



## Orienteringsbrev

### Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946886

### Orientering om endelig vedtagelse af lokalplan 02.01.L02 bevarende lokalplan for Alslev Præstegård.

14-02-2018

Udvalget for Plan og Teknik har på Varde Byråds vegne den 9. februar 2018 vedtaget lokalplan 02.01.L02 endeligt.

**Martin Sørensen**

Direkte tlf.: 79946886

Lokalplanen omfatter Alslev Præstegård, Kirkegade i Alslev.

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

**Journalnr.:** 27040/18

**Sagsnr.:** 16/9099

### Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 16. februar 2018.

Planen samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse kan ses på Varde Kommunes hjemmeside [www.vardekommune.dk](http://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](http://www.nmkn.dk). Klageportalen er tilgængelig på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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

### Postadresse:

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



14-02-2018

i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

**Journalnr.:** 27040/18

**Sagsnr.:** 16/9099

**Ref.:** Martin Sørensen

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](mailto:planogby@varde.dk). Varde Kommune videre-sender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Side 2 / 2

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](mailto:mars@varde.dk)



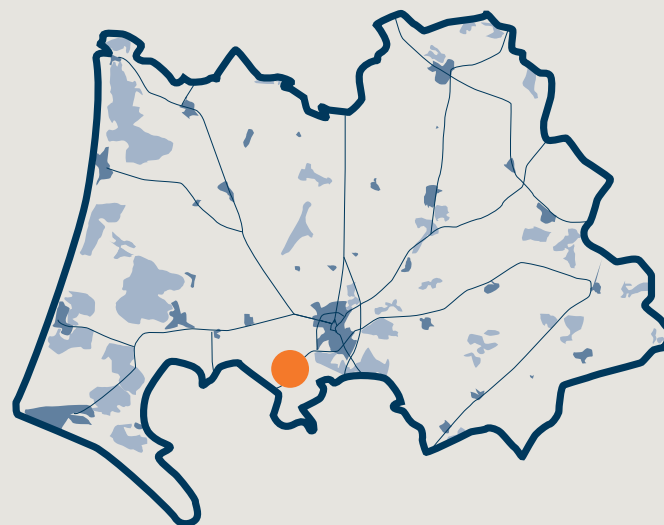
# Lokalplan

02.01.L02



# Lokalplan **02.01.L02**

Bevarende lokalplan  
Alslev Præstegård



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 anden 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 .....	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	9
§ 4. Udstykning .....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	10
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	11
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	16
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	17
§ 11. AFLYSNING AF SERVITUT .....	17
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	18
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	19
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	23
SERVITUTTER.....	23

## BILAG

KORTBILAG 1 - LOKALPLANAFGRÆNSNING  
KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD  
KORTBILAG 3 - LOKALPLANKORT

### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at sikre bevaringen af den bevaringsværdige præstegård i Alslev.
- + Lokalplanen omfatter præstegården med tilhørende konfirmandstuebygning, gårdsplads og have.
- + Hovedideen er at bevare præstegården og det tilhørende miljø. Lokalplanen skal sikre præstegården i sin oprindelige stil samtidig med, at der fastsættes rammer, der sikrer, at øvrig bebyggelse og nybygningers omfang og ydre fremtræden afstemmes med præstegården uden nødvendigvis at efterligne den.

### BAGGRUND OG FORMÅL

Præstegården i Alslev udgør sammen med Alslev Kirke, kirkegården, kirkegårdsdiget og det åbne areal mellem kirken og præstegården et sammenhængende kulturmiljø, som på tværs af Kirkegade vidner om kirkeinstitutionens historiske position i byen.

Den nuværende præstegård stammer fra 1887 og fremstår i sit oprindelige udtryk med rødt, teglhængt tag, pudsede facader, fyldningsdøre og klassicistiske bygningsdetaljer som gesimser og lisenner. I forbindelse med præstegården er den store præstegårdshave. Præstegårdshaven fremstår som landskabshave med store træer og græsplæner.

Varde Byråd ønsker med nærværende lokalplan at sikre såvel præstegårdens arkitektur som de miljømæssige bevaringsværdier i samspillet med præstegårdshaven, kirken og øvrige gejstlige omgivelser.

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

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det nordlige Alslev. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Kirkegade, mens den østlige, sydlige og vestlige afgrænsning følger præstegårdshavens udstrækning.



*Lokalplanens afgrænsning markeret med rød.*

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 0,8 ha og omfatter den nordøstligste del af matr.nr. 1a Alslev by, Alslev.



## EKSISTERENDE FORHOLD

- Lokalplanområdet** I sidste halvdel af 1800-tallet satte hedeopdyrkningen og anlæggelsen af Esbjerg Havn sit præg på udviklingen i Sydvestjylland. Driftighed og fremgang var på dagsordenen, og Alslev fik i 1887 ny præstegård. Bag opførelsen stod entreprenør Johan Heinrich Hoffmann, der ligeledes var bygmester på anlæggelsen af netop Esbjerg Havn. Præstegården spiller derfor ikke blot en rolle i kirkehistorien, men også i formidlingen af egnens markante udvikling op til og omkring år 1900. Lokalplanområdet omfatter præstegården og dennes haveanlæg.
- Arkitektur** Præstegården fremstår velbevaret og som et fint eksempel på brugen af klassicistiske elementer i arkitekturen uden for egnens købestæder. Facaderne fremstår pudsede med trukne gesimser og sortmalet sokkel. De murede sålbænke er pudsede og fremstår i samme gule farve som gesimser og lisener. Vinduerne er korspostvinduer med vandret sprosseopdeling i nederste vinduesrammer, hvilket er karakteristisk for klassicismen. Flere vinduer har dog tre fag, hvilket vidner om bygningens opførelsetidspunkt efter klassicismens storhedsperiode, som var ca. 1770-1850. Samme fravigelse fra den rene klassicisme ses i facadernes manglende symmetri.
- Den tilnærmelsesvist symmetriske facade mod Kirkegade fremstår med to indgangspartier med originale, blåmalede fyldningsdøre. Mod havesiden er isat nyere terrassedøre.



*Alslev Præstegård set fra Kirkegade.*

Det halvvalmede tag i røde teglsten brydes af to tagvinduer på henholdsvis gård- og haveside. Tagvinduerne er placeret i tagets nordvestlige ende. Taget har en let opskalkning over gesimsen.

