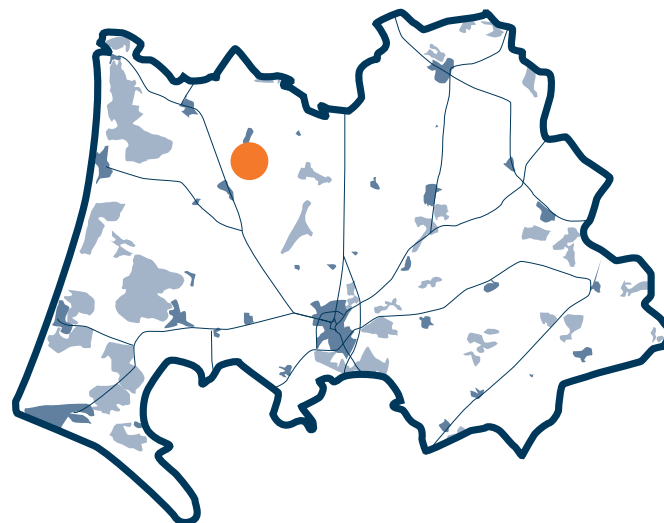




Lokalplan **11.01.L01** Offentlige formål i Lunde



Lunde

Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 28. maj 2021 til 27. juni 2021.

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	5
EKSISTERENDE FORHOLD.....	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.....	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	9
§ 4. UDSTYKNING.....	9
§ 5. VEJE OG PARKERING.....	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	12
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	18
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	20
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	21
§ 11. RETSVIRKNINGER.....	21
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	23
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	24
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	25
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	28
SERVITUTTER.....	28

KORTBILAG

- Kortbilag 1: Matrikelkort
- Kortbilag 2: Eksisterende forhold
- Kortbilag 3: Fremtidige forhold

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastlægge lokalplanområdet til offentlige og rekreative formål, som skole, undervisning, idræt, dag- og fritidsinstitution med legeplads og boldbaner samt mulighed for aktivitetscenter og medborgerhus.
- + Lokalplanen giver mulighed og retningslinjer for placering og udseende for ny bebyggelse og tilbygninger.
- + Lokalplanen giver retningslinjer for den bevaringsværdige hovedbygning for at sikre den kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er at sikre den fremtidige udvikling i Lunde, hvor det er væsentligt at samle de forskellige skole-, dag- og fritidstilbud for børn og unge i Lunde under navnet Blåbjerg Børneunivers, så faciliteterne kan udnyttes optimalt.

Ligeledes er det vigtigt at tænke meget langsigtet i forhold til landsbyudvikling og derfor muliggør lokalplanen også offentlige formål så som aktivitetscenter, medborgerhus eller lign.

Hovedformålet med lokalplanen er at fastlægge området med eksisterende bygninger til offentlige formål som skole, undervisning, dag- og fritidsinstitution samt aktivitetscenter og medborgerhus. Derudover muliggør lokalplanen fremtidige tilbygninger og ny bebyggelse.

Området for lokalplanen er delvist i landzone og byzone. Hensigten er, at hele lokalplanområdet overgår til byzone.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Lunde, jf. figur 1.

Lokalplanområdet grænser op til eksisterende boliger, dagligvarebutik og sparekasse mod øst samt Skolegade. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Kastkærvej og eksisterende boliger. Mod syd afgrænses området af Gl. Landevej, mens området mod vest afgrænses af det åbne land. Området vejbetjenes i dag fra Skolegade.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,7 ha og omfatter en del af matr. 4ar og 4 dz, Lunde By, Lunde.



Figur 1: Lokalplanområdets beliggenhed i den nordlige del af Lunde.
Kortet er ikke målfast.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet Den ældste bygning i lokalplanområdet er hovedbygningen, som er fra 1916. Hovedbygningen er beliggende med facaden ud mod hovedgaden, Skolegade i Lunde. Med sin placering indgår bygningen i et gade-forløb, der er karakteristisk for en landsby med de vigtige funktioner placeret langs en hovedgade.

Bygningen er i flere etager og har en symmetrisk opbygget facade med en ældre tilbygning mod syd, som er holdt i samme byggestil. Bygningen er i blankt rødt murværk, dannebrogsvinduer, hvidpudset gesims og valmet tag i tegl. Denne bygning har en bevaringsværdi på 4 på SAVE skalaen.

Bagved ligger en fritliggende bygning med forskellige tilbygninger. Denne bygning varierer i bygningshøjde og er i rød, blankt murværk og med rød træbeklædning med saddeltag i tagpap eller eternit. Mod skolegården mod syd har bygningen et udhæng.

Mellem bygningerne er skolegården med tilhørende legeplads med svævebane. Mod vest og nord omkranses lokalplanområdet af et levende hegn, bestående af forskellige typer af træer.

I den sydlige del af lokalplanområdet er der rekreative områder i form af boldbane, som grænser op til et vejareal med adgang til Gl. Landevej. Denne adgangsvej benyttes til adgang til vareindlevering til dagligvarebutikken.

Lokalplanområdet ligger i land- og byzone og anvendes til offentligt formål. Ved vedtagelse af lokalplanen overgår hele lokalplanområdet til byzone.

Omkringliggende områder Rundt om lokalplanområdet ligger Lunde Kirke, forsamlingshus, sparekasse og dagligvarebutik samt byhuse langs hovedgaden, Skolegade.

Hovedbygningen indgår i en vigtig fortælling med sin placering og udseende om landsbyens vigtige funktioner langs hovedgaden. Byhuset ved siden af er også bevaringsværdigt og sammen med hovedbygningen indgår de i et kulturhistorisk samspil.

