



**Varde
Kommune**

Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79947430

Orientering om endelig vedtagelse af lokalplan 23.02.L16 Boliger vest for Ringkøbingvej i Varde

4. marts 2020

Den 26. februar 2020 vedtog Varde Kommune administrativt ovennævnte plan endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Ib Hilmar Hedegaard

Direkte tlf.: 79947430

Planerne omfatter et område til boligbebyggelse ved Vardegårdvej i Varde.

Sagsnr.: 18/6594

Fra offentliggørelsesdatoen den 4. marts 2020 kan planen, samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse, ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - søg under "Kommunen" - "Høringer og afgørelser", eller på nedenstående link:

<http://www.vardekommune.dk/content/vedtagelse-af-lokalplan-2302l16-boliger-ved-ringkoebingvej-i-varde>

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 23.02.L16 ophæves lokalplan nr. 35.

Planen er registreret via Plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planen, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

Retsvirkninger

De midlertidige retsvirkninger efter §12 stk. 2 og 3 samt §18 i Lov om planlægning ophører fra offentliggørelsesdatoen.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet på e-mail til plan@naevneneshus.dk eller til Varde Kommune, Plan og Vækst, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, videresendes anmodningen herefter til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

Med venlig hilsen

Ib Hilmar Hedegaard

Byplanarkitekt

E ibhe@varde.dk



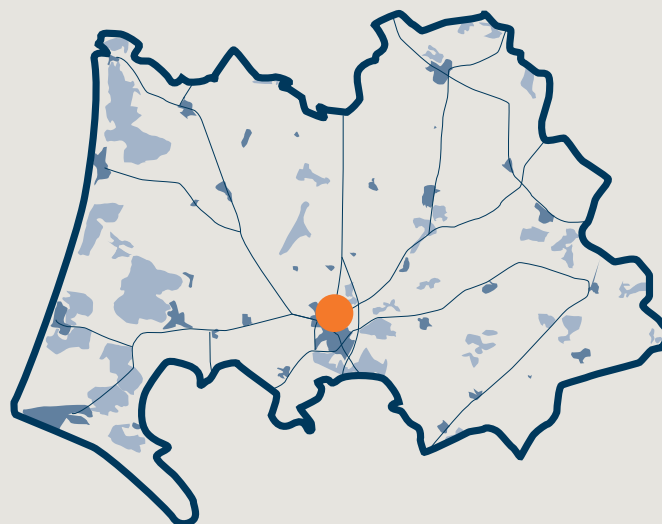


23.02.L16



Lokalplan 23.02.L16

BOLIGER VEST FOR RINGKØBINGVEJ
I VARDE



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 6. december 2019 til 19. januar 2020.

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4. Udstykning	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	11
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	14
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	15
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	17
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	20
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	20
§ 11. GRUNDEJERFORENING	20
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	21
§ 13. RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSESPÅTEGNING	22
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	23
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	25
SERVITUTTER	27

KORTBILAG:

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 3: LOKALPLANKORT

KORTBILAG 4: AREALANVENDELSE

KORTBILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN A (*mulig indretning af lokalplanområdet*)

KORTBILAG 6: PRINCIPPLAN – FORBINDELSSESVEJ

KORTBILAG 7: PRINCIPSNIT – FORBINDELSSESVEJ

KORTBILAG 8: PRINCIPTEGNING – DELOMRÅDE 5

Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på etablere byggegrunde til boligformål i Varde nord.
- + Lokalplan 35 blev vedtaget i 2008.
- + Nærværende lokalplan 23.02.L16 er en justering af tidligere lokalplan 35 – som udgår ved dennes endelige vedtagelse.
- + Nærværende lokalplan 23.02.L16 er giver mulighed for etablering af åben lav boligbebyggelse inden for delområde 2A og 2B.
- + Antal boliggrunde ændres til min. 12 indenfor delområde 1.
- + Der er opdateret gældende matrikler og tilpasset kortbilag i henhold til eksisterende forhold.
- + Der er opdateret bestemmelser for beplantning, overkørsler og belægning i området.
- + Redegørelsen er opdateret

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er Byrådets ønske om at muliggøre opførelse af åben-lav boligbebyggelse i yderligere 2 delområder inden for lokalplanområdets afgrænsninger.

Den oprindelige intention med Lokalplan 35, var realiseringen af et af kommuneplantillæg 29's arealudlæg til Varde Kommuneplan 2004 til 2016; at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde bestående af en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt mulighed for etablering af en del-strækning af en forbindelsesvej mellem Ringkøbingvej og Ortenvej.

Formålet med lokalplanen er derudover at fastlægge vej- og stisstrukturen for området samt placering og udformning af grønne områder.

Endelig er det formålet med lokalplanen at sikre at bebyggelse placeres under hensyn til eksisterende vandindvindingsanlæg i området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det nordlige Varde umiddelbart vest for Ringkøbingvej og i forlængelse af et eksisterende boligområde ved Nørremarksvej. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Ringkøbingvej, der udgør en af de oprindelige landeveje, der stråler ud i radialer fra bymidten. Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet af åbent land, mens området mod syd har boligområdet Nørremarksvej som afgrænsning.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 9,7 ha og omfatter matr.nr. 113d, 30dc, 30dp, 30do, 30dn, 30dm, 30dl, 30dk, 30di, 30dd, 30de, 30df, 30dg, 30dh, og dele af 7000a1, Varde markjorder, samt fremtidige matrikler inden for lokalplanområdet.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er overgået til byzone i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 35 i 2008.

I den østlige ende af lokalplanområdet ligger en eksisterende landbrugsbebyggelse, der anvendes som helårsbeboelse.

I det sydvestlige hjørne er en aktiv kommunal drikkevandsboring 121.1046, som ejes af DIN forsyning.

Det oprindelige landbrugsareal var opdelt af række læhegn, markskel og et dige.

Omkringliggende områder

Mod nord og vest anvendes arealerne til landbrug. Øst for ringkøbingvej er der planlagt et nyt boligområde.

Mod syd støder lokalplanområdet op til et eksisterende boligområde ved Nørremarksvej. Dette boligområde er et kombineret åben-lav og tæt-lav boligområde omgivet af beplantningsbælter og et beplantningsbælte mod nord-øst.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedidéen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre et harmonisk boligområde med mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Planen er robust disponeret, således at den giver mulighed for, at der udelukkende etableres åben-lav, eller at der etableres en kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, jf. dispositionsplanen nedenfor.

Delområde 1 udlægges til åben-lav fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse).

I delområde 2A, 2B og 2C, vil der kunne etableres åben-lav (fritliggende enfamiliehuse) og tæt-lav (række- eller klyngehuse) eller en kombination deraf. Delområderne til åben og tæt-lav bebyggelse er placeret i 3 enklaver langs interne boligveje.

I delområde 3 gives der mulighed for etableringen af 1 eller 2 enfamilieboliger i den oprindelige landbrugsejendom.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager med frit valg mht. tagform, dog skal tæt-lav bebyggelse langs de enkelte boligveje udformes i samme materialer og med samme tagform. For at sikre et vis element af sammenhæng i bebyggelses udtryk til trods for en evt. blanding af boligtyperne, etageantallet og tagformen, stilles der i lokalplanen krav om, at facader opføres i tegl, der fremstår som blank tegl, vandskuret eller pudset i farverne sort, hvid, brun og grå.

Mindre bygningsdele kan opføres i lette materialer som f.eks. glas og træ. Der stilles krav om, at tag-materialet fremstår i farverne sort, grå eller rød. Derudover stilles der i lokalplanen krav om, at bebyggelsen placeres bag byggelinjer, så der sikres mulighed for en karakterdannende beplantning langs de enkelte veje.

De fælles opholdsarealer udgør ca. 30 % af hele lokalplanområdet og ca. 40 %, hvis delområde 4 ikke medregnes. Lokalplanområdets grønne fællesarealer (delområde 5) støder op til et skov- samt beplantningsbæltet ved Nørremarksvejskvarteret.

Lokalplanen fastsætter, at de fælles opholdsarealer skal fremstå med karakter af en græsplæne med spredte træ- og buskgrupper og enkelt stående solitære træer i form af hjemmehørende arter.

De fælles opholdsarealer kan indrettes med legeredskaber og aktiviteter, der tilpasses det samlede områdes præg.

Langs stamvejen plantes paradisæble (Malus hybrid af sorten 'Evereste'.

I et ca. 500 m langt og 50 m bredt bælte langs lokalplanens nordlige afgrænsning udlægges et delområde til en forbindelsesvej samt en sti, der på sigt skal forbinde Ringkøbingvej og Ortenvej. Lokalplanområdet vejbetjenes fra denne forbindelsesvej. Den eksisterende landejendom betjenes fortsat fra Ringkøbingvej, men kan i fremtiden vejbetjenes fra lokalplanområdets stamvej.

Langs det åbne land mod nord afgrænses området af et skovbryn, der kan gives en højde på maksimalt 5 m af hensyn til en evt. fremtidig boligbebyggelse nord for lokalplanområdet. Efter skovbrynet følger mod syd en sti, rabat, kørebane, et skovbælte og igen et skovbryn nord for stamvejen ved boligbebyggelsen.

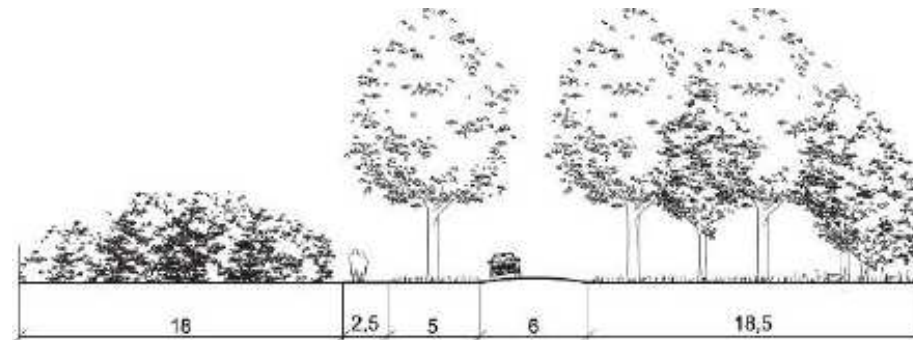
Der er vist et principielt tværsnit af vejudlægget på side 6.

Matrikelkort (forår 2019) med lokalplanomrids er vist på side 7.

INDLEDNING



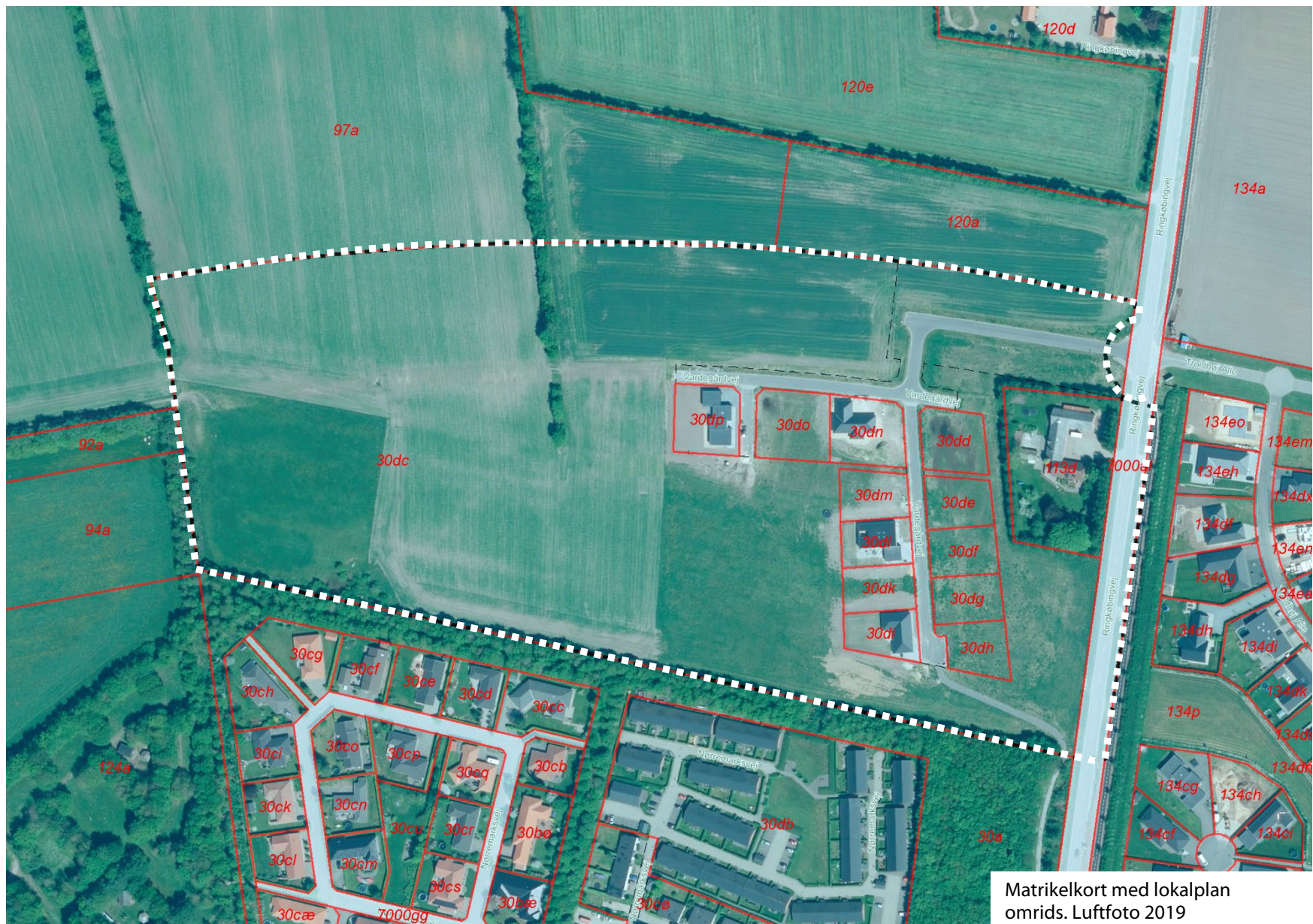
Oversigtskort viser lokalplanområdet – luftfoto 2018



Tværsnit af forbindelsesvejen set mod øst



Dispositionsplan for lokalplanområdet. Lokalplanområdets delområder til bebyggelse er vist med en rød signatur, mens de fælles opholdsarealer er vist med en grøn signatur og vejarealer med en grå-rød signatur.



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt forbindelsesvej.

at sikre at bebyggelsen fremstår som en harmonisk bebyggelse med mulighed for forskellig arkitektur.

at fastlægge principper for beplantningen, så områdets grønne opholdsarealer fremstår som en helhed med dels en åben karakter og dels en skovagtig karakter, samt at forbindelsesvejen anlægges som en vej gennem et grønt bælte med skovkarakter.

at fastlægge principper for områdets vej- og stistruktur, herunder parkering og gode stiforbindelser for bløde trafikanter på tværs af området.

at sikre at bebyggelse placeres under hensyn til eksisterende vand-indvindingsanlæg.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 113d, 30dc, 30dp, 30do, 30dn, 30dm, 30dl, 30dk, 30di, 30dd, 30de, 30df, 30dg, 30dh, og dele af 7000al, Varde markjorder, samt fremtidige matrikler inden for lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. *

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 3.

2.3.1 Delområde 1 omfatter dele af matr. 30dc, Varde Markjorder og er udlagt beliggende langs med og inkluderer fælles stamvej.

* Lokalplanområdet overgik fra landzone til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplan 35 i 2009, som nærværende lokalplan afløser.

- 2.3.2 Delområde 2 omfatter dele af matr. 30dc, 30dp, 30do, 30dn, 30dm, 30dl, 30dk, 30di, 30dd, 30de, 30df, 30dg, 30dh, Varde markjorder, samt fremtidige matrikler inden for delområdet.
- 2.3.3 Delområde 2 underopdeles i delområderne 2A, 2B og 2C.
- 2.3.4 Delområde 3 omfatter matr. 113d, Varde Markjorder.
- 2.3.5 Delområde 4 omfatter dele af matr. 30dc, Varde Markjorder
- 2.3.6 Delområde 5 omfatter dele af matr. 30dc, Varde Markjorder

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 **GENERELT**
Områdets anvendelse fastlægges til helårsbeboelse samt fælles grønne opholdsarealer og vejareal. *
- 3.2 **DELOMRÅDE 1**
Delområde 1 udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse).
- 3.3 **DELOMRÅDE 2 (2A, 2B og 2C)**
Delområde 2A, 2B og 2C udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, og til tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og klyngehuse, der sammenbygges i skel.
- 3.4 **DELOMRÅDE 3**
Delområde 3 må anvendes til ét fritliggende eller to sammenbyggede enfamiliehuse.
- 3.5 **DELOMRÅDE 4**
Delområde 4 skal anvendes til forbindelsesvej med tilhørende sti og plantebælter.
- 3.6 **DELOMRÅDE 5**
Delområde 5 skal anvendes til fælles opholdsareal.

* Se kortbilag 3 og 4

§ 4. UDSTYKNING

4.1 GENERELT

Udstykning kan ske i princippet som vist på kortbilag 5.

4.2 DELOMRÅDE 1

Delområde 1 skal udstykkes som åben-lav boligbebyggelse. Grunde skal have en minimumsstørrelse på 800 m². Der skal etableres minimum 10 boliggrunde indenfor delområde 1. Der må ikke ske matrikulær sammenlægning.

4.3 DELOMRÅDE 2 (2A, 2B OG 2C)

- 4.3.1 Delområde 2A, 2B og 2C kan udstykkes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelsen.*
- 4.3.2 I delområde 2A og 2B kan udstykning være en kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- 4.3.3 Der må kun benyttes ét udstykningsprincip for delområde 2C.**
- 4.3.4 Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal grundene have en minimumsstørrelse på 800 m².
- 4.3.5 Ved tæt-lav boligbebyggelse kan udstykning foregå i en eller flere storparceller eller i enkelte grunde med grundstørrelser på minimum 300 m².
- 4.3.6 Ved tæt-lav bebyggelse, skal der udarbejdes en udstykningsplan. jf. byggelovens § 10A og senere ændringer heraf. Udstykningsplanen skal dokumentere, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang, med mindre byggeriet er omfattet af § 10A's undtagelsesbestemmelser.

4.4 DELOMRÅDE 3

Delområde 3 kan udstykkes til maks. 2 grunde med en minimumsstørrelse på 800 m².

Se kortbilag 3 og 4

*En kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse giver mulighed for et blandet boligudbud i delområde 2.

Bestemmelserne for delområdet muliggør variation og fleksibilitet i boligtyper samt bebyggelsens tæthed.

Se kortbilag 3 og 4

** For delområde 2C skal der vælges mellem tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse. Der må ikke ske en blanding af boligtyperne.

Se kortbilag 3 og 4

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes som vist i princippet på kortbilag 3.
- 5.1.2 Lokalplanområdet vejbetjenes med adgang fra forbindelsesvejen A-B fra Ringkøbingvej. *
- 5.1.3 Adgangen til stamvejen for lokalplanområdet sker i punkt C via en adgangsvej.
- 5.1.4 Stamvejen etableres på strækningerne C-D og E-F med mulighed for forlængelse til punkt G.
- 5.1.5 Delområde 2 vejbetjenes fra stamvejen via boligveje, der udlægges på strækningerne H-I, J-K og L-M.
- 5.1.6 Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til stamvejen med undtagelse af strækningen E-H. **
- 5.1.7 Der må kun etableres én overkørsel pr. grund. Overkørslen må maksimalt have en bredde på 5 m.***
- 5.1.8 Overkørsel til hjørnegrunde skal etableres min. 5 m fra stamvejens kørebaneant.

5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

- 5.2.1 Forbindelsesvejen A-B udlægges i en bredde på 50 m og anlægges med en kørebanebredde på 6 m og en sti på 2,5 m, jf. kortbilag 3 til 6.
- 5.2.2 Kørebanen forkastes 5 m to steder efter princippet, som vist på kortbilag 3 og 7.
- 5.2.3 Adgangsvejen udlægges i en minimumsbredde på 12 m og anlægges i en bredde på min. 6 m, efter princippet på kortbilag 3.
- 5.2.4 Stamvejen udlægges i en minimumsbredde på 10 m og anlægges i en min. bredde på 5,5 m, efter princippet på kortbilag 3 og 6.
- 5.2.5 Boligveje udlægges i en minimumsbredde på 8,5 m og anlægges i en min. bredde på 5,5 m, efter princippet på kortbilag 3.
- 5.2.6 For enden af stamvejen samt boligvejene i punkterne E, I, K og M etableres vendepladser med en bredde på mindst 14 m og en længde på mindst 15 m, efter princippet på kortbilag 3.

* Der er planlagt en mulig forbindelsesvej mellem Ringkøbingvej og Ortenvej, som der ikke er taget endelig politisk beslutning om etablering af.

** Hensigten er at skabe en overskuelig stamvej.

*** Overkørsel er adgang for kørende færdsel fra den enkelte grund til en vej. Overkørsel /adgang fra grunden til vejen må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse.

- 5.2.7 Ved punkt F anlægges en 10 m forlængelse af stamvejen til punkt G med en hjørneafskæring i det nordøstlige hjørne i radius på 6 m.

5.3 UDFORMNING AF VEJANLÆG

- 5.3.1 Forbindelsesvejen A-B udformes som vist i på kortbilag 4, 5 og 6.
- 5.3.2 Adgangsvejen udformes som en 6 m bred kørebane med 1,5 m fortov i den ene side.
- 5.3.3 Stamvejen udformes som 5,5 m kørebane med 1,5 m sti mod nord.
- 5.3.4 Boligvejene udformes som 5,5 m kørebane.

5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING

- 5.4.1 Forbindelsesvej, stamvej og boligveje samt de dertilhørende vendepladser udføres i asfalt.
- 5.4.2 Overkørsel fra stamvej til boligveje skal etableres ens i samme granitmateriale.
- 5.4.3 De tre boligveje indenfor delområde 2 samt de tilhørende vendepladser, og evt. parkeringspladser jf. pkt. 5.5, skal udføres i asfalt.
- 5.4.4 På boligveje i område 2A, 2B og 2C skal belægning på overkørsel til boliger udføres i betonfliser, granitsten, græsarmeringssten eller lignende.*
- 5.4.5 På stamvej på strækning E-H skal belægning på overkørsel til boliger udføres i ens granitmateriale.
Granit skal være i grålige nuancer. Skærver accepteres ikke.
- 5.4.6 Langs med forbindelsesvejen etableres beplantning, som vist i princippet på kortbilag 6 og 7, og beskrevet i pkt. 8.3.

* Bestemmelse inkluderer også hjørnegrunde mellem stamvej og boligveje, som skal have overkørsel orienteret mod boligveje.

5.5 PARKERING

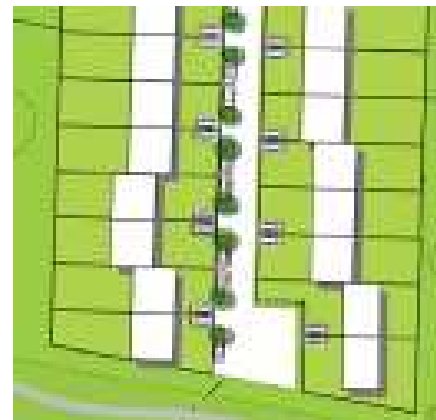
- 5.5.1 Ved nybyggeri skal der mindst anlægges parkeringspladser efter følgende normer:
- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig
 - 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig
- 5.5.2 Parkering skal foregå individuelt på egen grund. For tæt-lav bebyggelse kan en ½ p-plads pr. bolig dog også etableres som fælles parkering. Fællesparkering for tæt-lav bebyggelse kan eventuel etableres inden for boligvejens udlæg*, hvis der samtidig kan sikres tilstrækkelig vendeareal til renovationsvogne o.l., se et eksempel på skitsen til venstre. Eventuel fællesparkering til tæt-lav bebyggelse skal anlægges ud fra en helhedsplan for boligvejen. Træer, belysningen og belægningen skal være i en harmonisk udformning. P-pladserne etableres i grupper og planen skal godkendes i forbindelse med vejprojektet.

5.6 STIER

- 5.6.1 Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 3, 4 og 7. Der skal etableres stiforbindelse fra boligvejene til hovedstierne. Stier udlægges i en bredde på mindst 3 m og anlægges i en bredde på mindst 2 m.
- 5.6.2 Stien langs Ringkøbingvej anlægges dog i 2,5 m bredde.
- 5.6.3 Hovedstier udføres i asfalt. Sekundære stier udføres i grå eller sandfarvet stenmel. Belægning af sekundære stier skal være ens for hele lokalplanområdet.

5.7 BELYSNINGARMATUR

- 5.7.1 Belysningsarmatur langs adgangsvej, stamvej, boligveje og hovedstier, som vist på kortbilag 3, skal have et ensartet arkitektonisk udtryk i form af parkarmatur med en højde på maksimalt 5 m.
- 5.7.2 Sekundære stier kan belyses via pullertlamper med en maksimal højde på 1 m.
- 5.7.3 Belysning langs forbindelsesvejen skal have en ensartet arkitektonisk udtryk set i forhold til hele strækningen fra Ringkøbingvej til Ortenvej.



Eksempel på hvordan fællesparkering kan etableres indenfor vejarealet til boligvej (delområde 2B).

* Parkeringspladser på boligvejens udlæg er ikke forbeholdt beboere på vejen, men må benyttes af alle.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Bebyggelse skal placeres indenfor de viste områder til bebyggelse på kortbilag 3.
- 6.1.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggelinjer.
- 6.1.3 Mellem vejskel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse. *

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eksklusiv evt. andel af fællesareal** må ikke overstige:
- 30 % for åben-lav bebyggelse
 - 40 % for tæt-lav bebyggelse
- 6.2.2 Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager med en maks. højde på 8,5 m fra eksisterende terræn. ***

* Med bebyggelse forstås bygninger af enhver art, inkl. afskærmninger og læmure m.v. Dog jf. § 8.7, må der langs boligveje etableres afskærmning af privat dagrenovation på egen matrikel mellem byggelinje og vejskel, såfremt det er opført i lette materialer.

Afskærmning skal placeres, så det ikke spærrer for udsigten ved udkørsel til vej fra egen grund eller naboens grund.

** Med fællesareal menes vejareal og opholdsareal.

*** Skorstene, antenner o.l. er ikke omfattet.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Ny bebyggelse skal opføres i sorte, hvide, brune eller grå tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset i overensstemmelse med nedenstående NCS-farvekoder. *
- 7.1.2 Mindre bygningsdele kan desuden udføres i lette materialer, så som træ, metal og glas.
- 7.1.3 Facader, der ikke fremstår i materialets naturlige overflade, skal males/pudses/vandskures i følgende ikke laserende, matte farver:
- Sort
 - Hvid
 - Brune farver: NCS 1005-Y20R, NCS 2010-Y20R, NCS 3005-Y20R, NCS 5020-Y10R, NCS 7020-Y10R, NCS 6020-Y40R, NCS 5030-Y30R, NCS 6030-Y30R eller NCS 7020-Y30R.
 - Grå farver: NCS 1002-Y, NCS 1520-Y, NCS 2502-Y, NCS 5005-R80B, NCS 4005-G90Y, NCS 7005-G90Y, NCS 4010-B, NCS 6010-B eller NCS 7010-B.
- 7.1.4 Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne, eller som en let konstruktion beklædt med brædder, der er malet i følgende ovenstående ikke laserende, matte farver.
- 7.1.5 Ved tæt-lav bebyggelse skal sammenhængende boliger udføres i ens materialer inden for den enkelte boligvej (delområde 2A, 2B eller 2C).

7.2 TAGFORM

- 7.2.1 Der stilles ingen krav om en bestemt tagform.
- 7.2.2 Taghældningen må dog maks. være 45 grader.
- 7.2.3 Ved tæt-lav bebyggelse skal boligerne samt skure og udhuse o.l. udføres med samme tagform inden for det enkelte delområde, hhv. 2A, 2B og 2C.

* NCS står for "Natural Color System".

De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren.

Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med sort tagpap, skifer, eternitskifer, zink, rød eller sort halvmat tegl/betontagsten, der opfylder følgende:
- NCS-farvekode:
Rød tegl: NCS 3050 Y60R, NCS 4040 Y70R eller NSC 3040 Y70R
Sort
 - Glans <25 *
- 7.3.2 Ved tæt-lav bebyggelse skal sammenhængende boliger, skure og udhuse o.l. udføres i ens tagmateriale inden for det enkelte delområde, hhv. 2A, 2B og 2C.
- 7.3.3 Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes med de samme teglsten/betontagsten som beboelsesbygningen eller med skifer, eternitskifer, zink eller sort tagpap evt. med trekantlister.

7.4 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.

- 7.4.1 Vinduer, døre og garageporte skal være sorte, hvide, grå eller brune, jf. farverne i pkt. 7.1.
- 7.4.2 Tagrender og nedløb skal udføres i ikke-flekterende metal eller i sort, hvid, grå eller brun plast, jf. farverne i pkt. 7.1.3

7.5 PARABOLANTENNER OG SKILTE

- 7.5.1 Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må maks. have en diameter på 1 m.
- 7.5.2 Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.
- 7.5.3 Der må maks. opsættes et skilt til erhverv og/eller reklame pr. bolig på maks. 400 cm².

* Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.0** Ved tæt-lav byggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 25 % af boligetagearealet.

Der skal etableres en fælles legeplads på min 15 m². *

Ved matrikel opdeling af tæt-lav bebyggelse udgår krav om etablering af legeplads.

8.1 DELOMRÅDE 1

- 8.1.1 Mellem vejskel og byggelinje må der kun anlægges græs. **
- 8.1.2 Mellem vejskel og byggelinje må der plantes solitære træer af størrelsen 14-16 cm langs stamvej. Solitære træer skal være af arten paradisæble (Malus Hybrid af sorten 'Evereste'. ***
- 8.1.3 Der kan etableres hæk langs stamvej i byggelinje, som arten bøg (Fagus sylvatica).
- 8.1.4 For boliger som er beliggende på hjørnegrunde mellem stamvej og boligveje 2A, 2B og 2C gælder samme bestemmelser i forhold til stamvej, som angivet i punkt. 8.1.1 til 8.1.3

8.2 DELOMRÅDE 2 (2A, 2B OG 2C)

- 8.2.1 Mellem vejskel og byggelinje må der kun anlægges græs. ****
- 8.2.2 Mellem vejskel og byggelinje må plantes solitære træer af størrelsen 14-16 cm langs boligvej. Solitære træer skal være af arten paradisæble (Malus Hybrid af sorten 'Evereste'. Der må etableres buskgrupper i grupper af 3-5 stk. buske i en maks. højde på 0,8 m.
- 8.2.3 Der kan etableres hæk langs boligveje i byggelinje, som arten bøg (Fagus sylvatica).

8.3 DELOMRÅDE 4

Inden for delområde 4 skal beplantningsbæltet langs forbindelsesvejen etableres som vist på kortbilag 6 og 7.

- 8.3.1 Skovbryn:
Langs begge sider af forbindelsesvej i delområde 4 skal der etableres et 10 – 18 m bredt skovbryn, der ikke må blive højere end ca. 5 m. Skovbrynet afsluttes i flugt med stamvej. Skovbrynet skal bestå af blandede buske og evt. spredte mindre træer. Der lægges vægt på variation over året med blomstring, frugtsætning og høstfarver.

* Krav til legeområde kan være del af opholdsareal.

Der skal søges om byggetilladelse til opførelse af en legeplads, selvom den reelt ikke er en bygning.

** Det betyder, at der langs stamvej kun må forefindes græs og solitære træer på arealet mellem vejskel og byggelinje.

*** Med størrelsen menes omfanget af træets stamme i cm på plantningstidspunktet. Omfanget skal måles i en meters højde.

**** Det betyder, at der langs boligveje kun må forefindes græs, solitære træer og buskgrupper på arealet mellem vejskel og byggelinje, samt afskærmede skraldespande til dagrenovation, jf. §8.7.

Der kan plantes følgende arter: Ribs (*Ribes alpinum*), engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*), og sargentsæble (*Malus sargentii*), slåen (*Prunus spinosa*), vildæble (*Malus sylvestris*) og alm. røn (*Sorbus aucuparia*).

Planteprincip:

Forbandt med rækkeafstand 1,5 m og planteafstand 1,2 m.

Der etableres 2 stiforløb mellem stamvej og forbindelsesvej gennem skovbrynet.

8.3.2 Vejtræer:

I en mindst 5 m bred græsabat mellem stien og kørebanen plantes en række vejtræer. Der etableres en sammenhængende række af højstammede og fuldkronede løvtræer, der plantes med regelmæssig afstand.

Der plantes følgende art: Eg (*Quercus robur*) af størrelsen 14-16.

Planteprincip: Enkeltrække med planteafstand 10 m.

8.4 DELOMRÅDE 5

Delområde 5 udlægges som fælles opholdsareal. Opholdsarealerne etableres som vist i princippet på kortbilag 3, 4 og 5.

8.4.1 Beplantningen på de fælles opholdsarealer etableres som spredt beplantning på græs med solitære træer og trægrupper af 3-5 stk. træer og mindst 9 buskgrupper af 10-13 stk. buske.

Træerne skal være af arterne ask (*Fraxinus excelsior*), eg (*Quercus robur*), krimlind (*Tilia euchlora*) og ahorn (*Acer pseudoplatanus*) i størrelsen af mindst 12-14 cm.*

Buskene skal være af arterne engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*), sargentsæble (*Malus sargentii*) og bærmispel (*Amelanchier canadensis*).

8.4.2 Mellem delområde 2C og delområde 3 samt ud mod Ringkøbingvej skal der etableres en tættere skovagtig beplantning, der hænger sammen med skovbryns- og skovbeplantningen i delområde 4. Arterne og planteprincippet skal være ens med bestemmelserne i pkt. 8.3 for skovbryn og skovbælte.

8.4.3 Der kan på friarealerne etableres legeredskaber og andre aktiviteter, når de tilpasses områdets samlede præg, herunder terrænet.

8.4.4 Der udlægges areal til beskyttelse af ledningsanlæg til vandforsyning i en bredde af 5 m, og i en radius af 10 m omkring vandboring som vist på kortbilag 5 og 6. Der må etableres beplantning eller faste anlæg indenfor arealet omkring boring. **

Se kortbilag 4 og 7.

* Med størrelsen menes omfanget af træets stamme i cm på plantningstidspunktet. Omfanget skal måles i en meters højde.

** Ejere af vandboring ønsker at beskytte boringen, og eventuelt anlæg med omkringliggende beplantning, for således at undgå utilsigtet anvendelse af arealet.

8.5 TERRÆNREGULERING

- 8.5.1 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.
- 8.5.2 Terrænudligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer.
- 8.5.3 Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.6 FÆLLESOPSAMLING

- 8.6.1 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendeligmateriale inden for vejarealet, hvis der sikres plads til venderadier for renovationsvogne o.l.*
- 8.6.2 Ved tæt-lav bebyggelse skal der disponeres og indrettes fælles plads til affald i nær tilknytning til vej. Bestemmelse gælder uanset matrikelopdeling af tæt-lav bebyggelse.
- 8.6.3 Indretning af plads til fællesopsamling af affald skal være visuelt afskærmet og følge bestemmelser i 6.1 §7 og 8.

8.7 OPLAG

- 8.7.1 Oplag af byggematerialer, haveaffald, skraldespande og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse.
- 8.7.2 Der må langs boligveje etableres afskærmning af privat dagrenovation på egen matrikel mellem byggelinje og vejskel, såfremt det er opført i lette materialer. **
Afskærmning må maks. være 2 m bred, 1,1 m høj og 0,9 m dyb, og skal være i farve som angivet under §7.1.3 og 7.1.4
- 8.7.3 Oplag af både, campingvogne og lastvogne samt u-indregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser. ***

* Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

** Det betyder, at der kun gives mulighed for placering af affaldsspande og afskærmning mellem byggelinje og vejskel på boligveje, og ikke langs stamvejen.

*** Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer o.l.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i kørebane- og vendearealer.
- 9.2 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.
- 9.3 El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
 - Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes fjernvarme-*, vand- og spildevandsforsyning.
 - Der er anlagt veje, stier, vende- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.**
 - Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.4 inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug.
 - Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.7.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.
 Grundejerforeningens skal oprettes senest når 2/3 af de udstykkede grunde er bebygget, eller når Varde Kommune kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 5 og pkt. 8.4 nævnte fællesarealer, dvs. fælles opholdsarealer (og fællesanlæg) og vejarealer dog med undtagelse af forbindelsesvejen i delområde 4. ***

* 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.

**Der forudsættes at veje, stier, vende- og parkeringsarealer etableres løbende i forbindelse med udstykninger.

*** Det betyder, at vejarealer såsom boligveje og fælles stamvej overdrages til grundejerforeningen.

- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan nr. 35, som er godkendt af Varde Byråd den 3. november 2009, ophæves ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

§ 13. RETSVIRKNINGER

- 13.1 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.

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.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Se nærmere i redegørelsen side 25.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 12. 09 2019.

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på fornyet offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 05. 12. 2019.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

/



Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplan 23.02.L16 er endelig vedtaget i henhold til §27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 26.02.2020

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

/



Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplan 35, der udlægges arealet til boligformål.

Eksisterende Lokalplan 35 for boliger vest for Ringkøbingvej i Vardevil blive afløst, ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 23.02.L16

Nærværende lokalplan erstatter således lokalplan 35 i sin helhed.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanområdet har været omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 07.B40 og 07.D27 i Tillæg 29 til "Kommuneplan 2004-2016", gl. Varde Kommune. Rammeområde 07.B40 er udlagt til boligformål med mulighed for kollektive anlæg og offentlige formål. Området overgik dengang fra landzone til byzone.

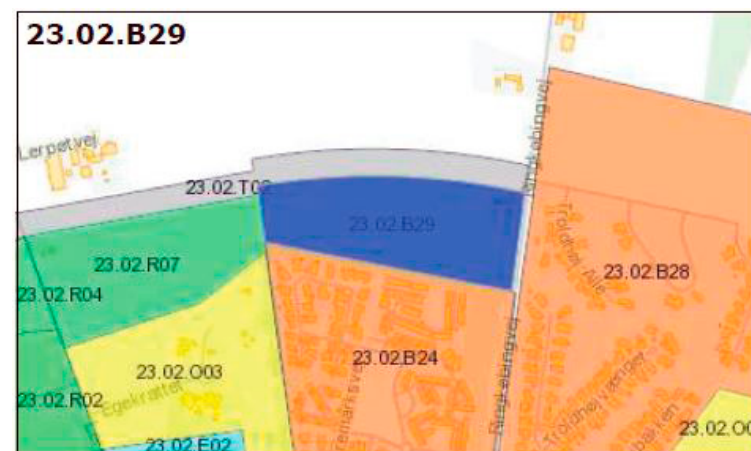
Lokalplanområdet er nuværende omfattet af bestemmelserne for rammeområde 23.02.B29 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

Boligområde, Byzone, Åben lav bolig fremherskende, bebyggelseshøjde 8,5 m, maks. 2 etage, bebyggelsesgrad maks. 30 %.

For tæt-lav bebyggelse gælder maks. bebyggelsesgrad på 40%.

Min. 10% af området skal anvendes til større samlende fællesarealer. Der skal endvidere inden for de enkelte delområder udlægges 5% til fælles opholdsarealer.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser som var udlagt i tidligere gældende Regionplan 2016.

Lokalplanområdet ligger aktuelt i et område med drikkevandsinteresser udlagt i bekendtgørelsen om udpegning af drikkevandsressourcer (LBK nr. 118 af 22/02.2018).

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet, nitratfølsomt indvindingsopland og indsatsområde for drikkevandsbeskyttelse Varde Vandværk – Lerpøtvej.

Indvindingsoplande, følsomme indvindingsoplande og indsatsområder er områder, hvor der ikke må udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet.

I de tilfælde hvor kommunen kan godtgøre, at der ikke findes egnede arealer uden for, må der træffes tilstrækkelige foranstaltninger mod risiko for forurening af grundvandet.

I lokalplanområdet findes der en indvindingsboring til drikkevand, en rå-vandsledning, samt en markvandingsboring ved indkørsel fra ringkøbingvej. Markvandingsboringen blev nedlagt i forbindelse med udstykning af området.

Vandboringen ejes af DIN forsyning, og ligger i det sydvestlige hjørne af lokalplanområde og har væsentlig betydning for drikkevandsforsyningen i Varde, hvorfor boringen skal sikres bedst muligt.

For at sikre grundvandsinteresserne og de eksisterende vandindvindingsanlæg er der med disponeringen af lokalplanområdet respekteret Dansk Ingeniørforenings norm for almene vandforsyningsanlæg for så vidt angår afstand mellem borer og råvandsledning til eventuelle kloakledninger.

Normens vejledende afstand mellem indvindingsanlæg og forureningskilder er på 50 m til kloakledning, under forudsætning af, at ledningen er udført med tætte rør og samlinger, mens afstanden er på 15 m fra råvandsledningen.

Ligeledes er der i lokalplanen sikret et fredningsbælte på min. 10 m rundt om grundvandsboringen, jf. kortbilag 2.

Drikkevandsinteresser skal sikres med en tinglyst beskyttelseszone omkring grundvandsboringen, senest i forbindelse med udstykning af området med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler.

Brug af kunstgødning kan tillades i etableringsfasen af græsarealer m.v. i begrænset omfang.

Museumsloven

Igennem området løber et dige omfattet af Museumslovens § 29a. Diget er markeret med orange signatur på kortudsnittet på modsatte side. Diget var en del af et større system af sammenhængende diger, som har markeret markskellene.

Den kulturarvmæssige værdi vurderes dog forringet, idet hovedparten af disse diger er pløjet bort eller er forsvundet i parcelhuskvartererne.

Med lokalplanrådets overførsel til byzone ophæves beskyttelsen for den del af diget, der ligger i lokalplanområdet.



Dige med gul signatur er omfattet af museumslovens § 29a

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op.

Disse kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

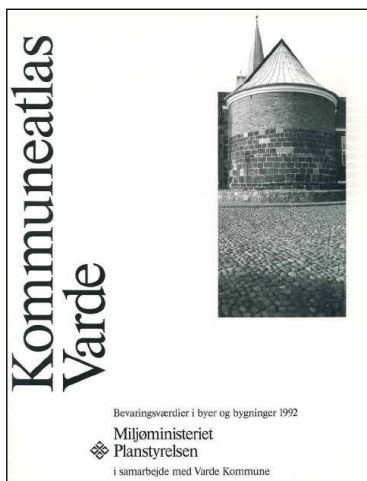
I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og en evt. mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde.

Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

ARKVEST - Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77.

KOMMUNEATLAS VARDE

Kommuneatlas Varde 1992.

Staldbygningen på den oprindelige landbrugsejendom Ringkøbingvej 93 har bevaringsværdien 4.

Bevaringsværdien 4 betegnes som middel.

Varde Kommune har ikke i kommuneplanen stillet krav til bevaring af bygningen og gør det heller ikke med vedtagelsen af denne lokalplan.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er vandforsynet af DIN forsyning.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er varmemforsynet af DIN forsyning via kommunens varmeplanlægning, og er forberedt for yderligere udstykning.

Der kan ikke længere stilles krav om tilslutning til kollektiv varmemforsyning.

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

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan som planlagt separatkloakeret. Den eksisterende bebyggelse er separatkloakeret. Spildevand ledes til Varde Renseanlæg, og overfladevand kan bortledes via tilkobling på eksisterende regnvandsledning. Dette vil kunne medføre, at der skal etableres forsinkelsesbassin vest for området, eller at eksisterende regnvandsledning skal udvides. Det kan også være en mulighed at håndtere regnvandet lokal (LAR), såfremt jordens nedsivningsevne viser sig egnet til dette. Der skal søges om tilladelse til etablering af LAR-anlæg.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport og/eller en miljøkonsekvensrapport.

Konklusionen af screeningerne er, at lokalplanen og aktuelle projekter 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 udarbejdes en miljørapport eller en miljøkonsekvensvurdering med tilhørende tilladelse, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt berørte eksterne myndigheder, som ikke havde bemærkninger.

I forhold til den oprindelige screening var der fokuseret på følgende forhold: Trafikstøj, beskyttet dige og grundvandsinteresser.

I lokalplanen sikres boligerne mod støj, da boligerne placeres med stor afstand til de overordnede veje.

Se endvidere afsnittet nedenfor om støjforhold.

Et dige må nødvendigvis nedlægges. Dog vurderes digets kulturarvsmæssige værdi som lav, da det net af sammenhængende diger/mærskel, som diget oprindeligt har været en del af, er blevet bortpøjning eller opslugt af parcelhuskvarterer.

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Varde Vandværk - Lerpøtvej. Derudover ligger der i det sydlige af lokalplanområde en vandværks-drikkevandsboring samt tilhørende råvandsledning.

For at sikre vandindvindingsinteresserne er der i lokalplanen sikret de nødvendige fredningsbælter samt respektafstande mellem vandboringen og -ledningen til bebyggelse ved at udlægge det sydlige af lokalplanområdet til fælles opholdsarealer.

For derudover yderligere at sikre drikkevandsinteresserne (respektet beskyttelseszone fra vandboringen) skal der udarbejdes servitutstiftende bestemmelser for lokalplanområdet med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler.

Brug af kunstgødning kan tillades i etableringsfasen af græsarealer m.v. i begrænset omfang.

Se i øvrigt afsnittet om grundvand, side 23-24

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området.

Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lokalplanområdet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og dermed ikke burde være belastet af diffus forurening.

Dermed vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. Jordforureningslovens §50 og 50a.

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. Jordforureningslovens §72b.

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknik@varde.dk.

STØJFORHOLD

Lokalplanområdet grænser op til Ringkøbingvej, der er en primær trafikvej. Derudover grænser lokalplanområdets boligområde op til den nye forbindelsesvej, der på sigt kan forbinde Ringkøbingvej og Ortenvej.

Ved nybyggeri skal det sikres, at støj på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens anbefalede støjgrænser for trafikstøj, som for boliger er 58 dB(A).

For at imødegå evt. støjgener er der i lokalplanen holdt en afstand på ca. 50 m fra nye boligers opholdsareal til vejmidten.

Dette vurderer Varde Kommune som tilstrækkeligt i forhold til den forventede trafikmængde. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje".

VEJLOVEN

Der skal fremsendes et vejprojekt med en plan for vej- og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. til godkendelse inden vejene anlægges.

Adgangen til lokalplanområdet skal ske via en adgangsvej fra den nye vejforbindelse mellem Ringkøbingvej og Ortenvej.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, efter lokalplan 35's vedtagelse i 2009.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation.

Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

SERVITUTTER

Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplan-området, der er i strid med lokalplanens planlagte anvendelse.

Dog er der tre servitutter, der har betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger, men i øvrigt ikke er i strid med lokalplanens realisering og planlagte anvendelse. Disse er:

- Dok om byggelinjer mv., lyst d. 03.09 1935, akt D 184 på matr. nr. 30a og nr. 113d. Byggelinje 10 m fra Ringkøbingvejs midte.
- Dok om adgangsbegrænsning, lyst d. 09.11 1973, akt D427 på matr. nr. 30a og nr. 113d. Adgangsbegrænsning til Ringkøbingvej.
- Dok. om hovedvandleddning, fredningsbælte mv., lyst d. 27.03 2008, akt I 325 på matr. nr. 30a. 10 m x 10 m fredningsbælte om vandboringen og et 1 m bredt fredningsbælte på begge sider fra grundvandleddningens midte.

Derudover er der tinglyst to servitutter vedrørende forsynings-/afløbsledninger mv., der skal respekteres.

Alternativt kan ledningerne omlægges/nedlægges og deklarationen aflyses, hvis der kan opnås aftale med de påtaleberettigede herom:

- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., lyst d. 27.06 1991, akt I 325 på matr. 30a.
El-kabel og transformatorstation.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., lyst d. 04.08 1978, akt. 479 på matr. nr. 113d. El-kabel til ejendommen på matr. nr. 113d.



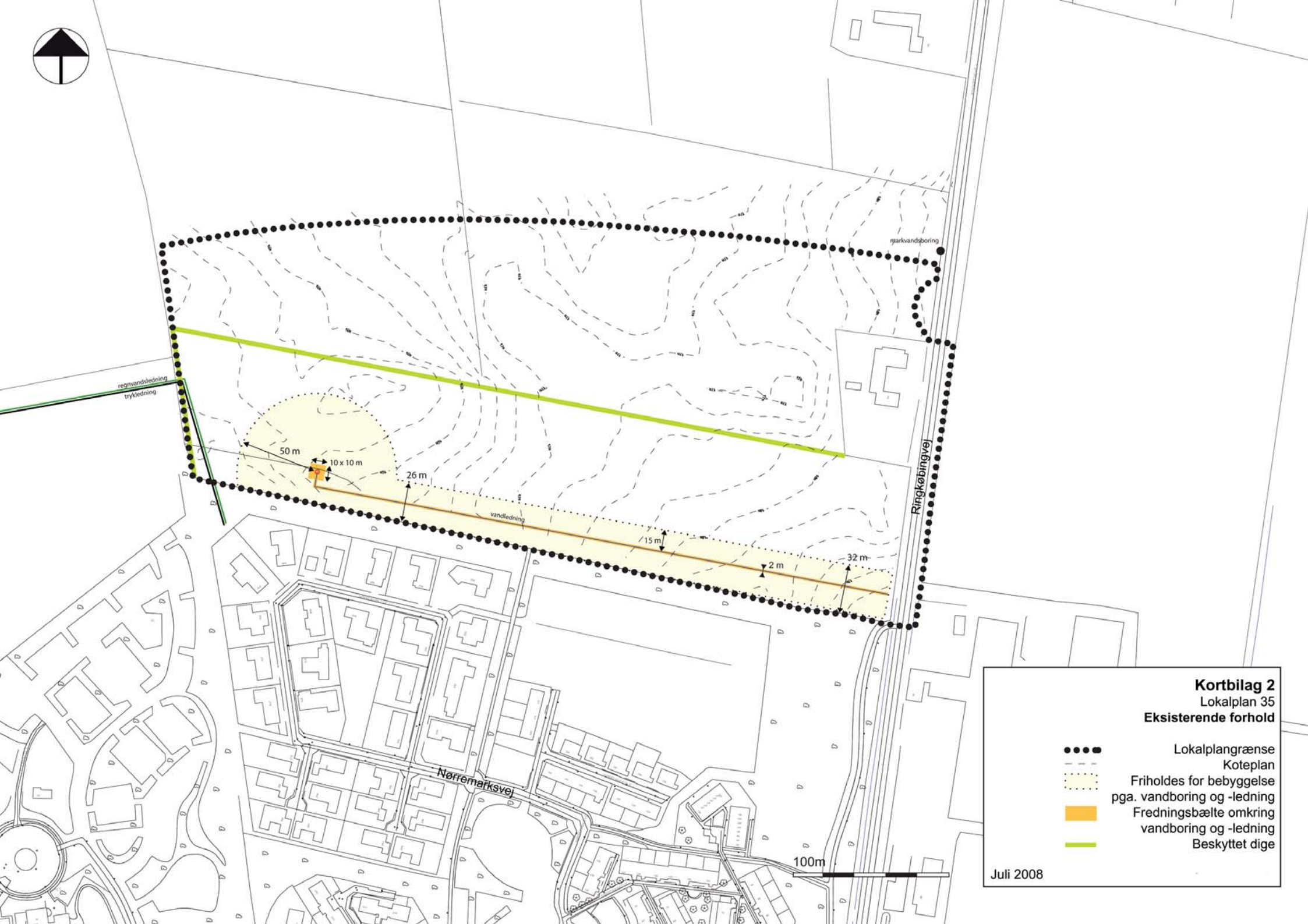
Kortbilag 1
Lokalplan 35
Matrikelkort

..... Lokalplangrænse
Matrikelskel
113a Matr.nr., Varde Markjorder

Revideret april 2019
Varde Kommune

Juli 2008

100m



Kortbilag 2
Lokalplan 35
Eksisterende forhold

- Lokalplangrænse
- Koteplan
- Friholdes for bebyggelse
pga. vandboring og -ledning
- Fredningsbælte omkring
vandboring og -ledning
- Beskyttet dige

Juli 2008



Kortbilag 3
Lokalplan 35
Fremtidige forhold

- Lokalplangrænse
- Delområde
- ===== Hovedsti
- Sekundær sti
- Vejudlæg
- ▶ Vejadgang
- ▬ Trafiksikring
- Fælles opholdsarealer
- - - - - Byggelinie, 3 meter fra vejskel
- ~ Højdekurver
- Fredningsbælte omkring vandboring og -ledning

September 2008

JUSTERET AUGUST 2019



Kortbilag 4
Lokalplan 35
Arealanvendelse



Lokalplangrænse



Vejareal



Åben-lav



Åben-lav el. tæt-lav



Fælles opholdsareal



Sti

Juli 2008

Justeret august 2019

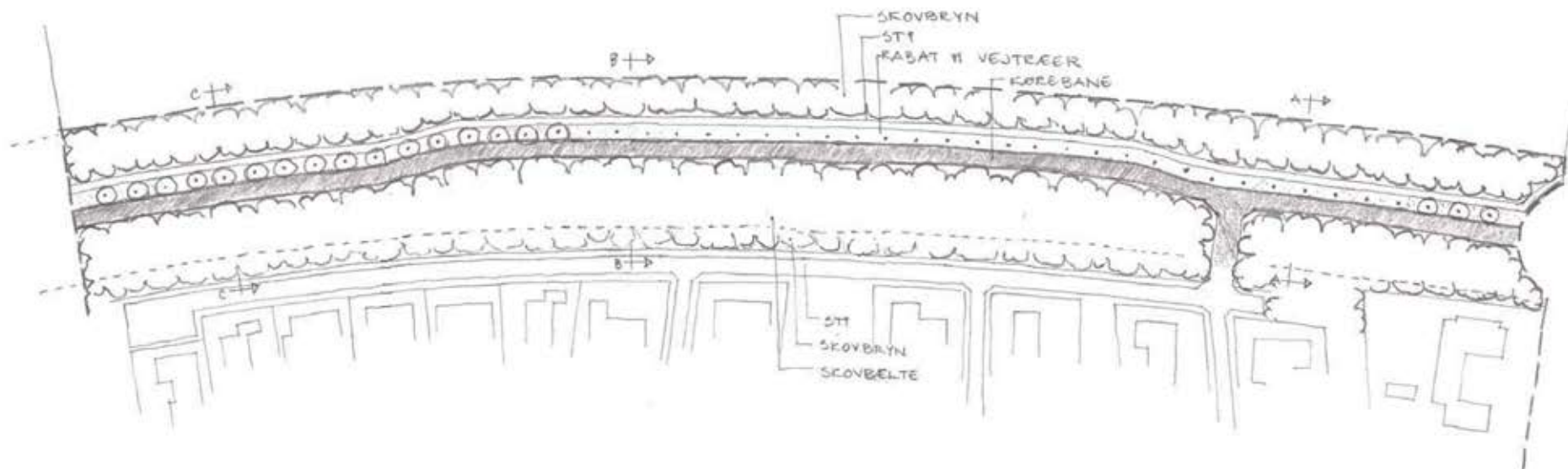


Kortbilag 5
Lokalplan 35
Illustrationsplan A

..... Lokalplangrænse

JUSTERET AUG. 2019
Juli 2008

*Mulig indretning af
lokalplanområdet.*



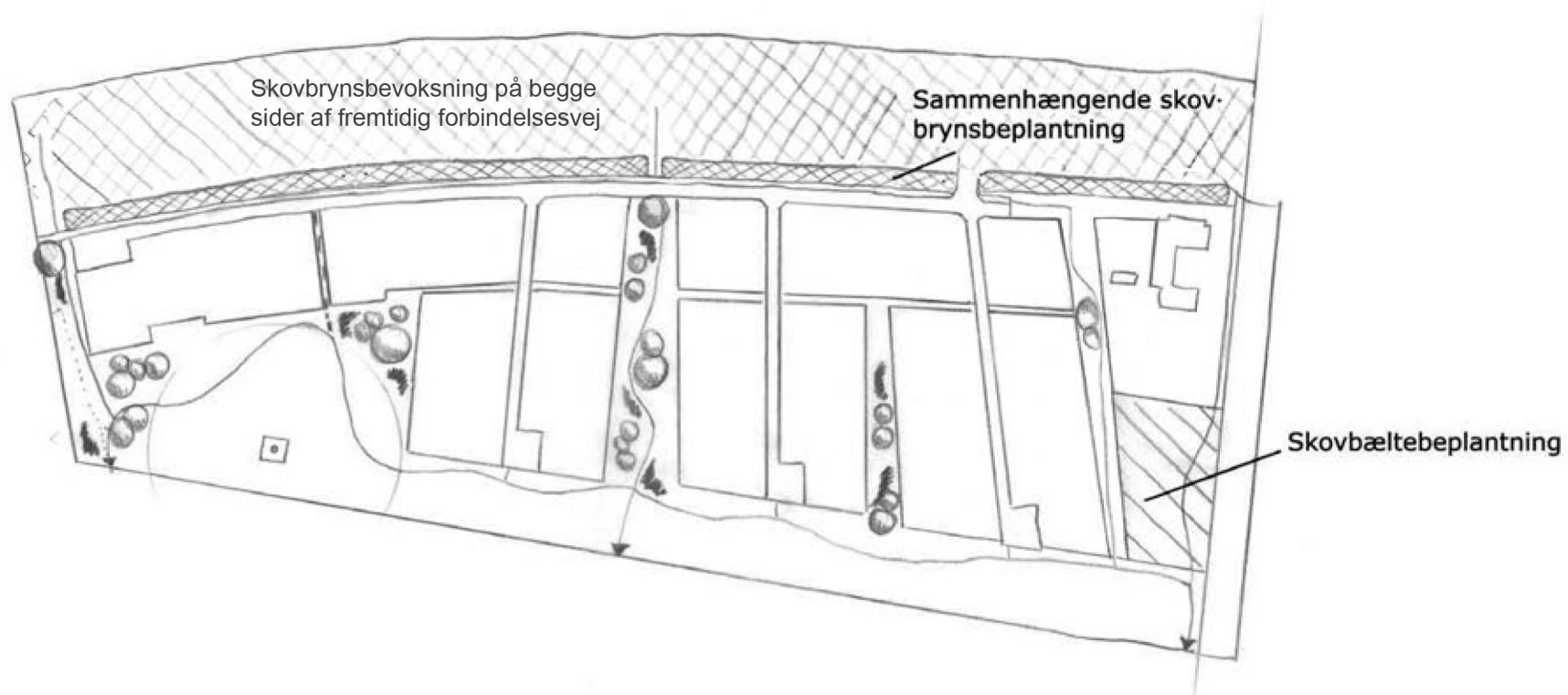
100m



Kortbilag 6
Lokalplan 35
Principplan - forbindelsesvej

Juli 2008

justeret maj 2019



KORTBILAG 7

Lokalplan 35
Principtegning delområde 5

-  Solitære træer og trægrupper
-  Buskgrupper
-  Stier
-  Skovbrynsbevoksning

Juli 2008

JUSTERET SEPTEMBER 2019



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk