

Samlede indsigelser til forslag til lokalplan 23.01.L02

Varde Kommune har i forbindelse med den offentlige høring af forslag til lokalplan 23.01.L02 for Varde midtby modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Bevaringsforeningen for Varde (04.12.2014 – før offentliggørelse)
2. Verner Lauridsen (indkommet 16.02.2015)
3. Henrik Bruun Kornerup (Ejerforeningen Storegade 52) (indkommet 09.03.2015)
4. Hanne Koch (Varde Menighedsråd) (indkommet 11.03.2015)

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE, LUNDVEJ 4, VARDE



Dato: 04. december 2014.

Angår: Møde på Det Gamle Rådhus, den 04. december 2014 kl. 15.30

Deltagere:

Tove Wolff	Varde Kommune
André Esbersen	-
Jens Chr. Holm	Bevaringsforeningen for Varde
Poul Henning Bertelsen	-
Laurids Bjerregaard	-
Ib Ebbesen (ref.)	-

1. *FFB-projekt for Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur*
Varde Kommune har meget lidt kendskab til projektet, så Ib Ebbesen vil videresende det fra Iniz Tvillinggaard modtagne materiale til André Esbersen og Tove Wolff.
2. *Drøftelse af vilkårene for "Partnerskab for områdefornyelse"*
Der har været afholdt møde i udvalget med deltagelse af Laurids Bjerregaard fra Bevaringsforeningen. Referat fra mødet er endnu ikke udsendt.

Udvalgets formål er at præcisere og fremkomme med forslag til tidsfølge for de projekter, der skal udføres under områdefornyelse.

Ifølge Tove Wolff er passagen fra Vestergade til Vestervold ét af de første projekter.

Tove Wolff oplyste, at som en del af områdefornyelsen er et par millioner disponible til private bygningsforbedringer.

3. *Konsekvenserne af udfaldet af sagen om tagvinduer på Det Gamle Rådhus.*
Bevaringsforeningen forudser betydelige vanskeligheder for kommunen ved behandling af kommende ansøgninger om ovenlys i bevaringsværdige bygninger, idet den aktuelt meddelte dispensation vanskeliggør afslag af tilsvarende på privatejede bygninger.

Tove Wolff og André Esbersen er af den opfattelse, at man på basis af den kommende lokalplan kan henholde sig til ændrede regler.

Bevaringsforeningen har svært ved følge dette argument, al den stund at ordlyden om ovenlys er enslydende i gammel og ny lokalplan.

Tove Wolff ønskede en lidt mere generel drøftelse af, hvordan man tilgodeser anvendelighed af en bygning, samtidigt med at man ønsker at bevare samme bygning. Bevaringsforeningen mener herom, at bevaring og visse former for anvendelighed måske nok kan være uforenelige, men at bevaring bestemt ikke forhindrer alle former for anvendelighed.



4. *Situationen omkring Storegade 71.*

Der er intet nyt om, hvornår politisagen finder sin afgørelse. Bevaringsforeningen udtrykte et lønligt håb om, at resultatet må blive en så betragtelig bøde, at den kan have en præventiv effekt.

5. *Designmanualen – handlingsplan.*

Dette spørgsmål er berørt under pkt. 2.

6. *Er der nyt om Janderup Mejeri's fremtid?*

Tove Wolff er bekendt med, at der verserer en plan om at opføre boliger på mejerigrunden.

7. *Hvad sker der med den galle Tekniske Skole på Skolevej?*

Der foreligger intet om planer for denne bygnings fremtid..

8. *Hvad sker der med Portnerboligen ved Musik- og Billedskolen?*

Tove Wolff lovede, at når der foreligger detaljeret plan for bygningen i forbindelse med kulturcentret på arealet, vil Bevaringsforeningen blive informeret herom.

I forlængelse af mødet et møde i ”Netværk for bevaring og skiltning i Varde midtby”, herunder en byvandring med en besigtigelse af en del af de nyligt opsatte gadelamper i Spigerborgade.

Referat slut.

Referat tilsendt mødedeltagerne, Bevaringsforeningens bestyrelse, udvalgsformand Preben Friis Hauge samt direktør Bent Peter Larsen.

PS:

Bevaringsforeningen har gennemgået udkast til ny bevarende lokalplan 23.01.L02 for Varde Midtby, og følgende er noteret:

Pkt. 5.2: Det henstilles, at der i tilbringer- og lokalgader ikke må anvendes betonfliser på fortove og asfaltbelægninger på kørebaner.

Pkt. 7.0.1: Ifølge forslaget kræves tilladelser til ændring eller etablering af de anførte arbejder. Er det korrekt opfattet, at en anmeldelse (af et mindre arbejde) opfylder kravet?

Pkt. 7.1.2: Foreslås ændret, så der til tagmateriale ikke må anvendes fibercementskifer og til tagrender og –nedløb ikke må anvendes kobber.

Pkt. 7.1.4: Foreslås ændret, så brug af kobber til kvistflunker ikke tillades.

Pkt. 7.1.5: Sidste afsnit foreslås modereret, så forbud mod altaner, balkoner og lignende alene gælder for den mod gaden vendende side af ejendommen.

Pkt. 7.2.2: Foreslås ændret, så der til tagmateriale ikke må anvendes fibercementskifer.

Jeg har gennemgået det forslag Varde Kommune har udarbejdet. Jeg har forstået det sådan at der skal tilladelser til alle udvendige bygningsændringer. Nu ved jeg ikke om tilladelser skal forstås som byggetilladelser, som der skal betales et gebyr for, hvis det er tilfældet, er jeg af den opfattelse at der ikke skal lægges yderligere gebyrer / omkostninger på de grundejerer der er omfattet af planen. Jeg er af den opfattelse at der alene kan lægges omkostninger til tilladelser der er generelle for byggearbejder i Varde Kommune, d v s at hvis der i den øvrige del af Varde Kommune er nogle byggearbejder der ikke skal tilladelser til, og der skal tilladelser til i midtbyen, så skal en sådan tilladelse være gratis. Lokalplanen gør at det bliver flere omkostninger lagt på grundejerer i f m rep. ombygninger ect.

For at holde demokratiet intakt bør der være en rep. for grundejerer, som kan hjælpe kommunen når der kommer sager om dispensation, fortolkninger og iøvrigt sager hvor grundejer og kommune er uenige i en sag. Jeg vil derfor foreslå at bevaringsforeningen kommer med i et udvalg, som skal drøfte disse sager. Jeg ved at der i bestyrelsen for bevaringsforeningen, sidder håndværkeruddannede personer. Jeg kunne godt i flere tilfælde ønske et godt råd, når jeg skal lave rep. og ændringer ved mine bevaringsværdige huse

Med venlig hilsen

Verner Lauridsen

Lundgade 4

Varde

EJERFORENINGEN STOREGADE 52, VARDE

v/ formanden Henrik Bruun Kornerup

Storgade 52, 6800 Varde

Tlf. 75 22 39 56 - mobil 42 37 65 56

6800 Varde den 9. marts 2015.

Til Varde Kommune,

Team Plan og Byudvikling,

Bytoften 2,

6800 Varde.

INDSIGELSE VEDRØRENDE FORSLAG TIL LOKALPLAN 23.01.LO2

FOR VARDE MIDTBY

I et brev af 9. februar 2015 har jeg som formand for Ejerforeningen Storegade 52, Varde, forespurgt, om vi i tilfælde af en endelig vedtagelse af LOKALPLAN 23.01.LO2 risikerer at miste påtaleretten vedrørende de servitutter, som i øjeblikket er tinglyst på vores ejendom, matr. nr. 267 a Varde bygrunde.

Kommunen har imidlertid ikke besvaret vores forespørgsel – kun kvitteret for modtagelsen. Vi finder det derfor nødvendigt for en sikkerheds skyld at fremsætte en egentlig indsigelse mod lokalplanen og henviser i øvrigt til vores synspunkter, således som disse fremgår af vores brev dateret den 9. februar 2015.

Til orientering vedlægges kopi af brev, som samtidig hermed er sendt til borgmester Erik Buhl.

Nærværende brev sendes både almindeligt og pr. e-mail til teamplan@varde.dk.

Med venlig hilsen,

Henrik Bruun Kornerup

EJERFORENINGEN STOREGADE 52, VARDE

v/ formanden Henrik Bruun Kornerup

Storegade 52, 6800 Varde

Tlf. 75 22 39 56 - mobil 42 37 65 56

Varde den 9. marts 2015

Hr. borgmester Erik Buhl,

Varde Kommune,

Bytoften 2,

6800 Varde.

Som formand for Ejerforeningen Storegade 52, Varde, fremsender jeg til borgmesterens orientering kopi af vores breve til Team Plan og Byudvikling dateret henholdsvis 9. februar og 9. marts 2015 vedrørende LOKALPLAN 23.01.LO2 FOR VARDE MIDTBY.

Brevene er foranlediget af en stærk bekymring hos os om, at man – hvis lokalplanen gennemføres i sin nuværende udformning – muligvis vil kunne angribe vores påtaleret til at få håndhævet de servitutter, som i øjeblikket er tinglyst på vores ejendom, matr. nr. 267 a Varde bygrunde, herunder ikke mindst en servitut tinglyst den 3. september 2003 om forbud mod bordeldrift og salg af pornografiske artikler fra vores ejendom.

Når vi i den grad er optaget af, at servitutten ikke alene bevares, men tillige sikres mod at kunne angribes under henvisning til den nye lokalplan, er det, fordi vi meget nødt vil havne i en tilsvarende situation som den, der for år tilbage overgik ejerforeningen i Søndergade 13, Varde. Der har man nu i over 10 år måttet tåle, at der drives bordel fra ejendommen.

Det er derfor, vi i Ejerforeningen Storegade 52, Varde, kæmper for en usvækket opretholdelse af vores egen lille servitut.

VEDRØRENDE DE PUNKTER I LOKALPLANSFORSLAGET, DER I DEN FORBINDELSE NAVNLIG BEKYMRER OS, HENVISES I ØVRIGT TIL DEN MED GUL FARVE INDTEGNEDE SAGSFREMSTILLING PÅ SIDE 2 I VEDHÆFTEDE BREV AF 9. FEBRUAR 2015 TIL TEAM PLAN OG BYUDVIKLING.

Det er vores opfattelse, at man bør tilrette lokalplansforslaget, så man får afværget enhver risiko for, at der kan opstå utilsigtede muligheder for aktiviteter, som ingen i virkeligheden ønsker at fremme.

Det er derfor – og fordi vi gerne vil undgå, at sagen udvikler sig til en politisk "møgsag" – at vi med dette brev har tilladt os at holde borgmesteren særskilt orienteret.

Med venlig hilsen,

Henrik Bruun Kornerup

EJERFORENINGEN STOREGADE 52, VARDE

v/formanden Henrik Bruun Kornerup

Storegade 52, 6800 Varde

Tlf. 75 22 39 56 - mobil 42 37 65 56

Varde den 9. februar 2015.

Til Varde Kommune,

Team Plan og Byudvikling,

Bytoften 2,

6800 Varde.

FORESPØRGSEL VEDRØRENDE FORSLAG TIL LOKALPLAN 23.01.LO2

FOR VARDE MIDTBY

Ejerforeningen Storegade 52, Varde, har noteret sig, at kommunen med indsigelsesfrist frem til 11. marts 2015 har sendt forslag til LOKALPLAN 23.01.LO2 i høring.

I den forbindelse kan jeg meddele, at det ligger vores ejerforening stærkt på sinde, at der ikke på nogen måde skabes mulighed for at angribe de servitutter, som for tiden er tinglyst på vores ejendom (matr. nr. 267 a Varde bygrunde). Det gælder ikke mindst en servitut tinglyst den 3. september 2003 om forbud mod bordeldrift og

salg af pornografiske artikler fra vores ejendom. Denne servitut, som jeg i øvrigt senere vil vende tilbage til, måtte vi i sin tid kæmpe en brav kamp for at få kommunen til at godkende. Det er derfor nok også hele det daværende postyr omkring godkendelse af servituten, som i dag får os til at reagere på det fremsendte lokalplansforslag.

Det er muligt, man vil sige, at vi ser spøgelser, men ikke desto mindre skal jeg som formand for Ejerforeningen Storegade 52 venligst udbede mig kommunens svar på, om vi også efter lokalplanens eventuelle endelige vedtagelse fortsat vil have den fulde påtaleret til vores servitutter og således kunne sikre os disses overholdelse.

Vi ER opmærksomme på, at det på side 36 i lokalplansforslaget under punkt 10.1 for så vidt anføres, at der i forbindelse med den nye lokalplan ikke aflyses nogen servitutter. Alligevel er vi i ejerforeningen noget bekymrede for, om vores påtaleret med den nye lokalplan så at sige er kommet i farezonen. For sideløbende med, at man på den ene side, jf. punkt 10.1, udsteder en slags manifest, hvorefter alle eksisterende servitutter bevares, er der samtidig to andre bestemmelser i lokalplansforslaget, som i virkeligheden åbner mulighed for det stik modsatte:

1. Ifølge lokalplanens side 25 hedder det således om delområde 1, som vores ejendom er en del af, blandt andet, at *"delområde 1 skal anvendes til blandede bymæssige formål, herunder boliger, butikker, caféer, serviceerhverv, kontorer, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne nogen form for genepåvirkning"*.
2. Samtidig anføres det på side 36, tredjesidste afsnit, om retsvirkningerne af lokalplanen, at *"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"*.

Når man læser de anførte uddrag af lokalplansforslaget i sammenhæng, kunne det se ud som om, der i virkeligheden åbnes op for, at kommunen fremover vil

kunne annullere alle servitutter, som man af én eller anden grund ikke synes passer ind i lokalplanen.

Og så er vi tilbage ved vores hårdt tilkæmpede servitut om forbud mod bordeldrift m.v. – en servitut som vi i sin tid kun med møje og besvær fik godkendt hos kommunen. Når jeg udtrykkeligt skriver ”med møje og besvær”, er det, fordi kommunen dengang egentlig var sindet at afvise en godkendelse af servituten med den begrundelse, at bordeldrift måtte anses for et liberalt og lovligt erhverv!!! og således ikke var i strid med den daværende lokalplan.

Det var faktisk først, da vi gjorde opmærksom på, at vi ellers ville gå til pressen, at kommunen dengang besindede sig og efter fornyet sagsbehandling alligevel godkendte servituten.

Som man nok kan forstå, er vi i vores ejerforening stærkt optagede af, at vores servitut bevares og ikke vil kunne angribes under henvisning til den nye lokalplan.

DET ER DÉT, VI GERNE VIL HAVE EN KLAR OG UTVETYDIG BEKRÆFTELSE PÅ.

Vi vil nemlig for alt i verden gøre, hvad vi kan for at sikre os imod at havne i en tilsvarende situation som den, der for år tilbage overgik ejerforeningen i Søndergade 13, hvor man nu i over 10 år har måttet tåle, at der drives bordel fra ejendommen.

Og nu hvor vi i øvrigt er i gang med at spørge:

Hvordan forholder det sig i grunden med den servitut, som er tinglyst den 29. august 1977 på vores ejendom om ret for ejerlejlighed nr. 1 (for tiden Kvickly) til at foretage facadeændringer og ændring af eksisterende lagerbygninger m.v.?

ER DENNE SERVITUT OGSÅ I FAREZONEN?

Vi imødeser kommunens snarlige svar på vores spørgsmål. I modsat fald – eller hvis vi ligefrem får bekræftet vores værste anelser – forbeholder vi os i Ejerforeningen Storegade 52 ret til at fremsætte en egentlig indsigelse mod lokalplanen.

Dette brev sendes både almindeligt og pr. e-mail til teamplan@varde.dk.

Med venlig hilsen,

Henrik Bruun Kornerup

Formand for Ejerforeningen Storegade 52, Varde



Team Plan og Byudvikling
Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde
teamplan@varde.dk

Varde, den 11. marts 2015

Mærke: Lokalplan 23.01.L02, Varde Kommune

Varde Kommune har offentliggjort et forslag til lokalplan 23.01.L02, Bevaring af Varde midtby og beder om eventuelle bidrag senest den 11. marts 2015.

Ifølge bestemmelse 2, Lokalplanens afgrænsning er den gamle kirkegård på matrikel 284, Varde Bygrunde ikke omfattet af lokalplanen.

Menighedsrådet anmoder derfor om, at redegørelsens afsnit, side 5 om lokalplanområdet afgrænsning, tilføjes, at afgrænsningen løber over Kirkepladsen, langs kirkegårdens mur og videre langs den østlige afgrænsning af kirkegården til Slotsgade.

Redegørelsen indeholder side 21, et afsnit, "Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde", hvor forhold vedr. indhegning og indgangspartier til kirkegården samt bebyggelse, beplantning og ledningsanlæg på kirkegården er beskrevet.

Menighedsrådet anmoder om, at formuleringerne om kirkegården enten udgår eller omformuleres, så det fremgår, at forholdene som beskrives vedr. kirkegården er forhold udenfor lokalplanområdet.

For at der ikke senere kan blive tvivl, om kirkegårdsmuren og den østlige afslutning af kirkegården er omfattet af lokalplanen, ønsker Menighedsrådet gerne præciseret, at hverken den gamle mur på kirkegården ud mod kirkepladsen eller kirkegårdens østlige afgrænsning er omfattet af lokalplanen.

Menighedsrådet er i tvivl om det er færdselsretningen lokalplanen vil fastlægge i bestemmelse 5.01.

Menighedsrådet ønsker derfor sikkerhed for at § 5.01 og § 5.04 ikke hindrer en eventuel omlægning af parkeringsbåse på matrikel 96 f, Varde Bygrunde, så anlægsretningen på båsene kommer til at passe til den nuværende færdselsretning med indkørsel fra Kirkepladsen efter der ikke længere er mulighed for indkørsel fra Torvet.

Med venlig hilsen

Karen Vendler

formand for Varde Sogns Menighedsråd

Varde Kirke Menighedsrådet

Kirkens Hus
Kirkepladsen 4, 6800 Varde
Tlf. +45 75 22 26 32

e-mail: menighedsraad@varde-kirke.dk
www.varde-kirke.dk