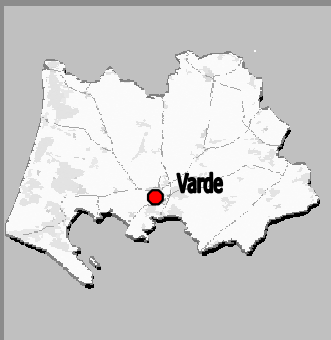




LOKALPLAN 23.02.L10

Institutioner ved Campus i Varde

OFFENTLIG HØRING

Et forslag har været i offentlighøring i perioden fra 21. januar 2015 til 18. marts 2015

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

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 højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre 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.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	7
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	8
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	9
SERVITUTTER.....	9
1. LOKALPLANENS FORMÅL	11
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	11
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	11
4. UDSTYKNING	12
5. VEJE, STIER OG PARKERING	12
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	13
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	13
8. UBEBYGGEDE AREALER	14
9. TEKNISKE ANLÆG	15
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	15
12. RETSVIRKNINGER.....	15
13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
KORTBILAG 3: DELOMRÅDER

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af LandSyd I/S for Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet Cowi Copyright og Geodatastyrelsens frie data.*



Luftfoto over lokalplanområdet 1:5.000. Foto optaget i 2014 (Cowi Copyright)

BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Kommune, Varde Handelsskole, Varde Gymnasium og VUC Varde er samlet i et Campus ved Varde Gymnasium.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan ske en fortsat udbygning af Campus Varde med de for Varde Gymnasium, Varde Handelsskole, VUC, Varde Kommunes 10. klassecenter og Efteruddannelse nødvendige bygninger.

Med lokalplanforslaget udvides byggefeltet således, at der i tilknytning til Campus Varde er mulighed for at opføre en idrætshal umiddelbart øst for musikhuset med adgang fra de eksisterende bygninger.



Visualisering af den nye idrætshal

Herudover fastlægges et byggefelt mellem Frisvadvej og den eksisterende boldbane til brug for eventuelle fremtidige udvidelser af Campus Varde.

Målet er at sikre fortsat mulighed for tilpasning af bygningsmassen til et inspirerende og attraktivt uddannelsesmiljø, hvor institutionerne kan samarbejde, opnå stordriftsfordel og udvikle synergi. Hensigten med denne lokalplan er at sikre det nødvendige plangrundlag for en mindre udvidelse af bygningsmassen, og at det fremtidige byggeri udføres i harmoni med det eksisterende byggeri og de karakteristiske landskabstræk i området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige udkant af Varde mellem Lundvej og Ringkøbingvej. Lokalplanområdet omfatter Campus Vardes nuværende arealer på 8,6 ha øst for Frisvadvej.



Oversigtskort. Lokalplanområdet er vist med rød cirkel.

Mod nord afgrænses området af skov og marker, mod syd af "Carolineparken", der anvendes til plejehjem, ældreboliger mv. samt et grønt område, der adskiller Carolineparken og randbebyggelsen langs Lundvej.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til randbebyggelsen langs Lundvej, og mod vest grænser lokalplanområdet op mod Frisvadvej.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 151a og 151t Varde Markjorder, Varde, og er beliggende i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Frisvadvej, der er en af de gamle indfaldsveje til Varde.



Frisvadvej set fra syd mod nord

I den nordlige del af området ligger ungdoms- og efteruddannelsesfaciliteter samlet i et Campus Varde omfattende Varde Gymnasium, Varde

Handelsskole, VUC, Varde Kommunes 10. klassecenter og Efteruddannelse.

Den samlede bebyggelse indgår i et fint samspil med de omkringliggende landskabselementer i form af skov, lund (beplantningsbælter), slugt og slette

Mod nord danner skoven en markant baggrund for bebyggelsen, og umiddelbart syd for bygningen forløber den øst-vestgående slugt, der henligger som uplejet natur med karakter af overdrev.



Syd for slugten er der indrettet boldbaner. Dele af det planerede boldbaneareal ligger under det omliggende terræn og fremtræder visuelt afgrænset af en skråning, der er udformet som en forsænket og cirkulært udformet boldbane. Mellem Frisvadvej og boldbanerne er det oprindelige atletik området suppleret med et nyere fitnessområde. Området er afgrænset af lægivende plantebælter bestående af høje træer. Området mellem boldbanerne og Ndr. Boulevard henligger i græs og fremtræder som en slette. Der er på sletten plantet solitære træer i et lineært forløb, der er retningsbestemt mod gymnasiet.



Varde Gymnasium set fra syd

Parkeringspladsen vejbetjenes fra Frisvadvej. Pladsen er placeret på en opfyldning af slugten og ligger ca. 2 meter lavere end "plateauet", hvor gymnasiet er placeret. Parkeringsanlægget er mod øst, syd og vest afgrænset af beplantningsbælter. På pladsen er der plantet flere rækker solitære egetræer, og pladsen fremtræder med en grøn karakter.

Umiddelbart øst for parkeringspladsen ligger det nye musikhus som blev indviet i efteråret 2013.



Musikhuset i forgrunden med gymnasiet bagved

Vest for Frisvadvej og syd for Campus Alle' er der ved eksisterende p-plads i lokalplan 27 udlagt område til etablering af yderligere parkeringsarealer for brugere og gæster til Campusområdet. Indkørsel sker fra Campus Alle'.



Uddannelsesinstitution

Inden for lokalområdet ligger der i det sydvestlige hjørne en vandindvindingsboring for Varde Kommunes vandforsyning. Lokalområdet udgør således en del af Varde vandforsynings kildelandskab.

LOKALPLANENS INDHOLD

Campus Varde er en samling af, Varde Gymnasiet, Varde Handelsskole, et 10. klasses center, VUC og efteruddannelse af medarbejdere ved Varde Kommune.

Der er lagt vægt på, at byggeriet placeres, så de karakteristiske landskabstræk – skoven, slugten, bakken og beplantning fastholdes som markante landskabs elementer i en velkomponeret landskabsplan.

Der er fastlagt en indbliksskille fra Nordre Boulevard til gymnasiet, som friholdes for beplantning som et åbent grønt areal med frit sigte mod gymnasiebygningen og den bagvedliggende skov.

Omkring bygninger og opholdsområder vil der i nødvendigt omfang blive udført terrænreguleringer i harmoni med områdets grønne og parkagtige karakter, ligesom der vil blive sikret stianlæg frem til bygningernes respektive indgange.

Områdets karakter skal sikres ved udtynding af gamle træer og plantning af nye solitær træer og spredte plantninger.

Det er af stor betydning, at udbygningen med idrætshal øst for musikhuset indpasses i harmoni med de omkringliggende eksisterende bygninger på Varde Gymnasium. Dette indebærer, at der skal anvendes de samme eller lignende materialer til facader og bygningsdetaljer og at arkitekturen på det nye byggeri skal tilpasses det eksisterende. Hertil kommer, at idrætshallen kommer til at ligge i slugten og dermed ligge så

lavt i forhold til det eksisterende byggeri, at den stort ikke bliver at se fra eksempelvis Nordre Boulevard.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 200 % inden delområde I, II, III og IV idet lokalplanområdet også som helhed skal overholde en bebyggelsesprocent på 40 % i henhold til kommunens bestemmelser.

Byggeriets højde varierer efter placeringen i lokalplanområdet. Det eksisterende byggeri tættest på skoven mod nord er op til 3 etager.

Den nye idrætshal er placeret i bunden af slugten og må maksimalt blive 14,5 meter høj. Det svarer til 1-2 meter højere end området syd for slugten og det nye byggeri vil således ikke fremstå dominerende ift. det eksisterende byggeri eller landskabet hvis man ser det fra indbliksskilen ved Nordre Boulevard.

I området langs Frisvadvej må byggeriet maksimalt være 9 meter over terræn i maksimalt 2 etager.

Trafik og parkering

Varde Campus er med samling af alle Varde Kommunes ungdomsuddannelser, efteruddannelsesfaciliteter mv. en af kommunens største "arbejdspladser" med omkring 1500 elever og 150 - 200 lærere.

Brugerne, elever og lærere, kommer til området i busser, biler, på knallerter, cykler og til fods.

I forbindelse med den gennemførte udbygning af Campus Varde er der sket en udbygning og justering af vej- og stianlæg med henblik på at sikre den mest optimale og trafik sikre afvikling af trafikken.

Af hensyn til sikkerheden for de bløde trafikanter er der etableret cykelsti langs Frisvadvej og Campus Alle'. Desuden er Campus Alle' udformet med hastighedsdæmpende foranstaltninger i krydsene.

Cykler, personbiler og tung trafik vil fortsat kunne køre på Frisvadvej til ejendommene nord for Campusområdet.

Der er mulighed for parkering indenfor lokalplanens delområde V. Der er ligeledes mulighed for at parkere i området vest for Frisvadvej og syd for Campus Alle' uden for lokalplan området. Der er ved lokalplanens udarbejdelse etableret 112

P-pladser i delområde V. Hertil kommer 210 P-pladser der er etableret vest for Frisvadvej til brug for Campus Varde og omfattet af og anvist i lokalplan nr. 27.

I forbindelse med nyt byggeri er kravene til etablering af parkeringspladser 1 parkeringsplads pr. 110 m² etageareal. Da der allerede er etableret 322 pladser kræves der ikke anlæg af nye pladser i forbindelse med udvidelsen.

Beplantning

Principper for beplantning i området tager udgangspunkt i den eksisterende beplantning, hvor især egetræerne langs Frisvadvej og på gymnasiets parkeringsplads udnyttes som basis ved områdets udformning.

Områdets karakteristiske landskabselementer som hegn, skov og træbevokset slette skal sikres fastholdt ved pleje med udtynding og erstating af udlevede træer med nyplantninger, der fastholder områdets karakter ved valg af bevoksningstyper og pleje.

Ved udbygning i delområder og andre anlægsaktiviteter skal der tages videst muligt hensyn til at fastholde de modne bevoksninger, således at de karakteristiske landskabselementer fastholdes, trods indpasning af øget bebyggelse m.m.

Slugten skal fremtræde med uklippet græs og med velplacerede spredte træer og mindre trægrupper, således at terrænformen kommer tydeligere frem.

Den grønne og parkagtige karakter skal sikres fastholdt ved udtynding af gamle træer samt ved nyplantninger af solitærtræer eller i trægrupper.



Ved indkørsel og parkering

Terrænregulering.

Omkring bygninger, opholdsterrasser m.m., samt køreveje og stier kan der i nødvendigt om-

fang foretages mindre terrænreguleringer, hvis der kan ske harmoniske tilpasninger i respekt for områdets karakteristiske terræn og dermed den oprindelige formgivning af flader, slugter og anlæg.

Klimatilpasning

Varde Kommune er i øjeblikket ved at udarbejde en klimatilpasningsplan, der skal sikre, at borge-re og virksomheder kan se, hvor der er sandsynlighed for oversvømmelse, hvilke værdier, der er truet af oversvømmelse og hvilke konkrete indsatser, der planlægges for at modvirke konsekvenserne.

Oversvømmelserne forventes at kunne opstå som følge af stigende vandstand i både havene og i grundvandet, samt øget nedbør som følge af de forventede klimaforandringer.

Beregningerne er baseret på de nyeste klima- og terrænmodeller.

Ifølge klimatilpasningsplanen forventes der ikke potentielle udfordringer med højtstående grundvandspejl, stormflod eller nedbør på lokaliteten i forhold til de eksisterende kloakforhold. Terrænet på lokaliteten betyder, at der er en slugt syd for hovedbygningen, som tidligere omtalt. Derfor vil overfaldevand ved ekstrem nedbør samle sig i slugten, hvis kloakforholdene ikke kan håndtere nedbørsmængden. Derfor bør byggeri i slugten tilpasses potentielle oversvømmelser i slugten fra nedbør.

Grundvand

Der er udført en kortlægning over hvilke områder, hvor der potentielt vil være problemer med højtstående grundvand i 2050. Oversvømmelsestruslen i form af højtstående grundvand er behæftet med en række usikkerheder.

Modellens opløsning er grov og modellen er opsat i 500x500 meter celler. Beregningerne viser derfor ikke nødvendigvis variationer i grundvandsstanden på lokal skala. Der er ikke indlagt detaljeret viden om geologien og dermed heller ikke den terrænnære geologi, som har stor betydning for grundvandsstanden ved terræn. Derfor kan grundvandskortet kun anvendes til screening.

I lokalplanområdet er der ifølge modellen ikke potentielle problemer med højtstående grundvand i lokalplanområdet.

Nedbør

Det forventes, at nedbørsmængden om vinteren vil øges signifikant, mens at sommernedbøren

generelt vil falde, dog med flere og kraftigere regnvejr i form af eksempelvis skybrud.

Der løber en slugt gennem lokalplanområdet, som er strømningsvej for overfladevand fra hele Troldhøjområdet og området umiddelbart nord herfor. Området omkring parkeringspladserne og selve slugten er desuden lavninger i terrænet hvor vandet kan komme til at stå opstuvet, i ekstreme tilfælde, hvor der ikke kan ske nedsivning på grund af eksempelvis kraftig regn..

Tiltag i lokalplanen for at modvirke effekten af klimaforandringer

I lokalplanen er der krav om, at byggeri i slugten skal udføres som højvandssikret(vandtæt) op til minimum kote 8,5 således, at opstuvet regnvand i slugten ikke kan trænge ind i bygningerne. Derudover skal afløbsledninger forsynes med højvandsslukke, så der ikke forekommer opstuvning i bygningerne ved en overbelastning af de offentlige spildevand og regnvandsledninger. Den nuværende sti/vold som løber tværs over slugten foran parkeringspladsen bør åbnes for vandets frie løb, så overfladevandet ved skybrud kan løbe videre ned gennem slugten. Stien fungerer i dag som en dæmning, og hvis rendestensristerne på parkeringspladsen ikke kan følge med til at aflede overfladevandet ved skybrud, vil vandet stige og måske gøre skade på de eksisterende bygninger ved gymnasiet.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplaner

Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 23.02.L06, der erstattes og aflyses ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 23.02.O01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

23.02.O01 Område til offentlige formål, Byzone, Uddannelsesinstitutioner, sociale institutioner, plejehjem, daginstitutioner og grønt område. Bebyggelsesprocent maks. 40 % for området under ét, max. 3 etager, opholdsarealer fastlægges ved planlægning, mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal eller bolig. Planlægning for området skal sikre området grønne og parkagtige karakter, samt sikre at grønne kiler fra Lundvej og Nordre Boulevard friholdes for bebyggelse.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

I forhold til kravet i rammebestemmelse 23.02.O01 om en p-plads pr. 50 m² etageareal eller bolig, er der uoverensstemmelse med lokalplanen, som stiller krav om en p-plads pr. 110 m².

Der udarbejdes derfor i forbindelse med lokalplanen et kommuneplantillæg, som ændrer parkeringskravet i kommuneplanrammen.

Det vurderes at en ny idrætshal ikke vil skabe væsentligt større parkeringsbehov end tidligere.

Kommuneatlas

Frisvadvej var en af de 7 nordlige indfaldsveje til Varde by og broerne over Varde Å. Det tætte vejnet, der genfindes på ældre landkort og formentlig har eksisteret siden oldtiden, afspejler Vardes betydning som handelsplads og trafikknudepunkt. Vejnettets stort set uforstyrrede struktur vurderes i Kommuneatlas Varde som et af byens dominerende træk, hvilket ikke ændres ved realisering af nærværende lokalplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Varde Forsynings vandforsyningsområde..

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger der en vandindvindingsboring for kommunens vandforsyning.



*Vandforsyningsboringer***Grund- og drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde. Området befinder sig i indvindingsoplandet og delvis i kildepladszonen til Varde Vandværk Lerpøtvej. Varde Vandforsyning forsyner området med drikkevand.

I henhold til Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 fra oktober 2012 skal der inden for områder med drikkevandsindvinding med videre tages hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcerne.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderen skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Bestemmelser om tæt belægning med mere for parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der håndteres olie eller kemikalier, er således indføjet i lokalplanens bestemmelser. Den kommende arealanvendelse giver derfor ikke anledning til nye og ændrede trusler mod fremtidig grundvandsbeskyttelse og drikkevandsindvinding.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal, ifølge kommunens varmeplanlægning, fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet er fælleskloakeret, men de nyeste bygninger i område B er separatkloakeret. Alt spildevand fra lokalplanområdet ledes til Varde Renseanlæg.

Områdets kloakering skal placeres og udføres under hensyn til de i området værende vandindvindingsboringer.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**Miljøvurdering**

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

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

I screeningen blev der fokuseret særlig på fastholdelse af områdets grønne og parkagtige karakter samt at nyt byggeri ikke forventes at give væsentligt øget ressourceforbrug eller påvirkning på omgivelserne. Dertil kommer den positive effekt af, at fortsat kunne udvikle og forbedre Campus, så det forbliver attraktivt for de eksisterende uddannelsesinstitutioner.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan og Byudvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

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

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

Lokalplanområdet ligger ca. 400 meter fra Varde Å som er det nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet ligger inden for 300 meter fra Lunden som afkaster skovbyggelinje. Skovbyg-

gelinjen er imidlertid ophævet for hele lokalplanens område.

Jordforureningsloven

Varde Kommune har ikke oplysninger om jordforurening i lokalplanområdet. Hele området ligger i byzonen men er undtaget af områdeklassificeringen. Derfor er der ikke anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jævnfør jordforureningslovens § 50 og 50a.

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Museumsloven

Museet for Varde By og Omegn gjorde i forbindelse med udarbejdelsen af den tidligere lokalplan 23.02.L06 opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i form af spor af gravhøje og jernalderboplader, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt.

For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARK-VEST - Arkæologi Vestjylland, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

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. Nedenstående oversigt er tingbogens udvise pr. 20.08.2014:

Matr. nr. 151a, Varde Markjorder

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, - *Dato/lbnr. 03.09.1973-13745-50*
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, - *Dato/lbnr. 25.10.1974-16305-50*
- Dok om transformerstation/anlæg mv - *Dato/lbnr. 07.10.1976-23474-50*
- Dok om sireneanlæg mv - *Dato/lbnr. 19.06.1997-17972-50*

Matr. nr. 151t, Varde Markjorder

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, - *Dato/lbnr. 03.09.1973-13745-50*
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, - *Dato/lbnr. 25.10.1974-16305-50*
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, trykforøgerstation mv, - *Dato/lbnr. 09.06.1981-11225-50*
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv - *Dato/lbnr. 28.02.1983-4086-50*
- Dok om boring - *Dato/lbnr. 12.03.1990-3977-50*
- Deklaration om vejret - *Dato/lbnr. 18.08.2011-1002834720*
- Deklaration om adgangsforhold - *Dato/lbnr. 03.05.2012-1003520657*

LOKALPLAN 23.02.L10 - INSTITUTIONER VED CAMPUS I VARDE

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at** åbne mulighed for udbygningsmuligheder for områdets uddannelsesinstitutioner med bl.a. idrætshal i tilknytning hertil,
- at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, og området fremstår med en arkitektonisk helhed,
- at** sikre bebyggelsen indpasset i landskabet ved fastlæggelse af principper for bygningshøjder og bygningernes placering,
- at** fastlægge retningslinjer for områdets adgangs-, friareal- og parkeringsforhold, og
- at** sikre at der kan foretages nødvendige terrænreguleringer omkring bygninger, opholdsarealer samt ved etablering af veje og stier i harmoni med områdets karakteristiske landskabs-træk.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.1**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 151a og 151t Varde Markjorder samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder som vist på kortbilag 2:

- Delområde I, II, III og IV: Bebyggelse
- Delområde V: Veje, stier og parkering.
- Delområde VI: Grønt område.
- Delområde VII: Udendørs sportsaktiviteter.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.1**

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål for uddannelsesinstitutioner og de hertil knyttede funktioner, som f.eks. musikhus, idrætshal og lignende.

3.2

Delområde I-IV udlægges til bebyggelse i form af uddannelsesin-

stitutioner og naturligt tilhørende funktioner som musikhus, idrætshal eller lignende.

3.3

Delområde V udlægges til vej-, sti- og parkeringsarealer, samt cykelskure og lignende.

3.4

Delområde VI udlægges til grønt område med spredt beplantning.

3.5

Delområde VII udlægges til udendørs sportsaktiviteter, som atletikbaner, fodboldbaner, multibaner og lignende.

4. UDSTYKNING

4.1

Inden for delområderne I-IV må der udstykkes arealer til de enkelte selvejende institutioner.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes via Frisvadvej.

5.02 Stier

Gangstier skal anlægges i en bredde af mindst 2m.

Ensrettede cykelstier skal anlægges i en bredde af mindst 2,2m, dobbeltrettede mindst 2,5m.

Stier som etableres på tværs af slugten må ikke forhindre overfladevandets frie løb gennem slugten.

5.03 Belægning

Vejbelægning og parkeringsbelægning skal udføres med asfalt.

Stier skal udføres som flisebelægning, der tilpasses områdets allerede eksisterende belægninger.

5.04 Belysningsarmatur

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

5.05 Parkering

På Campusområdet skal der overordnet set være 1 p-plads pr. 110 m² etageareal. Parkeringspladser kan i nødvendigt omfang anlægges vest for Frisvadvej og syd for Campus Allé uden for lokalplanområdet*.

Der skal etableres mindst 1 handicapparkeringsplads pr. 25 parkeringspladser. Handicappladser skal placeres centralt i forhold til indgange.

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der

**Der er ved lokalplanens udarbejdelse etableret 112 p-pladser inden for lokalplanområdet og 210 p-pladser vest for Frisvadvej/syd for Campus Allé i alt 322 P-pladser.*

Hvis lokalplanområdet bebygges fuldt ud (40% svarende til 34.780 m²) kræver det i alt 316 P-pladser.

sker kontrolleret afledning.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

** Ved lokalplanens udarbejdelse er der iflg. BBR-registret 21.328 m² bebyggelse hvilket giver en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed på 24,53. Hvis delområde III og IV bebygges fuldt ud vil bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed ligge på 34,84.*

6.01

Bebyggelse skal placeres inden for delområderne I, II, III og IV.

6.02 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200 % inden for delområderne I og II. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 % inden for delområderne III og IV.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 40 %*.

6.03 Bygningshøjde

Inden for delområderne I og II må der opføres byggeri i op til 3 etager. Højden på bebyggelsen må ikke overstige koten på de eksisterende bygningers højeste punkt.

Inden for delområde III må der opføres byggeri med en maksimal højde på 14,5 meter (DVR90)

Inden for delområde IV må der opføres byggeri i op til 2 etager med en højde på maksimalt på 9 meter over laveste omgivende terræn.

6.04

Internt i lokalplanområdet kan bebyggelse opføres i naboskel eller sammenbygges i skel.

6.05

Delområderne V, VI og VII skal friholdes for byggeri. Undtaget herfra er transformatorstationer og lignende, der tjener til områdets forsyning samt op til 3 mindre bygninger til opbevaring af materiel og lignende. Bygningerne må ikke overstige 20m² i grundplan og en højde på 3m og skal skærmes af beplantning og indpasses omgivelserne. De må ikke være i vejen for indblikskilerne.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

** Udtrykket i facader skal med hensyn til materiale- og farvevalg matche facaderne på de oprindelige bygninger på Varde Gymnasium. Nyt byggeri skal med andre ord fremstå således, at de opfattes som en integreret del af den oprindelige bygningsmasse, der arkitektonisk set kunne være opført samtidig med de eksisterende bygninger på gymnasiet. Eksempelvis skal hårde facader opføres i røde teglsten af samme type og farve som det eksisterende. Inddækninger ved sternkanter etc. i metalplader lakeret i samme rødbrune farve som de eksiste-*

7.01 Arkitektur og facadematerialer

Byggeri i delområde I og III skal udføres i samme arkitektur og materialer som eksisterende byggeri* og skal fremstå i blank mur af tegl, synlige betonkonstruktioner samt i metal, der ikke er blankt eller reflekterende.

Byggeri i delområde II og IV skal udføres, så der opnås en arkitektonisk helhed både inden for det enkelte delområde og i lokalplanområdet under ét og skal fremstå i blank mur af tegl eller som vandskurede eller pudsede facader, samt i metal, der ikke er blankt eller reflekterende.

Op til 10 % af den enkelte facade må fremstå i træ.

Tekniske anlæg, områder til oplag, affald mv. skal integreres i bygningerne eller afskærmes mod omgivelserne. Områder til op-

rende inddækninger. Udvendige synlige betonkonstruktioner skal have samme farve og struktur som på de oprindelige bygninger.

lag mv. skal udføres i samme materialer og farver som øvrig bebyggelse eller som en let konstruktion beklædt med brædder af træ.

7.02 Tagform

Tage på bebyggelsen skal udføres som flade tage.

Ved indgangspartier, forbindelsesgange og lignende kan andre tagformer tillades.

7.03

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej og sti.

Parabolantennener må have en diameter på højst 1m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5m og må kun placeres med underkanten højst 1m over terræn.

Skiltning i området skal foregå efter en samlet plan, og skilte af samme type skal udføres i samme farver, materiale og størrelser

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Områdets overordnede landskabsplan skal bevares.

Ved nyanlæg af grønne elementer i forbindelse omlægninger, skal der etableres græs og bevoksninger som følger den overordnede landskabsplan.

Beplantning skal primært være eg, evt. suppleret med bøg og lind. Mindre bevoksninger skal have samme præg som hjemmehørende arter og kan bestå af f.eks. røn, tjørn, hassel og tilsvarende naturprægede arter.

I slugten kan træartsvalget suppleres af pil og el, som er mere fugt tolerante.

Beplantning på parkeringsarealer skal bestå af eg*. Der skal som minimum plantes 1 træ for hver 8. parkeringsplads, der anlægges.

De enkelte karakteristiske bevoksningselementer* sikres fastholdt gennem løbende pleje.

Udlevede træer og buske kan fjernes mod at de erstattes af nye der danner samme beplantningstype.

Inden for delområde VII kan der på afgrænsede områder anlægges befæstede arealer til idrætsformål såsom atletik, basketball og lignende.

Den store grønning med det forsænkede boldareal skal for så vidt muligt fastholdes som landskabsform og som grønt område, der er friholdt for faste anlægsrekvisitter.

8.02

Terrænregulering skal foretages i respekt for det oprindelige terrænplan, som skal opretholdes som overordnet plan. Der må ikke

**Hvert træ plantes i et areal svarende til et p-felt, for at sikre den tilstrækkelige plads til udvikling af rodnettet.*

** større hegn, spredt bevoksning med parktræer og skovbevoksning.*

reguleres nærmere naboskel end 1 m. Ved al terrænregulering eller anden graveaktivitet som nedlægning af kabler m.m. skal der tages hensyn til de eksisterende større træer. Der må ikke graves indenfor trækronernes drypzone, hvor rodzonen skal holdes fri for graveaktivitet.

8.03

Indblikskilen fra Nordre Boulevard, som er illustreret på kortbilag 3, skal friholdes for beplantning som kan forstyrre eller blokere det fri udsyn.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæg placeres i eller langs veje og stier. Der tages videst muligt hensyn til at nye ledningstracéer placeres, så de undgår at krydse de større træer rodzone. Der skal friholdes for graveaktivitet svarende til trækronens drypzone på terræn. Alternative ledningsføringer skal findes, hvor der opstår konflikt med bevaringsværdige trægrupper og enkelttræer.

9.02

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.

9.03

EI-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jord-ledninger.

9.04

Underkanten af bygningernes sokkel skal overholde en afstand på 2 m i forhold til de på kortbilag 2 viste ledninger*.

**Der skal overholdes en respekt-afstand til ledningerne for at sikre deres fortsatte tilstedeværelse og funktion.*

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer som beskrevet i § 5.
- Der er anlagt fælles opholdsarealer som beskrevet i § 8

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.01

Lokalplan 23.02.L06, der er endelig godkendt d. 4. april 2012 af Varde Byråd, ophæves i sin helhed og erstattes af nærværende lokalplan.

12. RETSVIRKNINGER

12.01

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om plan-

lægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning den 16.04 2015.

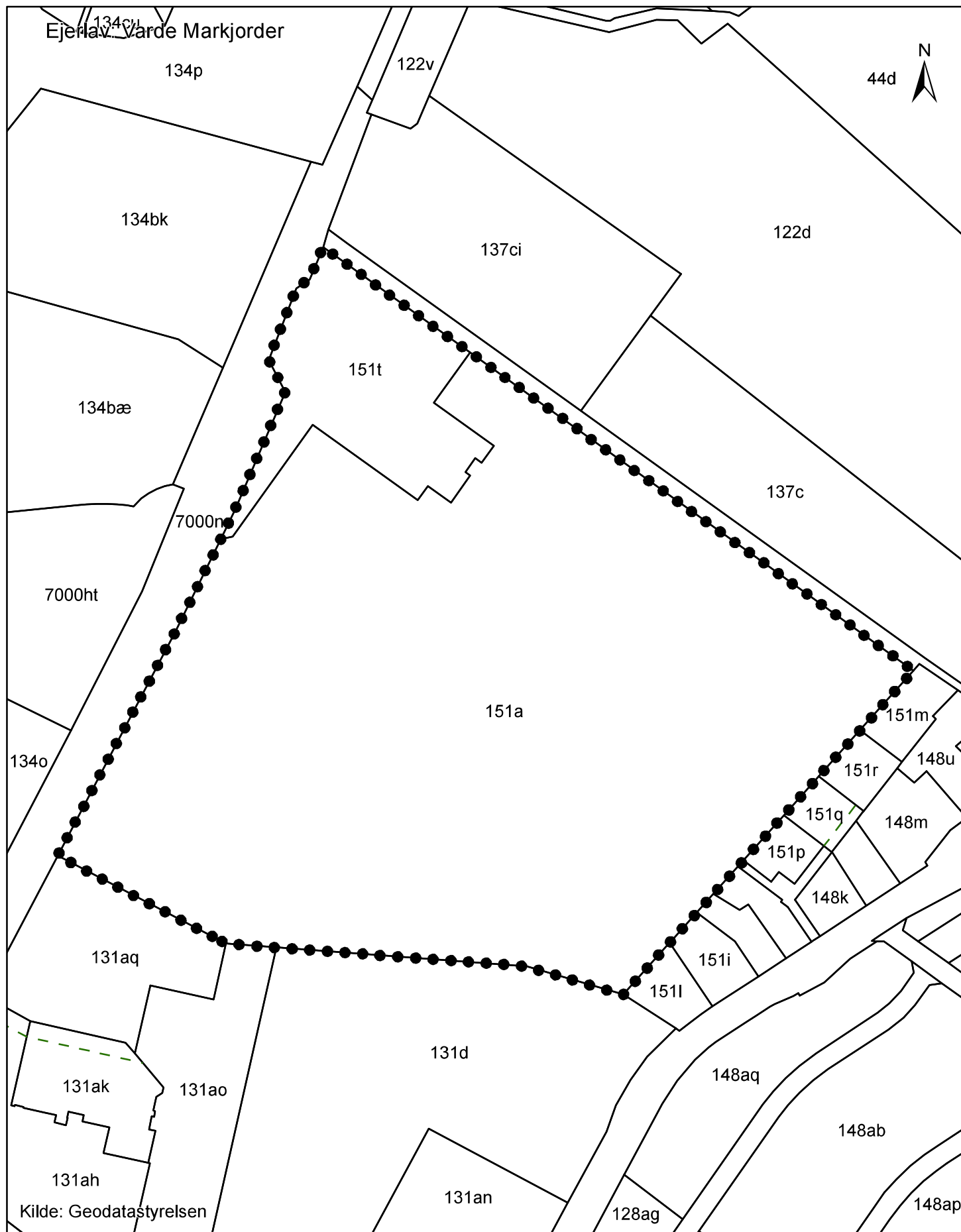
På forvaltningens vegne



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



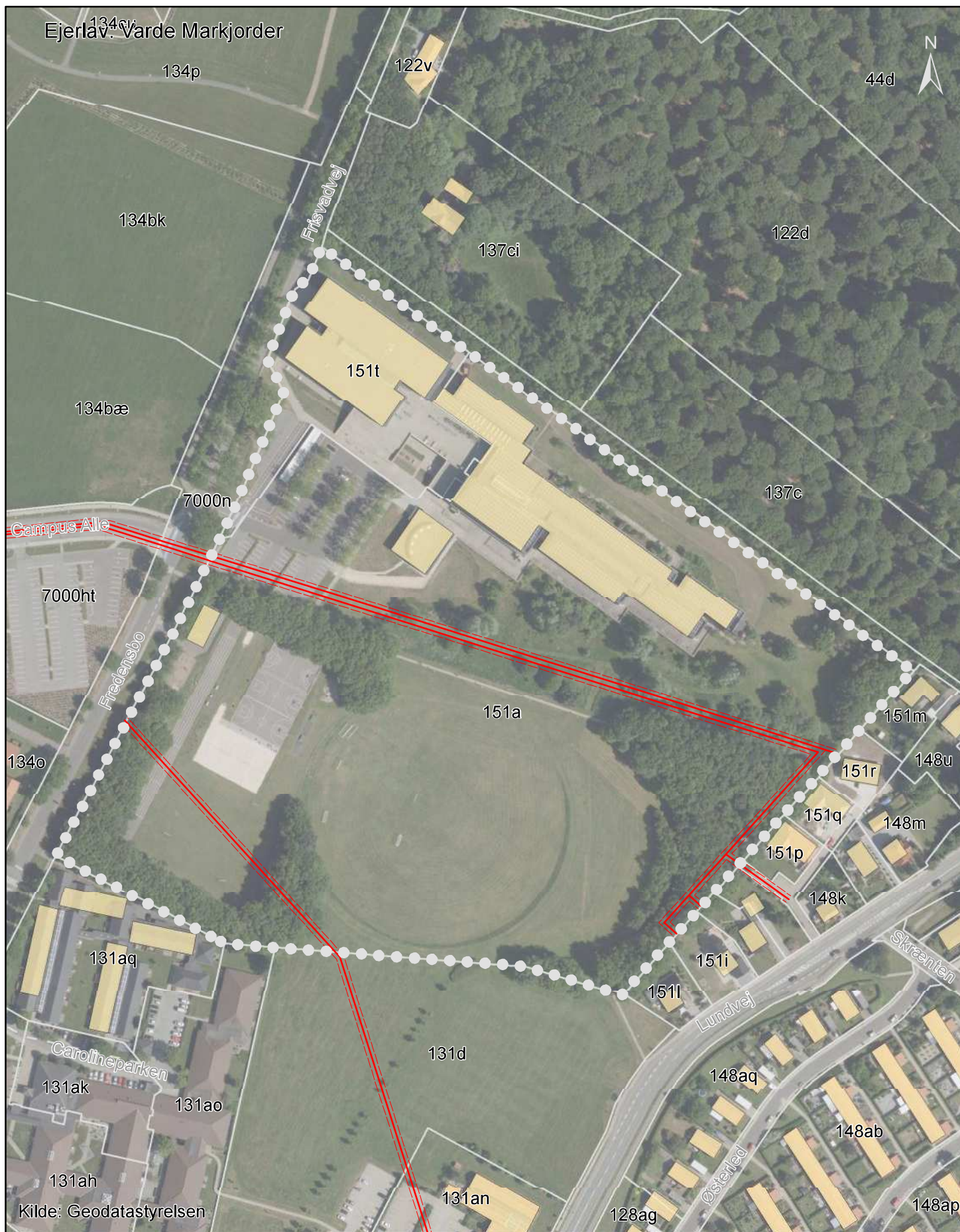
Signaturforklaring



Lokalplanområdets afgrænsning

0 25 50 100
meter

Lokalplan 23.02.L10
Kortbilag 1
Matrikelkort



Signaturforklaring



Lokalplanens afgrænsning

Kloakledning

2 m respektafstand

0 25 50 100
meter

Lokalplan 23.02.L10

Kortbilag 2

Eksisterende forhold



Signaturforklaring

Lokalplanens afgrænsning

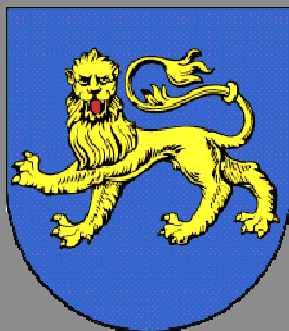
Delområdeafgrænsning

Indblikskile

Delområde nr.

0 25 50 100
meter

Lokalplan 23.02.L10
Kortbilag 3
Delområder



Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.