

**Resumé af de indkomne bidrag til lokalplan 23.01.L01 og kommuneplantillæg 23 samt Byrådets vurdering af disse.**

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplan 23.01.L01 - omdannelse af området ved Torvegade, Slotsgade og havnepladsen i Varde, har Varde Kommune modtaget bidrag fra følgende:

- *RIBE STIFT, Korsbrødregade 7, 6760 Ribe*
- *Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø*
- *Udviklingsrådet for Varde Midtby, v/ Niels Kristian Hindsig*
- *Kystdirektoratet, Henrik Steinecke Nielsen, Højbovej 1, 7620 Lemvig*
- *REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde*
- *Varde sejlkлуб, Dronning Margrethes Vej 19, 6800 Varde*
- *TORVEGADE 10 APS, ved advokat Kirk Larsen & Ascanius, Torvet 21, 6700 Esbjerg*
  
- *Supplerende bemærkninger fra bygherre*  
Der er i forbindelse med behandling af den endelige lokalplan foretaget en supplerende høring ved bygherre, Jesper Kristensen og Poul Erik Bech. Bygherre har i den forbindelse indsendt yderligere bemærkninger der er behandlet i dette notat under hvert enkelt emne som *Supplerende bemærkninger fra bygherre*.

Indsigelserne omhandler følgende emner:

- Bebyggelsens højde
- Kunst, arkitektur og bevaring
- Vandstand og sokkelkote
- Butikker i området
- Vej- og offentligadgang
- Facader og tagform
- Parkering
- Paraboler og antenner
- Belægning og ubebyggede arealer
- Udstykning og ejerlejlighedsopdeling
- Altaner
- Tagmaterialer
- Udformning af vinduer
- Grundejerforening
- Midlertidige retsvirkninger
- Sejlermiljøet ved Varde Å.
- Overtagelsespligt



## Bebyggelsens højde

### Indsigelser:

- **RIBE STIFT, Korsbrødregade 7, 6760 Ribe**

Der er tale om et delvis ubebygget areal ned til Varde Å, og der er fra området indsiget til kirkens spir og det øverste af kirketårnet. Under hensyn hertil har stiftet indhentet en erklæring af 19. september 2012 fra den kongelige bygningsinspektør. I erklæringen påpeger den kongelige bygningsinspektør, at det nybyggeri, som vil blive muligt, hvis planforslaget endeligt vedtages, vil påvirke indsigten til Sct. Jacobi Kirke, så det ved byggeri i tre etager kun vil være muligt at se den øverste del af spiret, mens man ved byggeri i 4 etager stort set intet vil kunne se af spiret. Det er den kongelige bygningsinspektørs opfattelse, at den i lokalplanen viste bygning med sit udtryk ikke er tilpasset kirken og miljøet omkring kirken. Den kongelige bygningsinspektør har endvidere anført, at kirken er Vardes vigtigste bygning, og at byggeriet derfor synes problematisk for bevaring af kirken som vartegn for byen. Ribe Stift skal bemærke, at Sct. Jacobi Kirke formodes at være opført under den store kirkerejsning, dvs. før 1225. Tårnet blev tilføjet engang i 1400-tallet, mens spiret daterer sig til 1869. Kirken er flere gange blevet ændret/ombygget og fremstår nu som en stor købstadskirke.

Stiftet skal endvidere påpege, at formålet med kirkelandskabet bl.a. er at beskytte indsigten til kirken.

Ribe Stift finder, at en gennemførelse af lokalplanforslaget vil påvirke Sct. Jacobi Kirke i negativ retning som følge af byggehøjden, der vil føre til forringelse eller direkte eliminering af indsigten til kirken. Stiftet er endvidere ikke enig i den vurdering, som kommunen har anført på side 9 i lokalplanforslaget, nemlig at den nye bebyggelse vil tilføje bymæssige kvaliteter til området, der godtgør, at indblikket til kirken kan forringes en smule visse steder langs Torvegade. Stiftets holdning støttes bl.a. på den kongelige bygningsinspektørs vurdering af de skitserede, nye bygninger og deres udtryk.

Under henvisning til ovenstående skal Stiftsøvrigheden over Ribe Stift som statslig sektormyndighed for kirkelige anliggender i henhold til planloven gøre indsigelse mod ovennævnte lokalplanforslag i henhold til planlovens § 29, stk. 3, jf. § 28. Stiftsøvrigheden henviser endvidere til erklæring af 19. september 2012 fra kgl. bygningsinspektør Niels Vium. Erklæringen vedlægges.