Lunde har et stationsmiljø med station, kro og industrianlæg i den sydlige del og en ældre landsbydel i det nordlige med kirke, forsamlingshus og skole. Over tiden er disse dele vokset sammen langs Skolegade og Østergade.



*Hovedbygningen og nabohuset ud mod Skolegade.
Begge bygninger er bevaringsværdige.*

INDLEDNING



Den fritliggende bygning med skolegård og legeplads.



Luftfoto af hele lokalplanområdet.



Kig fra skolegården mod udsigt til legeplads og boldbane samt Lunde Kirke.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr.1157 af 01. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til offentlige og rekreative formål, som skole, undervisning, idræt, dag- og fritidsinstitution, aktivitetscenter, medborgerhus og lignende

at sikre bevaring af hovedbygning, samt

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsernes udformning og materialevalg, så ny bebyggelse i samspil med den eksisterende bebyggelse medvirker til et samlet helhedsindtryk af området.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

OFFENTLIGE FORMÅL

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel nr. 4ar og 4dz, Lunde By, Lunde.

2.2 Lokalplanområdet ligger delvis i byzone og landzone som vist på kortbilag 1 og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

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

Baggrunden for lokalplanen er at sikre den fremtidige udvikling i Lunde, hvor det er væsentligt at samle de forskellige skole-, dag- og fritidstilbud for børn og unge i Lunde under navnet Blåbjerg Børneunivers, så faciliteterne kan udnyttes optimalt.

Ligeledes er det vigtigt at tænke meget langsigtet i forhold til landsbyudvikling og derfor muliggør lokalplanen også for offentlige formål så som aktivitetscenter eller medborgerhus.

Hovedformålet med lokalplanen er at fastlægge området med eksisterende bygninger til offentlige formål som skole, undervisning, dag- og fritidsinstitution. Derudover muliggør lokalplanen for eventuelle fremtidige tilbygninger og ny bebyggelse.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Mod øst grænser lokalplanområdet til eksisterende byhuse, dagligvarebutik og sparekasse samt Skolegade. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Kastkærvej og eksisterende byhuse. Mod syd afgrænses området af Gl. Landevej, mens området mod vest afgrænses af det åbne land.

Med vedtagelse af denne lokalplan overgår hele lokalplanområdet til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentligt formål som skole, undervisning, idræt, dag- og fritidsinstitution samt aktivitetscenter med rekreative arealer samt fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.

Delområde 1 udlægges til offentlige formål.

Delområde 2 udlægges til rekreative arealer.

Delområde 3 udlægges til rekreative arealer og fælles opholdsarealer.

- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til skole, undervisning, idræt, dag- og fritidsinstitution samt aktivitetscenter, medborgerhus eller lign. med tilhørende udeopholds- og parkeringsarealer.
- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til rekreative formål som grønne arealer til læring.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til rekreative formål som boldbaner, fællesareal, legeareal og lignende formål.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulere sammenlægninger tillades.

ANVENDELSE

Med denne lokalplan fastlægges områdets anvendelse til offentligt formål som skole, undervisning, idræt, dag- og fritidsinstitution samt aktivitetscenter, medborgerhus eller lignende.

DELOMRÅDER

På grund af de kulturmæssige interesser omkring kirken inddeles lokalplanen i 3 delområder med hver deres anvendelse. Se nedenfor:

Delområde 1 anvendes til bebyggelser med tilhørende udeopholds- og parkeringsarealer, som er knyttet til skole, dag- og fritidsinstitutions aktiviteter.

Anvendelsen i delområde 2 fastsættes til grønne arealer, som kun bruges til læring.

I delområde 3 er der en kirkefredning, som før gik under navnet "Exner Fredning". Denne fredning betyder, at der ikke må bebygges eller beplantes med højt voksende træer i en afstand af 25 meter fra kirkediget. Dette er der taget højde for ved at udlægge delområdet til reaktive formål som boldbane.

Afgrænsningen af kirkefredningen ses på kortbilag 2.

****Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning.**

For at opretholde en sammenhæng for lokalplanområdet, sikres det, at der ikke sker yderligere udstykninger af området.

§ 5. VEJE OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skolegade.

5.2 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

Parkeringspladser udføres i asfalt eller grus.

5.3 BELYSNINGSARMATUR

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Lygtepæle må være 6 m høje, og skal afgive en jævn afskærmet nedadrettet belysning på stier og veje.

5.4 PARKERING

5.4.1 Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

50 m² erhvervsareal i øvrigt.*

For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handicap-parkeringsplads.

5.4.2 På nye parkeringsarealer skal der plantes et træ pr. 5 parkeringspladser. Træerne må gerne samles i øer.

Vejadgang fra Skolegade ses på kortbilag 3.

Nuværende parkeringspladser er enten i asfalt eller grus.

Ved at have et ensartet udtryk er der en sammenhæng i området.

*Såfremt der på den enkelte ejendom ikke kan tilvejebringes areal til såvel parkeringsareal som opholdsareal, skal opholdsarealet udlægges før parkeringsareal. Byrådet kan tillade at parkeringspladser tillades etableret udenfor egen grund efter herom gældende regler.

Den eksisterende parkeringsplads er placeret ved vejadgangen til Skolegade. Denne adgang benyttes også til dagligvarebutikken, hvis parkering holdes langs butikken.

Ved fremtidige tilbygninger og ny bebyggelse, hvor der skal tilføjes flere parkeringspladser, bør der overvejes hvordan parkering laves mere hensigtsmæssigt i forhold til at forbygge risikoen for ulykker og som samtidig understøtter af helheden i landsbymiljøet.

Træer på parkeringsarealer skal placeres, så de ikke dækker for oversigten for de parkerede biler, når disse skal bakke ud fra parkeringsbåsene.

Ved en ny parkeringsplads foran skolebygningen ud mod Skolegade skal den indrettes i respekt for bygningen og understøtte landsbymiljøet.

- 5.4.3 Cykelparkering skal ske inden for delområde 1.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Der må kun opføres ny bebyggelse i delområde 1.

Dog må eksisterende bålhytte og garage i delområde 2 blive udskiftet, men kun med samme placering.

- 6.1.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt. Uden for byggefeltene må der kun opføres sekundær bebyggelse*.

- 6.1.3 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel og vej end 2,5 m.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 %
- 6.2.2 Nye bygninger må kun opføres med en maks. højde*** på 8,5 m.

Da den bevaringsværdige hovedbygning med det store egetræ på forpladsen er et karaktergivende i landsbymiljøet, er det vigtigt tages hensyn til dette ved anlægning af parkeringsplads ud mod Skolegade.

Det store egetræ er udpeget som et bevaringsværdigt træ jf. 8.4

Der må kun opføres ny bebyggelse i delområde 1, så arealerne i delområde 2 og 3 sikres som grønne rekreative arealer.

I delområde 2 er der en bålhytte og en garage. Disse må i forhold til vedligeholdelse udskiftes, så placeringen ikke ændres.

For at sikre den bevaringsværdige hovedbygning og friholde areal til leg og læring i skolegården, udlægges der et byggefelt i forlængelse af den eksisterende bagvedliggende bygning.

* Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

I delområde 1 er der mulighed for at opføre ny bebyggelse til offentligt formål, men af hensyn til den eksisterende landsbys karakter og kirken er det ikke muligt at opføre bebyggelse på en højde over 8,5 meter.

***Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADER

- 7.1.1 Facader skal opføres i tegl, puds, træ, beton, metalplader, glas, fibercement (ikke præget) eller en kombination heraf.

- 7.2.2 Facader må ikke være reflekterende, og facadematerialer må have et glanstal på maks. 20.

Dog tillades facader helt eller delvist udført i ikke reflekterende glas.

- 7.2.3 Teglfacader, der fremstår som blank mur, skal udføres i blødstrøgne eller håndstrøgne, røde tegl.

Teglfacader kan desuden udføres som vandskuret eller pudset mur.

- 7.2.4 Vandskurede eller pudsede facader skal fremstå i dæmpede gullige, brunlig, rødlige, grå eller hvide nuancer jf. nedenstående tabel i angivne NCS-koder** med en tolerance på +/-10% på enten kulør eller sorthed***

MATERIALER

Den eksisterende fritliggende bygning med forskellige tilbygninger fremstår ved lokalplanens vedtagelse i blank rød mursten med farvede plader i gavlene eller rød træbeklædning med saddeltag i eternit eller tagpap.

Den har et varieret udseende, så lokalplanen fastlægger retningslinjer for ny bebyggelses udseende, hvilket giver mulighed for at skabe en sammenhæng, hvor det eksisterende indgår i et samlet helhedsindtryk.

SOLLYS OG REFLEKSIONER:

Af hensyn til genskin af solens stråler skal facader og tage på ny bebyggelse derfor udføres i ikke-reflekterende materialer med et glanstal på maks. 20.

For at give et samspil til den bevaringsværdige hovedbygning, skal facader i blank mur være i blødstrøgne eller håndstrøgne røde tegl, som nedenstående eksempler.



En blødstrøgende teglsten er en maskinel eftergøring af den håndstrøgne sten. Den blødstrøgne teglsten har ikke en så jævn og ensartet overflade som maskinstenen.

Blødstrøgne og håndstrøgne tegl er derfor med til at give et ikke ensartet udtryk i et blankt murværk.

**NCS står for "Natural Color System."

Sådan læses en NCS-farvekode

BESTEMMELSER

BRUN

5020-Y10R
3030-Y20R
3030-Y30R
3030-Y40R
3020-Y20R
3020-Y30R
3020-Y40R
2020-Y20R
2020-Y30R
2020-Y40R



RØD

4550-Y80R
3030-Y80R
2040-Y70R



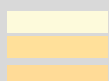
GRÅ

4000-N
3000-N
2000-N
1000-N



GUL

0520-Y10R
1020-Y20R
1030-Y10R



HVID

0500-N



De grålige nuancer kan iblandes op til 2% gul, orange, rød eller grøn.

7.2.5 Fibercement må kun udføres i sort eller mørkegrå og må ikke have en prægning.

7.2.6 Træbeklædning må ikke udformes som bjælkehuse og skal fremstå med et ubehandlet udtryk, olieret, sort eller i farvenuance jf. 7.2.4.

7.2.7 Metalplader må kun udføres i sort eller i metallens oprindelige farve.

7.2.8 Garager, skure, udhuse og lignende* skal udføres i samme materialer og farver som de eksisterende bygninger, eller som en let konstruktion beklædt med træ udført som 1 på 2 eller lakerede alu-profilplader

7.3 TAGFORM

7.3.1 Tage skal etableres som saddeltage.

REDEGØRELSE



S8000-N



S7020-Y40R



S6030-R80B

De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

***Tolerance +/- 10% beregnes som:

+/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt

+/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

Fibercement kan benyttes som facadebeklædning med plader i fibercement. For at give et enkelt udtryk holdes pladerne i sorte eller mørkegrå nuancer uden prægning.

Fibercementplader, der efterligner træ eller fremstår hvide, kommer hurtigt til at virke kunstige.

