



Orienteringsbrev

Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946886

Orientering om endelig vedtagelse af Lokalplan 02.10.L01 bevarende lokalplan for Damsmark, Damsmarkvej 17.

20. februar 2018

Udvalget for Plan og Teknik har på Varde Byråds vegne den 9. februar 2018 vedtaget lokalplan 02.10.L01 endeligt.

Martin Sørensen

Direkte tlf.: 79946886

Lokalplanen er en bevarende lokalplan for ejendommen Damsmarkvej 17. Planen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Sagsnr.: 16/9100

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 22. februar 2018.

Planen samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse kan ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser".

Planen er registreret via PlansystemDK

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.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen er tilgængelig på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



20-02-2018

kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Plan og Byudvikling, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Varde Kommune videre-sender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

Med venlig hilsen

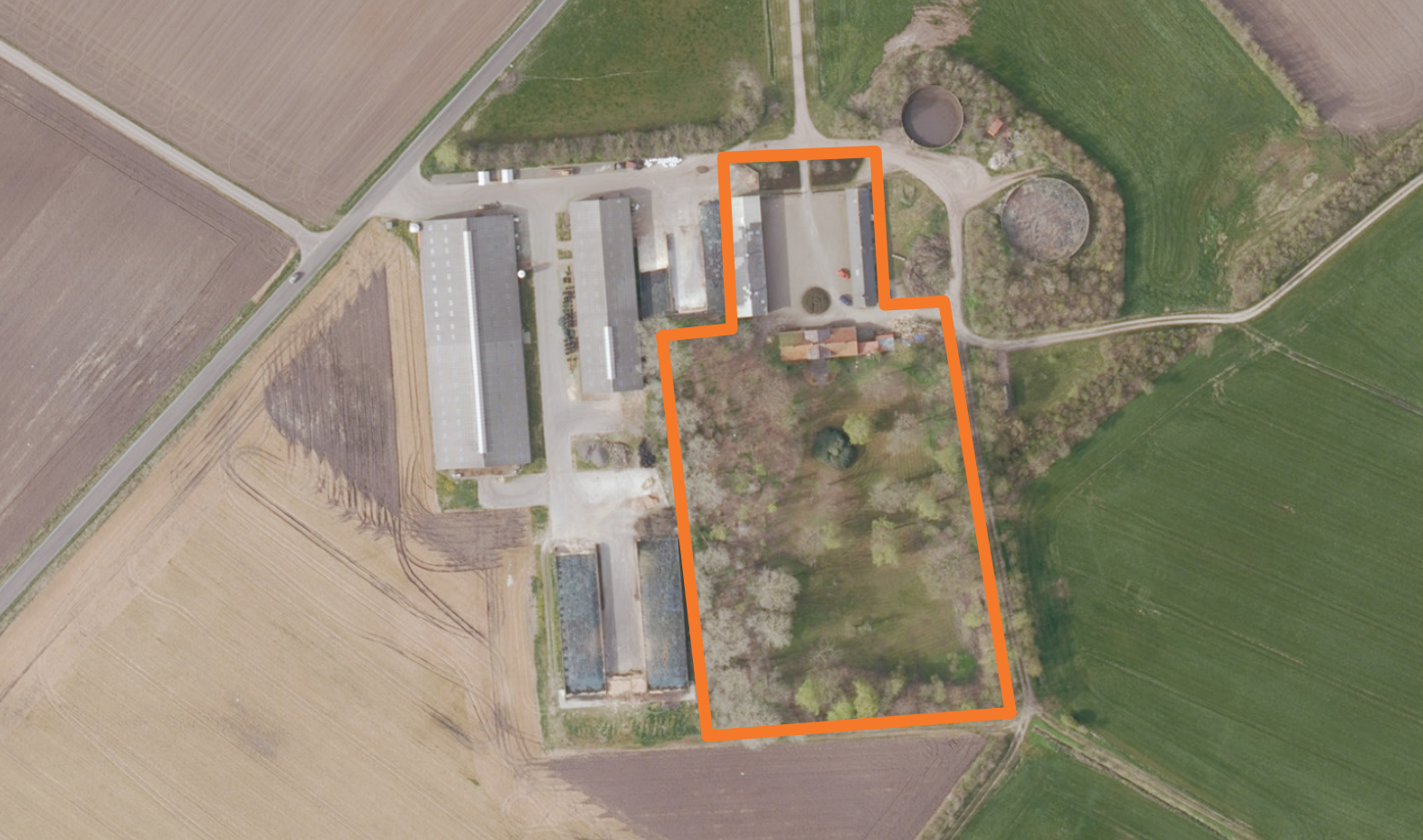
Martin Sørensen
Byplanarkitekt

E mars@varde.dk

Journalnr.: AcadreDocu-
mentUniqueNumber
Sagsnr.: 16/9100
Ref.: Martin Sørensen

Side 2 / 2





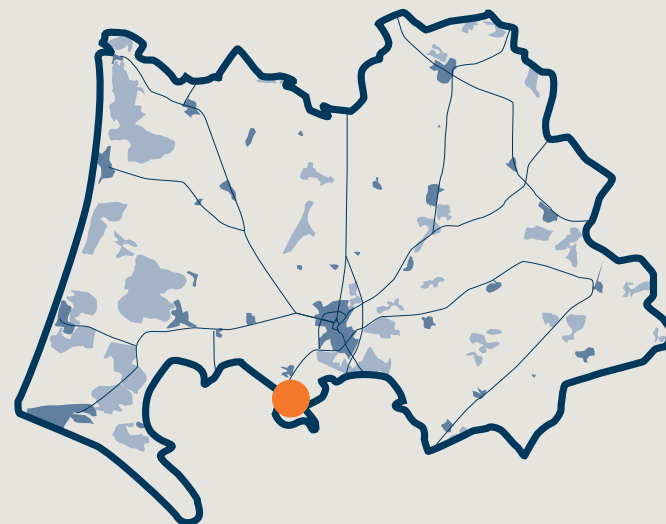
Lokalplan

02.10.L01



Lokalplan **02.10.L01**

Bevarende lokalplan
Damsmark



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 12. april 2017 til den 7. juni 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	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4. Udstykning	8
4.1	8
§5. VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	8
BEBYGGELSENS OMFANG	9
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	9
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	14
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	14
§ 11. LANDZONETILLADELSE.....	14
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	17
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	20
SERVITUTTER.....	20

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at sikre bevaringen af den bevaringsværdige gård Damsmark.
- + Lokalplanen omfatter det bevaringsværdige stuehus, gårdanlægget og det store haveanlæg.
- + Der må inden for lokalplanområdet ikke foretages udvendige bygningsændringer uden byrådets tilladelse.

