

Resumé af indkomne bemærkninger forslag til lokalplan 23.01.L02, Varde Midtby, samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til lokalplan 23.01.L02 – Varde Midtby, har Varde Kommune 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)

Servitutter

Ejerforeningen Storegade 52 bemærker, at lokalplanen kan have betydning for de gældende servitutter på ejendommen Storegade 52. *Ejerforeningen Storegade 52* ønsker de gældende servitutter af henholdsvis 29. august 1977 og 8. juli 2003 opretholdt.

Byrådets vurdering:

Den bevarende lokalplan for Varde midtbys anvendelsesbestemmelser for Storegade 52 stemmer overens med de gældende anvendelsesbestemmelser i lokalplan L681. Det er Byrådets vurdering, at servitутten tinglyst 29. august 1977 ikke er formålsuforenelig med lokalplanen og således ikke bortfalder ved dennes vedtagelse.

Deklarationen underskrevet 8. juli 2003 forbyder bordeldrift samt salg af pornografiske artikler i ejendommen Storegade 52. Deklarationen blev i sin tid gjort mulig gennem en dispensation meddelt af Plan- og Teknikudvalget til lokalplan L681. Deklarationen er ikke formålsuforenelig med den bevarende lokalplan, hvis anvendelsesbestemmelser stemmer overens med de gældende anvendelsesbestemmelser i lokalplan L681. Det er Byrådets vurdering, at opretholdelsen af deklARATIONEN således ikke kræver ny dispensation, og at deklARATIONEN derfor har samme retslige gyldighed før som efter vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Afledte justeringer:

Inge afledte justeringer.

Sagsbehandlingsgebyr

Verner Lauridsen giver i sine bemærkninger udtryk for en bekymring for øgede omkostninger ved ombygninger i midtbyen, da alle udvendige i bygningsændringer inden for lokalplanområdet kræver

Varde Kommunes tilladelse. Såfremt dette skal tolkes som byggetilladelser, der skal betales gebyr for, bør byggetilladelser, der påkræves i midtbyen, men som ikke almindeligvis kræves andre steder i kommunen, ifølge *Verner Lauridsen* være gratis.

Verner Lauridsen foreslår desuden, at der nedsættes et udvalg med repræsentation af minimum én borger og bevaringsforeningen. Udvalget skal hjælpe kommunen i dispensations- og fortolkningssager samt sager, hvor der opstår uenighed mellem kommune og ansøger. *Verner Lauridsen* giver desuden udtryk for et ønske om mulighed for øget rådgivning ved istandsættelse af bevaringsværdige huse.

Byrådets vurdering:

Byggesagsgebyrer pålægges behandling af byggesager i forhold til bygningsreglementet (byggeloven). Behandlingen af sager, der alene kræver stillingtagen i forhold til lokalplanen, pålægges ikke byggesagsgebyr, da lokalplanen refererer planloven. Det er på denne baggrund Byrådets vurdering, at den bevarende lokalplan ikke vil medføre øgede byggesagsomkostninger for beboere i midtbyen sammenlignet med andre områder i kommunen.

Det er Byrådets vurdering, at der er et godt samarbejde mellem kommunen og bevaringsforeningen, der som udgangspunkt høres i dispensationssager og øvrige sager af væsentlig karakter vedrørende midtbyens og kommunens bevaringsværdige bygninger. Dette samarbejde skal der arbejdes videre på, men fordrer ikke oprettelsen af et udvalg.

Varde Kommune har oprettet en hjemmeside vedrørende bygningsbevaring og vejleder gerne i forhold til myndighedsspørgsmål. Det er ikke i kommunens interesse at føre rådgivende virksomhed, der vil kunne skabe ulig konkurrence til de ydelser, der tilbydes af lokale håndværkere og tegnestuer for så vidt angår bygningsbevaring.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Lokalplanens forhold til kirkegården

Varde Menighedsråd ønsker en klarere beskrivelse af lokalplanens afgrænsning og forhold til kirkegården. Herunder foreslås specifikt tilretning af lokalplanens beskrivelse af lokalplanafgrænsningen side 5, af forholdet til lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde side 21 samt en præcisering af, at hverken den gamle mur på kirkegården ud mod kirkepladsen eller kirkegårdens østlige afgrænsning er omfattet af lokalplanen.

Varde Menighedsråd ønsker desuden 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.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at en præcisering af lokalplanens afgrænsning mod kirkegården vil være hensigtsmæssig i den fremtidige administration af lokalplanen. Herved vil eventuelle tvivlsspørgsmål imødegås. Lokalplanens redegørelse skal derfor udbygges på det punkt, da den nuværende beskrivelse ikke er entydig.

Det er desuden Byrådets vurdering, at §§ 5.01 og 5.04 ikke har betydning for indretningen af parkeringsbåse i midtbyens baggårde.

Afledte justeringer:

Redegørelsesafsnittet ”Lokalplanområdet” ændres til følgende:

”Lokalplanområdet omfatter Varde bys bykerne og afgrænsningen følger Storegade, Østergade, Østervold, Nørrevold, Kærvej Vestervold, løber over Kirkepladsen, langs kirkegårdens mur og videre langs den østlige afgrænsning af kirkegården til Slotsgade, langs Slotsgade Torvegade og Varde Å. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 20 ha og omfatter matriklerne jævnfør pkt. 2 i lokalplanens bestemmelser.

Afgrænsning mod kirkegården

Hverken den gamle mur på kirkegården ud mod kirkepladsen eller kirkegårdens østlige afgrænsning er omfattet af lokalplanen.”

Bygningsmaterialer

Bevaringsforeningen for Varde foreslår, at kobber ikke tillades anvendt på kvistflunker og tagrender, jf. lokalplanens §§ 7.1.2 og 7.1.4.

Bevaringsforeningen for Varde foreslår, at fibercementskifer ikke tillades anvendt som tagmateriale, jf. lokalplanens §§ 7.1.2 og 7.2.2.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at kobber som byggemateriale ikke er udbredt i Varde midtby, og at etableringen af kobberflunker og tagrender derfor vil fremstå som fremmedelementer i byen.

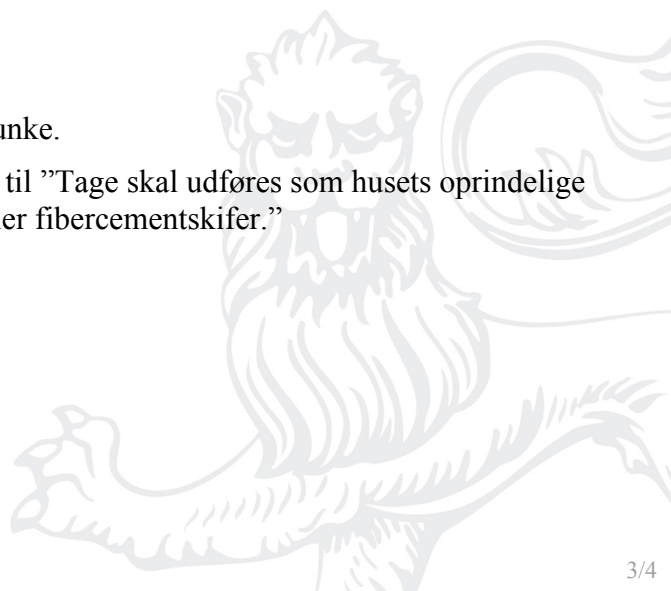
Lokalplanens § 7.1.2 siger, at ”tage skal udføres som husets oprindelige tag og må kun udføres i naturrøde vingetegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner.” Det er Byrådets vurdering, at bestemmelsen ikke åbner mulighed for udbredelse af tage i fibercementskifer i midtbyen, da tage i fibercementskifer kun tillades på bygninger, der oprindeligt er opført med dette tagmateriale.

Lokalplanens § 7.2.2 gælder for midtbyens huse i stilarten national funkis. Det er Byrådets vurdering, at der for denne stilart skal gælde samme regler vedrørende tage, som for midtbyens øvrige stilarter. Således tillades tage i fibercementskifer kun på bygninger, der oprindeligt er opført med dette tagmateriale.

Afledte justeringer:

Kobber tillades ikke anvendt til nedløbsrør og kvistflunke.

Lokalplanens § 7.2.2 vedrørende tagmateriale ændres til ”Tage skal udføres som husets oprindelige tag og må kun udføres i naturrøde vingetegl, skifer eller fibercementskifer.”



Gadebelægning

Bevaringsforeningen for Varde henstiller til, at der i tilbringer- og lokalgader ikke må anvendes betonfliser på fortove og asfaltbelægninger på kørebaner.

Byrådets vurdering:

Lokalplanen søger at bevare og skabe harmoniske bymiljøer på såvel bygnings- som belægningsniveau. Det er dog Byrådets vurdering, at lokalplanen ikke skal være begrænsende i forhold til tilgængelighed for personer med handicap eller gangbesvær samt den generelle trafikafvikling. Af hensyn til tilgængelighed, trafikafvikling og trafikikkerhed kan det være nødvendigt enkelte steder at have anden belægning en brosten eller chaussésten. Dette skal lokalplanen give mulighed for.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Altaner og balkoner

Bevaringsforeningen for Varde foreslår lokalplanens § 7.1.5 moderet, så forbud mod altaner, balkoner og lignende alene gælder for den mod gaden vendende side af ejendommen.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen skal sørge for at områdets bebyggelse tilpasses midtbyens bevaringsværdige kulturmiljø og samtidig skabe rammen for udviklingen af attraktive bomiljøer. Adgangen til lys og luft spiller en vigtig i denne forbindelse en vigtig rolle, hvorfor der bør tillades opførelse af altaner og balkoner, der vurderes ikke at virke skæmmende på kultur- og bymiljøet.

Afledte justeringer:

Lokalplanens § 7.1.5 ændres til:

7.1.5 Udvendige trapper og altaner

Udvendige trapper skal udføres som pudsede eller i granit. Oprindelige granittrin skal bevares.

Der må ikke opsættes altaner, balkoner eller lignende på bygningssider mod offentlig vej. Der kan i særlige tilfælde tillades balkoner og altaner underfølgende forudsætninger****:

- Altanen er placeret i baggården og ikke synlig fra offentlig vej eller sti
- Altanen er tilpasset bygningens skala og arkitektur
- Altanen er ikke geneskabende for naboer samt øvrige beboere karréen

Hvor der ikke vil ske synlige ændringer på bygningen, kan i særlige tilfælde gives tilladelse til en tagterrasse.

**** Der kan ikke forventes tilladelse til opførelsen af altaner og terrasser på over 3 m².