*Legehuse er undtaget. Legehuse må gerne være farverige, da de skal understøtte leg og læring jf. 8.1 og 8.2.

For at give lokalplanområdet et helhedsudtryk skal tage etableres som saddeltage. På den måde sikres en sammenhæng med den bevaringsværdige hovedbygning.

- 7.3.2 Garager, skure, udhuse og lignende skal have samme taghældning som bebyggelsen eller bygges op som fladt tag.

7.4 TAGMATERIALER

- 7.4.1 Tage skal beklædes med tagsten i tegl eller beton, eller udføres i skifer, eternit, metal eller tagpap.

- 7.4.2 Til tagbeklædning må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
Tage skal derfor have en glans på max 20*.

7.5 DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.

- 7.5.1 Vinduer, døre og porte skal have samme farve for den enkelte bygning.

Der tillades kun brugen af én farve.

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

- 7.5.3 Tagrender og nedløb skal udføres i metaller.

7.7 PARABOLANTENNER

- 7.7.1 Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

7.8 BEVARINGSVÆRDIG BYGNING

- 7.8.1 Den bevaringsværdige hovedbygning som udpeget på kortbilag 2, må ikke nedrives ligesom der ikke må ændres i nedenstående bygningsdele uden tilladelse fra Varde Kommune:

- Ændringer af facaden (farve, murværk, døre og vinduer)
- Ændringer af tagkonstruktion, tagform og tagbeklædning
- Opførelsen af tilbygninger og sekundære bygninger

**Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

Ved at vinduer, døre og porte har den samme farve opnås en sammenhæng for den enkelte bygning.

Hovedbygningen indgår i et kulturhistorisk sammenhæng med sin placering langs hovedgaden, Skolegade sammen med et andet bevaringsværdigt hus på Skolegade 61 og kirken. På grund af den store kulturhistoriske og arkitektoniske værdi for byen som helhed er bygningen udpeget med en bevaringsværdi 4.

BESTEMMELSER

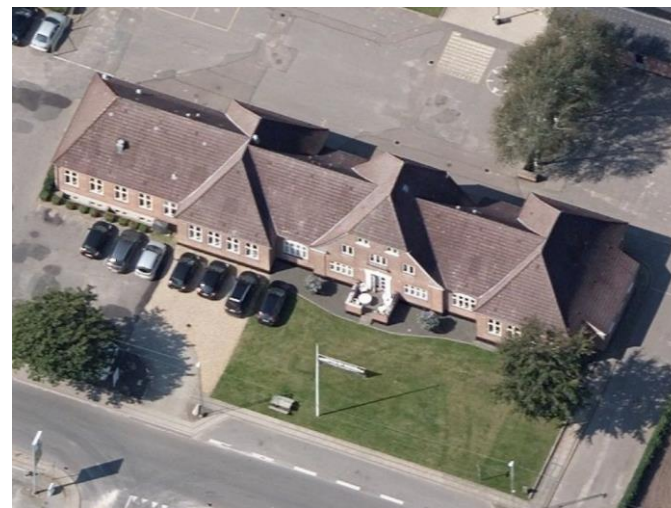
- Nybyggeri

Tilladelse skal opnås før arbejdet igangsættes.

- 7.8.2 Udvendige om- og tilbygninger samt facadeændringer på den bevaringsværdige bygning skal ske under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg og med respekt for bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk og materialer.

REDEGØRELSE

For bygningen gælder det, at bygningens formsprog og udtryk skal bevares ved om- og tilbygninger samt ved vedligeholdelses- og restaureringsarbejde.



Hovedbygningen set fra luftfoto.



Hovedbygningen mod skolegården set fra luftfoto.

BESTEMMELSER

7.8.3 Facader skal udføres i rødt blankt murværk tilsvarende den eksisterende facade.

7.8.4 Tage skal udføres i naturrød teglsten og må have en glans på max 10*.

7.8.5 Der må ikke tilføjes altaner, kviste, ovenlysvinduer eller rytterlys.

REDEGØRELSE

FACADE

Hovedbygningen fremstår med en symmetrisk opbygget facade med en ældre tilbygning mod syd, som er holdt i samme byggestil. Bygningens facade er i rødt blankt murværk med enkelte murværksdetaljer som stik over vinduer og hvidpudset gesims.

For sikre hovedbygningens udtryk, skal facadearbejde udføres tilsvarende den eksisterende facade i forhold til valg af teglsten, forbandt, fuge og murværksdetaljer.

TAGE

Det eksisterende tag er valmet og 1/3 valmet tag i rød tagsten, som fremgår som en ubrudt tagflade.

*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

KVISTE OG OVENLYSVINDUER

Det er vigtigt for den arkitektoniske værdi, at tagfladen ikke bliver brudt op med altaner, vilkårlige kviste, ovenlysvinduer eller rytterlys.



Luftfoto fra 1990'erne. Her ses hovedbygningen fra øst, hvor det fremgår hvad vilkårlige ovenlysvinduer gør for den arkitektoniske værdi ved hovedbygningen.

BESTEMMELSER

7.8.6 Døre skal udføres som fyldningsdøre.

7.8.7 Vinduer skal være i træ og holdes i hvid.

Vinduer skal være dannebrogsvinduer* eller to rammet vinduer.

REDEGØRELSE

VINDUER OG DØRE

For at bevare den bygningens udtryk skal døre udføres som fyldningsdøre. Det kan tillades med glaseruder som fyldning, hvis det tilpasses bygningens udtryk.

Vinduer holdes i hvid som dannebrogsvinduer eller to rammet vinduer.