Præstegården fremstår i dag med to skorstene. Den østligste er som de oprindelig placeret i tagryggen, mens den vestligste er trukket væk fra tagryggen. Af nedenstående fotografi fremgår det dog, at bygningen oprindeligt var opført med fire tilnærmelsesvist symmetrisk placerede skorstene med sokkel, gesims og slankt skaft.

## INDLEDNING



*Præstegården set fra haven. De originale skorstenspiber med synlig sokkel og gesims er fremtrædende.  
Kilde: Alslev Sognekirke*

På gårdspladsens vestlige side ligger et nyere længehus indeholdende konfirmandstue og garage. Bygningen, der stammer fra 1984, står med hvide, pudsede facader afsluttet med en simpel, gulmalet gesims. Vinduerne er kvadratiske og sidder dybt i facaden. Det ubrudte tegltag er opført med røde vingetagsten og uden valm.

Konfirmandstuebygningen erstattede en tidligere lade med samme placering.



*Præstegården med gårdsplads og den nyere længebygning til højre i billedet. Kilde: Alslev Sognekirke*

Have I forbindelse med præstegården ligger præstegårdshaven, der er et større anlæg sammenlignet med byens øvrige haver og parceller. Præstegårdshaven er godt 0,5 ha. stor og fremstår med parklignende karakter med store græsplæner og høje træer.



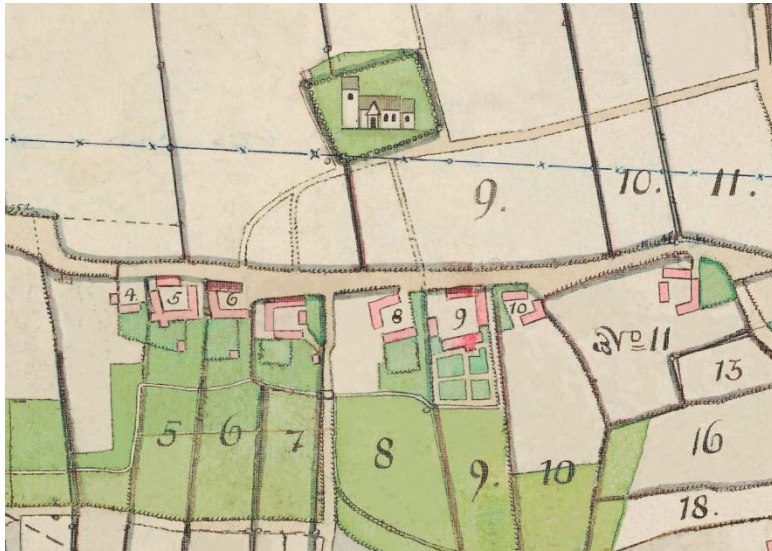
*Præstegården set fra haven.*

Som det fremgår af nedenstående kortudsnit har præstegårdshaven



## INDLEDNING

historisk set været udlagt som "arkitektonisk have", men er sidenhen blevet omdannet til den nuværende landskabshave.



*Kort fra 1794, hvorpå den tidligere præstegårdshaves struktur fremgår. Præstegården har her nummer 9.  
Kilde: Alslev Sognearkiv*

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet ligger ud til Kirkegade, der forbinder Alslev by med engene omkring Varde Å. Kirkegade er sammen med Bredgade den oprindelige landsbys hovedgader og herud til lå mange gårde, hvilket fremgår af ovenstående kortudsnit. Strukturen med gårde langs særligt Kirkegades sydside er videreført i en lokalplan fra 1996, og strukturen med en ensidig bebyggelse er karakteristisk for lokalområdet.

Af kortudsnittet, som stammer fra 1794, ses desuden den historiske forbindelse mellem kirke og præstegård. Alslev Kirkevej forbinder kirken med Bredgade, og præstegården og kirken sammenbindes af en grusvej, hvorom der er et stort, grønt areal. Åbenheden mellem præstegården og kirken fremhæver bygningernes samspil.

Arealet omkring kirkegården og mellem denne og præstegården er fredet ved servitut tinglyst 24. september 1951. Arealet er derfor ikke omfattet af denne lokalplan.



*I forgrunden ses Alslev Kirke. Bag ved denne ses det åbne, grønne areal mellem kirken og præstegården tydeligt.  
Kilde: Alslev Sognearkiv*

Lokalplanområdet ligger i byzone og anvendes til boligformål.

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, at Alslev Præstegård bevares,

**at** sikre præstegårdens oprindelige arkitektur,

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

**at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses gårdmiljøet.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter den nordøstligste del af matrikel nr. 1a Alslev By, Alslev.

2.2 Den sydligste del af lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone, hvorefter hele lokalplanområdet ligger i byzone.

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

2.3.1 Delområde 1 udlægges til præstegård.

2.3.2 Delområde 2 udlægges til et byggefelt samt ejendommens eksisterende konfirmandstue.

2.3.3 Delområde 3 udlægges til ejendommens øvrige udendørs arealer, herunder præstegårdens haveanlæg.

### FORMÅL

Præstegården i Alslev udgør sammen med Alslev Kirke, kirkegården, kirkegårdsdiget og det åbne areal mellem kirken og præstegården et sammenhængende kulturmiljø, som vidner om kirkeinstitutionens historiske position i byen. Præstegården stammer fra 1887 og med sin originale fremtoning er den et vidnesbyrd om egnens udvikling i sidste halvdel af 1800-tallet, hvor hedeopdyrkningen og anlæggelsen af havnen i Esbjerg førte driftighed og økonomisk fremgang med sig.

Det præstegården fremstår med rødt, teglhængt tag, pudsede facader, fyldningsdøre og klassicistiske bygningsdetaljer som gesims og lisener. Præstegårdshaven er udført som landskabshave med store træer og græsplæner.

Det er lokalplanens formål at sikre såvel præstegårdens arkitektur som de miljømæssige bevaringsværdier i samspillet med præstegårdshaven, kirken og de øvrige gejstlige omgivelser.

### OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ANVENDELSE

Lokalplanens eksisterende forhold er vist på kortbilag 2. Lokalplanen opdeler planområdet i tre delområder. Formålet er at sikre, at de særlige karakterer 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 tre delområder muliggør præciseringen af bestemmelserne, der gælder for de enkelte områder. Det er lokalplanens formål, at hele planområdet anses både i form og indhold, som et enkelt, sammenhængende område.

### NY BEBYGGELSE OG OMBYGNING

Se også "§ 6 Bebyggelsens omfang og placering" og "§ 7 Bebyggel-

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse.
- 3.1.2 Delområde 1 udlægges til helårsbeboelse.
- 3.1.3 Delområde 2 udlægges til andre formål i tilknytning til delområde 1.
- 3.1.4 Delområde 3 udlægges til haveanlæg samt gårdsplads og parkeringsareal.

## § 4. Udstykning

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### 5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kirkegade.

Der må kun etableres to overkørsler fra lokalplanområdet til Kirkegade.

### 5.2 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF FÆRDSAREALER

Parkerings- og færdselsarealer må kun belægges med perlegrus, granitskærver, brosten, piksten eller lignende. Der må dog etableres hårde belægnings under hensyn til renovation, tilgængelighed og lignende.

Gårdspladsen skal bevare et landligt udtryk.

sens ydre fremtræden”.

Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanens bestemmelser. Se også ”§ 6, Bebyggelsens omfang og placering”.

### BEBOELSE OG ERHVERV

Beboere har ret til at bruge en del af boligen til sådanne erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Det er fx frisør-, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

### 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.

### VEJADGANG

Ankomsten til præstegårdens gårdsplads fra Kirkegade anses som en vigtig del af gårdens historiske struktur og karakter.

### GÅRDMILJØ OG TILGÆNGELIGHED

Belægningen på gårdspladsens parkerings- og færdselsarealer skal bevare arealets oprindelige og landlige udtryk. Planrådets overordnede fremtræden samt materiale- og miljømæssige sammenhæng er vigtig. Sammenhængen må ikke forringes med større asfalterede eller lignende hårdt-belagt, uigennemtrængelige arealer.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1 NEDRIVNING OG OMBYGNING

#### 6.1.1 DELOMRÅDE 1

Inden for delområde 1 må der udvendigt alene foretages vedligeholdelse eller genetablering af den oprindelige arkitektur og bygningsdele i forbindelse med den bevarede præstegård.

I tilfælde af hændelig undergang skal genopførelse stå som kopi af den oprindelige bevaringsværdige bygning.

#### 6.1.2 DELOMRÅDER 2 OG 3

Bebyggelse i delområde 2 og 3 må ikke nedrives, ombygges, eller ændres uden Varde Byråds tilladelse.

### 6.2 BEBYGGELSENS PLACERING

#### 6.2.1 DELOMRÅDE 1 – PRÆSTEGÅRDEN

Præstegårdens nuværende omfang og placering skal bevares.

#### 6.2.2 DELOMRÅDE 2 – BYGGEFELT

Inden for delområde 2 må der opføres ny bebyggelse samt erstatningsbyggeri.

#### 6.2.3 DELOMRÅDE 3 – UBEBYGGEDE AREALER

Inden for delområde 3 syd for præstegården må der opføres småbygninger samt erstatningsbyggeri i tilknytning til haveanlægget. Nord for præstegården må der ikke opføres ny bebyggelse.

Idet præstegården med konfirmandstue og kontorer er et velbesøgt sted samt for at muliggøre handicapvenlig adgang, kan der etableres flisebelagte stier til bygningernes indgangsdøre. Samme gælder i forbindelse med håndteringen af affaldsbeholdere og lignende forhold.

### NEDRIVNING OG OMBYGNING

For at opnå Varde Byråds tilladelse skal bestemmelserne i denne lokalplan være fulgt.

### BEBYGGELSE – DELOMRÅDE 1

Formålet med den bevarende lokalplan er først og fremmest at sikre, at præstegården bevares. Der kan dog opstå uventede, katastrofale situationer som for eksempel brand, der kan ødelægge bebyggelsen. Derfor skal bestemmelserne tage højde for eventuelt erstatningsbyggeri og sikre, at den genopførte bebyggelse fremstår som kopi af den oprindelige bevaringsværdige bygning.

### BEBYGGELSE – DELOMRÅDE 2

Der er udpeget et begrænset areal, der blandt andet omfatter præstegårdens konfirmandstue, hvor tilbygning og ny bebyggelse er tilladt. Formålet er at højne muligheden for fleksibel anvendelse og fremtidig udvikling på ejendommen. Arealets afgrænsning svarer nogenlunde til det, der var blevet benyttet til en tidligere lade.

### BEBYGGELSE – DELOMRÅDE 3

Lokalplanen muliggør mindre bebyggelser, der er gavnlige for ejendommens drift eller anvendelse, især i forbindelse med haven.

Præstegårdens store have er karakteriseret ved sin åbne parkbeplantning. Det er lokalplanens hensigt at bevare den åbne karakter,



Småbygninger må ikke være synlige fra Kirkegade.

### 6.3 BEBYGGELSENS OMFANG

#### 6.3.1 DELOMRÅDE 1 – PRÆSTEGÅRDEN

Ved renovering eller genopførelse skal ny bebyggelse fremstå med et omfang svarende til den oprindelige bygning.

Tagetagen kan udnyttes til beboelse.

#### 6.3.2 DELOMRÅDE 2 – BYGGEFELT

Ny bebyggelse skal opføres i 1 etage med eller uden udnyttet tagetage.

Ny bebyggelse må opføres med en husdybde på maks. 10 m.

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.

#### 6.3.3 DELOMRÅDE 3 – UBEBYGGEDE AREALER

Det samlede etageareal for småbygninger må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Enkelte småbygninger må ikke overstige 35 m<sup>2</sup>.

Småbygninger må ikke overstige 4 m i højden. Facader på småbygninger må overstige 2,75 m i højden.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.1 DELOMRÅDE 1 – PRÆSTEGÅRDEN

#### 7.1.1 TILLADELSE

Præstegården, som udpeget på kortbilag 3, er bevaringsværdig og skal bevares. Ændring af nedenstående bygningsdele forudsætter tilladelse fra Varde Kommune:

hvorfor antallet af småbygninger i haven begrænses.

Det skal sikres, at eventuelle småbygninger ikke medfører en forringelse af ejendommens arkitektoniske og kulturhistoriske helhedsbillede. Derfor er der særlige bestemmelser for farve, materialer, areal og højde i forbindelse med disse mindre bebyggelser.

### PROPORTIONER

Hvor den nuværende konfirmandstue ligger, lå tidligere præstegårdens lade. Konfirmandstuebygningen er i sine proportioner afstemt med den gamle præstegård og formidler med sin placering bygningskompleksets historie. Den arkitektoniske harmoni sikres gennem restriktioner på bygningshøjde, facadehøjde, bygningsdybde og taghældning for områdets bygninger.

### PRÆSTEGÅRDENS ARKITEKTUR

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

## BESTEMMELSER

- Udskiftning af vinduer og døre
- Ændring af facaden (farve, puds eller murværk)
- Ændring af tagkonstruktion, tagform og tagbeklædning
- Ændring af skorstene
- Etablering af ovenlysvinduer
- Opførelse af tilbygninger i delområde 2
- Nybyggeri i delområde 2

Tilladelse skal opnås før arbejdets igangsættelse.

Går bevaringsværdige bygninger til grunde, skal ny opførelse ske som kopi af den oprindelige bygning.

### 7.1.2 FACADER

Facader skal bevares, vedligeholdes og restaureres i bygningens oprindelige byggeskik og formsprog. Se "Præstegårdens arkitektur" i redegørelsen.

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

Grundfacaden skal fremstå i farven hvid, lys okker eller en nuance herimellem.

### 7.1.3 TAGE

Tagform, -fod, -hældning og -dækning skal opretholdes eller genetableres i overensstemmelse med husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg. Således skal stuehusets tag dækkes med materiale magen til de oprindelige.

Rygningssten og gratsten skal lægges i mørtel.

### 7.1.4 SKORSTENE

Skorstene skal restaureres og genetableres i overensstemmelse

## REDEGØRELSE

Alslev Præstegård stammer fra 1887 og kan således ikke relateres direkte til den klassicistiske stilperiode, men bygningens hjørnelisener, den trukne gesims og korspostvinduerne med vandret sprosseopdeling i nederste vinduesrammer er lige som det pudsede murværk klassicistiske særkender.

I Sydvestjylland var der i 1800-tallet en udpræget brug af de egns-typiske røde teglmursten, hvilket satte sit præg på den lokale arkitektur, hvilket bl.a. kan ses i den såkaldte Vardeklassicisme, hvor de blanke rødstensmure og hvide bygningsdetaljer skaber et særligt samspil. Den pudsede facade var dog generelt set klassicismens foretrukne – og det er den, man ser på præstegården, lige som på den nærliggende Damsmarksgård, der ligeledes er opført af Johan Heinrich Hoffmann.

Opførelsestidspunkt og den manglende symmetri taget i betragtning kan præstegården i Alslev ikke defineres som tilhørende klassicismen som stilperiode. Den er dog et fint eksempel på brugen af klassicistiske elementer i den sydvestjyske arkitektur uden for købestæderne samt et vidnesbyrd om klassicismens store indvirkning på arkitekturen også uden for storhedsperioderne, ca. 1760-1850 og ca. 1915-1930.

### TAGE OG SKORSTENE

Røde, teglhængte tage, som det ses på præstegården i Alslev, er karakteristiske for klassicismen; lige som den lette opskalkning, der løfter tagdækningen ud over gesimsen ses i lokalområdet. Ses bort fra de fire tagvinduer fremstår præstegårdens tag stort set ubrudt. Det ubrudte tag er definerende for arkitekturen og understreger bygningens længde og retning. Derfor skal det så vidt muligt bevares under hensyntagen til husets brug som moderne, tidssvarende bolig.

Det er særligt vigtigt at bevare præstegårdens tag som en enkel, gennemgående flad uden afbrydelser og belagt røde vingetegl. Tage på småbygninger skal ligeledes passes ind med områdets særlige arkitektoniske udtryk.

### SKORSTENE

Præstegården er oprindeligt opført med fire tilnærmelsesvist sym-

## BESTEMMELSER

med bygningens oprindelige udtryk. Skorstene skal derfor fremstå som blank mur i 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 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, opsprosnings og materialefarve.

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

Ved fornyelse af vinduer skal vinduerne udføres med forsatsrammer eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit. Karmen omkring vinduerne fuges med mørtel.

### 7.1.7 ALTANER, KVISTE, TRAPPER OG SOLENERGIANLÆG

Der må ikke opsættes eller indbygges altaner, kviste eller lignende på præstegården, ligesom der ikke må opsættes udvendige trapper.

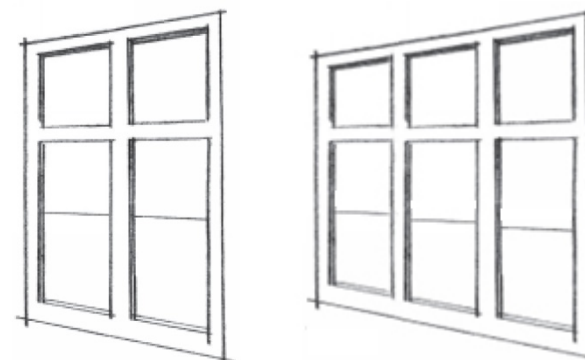
På præstegården må der kun etableres solenergianlæg på tag – se 7.2.3. Solenergianlæg må ikke overstige 25 % af den enkelte tagflades areal. Tagvinduer og solenergianlæg på tag må ikke være synli-

## REDEGØRELSE

metrisk placerede skorstene. Skorstenene var placeret i tagryggen, men sidenhen er de to skorstene nedtaget, mens de to øvrige er stærkt ombyggede, således er den ene rykket væk fra tagryggen. Præstegårdens oprindelige skorstene kan ses på sorthvidfotografiet i planafsnittet "Eksisterende forhold". En genetablering af bygningens originale skorstene vil være af stor betydning for bygningens stiludtryk.

### DØRE OG VINDUER

Kendetegnende for klassicismen er korspostvinduer med vandret sprosseopdeling i nederste vinduesramme. Denne vinduestype er også anvendt på præstegården i Alslev, hvor den dog ligeledes ses i tre fag som vist nedenstående.



*Det klassicistiske korspostvindue (tv.). Trefagsvindue (th.).*

Begge vinduestyper er tidstypiske og definerende for arkitekturen, lige som præstegårdens fint detaljerede fyldningsdøre. Såvel vinduer som hoveddøre skal bevares.

### ALTANER, KVISTE OG TRAPPER OG SOLENERGIANLÆG

Nye altaner, kviste og udvendige trapper anses som ødelæggende for stuehusets særlige klassicistiske og lokalekulturmæssige fremtræden. Ligeledes anses solenergianlæg på præstegårdens nordvendte tag at være ødelæggende for præstegårdens arkitektoniske og kulturmæssige fremtræden.

ge fra Kirkegade.

## 7.2 ØVRIGE BEBYGGELSE – DELOMRÅDER 2 OG 3

### 7.2.1 FACADER

Facader skal være pudsede, i blank mur i egnstypiske, røde teglsten eller i malet træ. Facadefarven skal afstemmes med præstegårdens facader.

### 7.2.1 TAGE

Tage i delområde 2 skal opføres som symmetrisk sadeltag.

Småbygninger større end 10 m<sup>2</sup> i delområde 3 skal stå med symmetrisk sadeltag eller andre hældningstag godkendt af Varde Kommune.

Tage på bebyggelser inden for byggefeltet skal belægges med matte, røde vingetagsten svarende til dansk vingetegl.

### 7.2.2 DØRE OG VINDUER

Døre, porte og vinduer i øvrige bebyggelser skal udføres i træ eller træ-alu. Døre og porte skal fremstå med dækkende maling og skal have samme farve eller farvekombination for den enkelte bygning. Døre og porte mod gårdspladsen skal fremstå i samme farve eller farvekombination. Vinduer skal fremstå hvide.

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

### 7.2.3 KVISTE, TAGVINDUER OG SOLENERGIANLÆG

Der må ikke etableres kviste.

Solenergianlæg må ikke overstige 25 % af den enkelte tagflades areal. Solenergianlæg må placeres på terræn afgrænset af grøn beplantning og uden for haveanlægget.

Tagvinduer og solenergianlæg skal nedfældes i tagfladen, således

## ARKITEKTONISK HARMONI

Konfirmandstuebygningen er i sine proportioner afstemt med den gamle præstegård. Farver og materialer er også nøje afstemt med den bevaringsværdige præstegård. Selvom konfirmandstuebygningen er af en ganske anden stilart og med et andet udtryk, har den alligevel en klar samhørighed med præstegården. Den arkitektoniske harmoni sikres gennem bestemmelser for såvel bygningshøjde, facadehøjde, bygningsdybde og taghældning som materialer og farver for lokalplanområdet bygninger.

## TAGE

Bestemmelser for tagdesign er vigtige for at sikre, at bebyggelser på ejendommen passer sammen og bidrager til ejendommens arkitektoniske helhedsbillede.

## DØRE OG PORTE

Døre og porte mod gårdspladsen er vigtige for at danne et helhedsbillede ved gårdspladsen. Døre og porte mod nord bidrager til gadebilledet. Derfor er der særlige rammer for disse døre og porte.

## TAGVINDUER

Der gives mulighed for etablering af tagvinduer uden unødigt forringelse af præstegårdens kulturhistoriske og arkitektoniske udtryk.

## INTEGRERING AF TAGVINDUER OG SOLENERGIANLÆG

Der findes flere måder at nedfælde tagvinduer og solenergianlæg i tagflader på. Det er vigtigt, at vinduesfladen eller solenergipanelets



## BESTEMMELSER

disse fremstår som en del af tagfladen.

Der må opsættes maksimum 2 tagvinduer på konfirmandstuens tag mod gårdspladsen.

### 7.2.4 SMÅBYGNINGER

Småbygninger må kun fremstå med facader i malet træ og glas. Småbygninger skal males med dækkende maling i mørke, afdæmpede, jordtonede farver.

## 7.3 FÆLLESBESTEMMELSER

### 7.3.1 TAGRENDER

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller galvaniseret stål.

### 7.3.2 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

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

I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige følgende: 0,6 m i højden og 1 m i længden. Der må ellers ikke opsættes skilte på præstegården.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til færdsels- og parkeringsarealer, skal fremstå grønne.

8.2 Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, og mod Kirkegade.

## REDEGØRELSE

overflade hverken overskrider tagstenenes yderligste punkt eller ligger for dyb. Tagvinduerne og solenergianlægget skal opleves som en integreret del af tagfladen. Afstanden mellem tagsten og solceller bør gøres så lille som muligt.

## BEPLANTNING

Formålet er at muliggøre beplantning i delområde 3 samtidigt med at sikre udsyn mellem kirken og præstegården, så området opfattes som et enkelt, sammenhængende område.

## BESTEMMELSER

Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

- 8.3 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod Kirkegade og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. må ikke være højere end 1,5 m og skal udføres i overensstemmelse med § 7.2.1.
- 8.4 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.
- 8.5 Der må ikke opstilles master eller lignende fritstående konstruktioner inden for lokalplanområdet.
- 8.6 Der må ikke opstilles hegn eller sættes beplantning, der kan sløre eller forringe den visuelle forbindelse mellem Alslev Kirke og præstegården.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Transformatorstationer, elskabe og lignende tekniske installationer skal afskærmes i overensstemmelse med § 8.3 og må ikke være synlige fra Kirkegade.

## REDEGØRELSE

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

## **§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYG- GELSE**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. § 8.3.

## **§ 11. AFLYSNING AF SERVITUT**

- 11.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves for så vidt angår området omfattet af denne lokalplan:

Dok. om spejderhytte mv. Fortrinsret Vedr. 1 a, tinglyst på matr. 1a, Alslev By, Alslev, dato/løbenummer: 02.11.2000-23149-50.

## **§ 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 bestemmel-

ser 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 endeligt vedtaget i henhold til §27 i lov om planlægning

Varde Byråd d. 9. februar 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 enkeltområde 02.01.B01 i "Kommuneplan 2017, Varde Kommune".

Områdets anvendelse er fastlagt som:

02.01.B01 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, maks. 1 etage med udnyttet tagetage, bebyggelsesprocent maks. 30 %, min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

#### *Bevaringsværdigt kulturmiljø*

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af kulturmiljøet omkring Varde Ådal. De bevaringsværdige kulturmiljøer er omfattet af kommuneplanens tema 8, retningslinjer 8.1 og 8.2. Bevaringsinteresserne er beskrevet i kommuneplanredegørelsens kapitel 8,

hvor kulturmiljøet for Varde Ådal har nummer 7.1. Heraf fremgår det bl.a., at "den meget karakteristiske bebyggelsesstruktur bør bevares. Områderne er meget sårbare over for ny bebyggelse, anlæg, tilplantning mv., der kan sløre den klare grænse mellem engene og bebyggelsen på højderyggene eller visuelt opdele de store, sammenhængende engstrøg". Lokalplanens byggefelt ligger uden for kulturmiljøudpegningen. Der tillades kun opførelse af mindre havehuse med en maks. bygningshøjde på 4 m inden for kulturmiljøets afgrænsning.

#### *Bevaringsværdig bebyggelse*

Alslev Præstegårdshus er i "Kommuneplan 2017" udpeget som bevaringsværdig med SAVE-værdi 4. 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 at bygningens oprindelige arkitektur skal søges bevaret i forbindelse med ombygning eller anden ændring af en bevaringsværdig bygning.

Det er lokalplanens formål at sikre præstegårdens bevaring og sætte rammerne for renoveringer samt ombygninger og nybyggeri med forbindelse til præstegården. Se desuden afsnittet om "Kommuneatlas Varde".

#### *Kirkebyggelinje*

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Alslev Kirke, som præstegården har tilknytning til. Lokalplanens formål er at bevare præstegården og dermed det kirkelige bygningsmiljø i Alslev. Der tillades kun mindre småbygninger i haven samt nybyggeri omkring konfirmandstuebygningen, hvor der tidligere lå en lade. Den tilladte bygningshøjde inden for lokalplanområdet er maks. 8,5 m.

#### *Kirkeomgivelser*

Lokalplanområdet ligger inden for de udpegede kirkeomgivelser for Alslev Kirke. De udpegede kirkeomgivelser er omfattet af kommuneplanens tema 8, retningslinje 8.6, der siger, at "indenfor kirkeomgivelser kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kir-

ken i samspil med det omgivende landskab.”

Beskrivelse af og anbefalinger til kirkeomgivelserne fremgår af publikationen ”Kirkeomgivelser – Registrering af kirkeomgivelserne i Ribe Amt”. Heri står det, at man bør ”være opmærksom på, at ny- og ombyggerier ikke kommer til at skade kirkens nærområde.” Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at nybyggeri i tilknytning til præstegården tilpasses denne og det kirkelige miljø.

#### *Landskab*

Lokalplanområdet grænser op til et landbrugslandskab og overgangslandskab. Overgangslandskab betyder, at området ligger i overgangen mellem landbrugslandskab og dallandskab, og at der her skal tages særligt hensyn ved byggeri, der er synligt fra dallandskabet.

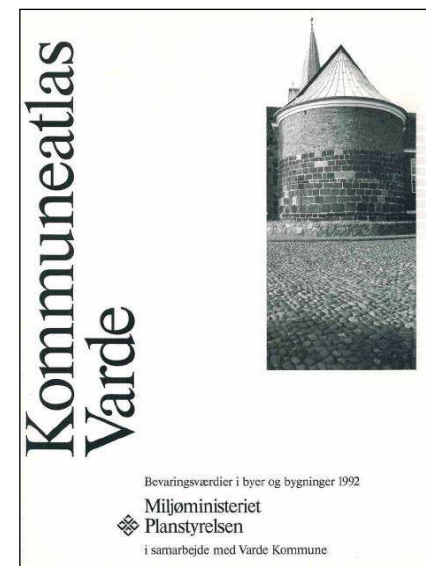
#### *Mastezoner*

Lokalplanområdet er omfattet af et rammeområde. Retningslinjerne vedrørende telemaster omhandles i kommuneplanens tema 17. Af retningslinjerne 17.6 og 17.7 fremgår det, at master inden for bevarende lokalplaner skal undgås. Der tillades ikke opstilling af telemaster eller lignende fritstående konstruktioner inden for lokalplanområdet.

#### *Særligt værdifulde landbrugsarealer*

Lokalplanens sydlige del ligger inden for områder udpeget til særligt værdifulde landbrugsarealer i kommuneplanen. Det omtalte areal fungerer i dag som have, og er i lokalplanen udlagt som grønt areal.

## 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 (Alslev Præstegård). Bygningerne er registreret og kortlagt for at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkel bygning fastlægges 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. Alslev Præstegårdshus blev da udpeget med SAVE-karakteren 3, hvilket betyder, at bygningen har en høj bevaringsværdi.

### KULTURARVSATLAS VADEHAVET



*Vadehavet Kulturarvsatlas*

Alslev Kirke er i Kulturarvsatlassen udpeget som en af de bærende bevaringsværdier i Varde Ådal. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri, der vil sløre oplevelsen af kirken fra ådalen.

### 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 kølemedler.

### SPILDEVANDSPPLAN

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

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### MILJØVURDERING

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

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

Lokalplan 02.01.L02 omfatter et relativt lille areal. Lokalplanens formål er at sikre Alslev Præstegårds bevaring samt fastsætte rammer for grundens øvrige bebyggelse. Den øvrige bebyggelse begrænses til at ligge i nærheden af allerede eksisterende bebyggelse, og de relativt få omdannelses- og byggemuligheder afspejler sig i lokalplanens miljøpåvirkning, som vurderes at være begrænset.

### INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

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

## REDEGØRELSE

- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Natura 2000-områder:

Lokalplanområdet ligger ca. 470 m fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området.

Bilag IV-arter:

Varde Kommune har ikke noget konkret kendskab til bilag IV-arter i området. Den ældre løvtræsbevoksning i det udvidede rammeområde kan være ynglelokalitet for arter af småflagermus, der er opført på habitatdirektivets bilag IV. Da der er tale om udarbejdelse af et forslag til en bevarende lokalplan vurderes det, at lokalplanen ikke vil skade eventuelle forekomster af flagermus.

### SKOVLOVEN

Skovrejsning er uønsket i lokalplanens sydlige del.

### NATURBESKYTTELSESLOVEN

Skovbyggelinje Den sydvestlige del af lokalplanområdet har berøring med skovbyggelinjen for skoven omkring Visselbjergvej ved Alslevs sydvestlige bygrænse. Lokalplanens byggefelt ligger ikke inden for skovbyggelinjen. Der må ikke opføres bebyggelse eller lignende, der vil ændre på oplevelsen af skoven i landskabet – skovbrynet.

§ 3-områder Lokalplanområdet grænser op til vandløbet Vibæk, der er beskyttet under naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke opføres bebyggelse, etableres beplantning eller lignende, der vil ændre på naturtilstanden omkring vandløbet.

### JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Naturcentret – Miljø, Jord og Grundvand på tlf. 79946800 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 forurennet, jf. jordforureningslovens § 72b.

Byzone Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurennet.

### MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

ARKVEST Arkæologi Vestjylland gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på skjulte fortidsminder i form af spor fra f.eks. vikingetiden, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet vil det derfor være en god idé 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



## REDEGØRELSE

jordarbejdet udføres. Slots- og Kulturstyrelsen 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 Slots- og Kulturstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

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. 75220877 eller pr. mail [post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk).

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

For gennemførelse af tilstandsændringer i overensstemmelse med denne lokalplan kræves ikke tilladelse fra andre myndigheder end Varde Kommune, for så vidt angår arbejder omfattet af lokalplanens bestemmelser.

## SERVITUTTER

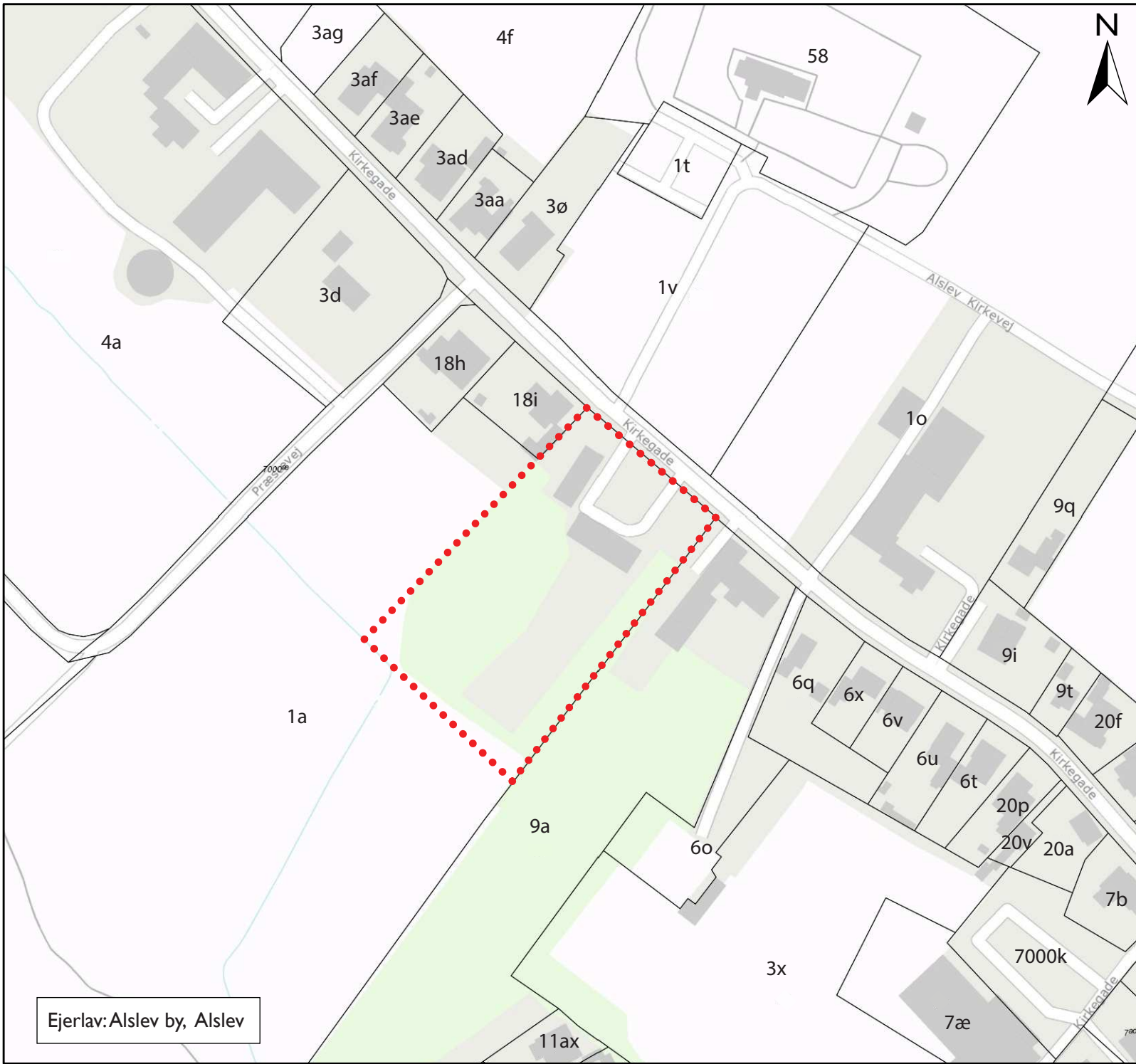
For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

Heraf kan nogle have betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. En servitut strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokument:

- Dok. om spejderhytte mv. Fortrinsret Vedr. 1 a, tinglyst på matr. 1a, Alslev By, Alslev, dato/løbenummer: 02.11.2000-23149-50.

Servitutten ophæves, for så vidt angår området omfattet af denne lokalplan.

# Lokalplan 02.01.L02 Kortbilag I Lokalplanaforgrænsning



Ejerlav: Alslev by, Alslev

### Signaturforklaring

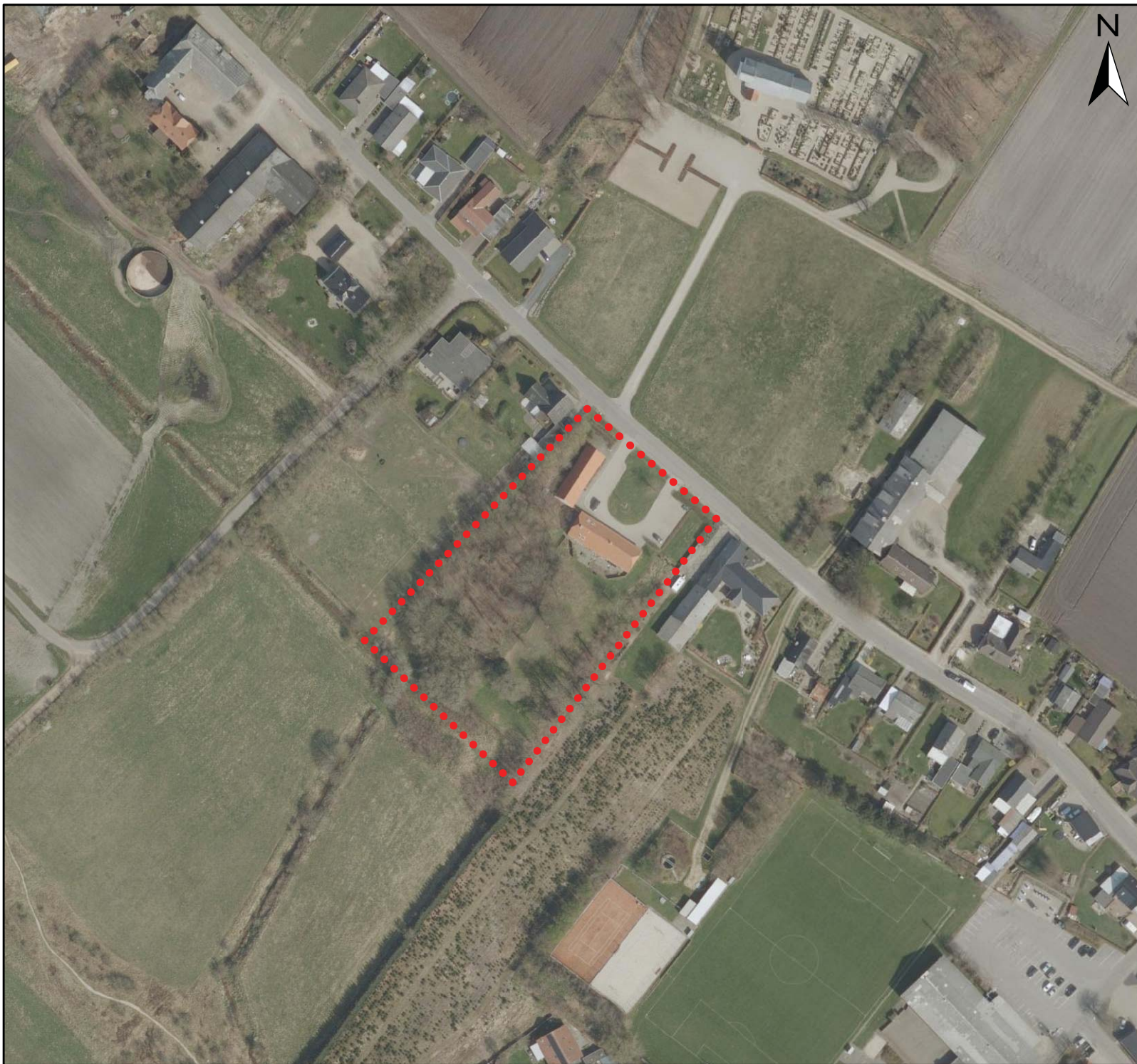
●●●●● Lokalplanaforgrænsning



Målforhold 1:2000 (A4)

September 2016





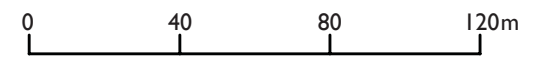
# Lokalplan 02.01.L02

## Kortbilag 2

### Eksisterende forhold

#### Signaturforklaring

••••• Lokalplanafgrensning



Målforhold 1:2000 (A4)

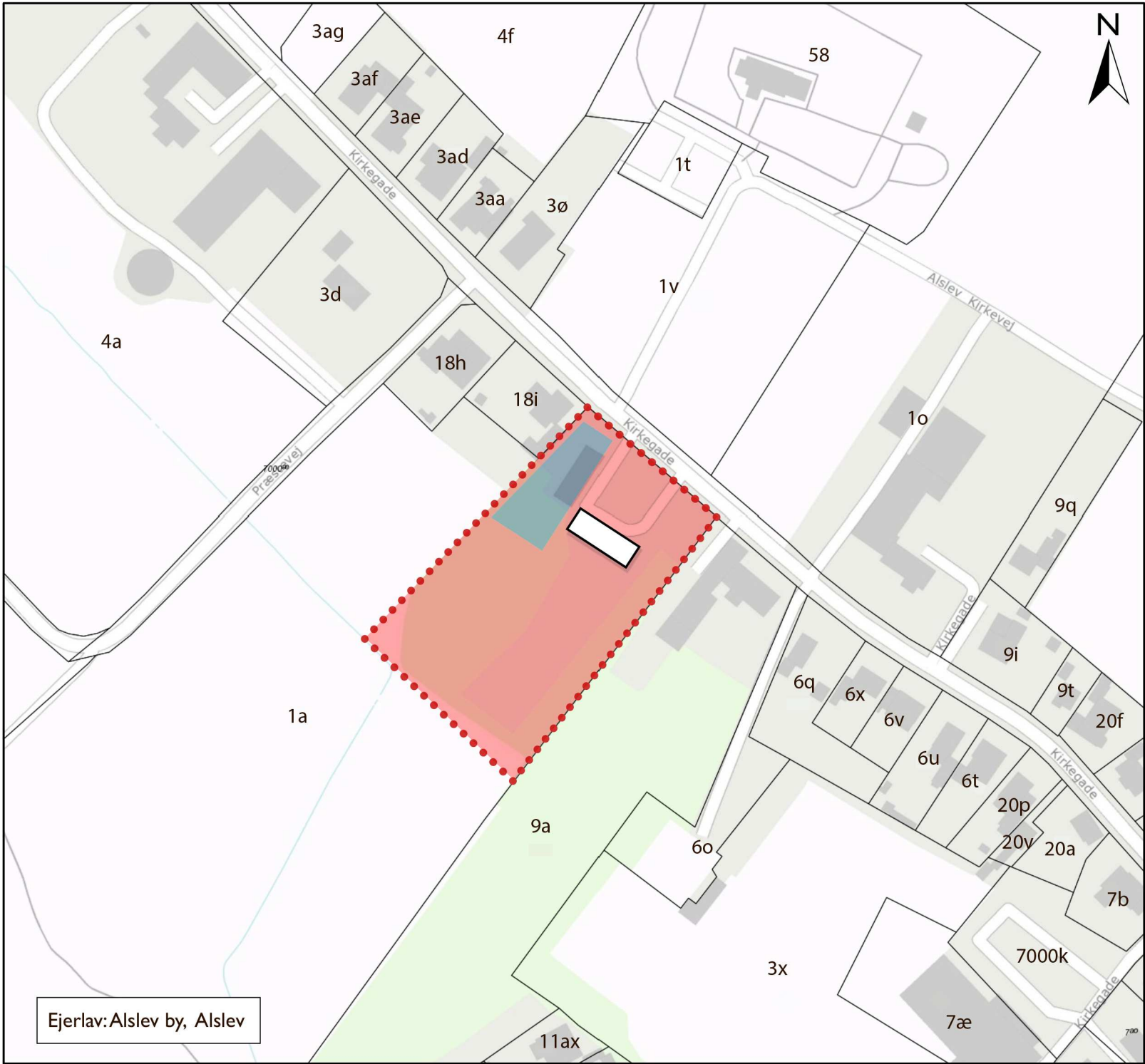
September 2016



# Lokalplan 02.01.L02

## Kortbilag 3

### Lokalplankort



Ejerlav: Alslev by, Alslev

#### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3



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