BAGGRUND OG FORMÅL

Damsmark besidder en særlig position i fortællingen om Vardeegnens udvikling i sidste halvdel af 1800-tallet, hvor bl.a. hedeopdyrkningen og anlæggelsen af havnen i Esbjerg ændrede de økonomiske forudsætninger i området. Således købte entreprenør Johan Heinrich Hoffmann i 1872 Damsmark, der på daværende tidspunkt var på 350 tønder land, og gjorde den til en mønsterhedegård.

Damsmarks stuehus stammer fra 1880 og er et eksempel på den sene klassicistiske arkitektur i Sydvestjylland. Stuehuset danner sammen med de to tilbageværende længer og det store haveanlæg en rumlig komposition, der gennem sin karakter og omfang vidner om datidens entreprenørskab og arkitektoniske strømninger.

Varde Byråd ønsker med denne lokalplan at sikre gårdens såvel arkitektoniske som rumlige bevaringsværdier.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et forbud mod nedrivning nedlagt i henhold til planlovens § 14 af Udvalget for Plan og Teknik på dettes møde 12. maj 2016.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Nærværende lokalplan gælder for landejendommen Damsmark, der ligger syd for Alslev. Lokalplanområdet omfatter ejendommens hovedbygning, gård- og haveanlæg som vist på billedet herunder. Lokalplanen afgrænses af ladernes ydre mure samt havens grænse mod det åbne land.



Lokalplanens afgrænsning markeret med rød.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,7 ha og omfatter en del af matr.nr. 1a Tulsmark, Alslev.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

De ældste kilder om gården på Damsmark stammer fra 1662, hvor gården var en del af fæstegodset under Visselbjerg. Gårdens bevarelsesværdige bygninger og anlæg stammer dog fra dennes storhedstid, der strækker sig fra Johan Heinrich Hoffmanns overtagelse i 1872 og frem til starten af 1900-tallet. Således er stuehuset opført i 1880, men allerede to år tidligere stod den store nordlade med vognport færdig. Denne væltede under stormen den 3. december 1999, hvorefter gårdspladsen har været åben mod Damsmarkvej. Gårdspladsens to tilbageværende staldbygninger er fra 1909. Disse har gennem årene haft flere forskellige sidebygninger, men fremstår i dag som fritstående længer.



Flyfoto fra 1955. Den store nordlade ses i forgrunden og gårdens haveanlæg i baggrunden. Kilde: Alslev Sognearkiv

Arkitektur

Stuehuset fremstår med pudsede facader, hvilket er et velkendt klassicistisk træk. De symmetriske facader er i dag gule i en lys guldokker nuance med hvide gesimsbånd, men som det fremgår af ovenstående sort-hvid-fotografi har farvesætningen tidligere været anderledes. Karakteristisk for facaden er de to store gavlkviste, der som midterrisalitter markerer bygningens spejlingsakse mod henholdsvis gårdspladsen og haven. Mod gårdspladsen har facaden desuden hvide lisener, mens havefacadens gavlkvist har øregesimser.

Stuehusets nærmest ubrudte tagflader er belagt med røde vingetegl, mens gavlkvistenes tage, der har en noget lavere hældning, er belagt med eternit. De fire skorstenspiber i røde teglsten er placeret symmetrisk i tagryggen.

De to staldbygninger fremstår med røde teglstensfacader i blank mur. Den østlige længe er i én etage med høj tagryg, mens den vestlige er i to etager med fladere tag, således begge bygninger fremstår nogenlunde lige høje. Mellem stueetage og henholdsvis tagetage og trempele er på begge bygninger hvidpudsede gesimsbånd. Begge tage er belagt med bølgeplader i fibercement.



Damsmark set fra øst i 1920. Kilde: Alslev Sognearkiv

Have

Samtidigt med stuehuset opførte J.H. Hoffmann et godt 1,3 ha stort haveanlæg. Det parklignende anlæg, der ligger syd for stuehuset, er anlagt af slotsgartner Behrens. Haven fremstår stadigvæk med store græsplæner, prydræer og andre store træer. Lokalplanområdet omfatter kun haven og det oprindelige gårdanlæg.

INDLEDNING



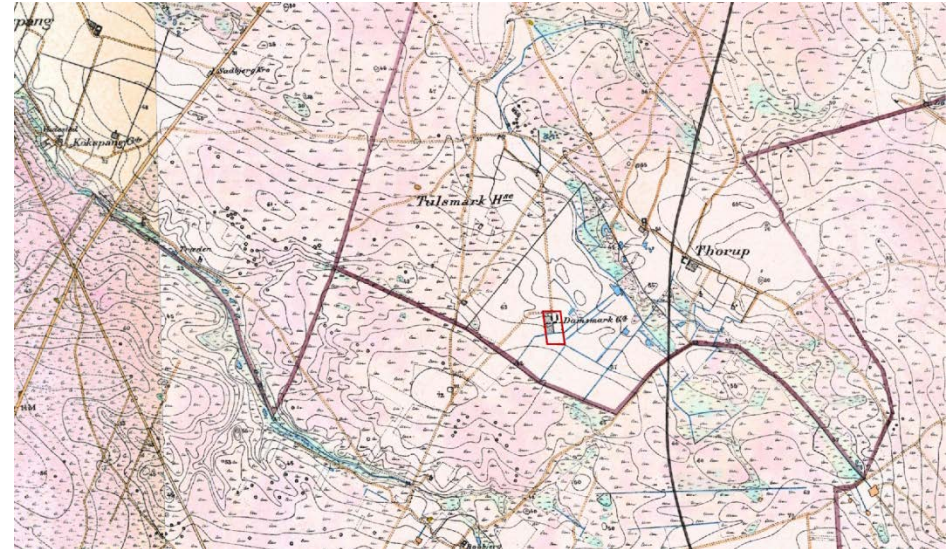
Stuehuset set fra gårdspladsen i 2016.