Foto af hovedbygningen, ikke dateret. Her ses oprindelige døre og oprindelige vinduer, som er dannebrogsvinduer med sprosser og to rammet vinduer med sprosser.

*Dannebrogsvinduet er et vindue med 4 sidehængte og udadgående rammer. De to nederste rammer er ca. dobbelt så høje som de øverste. Lod- og tværpost danner et kors, og vinduet kaldes derfor også korspostvindue.

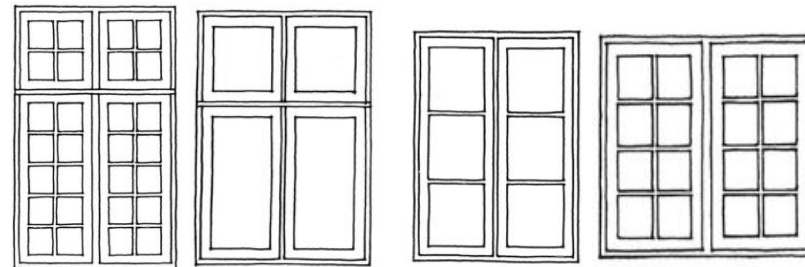
7.8.8 Toned, matterede eller buede ruder må ikke isættes.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Opholdsarealer skal etableres med mulighed for leg og læring.

8.2 Legepladser må kun etableres inden for delområde 1.

8.3 Skolegården må udføres i asfalt eller anden belægning.



Illustrationer af dannebrogsvinduer med og uden sprosser samt to rammet vinduer med sprosser.
Illustrationer fra slks.dk

OPHOLDSAREALER

I henhold til bygningsreglementet skal der udlægges opholdsarealer af en passende størrelse, og der skal sikres tilfredsstillende opholdsarealer for skolers brugere og beskæftigede. Udendørs opholdsmiljøer skal have mulighed for at være solbeskinnede.

I undervisningsmiljøloven stilles der ikke krav til areal, men at der skabes et udemiljø, der motiverer til aktiviteter og samvær, som kan udvikle elevers og studerendes fysiske og sociale færdigheder. Arealerne omkring uddannelsesbygningerne bør derfor tænkes som en del af det samlede undervisningsmiljø.

LEGEPLADSER

Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads, selvom den reelt ikke er en bygning.

Under legepladser henhører sandkasser, vipper, gynger, klatrestativer, parkour, skaterbane, fitnessudstyr og lignende, som er offentlig tilgængelig.

SKOLEGÅRD

8.4 Skilte må kun opsættes i delområde 1 og 3.

Ved indkørsler kan der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de funktioner, som vejen giver adgang til.

- Skiltet må maks. være 2 m højt og 1 m bredt.
- Der må ikke opstilles lysende skilte, men skilte må være belyste.
- Belysning af skilte skal være integreret i skilteopbygning.
- Skilte og belysning må ikke være til gene for naboer eller trafik.
- Blinkende eller animeret skiltning er ikke tilladt.
- Skilte skal placeres, så de ikke spærrer for oversigten ved udkørslerne ved vej og sti fra området.

8.5 Udendørs belysning, herunder lysmaster ved boldbaner, skal være nedadrettet og jævnt afskærmet mod lokalplanområdets omgivelser.

8.6 Træ markeret som bevaringsværdigt på kortbilag 2 må ikke fældes uden tilladelse fra Varde Kommune ligesom der ikke må foretages jordarbejde med

Skolegården indgår som en aktiv del af legepladserne.

I forhold til den faste belægning, bør der indtænkes hvordan regnvand nedslives. Regnvandet kan indgå som en integreret del af leg og læring.

SKILTE

Det er vigtigt at der er en god skiltning i området, så det er let at orientere sig.

BELYSNING

Belysning i lokalplanområdet er med til at forlænge udendørs ophold samt sikre en sikker færdsel i lokalplanområdet.

Belysningsmaster skal placeres under hensyntagen til at træer i området kan udvikle sig.

BEPLANTNING

Det store egetræ på forpladsen er et karaktergivende element i landsbymiljøet. Træet er strukturerende for gademiljøet og indgår i helheden omkring skolen.

tunge maskiner, der kan skade rødderne eller give trykskader inden for træ-kronens drypzone. Ligeledes må der ikke ske nogen terrænændringer inden for drypzonen.

- 8.7 Det eksisterende beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2 må kun fjernes og udtyndes ved planlagte adgangsveje.

Dog skal den del af beplantningsbæltet i det fredede område som vist på kortbilag 2 holdes, så udsigten til Lunde kirke ikke forsvinder.

- 8.8 Beplantningen skal understøtte uderummenes funktioner og de klimatiske forhold som vind, sol og skygge.

- 8.9 Det skraverede område i delområde 2, som vist på kortbilag 3 beplantes med buske, der tilgodeser arealets anvendelse.

- 8.10 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

I forbindelse med legeområder i delområde 1 må der dog etableres bakker med en højde på op til 2,5 m over eksisterende terræn.

- 8.11 Skraldespande*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse.

- 8.12 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser**.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved ny anlæggelse placeres i fortov og/eller køre- og vendearealer.

Det er hensigten, at træer og øvrig beplantning medvirker til at samle området i et naturpræget miljø og være lægivende ved opholdsarealer.

Eksisterende beplantningsbælte, som afgrænser boldbanerne mod syd, bør holdes, så det ikke bliver for højt voksende i forhold til udsigten til Lunde kirke.

Det er formålet, at de rekreative arealer sikres en grøn ramme, som giver stedet identitet og kan være med til at fastholde skolens grønne profil for oplevelse, leg og læring.

*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vand- og spildevandsforsyning.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.11.

§ 11. RETSVIRKNINGER

- 11.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykket, 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.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

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

BESTEMMELSER

REDEGØRELSE

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 11.03.2021.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, den 11.11.2021

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

KOMMUNEPLAN



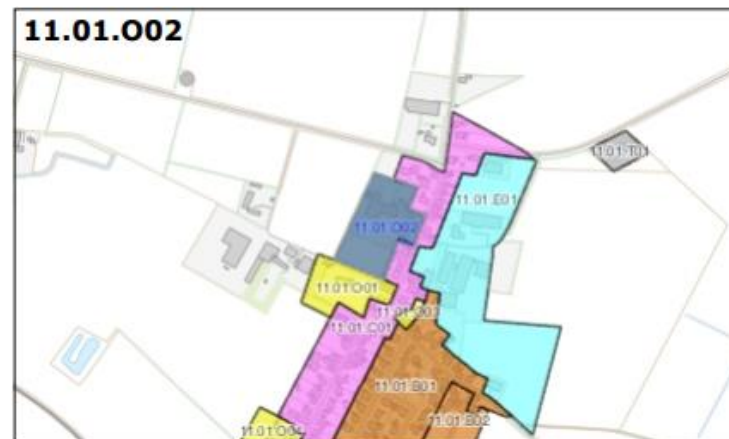
Kommuneplan 2021, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 11 i "Kommuneplan 2021", Varde Kommune.

Rammebestemmelser

Områdets anvendelse er fastlagt som:

11.01.002 Område til offentlige formål, byzone, med specifik anvendelse til uddannelsesinstitutioner, bebyggelsesprocent 40 %, max højde 10 meter, 2 etager.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for rammeområde 11.01.002.

UDPEGNINGER

Drikkevandsområder

Lokalplanområdet ligger inden for området med drikkevandsinteresser. Dette vurderes ikke at have nogen påvirkning på områdets anvendelse.

Kirkeomgivelser



Lokalplanområdet indgår i kirkeomgivelserne for Lunde Kirke. Den megen åbenhed omkring kirken samt dens lidt høje placering styrker dens dominans i det nære miljø. Kirkens nære miljø er generelt i en fin stand, hvilket bør bestræbes oprethold sådan.

Landskabskarakterområde

Lokalplanområdet befinder sig i landskabskarakterområdet, Varde Bakkeø. Landskabet er særligt karakteriseret ved et enkelt sammensat landbrugslandskab i stor skala, med mulighed for lange kig i området og nabokarakterområder. Terrænet er et jævnt til let bølget moræneterræn.

Det vurderes ikke, at området rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder af national betydning, men området rummer flere kulturhistoriske landskabselementer med lokal betydning. Særligt de mange landsbykirker, som tidligere var vigtige orienteringspunkter i landskabet og en vigtig fortælling om den kulturhistoriske landskabsudvikling i området.

Det vigtigste for lokalplanområdet i forhold til landskabskarakterområdet er relationen til Lunde Kirke. Denne visuelle udsyn til kirken sikres ved at er bestemmelser for bygningshøjder og beplantning i lokalplanen.

VANDEFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for DIN Forsyning A/S.

VARMEFORSYNINGSPLAN

Der kan dog ikke længere stilles krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

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

SPILDEVANDSPLAN

Dele af området er omfattet af Varde Kommunes Spildevandsplan som separatkloakeret. Spildevandsplanen rettes administrativt til at omfatte delområde 1.

Området er separatkloakeret i 1960'erne, og der kan ikke umiddelbart tilkobles yderligere befæstede arealer på regnvandssystemet. Det vil derfor være en fordel at mest muligt overfladevand nedsiver inden for lokalplanens område.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

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

REDEGØRELSE

ikke skal udarbejdes en miljørapport, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret på, at planforslaget understøtter og sikrer de rekreative arealer samt fastsætter bestemmelser, der sikrer den bevaringsværdige bygning. Samtidig muliggør planforslaget for ny bebyggelse og anvendelse.

I lokalplanområdet er der en kirkefredning, som det i screeningen vurderes, at lokalplanen sikrer, da arealet for kirkefredning indgår i et delområde, hvor der kun må være rekreative fællesarealer.

NATURBESKYTTESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Kirkebygge-
linje

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinie for Lunde Kirke.

Naturbeskyttelsesloven sikrer, at der, inden for 300 m fra kirkerne, ikke må opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 m.



Kirkebyggelinje for Lunde Kirke

I lokalplanen er der lavet bestemmelser for bygningshøjder for at være i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven.

REDEGØRELSE

Fortidsminde
og kirke



Fredede arealer med pink skraver.

Udover naturbeskyttelsesloven er der omkring Lunde Kirke indgået en frivillig fredningsaftale for de helt nære omgivelser, en såkaldt Exner-fredning.

Indenfor 25 meter fra kirkegårdsdiget må arealerne ikke bebygges eller beplantes med højt voksende træer, midlertidigt eller vedvarende, ligesom der heller ikke på arealerne må graves grus eller anbringes transformatorstationer, ledningsmaster o. lign., skure, udsalgssteder, boder, vogne til beboelse, hønsegårde, møddinger/bilkirkegårde eller andet, som kan virke skæmmende.

Dette er der taget højde for ved at udlægge delområde 3 til reaktive formål som boldbane.

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

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

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. 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 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 arkæo-

logisk 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 hjemmeside: www.arkvest.dk.

LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

Hele lokalplanområdet er omfattet af Udviklingsplan for Trekløver Vest (Kvong, Lunde og Lydum)

I udviklingsplanen fremgår det, at der er et ønske om, at skolegården skal være indbydende og attraktiv, så den bliver det naturlige sted for klyngens børn at mødes til leg og en aktiv fritid.

Derudover er der et ønske om at bruge skolen på en anden måde end hidtil – også selvom man ikke har børn, der går på skolen. Det er ikke kun børnenes skole, men områdets skole.

Lokalplanen er med at fremme disse ønsker ved at fremtidssikre områder til leg og læring.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

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

SERVITUTTER

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

- Deklaration om benyttelse

Hegn

Der opsættes et hegn der afgrænser legepladsen.

Beplantning og anvendelse

I området uden for hegnet må arealet alene bruges til undervisning. Det dobbeltskraverede område vest for stien beplantes med buske, der tilgodeser arealets anvendelse. Arealet må alene bruges til undervisning.

Færdselsret

Ejer af matr.nr. 4en Lunde By, Lunde har stiret til gående uhindret færdsel ad den på matr.nr. 4ar Lunde By, Lunde med gult anførte sti som vist på ridset.

- Dok. om fredning, Vedr. 4a

Indenfor 25 meter fra kirkegårdsdiget må arealerne må ikke bebygges eller beplantes med højt voksende træer, midlertidigt eller vedvarende, ligesom der heller ikke på arealerne må graves grus eller anbringes transformatorstationer, ledningsmaster o. lign., skure, udsalgssteder, boder, vogne til beboelse, hønsegårde, møddinger/bilkeirkegårde eller andet, som kan virke skæmmende.

- Deklaration om alment vandforsyningsanlæg

Vandledning

I et bælte af 2 meter på hver side af anlæggene må der ikke bebygges, beplantes med træer med dybtgående rødder eller finde anden benyttelse sted, der kan være til gene for anlæggene. For

REDEGØRELSE

vandforsyningsledninger måles de 2 m fra det lodrette plan gennem ledningen.

LOKALPLAN 11.01.L01 OFFENTLIGE FORMÅL, LUNDE

KORTBILAG 1

MATRIKELKORT

Signaturforklaring



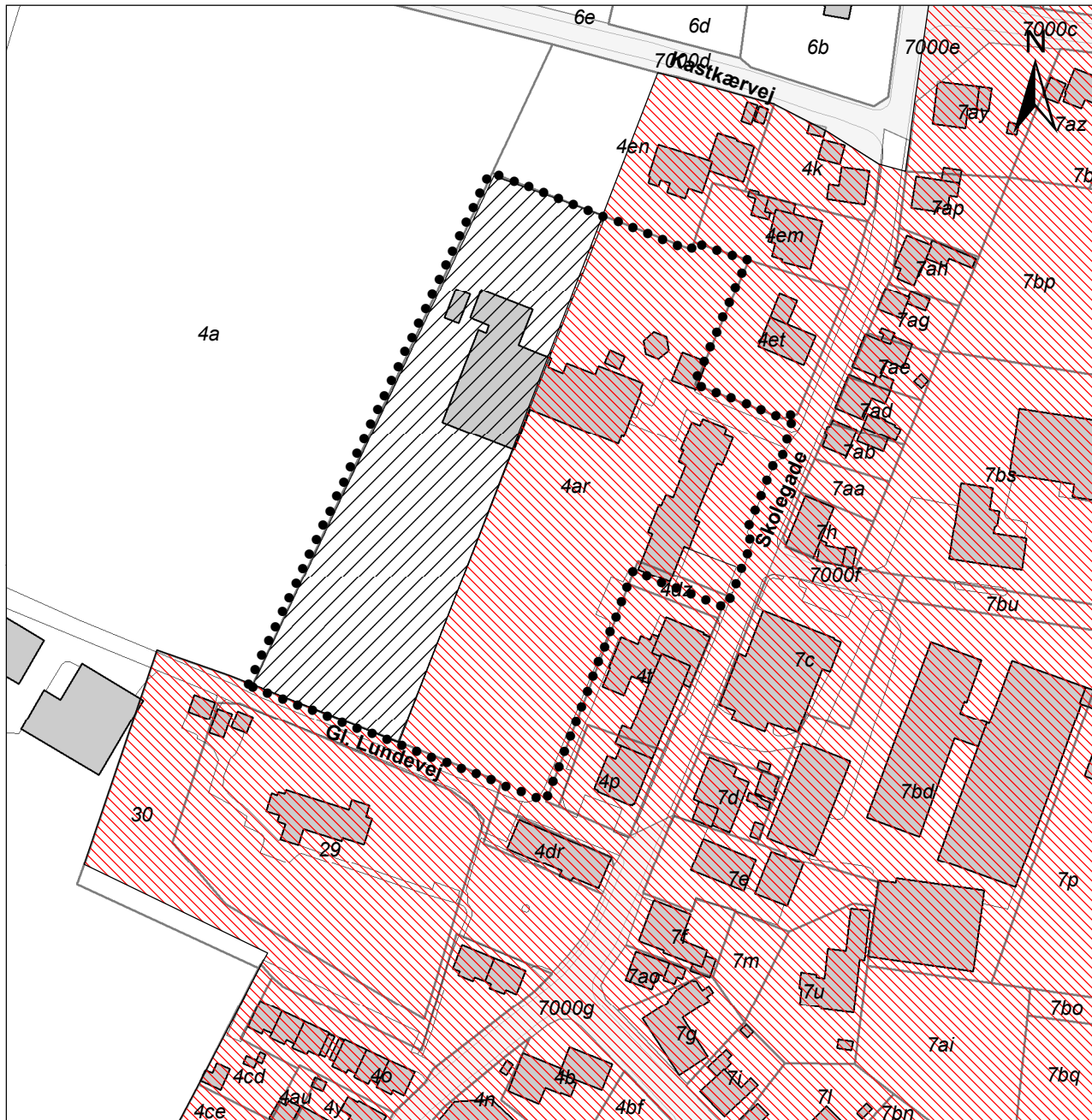
Lokalplanafgrensning



Byzone



Areal som overgår til byzone



Ejerlav: Lunde By, Lunde

Dato: dec. 2020

Målestok: 1:2.000

Papirstørrelse: A4

LOKALPLAN 11.01.L01 OFFENTLIGE FORMÅL, LUNDE

KORTBILAG 2

EKSISTERENDE FORHOLD



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Fredede områder
-  Bevaingsværdig bygning
-  Beplantningsbælte
-  Trækroner - bevaringsværdigt træ

Ejerlav: Lunde By, Lunde

Dato: nov, 2020

Målestok: 1:2.000

Papirstørrelse: A4

LOKALPLAN 11.01.L01 OFFENTLIGE FORMÅL, LUNDE

KORTBILAG 3

FREMTIDIGE FORHOLD

Signaturforklaring

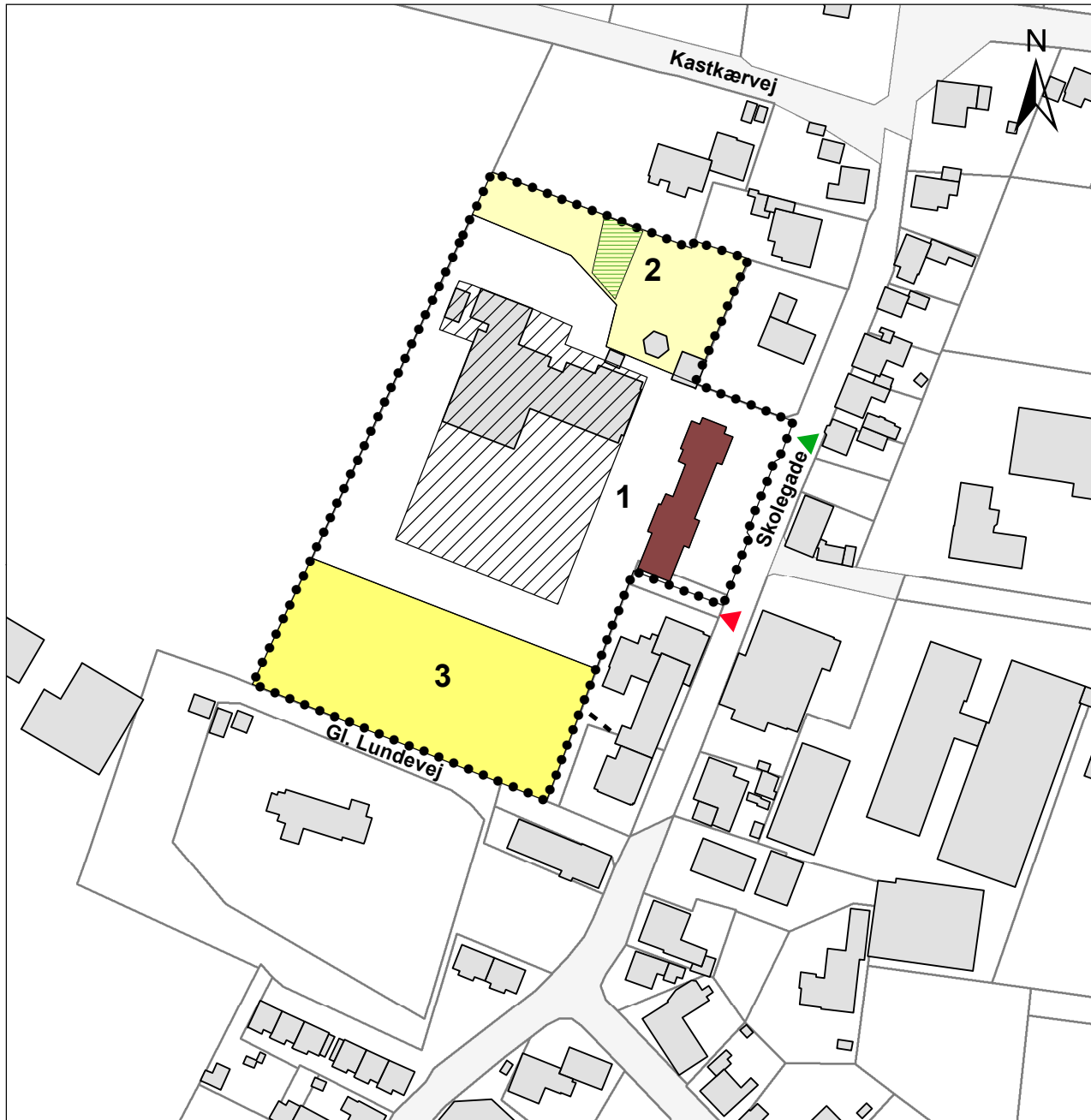
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde 1 Offentlige formål
-  Delområde 2 Grønne arealer
-  Delområde 3 Fælles opholdsarealer
-  Bevaingsværdig bygning
-  Beplantning
-  Byggefelt
-  Vejadgang
-  Stiadgang

Ejerlav: Lunde By, Lunde

Dato: sep. 2021

Målestok: 1:2.000

Papirstørrelse: A4





**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk