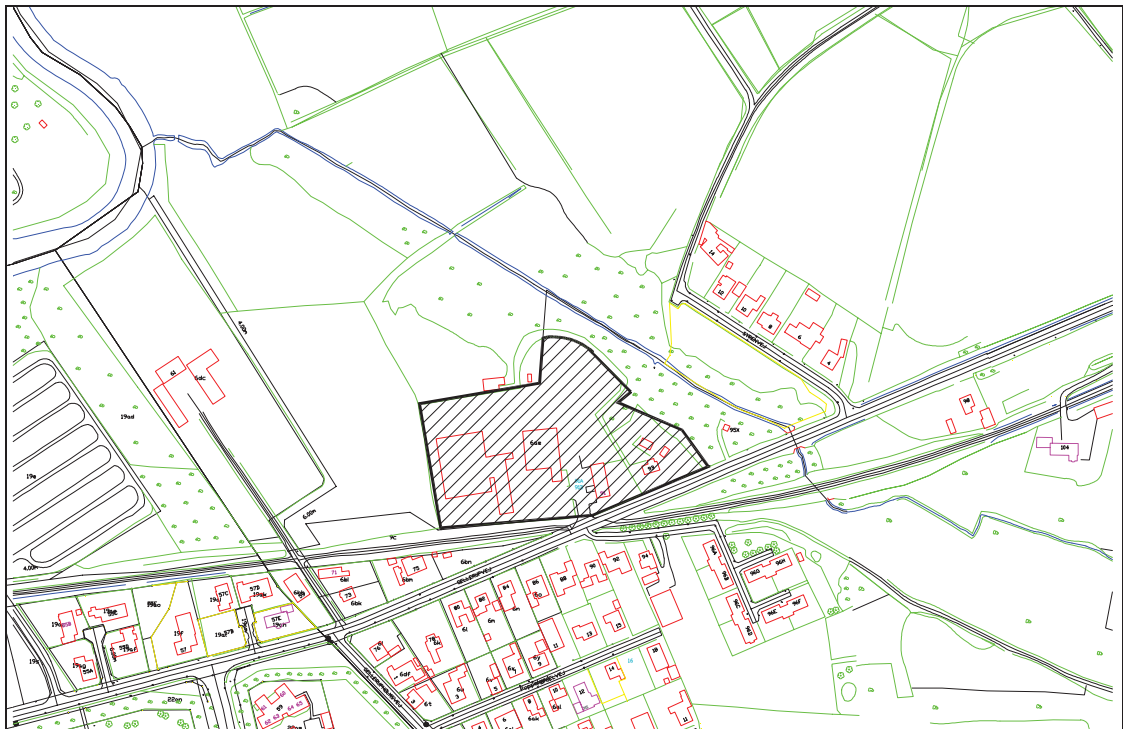


LOKALPLAN

07.B30.02

for et område til boliger ved Gellerupvej i Varde



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen november 2006

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.B30.02 FOR ET OMRÅDE TIL
BOLIGER VED GELLERUPVEJ

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	3
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06	Habitatområde 77	4
1.07	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	10
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	10
1.09	Screening, miljøvurdering af planer og programmer	12
1.10	Museumsloven	12
1.11	Retsvirkninger	13
II	LOKALPLAN	15
§ 1	Lokalplanens formål	16
§ 2	Område og zonestatus	16
§ 3	Områdets anvendelse	16
§ 4	Udstykning	16
§ 5	Vej- sti- og parkeringsforhold	16
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8	Ubebyggede arealer	18
§ 9	Tekniske anlæg	19
§10	Grundejerforening	19
§11	Tilladelse fra andre myndigheder	20
§12	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
	Vedtagelsespåtegning	20
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort	
	Bilag 2: Områdets opdeling	
	Bilag 3: Byggelinier, beplantning, vejadgang	

BAGGRUND

OMRÅDETS BELIGGENHED



EKSISTERENDE FORHOLD OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET



Omfattede ejendomme ved Gellerupvej

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.01

I forbindelse med flytning af en erhvervs virksomhed er det ønsket at området i stedet kan anvendes til boligformål.

1.02

Lokalplanområdet er beliggende nord for Gellerupvej hvor denne krydser Gellerup Bæk og det nedlagte jernbanespor.

Lokalplanområdet omfatter dele af matr. Nr. 6^{aa} og 6^{bo}, Gellerup, Varde Markjorde og udgør et areal på ca. 1,5 ha.

1.03

Lokalplanområdet består af en erhvervs virksomhed og en ejendom med beboelse ved Gellerupvej.

Lokalplanområdet grænser op til Gellerup Bæk, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde.

1.04

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at opføre boliger på et areal øst for Gellerup Bæk ved nedlæggelse af den eksisterende erhvervs virksomhed og at overføre området til byzone.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbyggeri.

Området er i lokalplanen inddelt i 2 områder, område I og område II.

I delområde I, kan der opføres 10-12 nye boliger.

Bebyggelsen langs Gellerupvej er præget af huse med røde tegltage. Med henblik på at fastholde et gennemgående karaktertræk i den

i øvrigt varierede bebyggelse stilles der krav om at boliger som udgangspunkt skal opføres med teglsten i traditionel teglrød farve.

Opføres bebyggelsen efter en samlet plan med en ensartet arkitektur, kan der dog tillades andre tagmaterialer, idet en samlet bebyggelse udført i et andet materiale ikke på samme måde vil bryde helhedsopfattelsen som en stor variation i tagbelægningen fra hus til hus.

Lokalplanen sikrer at der etableres en afskærmende beplantning mod habitatområdet og lokalplanen fastlægger en byggeline på minimum 5 m fra habitatområdet.

Det anbefales, at ny bebyggelse opføres efter de principper, der er beskrevet i Varde Kommunes vejledning om miljørigtigt byggeri.

Miljørigtigt byggeri

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1.05

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området er ikke udlagt til fremtidigt byformål i Regionplanen.

Kommunerne kan ved kommuneplanlægning inddrage arealer til byformål i tilknytning til eksisterende byzone.

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser. Opførelse af boliger er ikke i konflikt med Regionplanens bestemmelser for områder med drikkevandsinteresser.

Habitatområde 77



Habitatområdet er udpeget for at beskytte og bevare

1.06

Lokalplanområdets grænser op til Habitatområde 77.

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 forslagetts virkninger på det internationale beskyttelsesområde.

bestemte naturtyper og arter af dyr og planter som er af betydning for EU. Der er udarbejdet en vurdering af hvordan den planlagte boligbebyggelse vil påvirke de udpegede arter. Vurdering gengives herunder.

Beskrivelse af habitatområdet



Rødt skraveret område er mose og grønt skraveret område er eng, der er beskyttet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven



Moseområde ved Gellerup Bæk



Kildevæld med okkerudfældning

Habitatområdet der løber gennem lokalplanområdet består af en 40-60 m forholdsvis dybtliggende ådal med en højdeforskel på anslået 4-5 m mellem terrænet ved det offentlige vandløb, Gellerup Bæk, der løber i bunden af ådalen og de dele af lokalplanområdet hvor der planlægges boligbyggeri.

Ådalen mellem områderne er tæt bevokset med pil, dunbirk og rødæl. Ådalen er i Forslag til regionplan 2016 registreret som mose og dermed omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven.

Den urteagtige vegetation i mosen er forholdsvis sparsom og består af vandkarse, brændenælde, mjørdurt, mm. Der foreligger ingen oplysninger om specielle botaniske fund på stedet.

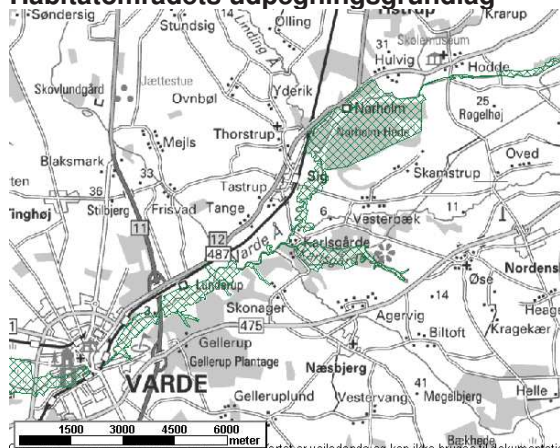
Arealerne langs bækken er generelt meget fugtige og vanskeligt fremkommelige. Der er flere kildevæld med jernholdigt grundvand, der afstrømmer overfladisk i området.

Gellerup Bæk er målsat som B1 – Gyde- og opvækstvand for laksefisk. Vandløbet har på strækningen en bundbredde på ca. 1 m og en dybde i forhold til terræn på 0,5 – 1 m.

Målsætningen er ikke opfyldt på den del af vandløbet, der ligger i habitatområdet, idet vandløbet er belastet af udledninger fra spredt bebyggelse. Vintermiddel af ferrojernkoncentrationen er i 1998 målt til 1,18 mg/l, hvilket er for højt til at gydning kan lykkes.

Vandkvaliteten er tilstrækkelig god til at fisk af en vis størrelse kan overleve i vandet. Ørred forekommer i en beregnet tæthed på 149 ørreder pr. 100 m² (Ribe amt 2002) som følge af

Habitatområdets udpegningsgrundlag



Habitatområde 77 strækker sig fra Varde midtby til Nørholm Hede

Udpegningsgrundlaget for habitatområde 77

Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde

1029	Flodperlemusling (Margaritifera margaritifera)
1095	Havlampret (Petromyzon marinus)
1096	Bæklampret (Lampetra planeri)
1099	Flodlampret (Lampetra fluviatilis)
1106	Laks (Salmo salar)
1113	*Snæbel (Coregonus oxyrhynchus)
1355	Odder (Lutra lutra)
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 klokkel yng

udsætninger, men der er ikke konstateret nogen selvreproducerende bestand.

Habitatområde 77 indeholder Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde å øst for Varde, hvilket er et forholdsvis stort område med mange forskellige naturtyper. En gennemgang af udpegningsgrundlaget for habitatområdet indskrænker det sandsynlige grundlag for udpegningen til:

Vandlevende dyr: *Flodperlemusling*, *Havlampret*, *Bæklampret*, *Flodlampret*, *Laks* og *Snæbel*

Landlevende dyr: *Odder*

Naturtyper: *Vandløb med vandplanter*, *Bræmmer med høje urter langs vandløb* eller *skyggende skovbryn*.

Vandlevende dyr

Vandkvaliteten i Gellerup Bæk er bedre længere opstrøms, men der er heller ikke konstateret selvreproducerende ørredbestande her. Det vurderes derfor ud fra kendskabet til de nævnte vandlevende arters biologi, at Gellerup Bæk ikke udgør nogen speciel habitat og at området derfor heller ikke er udpeget til habitatområde på grund af de vandlevende arter.

Etablering af boliger i lokalplanområderne forventes ikke at påvirke de nævnte vandlevende arter væsentligt. Tag- og overfladevand forventes nedsivet eller forsinket, så det sikres at der ikke sker væsentlige hydrauliske ændringer i vandløbets afstrømning eller ændringer af vandkvaliteten.

Landlevende dyr

Varde å-dal rummer efterhånden en stabil bestand af den nationalt set truede odder.

Odderen kræver uforstyrrede vandløb, søer, moser og fjordområder med gode skjulmuligheder i form af vegetation. Odderen er nataktiv og opholder sig om dagen i en hule i brinken, under træer eller under buske.

For at odderen kan yngle, skal der i dens territorium være skjul eller fristeder i form af rørskov, krat eller anden bevoksning. Der skal også være ringe menneskelig aktivitet, det vil sige et minimum af færdsel, lystfiskeri og jagt. Fin-

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 kærersamfund 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

des der tilstrækkelige skjul, er odderen mere tolerant overfor menneskelige forstyrrelser.

Der er beviser for, at odderen har opholdt sig under en bro i Varde midtby, hvilket viser, at odderen kan opholde sig selv i tætbefolkede områder. Her har det utvivlsomt stor betydning, at odderen er natakativ og kan udnytte de stille natte timer til ophold og passage.

Som det er nævnt ovenfor, er det vigtigt for odderen, at der er uforstyrrede steder, hvor den kan opholde sig i dagstimerne. Habitatområdet ved Gellerup Bæk kunne være et sådant sted på grund af den tætte kratbevoksning. Den tætte bevoksning fortsætter opstrøms langs Gellerup Bæk udenfor habitatområdet, hvor området må betragtes som værende mere uforstyrret end i selve habitatområdet. Desuden gør mængden af fisk i bækken, at fourageringsmulighederne er gode, - dog forudsat at udsætningen af fisk fortsætter.

Med henblik på at påvise odderens tilstedeværelse langs Gellerup Bæk er området besøgt d. 13. og 22. marts 2006. Førstnævnte dato lå der flere dage gammel tøsne, mens der sidstnævnte dato var kommet et 1-2 cm tykt sne-dække fra ca. midnat. Ingen af dagene blev der set spor eller efterladenskaber fra odder langs Gellerup Bæk. Dette kan ikke tages som et udtryk for, at odderen ikke færdes i området, men kun at der ikke havde været odder på stedet op til besigtigelsestidspunkterne. Både han- og hunodderen hævder territorium. Hannens er større end hunnens, og territoriet kan strække sig over mere end 10 kilometer vandløb. Den samme odder kan dermed have et territorium, der strækker sig fra Gellerup til og med Karlsgårde Sø.

Odderen kan derfor sagtens have opholdt sig i andre dele af vandløbssystemet de pågældende dage.

Det kan således ikke udelukkes, at odderen jævnlige færdes langs Gellerup Bæk og benytter krattet i habitatområdet eller områder længere opstrøms til ophold i dagtimerne.

Lokalplanområderne ændrer ikke ved habitatområdet, men bebyggelse vil give anledning til en væsentlig større uro lige op til habitatområdet. Det må også forventes, at børn vil færdes og lege langs bækken. Aktiviteterne og uroen vil dog primært foregå i de lyse timer og ikke nødvendigvis umuliggøre odderens passage gennem området om natten. Terrænforskellen mellem boligområderne og terrænet langs Gellerup Bæk og den tætte beplantning øger muligheden for at odderen kan færdes uset langs vandløbet.

Området forventes ikke fremover at kunne benyttes til dagsophold, hvilket der dog heller ikke er fundet indikationer på sker i dag.

Bebyggelse af lokalplanområderne forventes derfor ikke at påvirke odderens passagemuligheder væsentligt.

Artsliste – Flora

Dansk bet	Slægt	Art
Rødel	Alnus	glutinosa
Dunbirk	Bétula	pubéscens
Hvidtjørn	Crataégus	sp.
Bøg	Fagus	sylvatica
Kristtorn	Ilex	aquifólium
Rødgran	Píce	ábies
Glansbladet hæg	Prunus	serótina
Stilkeg	Quercus	robur
Solbær	Ribes	nigrum
Øret pil	Salix	aurita
Alm. Røn	Sorbus	aucupária
Seljerøn	Sorbus	scandica
Skvalderkål	Aegopodium	podagraria
Engkabbeleje	Caltha	palustris
Vandkarse	Cardámine	amára
Tidsel	Cirsium	sp.
Vild gulerod	Daucus	carota
Mangeløv	Dryopteris	sp.
Dueurt	Epilobium	sp.
Alm. Gederams	Epilóbium	angustifolium
Dyndpadderok	Equisetum	fluviatile
Skovpadderok	Equisetum	sylvaticum
Mjødurt	Filipendula	sp.
Burresnerre	Galium	aparine

Naturtyper

I habitatområde 77 er et af udpegningskriterierne naturtypen *Vandløb med vandplanter*. I mosedelen af habitatområdet (se fig. 2) ved lokalplanområderne er vandløbet beskyttet af træer og buske og vandplanter forekommer ikke. Længere nedstrøms bliver vandløbet mere lysåbent og der vil kunne forekomme vandplanter i vandløbet. Der vil dog ikke forekomme nogen umiddelbar påvirkning af vandløbet fra lokalplanområderne, hvorfor der ikke forventes nogen ændringer i vandløbsfloraen som følge af bebyggelse af lokalplanområderne.

Naturtypen *Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn* forekommer i den nederste del af mosedelen. Her kan en øget færdsel langs vandløbet give et slid på planterne, der ændrer det eksisterende plante-samfund. Der er dog ikke tale om nogen lang strækning langs Gellerup Bæk, hvor naturtypen forekommer, idet engarealerne afgræsses af heste. Der er ikke hegnet langs vandløbet her.

På billedet herunder ses området primo juni

Bjørneklo	Heracléum	sp.
Iris	Iris	sp.
Lysesiv	Juncus	effúsus
Mose-Pors	Mýrica	gale
Tagrør	Phramites	sp.
Rapgræs	Poa	sp.
Stor Konval	Polygonatum	multiflorum
Korbær	Rubus	caesius
Hindbær	Rubus	ideaus
Mælkebøtte	Taráxacum	sp.
Senegræs	Triticum	repens
Brændenælde	Urtica	sp.
Musevikke	Vicia	cracca

Artliste – Fugle

Skovskade	Garrulus	glandarius
Husskade	Pica	pica
Gråspurv	Passer	domesticus
Musvit	Parus	major
Blåmejse	Parus	caeruleus
Solsort	Turdus	merula
Gærdesmutte	Troglodytes	troglodytes
Skovsneppe	Scolopax	rusticola

2001.



Adgangen til det område, der rummer naturtypen, er ikke let, og sandsynligvis vil der ikke blive nogen betydende færdsel i området.

Tilgroning med pil og eventuelt tagrør må betragtes som en større trussel end færdsel.

Vurdering

Udnyttelse af lokalplanområde 07.B30.01 til beboelse kan indirekte påvirke odderens benyttelse af habitatområdet til ophold og passage. Der er dog ikke påvist forekomst af odder i området og en eventuel større uro giver ikke nødvendigvis en væsentlig påvirkning af odderens adfærdsmønster i habitatområdet.

Adgangsforholdene og beplantningen langs Gellerup Bæk indbyder ikke til traveture mv og der forventes på den baggrund ikke et mekanisk slid på vegetationen i bræmmen langs vandløbet. Det vurderes, at tilgroning med pil er en større trussel mod eventuelle høje urter langs vandløbet end øget færdsel.

Med henblik på at reducere færdslen i området mest muligt vurderes det, at der bør stilles krav om, at der ved de dele af lokalplanområdet, der støder op til habitatområdet etableres et afskærmende beplantningsbælte af fx uklippet

Lokalplanens forhold til Kommuneplanen

Enkeltområde nr. 07 B30, Forslag til bestemmelser

Områdets status:	Boligområde
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er):	07.B30.01, 07.B30.02

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål
b. Bebyggelsens art.	Åben-lav boligbebyggelse
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max 25 % for området som helhed.
d. Max. bygningshøjde Max. etageantal	Max 7,5 m over terræn Max. 1 etage med udnyttet tagetage
e. Bebyggelsens udformning.	Skal tilpasses omgivelserne
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	2 p-pladser pr. boligenhed
g. Beplantning og hegn.	Området skal fremtræde med en grøn karakter.
h. Særlige bevaringsinteresser.	Dele af arealet er beliggende i internationalt naturbeskyttelses område og kan ikke lokalplanlægges til andre formål. Det internationale naturbeskyttelsesområde må ikke påvirkes væsentligt i forbindelse med opførelse af boligbebyggelse syd og nord for området.
i. Andet.	

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

sargents æble, tjørn eller slåen.

Herudover foreslås det, at der fastlægges en byggelinje på 5 m fra skel til habitatområdet.

1.07

Lokalplanområdet ligger i landzone. En mindre del af området vest for Syrenvej er i Kommuneplan 2004-2016 udlagt til åbent-lavt boligområde. Den øvrige del af området indgår i Kommuneplanens rammeområde 07Å1, det åbne land.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2004-2016, hvori rammeområde 07.B30 udvides til også at omfatte arealet øst for Syrenvej og området vest for Gellerup Bæk, vedtages senest samtidig med denne.

1.08

Lokalplan

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Arealer der i kommuneplanen udlægges til byformål skal overføres til byzone før de kan udnyttes. Med denne lokalplan, lokalplan 07.B30.02 overføres planområdet til byzone. Det betyder at de eksisterende boliger inden for lokalplanområdet der hidtil har ligget i landzone fremover vil ligge i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

Afledning af overfladevand og spildevand skal ske i overensstemmelse med Varde Kommunes spildevandsplan. Der offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget forslag til tillæg til spildevandsplan, hvori det fastsættes at området skal separatkloakeres.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet vil indgå i Varde Kommunes fremtidige varmforsyningsplan, og boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarmforsyningen i området.

Trafikforhold

Delområde I betjenes via fælles adgangsvej fra Gellerupvej. Delområde II vejbetjenes fra Gellerupvej.

Skovbyggelinie

Området ligger inden for en skovbyggelinie fra skovarealer syd for Gellerupvej. Der vil i forbindelse med lokalplanforslagets offentliggørelse blive søgt dispensation fra skovbyggelinien.

Forurenede jord

Matr. nr. 6^{aa}, Varde Markjorder kan på baggrund af viden om tidligere olietanke, oplag mv. på ejendommens sidestilles med arealer klassificeret på vidensniveau 1.

Det betyder, at der er kendskab til, at der tidligere kan have været kilder til jordforurening på arealet, uden at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der fastlægger en evt. forurenings omfang.

Forurenede arealer må ikke uden amtsrådets tilladelse udlægges til boliger, institutioner, offentlig legeplads, rekreative formål, alment til-

gængelige formål, kolonihaver eller sommerhusområder.

Der skal derfor forud for ansøgning om byggetilladelse på denne ejendom foretages en forureningsundersøgelse der dokumenterer at arealet uden risiko kan anvendes til det planlagte formål.

Screening ifh. til lov om Miljøvurdering af planer og programmer

Emne	Væsentlig	Mindre betydende	Ubetydeligt	Bør undersøges
Biologisk mangfoldighed			X	
Befolkning			X	
Fauna			X	
Flora			X	
Jordbund			X	
Vand				
- overfladevand			X	
- spildevand			X	
- grundvand			X	
Klimatiske faktorer			X	
Materielle goder			X	
Luft			X	
Landskab			X	
Kulturarv			X	
Ændringer i bevaringsværdige bygninger og bymiljøer			X	

Museumsloven

1.09

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004), skal der foretages en vurdering af de sandsynlige væsentlige virkninger på miljøet af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Til vurdering af om en plan eller et program kan få væsentlige indvirkning på miljøet screenes efter de i skemaet listede kriterier.

Der udarbejdes sideløbende med denne lokalplan, en lokalplan for området øst for Gellerup Bæk. Varde Kommune har ved screeningen vurderet begge lokalplaner samlet med henblik på at vurdere den kumulerede effekt.

En mere detaljeret beskrivelse foreligger i et selvstændigt dokument der kan rekvireres ved henvendelse til Varde Kommune.

Det er på baggrund af den gennemførte screening vurderet at planforslaget ikke vil få væsentlige indvirkning på miljøet og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Denne afgørelse kan påklages.

1.10

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 Mu-

seum 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. Ønsker bygherre en arkivalisk kontrol skal der rettes henvendelse til:

Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde.

RETSVIRKNINGER

1.11

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.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.B30.02 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGER VED GELLERUPVEJ

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**

Det er lokalplanens formål:

at skabe attraktive bomuligheder,

at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse,

at bebyggelsen tilpasses omgivelserne,

at overføre området til byzone.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 6^{aa} og 6^{ba}, Gellerup, Varde Markjorde.

Lokalplanområdet overføres til i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse.

§ 4 UDSTYKNING**4.01**

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder som angivet på kortbilag 2.

Område I kan udstykkes efter en af Byrådet godkendt plan. Område II kan ikke udstykkes yderligere.

Område I kan udstykkes i 10-12 enkeltejendomme. Der kan ikke udstykkes enkeltejendomme på under 750 m² inkl. andel af fællesarealer, men excl. vejarealer.

En del af område I kan udlægges som fællesarealer der tilskødes de enkelte ejendomme.

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

Delområde I vejbetjenes via en fælles adgangsvej til Gellerupvej.

Område II vejbetjenes fra Gellerupvej.

Udgifter til anlæg, drift og vedligehold af vejarealer afholdes af bygherre og grundejerforeningen.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG
PLACERING****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN****5.02**

Der skal etableres minimum to p-pladser pr. boligenhed inden for området I.

6.01

Den samlede bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Mod naturområderne og habitatområde 77 fastlægges en byggelinie, som angivet på kortbilag 3.

Boliger i lokalplanområdet må opføres i 1½ plan med en maksimal højde på 7,5 m

Opføres boligerne i område I efter en samlet plan, kan der tillades træmpel, under forudsætning af at den forhøjede indervæg ikke overstiger 1 m.

Garager mv. må anlægges i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

7.01

Tage skal udføres med en hældning mellem 7 og 45 grader og beklædes med teglsten i traditionelle dimensioner og teglrød farve eller med sort listedækkende tagpap.

Farve på tegltage, der kan godkendes og betragtes som rødt naturtegl er S 3050 Y60R, S 3040 Y70R og S 4040 Y70R. Glansværdien skal være mindre end 25 beregnet efter ISO 2813 metoden.

Ædelengoberede, glaserede eller andre former for skinnende teglsten tillades ikke.

Facader skal udføres i tegl. Der tillades detaljer udført i andre materialer som træ, zink, kobber el andre metaller der fremstår med ubehandlet overflade.

7.02

Opføres bebyggelsen i delområde I efter en samlet plan med en ensartet arkitektur, kan byrådet tillade en anden udformning og materialevalg i tagkonstruktionen.

Der kan tillades anvendt ensfarvede, matte materialer i grå-sorter nuancer som fx zink, tagpap og sorte tegl.

	Der tillades ikke anvendt tørv, græs, skærver eller stål- og bølgeplader.
Garager, carporte og små bygninger	Garager, carporte og andre småbygninger kan opføres i andre materialer og taghældning end hovedhuset når den samlede bebyggelse på ejendommen fremstår som en harmonisk helhed.
Tilbygning	7.03 Tilbygninger, udestuer, overdækkede terrasser, skal udføres i samme stil og materialevalg som den oprindelige bebyggelse. Garager, carporte og andre småbygninger kan opføres i brædder og med anden taghældning end hovedhuset, såfremt de indgår i en harmonisk helhed.
Miljørigtigt byggeri	7.04 Anvendelse af PVC er ikke tilladt. Såfremt der anvendes imprægneret træ skal imprægneringen være miljøvenlig. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer.
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	8.01 Delområde I afskærmes mod omgivelserne med beplantning udført efter en af byrådet godkendt plan med udgangspunkt i et 3-rækket beplantningsbælte mod nord og vest og en beplantning med buske og træer mod Gellerup Bæk. Der skal plantes et 3 rækket hegn mellem delområde I og II. Der må ikke opføres bebyggelse i beplantningsbæltet. Der skal udlægges min. 10% af arealet til fælles grønt område. 8.02 Ubebyggede arealer skal fremstå som grønne fælles arealer. Udformningen fællesarealer, herunder udformning og placering af grønne områder, be-

plantning, belægning og belysning skal ske efter en af byrådet godkendt plan.

8.03

Ved en tinglyst deklaration skal det sikres, at der inden for lokalplanområdet ikke må bruges kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

Samtlige boligbebyggelser skal forud for ibrugtagning tilsluttes varme-, vand-, og spildevandsforsyning.

9.02

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til gældende regulativ.

Adgang hertil skal være med fast belægning i mindst 1 meters bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

9.03

Der må ikke opsættes private antenner, herunder parabolantenners udendørs på bygninger.

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

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Hver grundejer har en stemme og der skal etableres en bestyrelse på mindst tre og max fem personer. Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under foreningen hørende opgaver, herunder vedligeholdelse af den udlagte fællesvej.

Grundejerforeningens udgifter til vedligeholdelse påhviler parcellerne og fordeles med lige store anparter pr. parcel.

10.01

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

Eksisterende bebyggelse er ikke omfattet af medlemspligt af grundejerforeningen.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

10.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af Byrådet.

10.4

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse

delse af fælles veje og stier, belysning, fælles arealer og beplantninger i overensstemmelse med den samlede plan.

§ 11 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

11.01

Lokalplanen forudsætter at der meddeles dispensation til byggeri inden for skovbyggelinien.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet Varde Kommunes vand- og kloakforsyning og fjernvarmeforsyning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 6aæ og 6bo, Gellerup, Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 7. november 2006

P.b.v.

Kaj Nielsen
Borgmester
tør

/

Sten Lund
Kst. kommunaldirek-
tør



Kortbilag 1

Lokalplan nr. 07.B30.02

Oversigtskort med matrikelgrænse

— Lokalplangrænse

— Ejerlav: Varde markjorder

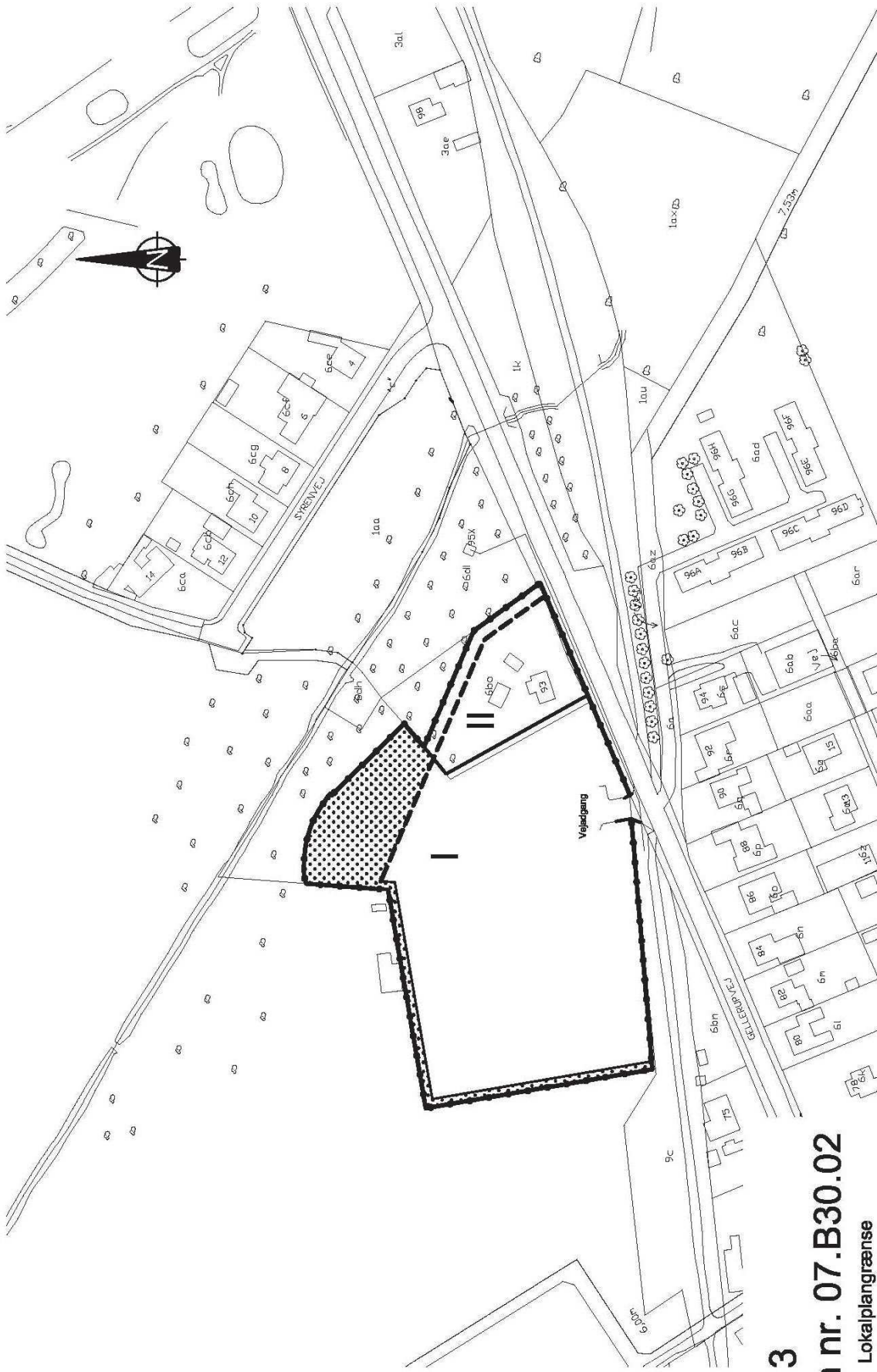
1:2000



Kortbilag 2 Lokalplan nr. 07.B30.02

- Område inddeling
- Lokalplangrænse
 - - - Områdegrænse
 - Ejerlav: Varde markjorder

1:2000



Kortbilag 3

Lokalplan nr. 07.B30.02

- Lokalplangrænse
- - - Byggelinie
- Beplantning