Omkringliggende områder

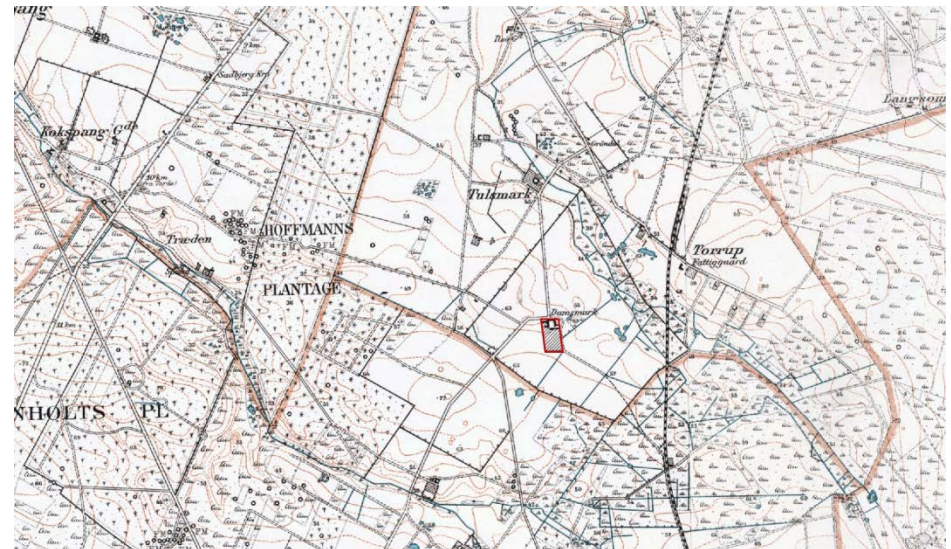
Da J.H. Hoffmann overtog Damsmark var egnen præget af store hedearealer. Lige som i det øvrige Vestjylland blev der i slutningen af 1800-tallet gjort en stor indsats for at omdanne de øde hedearealer til brugbar landbrugsjord, og Damsmark er i dag omkranset af marker samt flere plantager. Hedeopdyrkningen var en succes, og Damsmark er i dag et moderne landbrug. Vest for hovedanlægget ligger flere store landbrugsbygninger parallelt med de ældre staldbygninger. Øvrige landbrugskonstruktioner ligger syd og øst for hovedanlægget.

Damsmarkvej løb oprindeligt i en ret linje fra Damsmarkvej 6 mod syd til Damsmark, hvor den skabte en tilnærmelsesvis midtstående og parallel akse med stuehuset. Svingene på Damsmarkvej er sidenhen blevet jævnet ud, og vejen løber nu i en blød kurve vest forbi Damsmark.

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til landbrug og beboelse.



Høje målebordskort, 1842-1899. De store hedeområder er markeret med lyserød.



Lave målebordskort, 1901-1971. På det nyere lave målebordskort er det tydeligt, hvordan hedeområderne omkring Damsmark er blevet opdyrket. J.H. Hoffmann tilplantede større hedearealer, der i dag kendes som Hoffmanns Plantage.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål:

at sikre Damsmarks stuehus' bevaring og arkitektur.

at sikre områdets arkitektoniske, miljømæssige og kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder bygningernes placering og omfang.

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses gårdmiljøet og Damsmark fortsat vil fremstå som en arkitektonisk helhed.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel nr. 1a Tulsmark, Alslev.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Zoneforholdet fastholdes.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 3.

Delområde 1 omfatter Damsmarks stuehus.

Delområde 2 omfatter Damsmarks gårdsplads og længer.

Delområde 3 omfatter Damsmarks haveanlæg.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde 1 udlægges til helårsbeboelse og erhvervsformål, herunder liberale erhverv og ferieudlejning.

FORMÅL

Damsmarks stuehus stammer fra 1880 og er et eksempel på den sene klassicistiske arkitektur i Sydvestjylland. Samtidigt vidner den samlede bebyggelse om egnens udvikling i sidste halvdel af 1800-tallet, hvor anlæggelsen af Esbjerg Havn og hedeopdyrkning ændrede de økonomiske og erhvervsmæssige forudsætninger i området. Denne fortælling er særligt tilstede på Damsmark, der opførtes af entreprenøren Johan Heinrich Hoffmann, som havde tjent gode penge som bygmester på netop anlæggelsen af havnen i Esbjerg.

Det er lokalplanens formål at sikre bevaringen af Damsmark, så gården fortsat vil fungere som vidnesbyrd om egnens historie og som eksempel på den sene klassicisme i Sydvestjylland.

DELOMRÅDER

Lokalplanen opdeler planområdet i tre delområder. Formålet er at sikre, at den særlige karakter og behov tilknyttet ejendommens haveanlæg, gårdsplads og stuehus respekteres og tilgodeses især med hensyn til bevaring af arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Opdelingen af planen i delområder muliggør præciseringer i bestemmelserne, der gælder på de enkelte områder. Det er lokalplanens formål, at hele planområdet både i form og indhold betragtes som et enkelt, sammenhængende område.

ANVENDELSE

Bestemmelserne sikrer stuehusets anvendelse til bolig samt ha-

- 3.2 Delområde 2 udlægges til landbrugsformål og andre erhvervsformål af håndværksmæssig karakter samt udlejning og lignende i overensstemmelse med landzonebestemmelserne.
- 3.3 Delområde 3 udlægges til haveanlæg.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Damsmarkvej.

Hovedankomstvejen til gårdspladsen skal ske fra nord som vist på lokalplankortet, kortbilag 3.

5.2 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF FÆRDELSAREALER

Parkerings- og færdselsarealer må kun belægges med perlegrus, granitskærver, brosten, piksten eller lignende.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Inden for lokalplanområdet må kun opføres erstatningsbyggeri.

vens rekreative formål. Det er hensigten at sikre, at der til lokalplanområdets øvrige bygninger er knyttet samme erhvervs muligheder som for tilsvarende landejendomme med en tilsvarende beliggenhed.

Liberalt erhverv er typisk kontorerhverv, klinikker, frisører og lignende mindre erhverv.

UDSTYKNING

For at bevare ejendommens overordnede arkitektoniske og kulturhistoriske sammenhænge, og for at sikre, at ejendommen udvikles samlet, tillader lokalplanen ikke udstykning inden for planområdet.

VEJE, STIER OG PARKERING

Ankomstvejen til gårdspladsen og stuehuset fra nord anses som en vigtig del af gårdens historiske struktur og karakter.

BELÆGNING

Belægningen på gårdspladsens parkerings- og færdselsarealer skal bevare arealets oprindelige landlige udtryk. Planområdets overordnede fremtræden samt materiale- og miljømæssige sammenhæng er vigtig. Sammenhængen må ikke forringes med større asfalterede eller lignende hårdt belagte, uigennemtrængelige arealer. Se også § 8. Ubebyggede arealer.

BEBYGGELSE

Damsmarks hovedanlæg består i dag af et stuehus og to staldbygninger placeret i velkendt hestekoform. Den gamle nordlade,

6.1.2 Inden for delområde 2 må der dog opføres en ny nordlænge som erstatning for den bortfaldne.

6.1.3 Inden for delområde 3 må der dog opføres mindre bygninger som havepavilloner, redskabsskure og lignende småbygninger i tilknytning til haven.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 Ved genopførelse og erstatningsbyggeri skal ny bebyggelse fremstå i et omfang svarende til det nedrevne, jf. §§ 6.2.2 og 6.2.3.

6.2.2 Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over eksisterende terræn. Facadehøjden må ikke overstige 3 m.

6.2.3 Erstatningsbyggeri må ikke være lavere end 5,5 m.

6.2.4 Det samlede areal af småhuse i delområde 3 må ikke overstige 100 m².

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 DELOMRÅDE 1 – STUEHUSET

7.1.1 TILLADELSE

Stuehuset som udpeget på kortbilag 3 er bevaringsværdig og må ikke nedrives eller ændre nedenstående bygningsdele uden tilladelse fra Varde Kommune:

- Udsiftning af vinduer og døre
- Ændring af facaden (farve, puds eller murværk)
- Ændring af tagkonstruktion, tagform og tagbeklædning
- Etablering af kviste eller ovenlysvinduer
- Opførelse af tilbygninger
- Nybyggeri

Tilladelse skal opnås før arbejdets igangsættelse.

som bandt de to staldbygninger sammen, findes ikke længere.

Bestemmelser vedrørende bygningshøjde og omfang skal sikre, at eventuelt nybyggeri vil have et volumen, der modsvarer de oprindelige bygningers. Herved bevares gårdsrummets dimensioner og harmoni.

Der kan opføres småbygninger, der er gavnlige for ejendommens og især havens drift og anvendelse.

STUEHUSETS STIL OG FACADE

Klassicismen var som arkitekturretning fremherskende i Danmark i perioden 1760-1850. Stilen er karakteriseret ved sin inspiration i den antikke græske og romerske arkitektur. Bygningsselementer som gavltrekanter, søjler, pilastre og lisener, streng facadesymmetri og nøgne murflader er blandt stilartens kendetegn, hvoraf flere går igen i Damsmark.

Stuehuset på Damsmark stammer fra 1880, men facadernes klare symmetri, lisener, trukne gesims og korspostvinduer med vandret sprosseopdeling i nederste vinduesrammer er klassicistiske særkender, lige som det pudsede murværk.

I Sydvestjylland var der i 1800-tallet en udpræget brug af de egnsypiske røde teglmursten, hvilket satte sit præg på den lokale klassicisme – fx i den såkaldte Vardeklassicisme, hvor de blanke

BESTEMMELSER

Nedrivningsforbuddet gælder ikke stuehusets østlige tilbygning. Ved nedrivning af tilbygningen skal stuehusets østfacade genetableres i overensstemmelse med bygningens øvrige facader og oprindelige udtryk.

7.1.2 FACADER

Facader skal bevares, vedligeholdes og restaureres i bygningens oprindelige byggeskik og formsprog, se stilblad.

Stik over vinduer og døre skal bevares og ved renovering udføres som oprindeligt udført.

Bygningens grundfacade samt bygningsdetaljer som lisener og gesimser skal fremstå ensfarvet og pudset i en afdæmpet farve.

Enten grundfacade eller bygningsdetaljer skal fremstå hvid.

7.1.3 TAGE

Tagform, -fod, -hældning og -dækning skal opretholdes eller genetableres i overensstemmelse med husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg. Således skal hovedtaget dækkes med materiale magen til de oprindelige eller med matte, røde vingetagsten svarende til dansk vingetegl.

Gavlkvistenes tage skal dækkes med et materiale magen til det oprindelige eller med tegl, zink eller tagpap.

7.1.4 SKORSTENE

Oprindelige skorstene må ikke nedtages. Skorstenene skal vedligeholdes og restaureres i overensstemmelse med bygningens oprindelige udtryk. Skorstene skal derfor fremstå som blank mur i egnstypiske, røde teglsten og med sokkel og gesims.

Antallet af ventilationshætter skal begrænses. Eventuelle ventilationshætter skal etableres med teglrød farve.

7.1.5 DØRE

Udvendige døre skal have samme udformning som de oprindelige

REDEGØRELSE

rødstensmure og hvide bygningsdetaljer skaber et særligt samspil. Den pudsede facade var dog generelt set klassicismens foretrukne – og det er den, man ser på Damsmarks stuehus. Damsmark har i det hele taget en raffineret og enkel facadedetaljering, hvilket giver bygningen en særlig plads i områdets arkitekturhistorie.

TAG OG SKORSTENE

Røde, teglhængte tage, som det ses på Damsmarks stuehus, er karakteristiske for klassicismen. Taget på stuehusets fremstår stort set ubrudt og har en svag opskalkning, der løfter tagdækningen ud over gesimsen.

Tagene på de store gavlkviste har en noget lavere hældning end hovedtaget. De ubrudte tage er definerende for Damsmarks arkitektur, hvorfor de så vidt muligt skal bevares under hensyntagen til husets brug som moderne, tidssvarende bolig.

De fire symmetrisk placerede skorstene vidner om bygningens storhed, hvorfor de er bevaringsværdige.

DØRE OG VINDUER

Erstatningsdøre og vinduer skal ligne husets oprindelige døre og

BESTEMMELSER

døre tilhørende klassicismen og udføres i træ.

Døre skal udføres som fyldningsdøre. Døre mod have må desuden udføres som terrassedøre med opsprosnings og farve i overensstemmelse med bygningens oprindelige vinduer.

