

LOKALPLAN 5

Parcelhusområde ved Lunddalsvej ved Varde



Varde Kommune
Marts 2008



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 5.

Parcelhusområde ved Luddalsvej i Varde

INDHOLDSFORTEGNELSE

	INDLEDNING	2
I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	5
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	6
1.06	Habitatområde 77	7
1.07	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	9
1.08	Miljøvurdering	11
1.09	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	11
1.10	Tilladelser fra andre myndigheder	13
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	15
§ 2	Område og zonestatus	15
§ 3	Områdets anvendelse	15
§ 4	Udstykning	15
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	15
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8	Ubebyggede arealer	18
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§10	Grundejerforening	19
§11	Servitutter	20
§12	Retsvirkninger	20
	Vedtagelsespåtegning	22
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Matrikelgrænser	
	Bilag 2: Delområder	
	Bilag 3: Byggelinier	
	Bilag 4: Beplantning	
	Bilag 5: Højdekurver	
	Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune. Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.	

Forslag til Lokalplan 5, Parcelhusområde ved Luddalsvej i Varde er udarbejdet i samarbejde med Grønne og Jessen, arkitektfirma M.A.A og Johansson & Kalstrup A/S, Rådgivende ingeniører FRI

*Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om planlægning, §§ 17, 24, 26 og 27.

I henhold til lov om planlægning skal kommunen udarbejde en lokalplan, blandt andet før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang, eller hvis blot kommunen ønsker at fastlægge anvendelsen af et område. Meningen med denne lokalplanpligt er dels at sikre en sammenhæng i kommunens planlægning, dels at sikre, at borgerne kan få indflydelse på planlægning af deres omgivelser.*

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 18. september 2007 til den 14. november 2007. Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet indsigelser fra borgere, bemærkninger fra Banedanmark og indsigelse fra Miljøcenter Odense.

Baggrunden for indsigelsen fra miljøcentret var, at området grænser op til Natura 2000-område og efter miljøcentrets vurdering var planforslaget mangelfuldt for så vidt angår beskrivelse af forholdet til det tilgrænsende Natura 2000-område og vurderingen af planforslagets konsekvenser for dette område.

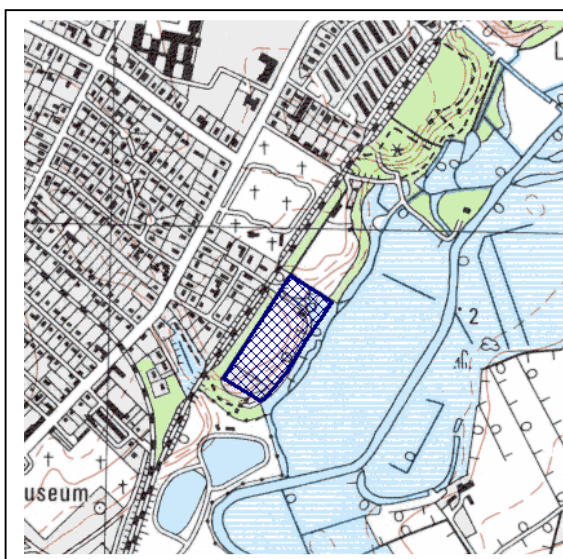
Efterfølgende er vurderingen af eventuel påvirkning af Natura 2000-området udbygget. På baggrund af den reviderede redegørelse har Miljøcenter Odense frafaldet indsigelsen mod planforslaget.

Byrådet vedtog den 4. marts 2008 lokalplanen endeligt uden ændringer.

BAGGRUND**1.01**

Arealerne langs Lunddalsvej har en attraktiv beliggenhed med udsigt over Varde Å dal og tæt på Varde By.

Et areal mellem Varde Å og den nordgående jernbane er i Regionplan 2016 udlagt til fremtidigt byformål, og der er udarbejdet forslag til tillæg til Kommuneplan 2004-2016, hvor området foreslås udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af ønske om at udstykke 14 parcelhusgrunde og overføre hele bebyggelsen til byzone.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Lokalplanområdet er beliggende ved Lunddalsvej mellem den nordgående jernbane og Varde Å. Lokalplanområdet ligger på et plateau ca. 3-5 m over vådområderne ved Varde Å. Lokalplanområdet grænser op til det internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde 77, der bl.a. omfatter arealerne langs Varde Å.

Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 129^{dm}, Varde Markjorder og udgør et areal på ca. 2 ha.

**EKSISTERENDE FORHOLD OG
KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****1.03**

Lokalplanområdet ligger i landzone og består af et højtliggende plateau med udsigt over Varde Ådal.



Udsigt over Ådalen

Mod Varde å afsluttes området af en skrænt på 2,5 – 5 m. Neden for skrænten løber en sti der indgår i stisystemet ved Varde Å og forbinder området med Varde By. Lokalplanområdet afgrænses mellem stien og vådområdet.



Principiel afgrænsning af lokalplanområdet mod habitatområdet.

Mod nord/vest afgrænses området af jernbanen og mod vest af en beboelsesejendom.

Mod nord-øst støder ejendommen op mod et skovbevokset areal, der i Regionplan 2016 er udlagt til fremtidigt byformål.

Lokalplanområdet støder op til det internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde 77, der omfatter blandt andet Varde Å.



Lokalplanområdet og det internationale naturbeskyttelsesområde.



Plateauet set fra engen

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.04

Lokalplanens formål er at overføre lokalplanområdet til byzone og tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udstykke 14 grunde til åben-lav boligbebyggelse og fastlægge bestemmelser for byggeriets placering omfang og udformning.

Området er i lokalplanen inddelt i 4 delområder

Delområde I og II planlægges bebygget med boliger.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser for materialevalg og bygningshøjder.

Med henblik på at skabe en bebyggelse der falder ind i omgivelserne er det alene tilladt at anvende matte, jord og tegl farvede bygningsmaterialer (vinduesrammer må dog være hvide).

Den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet er fastsat til 7,5 m.

Delområde III udlægges til fælles friareal udlagt i uklippet græs med solitære træer.

Lokalplanen sikrer ligeledes at skrænten, delområde IV fortsat vil fremstå som en samlet enhed med den naturlige vegetation i form af uklippet græs, solitære træer.

Delområde IV indgår matrikulært som en del af grundene i delområde I, men skal vedligeholdes af grundejerforeningen i henhold til de fastlagte bestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1.05

Lokalplanområdet er efter Regionplan 2012 udlagt som en del af et større naturområde.

Med henblik på at åbne mulighed for et mindre antal attraktive boliggrunde er et areal ved Lunddalsvej, mellem banestrækningen Varde-Skjern og Varde Å, i Regionplan 2016 udlagt til fremtidigt byområde. Lokalplanområdet udgør en del af dette område.

Der er ikke registreret § 3 områder i lokalplanområdet, og området ligger uden for åbeskyttelseslinien.

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

Lokalplanområdet støder op mod habitatområde 77.

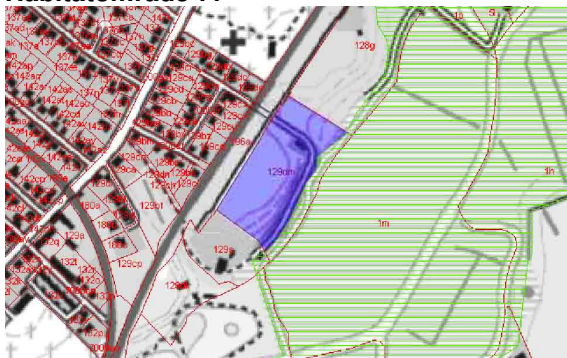
Habitatområde 77

Fig. 1. Lokalplanområdet er vist med blå streg. Det grønt skraverede område er en del af EF-Habitatområde 77.



Fig. 2 Skrænten mod habitatområdet



Fig. 3. Foto af Varde Å-dal og den nordligste del af det § 3 beskyttede vandhul.

1.06

Lokalplanområdet 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 forslaget virkninger på det internationale beskyttelsesområde.

Lokalplanområdet grænser, som illustreret på fig. 1, op til habitatområdet. Habitatområdet følger Varde Å-dal og der er en niveauforskel på 5-6 m fra boligområdet og til niveauet for habitatområdet. Fig. 2 giver et indtryk af niveauforskellen.

Habitatområdet

Habitatområdet, der afgrænses ved stien nedenfor boligområdets skrænt, er en fugtig eng med et langstrakt vandhul/mose langs hele stien. Både vandhullet og engen er omfattet af den generelle beskyttelse i Naturfredningslovens § 3.

Udnyttelse af lokalplanområde 5 ved Lunddalsvej til beboelse vurderes ikke at kunne påvirke habitatområdet væsentligt.

Habitatområdet er meget sumpet og bevokset med dunhammer, siv og tagrør. Skrænten fra hjulsporene ned mod moseområdet er bevokset med træer (Stilkeg, Dunbirk, Rødel, Hyld, Hvidtjørn og Mirabelle), buske (Brombær, Hindbær og Gyvel) og høj urtevegetation (Brændenælde, Gederams og Dueurt), der gør færdsel mod og langs vandhullet særdeles vanskelig. Vandhullet er en effektiv barriere mod færdsel ud i habitatområdet.

Udpegningsgrundlaget for habitatområde 77, Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde

102 9	Flodperlemusling (<i>Margaritifera margaritifera</i>)
109 5	Havlampret (<i>Petromyzon marinus</i>)
109 6	Bæklampret (<i>Lampetra planeri</i>)
109 9	Flodlampret (<i>Lampetra fluviatilis</i>)
110 6	Laks (<i>Salmo salar</i>)
111 3	*Snæbel (<i>Coregonus oxyrhynchus</i>)
135 5	Odder (<i>Lutra lutra</i>)
231 0	Indlandsklitter med lyng og visse
232 0	Indlandsklitter med lyng og revling
233 0	Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene
326 0	Vandløb med vandplanter
401 0	Våde dværgbusksamfund med klokkelyng
403 0	Tørre dværgbusksamfund (heder)
513 0	Enekrat på heder, overdrev eller skrænter
623 0	*Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund
641 0	Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop
643 0	Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn
714 0	Hængesæk og andre kærsamfund dannet flydende i vand
715 0	Plantesamfund med næbfør, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv
723 0	Rigkær
911 0	Bøgeskove på morbund uden kristtorn
913 0	Bøgeskove på muldbund
919 0	Stilkegeskove og krat på mager sur bund
91E 0	*Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Habitatområdets udpegningsgrundlag

Habitatområde 77 omfatter Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde å øst for Varde, hvilket er et forholdsvis stort område med mange forskellige naturtyper. Der er dog ikke nogen af de vegetationstyper, der udgør udpegningsgrundlaget for habitatområdet, der ligger op til lokalplanområdet.



Foto af lokalplanområdet (på toppen af den solbeskinnede skrænt) set fra habitatområdet.

Der er ikke set spor af udpegningsarten, Odderen, ved vandhullet og det forventes heller ikke, at vandhullet udgør et fourageringsområde for odderen. Der er mere end 200 m fra lokalplanområdet til Varde Å, hvor det må forventes, at Odderen vil færdes.

Planer for naboarealer

På et areal syd-vest for lokalplanområdet planlægges der opført 3 boliger (Forslag til lokalplan 4). Dette område grænser ligeledes op til habitatområdet. En vurdering af forslag til lokalplan 4 indflydelse på habitatområdet leder frem til, at udnyttelse af lokalplanområdet ikke vil påvirke habitatområdet væsentligt.

Vurdering

Den del af habitatområdet, der grænser op mod de områder, der er omfattet af forslag til lokalplan 5, indeholder ikke arter eller naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget.

Stien langs habitatområdet indgår i det stisystem, der forbinder Varde By med naturområderne ved Varde Å, og der er dermed gående trafik i området.

De sumpede engarealer og vandhullet langs stien udgør en effektiv barriere mod færdsel ud i habitatområdet.

Det vurderes ikke at opførelse af 14 boliger hverken isoleret set eller i sammenhæng med de 3 boliger, der planlægges opført på naboarealet, vil give en øget færdsel ud i habitatområdet.

Udnyttelse af lokalplanområde 4 og 5 ved Lunddalsvej til beboelse vurderes således ikke at ville influere på livsbetingelserne for de arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget eller på anden vis, at ville påvirke habitatområdet væsentligt.

Miljøcenter Odense fremsendte indsigelse til lokalplanforslaget efter planlovens § 29. Baggrunden for indsigelsen er området grænser op til Natura 2000-område og efter miljøcentrets vurdering var planforslaget mangelfulde for så vidt angår beskrivelse af forholdet til det tilgrænsende Natura 2000-område og vurderingen af planforslagets konsekvenser for dette område.

Efterfølgende er vurderingen af eventuel påvirkning af Natura 2000-området udbygget. På baggrund af den reviderede redegørelse har Miljøcenter Odense frafaldet indsigelsen mod planforslaget.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

1.07

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at Tillæg 30 til Kommuneplan 2004-2016, Gl. Varde Kommune, hvorved området udlægges til boligformål med åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, vedtages senest samtidig med denne.

Herunder er gengivet kommuneplantillæggets bestemmelser for det nye delområde:

Byområde 07

Lokalområde B37

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

Enkeltområde nr. 07B37

Områdets status pr. 04.03.2008

Boligområde
Byzone

Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægter pr. 04.03.2008

Lokalplan 5 - parcelhusområde ved Lunddalsvej
Lokalplan 4 – boliger ved Lunddalsvej

a) Områdets fremtidige anvendelse

Boligformål

b) Bebyggelsens art

Boligbebyggelse: Åben-lav og tæt-lav

c) Max. bebyggelsesprocent

Max 25 % for åben-lav bebyggelse

Grundstørrelse

Max. 30 % for tæt-lav bebyggelse

Min. Grundstørrelse 1000 m² for åben-lav bebyggelse

d) Max. etageantal

Max. 2 etage

Max. bygningshøjde

Max. 7,5 m målt fra niveauplan.

e) Bebyggelsens udformning

f) Min. opholdsarealer

Ved udstykninger til mere en 10 boliger skal min. 10 % af området anvendes til større sammenhængende friarealer med en god brugsværdi.

Min. antal parkeringspladser

Min. 2 parkeringspladser pr. bolig

g) Beplantning og hegn

Bevaringsværdige træer skal søges bevaret. Der skal i lokalplaner for området indarbejdes bestemmelser om plantning af træer på arealet der grænser op til ådalen.

h) Særlige bevaringsinteresser

Sten- og jorddiger er beskyttede i henhold til § 29a i museumsloven og skal i videst muligt omfang søges bevaret

i) Andet

Bebyggelse skal søges tilpasset landskab- og terrænforhold således at bebyggelsens synlighed fra ådalen minimeres

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.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.08

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

Miljøvurderingen foreligger i et selvstændigt dokument, der kan rekvireres ved henvendelse til Varde Kommune og ses på kommunes hjemmeside.

Der er i forbindelse med miljøvurderingen udarbejdet en visualisering af det planlagte byggeri sammen med det byggeri, der planlægges på naboarealet.

Der er i indsigelsesperioden indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. De fremsendte bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

1.09

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og forudsættes med endelig vedtagelse af denne lokalplan overført til byzone

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for vandforsyningsområde.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet indgår ikke i Varde Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Kloakering og afledning af overfladevand skal ske i overensstemmelse med spildevandsplanens bestemmelser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet vil blive indarbejdet i Varde Kommunes Varmeforsynings plan, og der vil være tilslutningspligt inden for lokalplanområdet efter gældende regler.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via Bellevuevej og Lunddalsvej.

Støjbeskyttelse

Den del af lokalplanområdet, der udstykses til boligformål ligger ca. 40 m fra banemidten. Støj fra banestrækningen Varde – Skjern ligger under 60 db(a) 10 m fra banemidten og de vejledende grænseværdier på 60 db(a) fra forbikørende tog i boligområder er dermed overholdt.

Ifølge vejledning nr. 1 1997 om støj og vibration fra jernbaner, Miljøstyrelsen, skal boligbebyggelse på strækningen Varde-Skjern for at undgå vibration fra jernbanen placeres mindst 25 m fra spormidten. Der udstykses ikke grunde tættere end 25 m på banemidten.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt, jf. jordforureningsloven, men der er fremkommet oplysninger om, at der er sket en opfyldning af dele af området, hvorfor det ikke kan afvises, at arealet kan være forurenede. Der er ikke en tydelig afgrænsning af det opfyldte område.

Forurenede arealer må ikke uden kommunens tilladelse udlægges til boliger, institutioner, offentlig legeplads, rekreative formål, alment tilgængelige formål, kolonihaver eller sommerhusområder.

Det skal forud for ansøgning om byggetilladelse dokumenteres, at matr. nr. 129^{dm} Varde Markjorder ikke er forurenede og derved kan anvendes til det planlagte formål. Hvis der, konstateres forurening skal der ansøges om en § 8-tilladelse, jf. forureningsloven til ændret arealanvendelse.

Deklarationer

Ifølge tingbogen d. 20. april 2007 er der tinglyst følgende deklarerationer/servitutter, som vedrører lokalplanområdet:

- 27.01.1890 ... Dok. om vej mv.
- 29.12.1934 ... Dok. om færdselsret mv.
- 03.09.1935 ... Dok. om byggelinier mv.
- 11.06.1937 ... Dok. om færdselsret mv.
- 23.01.1963 ... Dok. om færdselsret mv.
- 01.07.1987 ... Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 27.04.1990 ... Dok. om grænseoverskridelse mv.
- 26.04.2005 ... Ekspropriation ved banestrækning mv.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves private tilstandsservitutter/deklarationer, for så vidt angår det område, som omfattes af lokalplanen. En specifik stillingtagen til servitutter/deklarationer kan findes i § 11 i bestemmelserne.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

1.10

Landbrugspligt

Lokalplanområdet, som omfatter matrikel 129 d, Varde markjorder er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten inden for lokalplanområdet iflg. Landbrugslovens § 4 stk.1.

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 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 Museum, Lundvej 4, 6800 Varde

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 5

Parcelhusområde ved Lunddalsvej i Varde

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** fastlægge områdets anvendelse til boligformål med åben-lav byggeri,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens placering, udformning, materiale- og farvevalg med henblik på at skabe en harmonisk bebyggelse, minimere bebyggelsens synlighed fra ådalen og bevare ådalen som landskabselement,
- **at** tilpasse bebyggelsen til områdets topografiske forhold,
- **at** tilvejebringe attraktive byggegrunde.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 129^{dm}, Varde Markjorder.

Lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger delområde I og II til åben-lav boligbebyggelse og område III til vej og grønt område, der ikke må bebygges. Område IV omfatter skrænten, der matrikulært indgår som en del af grunden i delområde I, men skal vedligeholdes som en samlet enhed. Delområde I,II, III og IV afgrænses efter det på kortbilag 2 viste princip.

3.02

Inden for lokalplanområdet kan der opføres teknikhytter til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og højden ikke overstiger 3 m. Udformningen af disse bygninger skal være tilpasset omgivelserne og arkitekturen i området.

§ 4 Udstykning

4.01

Område I, II og IV udstykkes i op til 14 enkelt-ejendomme med et grundareal på mindst 1.000 m² efter det på kortbilag 3 viste princip.

Delområde III udlægges til veje og grønt område og kan ikke udstykkes og bebygges.

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Veje udlægges som privat fællesvej med kørebane i 5 m bredde. Stikveje anlægges med kørebane i mindst 4 m bredde. Veje kan etableres som grusveje eller med fast belægning. Stikveje afsluttes mod adgangsvejen med tilslutningskanter med en bredde på 8 m.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG
PLACERING****5.02**

Stiforbindelser anlægges i 1½ m bredde som trampestier eller med grusbelægning. Ved skrænten etableres stiforbindelser som trapper.

5.03

Veje og stier placeres efter det på kortbilag 3 viste princip.

5.04

Der skal anlægges minimum 2 p-pladser pr. boligenhed på egen grund.

6.01

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

Boligarealet må maksimalt udgøre 180 m² i grundplan. I delområde I skal bebyggelsen placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter. Facaden mod Å-dalen må være op til 15 m bred.

Boliger på mere end 180 m² skal anlægges i 1½ eller 2 plan.

6.02**Område I:**

Boligerne må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 7,5 m. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ved byggeansøgninger for bebyggelse i delområde I, skal der foreligge en visualisering af, hvorledes bebyggelsen vil fremstå i forhold til terrænet og Ådalen.

Alle bygningsdele, herunder altaner og balkoner skal placeres mindst 2 m fra skrænten.

6.03**Område II:**

Bebyggelse må anlægges i 1, 1½ eller 2 plan. Bygningens højde må ikke overstige 7,5 m.

6.04**Område I og II**

Bygninger opført i 2 etager skal opføres med flade tage. Der må anlægges tagterrasser på bygningsdele, der opføres i én etage. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.05

Garager, carporte, skurer, og lignende småbygninger må placeres i skel sammenfaldende med afgrænsningen mellem område I og II.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*Som for eksempel:
Petersen Tegl D36, D48, D49, D51, D54, D 55, D58.
Egernsund Tegl: Black Beauty, Silver Lake, Silver Ghost, Silver Shadow, Silver Spur, Silver Cloud, Bison.

* Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994

I delområde I skal ovennævnte bygninger placeres mindst 5 m bag skrænten mod sydvest. Ved øvrige skel, herunder skel mod vej skal garager, carporte, skurer, og lignende småbygninger placeres mindst 2,5 m fra skel. Byggelinerne fremgår af kortbilag 3.

7.01

Facader skal udføres som blank mur i tegl, med pudsede eller vandskurede facader eller i træ. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsende hjørnekonstruktioner.

Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, zink eller kobber.

7.02

Til facader udført i tegl eller natursten skal der anvendes materialer i brunlige eller grålige nuancer*. Der må ikke anvendes hvide tegl.

Pudsede og vandskurede huse skal fremstå i grå/sorte nuancer.

Op til 10 % af facaden kan dog fremstå som hvidpudset.

7.03

Træhuse skal fremstå i træets naturlige farve eller malede i sorte, koksgrå eller mørke brunlige nuancer.

7.04

Vinduer og døre skal udføres i træ eller træ/aluminium. Overflader skal fremstå som naturtræ eller i hvid, sort eller grå nuancer.

7.05

Tage skal udføres med ensidig hældning på 10-15 grader eller som flade tage.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller flade tage.

7.06

Tage skal beklædes med sort tagpap, sort skifer, kobber, zink eller zinklignende materialer, sorte/blådæmpede tegl eller sorte tagsten. Tage skal fremstå med matte overflader og der må ikke anvendes tagsten/tegl med en glans* på over 25.

7.07

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

7.08

Tilbygninger der forøger boligarealet, skal udføres i samme stil og materialevalg som den oprindelige bebyggelse og udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur.

7.09

Hvis der anvendes PVC, skal dette være uden bly og cadmium. Såfremt der anvendes imprægneret træ skal imprægneringen være miljøvenlig. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer.

7.10

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej.

Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennen skæmmer mindst muligt.

Parabolantenner må max. have en diameter på 1 m.

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn. Der skal senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fastlægges en niveauplan.

Undtaget herfor er grund nr. 5, 6, 12 og 13 hvor der kan ske opfylding til et terræn som angivet på kortbilag 5.

8.02

Område III anlægges som fælles opholdsarealer, der udlægges med uklippet græs med grupper af buske og solitære træer. Arealet syd for Luddalsvej kan anlægges i klippet græs og anvendes til fælles opholdsareal, boldspil, legeplads mv.

8.03

Den sydlige skrænt, delområde IV, skal, fremstå med den oprindelige vegetation i form af natur græs, samt lind, eg og bøg som grupper af træer som angivet på kortbilag 4.

Der skal fremsendes beplantningsplan til Byrådets godkendelse.

Beplantningen på skrænten skal sikres ved tinglyst deklaration.

Grundejerforeningen skal varetage vedligehold af beplantningen på skrænten.

Ved foden af skrænten kan der, hvis det skønnes nødvendigt for at hindre færdsel på skrænten, anlægges et fodhegn med en højde på max. 0,5 m.

8.04

Mod vej skal grundejer etablere en 50 cm bred rabat i klippet græs og hæk i klippet bøg med en sluthøjde på 120 cm. Hække placeres 0,75 m fra skel mod vej.

Bortset fra det i afsnit 8.03 nævnte fodhegn må der ikke etableres hække, plankeværker eller anden form for afskærmning på skrænten.

I øvrige skel kan hække være op til 180 cm. Der må ikke etableres plankeværker eller andre former for beplantning i skel.

8.05

Udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, hvilket for støj fra forbi kørende tog vil sige et maks. støjniveau på 60 dB(A).

8.06

Placering, indretning og adgang til affaldsbeholdere skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ*.

9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes vand, varme og kloakforsyning. Herudover skal ejendommen være tilsluttet elforsyningen, og der skal etableres anlæg til bortledning af overfladevand i henhold til spildevandsplanens bestemmelser.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5
- Der er etableret friarealer og beplantning, som beskrevet i § 8.02 og § 8.03

10.01

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

Ifølge vejledning nr.1, 1997 om Støj og vibration fra jernbaner, Miljøstyrelsen, er grænseværdien for udendørs støj fra forbi kørende tog på 60 dB(a) i boligområder overholdt mindre end 10 m fra banemidten på strækningen Varde - Skjern

*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 IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

§ 10 GRUNDEJERFORENING

§ 11 Servitutter

10.02

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

10.03

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af de grønne områder, delområde III og skrænten, delområde IV. Herudover skal grundejerforeningen i samarbejde med grundejerforeninger for de øvrige boligområder der vejbetjenes via Luddalsvej varetage drift og vedligehold af denne.

10.04

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af byrådet.

11.01

Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen d. 20. april 2007 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 129^{dm} Varde Markjorder, Varde

Ejer: Dolle Invest ApS

- 1.) 27.01.1890 Dok. om vej mv.
- 2.) 29.12.1934 Dok. om færdselsret mv.
- 3.) 03.09.1935 Dok. om byggelinier mv.
- 4.) 11.06.1937 Dok. om færdselsret mv.
- 5.) 23.01.1963 Dok. om færdselsret mv.
- 6.) 01.07.1987 Dok. om forsynings-
/afløbsledninger mv.
- 7.) 27.04.1990 Dok. om grænseoverskridelse mv.
- 8.) 26.04.2005 Ekspropriation ved bane-
strækning mv.

11.02

Følgende servitutter/deklarationer søges ophævet i lokalplanområdet ved lokalplanens endelige vedtagelse:

- 1.) 27.01.1890 Dok. om vej mv.
- 2.) 29.12.1934 Dok. om færdselsret mv.
- 3.) 03.09.1935 Dok. om byggelinier mv.
- 4.) 11.06.1937 Dok. om færdselsret mv.
- 5.) 23.01.1963 Dok. om færdselsret mv.
- 7.) 27.04.1990 Dok. om grænseoverskridelse mv.

§ 12 RETSVIRKNINGER

12.01

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 anven-

delse 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

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 28. august 2007.

P.b.v.




Gylling Haahr
Borgmester




Max Kruse
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 129^{dm}, Varde Markjorder. Varde Byråd den 4. marts 2008.

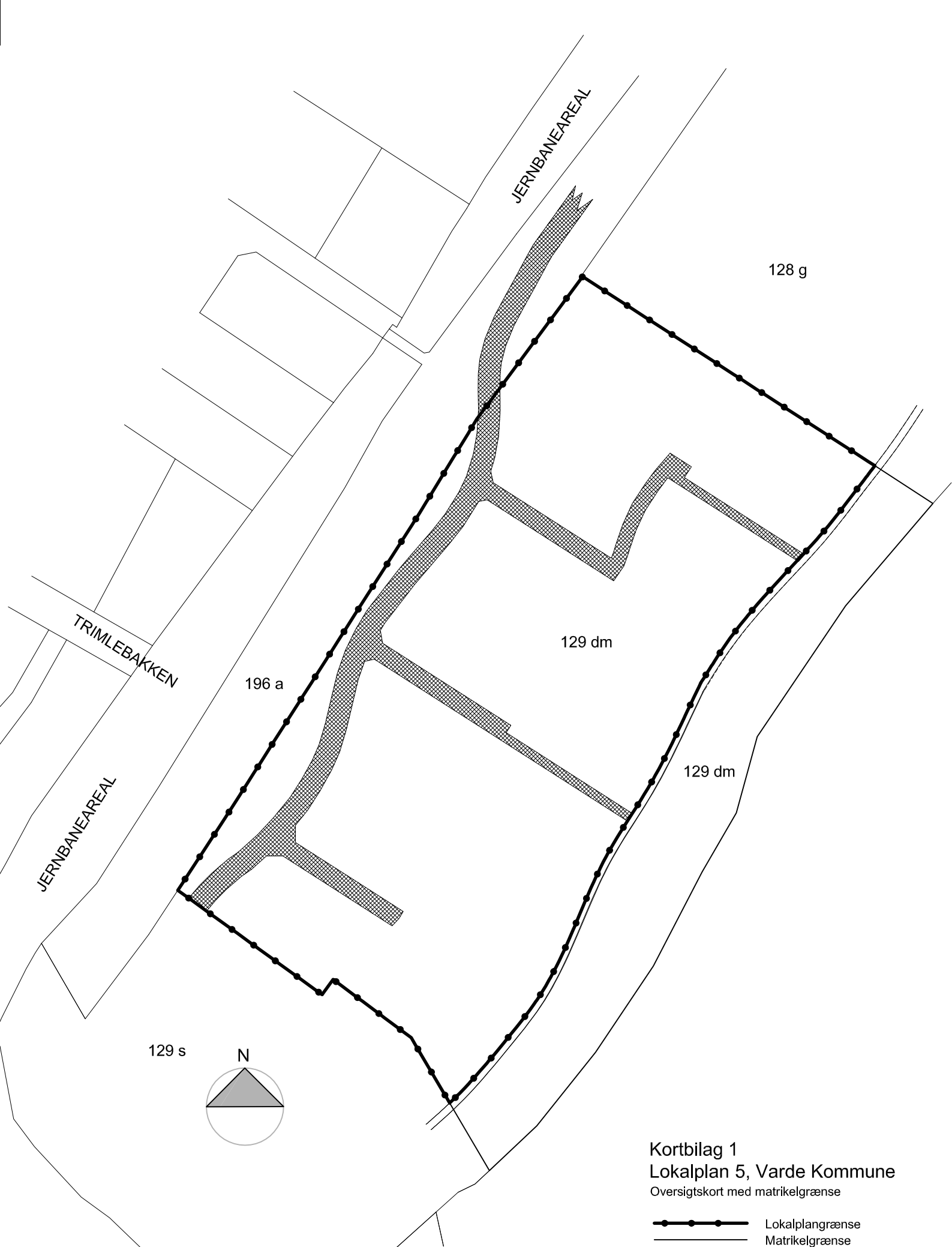
P.b.v




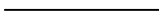
Gylling Haahr /
Borgmester



Max Kruse
Kommunaldirektør

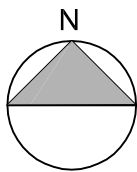
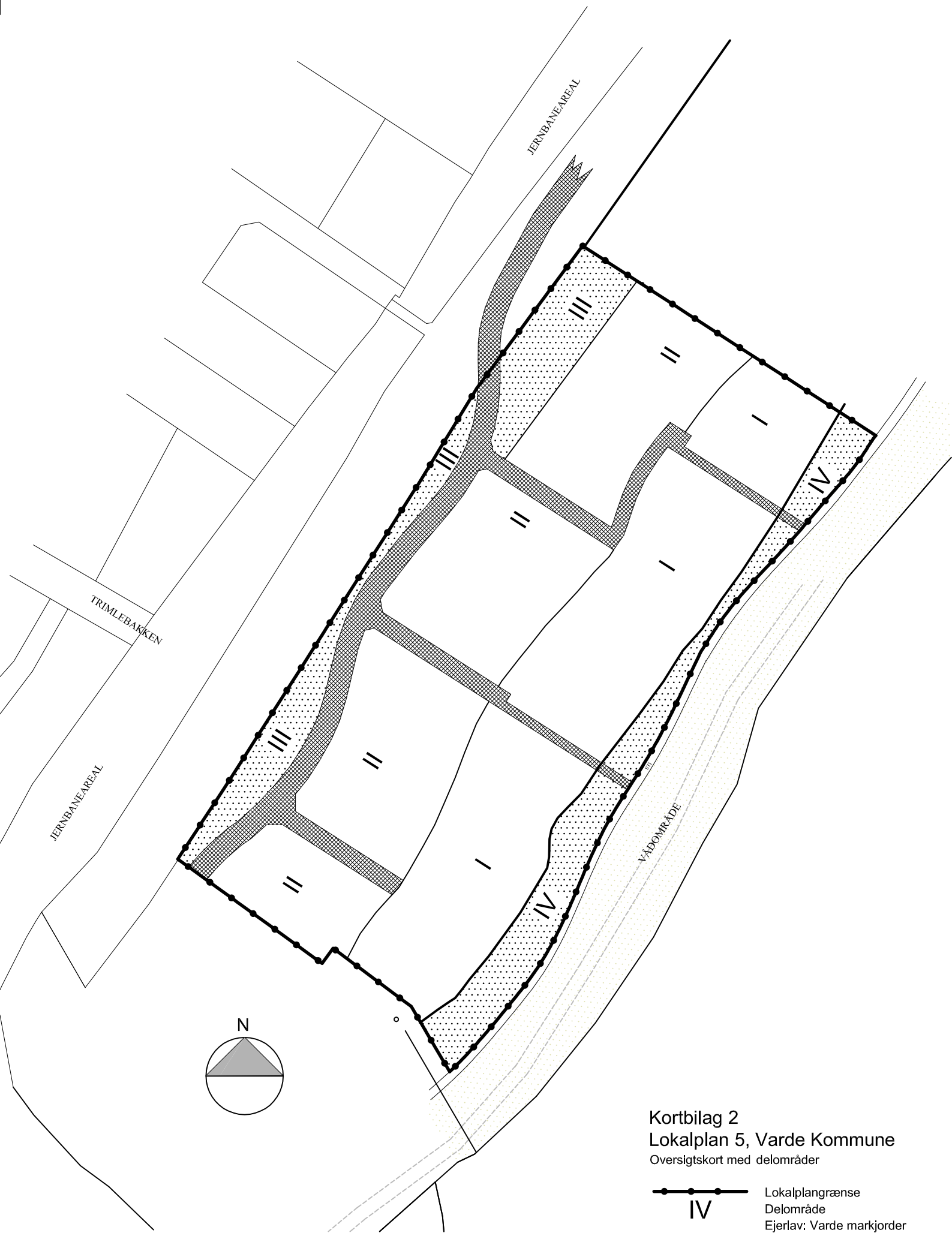


Kortbilag 1
Lokalplan 5, Varde Kommune
 Oversigtskort med matrikelgrænse

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelgrænse
- Ejerlav: Varde markjorder



0 m 25 m 50 m

1:1250

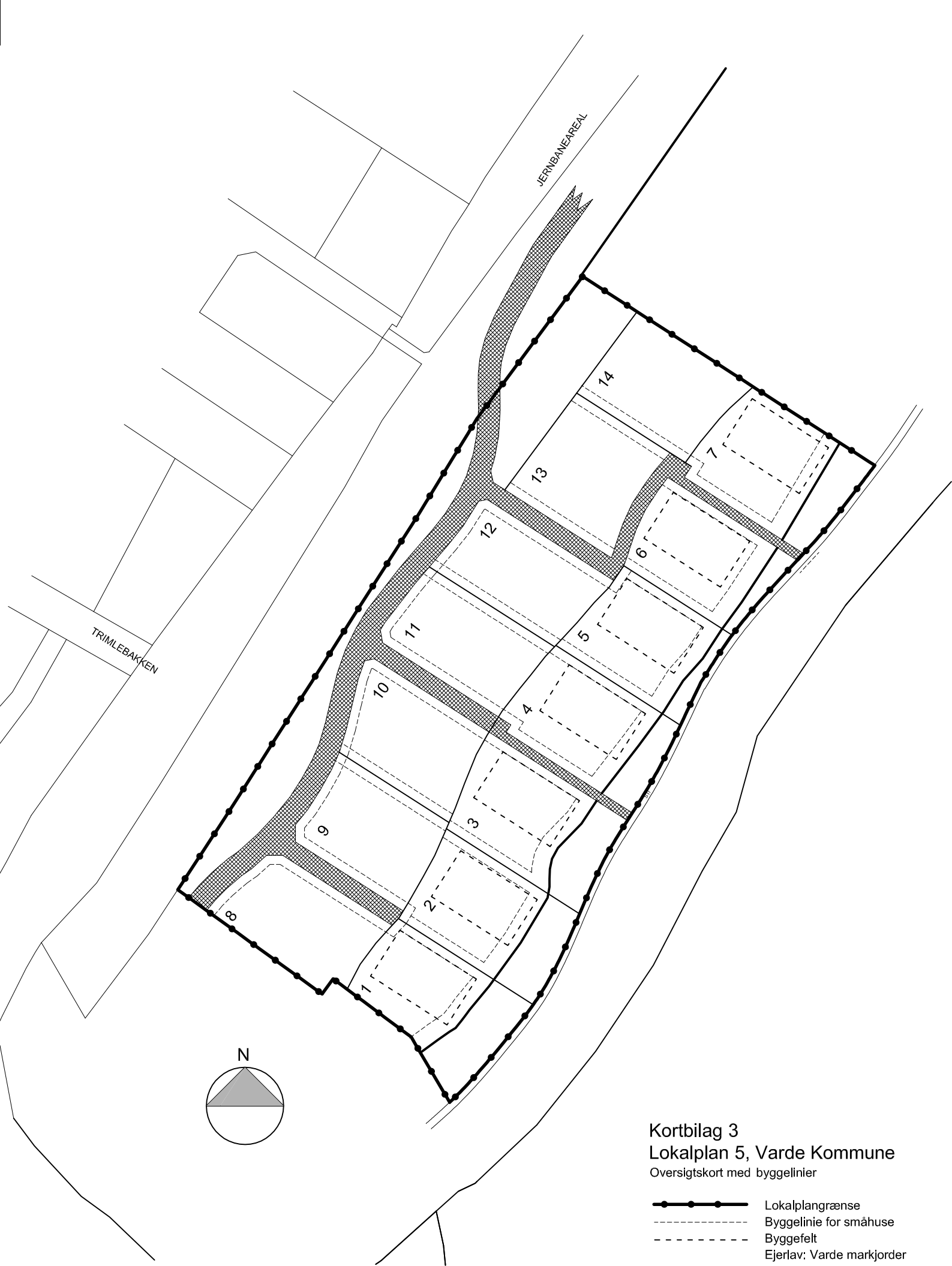


0 m 25 m 50 m

Kortbilag 2
 Lokalplan 5, Varde Kommune
 Oversigtskort med delområder

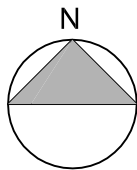
-  Lokalplangrænse
-  Delområde
- Ejerlav: Varde markjorder

1:1250





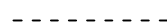

JERNBANEAREAL

TRIMLEBAKKEN

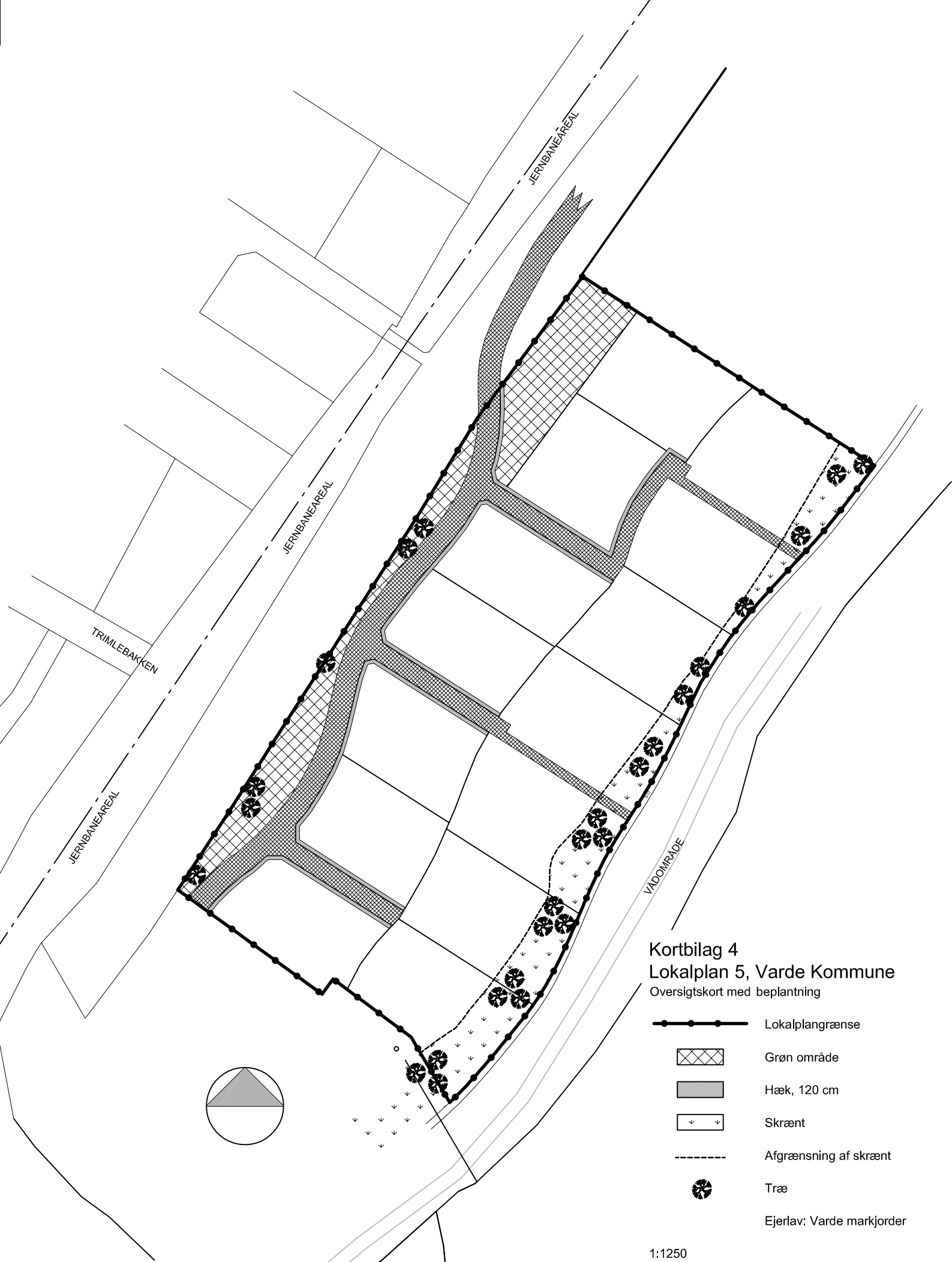


0 m 25 m 50 m







Kortbilag 3
Lokalplan 5, Varde Kommune
 Oversigtskort med byggelinier

-  Lokalplangrænse
-  Byggelinie for småhuse
-  Byggefelt
-  Ejerlav: Varde markjorder

1:1250

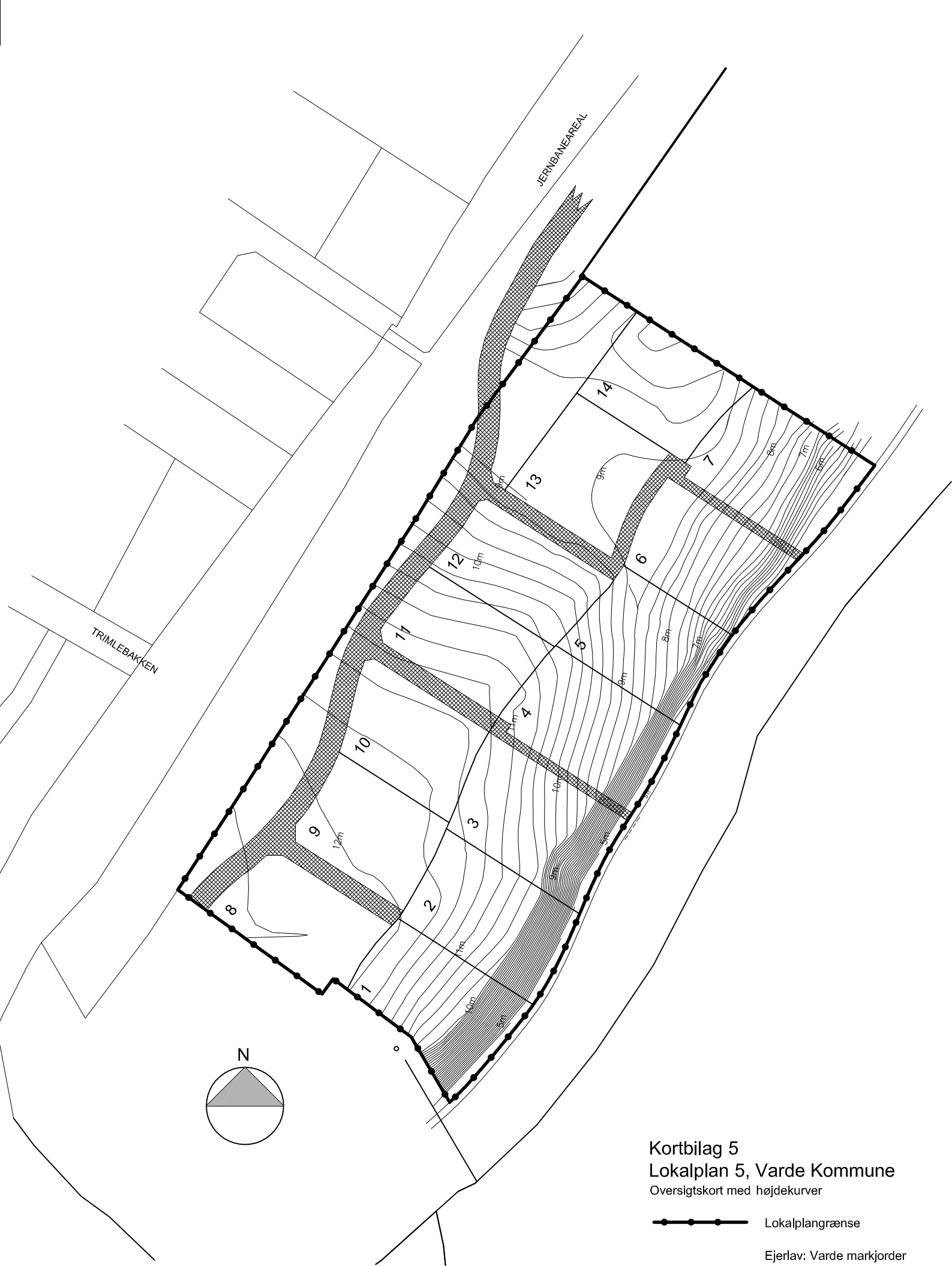


Kortbilag 4
Lokalplan 5, Varde Kommune
 Oversigtskort med beplantning

-  Lokalplangrænse
 -  Grøn område
 -  Hæk, 120 cm
 -  Skrænt
 -  Afgrænsning af skrænt
 -  Træ
- Ejerlav: Varde markjorder

1:1250

0 m 25 m 50 m



Kortbilag 5
 Lokalplan 5, Varde Kommune
 Oversigtskort med højdekurver

—●—●—●— Lokalplangrænse
 Ejerlav: Varde markjorder

1:1250

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 129 A m.fl., Varde Markjorder *m.j.*

Dagbogsdato: 13.05.2008

Dagbogsnr. : 11321 *m.j.*

Afvist fra tingbogen den 16.05.2008
efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 16.05.2008

A. Nielsen

Anne Nielsen

Nærværende lokalplan begæres herved tinglyst på matr. nr. 129 dm Varde
markjorder.

Varde, den 21. maj 2008

Gyllum Haahr
Gyllum Haahr /
Borgmester

Max Kruse
Max Kruse
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 30

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

50_G_575

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 129 A m.fl., Varde Markjorder

Ejendomsejer: Inge M A Vad Wodskou

Lyst første gang den: 27.05.2008 under nr. 12606

Senest ændret den : 27.05.2008 under nr. 12606

Retten i Varde den 29.05.2008



Britta Mortensen