- **Niels Virum, Kongelig bygningsinspektør**

Jeg har foretaget den ønskede gennemgang af lokalplan nr. 23.01.L01 for et område ved Torvegade, Slotsgade og Havnepladsen i Varde. Det fremgår af forslaget, at nybyggeriet vil påvirke indsigten til Sct. Jacobi kirkes tårn. Illustrationen fra Torvegade-broen viser, at man i dag kan se øverste del af tårnet og hele spiret. Det fremgår af illustrationen, at man fremover kun vil kunne se den øverste del af spiret ved det 3 etages høje byggeri og stort set intet af spiret ved det 4 etages byggeri. Varde kirke er byens vigtigste bygning og derfor synes byggeriet problematisk for bevaring af kirken som vartegn for byen. Jeg finder at bygningen med sit udtryk, og herunder især den 4 etages overbygning, ikke er tilpasset kirken og miljøet omkring kirken. Derfor anbefales, at Ribe stift gør indsigelse mod den 4 etages overbygning inkl. rækværket over 3 etage.

- **Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø**

På foranledning af Ministeriet for Ligestilling og Kirke skal vi hermed indgive indsigelse imod ovennævnte planforslag i henhold til planlovens § 29 stk. 1. Indsigelsen betyder, at byrådet ikke kan vedtage planforslaget endeligt, før der er opnået enighed med Naturstyrelsen om planlægningens indhold. Indsigelsen medfører endvidere at forslag til lokalplan 23.01.L01 ikke kan vedtages i det omfang at forslaget til lokalplan er i modstrid med den gældende kommuneplan. Indsigelse gives i henhold til vedlagte e-mail af 19. oktober 2012 fra Ribe Stiftsøvrighed, hvoraf det fremgår, at planforslagene, som vil gøre det muligt at bygge i op til 13,5 meters højde, vil påvirke indsigten til Sct. Jacobi Kirke, så det ved byggeri i tre etager alene vil være muligt at se den øverste del af spiret. Såfremt der bygges i fire etager vil man stort set intet kunne se af spiret. Kirken er Vardes vigtigste bygning, og byggeriet synes derfor også problematisk for bevaring af kirken som vartegn for byen. Formålet med indsigelsen er således at beskytte indsigten til Sct. Jacobi Kirke. Det bemærkes, at stiftsøvrighederne har overtilsynet med stiftets kirker og kirkegårde, som bestyres af menighedsrådene, herunder at kirkeomgivelserne ikke bebygges skæmmende, jf. § 29 i bekendtgørelse nr. 1238 af 22. oktober 2007, hvorefter det fremgår, at menighedsrådet skal søge at forhindre, at kirkens og kirkegårdens nærmeste omgivelser bebygges eller bruges på skæmmende måde. Naturstyrelsen indgår gerne i en videre afklaring og drøftelse af de planændringer, der kan give anledning til frafald af indsigelsen.

- **Varde sejlklub, Dronning Margrethes Vej 19, 6800 Varde**

Herudover er det generelt vores opfattelse, at en eventuel bebyggelse på i alt 4 etager (inklusive penthusejligheder) vil være alt for dominerende ned mod åen og lige overfor det areal, som er blevet udnævnt til at være en del af Nationalpark Vadehavet. Der vil i givet fald blive tale om en samlet

bygningshøjde på 13,5 meter, eller til sammenligning en bygningshøjde svarende til den, man har på Stationsparken.

- **Udviklingsrådet for Varde Midtby, v/ Niels Kristian Hindsig**

Vi er enige om byggeriet, som visualiseringen på side 4, viser er for massiv. Det må arkitekter kunne gøre bedre. F. eks. et byggeri, der trappes ned, således at flere får terrasse med udsyn over ådalen og betydelig lavere byggehøjde mod åen. Maksimum 2 etager. Det giver også et langt bedre syn ind mod byen.

Byrådets vurdering:

På baggrund af de indkomne indsigelser samt vetoet mod Lokalplan 23.01.L01 og Kommuneplantillæg 23 fra Naturstyrelsen og Ribe Stift, har Varde Kommune valgt at tage muligheden for at etablere en fjerde penthouse-etage indenfor byggefelt 1 ud af planforslagene, således der max. kan opføres bebyggelse i 3 etager i området. Påvirkningen af indkigget til Sankt Jacobi kirketårnet vurderes herved mindsket, således at man forsat vil kunne se hele spiret fra Torvegade-broen. Naturstyrelsen og Ribe Stift vil frafalde deres indsigelse såfremt overstående justeringer bliver indarbejdet i lokalplanen og kommuneplantillægget.

Visualiseringen på side 4 og bilag C er alene et eksempel på hvordan bebyggelsen vil kunne tage sig ud. Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for mange andre løsninger og udformninger end denne. Visualiseringen tages derfor ud for ikke at virke misvisende.

Afledte justeringer:

Ændringen vil betyde følgende justeringer af kommuneplantillæg 23 og lokalplan 23.01.L01.

*Kommuneplantillæg 23, Rammebestemmelser, Enkeltområde 23.01.C08, side 12.*

I kommuneplantillæg 23 reduceres den maximale bebyggelseshøjde for enkeltområde 23.01.C08 fra 13,5 meter tilbage til 12 meter som er den maximale bebyggelseshøjde der i dag er fastlagt i gældende rammebestemmelse for området. Herudover reduceres etageantallet fra max. 4 etager til max. 3 etager.

*Lokalplan 23.01.L01, Bestemmelser, side 23.*

I Lokalplan 23.01.L01 under bestemmelserne for bebyggelsens omfang pkt. 6.02, reduceres det maximale etageantal fra 4 etager til 3 etager. Højden reduceres fra max. kote 18 (bygningshøjde max. 13,5 meter over terræn) til max. kote 16 (bygningshøjde max. 10,5 meter over terræn).

Visualiseringen på side 6 og bilag C tages ud af lokalplanen.



## Kunst, arkitektur og bevaring

### Indsigelse

- **Udviklingsrådet for Varde Midtby, v/ Niels Kristian Hindsig**

Vi mener også, at "værestedet" bør bevares som bygning, da den i lighed med andre bygninger i byen giver bykernens helhedspræg. Ikke blot "værestedet" er værd at bevare, men tanken om, at bevare facaden mod Slotsgade skrevet tilbage til tiden før handelsskolen kunne være en arkitektonisk udfordring. Helhedspræget hænger i høj grad sammen med ensartede bygningsmæssige og byrumsmæssige proportioner samt de anvendte materialer og den traditionelle håndværksmæssige udførelse af bygningsdelene. Bebyggelsen er karakteriseret ved et stort antal bygninger, der er præget af den klassicistiske tradition fra begyndelsen af 1800-tallet, der stilmæssigt er gode repræsentanter for de forskellige strømninger, der sammenfattende kaldes historicismen. Bygninger fra disse stilperioder er med til at give bykernen dens egen og særlige arkitektoniske karakter. Det middelalderlige gadenet og den karakteristiske bebyggelse fremstår som væsentlige træk i byen. Det indeholder kvaliteter, der tilsammen skaber de helheder af arkitektonisk kvalitet og oplevelsesværdi, der generelt set skal tages udgangspunkt i og hensyn til i forbindelse med bygningsmæssige ændringer og nybygninger. Den nævnte helhed er samtidig sårbar over for uhensigtsmæssige ombygninger, nybygninger og valg af materialer. - Beskrivelser fra Kommuneatlas Varde. Vi mangler desuden Frelломuren. Den kunne give et nyt og spændende indgang til det ny område.

- **Supplerende bemærkninger fra bygherre**

Ad side 6, nyt bytorv

Det er vigtigt, at bytorvet eller rettere kunstpladsen bliver et vartegn for byen, og ikke ender med en Frelломur og grønne træer. Ikke at der er noget galt i at Frello-elementer kan indgå, men det skal bestemt ikke være et krav. Kunst bør ikke dikteres, men skal komme som f.eks. en konkurrence blandt indbudte anerkendte kunstnere, hvor der ikke er snærende bånd på projektet. I øvrigt vil det være en stor fordel om denne kunst fik sammenhæng til byggeriet, så elementerne gik igen. Det kunne f.eks. være glaskunst med vadehavstemaer eller noget, der karakteriserer Varde.

### Byrådets vurdering:

Hensigten med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en ny sammenhængende bykarré, således der kan etableres attraktive boliger, erhvervsarealer og offentlige byrum i området. Af hensyn til realiseringen af projektet er det hensigtsmæssigt at give mulighed for opførelse af en ny sammenhængende bykarré som erstatning for eksisterende bygninger. Lokalplanen giver også mulighed for at Slotsgade 3 og 5 kan bevares i et projekt hvor der kun opføres bebyggelse på de sydlige byggefelter, byggefelt 1, 2 og evt. 3.

I lokalplanen tages der kun overordnet stilling til beliggenheden af bytorvet. Lokalplanen fastsætter at de ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet plan, der redegør for sammenhængen mellem bebyggelsen, opholds- og parkeringsarealer, beplantning og byrumsinventar. Det vil sige, at der vil blive taget konkret stilling til udformningen af de ubebyggede arealer ved et senere projekt. Et Frello-element vil som udgangspunkt godt kunne indpasses i et konkret projekt for området. Det indskrives derfor i redegørelsen at *Bytorvet vil ligeledes kunne indeholde kunstneriske tiltag.*

### Afledte justeringer:

På side 6, under "Nyt bytorv" indskrives.

*"Bytorvet vil ligeledes kunne indeholde kunstneriske tiltag."*



## Vandstand og sokkelkote

### Indsigelse

- **Kystdirektoratet, Henrik Steinecke Nielsen, Højbovej 1, 7620 Lemvig**  
*Når Varde kommune fastsætter den laveste sokkelkote for byggerier på havnen bør man sikre sig, at byggeriet er beskyttet mod de fremtidige havspejlsstigninger i byggeriets forventede levetid. Kommunen kan således lægge sig fast på en given højvandssituation fx en 50 års eller 100 års vandstand og hertil lave et tillæg for klimaændringer.*

*Her er et udgangspunkt Kystdirektoratets anbefalet laveste sokkelkote, for nybyggeri i området uden stillingtagen til klimaændringer på mindst 3,89 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne være opfyldt for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til lov nr. 349 af 17. maj 2000 "Lov om stormflod og stormfald". Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet, jf. loven. Formodentlig vil erstatningsordningen fra efteråret 2012 blive administreret i henhold til "Lov om ændring af lov om stormflod og stormfald" af 26. maj 2010.*

### Byrådets vurdering:

Lokalplanen fastlægger, at en terrænplan for området skal sikre, at den nye boligbebyggelse opføres med en gulvkote i minimum kote 4,5 fastsat ud fra højdesystem DVR90, for derved at sikre boligbebyggelsen mod stormflod o.l. Det vurderes at denne minimumskote, som er 0,61 meter højere end Kystdirektoratets anbefaling, tager hensyn til de estimerede vandstandsstigninger samt klimaforandringer i området. Der bør dog ske en vurdering af minimums koten inden der opføres af nybyggeri i området

### Afledte justeringer:

Under pkt. 8.05 Terrænregulering, side 27 indskrives:

*Inden der opføres nybyggeri skal minimums koten på 4,5 revurderes i forhold til estimerede vandstandsstigninger og klimaforandringer.*





## Butikker i området

### Indsigelse:

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**

*Side 4, anden spalte, linje 5 – "butikker" var ikke en del af planen – tværtimod. Det nye område skulle ikke konkurrere med de to eksisterende handelsgader. Side 6, første spalte, afsnit 4, første ord: "butikker" bør udgå. Side 6, spalte 2, 4 afsnit, Butikker bør udgå. Side 20, 3.01, ingen butikker eller restauranter i delområdet 1.*

### Byrådets vurdering

I Tillæg til Masterplan Varde Midt fastholdes muligheden for at etablere et butiksareal i den nordøstlige del af den nye bebyggelse mod Torvegade. Dette skal sikre, at der kan etableres erhverv i ejendommen, hvis det vurderes hensigtsmæssigt. Lokalplanen åbner op for en række anvendelses muligheder af bebyggelsen herunder butikker til udvalgsvarer\*, udstilling, restaurationsformål, liberale erhverv, kontorer, boligformål, offentlige formål og parkering. Der gives mulighed for etablering af butikker for at skabe en mere varieret og fleksibel anvendelse af bebyggelsen indenfor lokalplanområdet samt større offentlig adgang til bebyggelsen. Det er ikke et krav i lokalplanen, at der skal indrettes butikker i området, men butikker kan være med til at skabe liv og tiltrække folk til området og derved gavne midtbyen. Der må ikke etableres dagligvarebutikker indenfor området. Publikumsorienterede funktioner i form af butikker, restauranter udstilling og lignende skal primært etableres i stueetagen.

## Vej- og offentligadgang

### Indsigelser:

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**

*Side 5, første spalte, første afsnit, sidste 3 linjer: Arealerne indenfor boligbebyggelsen er ikke offentlige arealer. Offentlig passage er langs ejendommen mod øst og vest – ikke i gårdrummet. ! Gælder også lokalplanens næste afsnit nederst samme tema. De steder, hvor der etableres stuelejligheder, skal der kunne laves en indhegnet terrasse for at gøre stuelejlighederne attraktive / salgbare. Sti på 6,5 meter mod vest er voldsom, og noget af arealet skal kunne anvendes som terrasse for stueetage lejlighederne. Terrasserne på jorden skal kunne skærmes med levende hegn for at gøre dem ugenerede, gælder både i gårdrummet og mod vest/øst.*

- **Supplerende bemærkninger fra bygherre.**

*Ad side 5, offentlig adgang og ny bebyggelse*

*Det er total ødelæggende for projektet, såfremt bebyggelsen på kryds og tværs skæres over med offentlige gangstier. Argumentet med at der "skabes både visuelle og fysiske forbindelser til åen og ådalen" holder simpelthen ikke. Der skal således ikke være gennemgange for ikke beboere helt som vi vist alle vil foretrække omkring vores egen bolig. Der er masser af forbindelser forbi byggeriet, og det er også ved disse forbindelser, at der skabes udsyn til åen og ådalen. Fastholdes denne del af planen har vi mere end svært ved at se vores involvering i projektet, og i det hele taget en gennemførelse af et projekt, hvor der kan skabes tilfredsstillende opholdsarealer og kvalitet i byggeriet. Er det en gentagelse af byggeriet på Sønderbro, som kommunen ønsker eller er det et kvalitetsbyggeri og en positiv oplevelse som indgang til Varde by?*

### Byrådets vurdering

Den 6,5 meter brede sti vest for bebyggelsen skal fungere som vejadgang og primært servicere boende og erhverv i det nye byggeri. Desuden skal vejen servicere ejendommen Slotsgade 9, der har tinglyst en vejret på grunden. Byrådet vurderer, at det bør være muligt at anvende hele gårdrummet til ophold for beboerne, derfor ændres lokalplanen så det ikke længere er et krav at der er offentlig passage gennem bebyggelsen.

### Afledte justeringer:

Side 5, Masterplan Varde Midt – "oplevelsesloop" - slettes

*"og med passage gennem bebyggelsen skabes der både visuelle og fysiske forbindelser til åen og ådalen."*

Side 5, Ny bebyggelse - slettes

*"Bebyggelsen danner passage imellem bebyggelsen, hvilket er med til at gøre bebyggelsen mere åben."*

Kortbilag 4 og 5 tilrettes således der ikke forekommer passager ind til gårdrummet.

## Facader og tagform

### Indsigelser:

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**

*Side 5, anden spalte, behov for mere fleksibilitet omkring facader, længder, og altaner. Det er vigtigt for os, at kunstpladsen bliver en sammenhængende enhed, som skal indgå i sammenhæng med hele bebyggelsen – hvor der er harmoni mellem kunstpladsen og bebyggelsen. Bygningerne bliver "byporten" til Varde by, hvorfor det er vigtigt at holde et højt ambitionsniveau. De brudte facader synes vi ikke giver det løft, som området fortjener. Derfor er vores forslag en mere sammenhængende bebyggelse. Den viste visualisering synes vi ikke giver et tilstrækkeligt løft. De 2 vedhæftede tegninger af bygninger kunne med fordel indgå i lokalplanen for at give ekstra muligheder.*

- **Supplerende bemærkninger fra bygherre.**

*Ad facader, se også pkt. 7.1.1. side 24*

*Det har for os været svært at forstå, at kommunen ønskede vort bidrag til et nyt projekt, når kommunen blot fastholder sit eget gamle oplæg. Det er simpelthen en nedklassering, som kommunen beskriver. På den ene side argumenteres der med hensyn til proportioner som i resten af byen og på den anden side fastholdes flade tage/built-up. Der bør være en mulighed for at skabe en sammenhængende bebyggelse, der også bør ses i sammenhæng med kunstpladsen. Kommunen kan betinge sig at skulle godkende dette. Det vil give mulighed for, at en potentiel bygherre kan komme med et spændende forslag til byggeriet. Hverken det oplæg kommunen anviser som det vi fremkom med er udtryk for et ypperste man kan forestille sig. Bestemmelsen om glassets art på facader vil i princippet udelukke en smuk udsmykning med glas, som ellers kunne være et oplagt valg til den aktuelle beliggenhed, og være et rigtig godt element til at gøre bebyggelsen mere spændende og mindre massiv.*

### Byrådets vurdering

Byrådet ønsker en bebyggelse med variation i det arkitektoniske facadeudtryk, således at bebyggelsen ikke fremtræder ensartet. Bebyggelsens facadelængder bør respektere bymidtens karakteristiske facadestruktur og det er derfor vigtigt at den enkelte facades længde ikke overstiger 25 meter. Facader skal udføres i blank teglsten for at fastholde det traditionelle materialevalg i Varde Midtby. For at sikre at bebyggelsens facader fremstår tilstrækkeligt nuanceret fastsætter lokalplanen at der skal være variation i teglfarven for hver 25 meter. Det er Byrådets vurdering at lokalplanen forsat bør sikre, variationer i facaden langs Torvegade for hver 25 meter. Dette vurderes dog også at kunne ske ved en sammenhængende facadebebyggelse mod Torvegade.

Der er ikke lovhjemmel til at tilføje en kompetencenorm som bestemmelse i denne type lokalplan. Det vil dog altid være muligt for kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen til et projekt der i øvrigt lever op til lokalplanens principper.

### Afledte justeringer

På lokalplanens kortbilag 4, 5 og bilag A justeres derfor byggefeltet så der ikke forekommer passagerne/mellemrummene mellem bygningerne mod Torvegade.

Side 25, pkt 7.1.5 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv. – tilføjes  
*"Glaskunst i facaden er dog undtaget denne bestemmelse"*

Der tilføjes en note under pkt. 7.1.2 Tagform.

*"Tage kan desuden udføres som mansardtag. Med en næsten flad top og en stejl taghældning mod facaden lignende et "københavnertag"."*

## Parkering

### Indsigelser:

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**  
*Parkering: Det vil ikke være kønt med parkering på det nye bytorv, er heller ikke vist på bilag 5. Vi ønsker principielt ikke at anlægge parkeringspladser i ejendommens gårdrum. Vi har derfor brug for at kunne medregne nogle af de 40 offentlige pladser langs bygningen mod øst til ejendommens parkeringspladser.*
- **Supplerende bemærkninger fra bygherre.**  
*Ad side 27, parkering pkt. 8.03  
Det vil være ødelæggende for bebyggelsen med parkering inde i denne. Der er parkeringspladser nok i Varde. Problemet i Varde er ikke manglende parkeringspladser, men manglende aktivitet og for få mennesker. Det er fortsat vor opfattelse, at der er P-pladser nok i området. Der lægges op til, at besøgende kan gå rundt i området, og her står for eksempel en gabende tom p-kælder under Sct. Jacobi-byggeriet. Kan kommunen ikke dispensere herfra så foreslås oprettet en P-fond.*

### Byrådets vurdering

Det er nødvendigt at der etableres ca. 40 offentlige parkeringspladser i området da der med nedlæggelse af de 70 p-pladserne ved havnepladsen ellers vil opstå kapacitetsproblemer i forhold til p-pladser i Varde midtby. Parkering i området vil desuden medvirke til liv og aktivitet samt bedre tilgængelighed til havnepladsen og de offentlige byrum i området.

Parkeringsarealet er placeret ca. 1 meter laverer end Torvegade og vurderes derfor ikke at være ødelæggende for indblikket til området fra Torvegade broen.

Afskaffelsen af p-fonden betyder at parkering skal etableres indenfor egen grund. Derfor kan de 40 offentlige parkeringspladser mod Torvegade som udgangspunkt ikke indgå som en del af ejendommens parkeringspladser.

### Afledte justeringer:

Side 21 pkt. 5.04 Parkering – tilføjes det understregede.

*"Ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse indenfor lokalplanområdet skal der som udgangspunkt etableres parkeringspladser efter følgende fordeling."*

Side 22 pkt. 5.04 - slettes

*"Parkering skal etableres som vist i princippet på kortbilag 5."*

Side 27, pkt 8.03 Parkering - slettes

*"Arealer til parkering udlægges med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 5."*

## Paraboler og antenner

### Indsigelser:

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**  
*Paraboler og antenner: Vil foreslå, at de ikke kan opsættes, bør kunne klares med fiber løsninger.*
- **Supplerende bemærkninger fra bygherre.**  
*Ad tekniske anlæg  
Er det ikke en fejl, når det anføres, at antenner og paraboler skal placeres så de ikke kan ses fra offentlig vej?  
De skal vel slet ikke være der, jf. andre oplysninger i planen pkt. 7.1.6.*

### Byrådets vurdering

Det vurderes at være hensigtsmæssigt at der ikke kan opsættes parabolantenner og andre antenner op i området, da dette kan virke skæmmende på bebyggelsen.

### Afledte justeringer:

Side 6, Tekniske anlæg - erstattes

*"Alle antenner, paraboler og lignende skal placeres så de ikke kan ses fra offentlig vej."*



Med

*"Indenfor lokalplanområdet må der hverken opsættes antenner, paraboler eller lignende."*

Under pkt. 7.1.6 Parabolantennen, skilte og makiser på side 25 ændres teksten til:  
Der må ikke opsættes parabolantennen og andre antenner i området.

## Belægning og ubebyggede arealer

Indsigelse:

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**  
*Det foreslås i lokalplanen, at belægningen i Torvegade føres videre ned mod bebyggelsen og hænger sammen med Slotsgade. Af hensyn til helheden vil det være naturligt, at Brogade også inddrages, så hele området fremstår ensartet og harmonisk.*

Byrådets vurdering

De ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet plan, der redegør for sammenhængen mellem bebyggelse, opholds- og parkeringsarealer, beplantning og byrumsinventar. Planen skal udføres efter principperne på lokalplankortet kortbilag 5 og godkendes af Byrådet. I forbindelse med udarbejdelsen af denne plan vil sammenhængen med belægningen i Torvegade blive vurderet.

## Udstykning og ejerlejlighedsopdeling

Indsigelse:

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**  
*Side 20, Udstykninger, ejerlejlighedsopdeling kan altid tillades, ønskes nævnt.*

Byrådets vurdering

Udstykninger, sammenlægninger og skelreguleringer må kun foretages ved en af byrådet godkendt udstykningsplan som lokalplanen fastsætter.

## Altaner

Indsigelse

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**  
*Side 22 byggefelter, alle bygninger skal kunne etableres med penthouselejligheder med altaner integreret. Penthouselejlighederne behøver ikke nødvendigvis at forøge bygningens højde.*

Byrådets vurdering

Det vil forsat være muligt at etablere "penthouselejligheder" blot ikke som en ekstra 4 penthouseetage inden for byggefelt 1.

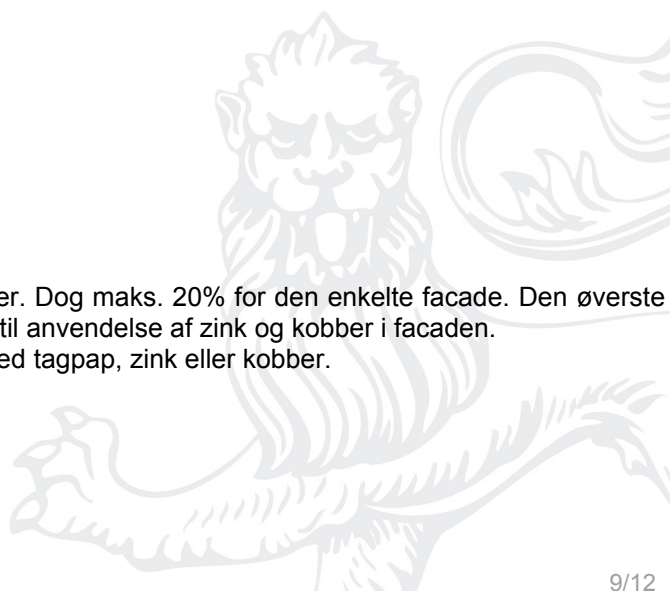
## Tagmaterialer

Indsigelse

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**  
*Side 23, tag, også zink, kobber.*

Byrådets vurdering

Mindre delpartier af facaden kan udføres i zink eller kobber. Dog maks. 20% for den enkelte facade. Den øverste etage (penthouse-etagen) kan bruge denne bestemmelse til anvendelse af zink og kobber i facaden. Tage skal enten udføres som grønne tage eller dækkes med tagpap, zink eller kobber.



## Udformning af vinduer

### Indsigelse:

- **REKA GRUPPEN, Reesens Vej 2 - DK-6800 Varde**  
Side 23, hvorfor kun kvadratiske vinduer?  
Side 25, punkt 7.2.3 kun træ ? Passer ikke med side 24, 7.1.6, hvor vinduerne også må være metal. Det er vigtigt, at der må indsættes træ/alu vinduer.

### Byrådets vurdering

Af hensyn til den oprindelige købstadsarkitektur hvor traditionen omkring vindues udformningen er højformat (højden er større end bredden) eller kvadratiske vinduer. Lavformat vinduer passer som udgangspunkt mindre godt i sammenhæng med historiske bygninger.

Bestemmelsen under punkt 7.2.3 gælder kun de eksisterende bygninger i området.

## Grundejerforening

### Indsigelse:

- **Supplerende bemærkninger fra bygherre.**  
Ad side 29, grundejerforening pkt. 11  
Det virker uoverskueligt, hvad der menes med formuleringerne. Det kan vel ikke passe, at kommunen mener, at hele området skal vedligeholdes af ejerne af bebyggelsen? Hvem skulle dog være interesseret i at opretholde en høj kvalitet på vejarealer, fællesarealer m.v. der skal anvendes af byens gæster? At kommunen skal kunne bestemme ikrafttrædelse og ikke selv vil bidrage sender et rigtig dårligt signal.

### Afledte justeringer

Side 29, pkt. 11.02 Grundejerforening - slettes

*"Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, dvs. vejarealer og fælles opholdsarealer og fællesanlæg."*

## Midlertidige retsvirkninger

### Indsigelse

- **Supplerende bemærkninger fra bygherre.**  
Ad midlertidige retsvirkninger, side 30 pkt. 14  
I 4 afsnit anføres "forbudet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget". Kan det passe, og i givet fald med hvilken begrundelsen? Vi håber, at kommunen ikke vil gentage bebyggelserne ved Sønderbro og Torvegade/Storegade, men vi er blevet ganske betænkelige ved den manglende sammenhæng mellem pæne ord og de anførte praktiske forhold omkring byggeriet, dets udformning og virkemåde og samspillet til kunstpladsen.

### Byrådets vurdering

De midlertidige retsvirkninger gælder kun Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet og ophæves herefter.



## Sejlermiljøet ved Varde Å.

- Indsigelse  
**Varde sejlkлуб, Dronning Margrethes Vej 19, 6800 Varde**

*Vi er imidlertid bekymrede for, at det foreliggende forslag til lokalplan vil medføre en reduktion i antallet af de bådpladser, som vi i øjeblikket råder over. Varde Sejlklub har dispositionsretten over i alt ca. 50 bådpladser ved Varde å. Gennemføres lokalplanen uden ændringer, vil vi i realiteten skulle give afkald på 10-12 af disse bådpladser. En så kraftig reduktion vil udover at være et indgreb overfor de bådejere, som allerede har deres både liggende på de berørte pladser, tillige gøre det vanskeligt at kunne stille det fornødne antal bådpladser til rådighed for nye medlemmer, der løbende søger optagelse i vores klub. Der vil således være tale om et indgreb i Sejlkubbens råderum i havnen, som på sigt vil berøre det helt unikke og attraktive miljø, der er ved Varde å.*

*Skadevirkningen ville dog muligvis kunne begrænses, hvis man undlader at disponere over den del af den nordlige å-bred, der ligger vest for den eksisterende gangsti fra Slotsgade til P-pladsen. Vi henstiller derfor til, at dette areal ikke bliver omfattet lokalplanen.*

*Vi henleder i den forbindelse opmærksomheden på, at Varde Sejlklub har eksisteret i mere end 100 år, og at der i den forløbne periode er blevet opbygget et sejlermiljø, som i høj grad er bevaringsværdigt, og som man bør hæge om.*

### Byrådets vurdering:

Lokalplanen tager ikke stilling til den konkrete udformning af havnepladsen og derved heller ikke til om der skal gives afkald på bådpladser. Det er dog Byrådets vurdering i at det karakteristiske sejlermiljø ved Varde Å skal søges bevaret i videst muligt omfang da det er særlig betydningsfuld for oplevelsen af Varde Å. Det indskrives derfor i lokalplanen at sejlermiljøet og bådpladserne skal søges bevaret.

### Afledte justeringer:

Under afsnittet "Havneplads" side 5-6 indskrives:

*"Det er særligt vigtigt for oplevelsen af det karakteristiske sejl og havnemiljø ved Varde Å at der forsat er mulighed for bådpladser omkring havnepladsen. De eksisterende bådpladser bør derfor søges bevaret."*

Under bestemmelserne pkt. 8.02 Ubebyggede på side 27

*"Sejlermiljøet og antallet af bådpladser ved havnepladsen skal søges bevaret."*



## Overtagelsespligt

### Indsigelse

#### **TORVEGADE 10 APS, ved advokat Kirk Larsen & Ascanius, Torvet 21, 6700 Esbjerg -**

Undertegnede repræsenterer Torvegade 10 ApS, Helgolandsgade 22, 6700 Esbjerg, og jeg retter henvendelse til Kommunen i anledning af, at Kommunen nu har offentliggjort ovennævnte lokalplan. Mednærværende skrivelse skal jeg for en ordens skyld meddele, at såfremt lokalplanen vedtages endeligt i den nuværende form, må det forventes, at Torvegade 10 ApS fremsætter krav om, at Kommunen skal overtage ejendommen Torvegade 10, 6800 Varde, matr.nr. 49a og 49u Varde Bygrunde, efter planlovens § 48. Jeg henviser i den forbindelse til lokalplanens pkt. 3, hvoraf det fremgår, at delområde 2 udlægges til offentlige rekreative formål. Endvidere henviser jeg til lokalplanens pkt. 13, efter hvilken Kommunen selv er opmærksom på, at der kan bestå en overtagelsespligt efter plan lovens § 48. Når lokalplanen er endeligt vedtaget efter høringsperiodens udløb, vil jeg fremkomme med en formel overtagelsesbegæring, herunder købesum.

### Byrådets vurdering:

En del af området, der omfattes af Lokalplan 23.01.L01, udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejere af disse områder efter §48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Byrådet er opmærksom på at ejendommen Torvegade 10, 6800 Varde, matr.nr. 49a og 49u Varde Bygrunde kan være omfattet af §48 i planloven.