7.1.6 VINDUER

Nye vinduer skal udføres i træ og udformes som husets oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, opdeling og opsprosnings. Vinduessprosser må ikke være bredere end 2 cm.

Der må kun opsættes op til 4 tagvinduer i bygningens sydvendte tagside – mod haven – og 2 tagvinduer i bygningens nordvendte tagside – mod gården. Tagvinduer skal være af typen GVR eller lignende, placeres harmonisk i tagfladen og må ikke være sammenhængende.

7.1.7 ALTANER OG KVISTE

Der må ikke opsættes eller indbygges altaner, kviste eller lignende på bygningen, lige som der ikke må opsættes udvendige trapper.

7.1.8 SKILTE, ANTENNER SOLENERIGANLÆG

Der må ikke opsættes skilte, parabolantennener, solenergianlæg eller lignende på stuehuset.

7.2 DELOMRÅDE 2 – LÆNGER

7.2.1 TILLADELSE

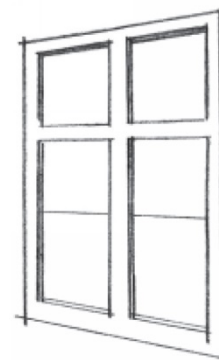
Udlængerne som udpeget på kortbilag 3 er del af et bevaringsværdigt gårdmiljø og må ikke nedrives uden Varde Kommunes tilladelse.

Nedrivningstilladelse kan kun gives under forudsætning af genopførelse i overensstemmelse med bestemmelserne under denne lokalplans § 7.2.

7.2.2 FORM

REDEGØRELSE

vinduer for at bevare bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk. Kendetegnende for klassicismen er korspostvinduer med vandret sprosseopdeling i nederste vinduesrammer som vist herunder.



Der tillades et begrænset antal tagvinduer. Tagvinduerne vurderes at have en større betydning for husets fremtræden på tagets nordvendte side, hvor bygningen ses i sammenhæng med gårdspladsen og længerne.

UDLÆNGERNES YDRE FREMTRÆDEN

Som det fremgår af denne lokalplans fotografier, var den tidligere nordlade med sit blanke murværk og hvide detaljer tillige et eksempel på sen, sydvestjysk klassicisme. Bygningen blev opført i 1878, men væltede under stormen den 3. december 1999. De to tilbageværende udlænger omkring gårdspladsen stammer fra 1909, hvor bygningsteknikker og den arkitektoniske tilgang havde ændret sig markant. De blanke rødstensmure og hvide gesimsbånd mellem stueetage og 1. sal vidner dog om en bevidsthed om bygningernes stilfæssige kontekst.

Hvor stuehuset skal bevares i sin oprindelige fremtoning, er det netop denne bevidsthed og tilpasning, der søges bevaret for de

Genopførte udlænger skal udføres som fritstående længer med en orientering og udstrækning lig de oprindelige staldbygninger. Dog tillades genopførelse af gårdens oprindelige nordlænge som sammenbygning mellem de øvrige længer.

7.2.3 FACADER

Facader skal fremstå som blank mur i egnstypiske, røde teglsten eller pudset i en farve i overensstemmelse med stuehuset.

Eksisterende bygningers oprindelige fagdeling skal opretholdes eller genskabes ved facaderenovering eller ombygning.

De eksisterende gesimsbånd over stueetage skal bevares eller gentages i eventuelt erstatningsbyggeri.

Erstatningsbyggeri skal have regelmæssig fagdeling.

Erstatningsbyggeri skal have trukne gesimser i hvid puds.

7.2.4 TAGE

Taget skal opføres som symmetrisk saddeltag.

Tag på nordlængen skal opføres med halvvalm. Øvrige tage må ikke være valmede.

Eventuelle kviste skal udføres som gavlkviste med en bredde på maks. 2 m. Kviste skal holde en afstand til tagryg på min. 1 m. Skorstene skal placeres i tagryggen.

Tage skal belægges med et gennemgående materiale som røde danske vingetegl, skifertegl eller andet materiale, der kendetegner længernes byggetype og byggestil.

Tagvinduer skal følge bygningens fagopdeling.

Eventuelle solenergianlæg må kun etableres på bebyggelsens tag, skal nedfældes i tagfladen og integreres i bebyggelsens arkitektur.

7.2.5 DØRE

eksisterende og eventuelt nye udlænger.

BESTEMMELSER

Døre skal tilpasses gårdens oprindelige arkitektur og udføres i træ.

Porte og større døre skal udføres som revledøre.

7.2.6 VINDUER

Vinduer skal tilpasses gårdens oprindelige arkitektur, udføres i træ, jern eller aluminium og fremstå malede.

7.3 DELOMRÅDE 3 – HAVEANLÆGGET

7.3.1 SMÅHUSE

Inden for delområde 3 må der kun opføres småbygninger som havepavillon, redskabsskur eller lignende.

Småhuse må kun fremstå med facader i malet træ og glas.

REDEGØRELSE

HAVENS BEBYGGELSE

Den store parklignende have er karakteriseret ved sin åbne parkbeplantning. Det er lokalplanens hensigt at bevare den åbne karakter, hvorfor der kun tillades op til 100 m² småbygninger i haven.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Inden for delområde 2 må mindre arealer beplantes med lav beplantning. Der må i øvrigt beplantes et solitært større træ.
- 8.2 Ubebyggede arealer inden for delområde 2 skal hovedsageligt belægges med grus, granitskærver, piksten eller lignende.
- 8.3 Ubebyggede arealer inden for delområde 3 skal fremstå parkliggende med åbne græsplæner og en blanding af prydræer og store træer.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Der må ikke opstilles transformatorstationer eller lignende tekniske anlæg inden for lokalplanområdet.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ingen bestemmelser.

§ 11. LANDZONETILLADELSE

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til etablering af bebyggelse, beplantning og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 4-9.

BEPLANTNING

Formålet er at muliggøre beplantning i delområde 2 samtidig med at der sikres udsyn mellem planområdets nordlige grænse og stuehuset, samt bevare gårdspladsen som et enkelt, sammenhængende område.

Store træer i haveanlægget anses som særligt vigtige for anlæggets visuelle og rummelige karakter.

BONUSVIRKNING

I henhold til planlovens § 15, stk. 4 indeholder denne lokalplan bonusvirkning for så vidt angår forhold omfattet af lokalplanens afsnit 4-9. Lokalplanen indeholder således ikke bonusvirkning vedrørende ændret anvendelse, hvorfor der hertil stadigvæk må søges landzonetilladelse.

§ 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.

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. 09.02.2018.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 02.10.BL01 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som landbrugsformål.

Bevaringsværdig bebyggelse

Damsmarks stuehus er i "Kommuneplan 2017" udpeget med SAVE-værdi 2. Retningslinjer for bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer fremgår af kommuneplanens tema 8. Heraf fremgår det bl.a., at bevaringsværdige bygninger kun må nedrives med tilladelse fra Byrådet, og bygningens oprindelige arkitektur skal søges bevaret i forbindelse med ombygning eller anden ændring af en bevaringsværdig bygning.

Det er lokalplanens formål at sikre stuehusets bevaring og sætte

rammerne for renoveringer og ombygninger samt eventuelt erstatningsbyggeri for staldlænger. Se desuden afsnittet om "Kommuneatlas Varde".

Landbrug

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde samt et egnet område til store husdyrbrug. Landbrugsinteresserne fremgår af kommuneplanens tema 22, hvoraf det bl.a. fremgår, at udlæg af arealer til ikke-landbrugsmæssige formål skal begrænses inden for særligt værdifulde landbrugsområder. Områder til placering af store husdyrbrug skal friholdes for udvikling, der er i modstrid med etablering af store landbrugsbygninger og -anlæg. Lokalplanen omfatter alene Damsmarks historiske stuehus og længer, haven og gårdspladsen og ændrer ikke på gårdens status, anvendelses- og udvidelsesmuligheder.

Landskab

Lokalplanområdet ligger inden for landskabskarakterområdet og landskabstypen "Landbrugslandskab". Landskabsinteresserne fremgår af kommuneplanens tema 19, hvoraf det bl.a. fremgår, at store tekniske anlæg, herunder store husdyrbrug med mere end 500 dyreenheder, skal tilpasses landskabets karakter. Lokalplanen sikrer den historiske gårds bevaring. Erstatningsbyggeri opføres i samme stil og omfang som det eksisterende.

Skovrejsning

Lokalplanområdet ligger i et skovrejsningsområde. Skovrejsningsinteresserne fremgår af kommuneplanens tema 23, hvoraf det bl.a. fremgår, at skovrejsning i særlig grad er ønskelig i skovrejsningsområder. Lokalplanen omfatter alene Damsmarks historiske stuehus og længer, haven og gårdspladsen, hvorfor skovrejsning inden for lokalplanområdet ikke er relevant.

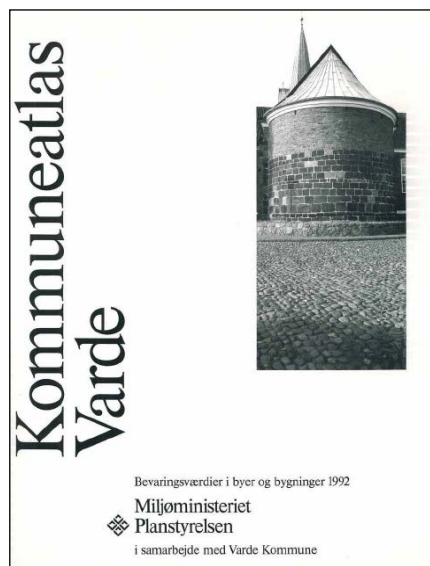
Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinte-

resser. Retningslinjer for grundvandsbeskyttelsen fremgår af kommuneplanens tema 24. Lokalplanen er en bevarende lokalplan, og der gives således ikke mulighed for tiltag, der vil ændre på drikkevandsforholdene i området.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

KOMMUNEATLAS VARDE



Kommuneatlas Varde 1992

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 retningslinjer, der er fastsat af Skov- og Naturstyrelsen – i dag Slots- og Kulturstyrelsen – 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 (Damsmarks stuehus). 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:

Høj (karakter 1-3)

Middel (karakter 4-6)

Lav (karakter 7-9)

Lokalplanen bygger på denne SAVE-registrering. Der er forud for lokalplanudarbejdelsen foretaget en revurdering i forhold til den tidligere SAVE-registrering fra 1991. Damsmarks stuehus blev her udpeget med SAVE-karakteren 2, hvilket betyder, at bygningen har en høj bevaringsværdi.

VANDEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for DIN forsyning A/S.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes kollektive varmeforsyning.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, 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.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til et renseanlæg, som er godkendt af Varde Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter miljøvurderingsloven 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. § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD), særligt værdifulde landbrugsarealer samt i et landbrugslandskab. En mindre del af lokalplanområdet ligger desuden inden for skovbyggelinjen for Guldager Plantage.

Lokalplanen har til formål at sikre Damsmarks bevaringsværdige bebyggelse og miljø samt at fastholde områdets anvendelse til beboelse, rekreative formål (have) og landbrugsformål. Det vurderes, at den bebyggelse og anvendelse, der med lokalplanen gives mulighed for, ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – 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.

Natura-2000 områder: Lokalplanområdet ligger ca. 2,75 km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune vurderer, at lo-

kalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området.

Bilag IV arter: Arealudlægget er i nærheden af en registeret forekomst af birkemus i Esbjerg Kommune. På baggrund af arealets nuværende karakter kan det ikke udelukkes, at birkemus kan forekomme i området. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for en fortsættelse af den eksisterende arealanvendelse. Derfor vurderes lokalplanen ikke at have en væsentlig påvirkning på forekomsten af birkemus.

NATURBESKYTTESLOVEN

Skovbyggelinje

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen for Guldager Plantage. Det omtalte område er en del af haveanlægget. Området skal fortsat fremstå med et parklignende præg, og der tillades ikke bebyggelse i området. Lokalplanen ændrer således ikke på oplevelsen af skoven i landskabet, herunder skovbrynets karakter.

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes Naturcenteret - Miljø, Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknikogmiljo@varde.dk.

Landzone

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har ifølge Varde Kommunes oplysninger altid været agerjord.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der ikke foreligger viden om, at arealet ikke tidligere har været agerjord. Derved burde arealet ikke være belastet af diffus forurening, og hermed:

- Vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.
- Er det sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

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.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området i forbindelse med anlægsarbejder af enhver karakter. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontaktemuseet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST's hjemmeside: www.arkvest.dk.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen.

LANDZONELOKALPLAN - BONUSVIRKNING

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzonelokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzonelokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne landzonelokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 for så vidt angår de af lokalplanens bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres.

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der derfor tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til udstykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, voldanlæg, sø, veje og parkering, samt beplantning og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 4-9.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

For gennemførelse af tilstandsændringer i overensstemmelse med denne lokalplan kræves ikke tilladelse fra andre myndigheder.

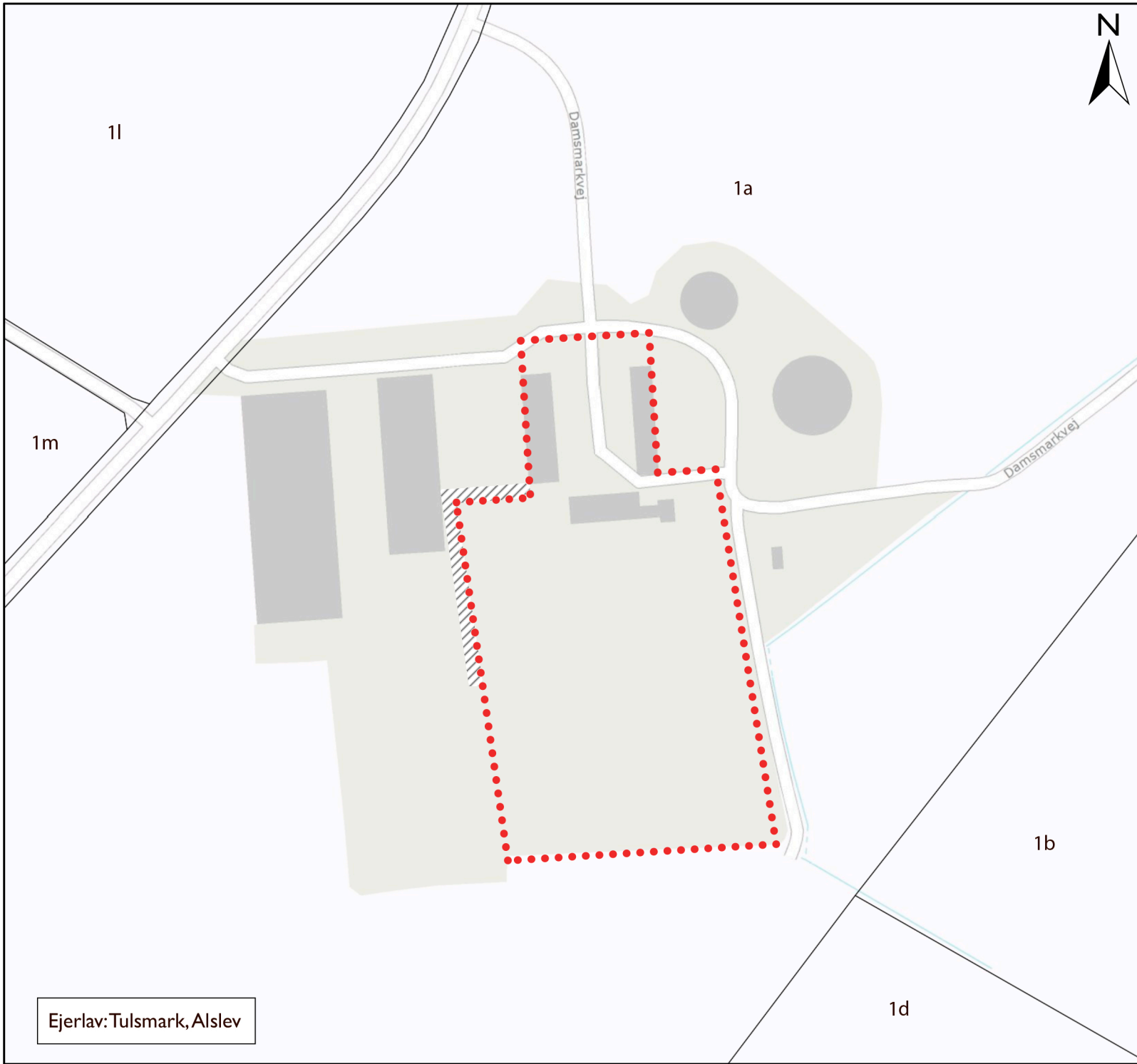
SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER. Varde Kommune er ikke bekendt med deklARATIONER, der strider mod lokalplanens hensigt og formål. Tilstandsservitutter, der er indholdsmæssigt uforenelige med denne lokalplan, bortfalder ved lokalplanens vedtagelse, jf. planlovens §§ 15 og 18.

Lokalplan 02.10.L01

Kortbilag I

Lokalplanaafgrænsning



Ejerlav: Tulsmark, Alslev

Signaturforklaring

●●●●● Lokalplanaafgrænsning

////// 5m afstand



Målforshold 1:2000 (A4)

Januar 2017

Lokalplan 02.10.L01
Kortbilag 2
Eksisterende forhold



Signaturforklaring

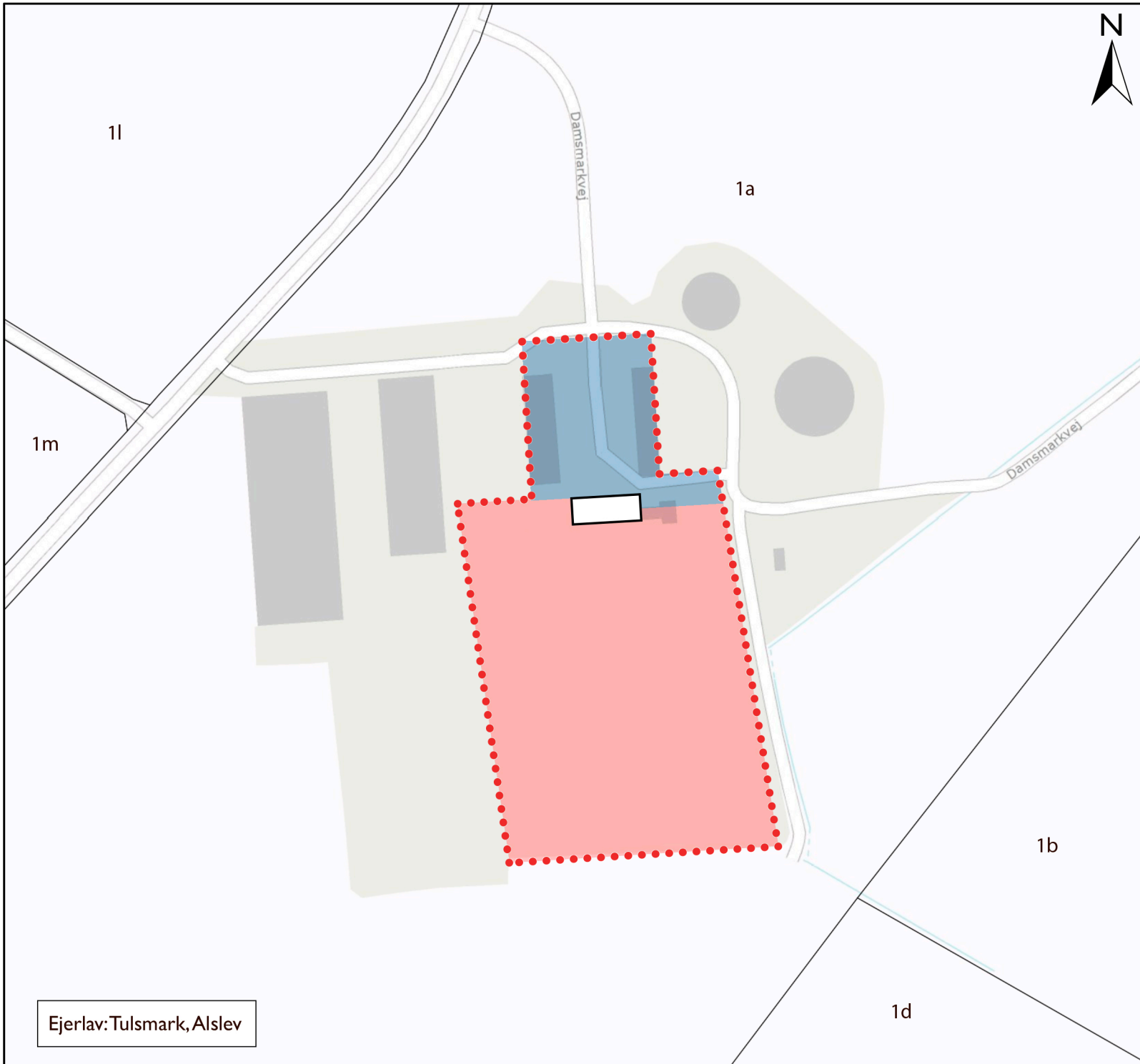
••••• Lokalplanafgrænsning



Lokalplan 02.10.L01

Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

●●●● Lokalplanafgrensning

□ Delområde 1

■ Delområde 2

■ Delområde 3

0 40 80 120m

Målforshold 1:2000 (A4)

Januar 2017

STILBLAD: KLASSICISME

Klassicisme er ikke en selvstændig, isoleret stilart eller -periode. Udtrykket dækker over alle stilarter, der finder inspiration i den græske og romerske antik. Den klassicistiske arkitektur opstod i Europa i midten af 1700-tallet, og den første klassicistiske bølge prægede Danmark i perioden 1760-1850. Igen i de første årtier af 1900-tallet skyllede en klassicistisk bølge over landet, kendt som nyklassicismen, men den klassicistiske tankegang har været til stede både mellem og efter de to bølger.

Klassicistisk arkitektur er kendetegnet ved sine klare referencer til den antikke græske og romerske arkitektur. Typiske bygningselementer er tempelfronter, gavltrekanter, søjler, pilastre og lisener. Klassicismen er kendetegnet ved streng facadesymmetri.

I den sydvestjyske fortolkning af klassicisme ses ofte grundmurede facader i røde teglsten med enkle arkitekturdetaljer og opdelt murpartier, der er fremhævede med hvid kalk. Der er en klar opdeling af bygningens forskellige led, og overgange mellem etager er markerede med gesimsbånd. De pudsede gesimser ses også under de teglhængte tage, der ofte har øregesims i gavlene.

Fint forarbejdede fyldingsdøre samt hvidmalede korspostvinduer, hvor de nederste rammer er opdelt af en tværgående sprosse, er karakteristiske for klassicismen.

Anbefalinger:

FACADE

Facadens arkitektur, detaljer og symmetri bør bevares og genetableres. I facaderne bør der derfor ikke isættes større vinduespartier, etableres nye murhuller til terrassedøre eller lignende, som vil sløre eller bryde facadesymmetrien. Murværk skal fremstå som blank mur eller med tyk puds. Gesimser, gesimsbånd, lisener og lignende bygningsdetaljer bør bevares og genetableres.

Facader bør holdes i afdæmpede farver. Facadens dynamik opstår i samspillet mellem de store ensfarvede murflader og de ofte hvide bygningsdetaljer.

VINDUER OG DØRE

Vinduer bør have samme proportioner og sprosseopdeling som de vinduer, der oprindeligt var i bygningen. Hoveddøre bør udføres som fyldingsdøre.

Har bygningen endnu sine ældre vinduer, bør disse bevares. Der findes i dag firmaer, der har specialiseret sig i vinduesstandsættelse, og man kan få indvendige forsatsrudesystemer med høj komfort og god isoleringseffekt.

Ved udskiftning af nyere vinduer, uden kendskab til de oprindelige vinduers udseende, anbefales det, at man isætter korspostvinduer, hvor de nederste rammer er opdelt af en tværgående sprosse, hvilket er karakteristisk for klassicismen. Vinduerne bør være udført i træ med enkeltlagsglas og kitfals. Nye vinduer i enkeltlagsglas kan forsynes med en indvendig koblet forsatsramme, hvorved man opnår samme (eller i flere tilfælde bedre) varmeøkonomi og komfort som ved tilsvarende termoruder.

TAG

Bygningens oprindelige tag bør bevares og genetableres. Tagets symmetri bør bevares ved enhver form for ændring af taget.

Skorstene er traditionelt udformet med sokkel, skaft og gesims, er placeret i kip og står som regel i blank teglstensmur. Bygningerne er endvidere sårbare overfor ændringer i tagformen.



Damsmarksgård er et fornemt eksempel på den sydvestjyske klassicisme på landet.



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk