

LOKALPLAN

07.B28.01

for et område til boliger mellem Gellerupvej og Varde Å
(Ådalsvænget)



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

februar 2006

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.B28.01 FOR ET OMRÅDE TIL
BOLIGER MELLEM GELLERUPVEJ OG VARDE Å

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	4
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06	Miljøvurdering	8
1.07	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	9
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	10
1.09	Retsvirkninger	10
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	14
§ 2	Område og zonestatus	14
§ 3	Områdets anvendelse	14
§ 4	Udstykning	14
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	15
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8	Ubebyggede arealer	17
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 10	Støjforhold	17
§ 11	Grundejerforening	17
§ 12	Ophævelse af lokalplan	17
	Vedtagelsespåtegning	18
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Matrikelplan	
	Bilag 2: Administrationskort	
	Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Habitatomr. 77	

BAGGRUND

OMRÅDETS BELIGGENHED



EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

1.01

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske om, at skabe mulighed for at udnytte de arealer, der er blevet ledige ved lukning af Varde Sommerland, til bynært boligområde med tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

1.02

Området er beliggende med indkørsel fra Gellerupvej. Mod øst afgrænses området mod det fredede Gellerupholm. Mod nord ligger Varde å, og mod vest støder området op mod et område med p-pladser og adgang til det tidligere Varde Sommerland. Fra stisystemet langs Varde Å er der kun kort gåafstand til bymidten.

Mod syd ligger det nedlagte spor til det tidligere DOMI, der indgår i stisystemet langs Varde Å.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 19^æ og del af matrikel nr. 19^{ad} Varde Markjorder som vist på kortbilag 1 og udgør et areal på 3,2 ha.

1.03

Området har været anvendt til p-plads for det nu nedlagte Varde Sommerland og henligger ubenyttet. Området består af græsbelagte p-pladser adskilt af lave plantebælter.

Den nordlige del af arealet støder op til Varde å. Et bælte på ca. 40 m langs åen er lavt beliggende og fremstår med tæt beplantning langs åbrinken og en mindre sø.

Området afgrænses mod øst af et tæt beplantningsbælte på ca. 40 m.

Området langs Gellerupvej består af blandet bolig og erhvervsbebyggelse. De nye boliger vil ikke ligge tættere på virksomheder i området end eksisterende boliger og vil dermed ikke i sig selv give anledning til skærpede miljøkrav overfor virksomheder.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1/ I henhold til bekendtgørelse om afgrænsning af administration af internationale naturbeskyttelsesområder (bek. nr. 782 af 1.11.1998), skal der i redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale beskyttelsesområde. Der er udarbejdet notat **Konsekvensvurdering af forslag til lokalplan 07.B28.01 for et byggeri på dele af et parkeringsareal ved det tidligere Varde sommerland i forhold til habitatområde 77**, der belyser planforslagets påvirkninger af de naturtyper og beskyttede arter området er

derne.

1.04

Lokalplanens formål er at skabe et attraktivt boligområde af høj arkitektonisk kvalitet. Området ligger naturskønt op til Varde Å og Gellerupholm, og områdets indretning planlægges med udgangspunkt i beliggenheden ved åen.

Idet arealet beliggende mellem lokalplanens nordvestlige afgrænsning og Varde Å er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde skal der udvises særlig forsigtighed i forhold til dette naturområde. Arealet er udpeget for at beskytte og bevare bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til lav-tæt og åben-lavt byggeri i max 1½ etage omkring et grønt område langs Varde Å.

Området vil primært komme til at bestå af åben-lav boligbebyggelse.

Med henblik på at sikre at området fremtræder med en grøn karakter tilpasset omgivelserne fastlægges der i lokalplanen retningslinier for beplantning af området.

Lokalplanen fastlægger endvidere principielt udstykningsplan, retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden, vej-, sti- og parkeringsforhold m.m.

1.05

Området ligger i byzone og er i Regionplan 2012 udlagt til byformål. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Regionplanen.

Internationalt naturbeskyttelsesområde 1/

De lavere liggende dele af arealet mod Varde Å er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde.

Idet lokalplanen berører EU-Habitatområde 77 er der udarbejdet konsekvensvurdering i

udpeget til.



Kik langs Varde å



Vandhul

forhold til de naturtyper og arter, som indgår i udpegningsgrundlaget. Resultatet af konsekvensvurderingen refereres i de følgende afsnit.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og fastlægger at der ikke kan opføres bebyggelse inden for arealet der er udpeget som EU-Habitatområde.

Naturforhold

Området mellem parkeringspladsen og Varde å består hovedsageligt af krat, der består af en blanding af birk, rød-el, hyld, hassel og røn samt nogle plantede lærk.

Centralt ligger et aflangt vandhul der især mod vest har stejle brinker og er tæt omkranset af krat med birk, rød-el, hyld og røn. Vandet er klart og der findes undervandsplanter i form af vandpest og vandstjerne. Store dele af bunden er dækket af blade, og skygeeffekten af træerne betyder, at undervandsplanterne er sparsomt udbredt. Vandet kommer til dels fra væld og fra vandhullet løber en lille bæk med klart vand og sandbund ned til Varde Å.

Ned mod Varde Å er området mere åbent, med en del græs og urter, blandt andet mosebunke, lyse-siv, gærde-snerle, dagpragtsjerne og rejnfang. Desuden står der nogle grå-pil langs åen og et buskads med delvis udgåede pil og hyld tilgroet med brombær. Mod vest grænser området op til et areal, der for tiden er heget og bliver afgræsset med får.

Størstedelen af arealet mellem den planlagte bebyggelse og Varde å indgår i habitatområde 77. Habitatområdet er udpeget for at beskytte og bevare bestemte naturtyper og arter af dyr og planter (se bilag 3).

Habitatområdet

Størstedelen af arealet mellem den planlagte bebyggelse og Varde Å indgår i habitatområde 77.

Det vurderes, at alle fiskearter samt flodperlemusling kan forekomme i åen på strækningen langs med området.

Odderen findes i dag langs hele åen og den benytter med stor sandsynlighed området til at bevæge sig mellem den øvre og nedre del af Varde Å. Det er muligt, at den også benytter strækningen til fødesøgning og længere ophold.

Af naturtyperne vurderes det at naturtype 3260 *Vandløb med vandplanter* findes. Det blev bekræftet af en rig forekomst af umiddelbart synlige vandplanter i åen.



Krat med blandt andet birk

Der forekommer spredt forekomst af høje urter langs åen, herunder blandt andet gærde-snerle og rejnfang. Det vurderes dog ikke at forekomsten er tilstrækkelig veludviklet til, at det drejer sig om naturtype 6430 *Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn*.

Der står spredte rød-el langs vandhullets bredder, hvor der også er lidt væld. Det vurderes ikke, at forekomsten er tilstrækkelig omfangsrig og veludviklet til, at det drejer sig om naturtype 91E0 *Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld*.

Mulige påvirkninger

Boliger og haver etableres uden for habitatområdet og berører derfor ikke direkte habitatområdet. I byggefasen kan der blive tale om påvirkning i form af støj og aktivitet.

Efter etablering af boligerne kan der komme forstyrrelser i form af beboernes eventuelle brug af arealet, børns leg og lignende. Størrelsen af denne påvirkning er vanskelig at vurdere, men samlet set formodes det, at påvirkningen næppe vil blive større end tidligere som følge af aktiviteter og støj fra parkeringspladsen. Der vil ligesom tidligere være tilladt at fiske langs åen ved forudgående køb af fiskekort.

Fisk

Det vurderes, at planen ikke vil ændre på virkningen af de anførte fiskearter (laks, foldlampret, havlampret, bæklampret, snæbel) samt flodperlemusling. Det forudsætter dog, at man undgår påvirkninger under selve byggeriet i form af afledninger af overfladevand, sand og lignende

Odder

Odderen har gode muligheder for at færdes langs åen, idet der er gode skjulesteder langs bredderne. Det vil derfor være vigtigt at bevare urtevegetationen og nogle af pilebuskene langs åen.

Den væsentlige potentielle forstyrrelse af odderen formodes i dag at være lystfiskeri. Forstyrrelser fra beboerne i boligområdet vil sandsynligvis ikke blive større end da området blev brugt som parkeringsplads. Det vurderes på dette grundlag, at planen ikke vil forringe odderens mulighed for at færdes langs åen som følge af forstyrrelser.

Vandløb med vandplanter

Det vurderes ikke at planen får nogen indflydelse på selve Varde Å og vandplanterne i åen, forudsat man undgår påvirkninger under selve byggeriet.

Konsekvenser for andre arter

På habitatdirektivets bilag 4 er anført dyre- og plantearter, der kræver streng beskyttelse. Det vurderes at inden for det berørte areal eventuelt kan findes bestande af spidssnudet frø og flagermus.

Det vurderes, at en eventuel forekomst af spidssnudet frø ikke vil blive væsentligt påvirket af planen. Selvom træerne omkring vandhullet ryddes og vandhullet gøres mere lysåbent, vil vandhullet og de nærmeste omgivelser stadig være et potentielt velegnet levested for padder, herunder spidssnudet frø.

Flere arter flagermus kan eventuelt benytte krattet til fouragering og ophold. Det vurderes, at eventuelle bestande af flagermus

ikke vil blive væsentligt påvirket af planen.

Samlet vurdering af konsekvenser

Rapporten vurderer sammenfattende, at planforslaget kan gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen af habitatområde 77 og arter anført på habitatsdirektivets bilag IV.

Det forudsætter, at man ved udtyndingen af træer og buske bevarer enkelte pilebuske langs åen, samt urtevegetationen langs åen. Det forudsætter samtidig, at afløb fra byggeriet i form af overfladevand der indeholder cement, sand og lignende forhindres i at løbe mod åen.

Fredningsstyrelsen har i brev af 15. juli 1982 ophævet åbeskyttelseslinien indenfor for lokalplan nr. 625.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af skovbyggelinier.

BYGGELINIER

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

1.06

Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers og programmets sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, landskab, kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen har den påtænkte udnyttelse af området været sendt i høring til Ribe Amt, Kulturarvsstyrelsen, Museet for Varde By og Omegn og Det Regionale Faglige Kulturmiljøråd i Ribe Amt.

Museet påpeger det uheldige i at en beplantet zone på 40 meter langs Gellerupholm der er en fredet ejendom reduceres.

Kulturmiljørådet henstiller, at man bibeholder det i lokalplan 625 fastlagte beplantningsbælte på 40 m således at det sikres, at Gellerupholm be-

vares som en markant hovedbygning ved Varde å og ikke som en udkant af et parcelhuskvarter.

Byrådet vurderer med baggrund i de i lokalplanen fastlagte beplantningsbælter mod Gellerupholm, at påvirkningen af Gellerupholm ikke vil være væsentlig.

For så vidt angår vurdering af lokalplanens konsekvenser for området naturtype og arter af dyr og planter henvises til den foretagne konsekvensvurdering af påvirkningen af EU-Habitat-område 77.

Byrådet vurderer med udgangspunkt i kriterier anført i bilag 2 til loven, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 30 til Kommuneplan 1998-2009

Områdets status pr. 15.04.2004:	Grønt område/område til fritidsformål
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 15.04.2004 :	L 625 med tillæg 1

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål
b. Bebyggelsens art.	Tæt-lav og åben-lav
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	For tæt-lav bebyggelse max. 35 % for den enkelte ejendom. For åben-lav bebyggelse max. 25 % for den enkelte ejendom.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max 1½ etage 8,5 m
e. Bebyggelsens udformning.	Fritliggende hus og rækkehusbyggeri
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	1½ p-plads pr. boligenhed
g. Beplantning og hegn.	Området skal fremtræde med en grøn karakter.
h. Særlige bevaringsinteresser.	En mindre del af arealet langs Varde Å, ligger i internationalt naturbeskyttelsesområde og kan ikke bebygges.
i. Andet.	

1.07

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 07F1. Området er udlagt til grønt område og til fritidsformål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen hvorfor der er udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

Ved kommuneplantillæg nr. 30 ændres anvendelsesbestemmelserne fra grønt område og fritidsformål til boligformål.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at tillæg nr. 30 til Kommuneplan 1998-2009 vedtages.

Kommuneplantillægget blev i forbindelse med revision af kommuneplanen indarbejdet i Kommuneplan 2004 – 2016 der blev godkendt i Byrådet den 11. januar 2005.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN
ØVRIGE PLANLÆGNING****1.08****Vandforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan hvorfor der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gellerupvej via offentlig vej til området og privat fællesvej internt i området.

RETSVIRKNINGER**1.09**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bygges 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 i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. 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.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.B28.01 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGER MELLEM GELLERUPVEJ
OG VARDE Å

I henhold til lov om planlægning (lovbe-
kendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002
med senere ændringer) fastsættes herved
følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte
område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for et attraktivt, bynært boligområde,

at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav og åben-lav byggeri i max 1½ etage,

at bebyggelsen tilpasses omgivelserne og fremstår i god arkitektonisk kvalitet,.

at sikre, at det udpegede EU-Habitatområde bevares for de arter og naturtyper som området er udpeget til,

at sikre at der udarbejdes landskabsplan for drift- og plejeplaner for området.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 19^æ og del af matr. nr. 19^{ad} Varde Markjorder. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Parcellerne benævnt 1 til 5 på kortbilag 2 må anvendes til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

De øvrige parceller fastlægges til åben-lav boligbebyggelse.

3.02

Der udlægges fælles opholdsareal med en placering som vist på kortbilag 2.

3.03

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, hegning og lignende inden for det på kortbilag 2 viste EU-Habitatområde, Området skal fremstå som naturområde der skal bevares for de arter og naturtyper det er udpeget til.

§ 4 Udstykning

4.01

Området udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet mod Gellerupholm skal

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFOR- HOLD

* Der skal udarbejdes deklaration vedrørende stier

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

selvstændigt matrikuleres.

Udstykningsplanen skal sammen med en samlet landskabsplan og anlæg- og plejeplan godkendes af Byrådet.

5.01

Lokalplanområdet vejbetjenes fra det kommunalt ejede naboareal efter det på bilag 2 viste princip.

5.02

Veje i området udlægges som private fællesveje.

5.03

Fællesveje og stier internt i området fastlægges i princippet med en placering som vist på kortbilag 2. * Stierne udlægges i min. bredder som angivet på kortbilag 2.

5.04

Der skal etableres minimum 2 p-pladser pr. boligenhed.

6.01

Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage.

Bygningernes højde må højst være 8,5 m over terræn.

Terrænreguleringer på de enkelte ejendomme må højst være 0,25 m.

Byggefelter for primære og sekundære bygninger fastlægges i udstykningsplanen.

6.02

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Arealet der er udpeget som EU-Habitatområde kan ikke indgå i beregningsgrundla-

Grønne områder**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN**

get for bebyggelsesprocenten.
Der må opføres én carport/garage med tilhørende redskabsrum til hver boligenhed.

Ved sammenbyggede huse kan carport//garage placeres ved den enkelte bolig eller samlet i passende enheder.

6.03

De grønne områder skal etableres efter en samlet landskabsplan, der med udgangspunkt i træer og buske skaber sammenhæng mellem det grønne ubebyggede areal langs åen, de grønne elementer i det bebyggede område og de beplantningsbælter, der som angivet på bilag 2 omkranser bebyggelsen.

Der skal etableres jordvold i en højde på 1 til 1.2 m med 4 m bred beplantning af buske og beplantningen skal udføres af hjemmehørende arter med en placering som vist på kortbilag 2. Jordvold og beplantning skal godkendes af Byrådet.

6.04

Det forudsættes at beplantning etableres i forbindelse med byggemodningen.

7.01

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur, vandskuret eller i træ (brædder).

I facader må indgå partier af zink, kobber, stål og glas.

7.02

Tage skal beklædes med røde teglsten (ikke glaserede eller skinnende) – dog kan tagbeklædning på småbygninger herunder garager/carporte være tagpap udført med lister.

7.03

Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur og materialevalg og udføres inden for rammerne af den samlede plan.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Ubebyggede arealer skal indpasses i bebyggelsen i overensstemmelse med landskabsplanen. Udvendig belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne. Belysningsplan skal godkendes af Byrådet.

8.02

Min. 10 % af området udlægges til større samlede friarealer.

8.03

Der reserveres areal til legeplads og hundeluftningsareal med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 2.

**§ 9 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE****9.01**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes fjernvarmeforsyning, vand- og spildevandsforsyning samt fælles radio- og TV antenneanlæg fra Varde Antenneforening.

§ 10 STØJFORHOLD**10.01**

Ved opførelse af ny bebyggelse skal de af Miljøstyrelsen fastsatte vejledende grænser overholdes.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

Hver bolig har en stemme og der skal etableres en bestyrelse på fem personer. Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under foreningen hørende opgaver, herunder vedligeholde de udlagte fællesveje, stier og fællesarealer.

Grundejerforeningens udgifter til vedligeholdelse påhviler parcellerne og fordeles med lige store andele pr. bolig.

11.01

Inden for området skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

11.02

Grundejerforeningens formål er drift og vedligeholdelse af fællesveje, stier og fælles arealer.

11.03

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**12.01**

Lokalplan L 625 påtegnes og aflyses på de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den
7. februar 2006

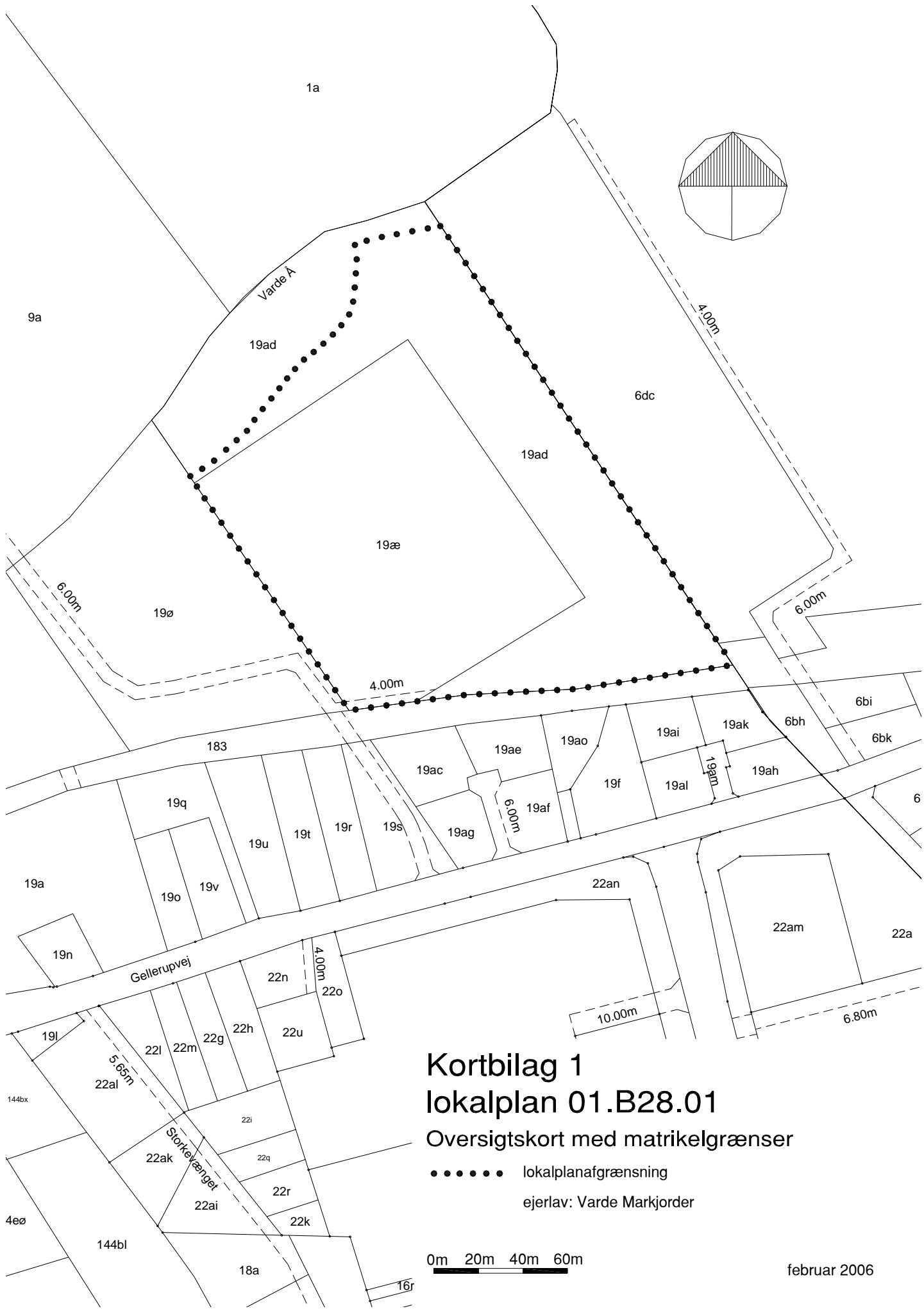
P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester



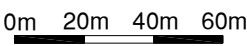
Sten Lund
Knst. Kommunaldir.



Kortbilag 1 lokalplan 01.B28.01

Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplanafgrensning
- ejerlav: Varde Markjorder



februar 2006



Kortbilag 2

Områdeinddeling og princip for beplantning/vejføring

Lokalplansafgrænsning

Bilag 3

I udpegningsgrundlaget for Habitatområde 77 indgår følgende arter og naturtyper:
Kun visse af arterne og naturtyperne er relevante for det berørte område.

77	Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde	1029	Flodperlemusling (<i>Margaritifera margaritifera</i>)
		1095	Havlampret (<i>Petromyzon marinus</i>)
		1096	Bæklampret (<i>Lampetra planeri</i>)
		1099	Flodlampret (<i>Lampetra fluviatilis</i>)
		1106	Laks (<i>Salmo salar</i>)
		1113	Snæbel (<i>Coregonus oxyrhynchus</i>)
		1355	Odder (<i>Lutra lutra</i>)
		2310	Indlandsklitter med lyng og visse
		2320	Indlandsklitter med lyng og revling
		2330	Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene
		3260	Vandløb med vandplanter
		4010	Våde dværgbusksamfund med klokkelyg
		4030	Tørre dværgbusksamfund (heder)
		5130	Enekrat på heder, overdrev eller skrænter
		6230	Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund
		6410	Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop
		6430	Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn
		7140	Hængesæk og andre kærsmfund dannet flydende i vand
		7150	Plantesamfund med næbfrø, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv
		7230	Rigkær
		9110	Bøgeskove på morbund uden kristtorn
		9130	Bøgeskove på muldbund
		9190	Stilkegeskove og krat på mager sur bund
		91E0	Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld