knyttet til selve åløbet, da den på grund af den stejle spunsvæg ikke har adgang til lokalplanområdets landarealer. Den grønne kølleguldsmed kan fouragere på landarealerne, men det vurderes, at denne art kun vil få forbedrede fourageringsmuligheder som følge af lokalplanens "åbning" af området.

Samlet vurderes det derfor, at ingen af de nævnte arter vil blive negativt påvirket af lokalplanens gennemførelse.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen nega-

tive påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

### **NATURBESKYTTESLOVEN**

Åbyggelinje

De dele af lokalplanområdet, der er beliggende i Varde Å, er omfattet af beskyttelseslinjer. Der må således ikke opføres anlæg nærmere åen end den nuværende spunsvæg.

### **JORDFORURENINGSLOVEN**

Region Syddanmark har konstateret forurening i lokalplanområdet. Der er desuden viden om aktiviteter, der kan have medført forurening og som endnu ikke er undersøgt. Regionen har derfor kortlagt lokalplanområdet på både vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2).

Der er i lokalplanområdet fundet bly- og olieprodukter.

Før der kan ske bygge- og anlægsarbejder, og inden der kan gives byggetilladelser, skal der søges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til bygge- og anlægsarbejder på kortlagt grund.

Før området kan tages i brug til boliger mv. skal der desuden ansøges om tilladelse efter jordforureningslovens §8 til den ændrede anvendelse.

### **STØJFORHOLD**

Da lokalplanområdet grænser op til Storegade, der er klassificeret som en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at både boliger og opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

### **MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER**

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.



ARKVEST Arkæologi Vestjylland gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i form af spor fra det middelalderlige Varde. Lokalplanområdet er beliggende på kanten af Vardes middelalderlige bykerne ved en af de store indfaldsveje til Varde i middelalderen. Grunden er tidligere bebygget og dette er taget med i forhåndsvurderingen. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

ARKVEST Arkæologi Vestjylland tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om eventuelle byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks 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.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail [post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk).

### VEJADGANG

Der skal ansøges om ændret anvendelse og evt. placering af overkørslen til Enghavevej, førend lokalplanområdet kan overgå fra erhvervsområde til boligområde.

### LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

Lokalplanområdet er omfattet af områdefornyelsesprogram for Varde midtby fra feb. 2014. I programmet beskrives Opel-grunden

således;

*Opel grunden er beliggende ud til åen ved Storegade. Ejeren er på sigt interesseret i en udflytning af forretningen til de øvrige bilforretninger syd for byen. Udviklingen af grunden til ny anvendelse, fx boliger eller kontor/erhverv afventer pt. at der igen kommer mere gang i investeringer i nye boliger eller erhverv.*

*Kommunen anser grunden for særdeles attraktivt beliggende, med stort potentiale særligt for boliger med blandet anvendelse for ældre, unge og familier.*

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Varde Kommunes områdefornyelsesprogram for Varde midtby.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra rette myndighed.

Jordforureningsloven:

Da området er jordforurennet, må det ikke overgå til boligformål og tilsvarende miljøfølsomanvendelse, førend der er givet tilladelse hertil efter jordforureningsloven.

## SERVITUTTER

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Af nedenstående kort fremgår placeringen af de stedfæstede servitutter, og efterfølgende beskrives servitutterne med deres indvirkning på lokalplanen. Der er kun medtaget de servitutter, som kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

- Dok om oversigtsareal, tinglyst 12.05.1964

Omkring krydset Enghavevej/Storegade er der tinglyst et oversigts-

## REDEGØRELSE

areal. Oversigtsarealet aflyses og erstattes af nye oversigtsarealer, fastsat i denne lokalplan.

- Dok. om forsyningsledning, tinglyst 10.12.1975

Langs åbredden ligger en pumpeledning til spildevand, og der ligger en kloakledning fra Enghavevej til pumpeledningen. Kloakledningen forventes at blive flyttet ved lokalplanens realisering.

- Vedtægter for digelag, tinglyst 23.01.1997

Lokalplanområdet indgår som et led i stormflodsbeskyttelsen i Varde. Der er derfor tinglyst medlemspligt i digelaget, samt forpligtigelse til at opretholde værn mod stormflod.

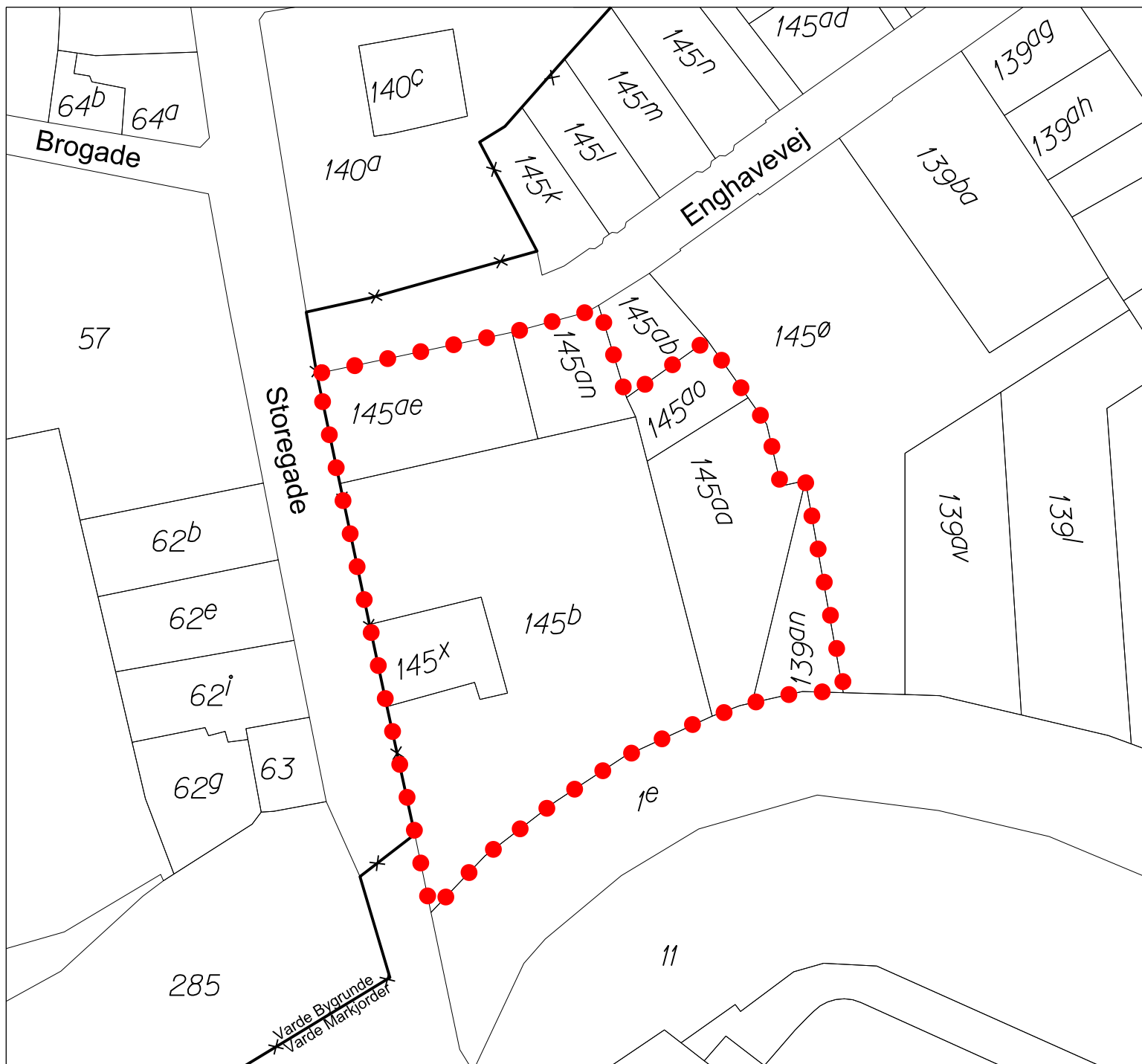
Den eksisterende stormflodssikring består dels af en bygning og dels af en betonmur inden for lokalplanområdet. Ved lokalplanens realisering vil begge dele blive fjernet, og erstattet af et højere dige.

Lokalplanen ændrer ikke på medlemspligten af digelaget og en ændring i partsfordelingen vil skulle afgøres efter digelagets vedtægter.



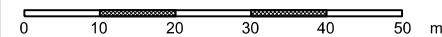
# Lokalplan 23.01.L04 Kortbilag 1

Matrikelkort



Signaturforklaring

● ● ● ● Lokalplangrænse

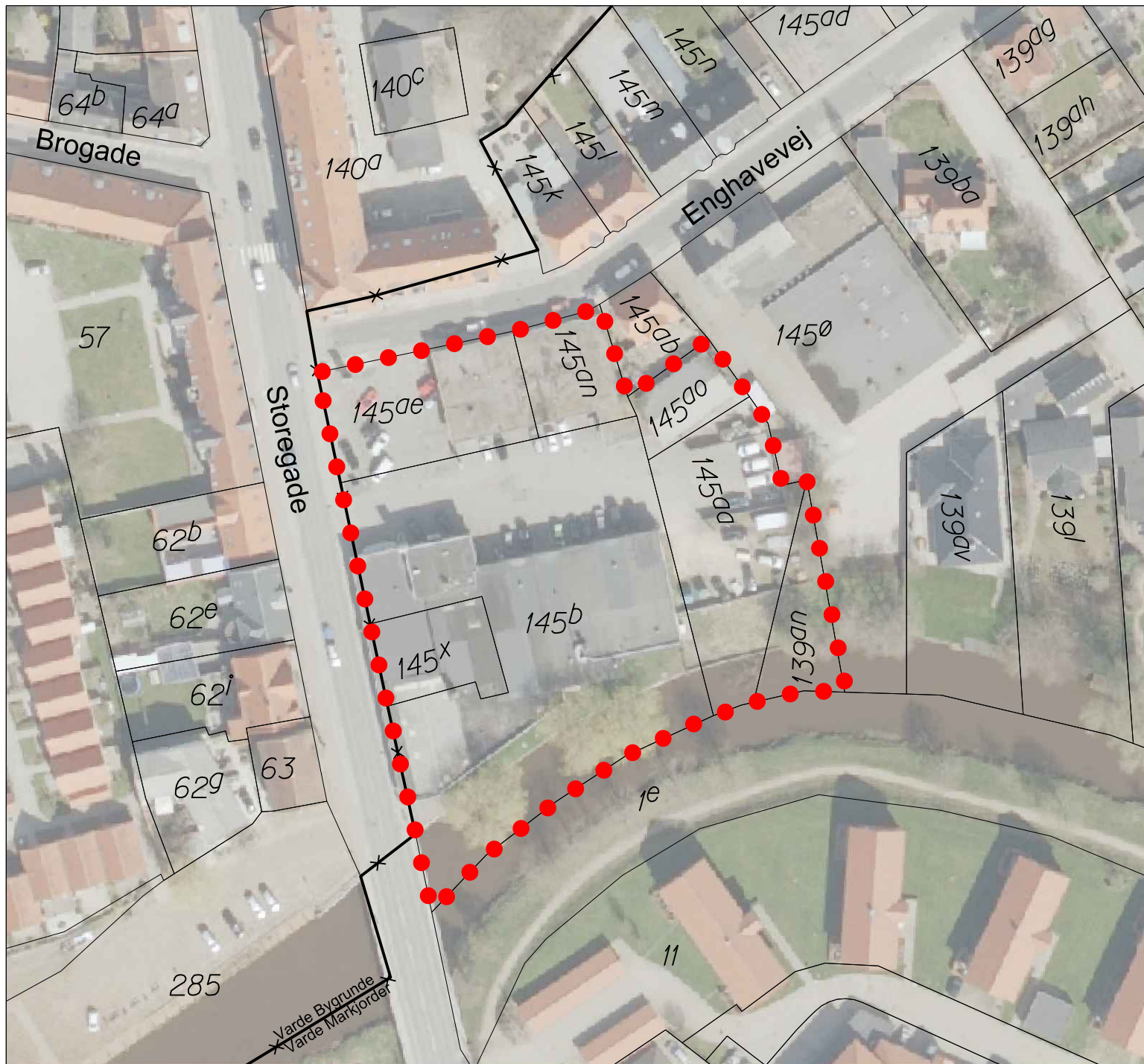


Lokalt oprettet matrikelkort  
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Marts 2016

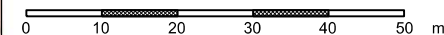
# Lokalplan 23.01.L04 Kortbilag 2

Luffoto



Signaturforklaring

● ● ● ● Lokalplangrænse



Lokalt oprettet matrikelkort  
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

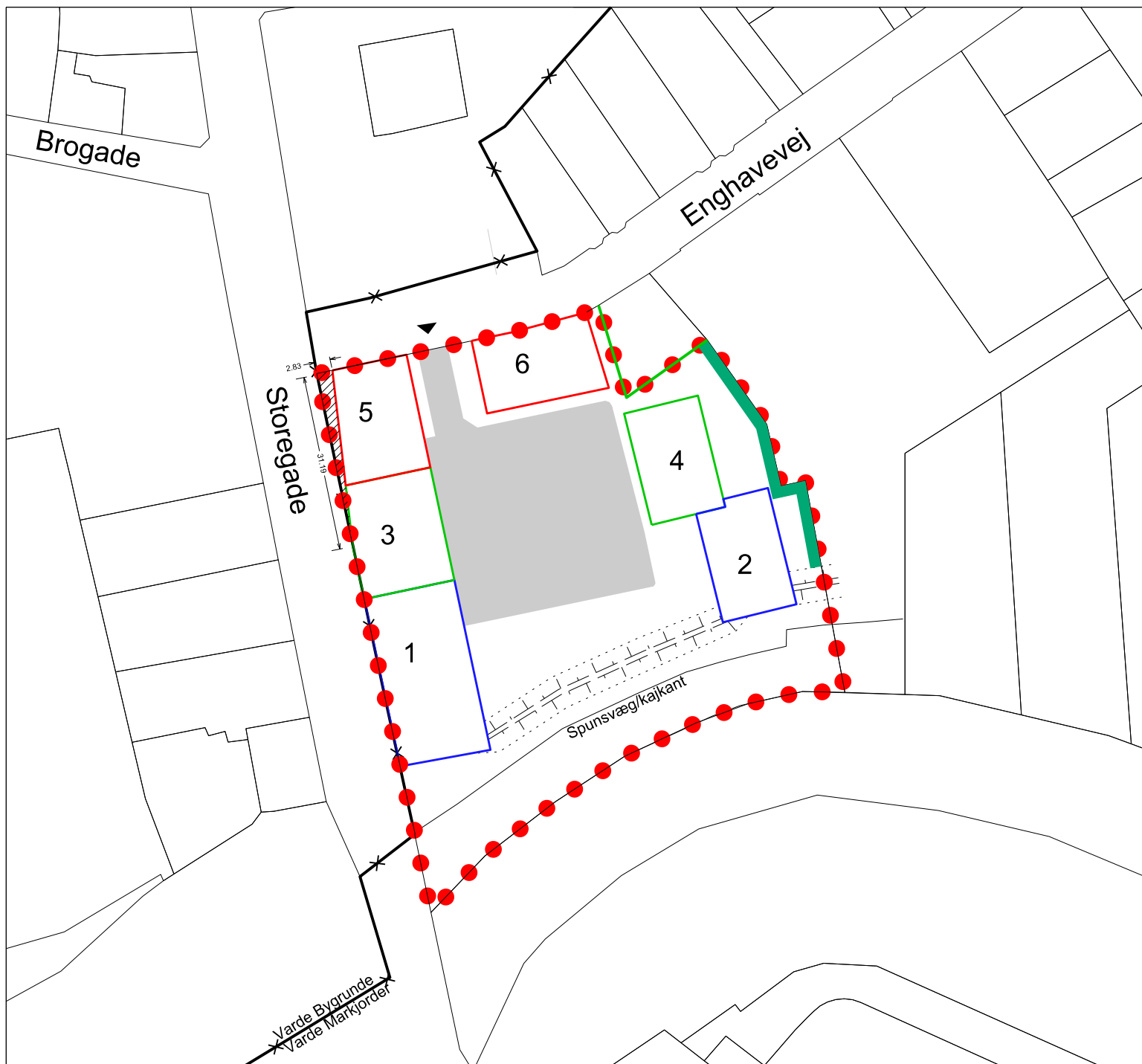
Marts 2016







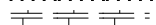

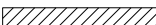



# Lokalplan 23.01.L04

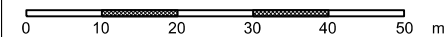
## Kortbilag 3

Lokalplankort



### Signaturforklaring

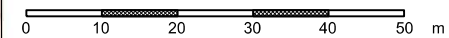
-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt 1 og 2
-  Byggefelt 3 og 4
-  Byggefelt 5 og 6
-  Dige
-  Støttemur
-  Oversigtsarealer målsat i forhold til skel
-  Område til parkering
-  Bepantning
-  Vejadgang



Lokalt oprettet matrikelkort  
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

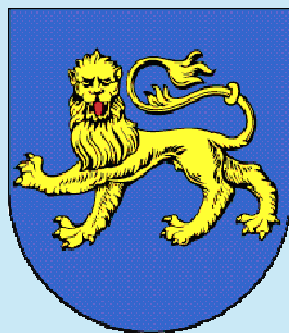
Sep. 2016

Lokalplan 23.01.L04  
Kortbilag 4  
Illustrationsplan



Målförhold ca. 1:1000 (A4)

Sep. 2016



## 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.