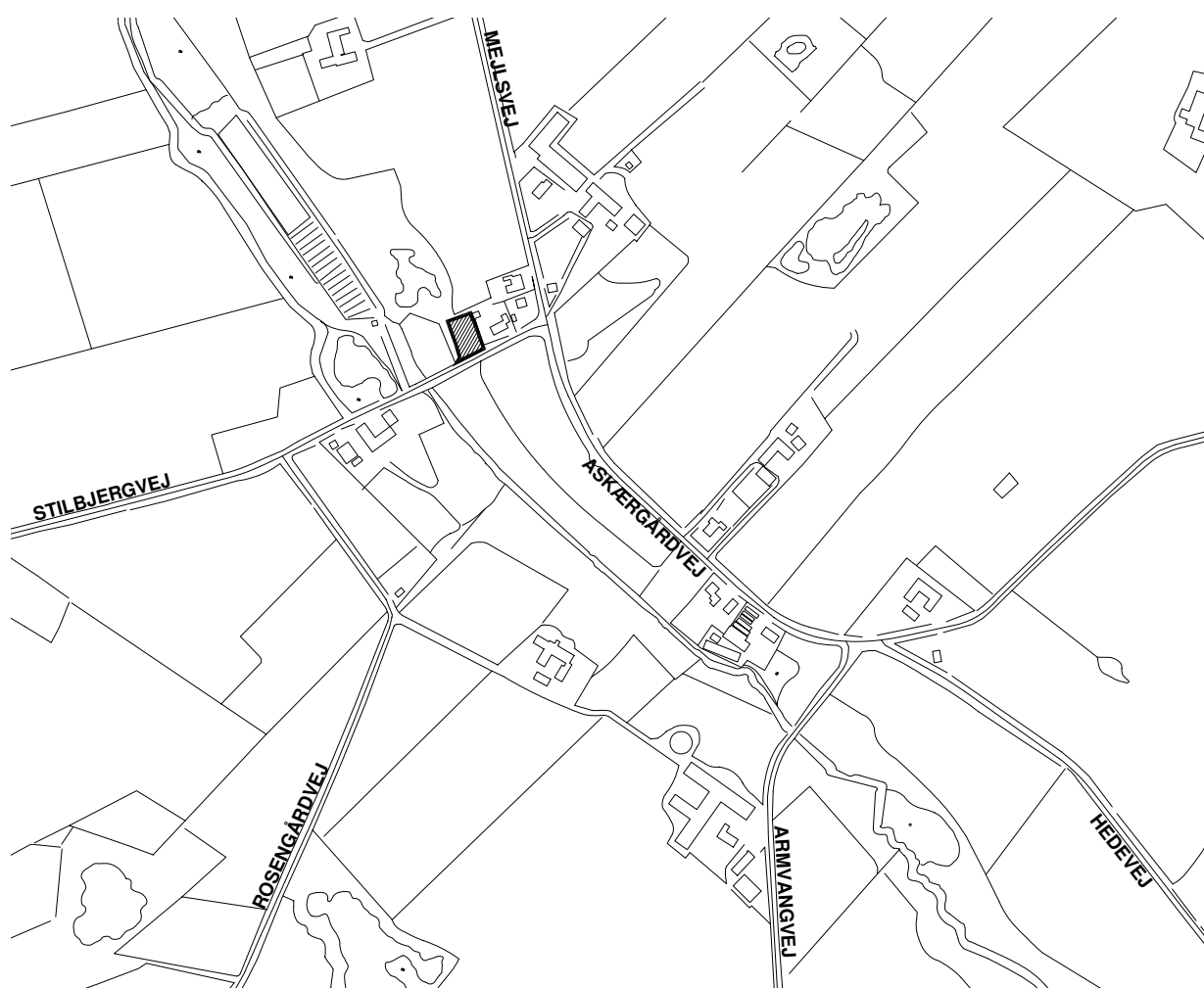


LOKALPLAN

09.Å5.01

For en ejendom ved Stilbjergvej 133, matrikel 1i,
Frisvad, Varde Jorder



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

Februar 2007

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 09.Å5.01 FOR EN EJENDOM VED
STILBJERGVEJ 133, MATRIKEL 1I, FRISVAD,
VARDE JORDER

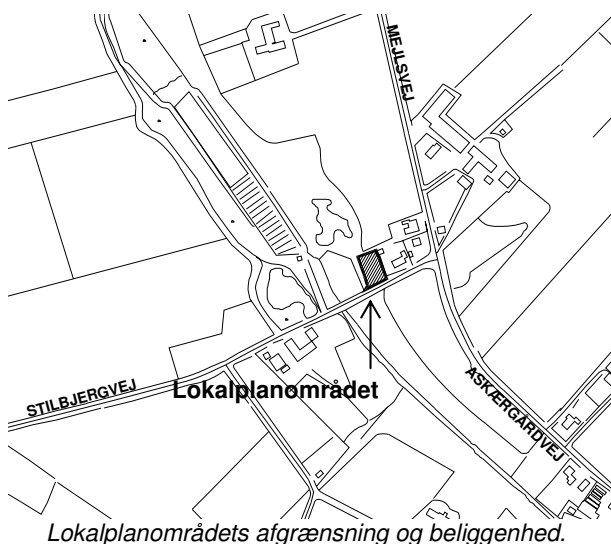
INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	3
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	5
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	5
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
1.07	Miljøvurdering af planer og programmer	8
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	9
1.09	Tilladelser fra andre myndigheder	10
II	LOKALPLAN	13
§ 1	Lokalplanens formål	14
§ 2	Område og zonestatus	14
§ 3	Områdets anvendelse	14
§ 4	Udstykning	14
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 8	Ubebyggede arealer	17
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 10	Landzonetilladelse	18
§ 11	Retsvirkninger	19
	Vedtagelsespåtegning	20
III	KORTBILAG	
	Kortbilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Kortbilag 2: Eksisterende forhold	
	Kortbilag 3: Luftfoto af området	
	Kortbilag 4: Fremtidige forhold og eksisterende bindinger	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright

BAGGRUND

OMRÅDETS BELIGGENHED



EKSISTERENDE FORHOLD OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET



Lokalplanområdet set fra syd fra Stilbjergvej, august 2006. Langs det østlige og nordlige skel er der et tæt bøgehegn. Det er dog kun bøgehegnet langs det østlige skel, der er beliggende indenfor lokalplanområdet.

* Indtil 1. januar 2007 er det amtet, der skal anmodes om dispensation. Efter årsskiftet administreres åbesskyttelseslinien af de enkelte kommuner.

1.01

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at etablere et enfamilieshus på Matrikel 1i, Frisvad, Varde Jorder og samtidig sikre, at dette sker hensigtsmæssigt i forhold til områdets naturmæssige værdier.

1.02

Lokalplanområdet omfatter matrikel 1i, Frisvad, Varde Jorder, se kortudsnittet til venstre. Lokalplanområdet dækker et areal på 1.200 m².

Vest for lokalplanområdet løber Frisvad Møllebæk. Mod syd er området afgrænset af Stilbjergvej og mod øst samt nord afgrænses området af to beboelsesejendomme.

1.03

Lokalplanområdet består af en ubebygget grund i landzone nord for Stilbjergvej, se billede til venstre.

Ifølge forslag til Regionplan 2016 er lokalplanområdet karakteriseret som: Et naturområde, et område med drikkevandsinteresser og et område med lavbundsareal, samt et område hvor skovtilplantning er uønsket. Derudover er der i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet udpeget et §3-område med mose, og det nordøstlige hjørne af området er indeholdt i et område med værdifuldt landskab.

Lokalplanområdet er endvidere beliggende indenfor åbesskyttelseslinien for Frisvad Møllebæk, der er målsat som gyde- og yngelopvækstområde for laksefisk. Lokalplanens realisering forudsætter derfor dispensation fra naturbeskyttelseslovens §16 (åbesskyttelseslinien)*.

Frisvad Møllebæk og området omkring er

indeholdt i et af hovedindsatsområderne i forhold til naturkvalitetsplanlægning ifølge forslag til Regionplan 2016.

Lokalplanområdet er mod øst og nord afgrænset af et tæt bøgehegn, på hhv. 7-8 m og 4-5 m i højden. Det er kun det østlige bøgehegn, der er beliggende indenfor lokalplanområdet. Dette hegn fremstår med blanke stammer, der kun har en krone mod vest ind i lokalplanområdet.

I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet har vildt voksende træer bredt sig og slører lokalplanområdets afgrænsning, se kortbilag 3. En stor ask ca. 22 m fra det østlige skel og omkring 5 m fra det sydlige skel er bevaringsværdig og fremstår markant med en ca. 10 m bred krone.

Terrænet i lokalplanområdet skråner fra nordøst mod vest. I området findes den oprindelige åbredsskrænt, der skal bibeholdes. Skræntens omtrentlige placering er skitseret på kortbilag 4.

I en afstand på 4 m langs vejskellet mod syd og i en afstand på 3 m langs det østlige skel findes to privatekloakledninger samt en brønd, der hvor de to ledninger mødes. På begge sider langs kloakledningerne er der tinglyst et 2 m bredt deklarationsbælte, se kortbilag 4. Indenfor deklarationsbæltet må der ikke bygges, foretages større træplantninger eller iværksættes noget, der kan være til hinder for anlægget eller for dets beståen, eftersyn, reparation o.l.

Der er ikke foretaget byggemodning af lokalplanområdet, og området er ikke forsynet med gas eller fjernvarme. Derfor skal der etableres egen varmemforsyning i lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal selvstændig forestå rensning af spildevand inden dette afledes eller nedsives. Der skal søges om tilladelse* til etablering af anlæg hertil. Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er beliggende inden for en indvindingszone for markvanding. Inden for denne zone må der ikke etableres nedsivningsanlæg, medmindre der gives dispensation*.

* Tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg skal indhentes hos Varde Kommune.

* Dispensation skal søges hos Varde Kommune.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**1.04**

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at opføre et en-familieshus på matrikel 1i, Frisvad, Varde Jorder, og sikre at en sådan opførelse sker under hensyntagen til de naturmæssige værdier i området.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål, og områdets bibeholdes i landzone.

Lokalplanen angiver den præcise placering af bebyggelse og indeholder retningslinier for både bebyggelsen og de ubebyggede arealers udformning. Derudover fastligger lokalplanen den præcise afgrænsning af §3-områdets udstrækning i forhold til lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

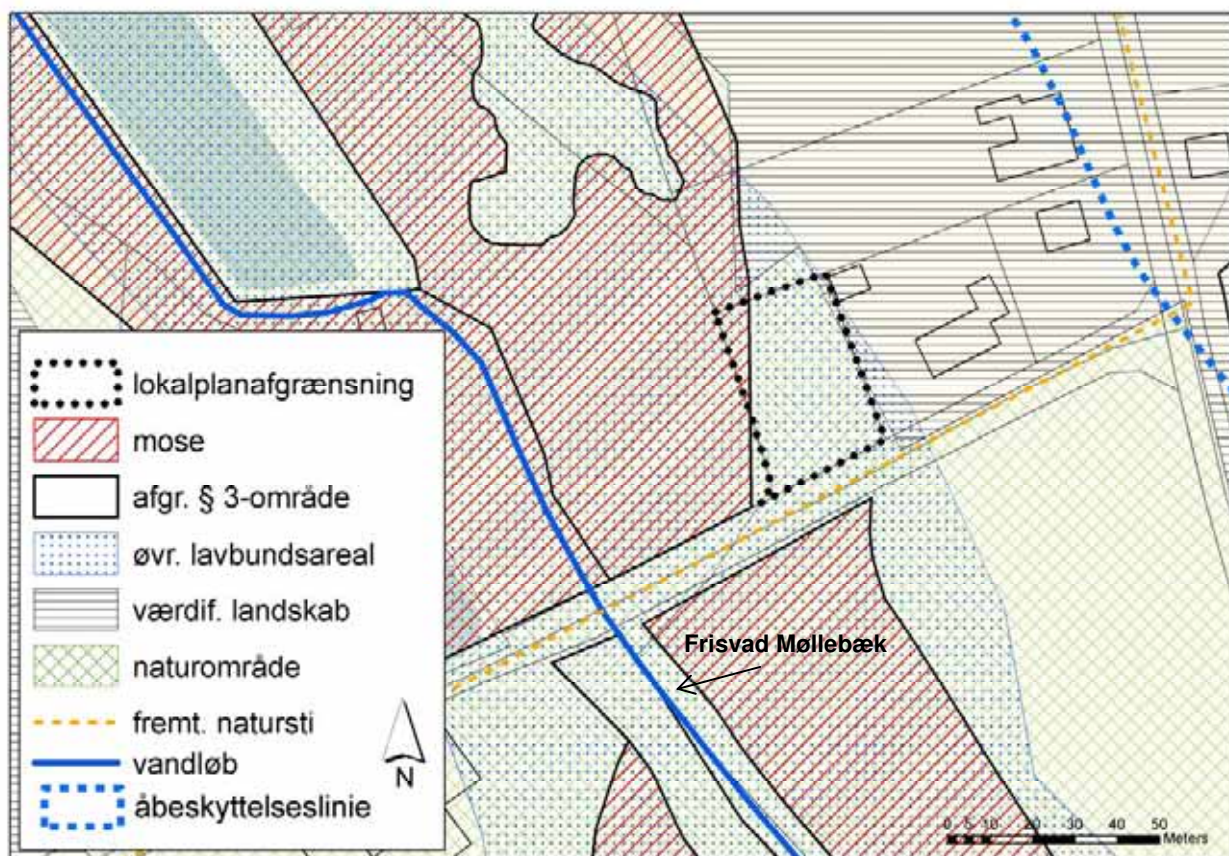
Lokalplanområdet set fra det nordøstlige hjørne, august 2006. Den lave bevoksning er det nordvestlige hjørne, hvor der ifølge forslag til Regionplan 2016 skulle være mose. Efter en besigtigelse med en repræsentant fra Ribe Amt, blev dog fastslået, at mosen ikke strækker sig ind i lokalplanområdet.

1.05

Lokalplanområdet, eller dele heraf, er ifølge forslag til Regionplan 2016 udpeget som:

- Område med drikkevandsinteresser.
- Naturområde.
- Område med øvrig lavbundsarealer.
- Område hvor skovtilplantning er uønsket.
- Særligt værdifuldt naturområde (§3-område, mose).
- Værdifuldt landskab.

På nedenstående kortoversigt ses ovenstående bindinger undtagen drikkevandsinteresser og områder hvor skovrejsning er uønsket. Derudover er lokalplanområdet indeholdt i et hovedindsatsområde for naturkvalitetsplanlægningen ifølge forslag til Regionplan 2016.



Oversigt over naturmæssige bindinger for lokalplanområdet ifølge forslag til Regionplan 2016. Lokalplanområdet er endvidere indeholdt i et område med drikkevandsinteresser og i et hovedindsatsområde for naturkvalitetsplanlægning. Derudover er skovrejsning uønsket i hele lokalplanområdet.

Sammenfatning:

De forskellige retningslinier i forslag til Regionplan 2016 kan sammenfattes til, at der bør sikres:

- At spredningskorridorerne for dyr og planter friholdes for byggeri og anlæg.
- At indgreb i A-målsatte naturområder højner naturkvaliteten. I dette tilfælde vil det sige, at der er behov for rydning, så værdifulde, lysåbne plantesamfund kan genetablere sig i området.
- At der ikke sker skovrejsning i områder, hvor dette er uønsket.
- At placering og udformning af bebyggelse tilpasses landskabet bedst muligt.
- At øvrige lavbundsarealer kan genskabes til naturområde.

Besigtigelse:

For at klarlægge mosearealets udstrækning i lokalplanområdet blev der d. 8. september 2006 gennemført en besigtigelse med en repræsentant fra amtet. Denne besigtigelse viste, at mosen (§ 3-området) ik-

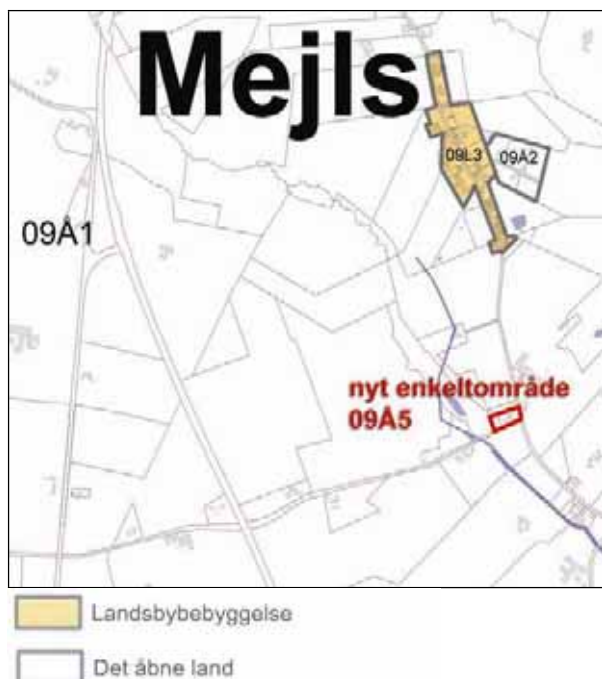
ke havde en udstrækning ind i lokalplanområdet.

Derudover blev det fastlagt, at det værdifulde landskab i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet ikke havde sammenhæng til et større værdifuldt landskabsområde, da lokalplanområdet er afgrænset af to bøgehegn.

De øvrige ovenfor oplyste retningslinier fra forslag til Regionplan 2016 er forsøgt imødekommet i lokalplanen gennem:

- Krav om levende hegn.
- Placering af bebyggelse på den højeste del af lokalplanområdet.
- Kun krav om bevaring af et stort aske-træ og bøgehegnet langs det østlige skel. Dvs. at øvrige træer kan ryddes.

Lokalplanens forhold til Kommuneplanen



Udsnit af rammekort fra Kommuneplan 2004-2016.

Tillæg nr. 22 til "Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 09

Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer

1.06

Lokalplanområdet ligger i landzone og er indeholdt i rammeområde 09.Å1 i Kommuneplan 2004-2016, der udlægger området til landområde, åbent land og landzone.

Lokalplanen afviger fra kommuneplanen mht. områdets anvendelse. I Kommuneplan 2004-2016 fastlægges områdets fremtidig anvendelse til jordbrugsformål: Landbrug, skovbrug, gartneri o.l. Det er et ønske, at lokalplanområdet kan anvendes til boligformål.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2004 – 2016 vedtages, se venstre spalte på denne og næste side.

Enkeltområde nr. 09.Å5

Områdets status pr. 01.03.07:	Landområde Landzone Det åbne land
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 01.03.07:	Lokalplan 09.Å5.01

a. Områdets fremtidige anvendelse	Boligformål.
b. Bebyggelsens art.	Enfamilieshuse, åben-lav.
c. Max. bebyggelsesprocent. Grundstørrelse.	Max 25 % for området som helhed.
d. Max. etageantal Max. bygningshøjde	1½. 8,5 m.
e. Bebyggelsens udformning.	Nybyggeri skal tilpasses omgivelserne.
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Ved nybyggeri skal der etableres min. 2 p-pladser pr. bolig.
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	En del af rammeområdet er ifølge forslag til Regionplan 2016 udpeget som naturområde, værdifuldt landskab, øvrig lavbundsarealer, et område med drikkevandsinteresser og et område hvor skovtilplantning er uønsket.
i. Andet.	Arealer, bebyggelser og anlæg, der ikke tjener jordbrugsformål, gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne. Arealet forbliver landzone. 2 x 200 m sikkerhedszone ved eksisterende gas- og olietransmissionsledninger. 2 x 20 m tinglyst beskyttelseszone eksisterende gastransmissionsledninger.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

*I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 få væsentlige indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger). Vurdering af væsentlighed skal tage udgangspunkt i bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer, og omhandle to aspekter både planens karakteristika og karakteristika for indvirkningen og det område der påvirkes.

1.07

Varde Kommune har gennemført en miljøscreening* og det vurderes på baggrund heraf, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Der er i indsigelsesperioden ikke indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.08

Lokalplan

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og bibeholdes heri.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Spildevand

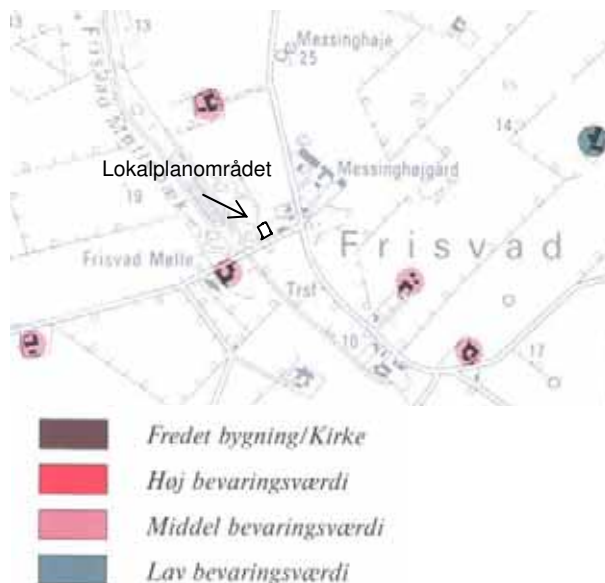
Der skal sikres rensning af spildevand indenfor lokalplanområdet, inden dette afledes eller nedsives. Der skal søges om tilladelse til etablering af anlæg til rensningen og afledning/nedsivning af spildevand i forbindelse med en konkret byggeansøgning. Nedsivning må ikke ske indenfor markvandindvindingszonen.

Varmedeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til individuel varmedeforsyning.

Kommuneatlas

Der er i lokalplanområdet ingen bevaringsværdige forhold ifølge Kommuneatlas Varde, se kortudsnit til venstre.



Udsnit af Kommuneatlas Varde. Der er ingen bevaringsinteresser i eller umiddelbart omkring lokalplanområdet.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stilbjergvej, som vist på kortbilag 4.

Skiltning

Lokalplanområdet skal friholdes for skiltning og reklamering.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Deklaration

Lokalplanområdet er omfattet af følgende private servitutter:

- Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., brønd mv., tinglyst d. 13. juni 1978.
- Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., tinglyst d. 28. maj 1979.

Lokalplanen respekterer begge deklamationer, idet der ikke er placeret byggefelter ovenpå de private kloak- og forsyningsledninger, se kortbilag 4. Derudover er der i bestemmelserne omkring beplantning sikret, at der ikke sker plantering af større træer, i et bælte på 2 m langs ledningstracéets midte.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

* Indtil 1. januar 2007 er det amtet, der administrerer åbesskyttelseslinien. Herefter er det de enkelte kommuner.

1.09**Åbeskyttelseslinie**

Området ligger inden for åbeskyttelseslinien for Frisvad Møllebæk. Lokalplanens realisering forudsætter dispensation til byggeri inden for åbeskyttelseslinien. Der vil i forbindelse med lokalplanens offentliggørelse blive søgt om dispensation*.

Landzonetilladelse

Lokalplanen erstatter tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel ved bygge og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan 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

* Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde

Museum* i forbindelse med lokalplanforslag eller inden der gennemføres bygge- eller anlægsarbejde såfremt de bliver anmodet herom foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol eventuelt med en mindre forundersøgelse og fremkomme 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 undersøgelse inden der gennemføres et anlægs- eller byggearbejde.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 09.Å5.01 FOR EN EJENDOM
VED STILBJERGVEJ 133, MATRIKEL 11,
FRISVAD, VARDE JORDE.

I henhold til lov om planlægning I henhold til lov
om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af
18. august 2004) fastsættes herved følgende
bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** sikre en hensigtsmæssig placering og udformning af bebyggelsen i forhold til de naturmæssige værdier i og nær området,
- **at** sikre at udformningen og vedligeholdelsen af ubebyggede arealer sker med respekt for de naturmæssige kvaliteter i området.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. 1i, Frisvad, Varde Jorder.

Lokalplanområdet bibeholdes i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boliger, nærmere bestemt et enfamilieshus.

§ 4 UDSTYKNING**4.01**

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD**5.01**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stilbjergvej, som vist på kortbilag 4.

5.02

Der skal etableres minimum to p-pladser indenfor byggefelt 2, vist på kortbilag 4.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Boligbebyggelsen skal opføres indenfor byggefelt 1, vist på kortbilag 4, og må ikke overstige et etageareal på 150 m²,

6.02

Boligbebyggelsen i lokalplanområdet må opføres i 1½ plan med en maksimal højde på 7,5 m målt ud fra et niveauplan, der fastsættes senest i forbindelse med byggeansøgningen.

6.03

Garager, carporte, udhuse o.l. skal opføres indenfor byggefelt 2, vist på kortbilag 4. Det samlede etageareal må maks. være 40 m².

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*Udformningen skal godkendes af Byrådet.

* Teknisk Forvaltning kan være behjælpelig med eksempler på farverne, men anvendes også i de fleste farvehandlere. NCS-farvekoderne skal forstås som følgende:

4050 Y90R er et eksempel på en NCS-farvekode, hvor:

- 40 (de to første cifre) = Procentdel sort
- 50 (de næste to cifre) = Procentdel kulør
- } Nuance-
betegnelse
- Y90R = Kulørtönen, her gul (Y) med 90 % rød (R)
- De seks rene farver er: W = Hvid, S = Sort, Y = Gul, R = Rød, B = Blå og G = Grøn
- Andelen af hvid (x) findes ved:
 - $x = 100 - \text{procentdel sort} - \text{procentdel kulør}$.

7.01

Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan og med et ensartet arkitektonisk udtryk*.

7.02

Ydervægge skal fremstå som:

- Blank teglmur, eller
- Beklædes med brædder 1 på 2 eller på klink.

I facaden kan indgå mindre partier af zink, kobber, stål og glas. Ved teglbygninger desuden mindre partier af træ.

Garager, carporte, udhuse o.l. må udføres i samme facademateriale, som beboelsesbygningen. Dog må garager, carporte, udhuse o.l. kun udføres i tegl, hvis beboelsesbygningen er i tegl.

7.03

Udvendigt træbeklædning skal fremstå i træets naturlige farve eller males i matte farver, glans 30-40, defineret ved NCS-koder (Natural Colour System*).

- Rød:
 - 4050 R
 - 4550 Y80R
 - 4050 Y90R
- Brun:
 - 6030 Y80R
 - 7020 Y80R
 - 5020 Y10R
 - 6030 Y10R
 - 7020 Y10R
 - 6020 Y40R
 - 5030 Y30R
- Gul:
 - Intervallet 0505 Y til 0530 Y, hvor hvid skal udgøre mindst 65 %.
 - Intervallet 0505-1030 Y10R, hvor hvid skal udgøre mindst 60 %.
 - Intervallet 0505-1030 Y20R, hvor hvid skal udgøre mindst 60 %.
 - Intervallet 0520-2030 Y30R, hvor hvid skal udgøre mindst 50 %.
- Blå:
 - 6030 B
 - 7020 B
 - 6030 Y90B
 - 7020 Y90B

- 7020 R80B
- Grøn:
 - 6030 B10G
 - 7020 B10G
- Grå:
 - 6010 R90B
 - 5005 R80B
 - 4005 G90Y
 - 7005 G90Y
 - 4010 B
 - 6010 B
 - 7010 B
- Sort: S
- Hvid: W

7.04

Tage skal udføres med symmetrisk taghældning på mellem 30 og 45 grader. Garager, carporte, udhuse o.l. skal have samme taghældning som beboelsesbygningen.

7.05

Tage skal beklædes med:

- Sort tagpap med lister,
- Sort skifer, eller
- Naturrøde vingetegl, der skal opfylde følgende*
 - NCS-farvekode:
 - 3050 Y60R
 - 4040 Y70R
 - 3040 Y70R
 - Størrelse: Maks. 35 x 45 cm
 - Overflade: Ubehandlet eller klar engroberet. Ikke glaseret eller skinnende.

* Teknisk Forvaltning kan være behjælpelig med eksempler på teglsten, der kan opfylde betingelserne.

7.06

Tagrender må ikke indbygges i tagudhænget. Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

7.07

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltsiddende tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.

Kviste må ikke være mere end 1,5 m brede. Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m.

7.08

Der må kun anvendes PVC uden bly. Såfremt

der anvendes imprægneret træ skal imprægneringen være miljøvenlig. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer.

7.08

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 max. have en diameter på 1 m.

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER



Eksisterende bøgehegn langs det østlige skel, august 2006. Hegnet må kun beskæres efter vejledning af Varde Kommune.

* Ideen med bestemmelsen er at sikre, at der dannes en let visuel afskærmning af havearealet i forhold til åbredsskrænten og Stilbjergvej.

8.01

Det på kortbilag 4 viste bevaringsværdige asketræ, må ikke fældes. Beskæring må kun ske efter vejledning af Varde Kommune.

8.02

Det eksisterende bøgehegn langs det østlige skel, se kortbilag 4, bevares som et vigtigt landskabselement, der fremstår som et sammenhængende levende hegn. Hegnet må kun beskæres efter vejledning af Varde Kommune.

8.03

Ryddes delområde I, skal der ud mod Stilbjergvej og oven for den gamle åbredsskrænt, se kortbilag 4, etableres en naturpræget træbeplantning af tætte grupper på 3-4 træer af hjemmehørende arter som f.eks. eg, ask, røn eller tjørn.*

8.04

Ved rydning af eksisterende bevoksning indenfor delområde II (på den gamle åbreds-skrænter mm.), skal arealet fremstå som en skrænt med naturpræg med evt. indslag af naturlig fremkommende bevoksning efter rydning.

8.05

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn i delområde I. Der kan tillades større terrænregulering i delområde I i forbindelse med etablering af nedsivningsanlæg.

I delområde II må der ikke foretages terrænregulering.

8.06

Der må ikke plantes større træer indenfor deklaraationsbælterne vist på kortbilag 4.

8.07

Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Der må ikke opsættes trådhegn.

8.08

Der skal udlægges areal til indretning af plads til opsamling af affald. Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ*.

*Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Kommunes Forsyningsafdeling. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads med Forsyningsafdelingen.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGELSE AF NY BEBYGGELSE

9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er etableret individuelt varmeanlæg.
- Der er etableret anlæg til rensning samt nedsivning eller afledning af spildevand på egen grund.
- Bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes vandforsyning.
- Der er indrettet plads til opsamling af affald, jf. § 8.07.

§ 10 LANDZONETILLADELSE

10.01

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1* (landzonetilladelse) til opførelse og anvendelse af bebyggelse og til anlæggelse og etablering af parkeringsarealer og udeopholdsarealer samt beplantning.

*I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning.

§ 11 RETSVIRKNINGER**11.01**

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 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matrikel 1i, Frisvad, Varde Jorder af Varde Byråd, d. 27. februar 2007.

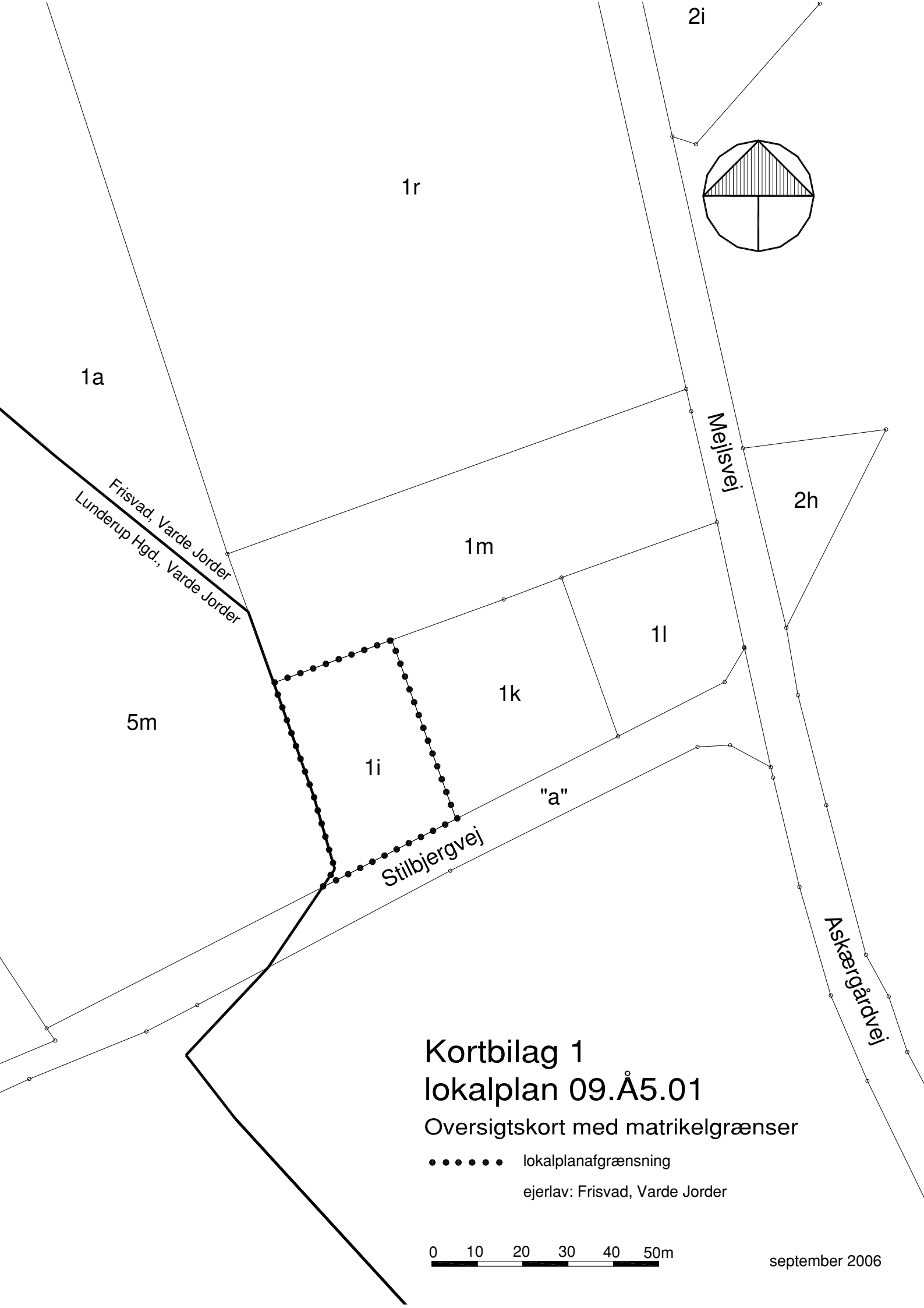
P.b.v.

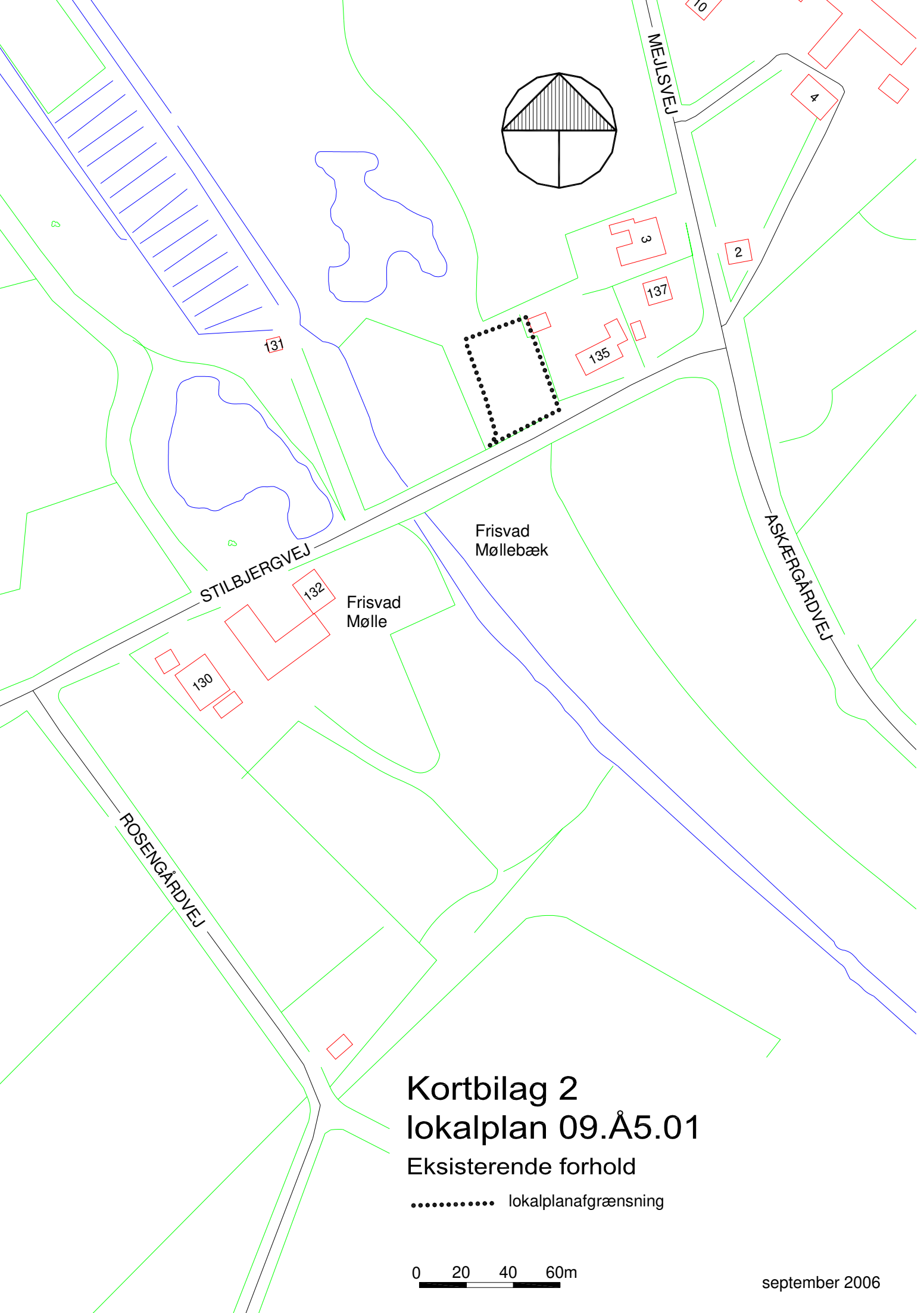


Gylling Haahr
Borgmester



Peter B. Möller
Fungerende
kommunaldirektør





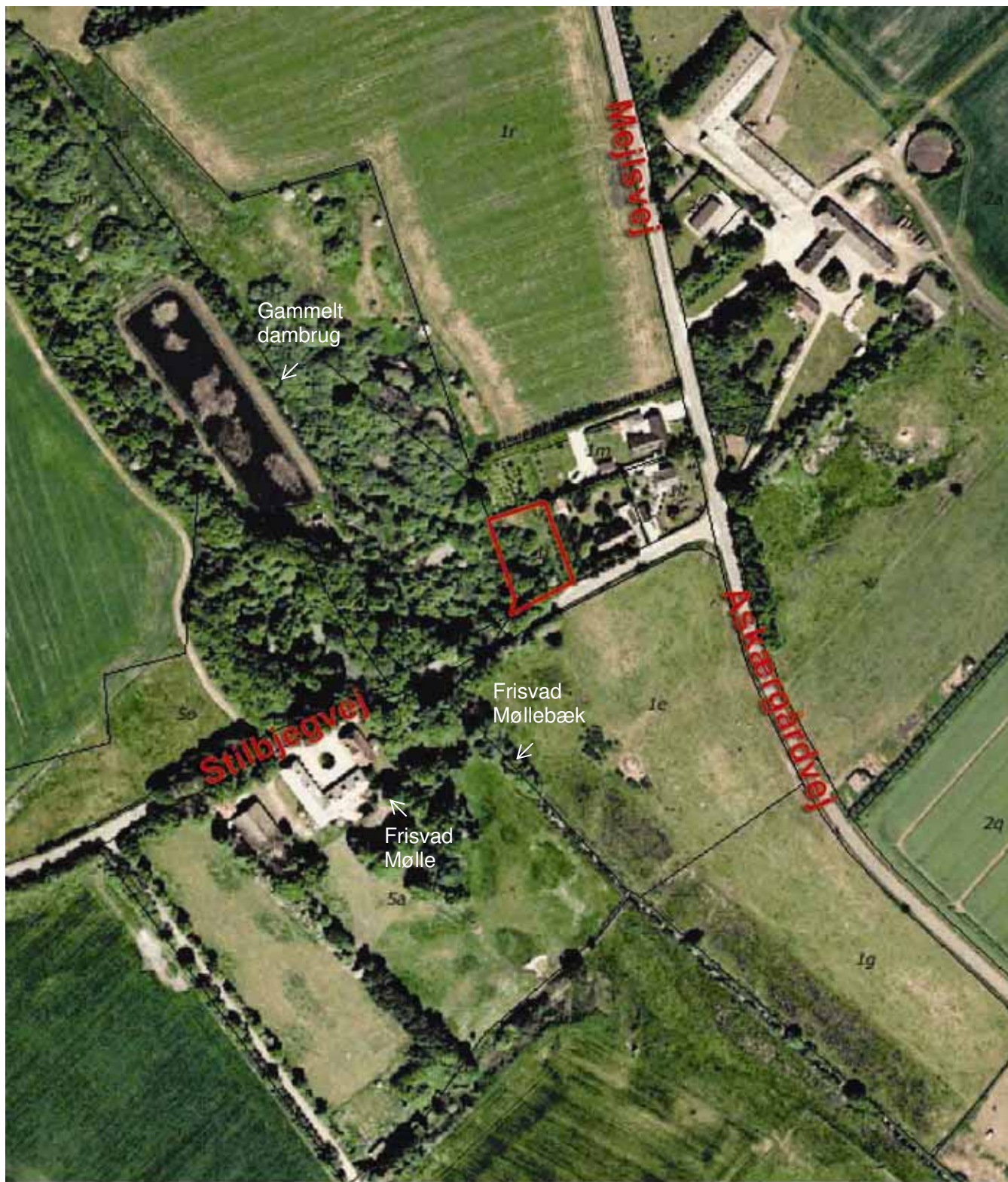
Kortbilag 2 lokalplan 09.Å5.01

Eksisterende forhold

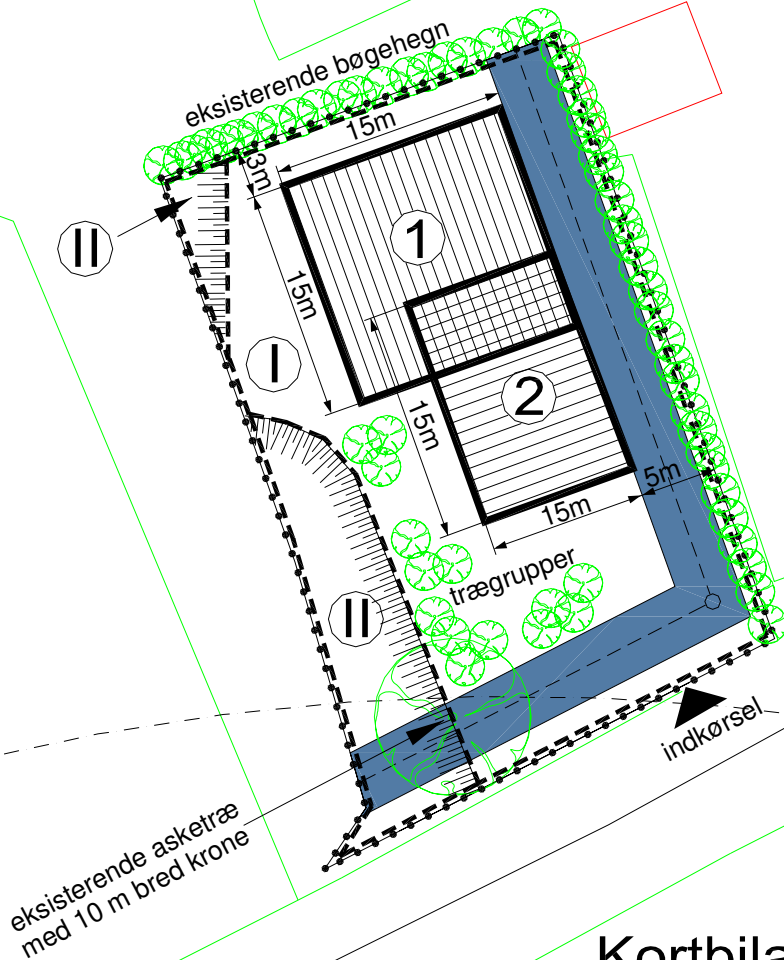
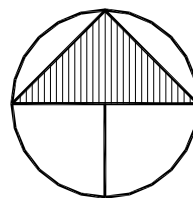
..... lokalplanafgrænsning

0 20 40 60m

september 2006

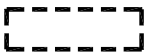


Kortbilag 3
lokalplan 09.Å5.01
Luftfoto af området



Kortbilag 4 lokalplan 09.Å5.01

Fremtidige forhold og eksisterende bindinger

- lokalplanafgrænsning
-  byggefelt
-  delområde
-  eksisterende kloakledning med deklarationsbælte på 2m på hver side af ledningen
- 150 m zone omkring markvandingsboring
-  gammel åskræntskant

0m 5m 10m 15m 20m 25m

september 2006