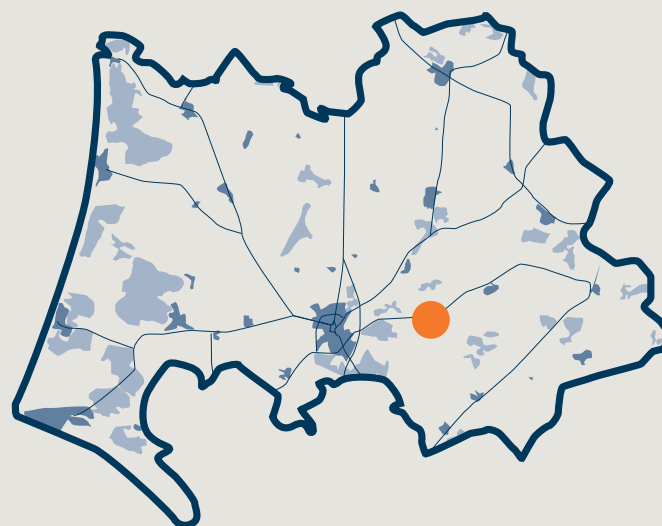




Lokalplan **14.01.L01**

BOLIGOMRÅDE OG SPORTSAREAL
VEST FOR NÆSBJERG SKOLE



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 12. januar 2021 til den 10. marts 2021.

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.....	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	8
§ 4. UDSTYKNING.....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	17
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	18
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	27
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	30
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	31
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	31
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	32
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	32
§ 14. RETSVIRKNINGER.....	32
§ 16. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	34
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	35
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	39
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	42
SERVITUTTER.....	42

KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKSELKORT - Afgrænsning

KORTBILAG 2: BYZONE, FREMTIDIG BYZONE

KORTBILAG 3: DELOMRÅDER

KORTBILAG 4: VEJE, STIER OG TRÆER

KORTBILAG 5a: ILLUSTRATIONSPLAN - ÅBEN-LAV

KORTBILAG 5b: ILLUSTRATIONSPLAN -TÆT-LAV

KORTBILAG 6: ILLUSTRATIONSPLAN OG HØJSPÆNDINGSLEDNING

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres mellem 72-128 nye boliger i området alt efter hvor store grunde der udstykkes, om der udvikles tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse) eller åben lav bebyggelse (parcelhuse) i delområde 2 og om muligheden for dobbelthuse benyttes i delområde 1.
- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på, at der kan skabes et boligområde, som kan udvikles over tid og samtidig fremstå som en helhed undervejs.
- + I lokalplanen er der lagt vægt på:
 - + at boligvejene fremstår med beplantning og et grønt præg og med mulighed for nedsivning af regnvand,
 - + at fællesarealerne indeholder rekreative forsinkelsesbassiner og
 - + at der med stiforbindelser skabes et rekreativt netværk af fællesarealer til gavn for hele byen.

På et borgermøde er forskellige dispositionsforslag for området blevet forlagt borgerne og lokalplanen er udarbejdet på baggrund af det forslag borgerne bedst kunne lide.

Hensigten med lokalplanen er at skabe et område, som kan udvikles etapevist og fremstå harmonisk, selvom det ikke er fuldt udbygget.

Boligområdet kommer til at fremstå forholdsvis grønt og med lokal håndtering af regnvandet som en del af gadebilledet. Stisystemerne og fællesområderne skal fungere som bindeled mellem de enkelte boligblokke og sikre en god kontakt og mulighed for hverdagsfællesskaber på tværs.

Inden for hver boligblok er der mulighed for arkitektonisk variation og både tæt-lavt byggeri og åbent lavt byggeri.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af den positive befolkningsudvikling i Næsbjerg og et ønske fra borgerne i byen og Varde Kommune om at skabe nye byggemuligheder i området.

I 2018 blev udarbejdet en udviklingsplan for Næsbjerg, hvor der bl.a. blev peget på området vest for skolen som potentiale for byudvikling. Lokalplanen tager udgangspunkt i nogle af idéerne og skitserne fra udviklingsplanen.

OMRÅDETS BELIGGENHED



Byens funktioner

Lokalplanområdet ligger vest for Næsbjerg by. Lokalplanområdet grænser mod øst op til Næsbjerg Skole. Mod nord afgrænser lokalplanområdet af Krovej samt et område i landzone med en sø og hestehold samt boligbebyggelse langs Hovedgaden. Mod vest og syd grænser området op til det åbne land. Området vil blive vejbetjent via Krovej i nord.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 13,4 ha og omfatter matr. 7æ Skonager By, Næsbjerg og en del af 13c Skonager By, Næsbjerg.

EKSISTERENDE FORHOLD



Højdekurver – området falder fra vest mod øst

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Lokalplanområdet ligger i landzone og benyttes i dag til landbrugsformål og idrætsområde for Næsbjerg Skole. Området skal med lokalplanen overføres til byzone og anvendes til boligformål og rekreative formål i form af idrætsområde.

I den nordlige del af område falder terrænet med ca. 5 m fra vest mod nord. I den sydlige del af området er faldet kun ca. 1 m fra vest mod øst. Mindre dele af området fremstår forholdsvis fugtige i perioder med meget nedbør.

I 2019 var indbyggertallet i Næsbjerg på 771, og byen består i dag af ca. 300 boliger. Bebyggelsen i Næsbjerg er præget af åben lav

INDLEDNING

bebyggelse i tegl, i en etage. Ca. 10% af bebyggelsen er tæt-lav eller etageboliger.

Udbygning af byen er sket løbende med udgangspunkt omkring byens kirke og Hovedgade, hvor byens detailhandel og enkelte bevaringsværdige huse er koncentreret. Det nyeste boligområde ligger i byens nordlige del og er udviklet fra 2017-2020.

Flere steder i Næsbjerg er plantet karakteristiske vejtræer, som er med til at give byen en særlig grøn karakter.



Vejtræer, Skoleparken, Næsbjerg

Omkring-
liggende
områder



Indkørsel til området af Krovej fra Hovedgaden, billedet er taget fra områdets vestlige skel mod Hovedgaden.



Området set fra den kommende stamvej mod øst, mod skolen.

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 lokalplanområdet til boligområde og område til rekreative formål,

at sikre et varieret boligudbud,

at sikre et samlet udtryk i området ved at fastlægge principper for udformning af områdets fællesarealer samt stam- og boligveje, så der opnås mulighed for etablering af "grønne" løsninger til lokalhåndtering af vejvand og regnvand,

at sikre arkitektonisk sammenhæng i områderne ved at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning, materiale- og farvevalg, og

at afløse en del af byplanvedtægt nr. 1 for Næsbjerg.

FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at kunne imødekomme bolig efterspørgslen i Næsbjerg de næste mange år.

Hensigten med lokalplanen er at skabe et område, som kan udvikles etapevist og fremstå harmonisk, selvom det ikke er fuldt udbygget. Inden for hver boligglomme er mulighed for arkitektonisk variation og for både tæt-lavt byggeri og åbent lavt byggeri.

Boligområdet kommer til at fremstå forholdsvis grønt og med lokal håndtering af regnvandet som en rekreativ del af gadebilledet. Stisystemerne og fællesområderne skal fungere som bindeled mellem de enkelte boligglommer og sikre en god kontakt, mulighed for aktiviteter og hverdagsfællesskaber på tværs.

I lokalplanen åbnes mulighed for anvendelse af en bred vifte af forskellige materialer og for stor arkitektonisk frihed til udformning af bebyggelsen. Den arkitektoniske sammenhæng i området søges sikret gennem de mørke og metal-farvede tage og den dæmpede skala af farver, der kan anvendes til facaderne i området.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 7æ og en del af 13c Skonager By, Næsbjerg.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 I delområde 1 må der opføres fritliggende parcelhuse* eller dobbelthuse med 2 boliger og lodret lejlighedsskel.
- 3.2 I delområde 2 må der opføres parcelhuse og tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse, rækkehuse, gårdhavehuse og klyngehuse og lign. Parcelhuse kan ikke sammenbygges i skel men øvrig tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges i skel.
- 3.3 Delområde 3 udlægges offentlige formål, så som idrætsanlæg eller lign. aktiviteter øvrige undervisningsformål og rekreative formål.

*Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

I delområde1 kan der kun opføres bebyggelse som indeholder 1 eller 2 boliger pr. matrikel.

OBS: fritliggende parcelhuse, rækkehuse, dobbelthuse kan ikke have vandret lejlighedsskel.

I delområde 2 kan opføres bebyggelse som er sammenbygget og indeholder flere end 2 boliger på samme matrikel med lodret lejligheds-/boligskel

Anvendelsen af delområde 3 knytter sig til Næsbjerg skole og forenings- og fritidsliv.

BESTEMMELSER

- 3.4 Delområde 4 skal anvendes til fælles opholdsareal. Der kan etableres legepladser og lign. i området.
- 3.5 En del af området kan anvendes til teknisk formål i form af rekreative vådområder eller rekreative regnvandsbassiner til håndtering af regnvand.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 5a og 5b.

REDEGØRELSE

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

Regnvandet håndteres i et regnvandsbassin og derud over etableres mindre lavninger hvor vandet kan stå i tilfælde af ekstremregn (skybrud). Se § 8.3

BESTEMMELSER

- 4.2 I **delområde 1** må ingen grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m² eller større end 1200 m² til fritliggende parcelhuse.

Grunde over 800 m² og med en bredde over 25m mod vej kan anvendes til dobbelthuse, og udstykkes i 2 grunde på minimum 400 m².

- 4.3 **Delområde 2** kan udstykkes som åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Ved valg af tæt-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 300 m² (vejareal og evt. fællesareal medregnes ikke grundstørrelsen).

Ved valg af åben-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m² (vejareal og evt. fællesareal medregnes ikke grundstørrelsen).

- 4.4 I **delområde 4** kan regnvandsbassinet udstykkes.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Krovej.

REDEGØRELSE

I delområde 1 forventes fritliggende parcelhuse eller fritliggende dobbelthuse, mens der i delområde 2 er mulighed for rækkehuse, klyngehuse eller andre former for sammenbygget boliger.

I delområde 2 kan forventes en større tæthed end i delområde 1.

DOBBELTHUSE

Åben lav boligbebyggelse er her defineret som fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse med lodretlejligheds skel.

I delområde 1 og 2 er der mulighed for at etablere dobbelthuse, hvis grunden er over 800m², herefter kan grunden udstykkes i 2 grunde af 400 m².

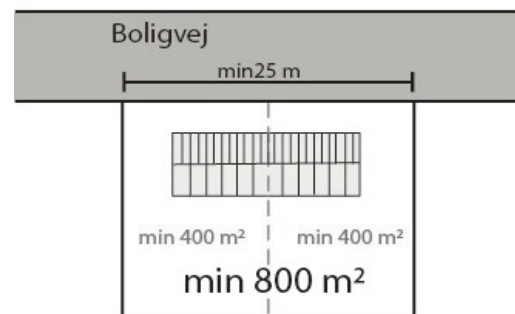


fig. 2 eksempel på dobbelthus i delområde 1

TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE Tæt-lav boligbebyggelse er defineret som dobbelthuse, kædehuse klyngehuse, rækkehuse, gårdhuse og lignede tæt-lav boligbebyggelse, med lodret lejlighedsskel.

BESTEMMELSER

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på kortbilag 4.

Adgang til lokalplanområdet sker via en stamvej fra Krovej. Der ikke må etableres direkte adgang fra de udstykkede grunde til Krovej.

De 4 boliglommer vejbetjenes fra stamvejen med boligveje. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 4.

Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til stamvejen.

Der må kun etableres én overkørsel til boligvej pr. grund med en maksimal brede på 5 m.

REDEGØRELSE

Bredden af indkørslen til hver bolig begrænses med det formål at åbne mulighed for regnvandsbede mellem bolig og anlagt vej og for at ikke hele arealet mod vejen belægges og benyttes til parkering.

5.2 VEJBREDDE

Stamvejens vejmatrikel udlægges i en minimumsbredde på 15 m og anlægges i en minimum vejbredde på 6 m, se tværsnit 1.

Boligvejes vejmatrikel udlægges med varierende brede dog med en minimumsbredde på 9 m og vejen anlægges med varierende brede og kan i kortere strækninger indsnævres til 4 m. se tværsnit 2.

Vandet, som ønskes tilbageholdt eller forsinket, er det regnvand, der falder på vej og fortov samt tagvand fra de private grunde som er tilknyttet regnvandssystemet. Der etableres grønne regnbede langs boligvej og stamvej, som vil være synlig over jorden og er med til at give boligområdet karakter og et rigere plante- og dyreliv.



Billedeksempel: regnvandsbede

Der hvor overkørslen til den enkelte bolig ønskes, lægges rør til regnvandet og der etableres en fast overgang.

Regnvandet fra stam- og boligveje ledes til regnbede og grøfter. Det regnvand som ikke nedsiver, fortsætter til regnvandsbassinet..

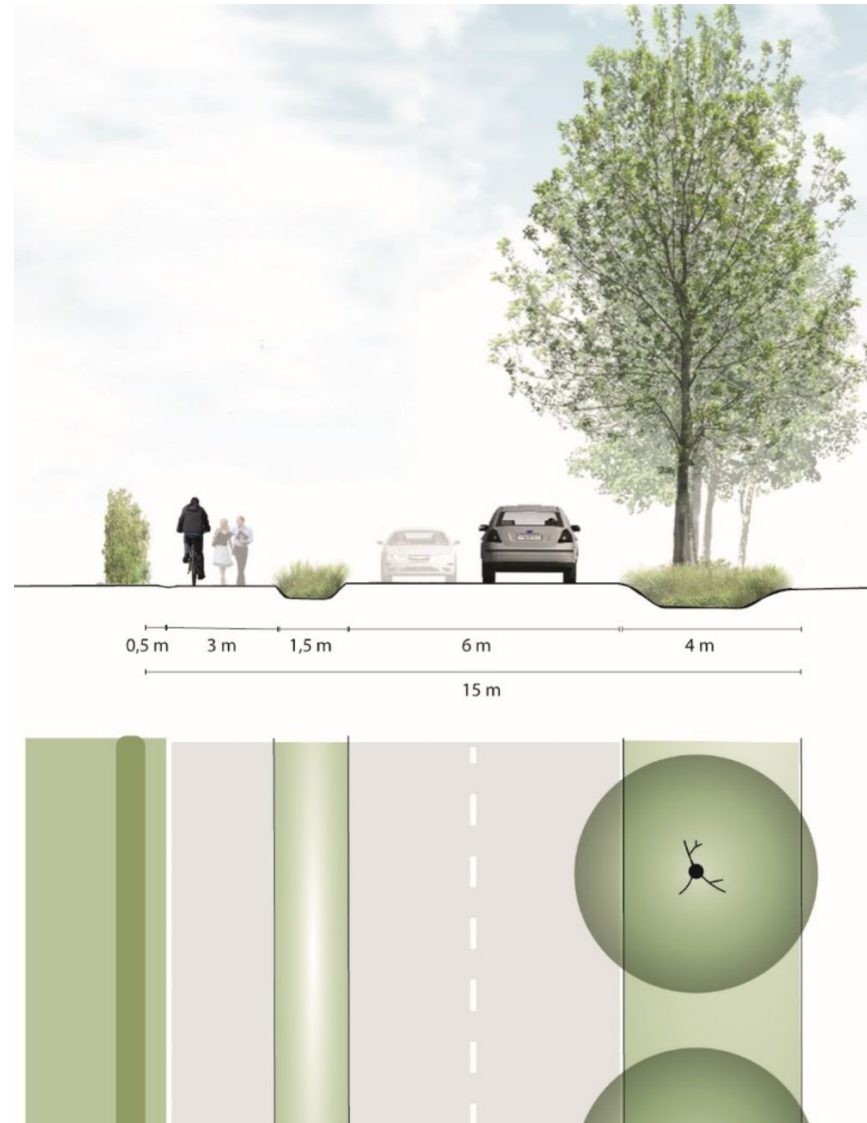
Boligvejen kan variere i bredde således at der nogle steder er bedre mulighed for at 2 biler kan passere og nogle steder er mulighed for at parkerer i vejarealet.

5.3

TVÆRPROFIL

Stamvejen udformes i princippet som vist i på tværsnit 1.
Boligveje udformes i princippet som vist på tværsnit 2 og 3

STAMVEJ TVÆRSNIT 1



5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

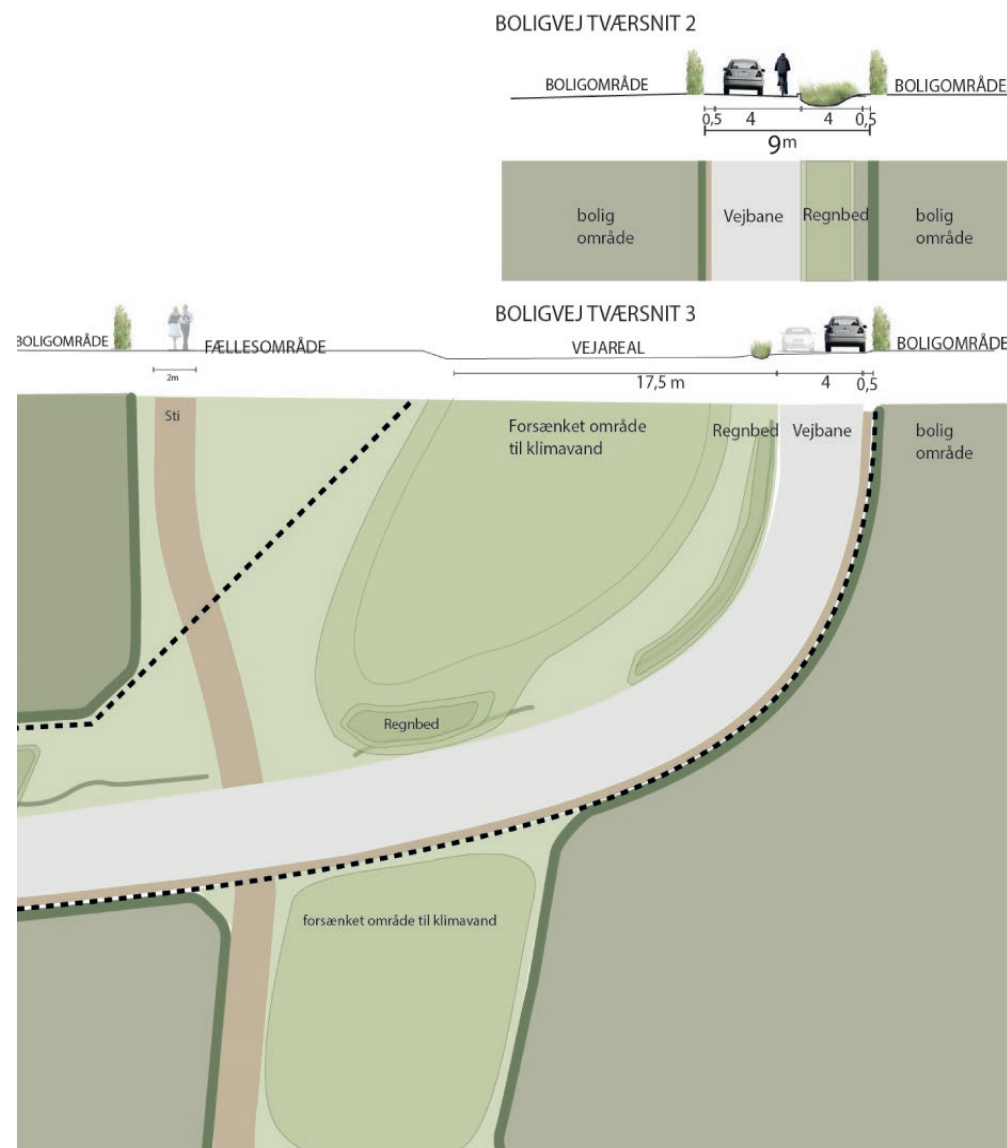
Stamvejen udføres i asfalt. Interne boligveje udføres i asfalt.

Langs stamvejen plantes træer i den vestlige side, som vist i princippet på tværsnit 1. Træerne placeres i princippet med en afstand på ca. 15 m.

Inden for vejarealet anlægges regnbede til forsinkelse af regnvand.

Inden for vejarealet anlægges lave områder med græs til håndtering af regnvand fra vejarealet.

Inden for delområde 2 kan etableres fælles parkeringsarealer, disse udføres i asfalt, med stenmel, som græsområder eller i armeret græs.



5.5 BELYSNINGSARMATUR

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Belysningsarmatur langs veje skal være nedadrettet, afskærmet og have en højde på mindst 3,5 og maks. 5 m, mens højden på belysningsarmatur langs stier kan være nedfældet i stierne eller have en maks. højde på 3 m.

5.6 PARKERING

I delområde 1 skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

I delområde 2 anlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringen kan udlægges som et samlet område med fælles parkering. I områder med samlet fælles parkering etableres grønne mellemrum med træer, buske, hæk, regnbede el.lign. Min hver 5. P- plads skal være grøn. Dvs. med regnbede, buske eller træer.

Afskærmningen af parkeringen må ikke spærre for oversigten ved udkørslen fra de enkelte båse.

Områder til fællesparkering må ikke anlægges på det udlagte vejareal.

Inden for vejmatricken for boligvejene er placeret områder, hvor vejvandet kan samles og nedsive eller løbe videre.

Boligvejene udformes med hældning mod regnbede og grøfter så vandet opsamles her, forsinkes og løber via regnbede og rørsystem til det etablerede regnvandsbassin

Stier anlægges i grus eller med stenmel og oplyses med lavt armatur, øvrige stier kan fremstå mere uoplyste og lysætningen har mere form af søgelys.

Hvis der på den enkelte ejendom ikke kan tilvejebringes areal til både parkering og ophold, skal opholdsarealet udlægges før parkeringsareal. Byrådet kan tillade at parkeringspladser etableres udenfor egen grund efter gældende regler.

Områder med fællesparkering skal fremstå grønne, og der skal gives mulighed for at regnvandet i området kan nedsive, derfor stilles krav om, at større parkeringsflader jævnt opbrydes af bede/områder med træer eller rumskabende buske, så parkeringen afskærmes.

Fælles parkeringsarealer kan udformes så de har andre funktioner end parkering, f.eks. optegning af div. sportsbaner og lign.

5.7 STIER

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 4.

Langs stamvejen anlægges et en dobbeltrettet delt fællessti i min 3 m, som vist på tværsnit 1. fortovet udformes med beton fliser og cykelstien med asfalt.

Stier i boligområdet udformes med grus, stenmel eller lign.

Passere stien gennem et fugtigt område kan den etableres som en bro og kan evt. udformes i træ.

Stier udlægges i en bredde på mindst 5 m og anlægges i en bredde på mindst 3 m, som vist i princippet i tværsnit 4.

Boligveje og krydsende stier skal have niveaufri skæring.

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

Stien langs stamvejen udformes som en delt sti for cyklende og gående trafik. Fortovet med fortovsbelægning i form af betonfliser cykelstien med asfalt. Stien forbinder boligområdet med Hovedgaden via Krovej langs matr.nr. 7k Skonager By, Næsbjerg.



Stierne forbinder de forskellige boligområder og rekreative områder, og skaber et samlet netværk gennem hele området, som giver mulighed for gåture, løb og kontakt og leg på tværs af boliglommerne. Stier gennem våde områder må forventes at stå med vand i nogle perioder.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

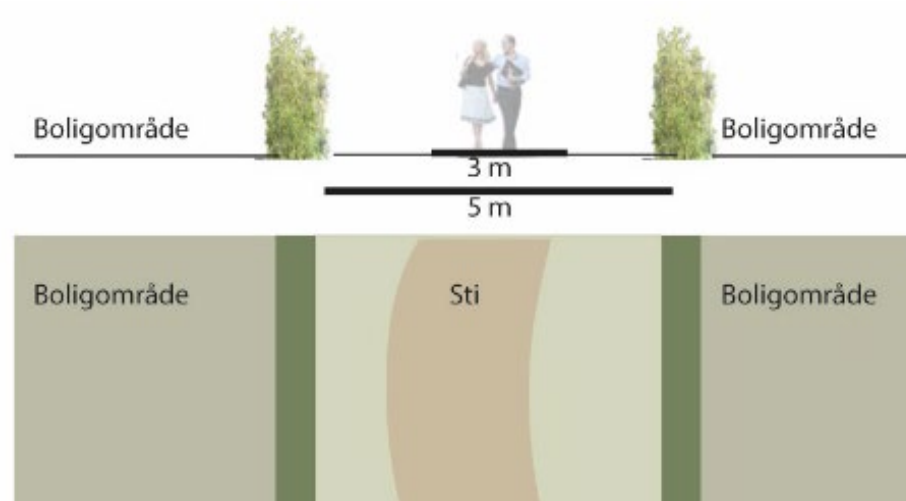
6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

6.1.1 Der fastlægges en byggelinje 3,5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må ikke etableres nogen form for bebyggelse.

Der fastlægges en byggelinje på 10 m fra Krovej jf. kortbilag 4.

Ved vejtilslutning af boligveje til stamvejen skal etableres oversigtsarealer.

TVÆRSNIT 4 - STI



Bebyggelsen placeres 3,5 m inde på grunden for at skabe gode oversigtsmuligheder når der køres fra den enkelte ejendom og ud på boligvejen.

Mod Krovej reserveres et areal til evt. fremtidig cykelsti

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 (herunder dobbelthuse i delområde 1).

40 % for tæt-lav bebyggelse (herunder dobbelthuse i delområde 2).

6.2.2 I delområde 1 udformes boligbebyggelsen som fritliggende boliger på grunden, dog kan dobbelthuse sammen bygges i skel.

I delområde 2 kan boligbebyggelsen sammen bygges i skel, hvis der etableres tæt-lav bebyggelse eller dobbelthuse.

6.2.3 Bygninger må maks. opføres i 2 etage med en maks. højde på 8,5 m fra eksisterende terræn.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

7.1.1 Facader på ny bebyggelse skal opføres i tegl, træbeklædning, skifer, træ, metalplader, fibercement eller som pudset overflad eller en kombination heraf.

*Med fællesareal menes vejareal og opholdsareal.

Skorstene, antenner o.l. er kan være over 8,5 m.

Byvæksten i Næsbjerg er sket løbende. Byen dog præget af parcelhuse fra 60-70'erne, men er også udbygget med mange nyere huse. Lokalplanen lægger derfor op til, at ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende typologier, men med mulighed for moderne præg gennem materialevalg mv.

*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994

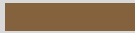








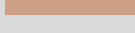
BESTEMMELSER

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glans højere end 20*, dog må vinduer, døre og glaspartier have et højere glanstal.

7.1.2 Teglfacader kan fremstå som blank, vandskuret eller pudset mur. Hvis facaden udføres som blank mur, skal tegnstenene være blødstrøgne*.

7.1.3 Pudsede eller vandskurede facader skal fremstå i dæmpede gullige, brunlig, rødlig, grå eller hvide nuancer jf. nedenstående tabel i angivne NCS-koder** med en tolerance på +/-10% på enten kulør eller sorthed***

BRUN




5020-Y 10R	
3030-Y 20R	
3030-Y 30R	
3030-Y 40R	
3020-Y 20R	
3020-Y 30R	
3020-Y 40R	
2020-Y 20R	
2020-Y 30R	
2020-Y 40R	

HVID



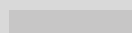
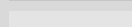
0500-N	
--------	---

De grålige nuancer kan iblandes op til 2% gul, orange rød eller grøn.

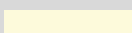


RØD

4550-Y 80R	
3030-Y 80R	
2040-Y 70R	

GRÅ

4000-N	
3000-N	
2000-N	
1000-N	

GUL

0520-Y 10R	
1020- Y 20R	
1030- Y 10R	

REDEGØRELSE

En blødstrøgne teglsten er en maskinel eftergøring af den håndstrøgne sten. Den blødstrøgne sten har ikke en så jævn og ensartet overflade som maskinstenen.

** NCS står for "Natural Color System".

Sådan læses en NCS – farvekode:

5020-Y10R	1030-Y10R	4550-Y80R
-----------	-----------	-----------

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).

4000-N

4000-N farven er ikke kulørt, men neutralt mellem/mørk grå.

De næste to cifre angiver hvor kulørt farven er og er altid efterfulgt af mindst et bogstav, der angiver hvordan den er kulørt.

***Tolerance +/- 10% beregnes som:

+/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt

+/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

BESTEMMELSER

7.1.4 Træbeklædning skal fremstå med et ubehandlet udtryk, olieret eller sort og må ikke udformes som bjælkehuse.

7.1.5 Fibercement må kun udføres i de i § 7.1.3 angivne farvekoder og tolerancer dog ikke hvid. Fibercementplader må ikke have træprægning eller lign.

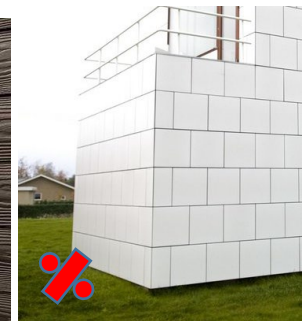
REDEGØRELSE



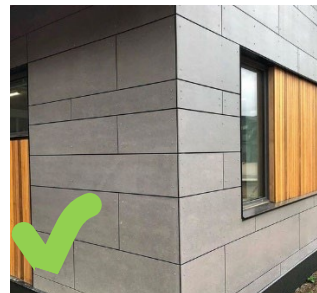
Eksempel på lafte- og bjælkehuse. Lafte- og bjælkehuse har ofte en meget fremmet arkitektur og skaber stor arkitektonisk forskellighed, så områderne kommer til at virke rodede og usammenhængende.



Fibercementplader der efterligner træ.



Fibercementplader der fremstår hvide.



BESTEMMELSER

7.1.6 Metalplader skal fremstå i sorte eller grå nuancer eller i metallets oprindelige farve og med et glanstal under 22*.

7.1.7 Garager, skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller i sort, gråt eller fremstå som ubehandlet eller olieret træ som en let konstruktion.

7.2 TAGFORM

7.2.1 Tage må ikke udformes med pyramidetage.

7.2.2 Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller fladt tag, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

REDEGØRELSE

*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994



Fig 5 Pyramidetag

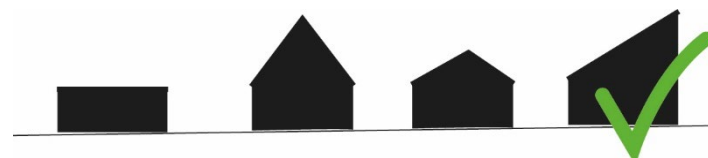


Fig 6 :Eksempler på mulige tagudformninger

7.3 TAGMATERIALER

7.3.1 Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med tegl/betontagsten, metalplader, sort tagpap, skifer, træ, eternitskifer eller udføres som naturtage som sedum tage.

Tage må også udføres som et helt sort solcelletag der er antirefleksbehandlet.

7.3.2 Tage med metalplader skal fremstå i sorte eller grå nuancer eller i metallens oprindelige farve og med en glans under 20**

Tage med Sedum kan etableres hvis hældningen er under 25° kan etableres som sedumtage.

7.3.3

7.3.4 Tage i tagpap, skifer, eternitskifer skal fremstå i sorte eller mørkegrå nuancer.

7.3.5 Tegl/betontagsten må ikke være glaserede og skal fremstå i sorte eller mørkegrå nuancer med en glans under 20**.

Der må ikke etableres tage med andre farver end sorte, grålige eller naturtage for at skabe en farvemæssig sammenhæng i området



Eksempel på tag med stålplader



Eksempel på tag med sedum

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

BESTEMMELSER

7.3.6 Tage med trædækning skal fremstå i enten ubehandlet, olieret eller sort træ.

7.3.7 Tage må også udføres som antirefleksbehandlet sort solcelletag.

Solceller og solenergianlæg skal enten integreres i tagfladen så de fremstår plant med tagfladen eller være integreret i tagmaterialet så taget fremstår som et solcelletag.

Tagintegreret solcellepaneler udføres med mørkekanter og anti-refleksbehandles, glanstallet må maks. være max 20.

Solpanelerne placeres så der visuelt skabes balance i tagfladen.

Elementerne skal samles, for at give et så enkelt udtryk som muligt. Farven på anlægget skal være tilpasset tagfladen.

REDEGØRELSE

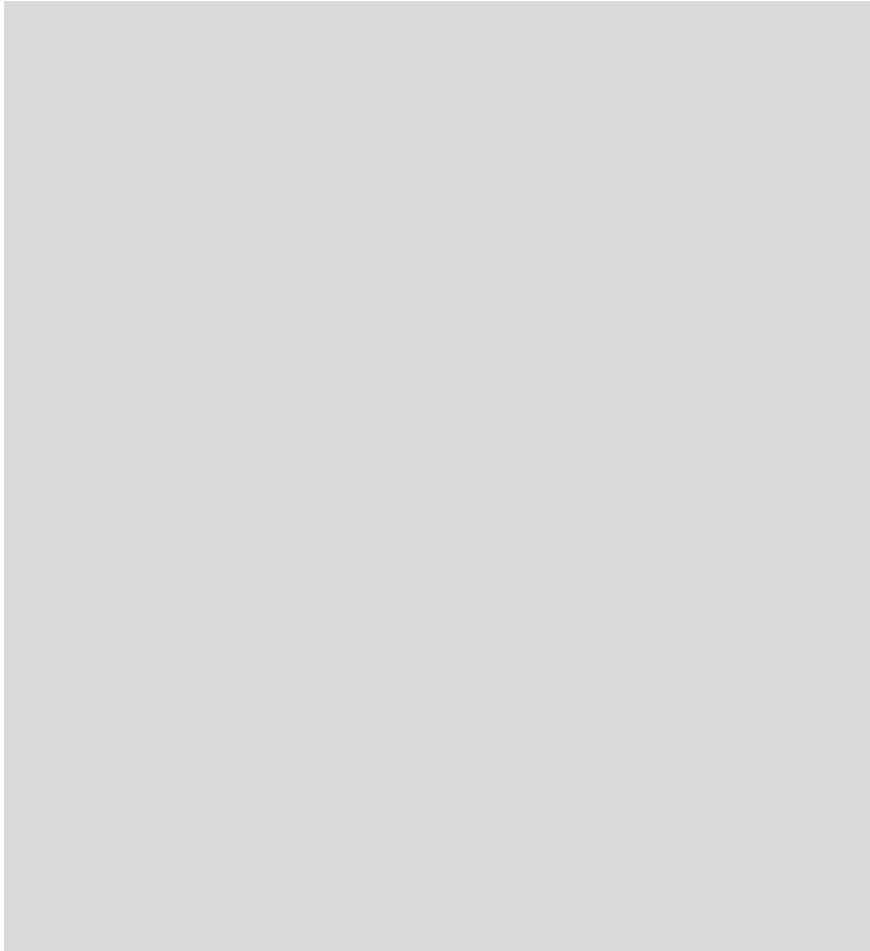


For at skabe farvemæssigt sammenhæng i området må der ikke etableres tage i andet end sorte og grålige nuancer eller som naturtage.



Eksempel på hvordan solceller kan være fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet

BESTEMMELSER



REDEGØRELSE



Eksempel på en harmonisk placering, i plan med tagmaterialet



Eksempel på hvordan solcellepaneler er nedfældet i tagfladen, i plan med tagoverfalden og placeret harmonisk så der er balance i tagfladen.

BESTEMMELSER

7.3.8

Tage på skure og udhuse skal beklædes med enten ubehandlet, olieret eller sort træ, stålplader, zinkplader, sort tagpap eller udføres som sedum tag eller med samme materiale som beboelsesbygningen.

REDEGØRELSE



Eksempeler på solcelleanlæg som virker skæmmende, da de ikke er placeret harmonisk, integreret i tagfladen hverken teknisk eller farvemæssigt.

7.4 DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.

7.4.1 Vinduer, døre og garageporte skal udføres uden brede rammer og have samme farve for den enkelte ejendom.

7.4.2 Karm og rammer på vinduer må ikke samlet være mere end 12 cm i bredden.

7.4.3 Der må ikke isættes tonede eller buede ruder og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

7.4.4 Tagrender og nedløb kan udføres i stål, aluminium, alu-zink, zink eller plast.

7.5 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

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 max. have en diameter på 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m



Eksempel på vinduer med små sprosser og frede rammer/facetter

Smalle rammer omkring vinduerne får huset til at fremstå enkelt og harmonisk, i en moderne arkitektur.

Varde Kommune fraråder at der anvendes zink tagrender, hvis regnvandet ledes til en faskine, hvor det nedsiver, da tungmetallet kan udvaskes til regnvandet.

7.5.2 og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 1300 cm². (svarende til ca. et A3-format)

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

Delområde1 og 2- boligområderne

8.1 I delområde 1 skal **50%** af grunden skal fremstå "grønt" uden fast belægning med mulighed for at regnvandet kan nedsive.

I delområde 2 skal **40%** af grunden skal fremstå "grønt" uden fast belægning og med mulighed for at regnvandet kan nedsive.

8.2 Hvis der ønskes en afskærmning mod vej og nabo inden for delområde 1 og 2 skal den etableres som hæk eller

Belægningen i området begrænses, så der er større mulighed for nedsivning af regnvand på de enkelte grunde.

Med "grønt" menes, at området er beplantet med buske træer, græs eller lign. og ikke belagt med fliser eller bebygget, således at regnvandet har mulighed for at nedsive.

REGNVAND

Regnvand fra taget kan opsamles direkte fra nedløbsrøret i tønder og genanvendes til for eksempel havevanding. En regnvandstønde skal forsynes med et overløb, så regnvandet kan håndteres, hvis tønden fyldes. Overløbet kan for eksempel ledes til nedsivning i græsplæne eller regnbede. Inden for den enkelte grund kan etableres regnbede og lavninger med græsser, hvor vandet kan stå i våde perioder. Det er dog ikke alle områder, hvor regnvandet kan nedsive. Der kan også etableres faskiner, hvor igennem regnvandet stille og roligt synker ned i undergrunden uden om regnvandssystemet.

BESTEMMELSER

buskbeplantning min. 40 cm fra vejskel. Hæk mod nabo plantes i naboskel.

Der må højst foretages terrænreguleringer inden for delområde 1 og 2 på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn.

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. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.3 Delområde 4 -fællesarealerne

Fælles opholdsarealer skal udføres i princippet som vist i på illustrationsplanen i kortbilag 5a og 5b, med lave områder til nedsivning af klimavand i forbindelse med ekstremregn.

8.4 Illustrationsplanerne i kortbilag 5a og 5b principielle ift. beplantning og der kan plantes frit, men på oversigtsarealerne må beplantningen ikke være over 80 cm højt.

Hvert enkelt fællesområde gives via beplantningen en særlig karakter. Der skal plantes forskellige bærbuske og frugttræer i de forskellige fællesarealer.

8.5 Der kan placeres fællesdrivhuse, bålhytter, shelters eller overdækket opholdsarealer i fællesområderne, hvor det ikke hindre oversigtsforholdene.

8.6 Det eksisterende plantebælte i som fremgår af kortbilag 4, fastholdes og vedligeholdes* med en minimumsbredde på 8m som vist på kortbilag 4.

REDEGØRELSE

Nedgravning af f.eks. en trampolin, ses ikke som terrænregulering

GRØNNE FÆLLESOMRÅDER

De grønne områder udformes og passes som naturarealer med regnvandsbassin, fordybninger og plantebede til håndtering af regnvand, der understøtter et varieret plante- og dyreliv.

*Med vedligeholdes menes, at plantebæltet skal fastholdes som struktur- og lægivende element med en blanding af buske og træer

BESTEMMELSER

- 8.7 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet. *
- 8.5 Skraldespande, haveaffald og lignende placeres på den enkelte grund og skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:
- Teglsten, i form af blank mur eller pudset eller vandskuret som hovedbygninger, jf. pkt. 7.1.1.
 - Trælister med mellemrum eller malet plankehegn i sort eller natur, udført som klinkbygget eller 1 på 2.
 - Hækbeplantning.
- 8.6 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser**.

REDEGØRELSE

*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 DIN Forsyning Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

Placeringen af eventuelle affaldsanlæg til genbrug på vejarealerne skal godkendes af Vejmyndigheden.

Genanvendelige materialer er materialer som indsamles til genbrug, dette kan være glas, pap, papir, metal, hårdt plast osv.

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

Kommunen har som vejmyndighed mulighed for med samtykke fra politiet og med hjemmel i færdselslovens § 92, at forbyder parkering af indregistrerede campingvogne og lastbiler i bestemte tidsrum

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Vand og kloakledninger placeres i vejmidten.

Ledningsføringer udføres efter anvisning fra DIN Forsyning. Området skal separatkloakeres.
- 9.2 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.

Der kan placeres en pumpestation/spildevandspumpe i delområde 4, i tilknytning til vejarealet.
- 9.3 Solenergianlæg skal være indarbejdet som integrerede elementer i tagfladen se § 7.3.7.

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.
- 9.4 Varmepumper må ikke placeres i skel og skal placeres med en sådan afstand til skel, at de ikke er til støjmessigene* for naboer.
- 9.5 El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jord-kabler.

Området separatkloakeres, hvilket vil sige der føres to stik frem til hver grund hhv. et til spildevand og et til regnvand. Regnvandet som falder på de enkelt grunde, kan hvis det er muligt nedsives inden for den enkelte grund.

Regnvandet som falder inden for vejarealet ledes til regnbede eller -render, hvor vandet forsinkes, delvist nedsiver og ledes til regnvandsbassinerne, hvor de forsinkes og inden udledning til recipient.

Med "integreret" menes, at elementer skal ligge plant med og flugte tag- eller facadebeklædning, og må således ikke være monteret oven på denne.

I miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet, hvor meget støj, man kan accepteres ved skel i boligområder. Vejledningen bruges til at definere, hvor meget støj, der kan accepteres fra en varmepumpe. Jo mere din pumpe larmer, jo længere fra skel skal den placeres.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vand- og spildevandsforsyning.

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.

Der er etableret fælles opholdsarealer inden maks. 30 % af bebyggelsen inden for hver boliglumme tages i brug*.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.5.

§ 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 i første boliglumme er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, dvs. stier, vejarealer og fælles opholdsarealer og fællesanlæg.

- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune*.

Inden for hver boliglumme er der interne fællesarealer, derud over er der fællesarealer som deles mellem en eller flere boliglumme. Disse fællesarealer på tværs af boliglumme etableres ligesom de interne fællesarealer når 30% af den førsteboliglummes bebyggelse er taget i brug

*Varde Kommune er ikke forpligtiget til at være medlem af grundejerforeningen for evt. usolgte kommunale grunde inden for lokalplanområdet.

- 11.4 Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med evt. kommende grundejerforeninger som benytter områdets stamvej.
- 11.5 Varde Kommune er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen for usolgte grunde.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Partiel byplanvedtægt nr.1 endelig godkendt d. 16. feb. 1972 ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves i deres helhed:
18.02.1988-3089-50, dokument om alment kloakanlæg.

§ 14. RETSVIRKNINGER

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

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

BESTEMMELSER

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.

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

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 17. 12.2020

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 22. 06 2021

På byrådets vegne

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 1 for Helle Kommune vedtaget d. 4. april 1972. Nærværende lokalplan erstatter Byplanvedtægt nr. 1 for den del af matr. 13c, Skonager By, Næsbjerg som lokalplan 14.01.L01 omfatter.

Omfattede del af matr.nr. 13c, Skonager By, Næsbjerg vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive aflyst.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er delvist omfattet af bestemmelserne for rammeområde 14.01.O02 i "Kommuneplan 2017, Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

14.01.O02 Område til offentlige formål, Byzone og landzone, Uddannelsesinstitutioner, byzone, bebyggelsehøjde 8,5 m, max. 2 etage, bebyggelsesprocent 40%.

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelserne om anvendelsen fastlagt i kommuneplanrammerne og vedtagelse af lokalplan 14.01.L01 forudsætter også, at der oprettes ny kommuneplanramme til boligformål for lokalplanområdet.

Der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der omfatter hele lokalplanområdet i et nyt rammeområde 14.01.B05 og som fastsætter anvendelse til boligformål med tæt-lav og åben lav boligbebyggelse, bebyggelsehøjde 8,5 m, max. 2 etage, bebyggelsesprocent 40%.

Udpegninger

Perspektivområde

Området er udlagt til kommende byvækst, og lokalplanen er en konsekvens her af.

Udviklingsplan

REDEGØRELSE

Næsbjerg er en lokalby med udviklingspotentiale indenfor bosætning.

I 2018 blev udviklingsplanen for Næsbjerg vedtaget. Visionen for byen er at skabe en fremtidssikret landsby med attraktive bosætningsmuligheder og et stærkt fællesskab på tværs af generationer – bygget på frivillighed.

Indsatsområderne i planen drejer sig om de rekreative områder i og omkring byen, om at skabe øget bosætning, om mulighederne og tilbuddene i byen.

Lokalplanen og dispositionsplanen af området tager udgangspunkt i et af projekterne i udviklingsplanen. Stisystemet i området er ligeledes en bearbejdning af et af projekterne i udviklingsplanen.

Landskab

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til overgangslandskab til dalområdet omkring Skonager Lilleå, og er en del af Esbjerg bakkeø.

Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Der er ikke, fra det uforstyrrede dallandskabet omkring Skonager Lilleå, udsyn til lokalplanområdet, da Næsbjerg by og et mindre skovområde nord for lokalplanområdet ligger mellem. Udbygning af lokalplanområdet vil derfor ikke ændre på udsynet til eller fra dallandskabet.

Landskabskarakteren præges især af et let bølget terræn, der opdeles i overvejende store intensivt dyrkede flader afgrænset af levende hegn, vandløb og enkelte diger.

De levende hegn er overvejende lange, sammenhængende løvtræshegn, visse steder dog med en mere fragmenteret karakter. Digerne er overvejende præget af sammenhængende

hegnbeplantninger. Større plantageområder og mindre løvskovsråder præger området primært syd for Varde By og områdets vestlige del ved Tranbjerg.

Enkelte mindre dalstrøg strækker sig fra bakkeøens centrale dele mod nord og syd til de omkringliggende smeltevandsdale og -sletter. Lavbundsområderne heri udnyttes ekstensivt og er flere steder præget af kratbevoksning. Bebyggelsen er karakteriseret ved overvejende middelstore gårde og husmandssteder beliggende langs vejene, enkelte let tilbagetrukket og andre koncentreret i mindre sammenhængene bebyggelser eller landsbyer. Det er karakteristisk, at den mere sammenhængende bebyggelse ligger på overgangen mellem bakker og dalstrøg. De karaktergivende elementer skaber overordnet set et enkelt jordbrugslandskab. Omkring ådale og plantageområder har mindre delområder en mere sammensat karakter.

Området vil blive en del af Næsbjerg by og stadig være en del af det samlede landskab byen er placeret i.

Grundvand

Området ligger inden for et område udpeget til almindelig drikkevandsinteresse (OD) og uden for indvindingsopland til den offentlige vandforsyning. Varde Kommune vurderer, at bebyggelse af området ikke vil have nogen indvirkning på grundvandet.

Der planlægges ikke for potentielt grundvandstruende aktiviteter.

REDEGØRELSE

Der åbnes mulighed for at regnvandet forsinkes i området inden det afledes. Der etableres områder der kan optage store regnmængder i tilfælde af skybrud.

Skovrejsning

Inden for området er der mulighed for skovrejsning, med lokalplanens vedtagelse vil der ikke længere være mulighed for tilplantning i området.

Mastezone

Inden for området kan tilladelse placering af master og antenner. I lokalplanen er ikke indarbejdet areal til master eller antenner.

Energinet har meldt ud at de forventer at nedtage den eksisterende luftledning over området, når den nye 400 kV luftledning gennem Vestjylland er taget i brug.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Formålet med de særlige værdifulde landbrugsområder er at sikre tilstrækkelige landbrugsjorder i det åbne land, så gode rammer for et bæredygtigt jordbrugserhverv bevares. Områder med byudviklingsinteresser indgår ikke som en del af de særlige værdifulde landbrugsområder. Ved udnyttelse af lokalplanen, vil der ikke længere være mulighed for at benytte området til landbrug.

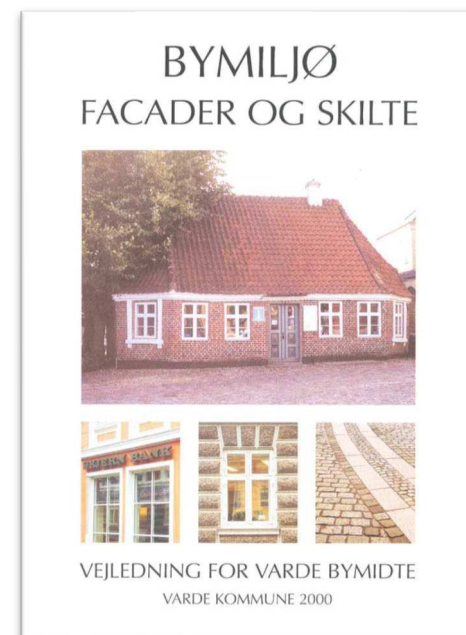
Kulturmiljø

Området ligger ikke i et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Der er ikke registreret arkæologiske fortidsminder, men areal befinder sig inden for et område, hvor der ikke er foretaget forudgående forundersøgelse for fortidsminder og deres væsentlighed.

FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte men vejlednings retningslinjer kan anvendes som inspiration i forbindelse med opsætning af skilte



Vejledning for Varde bymidte

VANDEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Andelsvandværket Helle Vest.

Andelsvandværket Helle Vest skal have udvidet deres indvindingsaftale forbindelse med udbygning af det nye boligområde.

Planområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller i et område, hvor der indvindes vandværksvand (indvindingsopland til vandværker). Der er desuden ingen OSD eller indvindings oplande i nærheden af planområdet. Alle ejendomme i stor omkreds af planområdet bliver forsynet med drikkevand fra Andelsvandværket Helle Vest. En fremtidig arealanvendelse som boligområde vil derfor ikke være i konflikt med grund- og drikkevandsinteresser.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er ikke en del af nuværende varmforsyningsplan og de enkelte boliger skal opvarmes individuelt.

Ved etablering af varmepumper skal miljøstyrelsens retningslinjer for støj overholdes og bygningsreglementets bestemmelser om varmepumpens placering ift. skel.

Der kan meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg. Der skal indgives en anmeldelse til kommunalbestyrelsen inden etablering eller ændring af et jordvarmeanlæg, der er terrænnær.

SPILDEVANDSPPLAN

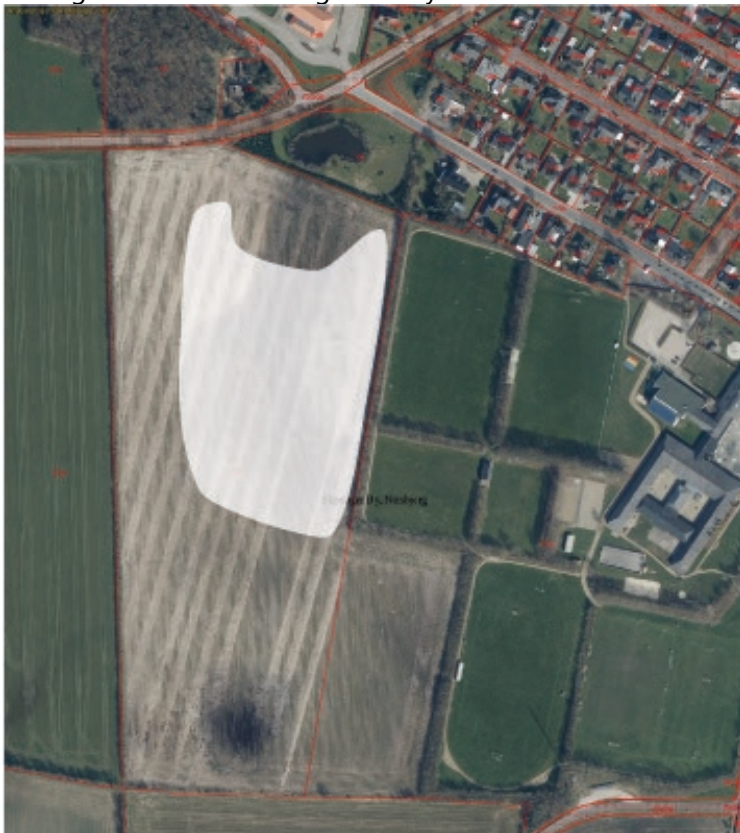
Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Området separatkloakeres og spildevand ledes til Nordenskov Renseanlæg.

Regnvandet som falder på de enkelt grunde, kan hvis det er muligt nedsives inden for den enkelte grund.

Varde kommune opfordrer til at regnvandet opsamles eller ledes til regnbede, hvor det kan nedsive.

I det markerede område neden for, er jordbunden overvejende sandet og velegnet til etablering af faskiner. En faskine er et midlertidigt vanddepot, hvor vand fra fx terrassen eller taget ledes hen. Fra faskinen synker regnvandet stille og roligt ned i

undergrunden uden om regnvandssystemet.



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.

Konklusionen af screening er, at 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 bl.a. Varde Museum.

I screeningerne blev der fokuseret på mulighederne for at nedsive regnvand og opbevarer klimavand ved skybrud da dele af området fremstår fugtigt i visse perioder.

Helt konkret er der sket følgende justeringer af planforslaget på baggrund af screeningsprocessen:

- oversvømmelseskortet samt en screening (Geotekniske undersøgelser) har gjort at det første disponeringsudkast blev ændret, da screeningen viste at nogle af grunden ville blive oversvømmet.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i

REDEGØRELSE

habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller

- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 2km fra Karlsgårde sø km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

JORDFORURENINGSLOVEN

Landzone Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

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 forurennet, jf. jordforureningslovens § 72b.

Byzone Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

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

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

VEJNAVN

Det fastsættes, at fremtidig stam- og boligvej for området benævnes:

Krohøjen. Krohøjen vil herefter være en sidevej til Krovejen i Næsbjerg.

Krohøjen vil referere til at en del af boligområdet ligger lidt højere end den øvrige del af Næsbjerg og til vejens tilknytningen til Krovej som oprindeligt endte ved Skonager Kro, hvor Næsbjerghus i dag er placeret.

De gældende regler om vejnavne og adresser er fastsat i Adresseloven, lov nr. 136 af 1. februar 2017 og i Adressebekendtgørelse nr. 271 af 13. april 2018 om vejnavne og adresser. Vejnavn er fastsat efter vedtagelse af nærværende Lokalplan 14.01.L01. Vejnavnet skal godkendes af SDFE (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet) Området får postnummer 6800 Varde.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG DKJULTE FORTIDSMINDER

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

Arkæologi vestjylland har i februar 2020 gennemført en forundersøgelse på hovedparten af området uden at finde væsentlige fortidsminder.

Der blev under forundersøgelsen fundet spredte stolpehuller, de fleste af recent karakter. Der var ingen systematik i anlæggenes placering.

I en af de vestligste søgegrøfter blev der i muldlaget fundet et ukarakteristisk sideskår sandsynligvis fra jernalderen, men da dette lige såvel kan komme fra påfyldning af jord, eller udsmid andresteder fra, som fra den pågældende mark, blev skåret ikke hjemtaget.

Da der ved forundersøgelsen ikke fremkom fund af kulturhistorisk interesse, blev hele arealet frigivet efter endt forundersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

HØJSPÆNDINGSLEDNING

150 kV ledningen gennem Næsbjerg kan først fjernes, når den nye 400/150 kV-luftledning mellem Endrup og Stovstrup er sat i drift. Energinet har i slutningen af september offentliggjort, at der er en forsinkelse med hensyn til færdiggørelse af miljøkonsekvensrapporten, og dermed bliver tidspunktet for udstedelse af landsplandirektiv og miljøtilladelse også senere end tidligere antaget. Energinets nuværende plan er, at strækningen mellem Endrup og Stovstrup sættes i drift medio 2023. Derefter kan 150 kV ledningen gennem Næsbjerg fjernes. Det præcise tidspunkt er afhængig af det fremtidige projektforløb.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Omkring luftledningsanlæg er fastlagt en respektafstand, for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker. Indenfor respektafstanden, er der restriktioner efter 'Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg', BEK nr. 1112 af den 18/08/2016. Der skal derfor indhentes en arbejdsinstruktion, når der arbejdes i en højde over 3 m fra eksisterende terræn inden for en afstand på 15 m fra yderste fase. Det betyder, at den enkelte entreprenør, som arbejder i nærheden af højspændingsanlæg dels skal søge arbejdsinstruktion hos Eltransmission på mail; arbejde-naer-el@energinet.dk og dels returnere arbejdsinstruktionen i underskrevet stand inden arbejdet påbegyndes

SERVITUTTER

Energinets rådighedsservitut omhandlende højspændingsledningerne aflyses af Energinet når anlægget er fjernet.

Alle tilstandsændringer indenfor servitutarealet skal vurderes konkret af Energinet i forhold til personsikkerhed, anlægssikkerhed og forsyningsikkerhed indtil servituten aflyses.

Servituten omkring placering af en vandledning langs Krovej i områdets nordlige del fastholdes. Derud over er der i området flere ikke relevante servitutter som ikke har betydning for lokalplanen.



Lokalplan 14.01.L01

Kortbilag I

Lokalplanafgrænsning



Ejerlav: Skonager By, Næsbjerg

Signaturforklaring

 Eksisterende byzone

 Lokalplanafgrænsning

0 25 50 100 m

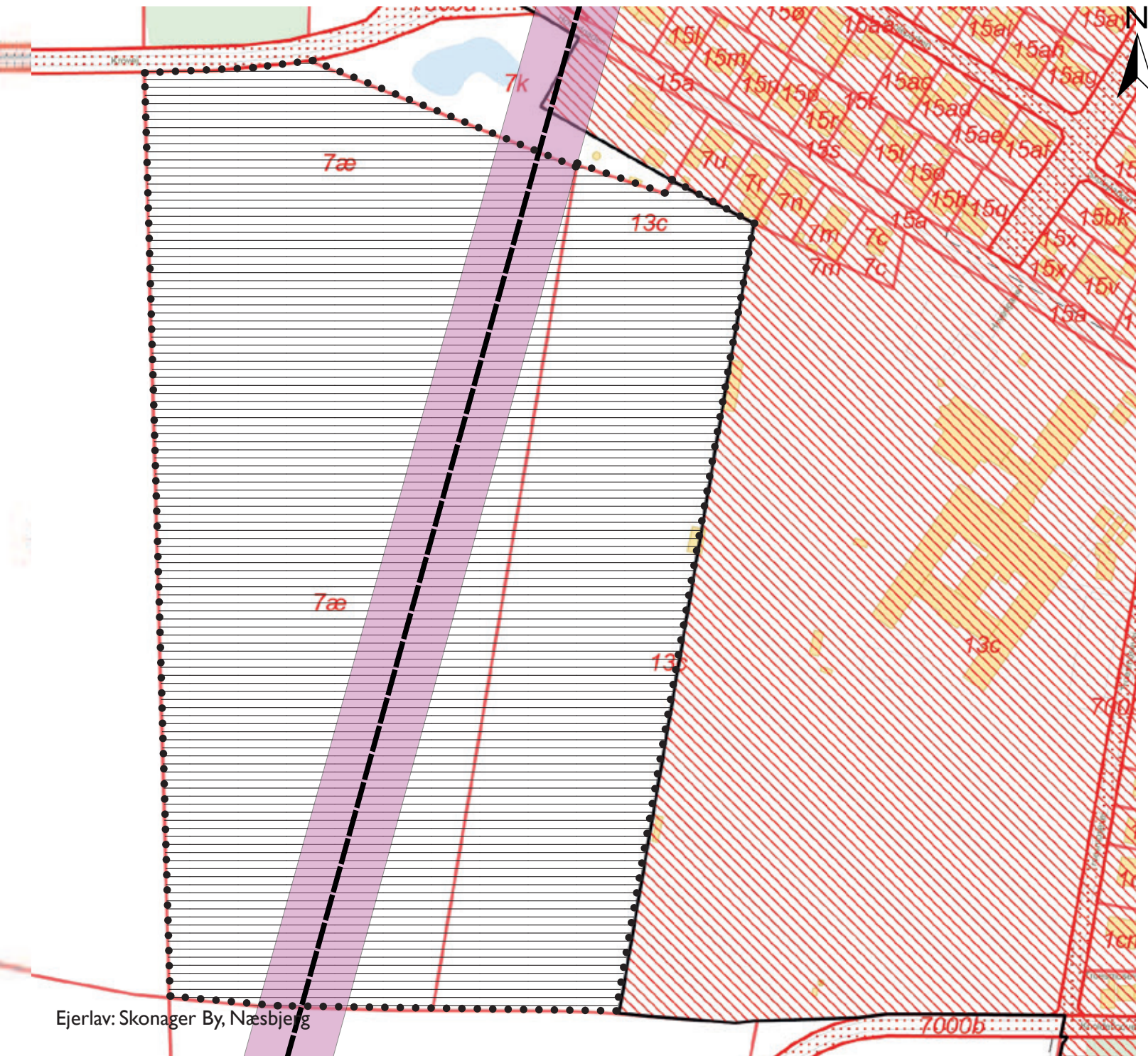
Målforhold 1:3500 (A4)

November2020

Lokalplan 14.01.L01

Kortbilag 2

Zoner og servitutareal



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- — — — — Højspændingsledning
- Servitutareal ved højspændingsledning
- ▨ Eksisterende byzone
- ▨ Fremtidig byzone

0 25 50 100 m

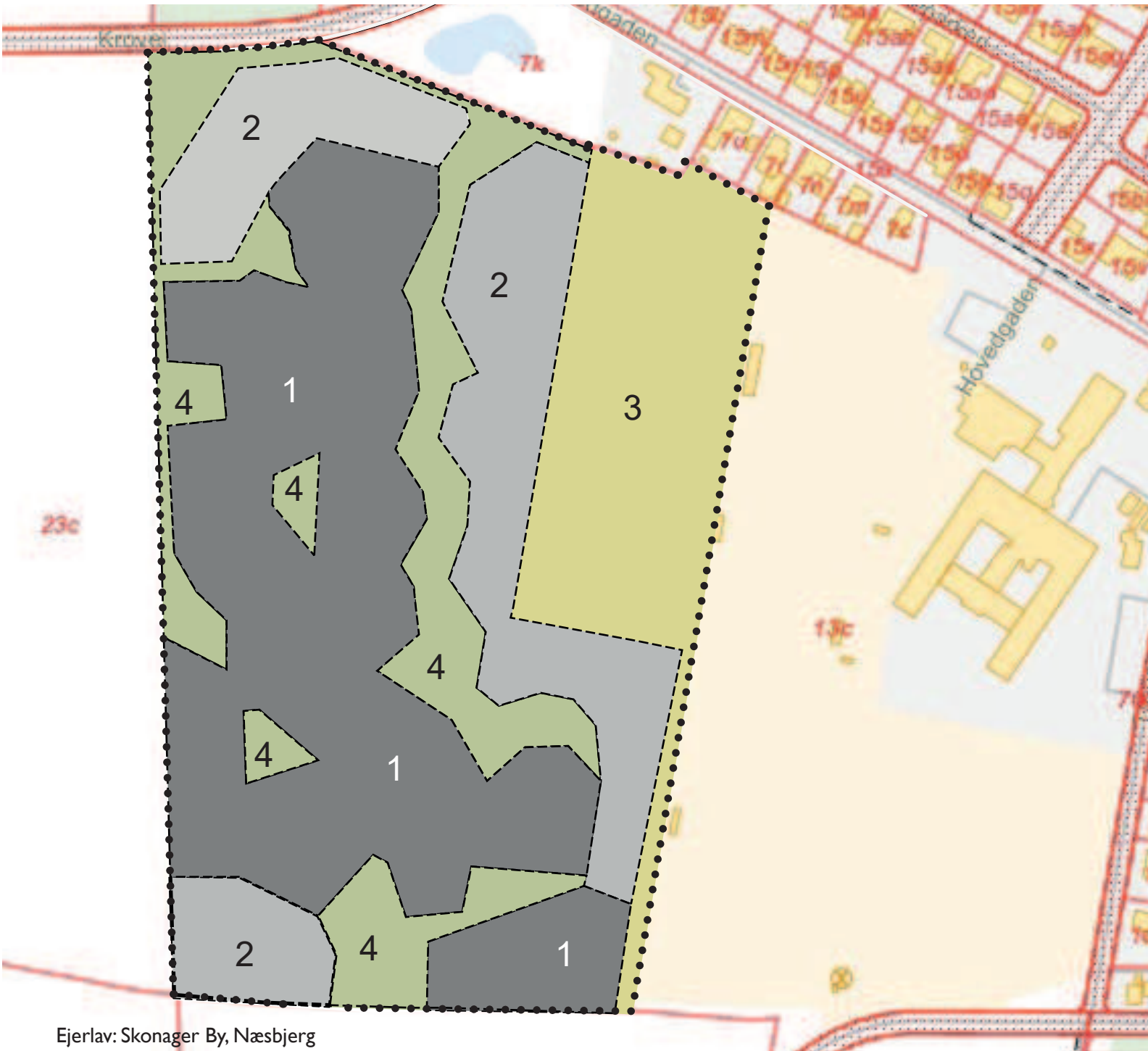
Målforshold 1:3500 (A4)

November 2020

Lokalplan 14.01.L01

Kortbilag 3





Delområder



Ejerlav: Skonager By, Næsbjerg

Signaturforklaring

Lokalplanafgrensning

-  Delområde 1 - Åben lav (parcelhuse) og dobbelthuse
-  Delområde 2 - Tæt-lavt boligbebyggelse og åben lav (parcelhuse)
-  Delområde 3 - Areal til offentlige formål
-  Delområde 4 - Grønt fællesområde

0 25 50 75 100 m

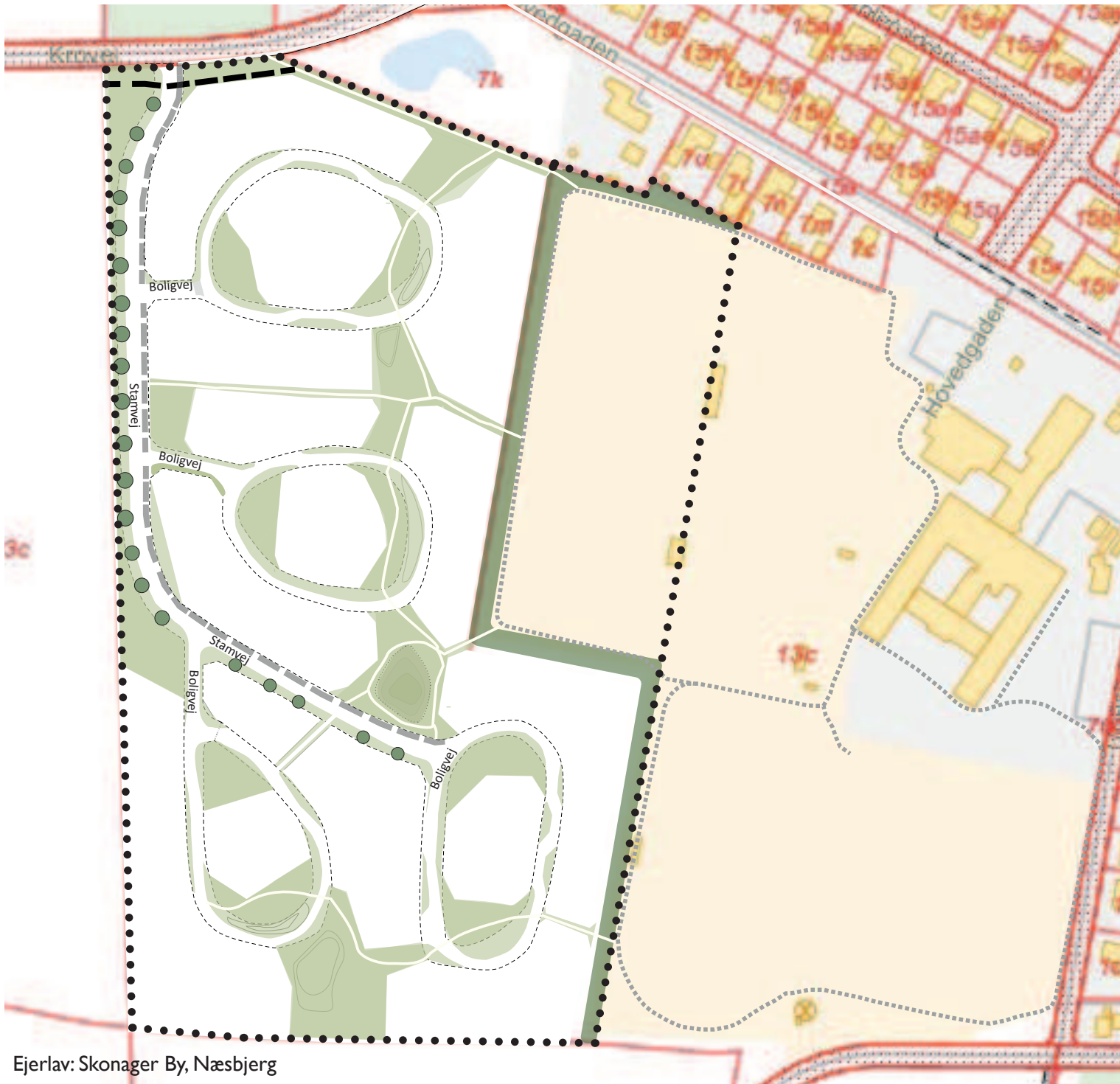
Målforhold 1:3500 (A4)

November 2020

Lokalplan I4.01.L01

Kortbilag 4

Vej, stier og træer



Ejerlav: Skonager By, Næsbjerg

Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
 - Reservation til evt. fremtidig cykelsti
 - Plantebælte
 - ● Træer langs Stamvejen
 - Vejareal - til nedsivning/plantebed
 - Vejareal - anlagt vej
 - Dobbelttrettet delt fællessti
 - Stier i boligområdet
 - Eksisterende stier i området
 - Regnvandsbassin
- 0 30 60 120

Målforhold 1:3500 (A4)

November 2020

Lokalplan 14.01.L01

Kortbilag 5a

Illustrationsplan ÅBEN-LAV

Illustrationeplanen er ikke bindende, men skal give en fornemmelse af, hvordan området kan udnyttes, hvis det udstykkes til åben-lav bebyggelse, hvor det er muligt.

Signaturforklaring

- Bygninger
 - Delområde 1 til tæt-lav og åben lav
 - Delområde 2 til åben lav
 - Plantebælte mod skolens arealer
 - Træer langs stamvejen
 - Grønne fællesarealer
 - Regnvandsbassin
 - Lavt område til regnvand
 - Vejareal - udlagt
 - Vejareal - anlagt
 - Intern fordelingsvej
 - Sti
 - Eksisterende sti
- 0 25 50 100



Lokalplan 14.01.L01

Kortbilag 5b

Illustrationsplan TÆT-LAV

Illustrationeplanen er ikke bindende, men skal give en fornemmelse af, hvordan området kan udnyttes, hvis det udstykkes til tæt-lav bebyggelse, hvor det er muligt.



Signaturforklaring

- Bygninger
 - Delområde 1 til tæt-lav og åben lav
 - Delområde 2 til åben lav
 - Plantebælte mod skolens arealer
 - Træer langs stamvejen
 - Grønne fællesarealer
 - Regnvandsbassin
 - Lavt område til regnvand
 - Vejareal - udlagt
 - Vejareal - anlagt
 - Intern fordelingsvej
 - Sti
 - Eksisterende sti
- 0 25 50 100

Lokalplan 14.01.L01

Kortbilag 6

Illustrationsplan med
højspænding



Signaturforklaring

- Højspændingsledning og respektafstand/servitutareal
 - Bygninger
 - Delområde 1 til tæt-lav og åben lav
Delområde 2 til åben lav
 - Plantebælte mod skolens arealer
 - Træer langs stamvejen
 - Grønne fællesarealer
 - Regnvandsbassin
 - Lavt område til regnvand
 - Vejareal - udlagt
 - Vejareal - anlagt
 - Intern fordelingsvej
 - Sti
 - Eksisterende sti
- 0 25 50 100

Ejerlav: Skonager By, Næsbjerg

Målforhold 1:3500 (A4)

November 2020



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk