

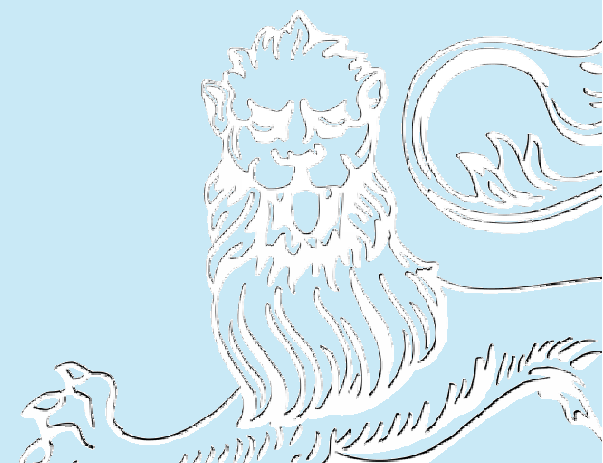


VARDE

LOKALPLAN

23.03.L04

Boligområde og erhvervsområde ved
Jeppe Skovgaards vej i Varde Syd



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring fra d. 22. januar 2016 til d. 18. marts 2016.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder

sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	5
OMRÅDETS BELIGGENHED	6
EKSISTERENDE FORHOLD	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	8
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4 Udstykning	13
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	14
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	20
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	25
§ 9 TEKNISKE ANLÆG	29
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	30
§ 11 GRUNDEJERFORENING	30
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	31
§ 13 AFLYSNING AF SERVITUT	31
§ 14 RETSVIRKNINGER	31
§ 15 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	32
VEDTAGELSESPÅTEGNING	34

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 3A: DELOMRÅDER

KORTBILAG 3B: VEJFORLØB

KORTBILAG 3C: Udstykningsplan

KORTBILAG 3D: MILJØKLASSIFICERING AF ERHVERVSOMRÅDE OG AFSTANDE TIL BOLIGOMRÅDET

KORTBILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 5: VEJPROFILER

BILAG 6A: REFERENCEFOTOS FOR BOLIGBEBYGGELSE I DELOMRÅDE I OG II

BILAG 6B: FARVER OG MATERIALER PÅ FACADER I DELOMRÅDE I OG II

BILAG 6C: REFERENCEFOTOS FOR BEPLANTNING

BILAG 6D: BEPLANTNING LANGS RIBEVEJ

FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	35
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	41
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	43
SERVITUTTER.....	43

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at skabe et attraktivt boligområde i Varde Syd.
- + Formålet med lokalplanen er at sikre et harmonisk boligområde, hvor grønne fællesarealer spiller en central rolle.
- + Med lokalplanen gives mulighed for etablering af 40-55 boliger, der er en blanding af tæt-lav og åben-lav bebyggelse.
- + Der udlægges areal til støjafskærmning i lokalplanens nordlige del langs Søndermarksvej.
- + Lokalplanen fastsætter bestemmelser for eksisterende samt fremtidigt erhvervsbyggeri samt boligbyggeri.

BAGGRUND OG FORMÅL

I december 2014 vedtog Varde Byråd en udviklingsplan for et nyt boligområde i Varde Syd. Det er med baggrund i denne udviklingsplan, at der nu udarbejdes en ny lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at skabe og sikre et attraktivt boligområde beliggende ved erhvervsområdet i Varde Syd. Samtidig skal lokalplanen sikre, at det eksisterende erhvervsområde bibeholder sin nuværende funktion. Lokalplanen fastsætter rammerne for opførelse af nyt boligbyggeri, udstykning samt udformning af de ubebyggede arealer omkring husene, for at sikre et samlet helhedsudtryk i området.



Figur 1: Lokalplanområdets placering i Varde

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Varde ved krydset mellem Ribevej og Søndermarksvej. Området grænser op til Søndermarksvej mod nord og Ribevej mod øst. Mod vest og syd fremstår landskabet som dyrkede marker samt grønne rekreative naturområder. Mod vest grænser området op til Søndervangvej, som er en grusvej, der fører til mindre gårde og desuden fungerer som stiforbindelse. Området ligger i et delvist udbygget erhvervsområde langs Ribevej.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 16c, 18ab, dele af 18c, 18k, 18m, 18x 18y, 18z, 18æ, 18ø, 28y samt dele af matr. nr. 18c og dele af matr. nr. 7000 hu, Varde Markjorder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Varde
Syd

Området Varde Syd er opbygget omkring Søndergade/Ribevej og Hjertingvej. Selv om der i nyere tid er udstykket og anlagt villaveje i baglandet, så har kvarteret stadig et præg af kantbebyggelse langs de oprindelige landeveje i den nordlige del. I 1970'erne blev der udarbejdet helhedsplan for området beliggende øst og vest for Plantagevej. Området er i dag udbygget og fremstår med en grøn karakter med gode trafiksikre stiforbindelser til skolen. Boligområderne består hovedsageligt af enfamiliehuse, men i de nyere kvarterer findes der ligeledes enkelte rækkehusbebyggelser.

Lokalplan-
området

Området ligger i byzone hvoraf den nordlige, og største, del er udlagt til boligområde. Området ved Jeppe Skovgaards Vej er udlagt til erhvervsformål, hvor der findes lettere industri, salgs-, udstillings- og servicevirksomhed. I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger en bevaringsværdig ejendom, opført i 1908, vist på figur 2. Ejendommen er registreret med en bevaringsværdi på 4.

De ubebyggede arealer i lokalplanområdet står i dag som dyrkede marker samt større grønne områder. Tætte levende hegn afskærmer området mod vest og øst, imens det åbner sig mod

nord til Ribevej.

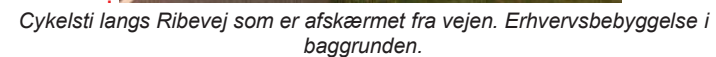
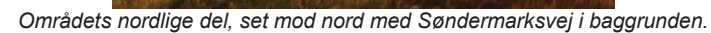
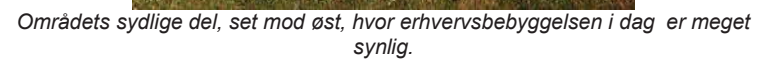
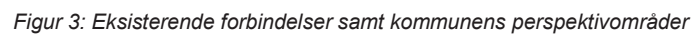
Sydvest i området findes en sø omgivet af beplantning kaldet *Pyt Ege*, som er skoleskov for Lykkegårdsskolen. Søen er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelsesloven § 3, som vist på kortbilag 2.

Omkring-
liggende
områder

Øst for lokalplanområdet, ved krydset Ribevej/Gellerup Plantagevej, ligger et større blandet industri- og erhvervsområde. Mod nord og nordvest, nord for Søndermarksvej, er lokalplanområdet omgivet af et større boligområde, hvor Vardes bymæssige, tætte karakter i dag begynder.

Der er adgang til området fra Ribevej via Jeppe Skovgaards Vej, hvor en cykelsti langs Ribevej ligeledes leder til området. Derudover er der etableret stiunderføring ved Søndermarksvej, som kobler sig på Søndervangvej, som vist på figur 3. Herved er der sikret forbindelse for de bløde trafikanter til lokalplanområdet samt fra lokalplanområdet til boligområdet nord for Søndermarksvej og til Lykkegårdsskolen, der ligger nord herfor.

Lokalplan 23.03.L04 – Varde Kommune



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

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge området til boligformål og erhvervsformål,

at sikre en klar adskillelse af erhverv og bolig,

at fastlægge miljøklasser for fremtidig erhverv,

at sikre attraktive boliger i samspil med og i nærhed til den eksisterende natur,

at sikre centrale grønne fællesarealer til områdets beboere,

at sikre et varieret boligudbud igennem opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,

at fastsætte principper for områdets udstykning,

at fastlægge et område til støjafskærmning langs Søndermarksvej.

FORMÅL

Hovedformålet med planen er at muliggøre opførelsen af et nyt boligområde i overensstemmelse med udviklingsplanen for Varde Syd.

Lokalplanen skal sikre, at erhvervsområdet og boligområdet fremstår som to adskilte dele. Derfor skal lokalplanen fastlægge miljøklasser for fremtidig erhverv, der sikrer boligområdet for støjgener.

Lokalplanen fastsætter principper for områdets udstykning med henblik på at sikre de grønne fællesområder og afstandskravene til erhvervsområdet.

Boligbebyggelsen skal særligt i materialevalg fremstå som en helhed, således at der herigennem skabes en fælles identitet for området.

Langs Søndermarksvej og Ribevej vil boligområdet blive påvirket af trafikstøj. Derfor fastlægger lokalplanen, at der skal opføres støjafskærmning langs Søndermarksvej.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG

ZONESTATUS

2.1 MATRIKELOVERSIGT

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 16c, 18ab, del af 18c, 18k, 18m, 18x 18y, 18z, 18æ og 18ø, 28y samt del af matr. nr. 18c og del af matr. nr. 7000hu, Varde Markjorder, samt alle parceller eller delnumre, der efter lokalplanens ikrafttrædelse udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes som byzone.

2.3 DELOMRÅDER

Lokalplanområdet er opdelt i 8 delområder, som vist på kortbilag 3a.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 AREALANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse, erhverv samt fællesarealer, herunder vejareal, p-pladser og opholdsareal.

De forskellige anvendelser knytter sig hver især til de 8 delområder. Se kortbilag 3a med lokalplanens delområ-

AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende delvist udbygget erhvervsområde, dyrket landbrugsjord samt et større grønt område, hvor der blandt andet findes en sø omgivet af beplantning – området *Pyt Ege*. Lokalplanområdet har et areal på i alt ca. 20 ha.

DELOMRÅDER

Inddelingen i delområder er foretaget ud fra de forskellige områders funktioner. I boligområdet er opdelingen foretaget ud fra hvilken type bolig, der fremadrettet skal kunne opføres. I erhvervsområdet er opdelingen foretaget på baggrund af de forskellige miljøklasser, som eksisterende og fremtidig erhvervsbyggeri skal indrette sig efter.

På de ubebyggede arealer er områderne inddelt i fællesarealer for boligområdet, grønt areal ud mod veje og støjafskærmningen mod Søndermarksvej.

ANVENDELSE

Områdets anvendelse er knyttet op på de forskellige delområder. Delområderne er med til at sikre det enkelte delområdes karakter og anvendelse samt til at fastlægge klare grænser og overgange delområderne imellem.

der.

3.2 DELOMRÅDE I

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Der må kun opføres én bolig pr. grund.

Bebyggelsen må opføres i op til 8,5 meter.

3.3 DELOMRÅDE II

3.3.1 Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsen må opføres i op til 8,5 meter.

3.3.2 Tæt-lav bebyggelse skal minimum sammenbygges à tre huse og skal opføres i en sammenhængende arkitektur, hvad angår udformning og materiale.

Det er tilladt at sammenbygge husene med garage imellem sig, jf. figur 4

3.4 DELOMRÅDE III

Området udlægges til grønt fællesareal og skal friholdes for bebyggelse.

Dog må der etableres legeplads i delområdet.

Delområdet må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal højde på 8,5 meter. Den åben-lave boligbebyggelse skal sikre en forholdsvis åben karakter i området.

Delområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal højde på 8,5 meter.

Den åben-lave boligbebyggelse i delområde I og den tæt-lave boligbebyggelse i delområde II skal være med til at sikre et blandet boligudbud i området.

Det er ikke nødvendigt at bygningerne er fuldstændig identiske, men at der er en sammenhæng i udformningen og materiale.



Figur 4: Tæt-lav bebyggelsen kan sammenbygges med garage imellem sig.

3.5 DELOMRÅDE IV

Området udlægges til støjvold og beplantning.

3.6 DELOMRÅDE V

Området udlægges til grønt område og skal friholdes for bebyggelse.

I området skal der etableres et beplantningsbælte, med en placering som vist på kortbilag 3a.

3.7 DELOMRÅDE VI

3.7.1 Området udlægges til erhvervsformål. Inden for området må der kun etableres erhverv i miljøklasse 1-2.

Inden for området må der kun etableres virksomhed, som kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og boligområderne i delområde I og II.

Se figur 5 og bilag 3d.

Boligområdet vil blive påvirket af trafikstøj fra Søndermarksvej. For at afhjælpe problemet skal en støjvold etableres langs Søndermarksvej. Støjvolden skal beplantes så denne bliver en naturlig del af landskabet.

Området skal friholdes for bebyggelse, så det fremstår grønt og åbent.

Beplantningsbæltet skal adskille boligområdet og erhvervsområdet rent visuelt. Desuden skal beplantningsbæltet være med til at styrke boligområdets grønne udtryk.

Boligområdet ligger ved siden af et eksisterende erhvervsområde, og dette vil få betydning for eksisterende såvel som fremtidige erhvervsejendomme i forhold til støj- og afstandsgrenser. Erhvervsejendomme, der grænser op til boligområdet, skal være i miljøklasse 1-2. På figur 5 ses det hvorledes der for klasse 1-2 virksomheder skal være 0-20 meter til et boligområde. Klassificeringen er fastsat med henblik på at minimere gener fra støj, lugt og lignende fra erhvervsbyggeri. Resten af erhvervsområdet er fastsat til miljøklasse på maks. 3-4, hvor der skal være en afstand på op til 50-100 meter til boligområdet, jf. bilag 3d. Støjkravene sætter dermed også en begrænsning på hvorhenne i lokalplanområdet, der kan udstykkes til boliger.

- 3.7.2 Der må ikke opføres eller indrettes nogen form for bolig i området.

3.8 DELOMRÅDE VII

- 3.8.1 Området udlægges til erhvervsformål. Inden for området må der kun etableres erhverv i miljøklasse 1-4.

Inden for området må der kun eksistere og etableres virksomheder, som kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og boligområderne i delområde I og II.

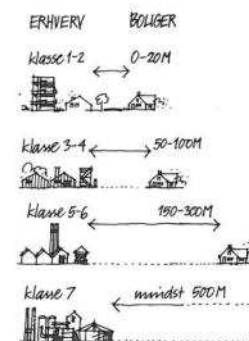
Se figur 5 og bilag 3d.

- 3.8.2 Der må ikke opføres eller indrettes nogen form for bolig i området.

3.9 DELOMRÅDE VIII

- 3.9.1 Området udlægges til grønt areal med beplantning langs Søndermarksvej, Ribevej og Jeppe Skovgaards Vej.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse:



Figur 5
Klassificering af erhvervsbebyggelse

På baggrund af miljøkravene til erhvervsområdet, må der ikke opføres boligbebyggelse her.

Området grænser op til Ribevej og Søndermarksvej og skal fremstå grønt ud mod vejen.

3.9.2 Der må ikke bebygges i området.

§ 4. UDSTYKNING

4.1 GENERELT

- 4.1.1 Mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades.
- 4.1.2 Uanset § 4.2 og § 4.3 må ejendomme til mindre tekniske anlæg, veje- og stiarealer og lignende udstykkes.
- 4.1.3 Lokalplanområdet skal udstykkes som vist i princippet på kortbilag 3c.

4.2 DELOMRÅDE I

Grunde i delområdet skal udstykkes med en størrelse på 800-1500 m².

4.3 DELOMRÅDE II

Området skal udstykkes enten som:

- én matrikel i overensstemmelse med delområde II's afgrænsning på kortbilag 3a.
- eller som selvstændige grunde på en størrelse mellem 250-400 m².

4.4 DELOMRÅDE VI OG VII

Grunde i delområderne skal udstykkes med en størrelse på min. 2500 m².

Dog skal grunde ud mod Ribevej udstykkes med en størrelse på min. 4000 m², som vist i princippet på

UDSTYKNING

Der er sat en begrænsning på den minimale og maksimale grundstørrelse, for at sikre at der bliver tale om et helhedsbillede for åben-lav bebyggelsen. Spændet imellem den minimale og maksimale grundstørrelse giver plads til et bredt boligudbud for den åben-lave bebyggelse.

Der er sat en begrænsning på den minimale og maksimale grundstørrelse, for at sikre at der bliver tale om et helhedsbillede for tæt-lav bebyggelsen.

Som eksempel på udstykning af selvstændige grunde for den tæt-lave bebyggelse giver kortbilag 4 et forslag til dette.

kortbilag 3c.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 GENERELT

Boligveje udlægges som private fællesveje.

Alle andre veje og stier optages som offentlige.

5.2 VEJADGANG

5.2.1 Vejadgang til erhvervsområdet skal ske fra Ribevej via Jeppe Skovgaards Vej.

5.2.2 Vejadgang til boligområdet skal ske fra Ribevej via Jeppe Skovgaards Vej og fra Søndermarksvej jf. kortbilag 3b.

5.2.3 Al adgang for kørende trafik ind i delområde VI og VII skal ske fra Ribevej via Jeppe Skovgaards Vej.

5.3 INTERNE VEJE

Veje skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3b.

5.4 OVERKØRSEL

5.4.1 Der må kun etableres én overkørsel pr. bolig.

5.4.2 Der må kun etableres to overkørsler pr. erhvervsgrund.

VEJE

I forbindelse med det nye boligområde vil trafikmængden i lokalplanområdet øges. På grund af trafikmængden på Ribevej giver lokalplanen mulighed for vejadgang til boligområdet både via Søndermarksvej og via Ribevej.

Vejbetjeningen skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling set i sammenhæng med de øvrige trafikløsninger i området. Samtidig skal trafikafviklingen virke som en naturlig kobling på det eksisterende vejsystem.

Internt i lokalplanområdet må der kun etableres en overkørsel pr. boliggrund, for at minimere trafikale problemer.

5.5 VEJBREDDE

For de nye veje i lokalplanområdet gælder følgende:

Vej B-B udlægges i en bredde af min. 12 meter og anlægges i en bredde af min. 10 meter.

Vej C-C og D-D udlægges i en bredde af min. 7 meter og anlægges i en bredde af min. 5,5 meter.

5.6 VENDEPLADSER

5.6.1 I erhvervsområdet udformes veje som bøjler i princippet som vist på kortbilag 3b, hvorfor vendepladser ikke er nødvendige.

5.6.2 I boligområdet udformes veje som en ring, hvorfor vendepladser her ikke er nødvendige. Der skal dog etableres en vendeplads for enden af boligvejen C-D som vist på kortbilag 3b.

5.7 TVÆRPROFIL

Vej- og stiprofiler udformes i princippet som vist på tværsnit på kortbilag 5.

5.8 BELÆGNING OG BELYSNING AF VEJAREALER

5.8.1 Al belysning skal være nedadrettet ved veje og stier i hele lokalplanområdet.

5.8.2 I delområde III må der kun etableres parkbelysning og lyskilden må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 1,5 meter.

ANLÆG AF VEJE

Boligveje udlægges som vist på kortbilag 3b og anlægges i en minimumsbredde på 5,5 meter samt med 1,5 meter fortov i den ene side.

Vendearealerne skal anlægges med et befæstet køreareal, der min. svarer til Vejdirektoratets anbefalede mindstemål.

BELÆGNING OG BELYSNING

Der er sat en begrænsning på belysningen i delområde III for at parkbelysningen her bliver mere dæmpet end i øvrige områder.

5.8.3 Vej B-B, C-C og D-D skal udføres i sort asfalt.

5.8.4 Parkeringspladser langs vej D-D skal udføres som græsarmering.

5.9 BELYSNINGSARMATUR

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og sikre en oplysning af veje.

5.10 PARKERING

5.10.1 Ved nybyggeri i delområde I skal der anlægges mindst to parkeringspladser på egen grund pr. bolig.

5.10.2 Ved nybyggeri i delområde II skal der anlægges mindst én parkeringsplads på egen grund pr. bolig.

5.10.3 I delområde V langs vej D-D kan der etableres parkeringspladser som længdeparkering/parallelparkering. Arealet skal være 3 meter i bredden og maksimalt 30 meter i længden, som i princippet vist på kortbilag 5, snit D.

For delområde I, II og V gælder at oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer ikke må finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser på egen grund.

5.10.4 I delområde VI og VII skal der udlægges parkeringspladser i et omfang, der svarer til behovet; dog minimum 1 plads pr. 100 m² erhvervsareal og 1 plads pr. 50 m² kontor og administrationsareal.

Da parkeringspladserne langs vej D-D placeres i det grønne areal, skal de udføres i græsarmering. Se snit D på kortbilag 5.

PARKERING

Ved at der anlægges to parkeringspladser pr. bolig, forventes der tilstrækkeligt areal til parkering for den enkelte bolig, så parkering undgås på veje internt i lokalplanområdet.

En garage eller carport medregnes som parkeringsplads.

Der kan anlægges parkeringsplads langs vej D-D i delområde V, for at give mulighed for flere parkeringspladser samt for at undgå at biler parkeres på vejene.

5.11 STIER

- 5.11.1 Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i principet på kortbilag 3b.
- 5.11.2 Sti e-e skal udlægges i en bredde af 7 meter og anlægges i en bredde på 5,5 meter.
- Sti f-f skal udlægges i en bredde af 5 meter og anlægges i bredde af 3 meter
- Sti e-e skal udføres i asfalt eller anden fast belægning
- Sti f-f skal gives et udseende som trampesti, klippet græs eller anden naturligt udseende.
- Sti g-g skal forlægges mod vest ved Jeppe Skovgaards Vej med en placering som vist på kortbilag 3b.

STIER

Det er vigtigt, at boligområdet tilgodeser de bløde trafikanters tilgængelighed rundt om og på tværs af boligområdet. Derfor er der skabt forbindelser inde fra delområde III og rundt omkring boligområdets andre grønne arealer. Stiforbindelserne skal, så vidt det er muligt, holde gående og cyklister fra erhvervsområdet.

Sti e-e tiltænkes både cykler og fodgængere. Sti e-e er hovedstien i stisystemet, der forbinder boligområdet med Ribevej og området nord for Søndervangvej og anlægges derfor i fast belægning.

Sti f-f er mindre stier for gående og derfor skal belægningen ikke være fast. Dette stiforløb skal snarere have et naturligt udseende såsom trampesti eller klippet græs, som vist på inspirationsbillederne nedenunder.

Sti g-g er en eksisterende dobbeltrettet cykelsti langs vestsiden af Ribevej. Ved ombygning af krydset Jeppe Skovgaards Vej/Ribevej skal stitrafikken flyttes mod vest af trafiksikkerhedsmæssige hensyn.



Figur 6: Inspirationsbillede, natursti langs støjvold

- 5.11.3 Der må kun være adgang for gående og cyklister til stierne.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 FACADEBYGGELINJE

- 6.1.1 På grunde med facade til parallelvejen langs Ribevej skal bebyggelsen placeres med én facade eller en del af en facade i den på kortbilag 3b viste facadebyggelinje, som ligger 10 meter fra vejskel.
- 6.1.2 Der må ikke bygges på arealet ved skelgrænsen mellem matr. nr. 16c og 18c hvor der løber kloakledninger, jf.



Figur 7: Inspirationsbilleder, natursti som klippet græs

BEBYGGELSENS PLACERING

kortbilag 2 og 3c.

6.2 BEBYGGELSESPROCENT

6.2.1 Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 30 %.

6.2.2 Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 40 %.

Ved udstykning i delområde II som én matrikel gælder, at den samlede bebyggelsesprocent for området ikke må overstige 40 %.

6.2.3 I delområde VI og VII må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 50 %.

I delområde VI og VII må der bygges op til tre bygninger på hver grund.

6.3 BYGNINGSHØJDE

Ny bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8,5 meter.

6.4 MINDRE OG SEKUNDÆRE BYGNINGER

6.4.1 Til hver bolig i delområde I må der maksimalt bygges to sekundære bygninger med et samlet areal på maksimalt 50 m².

6.4.2 Til hver bolig i delområde II må der maksimalt bygges én sekundær bygning med et samlet areal på maksimalt 15 m².

BEBYGGELSENS OMFANG

Begrænsningen på bebyggelsesprocenten er fastsat for at give boligområdet en forholdsvis åben karakter.

Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet af bygningshøjden. Med en bygningshøjde på 8,5 meter gøres det muligt at bygge i flere etager.

Med mindre og sekundære bygninger menes garager, carporte, skure og lignende. Der er sat en begrænsning på det samlede areal, for at området fastholder en åben karakter.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREM- TRÆDEN

7.1 GENERELT

- 7.1.1 Nyt byggeri langs Ribevej skal gennem sin arkitektur, materialevalg og farvevirkning medvirke til at skabe et attraktivt og repræsentativt erhvervsområde.
- 7.1.2 Boligbebyggelse skal opføres svarende til gældende lavenergibyggningsklasse.

7.2 FACADE MOD RIBEVEJ I FACADEBYGGELINJE

Facader ud mod Ribevej skal udføres som ”tunge facader”, dvs. som muret eller støbt elementbyggeri.

Mindre dele af facader, karnapper og lignende bygningsdele kan udføres med en anden facadebeklædning.

7.3 FACADEMATERIALER OG -FARVER I DELOMRÅDE I OG II

- 7.3.1 Facader skal uanset udformning udføres i en kombination af naturmaterialerne tegl og træ. Se bilag 6a og 6b.

Der stilles ingen krav til hvor stor en procentdel af hvert materiale den enkelte boligs facader skal have.

- 7.3.2 Facader udført i træ skal fremstå bemalet i sort med

ARKITEKTUR

Der stilles særlige præsentationskrav til nyt byggeri langs Ribevej. Der er primært lagt vægt på erhvervsbebyggelses facader ud mod Ribevej, da dette er forsiden ud mod byen og dermed den side man primært vil se bebyggelsen fra. Med kravene er det intentionen, at området som helhed vil fremstå som et harmonisk og præsentabelt erhvervsområde.

Med facader i træ menes en bræddebeklædning i træ.

Med facader i tegl menes mursten lavet af brændt ler.

Der stilles særlige krav til bebyggelsens materialer, for at der sikres en rød tråd igennem boligområdet. Materialerne tegl og træ er valgt på baggrund af at de er typiske skandinaviske byggematerialer.

I andre forhold for boligområdet er valget imidlertid mere frit, således at der også er mulighed for at træffe individuelle valg.

Den sorte træbeklædning skal gå igen i alle boligbebyggelser (i større eller mindre grad), hvorfor det er denne, der

NCS-farvekoden S 9000 – N (se bilag 6b).

- 7.3.3 Facader udført som blank mur, skal fremtræde i mursten i rolige gule/brunlige nuancer. (se bilag 6b med farve-eksempler på mursten).

Murstenene må ikke være glaserede.

- 7.3.4 Sekundære bygningers facader skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningen.

Dog kan sekundære bygninger blot bestå af én af de i stk. 7.3.1 nævnte materialer.

7.4 TAGFORM

- 7.4.1 I delområde I skal tage udføres som fladt tag eller med hældning på 15-50 grader.

Sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse og lignende skal have en taghældning på 15-50 grader eller fladt tag, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

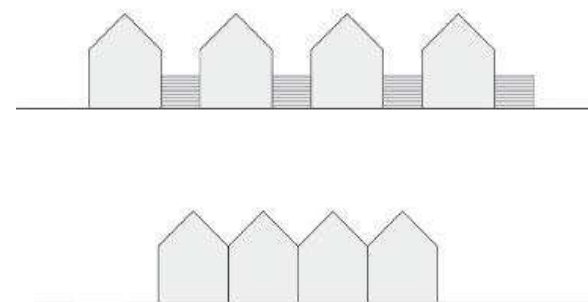
- 7.4.2 I delområde II skal alle tage udføres enten som saddeltag med 45 graders hældning eller som fladt tag. Mindre bygningsdele og sekundære bygninger kan udføres med fladt tag, se figur 8.

giver helheden for boligbebyggelsen i området.

TAGE

I delområde I er tagformen meget fri; dvs. at der er mulighed for at opføre bygninger med lav taghældning, fladt tag, ensidig taghældning eller saddeltag.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring tagudformningen i delområde II. Her skal alle tage enten udføres som saddeltag med 45 graders hældning eller som fladt tag.



Figur 8: Mindre bygningsdele i delområde II kan opføres med fladt tag /

7.4.3 Der må ikke etableres udhæng i delområde II

7.4.4 Der må ikke etableres valm på saddeltag.

7.5 TAGMATERIALER OG –FARVER I DELOMRÅDE I OG II

7.5.1 Tage skal fremstå sorte

7.5.2 Der skal anvendes teglsten eller tagpap til tagbeklædning.

7.5.3 Til tagbeklædning eller tagelementer må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Tage skal have en glans på mindre end 25, test efter ISO 2813 – metoden fra 1994.

en anden taghældning end beboelseshuset

Tagformen er meget fri og for at sikre et helhedsindtryk for boligområdet sætter lokalplanen bestemmelser omkring tages farve.



Teglsten med glansgrad 8



Teglsten med glansgrad 68

Figur 9: Eksempler på teglsten med forskellig glansgrad.

Lokalplanen sætter en begrænsning for glansgraden på tagmaterialet på maksimalt 25 for at tagene overordnet fremstår med en mat karakter samt af hensyn til gener i forhold til sollysets refleksioner.

- 7.5.4 Solfangere, solcelleanlæg og lignende skal indpasses i bygningens arkitektur.

Solceller, solfangere og lignende skal lægges ned i taget som vist på figur 10.

Solceller, solfangere og lignende skal flugte med taget.

Fritstående solcelleanlæg tillades ikke i hele lokalplanområdet.

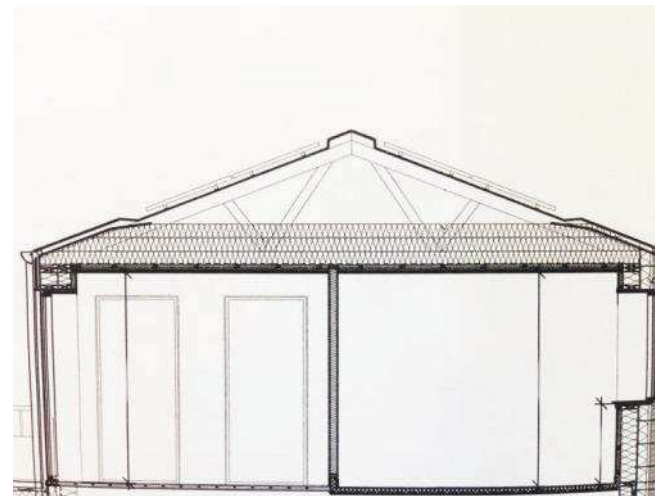
Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende minimum 50 % sort.

7.6 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV. I DELOMRÅDE I OG II

- 7.6.1 Døre og vinduer skal udføres i træ, metal eller som en kombination heraf, som fx træ/aluminium.
- 7.6.2 Alle vinduer, døre og garageporte skal være i samme farve for den enkelte ejendom.
- Der må ikke isættes tonede ruder eller buede ruder.
- 7.6.3 Elementer som tagrender må udføres i zink, kobber og lign., dog ikke plast.
- 7.6.4 Mindre bygningsdele såsom indfatninger, stern og lign. må udføres i forskellige metaller.

7.7 SKILTE OG PARABOLANTENNER I DELOMRÅDE I OG II

- 7.7.1 Navne- og husnummerskilt må opsættes på den enkelte ejendom.



Figur 10: Solceller skal integreres i tagfladen.

Herudover må der ikke etableres nogen form for skiltning eller reklamering.

- 7.7.2 Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra veje og naboejendomme.

7.8 SKILTNING OG REKLAMERING I DELOMRÅDE VI, VII OG VIII

- 7.8.1 Ved hver vejtilslutning i delområderne kan der anbringes ét skilt med en samlet oversigt over de virksomheder, vejen giver adgang til.

Der må kun skiltes med firmanavn og adresse.

Skiltets højde over terræn må ikke overstige 1,5 meter og bredden må ikke overstige 2 meter.

Skiltet skal opsættes, så det ikke hindrer trafikanternes frie udsyn.

- 7.8.2 Ved hovedindkørslen til en ejendom må der skiltes minimum 2 meter fra vejskel.

Skiltningen må ikke være til gene for den frie vejoversigt og må ikke overstige 2 meter over terræn.

Skiltefladen må maksimalt være 2 m².

- 7.8.3 Skiltningen skal ved farve og udformning kunne indpasses i området.

- 7.8.4 Skiltningen må være digital.

Dog må skiltning ud mod Ribevej, og som kan ses fra Ribevej, ikke være bevægelig.

- 7.8.5 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn, adresse, art og produktion.

Det er intentionen, at erhvervsområdet som helhed skal fremstå grønt, harmonisk og repræsentativt. Opsætning af reklameskilte og lignende er afgrænset i størrelse og typer især for at bevare et helhedsudtryk ud mod Ribevej samt i forhold til at bevare trafiksikkerheden her.

- 7.8.6 På bygningsfacader skal skiltningen indgå som en del af facaden, da bebyggelsens arkitektur skal respekteres.

Der må ikke skiltes på bygningers tage.

- 7.8.7 På det grønne areal ud mod Ribevej i delområde VIII må der ikke opstilles nogen form for skiltning.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 GENERELT

- 8.1.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende bidrage til, at området fremstår som en helhed.
- 8.1.2 Der skal etableres opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilag 4.
- 8.1.3 Alle grønne fællesområder skal fremstå med uklippet græs. Kun i det anviste stiforløb f-f, jf. kortbilag 3b, kan der forekomme klippet græs.

8.2 HÆKKE OG ALLÉBEPLANTNING I DELOMRÅDE I OG II

- 8.2.1 Hvis der etableres hegn, skal dette mod fællesarealer, naboskel og vejskel etableres som levende hegn. Det er den enkelte grundejers ansvar at etablere og vedligeholde de levende hegn.

Alle ovennævnte hække skal plantes 40 cm. Inden for skel og skal fremstå i en højde på min. 1,2 meter og max. 1,8 m.

Vedligeholdelse af hegn mellem parcellerne påhviler de tilstødende grundejere, jf. hegnslovens regler.

- 8.2.2 Langs vej D-D skal der etableres allébeplantning i vejens ene side, som vist i princippet på kortbilag 4 samt i snit C på kortbilag 5. Allébeplantningen skal være op-

Den efterfølgende vedligeholdelse af de ubebyggede arealer foretages af grundejerforeningen.

stammet og bestå af en egnstypisk art som fx ahorn, eg, ask eller lignende.

8.3 FÆLLES OPHOLDSAREAL I DELOMRÅDE III

- 8.3.1 Området skal være græsbeklædt udenfor stiforløbene som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 4.
- 8.3.2 Der skal plantes frugt- og/eller bærtræer i området som vist i princippet på kortbilag 4.
- 8.3.3 Hvis der etableres legeplads må denne have et areal på maksimum 200 m².

Legeredskaber skal placeres samlet i området.

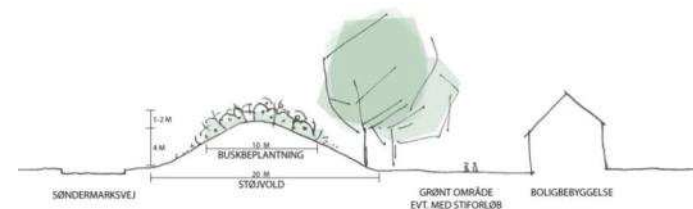
8.4 STØJAFSKÆRMNING

- 8.4.1 Støjafskærmningen skal etableres som en støjvold med en minimumshøjde på 4 meter og med en bredde på minimum 20 meter som vist i princippet på figur 11.

- 8.4.2 Støjvolden skal være græsklædt og beplantes med buske som vist i princippet på kortbilag 4 samt på figur 11 – dvs. en tæt buskbeplantning.

Buskbeplantningen skal bestå af syren, skovæble, klitrose eller lignende buske som har en hvidlig/lyslilla blomstring. Se kortbilag 6c.

STØJAFSKÆRMNING



Figur 11: Støjafskærmningen udformes som en grøn vold og bidrager til boligområdets grønne karakter.

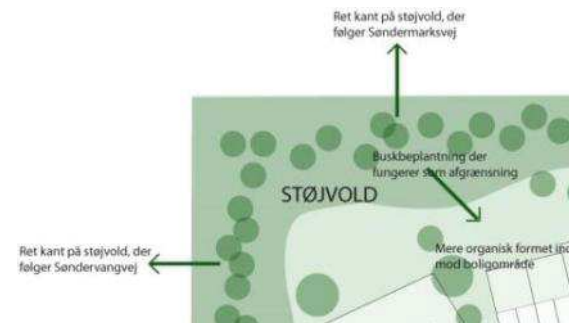
Buskbeplantningen på støjvolden skal være med til visuelt at afskærme boligområdet fra Søndermarksvej.

På kortbilag 4 illustreres desuden hvordan støjvolden kan udformes mere organisk ind mod boligområdet. På figur 12 er dette i et udsnit vist mere detaljeret.

8.5 BEPLANTNINGSBÆLTE I DELOMRÅDE V

- 8.5.1 Der skal anlægges et beplantningsbælte i delområde V i princippet placeret og beplantet som vist på kortbilag 3a og på figur 13.

Bepantningsbæltet skal anlægges i bredde på minimum 20 meter.



Figur 12: Udsnit af støjvold

Forslag til støjvoldens udformningsprincip; ved at forme terrænet organisk ind mod boligområdet vil der opstå nichedannelser og et mere varieret, grønt forløb langs boligbebyggelsen.

BEPLANTNINGSBÆLTE

Boligområdet og erhvervsområdet skal fremstå som to adskilte dele. For at erhvervsbebyggelsen bliver mindst muligt synlig fra boligområdet skal et beplantningsbælte adskille og afskærme områderne fra hinanden. Beplantningsbæltet skal som minimum have en bredde på 20 meter, i princippet som anvist på kortbilag 3a og 4a/4b. Beplantningsbæltet skal i princippet udføres som vist på figur 13 med en lav buskbeplantning i siderne og en højere træbeplantning i midten.



Figur 13:

Principsnit for beplantningsbæltet imellem boligområdet og erhvervsområdet.

BESTEMMELSER

- 8.5.2 Træbeplantningen skal bestå af egnstypiske arter som fx opstammet ahorn, skovfyr, eg og lignende.

Buskbeplantningen skal være hvidtjørn, slåen, dunet gedeblad, kvalkved eller lignende busk med tæt vækst. Se kortbilag 6c.

Der skal plantes med stedsegrønt i beplantningsbæltet, som kan være skovfyr.

8.6 UBEBYGGEDE AREALER I DELOMRÅDE VI OG VII

- 8.6.1 Ved nybyggeri skal der anlægges opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

- 8.6.2 Al træbeplantning indenfor delområderne skal bestå af egnstypiske, vindstærke arter, som fx ahorn, eg, ask, pil, fyr m.v.

- 8.6.3 Solitære træer skal plantes uden for vejskel langs fordelingsvejen i området som vist i princippet på tværsnit B på kortbilag 5.

8.7 UBEBYGGEDE AREALER I DELOMRÅDE VIII

- 8.7.1 Den eksisterende træbeplantning i grupper langs Ribevej skal fortsætte langs hele strækningen ad Ribevej i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 4.

Trægrupperne skal følge de eksisterende trægruppers beplantningsareal på ca. 35 meter i længden og 15-20 meter i bredden.

Mellemrummet imellem hver trægruppe skal være på ca. 35-45 meter.

- 8.7.2 Langs lokalplanområdets nordøstlige grænse mod Søndermarksvej, skal der etableres et afgrænsende plantebælte med træer i en anlægsbredde på min. 20 meter,

REDEGØRELSE

Buskbeplantningen i beplantningsbæltet skal have et udtryk der er mere naturligt og vildt, og de givne eksempler er valgt med henblik på dette.

Beplantningsbæltet skal afskærme visuelt mod erhvervsområdet og der skal plantes stedsegrønt ind i bæltet, for at gøre det mere tæt. Der foreslås skovfyr, som er en egnet typisk og hjemmehørende art.

Området grænser op til Ribevej og skal med sin grønne beplantning skabe en sammenhængskraft for erhvervsområdet. Området anlægges med træbeplantning i grupper af opstammet gråpil, som er en videreførelse af den eksisterende beplantning. Som vist på bilag 6d skal trægrupperne sikre en ensartet karakter ud til Ribevej samtidig med at der er muliggjort indkig til virksomhederne.

som i princippet vist på kortbilag 4.

8.8 TERRÆNREGULERING

- 8.8.1 I delområde I, II, VI VII og VIII må der højest foretages terrænregulering på +/-0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer.

- 8.8.2 I delområde I, II, VI og VII skal terrænregulering ske indenfor den enkelte grund.

- 8.8.3 Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

- 8.8.4 I delområde III og V må der foretages terrænregulering på +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn.

- 8.8.5 I delområde IV, hvor støjafskærmningen skal anlægges som jordvold må der ske terrænregulering på +4 meter i forhold til eksisterende terræn.

8.9 PLACERING AF SKRALDESPANDE, HAVEAFFALD MM.

- 8.9.1 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse.

- 8.9.2 Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i en dæmpet mørk farve.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

- 9.2 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

Terrænreguleringer på fællesarealerne kan være med til skabe varierede forløb og mindre nicher i landskabet.

- 9.3 Transformatorstationer skal placeres i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

At det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra veje.

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.

Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1 - 8.2 inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug.

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer for boligområdet, som beskrevet i § 5 inden maks. 50 % af bebyggelsen tages i brug.

Der er anlagt beplantningsbælte og træbeplantning langs veje og på fællesområder inden maks. 50 % af bebyggelsen tages i brug

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere med bolig inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der er bygget 15 huse i lokalplanområdet.

Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 8 nævnte fællesarealer, dvs. vejarealer, stier og fælles opholdsarealer.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.4 Varde Kommune er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen for usolgte grunde

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i Lokalplan 08.E6.01 vedtaget d. 7. november 2006. I Lokalplan 686-A, vedtaget d. 18. august 1998, ophæves bestemmelserne i de dele, der ligger inden for nærværende lokalplanafgrænsning. I Lokalplan 43, vedtaget d. 4. november 2008, ophæves de bestemmelser, der ligger inden for nærværende lokalplanafgrænsning

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Der ophæves ikke servitutbestemmelser.

§ 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

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.

§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 15.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af an-

BESTEMMELSER

vendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbudet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 12.01.2016

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd den 06.09.2016

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

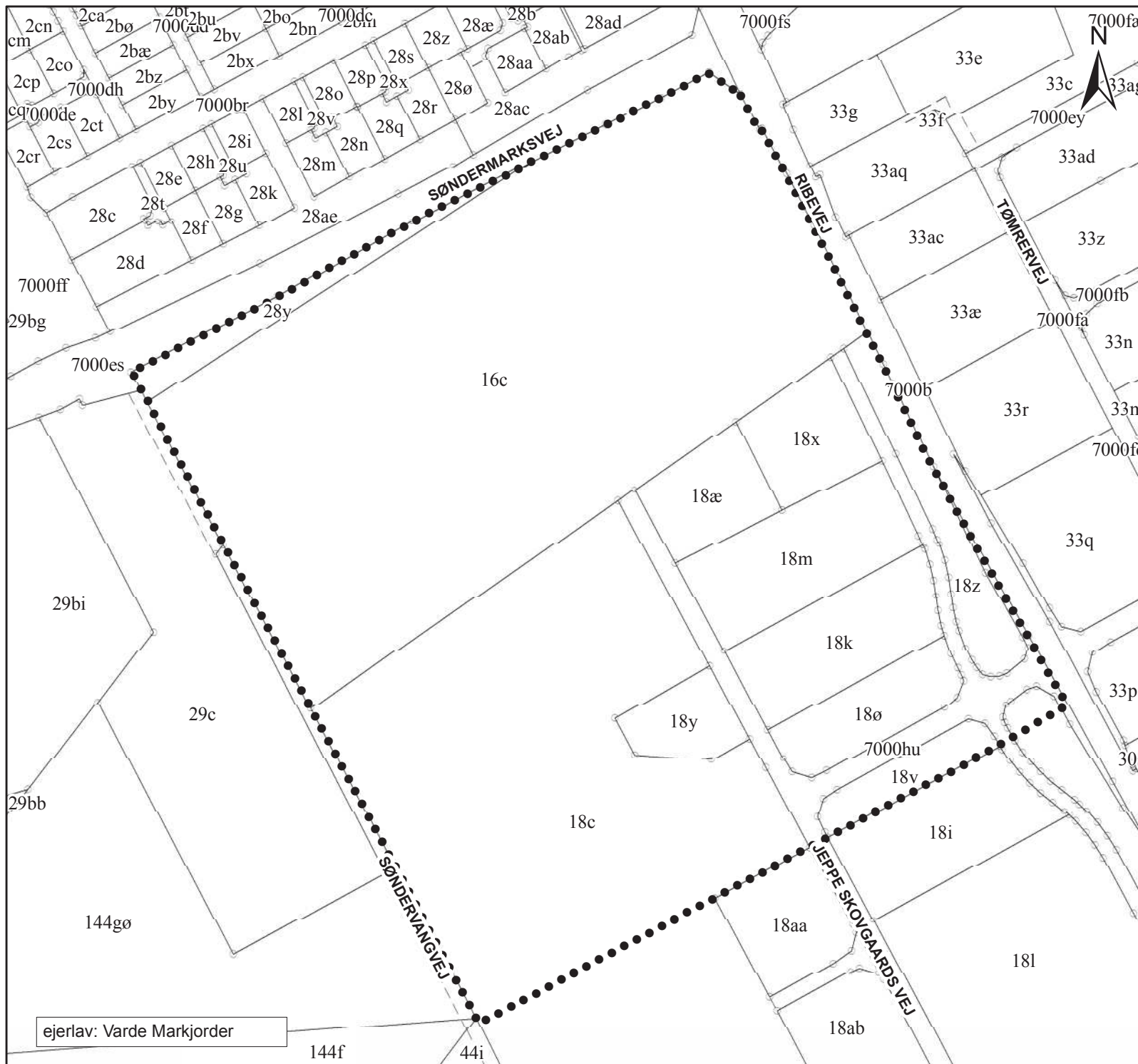
Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør



Lokalplan 23.03.L04

Kortbilag 1

Matrikelkort

Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

0 50 100 150 meter

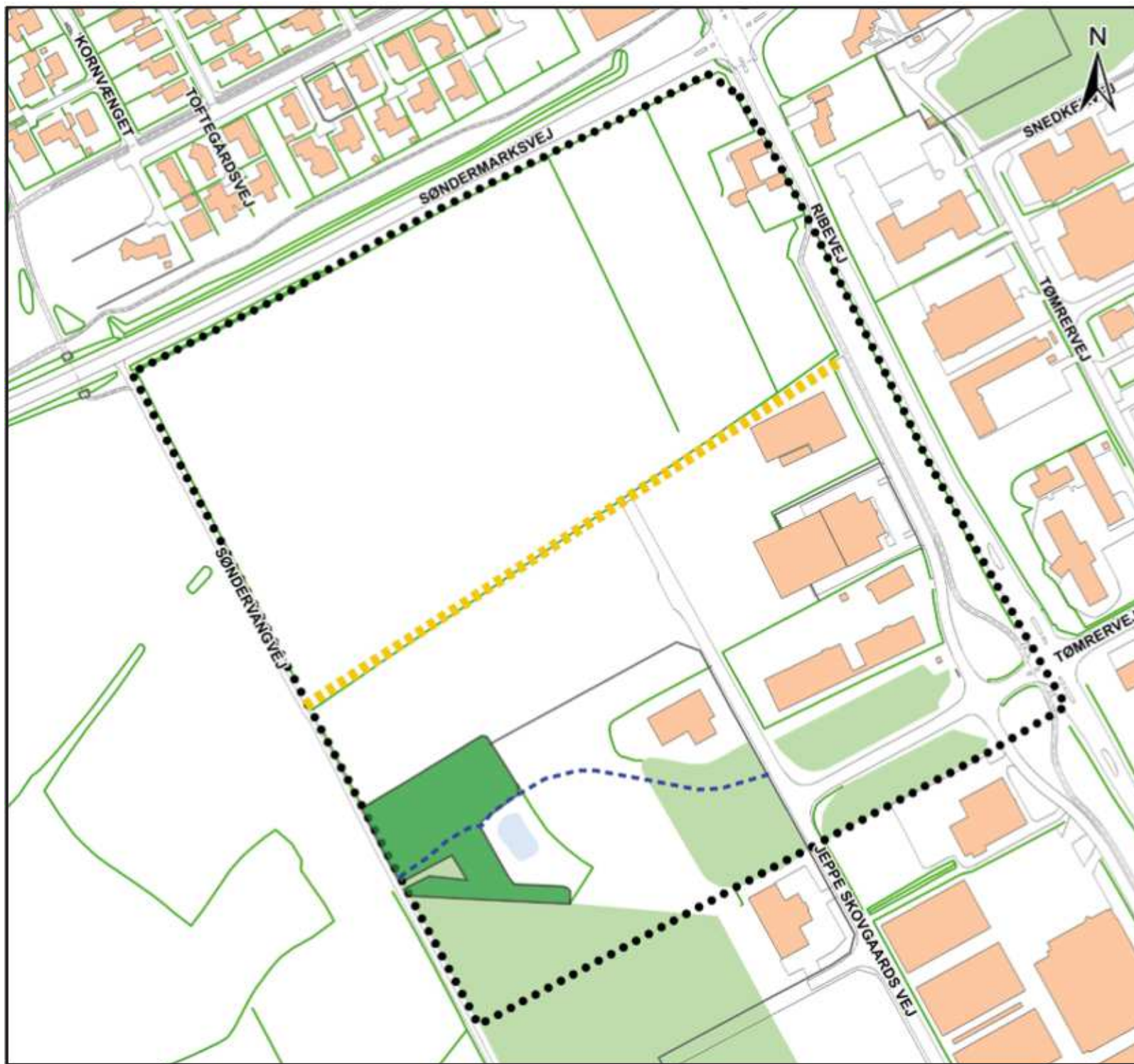
målforshold 1:3500 (A4)

oktober 2015

Lokalplan 23.03.L04

Kortbilag 2

Eksisterende forhold



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Fredskov
-  Naturbeskyttet sø, 'Pyt Ege'
-  Kloakledninger
Deklarationsbælte på 2,5 m hvor inden for der ikke må bygges mv.
-  Fjernvarmerør
Der må inden for en afstand af 2 m fra rørene ikke bebygges mv.

0 50 100 150 meter

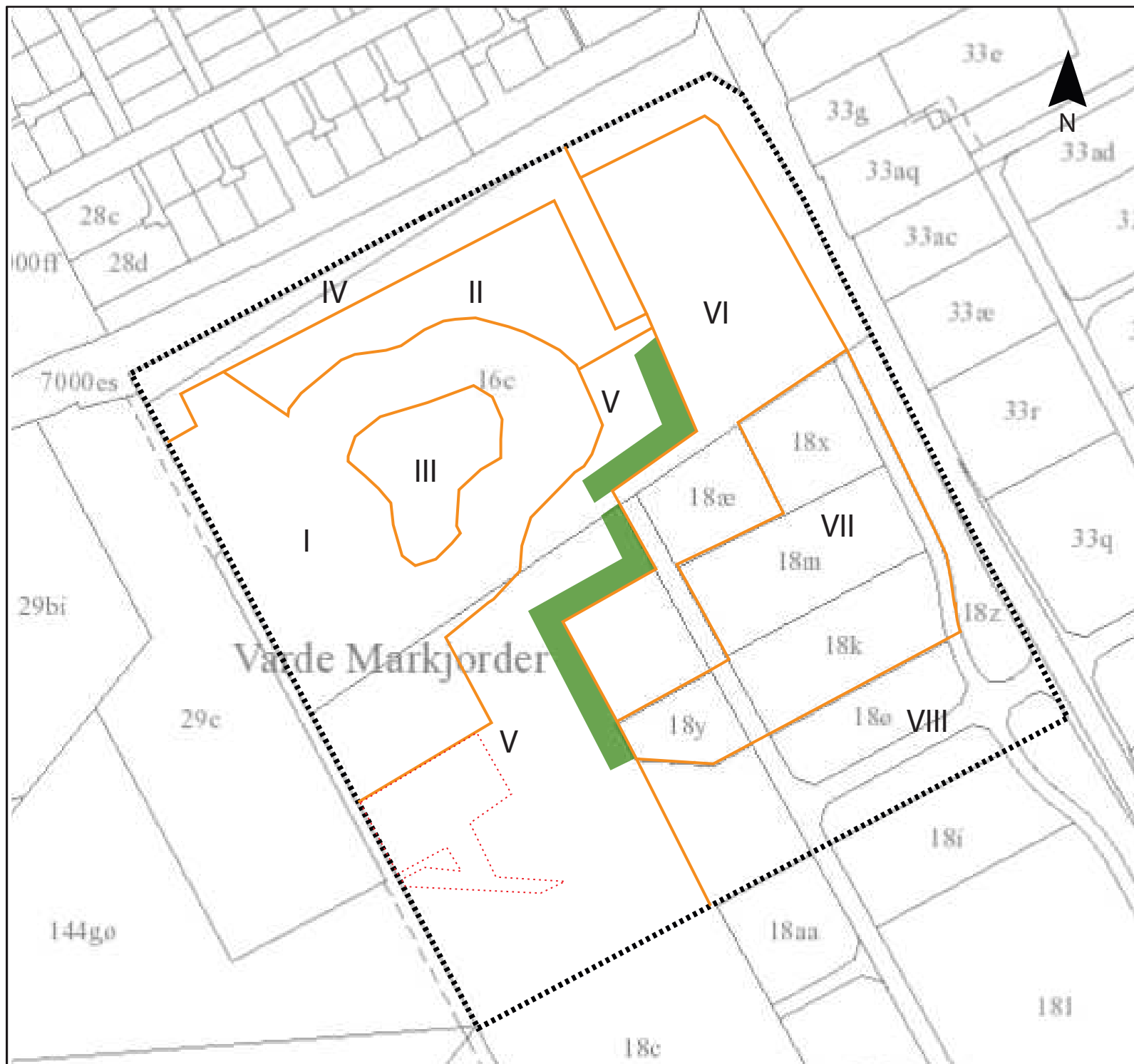
Målforskel 1:3.500 (A4)

december 2015

Lokalplan 23.03.L04

Kortbilag 3a

Delområder



Signaturforklaring

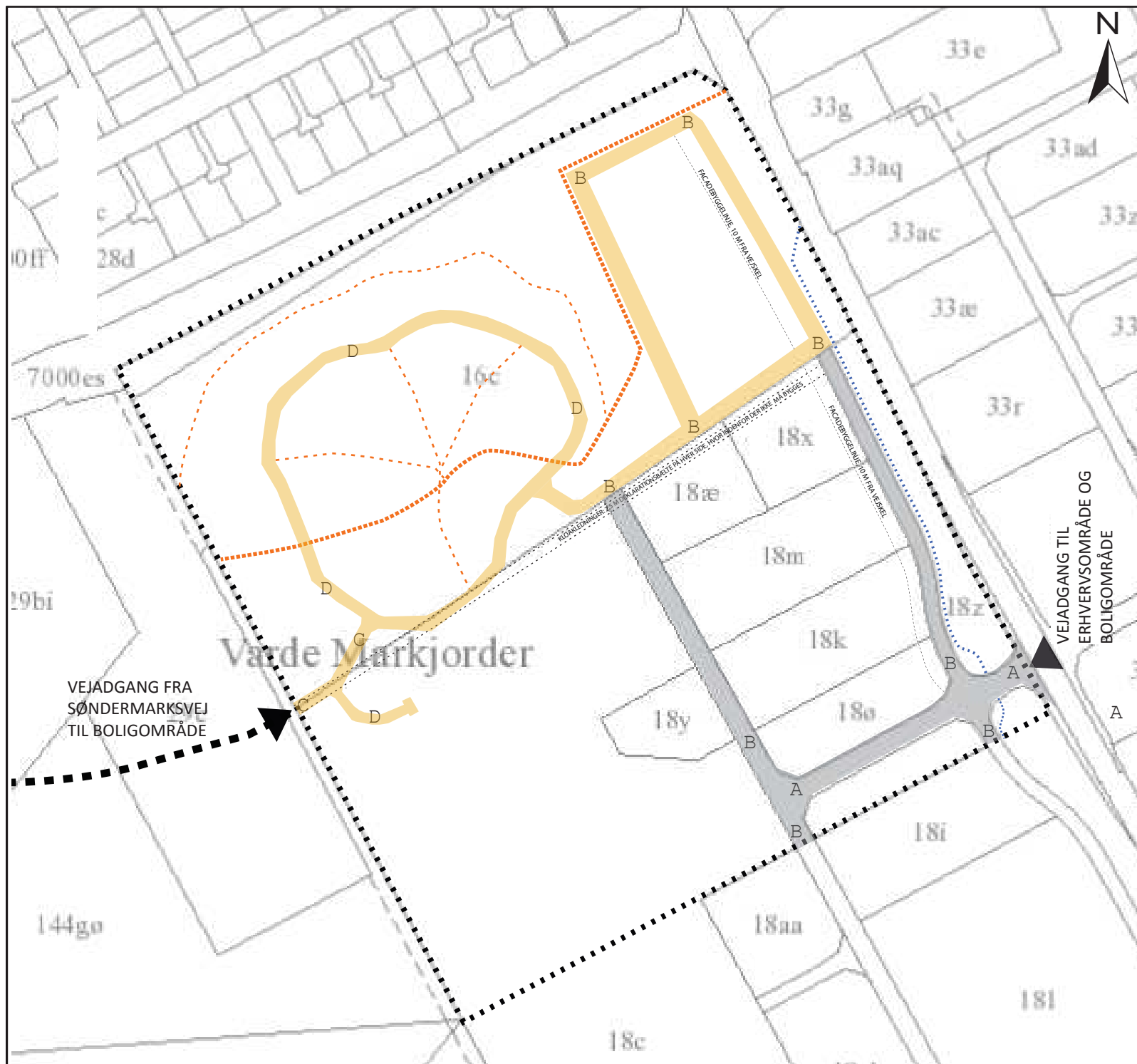
- Lokalplanafrænsning
- Delområder
- Fredskov
- Beplantningsbælte

0 50 100 150 meter

Målforhold 1:3.500 (A4)

Juli 2016

Vejforløb



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
-  Eksisterende veje
-  Nye veje
-  Vejadgang fra fremtidigt boligområde
(Søndermarksvej)
-  Stiforløb e-e
-  Stiforløb f-f
-  Stiforløb g-g
-  Vejadgang

0 50 100 150 meter

Målforshold 1:3.500 (A4)

Juli 2016

Lokalplan 23.03.L04

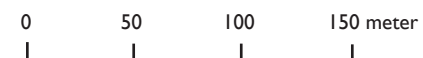
Kortbilag 3c

Udstykningsplan



Signaturforklaring

..... Lokalplanaftgrænsning



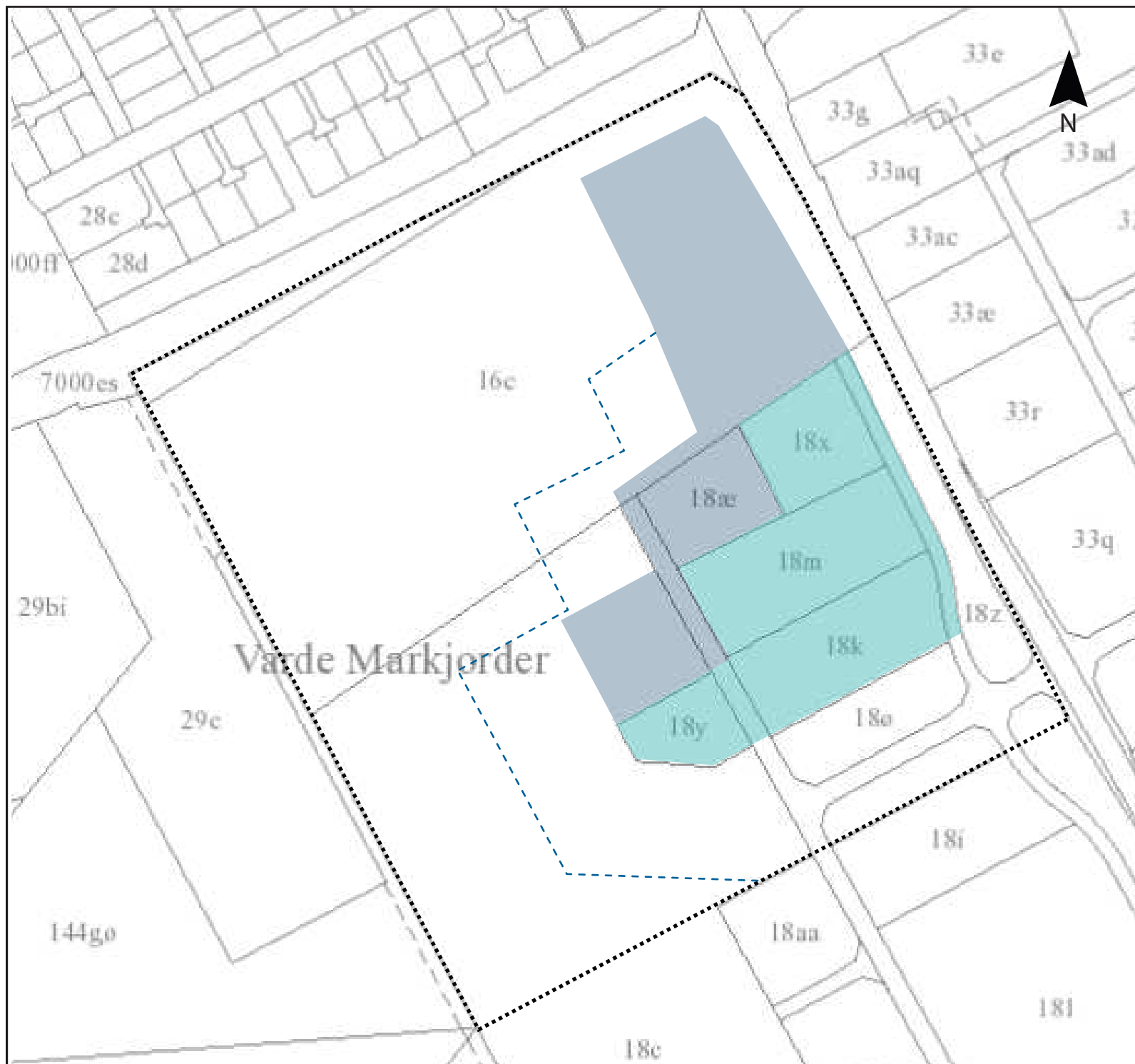
Målforshold 1:3.500 (A4)

Juli 2016

Lokalplan 23.03.L04

Kortbilag 3d

Miljøklasser



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- - - - - 75 m afstand mellem erhvervsområde i miljøklasse 1-4 og boligområde
Miljøstyrelsens vejledende afstandsgrænse for virksomheder i miljøklasse 3-4 til et boligområde er mellem 50-100 m. I dette tilfælde vurderes det at 75 m er en tilstrækkelig afstand.
- Erhvervsområde miljøklasse 1-2 (delområde VI)
- Erhvervsområde miljøklasse 1-4 (delområde VII)

0 50 100 150 meter

Målforshold 1:3.500 (A4)

Juli 2016

Lokalplan 23.03.L04

Kortbilag 4

Illustrationsplan

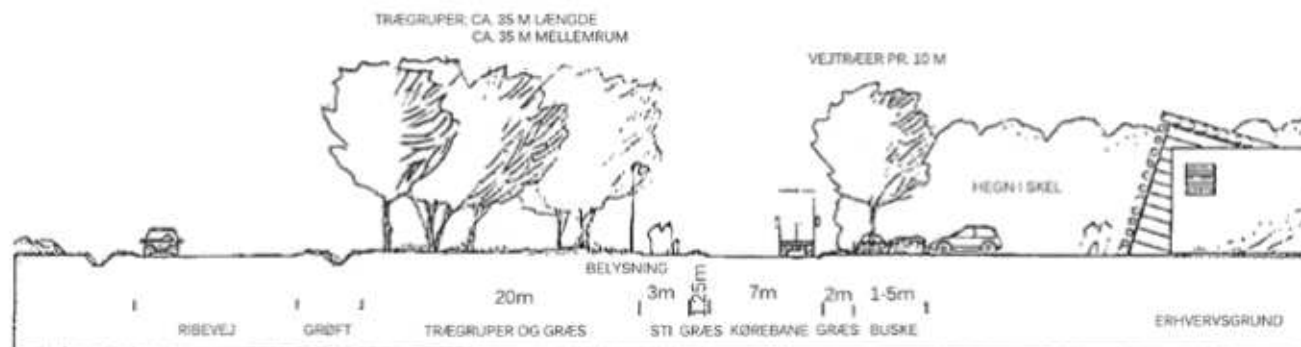


0 50 100 150 meter

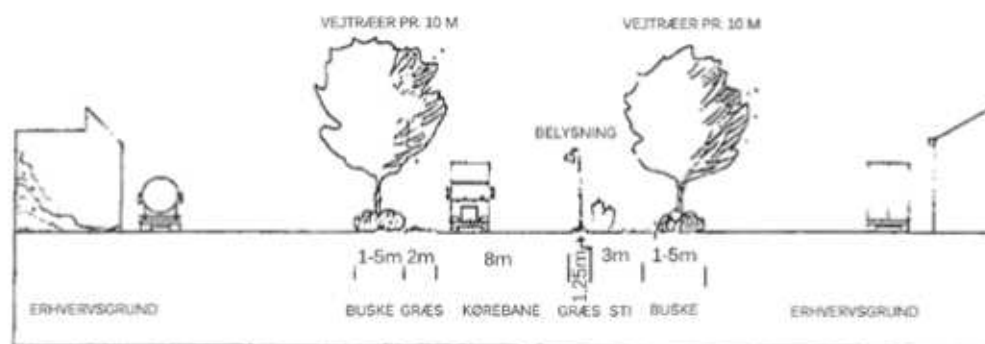
Målförhållande 1:3.500 (A4)

Juli 2016

BILAG 5 Vejprofiler



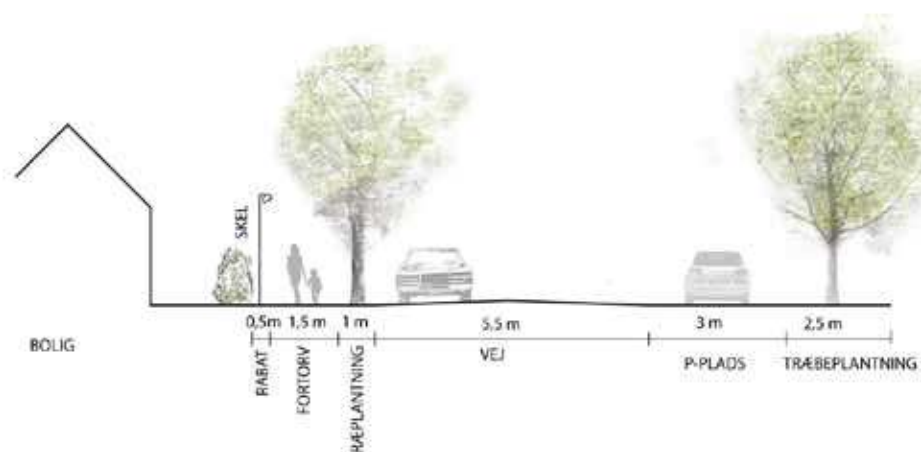
Snit A: i parallelvej i erhvervsområdet



Snit B: i fordelingsvej i erhvervsområdet



Snit C: i boligvej imellem to bebyggelser



Snit D: i boligvej imellem bebyggelse og p-plads

BILAG 6a

Referencefotos for boligbebyggelse i delområde I og II



Bolig i Hellebæk tegnet af Jørn Utzon



Boligbebyggelse i Vanløse



Rækkehusbebyggelse i Skjern



Rækkehus bebyggelse i Nordsjælland



BILAG 6b

Farver og materialer på facader i delområde I og II



Eksemppler på murstenenes farver i gule/lysgule nuancer samt brune/lysbrunlige nuancer.

Farverne er retningsgivende og skal give et billede af den gule/brune nuance som murstene skal have.

Træfacader skal fremstå sorte med
NCS-farvekoden S 9000-N

BILAG 6c

Referencefotos for beplantning

Beplantningsbælte



Træbeplantning

Ask
Eg

Buskbeplantning

Slåen
Dunet Gedeblad
Hvidtjørn
Kalkved

Buskbeplantning på støjvold



Buskbeplantning

Syren
Klitrose
Skovæble

BILAG 6d

Beplantning langs Ribevej



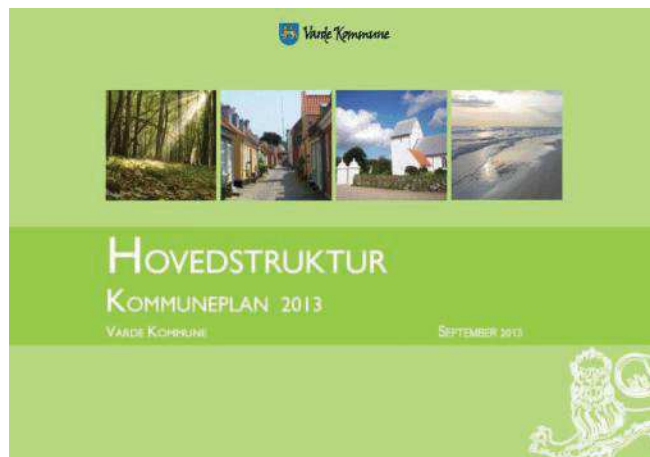
Eksisterende træbeplantning i grupper langs Ribevej sikrer på samme tid et grønt udtryk samt indkig til erhvervsvirksomhederne. Beplantningsstrukturen fortsættes langs Ribevej i lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af tre forskellige lokalplaner forud for vedtagelse af nærværende lokalplan; Lokalplan 686-A fra 1998, lokalplan 08.E6.01 fra 2007 og lokalplan 43 fra 2009. Nærværende lokalplan erstatter hele lokalplan 08.E6.01 samt dele af lokalplan 686-A og lokalplan 43.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 23.03.B17 og enkeltområde 23.03.E10 i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

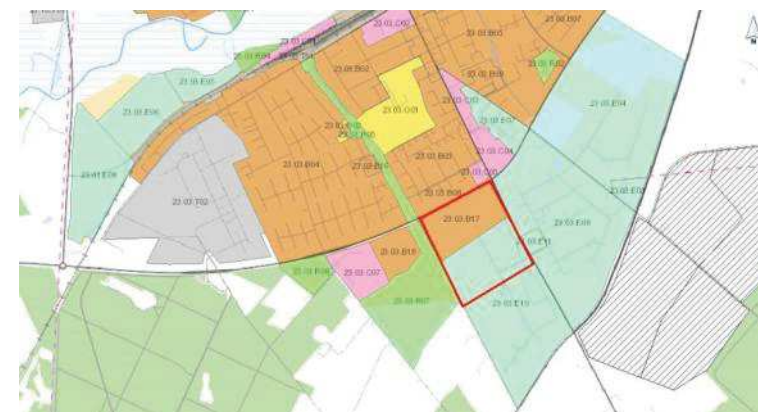
Hovedstruktur

Varde Syd er en del af Varde by, som er kommunens hovedby med udviklingspotentiale inden for bosætning, erhverv, turisme og detailhandel. Varde Syd omfatter den del af Varde by, der ligger syd for Varde Å. I overensstemmelse med byudviklingsmodellen for Varde by har udbygningen i Varde Syd de senere

Lokalplan 23.03.L04 – Varde Kommune

år overvejende omfattet industri- og større salgsvirksomheder. Varde Syd har en god trafikal beliggenhed i forhold til de store erhvervsområder i Esbjerg. Med henblik på at kunne tilbyde gode bosætningsmuligheder og erhvervsarealer, der kan knytte Varde til den sydvestjyske regions primære erhvervsudviklingscenter er det hensigtsmæssigt, at der også fremadrettet kan tilbydes arealer til bolig- og erhvervsudvikling i Varde Syd. Byudviklingen skal tage hensyn til den eksisterende natur og de markante landskabstræk i området. Ved udbygning af områderne skal der lægges vægt på, at byen sikres en grøn afgrænsning mod det omgivende landskab, således at byen ikke virker dominerende i landskabet, men har en landskabelig bearbejdet overgang mellem by og land. Arealerne langs Ribevej og Søndermarksvej skal reserveres til virksomheder, der lægger vægt på en repræsentativ og synlig beliggenhed. Langs disse veje stilles der særlige krav til placering og udformning af bebyggelsen og indfaldsvejene fra syd skal fremtræde visuelt med en grøn karakter.

Med henblik på blandt andet at styrke elevgrundlaget til Lykkegårdsskolen er det vurderet, at det er hensigtsmæssigt at planlægge for en yderligere boligudbygning i Varde Syd. Det forventes opført 148 boliger i perioden 2013-2025. Derfor er enkeltområde 23.03.B17 udlagt til boligområde.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Områdets anvendelse er fastlagt som:

Enkelt-områder	23.03.B17 Boligområde, byzone, blandet boligområde med åben-lav boligbebyggelse hvor der må være en bebyggelsesprocent på 30 % for den enkelte ejendom, og en tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40 % for den enkelte ejendom. Bebyggelseshøjden må max. være 8,5 meter og med max 2 etager. Der skal reserveres areal til cykelstianlæg langs Ribevej og til rundkørsel i krydset ved Ribevej/Søndermarksvej. Endvidere skal der reserveres areal til forlægning af Toftegårdsvej til rundkørsel. Eksisterende læhegn skal søges bevaret. 23.03.E10 Erhvervsområde, byzone, anvendelse til lettere industri med en max. bebyggelsesprocent på 50 %. Grundstørrelsen skal minimum være 2500 m² – dog min. 4000 m² ud mod Ribevej – og med en max. bebyggelseshøjde på 8,5 meter. Der skal reserveres arealer til cykelstianlæg langs Ribevej og Esbjergvej. For bebyggelse mod Esbjergvej og Ribevej skal der opstilles særlige krav til udformning af facade, materialevalg, skiltning mv. Eksisterende læhegn skal søges bevaret. Der må ikke etableres virksomheder der kan true grundvandsforekomsten. Det samlede bruttoetageareal til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer (særligt pladskrævende varer) må ikke overstige 5.000 m². Butiksstørrelsen for det særlige afsnit af varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggemateriale må ikke overstige 2.000 m². Lokalplan 23.03.L04 er i uoverensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om rammeområder. Derfor er der sideløbende med lokalplanen blevet udarbejdet et kommuneplantillæg, der fastlægger ændringer for følgende rammeområder i lokalplanområdet:
----------------	---

Enkeltområde 23.03.E10 skal delvist ændres fra erhvervsformål til boligformål. Ligeledes ændres en mindre del af boligrammen 23.03.B17 til erhvervsformål.

Kommuneplan 2013 udlægger et sammenhængende grønt rekreativt område ved kommuneplanrammerne 23.03.R07 og 23.03.R05. Lokalplanområdet grænser i sin vestlige del op til rammeområde 23.03.R07, hvor Pyt Ege og et mindre skovareal ligger inden for lokalplanafgrænsningen. Derfor udvides rammeområde 23.03.R07, således at sø og skovareal optages som en del af rammeområde 23.03.R07.

Detailhandelsplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for et område til butikker med særlig pladskrævende varer (enkeltområde 23.03.E10). Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, må ikke overstige 2000 m².

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser og samtidig er det indvindingsopland til vandværker. Området er dog ikke udpeget til særlige drikkevandsinteresser.

Derudover er indvindingsoplandet udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde for at beskytte grundvandet. Lokalplanområdet er ikke OSD og der indvindes ikke grundvand til offentlig vandforsyning. Derfor er området ikke højt prioriteret i forhold til grundvandsinteresserne. Desuden planlægges der for en kombineret arealanvendelse til boligformål og erhverv, hvilket ikke vil medføre en øget forureningsrisiko. Områdets udpegninger i forhold til drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde har derfor ikke reelt nogen betydning for lokalplanens realisering.

Vejstøj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj for nyopførte boliger er 58 dB. Støjbelastningen ved de planlagte boligudstyknings nærmest Søndermarksvej og Ribevej overskrider grænseværdien på 58 dB. Derfor vil det være nødvendigt at etablere støjafskærmning langs Søndermarksvej/Ribevej i forhold til det fremtidige boligområde.

Nedenstående støjudbredelseskort viser støjudbredelsen langs

REDEGØRELSE

Søndermarksvej, hvor en 2,5 meter høj støjbord er tilføjet. Afstanden til boligområdet fra vejmidten er på 40 meter, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens placering af boliger i forhold til vejstøjen.



Støj fra forsvaret

Lokalplanområdet ligger uden for støjkonsekvensområdet fra den militære skydebane i vest. Støjfaskærmningen ved boligområdet vil dog være med til yderligere at nedbringe støjen fra den militære skydebane.



Diagrammet over støjkonsekvenszone omkring Varde Kasernes skydebane viser, at lokalplanområdet ligger udenfor grænsen.

Det vurderes således at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammer.

UDVIKLINGSPLAN FOR VARDE SYD

Området er omfattet af udviklingsplanen for Varde Syd, der foreslår området omdannet til boligformål samt perspektivområder, som tænkes at kunne imødegå kommunens behov for områder til bolig og erhverv på længere sigt. Tanken er, at boligområderne i vid udstrækning knytter sig til det store rekreative område omkring 'Kælkebakken' og 'Pyt Ege', hvorimod erhvervsområder er placeret ud mod Ribevej og Esbjergvejen.

På diagrammet til højre illustreres udviklingsplanens rekreative områder og de landskabelige kvaliteters placering i forhold til de forslåede udviklingsområder. Værd at bemærke er den gennemgående grønne (og blå) forbindelse fra eksisterende bolig-

REDEGØRELSE

område i nord og videre gennem området til Esbjergvej i syd.

Ligeledes fastlægger udviklingsplanen fremtidige forbindelser i området. På nederste diagram til højre ses hvorledes boligområdet for nærværende lokalplan kan vejbetjenes fra Søndermarksvej eller Ribevej. Trafikalt er der flere forhold som skal overvejes for at finde den rigtige løsning på, hvordan man kommer til og fra det nye boligområde. Derfor er Varde Kommune i gang med at udarbejde en trafikanalyse med henblik på at sikre fremkommeligheden nu og i fremtiden. Resultatet af trafikanalysen vil blive indarbejdet i lokalplanen før den endelige vedtagelse heraf.

Lokalplanen er i overensstemmelse med udviklingsplanens intentioner.

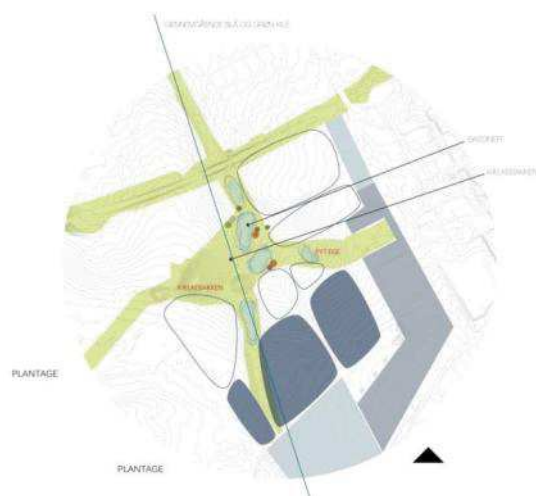


Diagram for udviklingsplanen i Varde Syd

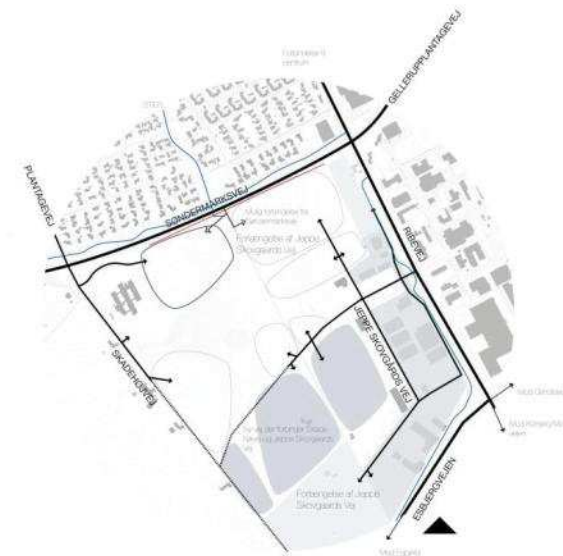


Diagram for forbindelser i udviklingsplanen i Varde Syd

KOMMUNEATLAS VARDE

I lokalplanområdet, på Ribevej 52, ligger en bevaringsværdig ejendom opført i 1908 med en bevaringsværdi på 4. Karakteren 4 regnes for middel værdi. Ejendommen er registreret i Kommuneatlas Varde:

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Varde er der gennemført en registrering af alle bygninger, der er opført før 1940.

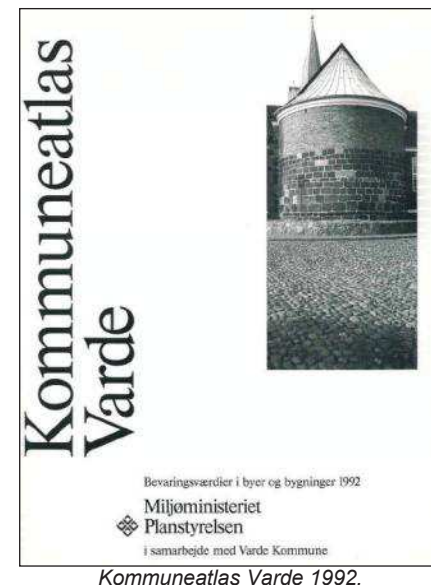
Registrering af bygninger er gennemført efter de retningslinjer, der er fastsat af Skov- og Naturstyrelsen – senere Kulturarvsstyrelsen – om registrering af ældre bygninger, den såkaldte SAVE-metode. Fra Kommuneatlas Varde er de bygninger, der er registreret med en høj og middel bevaringsværdi medtaget i lokalplanen. Bygningerne er registreret og kortlagt for at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkel bygning fastlægges registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakter-

REDEGØRELSE

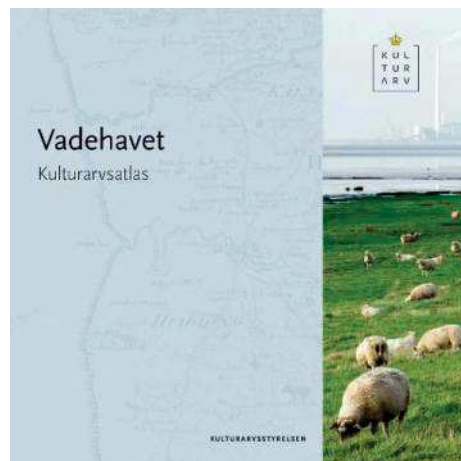
skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper for bevaringsværdi:

Fredede bygninger*
Høj (karakter 1-3)
Middel (karakter 4-6)
Lav (karakter 7-9)

* Foruden lokalplanens bestemmelser om de enkelte bygningstyper gælder der for de fredede bygninger, at Kulturministeriet v. Kulturarvsstyrelsen skal involveres i alle forandringer på fredede bygninger, indvendige såvel som udvendige.



KULTURARVSATLAS VADEHAVET



Vadehavet Kulturarvsatlas

Varde er udpeget, af Kulturarvsstyrelsen, som et af de 77 kulturmiljøer, der er udpeget i Vadehavsregionen i forbindelse med udgivelsen af Vadehavets kulturarvsatlas. Områderne er udvalgt på baggrund af en karakteristik af de naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske hovedtræk. Varde ligger ved Vadehavsregionens nordligste ådal, der er op til flere hundrede meter bred med marsk på begge sider. Marken strækker sig fra Ho Bugt ind til byen, som er anlagt ved et vadested.

Lokalplanen er ikke i modstrid med intentionerne bag kulturarvsatlassen.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Varmeforsyning A/S.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

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

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med

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 er der fokuseret på trafikstøjgener fra Søndermarksvej og Ribevej, der vil have indvirkning på boligområdet. Ligeledes har screeningen fokuseret på støjkonsekvenser fra den militære skydebane i vest og dennes indvirkning på boligområdet. Screeningen pegede på, at der igennem lokalplanlægningen skal tages højde for støjproblemerne igennem bestemmelser for etablering af støjafskærmning. Screeningen fokuserede på gener fra erhvervsområdet, der kan have indvirkning på boligområdet. Derfor skal lokalplanlægningen tage højde for afstandskrav og visuel afskærmning, som vil afhjælpe potentielle gener fra erhvervsområdet.

Screeningen påviste, at lokalplanen tager højde for støjproblemet ved Søndermarksvej ved at fastsætte bestemmelser om etablering af støjafskærmning. Deslige fastsætter lokalplanen bestemmelser for klassificering af erhvervsgrundene, således at de erhvervsgrunde der ligger tættest på boligområdet klassificeres i en miljøklasse 1-2.

Screeningsskemaet foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan og Byudvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk

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. 1-1,5 km fra nærmeste Natura 2000-områder, der ligger ved Varde Å. Natura 2000-området er udpeget som EF-fuglebeskyttelsesområde, EF-habitatområde samt ramsar-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.

SKOVLOVEN

Da hele lokalplanområdet ligger i byzone findes der ikke skovrejsningsområder. I lokalplanens sydvestlige del, ved Pyt Ege, har skovarealet status som fredskov. Derfor kræver indgreb i skoven Naturstyrelsens tilladelse efter skovloven. Skoven indgår som en del af det rekreative, grønne område.

Lokalplanen overholder eksisterende beskyttelseslinjer.

NATURBESKYTTELSESLOVEN

I den sydvestlige del af lokalplanområdet er der ved Pyt Ege en mindre sø, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen indgår i det rekreative, grønne område, der i lokalplanen udlægges i området ved Pyt Ege. § 3-beskyttelsen indebærer, at søens tilstand ikke må ændres uden kommunens

Beskyttede
naturtyper

dispensation.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen kendt jordforurening eller formodning om jordforurening i lokalplanområdet.

Byzone Ifølge jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede. Boligområdet undtages og erhvervsområdet undtages af områdeklassificeringen, idet arealet tidligere har været landbrugsjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til Søndermarksvej og Ribevej, der begge er trafikveje med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 58 dB.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.

VEJLOVEN

I forbindelse med byggeansøgning skal der fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

MUSEUMSLOVEN

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

I forbindelse med jordarbejder, fx ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldt 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. Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, skal der i lokalplanområdet foretages en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes.

Varde Museum har i forbindelse med lokalplanforslaget foretaget en arkivsk kontrol af lokalplanområdet, og det vurderes, at det er forventeligt, at der kan være fortidsminder på området. Derfor skal der forud for anlægsarbejdet i lokalplanområdet foretages en forundersøgelse, der vil be- eller afkræfte tilstedeværelsen af fortidsminder.

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

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra vedkommende myndighed.

SERVITUTTER

Området er pålagt en række servitutter og begrænsninger af forskellig karakter. Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv. da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

Dokument om byggelinjer, tinglyst 03.09.1935 - 903176-50:
Der er omkring Ribevej tinglyst vejbyggelinjer. Deklarationen bestemmer, at der i en afstand af 17,5 meter fra vejmidten plus et højdetillæg, ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art.

Dokument om adgangsbegrænsning, tinglyst 09.06.1964 - 4518-50:
Der er adgangsbegrænsninger for adgangen til Ribevej. Adgangsbegrænsningen medfører, at der ikke må etableres overkørsel direkte til Ribevej, uden særskilt tilladelse fra vejmyndigheden. Servitутten er ikke stedefæstet.

Dokument om forsynings- og afløbsledninger, tinglyst 19.06.1980 – 14841-50:
Langs Ribevej har DIN Forsyning en hovedfjernvarmeledning liggende.

Dokument om forsynings- og afløbsledninger, tinglyst 19.06.1980 – 114842-50:
I samme tracé som hovedfjernvarmeledningen ligger, er der også nedgravet og tinglyst en hovedvandleledning.

Dokument om forsynings- og afløbsledninger, tinglyst 21.09.2007 – 36017-50:
Langs skellet mellem matr. nr. 18c og 16c, Varde Markjorder, er

der nedlagt og tinglyst to kloakledninger. Der er på hver side af kloakledningerne fastsat et deklaraionsbælte på 2,5 meter, hvor indenfor der ikke må bygges mv. (jf. kortbilag 2). Lokalplanen overholder servitутten.

Deklaration om alment fjernvarmeanlæg, tinglyst 04.02.2015 – 1006059904
DIN Forsyning har fjernvarmerør beliggende inden for lokalplangrænsen, jf. kortbilag 2. Der må inden for en afstand af 2 meter fra rørene ikke bebygges mv.

Deklaration om alment vandforsyningsanlæg, tinglyst 25.02.2015 – 100612825:
Langs Ribevej og i Jeppe Skovgaard's Vej er der nedlagt og tinglyst vandleddninger. Der må inden for en afstand af 2 meter fra rørene ikke bebygges mv.

Deklaration om alment kloakanlæg, tinglyst 02.07.2015 – 1006537894
Der er nedgravet kloakledninger i de offentlige veje samt foretaget dobbelt tinglysning af enkelte ledninger. Ledningerne er delvist sammenfaldende med tinglysningen af 21.09.2007

Der er ikke tinglyst andre servitutter af betydning for lokalplanens realisering. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

Lokalplanen overholder alle ovennævnte servitutter.

I tilfælde af at en tilstandsservitut er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, vil servitутten automatisk bortfalde efter planlovens § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.



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.