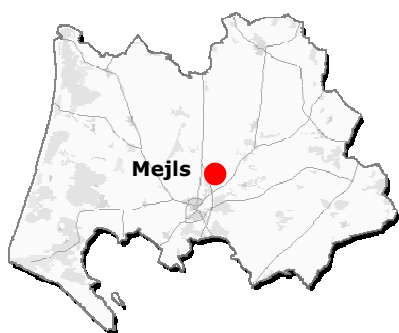
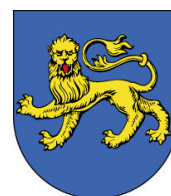


# Lokalplan 18

FOR ET OMRÅDE TIL JORDBRUGSPARCELLER VED  
SKJERNINGGÅRDVEJ I MEJLS



Varde Kommune  
Marts 2008



**Lokalplanens opbygning**

Lokalplanen består af en redegørelse, derefter nogle bestemmelser og kortbilag samt evt. yderligere bilag. I redegørelsen beskrives bl.a. lokalplanens formål og hovedindhold. Bestemmelsesdelen indeholder de detaljerede retningslinier for anvendelse og bebyggelse i området. Bestemmelserne er juridisk bindende. Det betyder, at det kræver dispensation, hvis bestemmelserne ikke følges. Der kan dog ikke dispenseres fra planens principper, dvs. planens formål og anvendelsesbestemmelser mm.. Bestemmelserne tinglyses på hver ejendom. Afsnittet med bestemmelserne er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte og eventuelle uddybende bemærkninger står med kursiv i venstre spalte. Bestemmelserne suppleres med kortbilag.

**Hvad er en lokalplan?**

I en lokalplan kan Byrådet fastsætte nærmere bestemmelser for et områdets anvendelse, hvordan bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan indskrives regler for bevaring af bygninger, bymiljøer, træer mm. Lokalplanen er også et værktøj, som anvendes til at følge op på og virkeliggøre kommuneplanens intentioner. Derfor må en lokalplan ikke stride imod kommuneplanen. Nogle gange er det dog nødvendigt med en ændring af kommuneplanen gennem et tillæg. Dette sker typisk, hvis Byrådet gennem en mere detaljeret planlægning er blevet opmærksom på andre muligheder for et område end fastlagt i kommuneplanrammerne.

I henhold til Planloven har forslag til lokalplan været i offentlig høring i perioden fra den 13. november 2007 til den 9. januar 2008. Miljøscreeningen har været offentlig høring fra den 13. november 2007 og fire uger frem. Der er ikke modtaget bemærkninger til screeningen. Byrådet vedtog lokalplanen endeligt den 4. marts 2008 med enkelte ændringer affødt af fremkomne indsigelser.

---

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD .....	3
FORHOLD TIL REGIONPLAN 2016.....	5
FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN .....	6
FORHOLD TIL ØVRIGE PLANER .....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	9
MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER .....	10

**II BESTEMMELSER**

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL .....	11
§ 2 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	11
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE .....	12
§ 4 UDSTYKNING.....	12
§ 5 VEJE OG PARKERING .....	12
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	12
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	13
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	16
§ 10 GRUNDEJERFORENING.....	16
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	17
§ 12 RETSVIRKNINGER .....	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	18

**III KORTBILAG**

Kortbilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser

Kortbilag 2: Eksisterende forhold

Kortbilag 3: Administrationskort

Kortbilag 4: Uddrag af bekendtgørelse nr. 1517 af 14.12 2006 om miljøregulering af visse aktiviteter

Kortbilag 5: Uddrag af Cirkulære nr. 35 af 3. juni 2005 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser i region-, kommune- og lokalplanlægning m.v.

*Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.*



**BAGGRUND****1.01**

Byrådet ønsker med nærværende lokalplan, at åbne mulighed for udbygning af eksisterende område udlagt til jordbrugsparceller ved Skjerninggårdvej i Mejls med henblik på, at sikre et alsidigt udbud af grunde og boligformer i kommunen.

**EKSISTERENDE FORHOLD****2.03**

Der er med lokalplan L 713 udlagt 5 jordbrugsparceller, hvoraf der er opført bebyggelse på de fire parceller. Området beliggende umiddelbart øst for lokalplanen der udlægges til jordbrugsparceller henligger i dag som åben mark, der dyrkes landbrugsmæssigt.

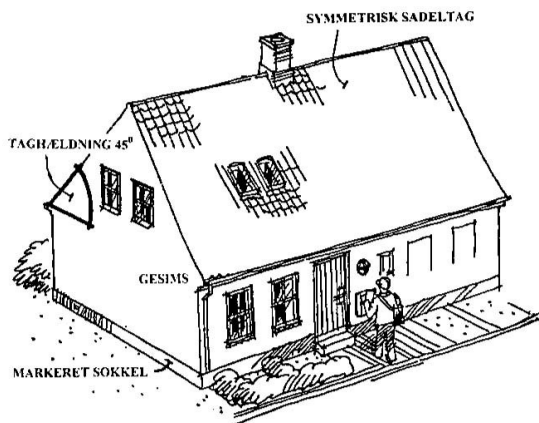
Lokalplanen omfatter matr. nre. 1<sup>r</sup>, 1<sup>y</sup>, 1<sup>z</sup>, 1<sup>y</sup>, 1<sup>x</sup> og del af matr.nr. 1<sup>c</sup>, Mejls under Varde Jorder.

**LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD****2.04**

Formålet med denne lokalplan er, at muliggøre udstykning af 5 jordbrugsparceller med mulighed for hobbylandbrug i form af ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, der på grund af arealkrav ikke kan indpasses i et traditionelt parcelhusområde.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for placering og udformning af bebyggelsen således at denne kommer til at fremstå tilpasset landsbyens karakteristiske træk herunder udstykningsmønster og egnsbyggeskik.

Lokalplanen sikrer således, at al bebyggelse herunder udhuse, garager m.m. etableres på et areal ud mod den nye private vej.



Principskitse

Byrådet finder det væsentligt, at arkitekturen i området ikke udformes som traditionelt parcelhusbyggeri, men i stedet refererer til den egnstypiske landhusbebyggelse.

Det betyder ikke, at nybyggeriet skal fremstå som kopier af ældre landhuse. Karakteristiske elementer, der indgår i landhuset, vil således kunne fortolkes i et nutidigt arkitektonisk formsprog.

Det traditionelle landhus er blandt andet kendetegnet ved brug af elementer som sokkel, gesimsafslutning mellem mur og tag, høj tagrejsning m.m. Se principskitse.

Landsbyen Mejls er blandt andet kendetegnet af et rigt samspil mellem bygninger og beplantning. Videreførelse af denne grønne struktur i lokalplanen skal medvirke til, at fastholde landsbypræget og skabe en veldefineret og harmonisk overgang til det åbne land.

**FORHOLD TIL REGIONPLAN 2016**

Begrebet **jordbrugsparcel** defineres i landbrugslovgivningen som *beboelses- bygninger kombineret med hobby- prægede, jordbrugsmæssige formål*. I henhold til publikationen, *Jordbrugs- parceller – en mulighed for hobbyland- brug, april 2000*, udarbejdet af Miljø- og Energiministeriet er hensigten med at udlægge jordbrugsparceller et ønske om, at tiltrække nye beboere i stagnerende landsbyer, i de tyndt befolkede områder i landdistrikterne ved at tilbyde alternative boliger med mulighed for hobbylandbrug. På jordbrugsparcellerne er der, foruden boligen, plads til at dyrke afgrøder og/eller holde et begrænset antal dyr. Jordbrugsparceller vil typisk have en grundstørrelse på 3.000 – 8.000 m<sup>2</sup>.

Landbrug

Området, der ønskes udstykket er udpeget som værdifuldt landbrugsområde. I værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke landbrugsmæssige formål, hvis det blandt andet sikres at arealforbruget begrænses mest muligt og at arealerne ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder.

Værdifuldt landskabsområde

Området er beliggende i værdifuldt landskabsområde, hvor der normalt ikke må udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Et eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Det vurderes, at et udlæg på 3 ha. ikke væsentligt forringer landskabsområdet. Der vil i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan blandt andet blive fastlagt retningslinier vedrørende beplantning

Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Det er områder, hvor der foregår en ikke ubetydelig indvinding af vand. Anlæg og aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvandsforurening skal så vidt muligt undgås.

Det vurderes, at områdets anvendelse til jordbrugsparceller ikke vil påvirke drikkevandsinteresserne negativt.

Jordbrugsparceller

I henhold til Regionplan 2016 for Ribe Amt kan der i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse i landsbyer med mindre end 1.500 indbyggere udlægges arealer til enkelte jordbrugsparceller. Det forudsættes, at der udarbejdes lokalplan for udlæg af arealer til jordbrugsparceller i kommuneplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier vedrørende jordbrugsparceller.

**FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN****Bilag 1****Tillæg 35 til  
"Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune  
Orten-Tinghøj-Mejls – lokalområde 09**

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

<b>Enkeltområde nr. 09 A2</b>	
Områdets status pr. 04.03.2008	Landzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægter pr. 04.03.2008	Lokalplan 18
a) Områdets fremtidige anvendelse	Jordbrugsparceller. Boligformål med mulighed for tilhørende dyrehold af ikke-erhvervs-mæssig karakter
b) Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse
c) Max. bebyggelsesprocent Grundstørrelse	Max. 250 m <sup>2</sup> samlet boligetageareal og max. 250 m <sup>2</sup> til stald, udhuse og garager Min. 5.000 m <sup>2</sup> og max. 10.000 m <sup>2</sup>
d) Max. etageantal Max. bygningshøjde	Max. 1 etage med udryttet tagetage
e) Bebyggelsens udformning	Bebyggelse skal tilpasses landsbyens kulturhistoriske træk herunder udstykningsmønster, proportioner og formsprog
f) Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g) Beplantning og hegn	Der skal plantes levende hegn mod det åbne land
h) Særlige bevaringsinteresser	
i) Andet	

**2.05**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for en del af lokalplanområdet.

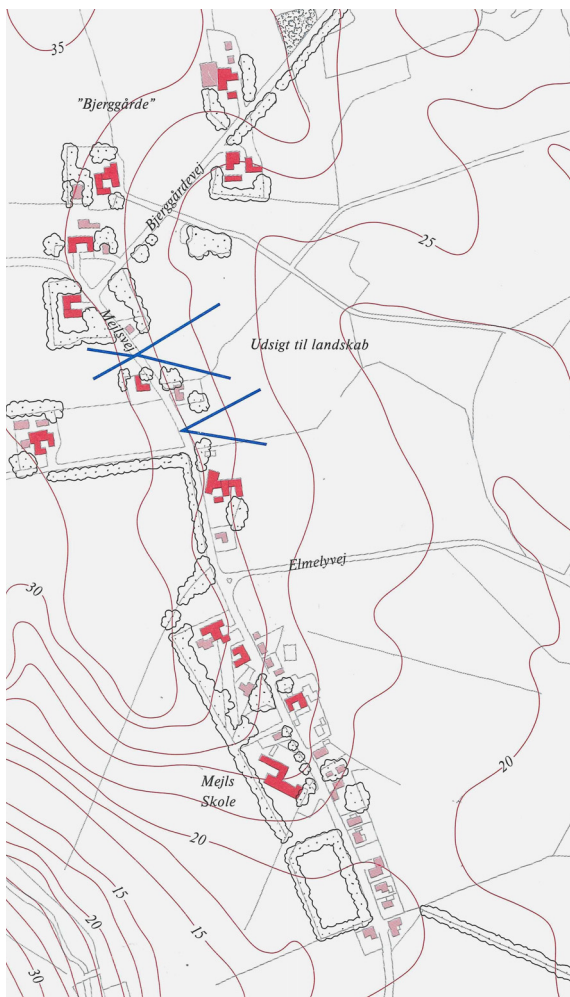
Arealet der ønskes inddraget til jordbrugsparceller er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde 09A1. Arealet er udlagt til jordbrugsformål i form af landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.

Ved kommuneplantillæg nr. 35 ændres anvendelsesbestemmelserne for området til boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervs-mæssig karakter.

**FORHOLD TIL ØVRIGE PLANER****2.06****Lokalplan**

Der er tidligere udarbejdet lokalplan L 713 for en del af lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger området til jordbrugsparceller med mulighed for ikke-erhvervs-mæssigt dyrehold.





Mejls og Bjerggårde – kortskitse fra Kommuneatlas Varde

### Kommuneatlas

Oprindeligt omfattede Mejls en bebyggelse af gårde i området der kaldes Bjerggårde. Gårdene er her samlet omkring en vejstruktur i en såkaldt vejklunge landsby. Bebyggelsen består af en klynge velbevarede ældre gårde i den egnstyriske byggeskik.

Mejls er som bebyggelse en vejby vokset frem omkring et par ældre nu noget ombyggede gårde, en skole og en smedje. Mejls og Bjerggårde er omfattet af lokalplan L 713 der har til formål at sikre det eksisterende historiske landsbymiljø bevares.

Bevaringsværdierne er registreret i forbindelse med udarbejdelse af kommuneatlas. De bevaringsværdige sammenhænge skal iagttages i forbindelse med udbygning af landsbyen.

### Bevaringsværdige sammenhænge

	<i>Dominerende bygningsværk</i>
	<i>Markant rumskabende bebyggelse</i>
	<i>Højdekurver</i>
	<i>Sigtelinie</i>
	<i>Udsigt</i>
	<i>Enkelttræ/Trærække</i>
	<i>Skov/Plantage/Krat</i>
	<i>Vej/Gade/Plads</i>
	<i>Jernbane</i>
	<i>Vand</i>

### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver fortsat i landzone.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Vandforsyning etableres fra eksisterende hovedvandleddning, som er beliggende i Mejlsvej.

**Varmeforsyning**

Der er ikke mulighed for kollektiv opvarmning af bebyggelsen indenfor området.

**Spildevand**

Lokalplanområdet inddrages under kommunens spildevandsplan. Spildevand ledes til mekanisk-biologisk rensningsanlæg beliggende i Sig, der er dimensioneret til at modtage spildevand fra området.

Tagvand og overfladevand fra befæstede arealer ledes til privat nedsivning.

Ved manglende dybde og fald, kan der etableres ledningsanlæg med tilhørende pumpestation for bortledning af spildevand.

**Ophævelse af landbrugspligt**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der derfor ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten på området er ophævet.

**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

\*Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde

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.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### 2.07

Cirkulære nr. 35 af 3. juni 2005 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser i region-, kommune- og lokalplanlægning m.v. fastlægges følgende retningslinier i forbindelse med udlæg af areal til jordbrugspareller:

1. Udlæg til jordbrugspareller skal respektere regionplanlægningen.

2) Udlæg til jordbrugspareller skal ske på baggrund af en landzonelokalplan, hvorefter det samlede arealforbrug ikke må overstige 1 ha pr. bolig.

3) Jordbrugspareller skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende mindre bebyggelser, dvs. landsbyer med mindre end 1500 indbyggere. Det skal tilstræbes, at udbygningen tilgodeser principperne om sammenhængende bebyggelse.

4) Ved landsdelscentre må der ikke udlægges jordbrugspareller inden for en afstand af 10 km fra byzonegrænsen.

5) Ved egnscentre med mere end 15.000 indbyggere må der ikke udlægges jordbrugspareller inden for en afstand af 5 km fra byzonegrænsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med ovennævnte retningslinier.

I bekendtgørelse nr. 1517 af 14.12 2006 om miljøregulering af visse aktiviteter defineres hvad der forstås ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold på højst:

1) 2 køer med tilhørende kalve eller 4

## 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 væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages inden 4 uger (jf. planlovens § 60).

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 samt det område, der påvirkes.

stykker andet kvæg, eller 4 heste med tilhørende føl, eller 2 søer med opfedning af maksimum 5 slagtesvin, eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam, eller 10 geder med kid,

2) 30 stk. høns,

3) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller

4) tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

Der henvises i øvrigt til bilag 4 der indeholder et uddrag af bekendtgørelsen.

### 2.08

Varde Kommune har gennemført en miljøscreening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004)\*\*. Det vurderes på baggrund heraf, at lokalplanen samt tillæg 35 til kommuneplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planerne derfor ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune.

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

**§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL****§ 2 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****LOKALPLAN 18****FOR ET OMRÅDE TIL JORD- BRUGS- PARCELLER VED SKJERNINGGÅRDVEJ I MEJLS**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at skabe et attraktivt grønt boligområde med en bebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse på store parceller (jordbrugs-parceller) med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold,
- at sikre, at bebyggelsen får en sådan placering, udformning og materiale-mæssig karakter, at den respekterer landsbyens karakteristika, herunder udstykningsmønster og egnsbyggeskik,
- at sikre, at ingen parcel bliver udstykket med en størrelse, der er mindre end 5.000 m<sup>2</sup> og større end 10.000 m<sup>2</sup> inklusive vejareal,
- at muliggøre begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter,

**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter et areal på ca. 7,5 ha. Planen omfatter matr. nre. 1<sup>r</sup>, 1<sup>v</sup>, 1<sup>z</sup>, 1<sup>y</sup>, 1<sup>x</sup> og del af matr.nr. 1<sup>c</sup>, Mejls under Varde Jorder, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 30. oktober 2007 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

**§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE****§ 4 UDSTYKNING****§ 5 VEJE OG PARKERING****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****2.02**

Området er beliggende i landzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse fortsat være beliggende i landzone. Udstykning og bebyggelse af området kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

**3.01**

Områdets anvendelse fastsættes til boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter.

**4.01**

Udstykninger og skelreguleringer m.v. må kun foretages efter den retningsgivende udstykningsplan (kortbilag nr. 2).

**4.02**

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 5.000 m<sup>2</sup> og større end 10.000 m<sup>2</sup> inklusive vejareal.

**5.01**

Området vejbetjenes fra Skerninggårdvej ad en 8 m bred privat fællesvej.

**5.04**

Vejen etableres som grusvej. Eventuel belysning skal godkendes af Byrådet og være tilpasset områdets karakter.

**5.05**

Der skal udlægges areal til minimum 2 parkeringspladser pr bolig. Parkeringspladserne skal anlægges inden for byggefeltet.

**6.01**

Beboelseshuse, garager og carporte må kun opføres i en zone beliggende mellem 10 m og 35 m fra midten af den private fællesvej, jf. kortbilag 2.

Udhusbebyggelse og lignende må opføres i en afstand af indtil 50 m fra den private vejs midte.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆ-  
DEN****6.02**

Indenfor bebyggelseszonen på hver selvstændig ejendom må der kun opføres 1 bolig.

**6.03**

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel mod anden grund.

**6.04**

I bebyggelseszonen skal enhver bebyggelse placeres med enten facade eller gavl parallelt med den private fællesvej.

**6.05**

Inden for byggefeltet må der opføres en bolig med et samlet etageareal på 250 m<sup>2</sup> inklusive udnyttet tagetageareal. Stald, garager og udhuse må andrag i alt 250 m<sup>2</sup>.

**6.06**

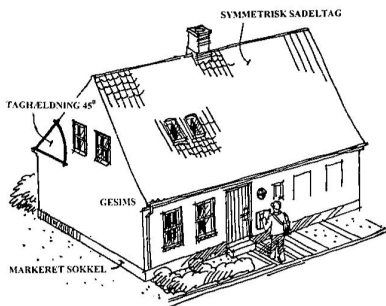
På hver selvstændig ejendom må det samlede antal garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende højst udgøre fem enheder.

**7.01**

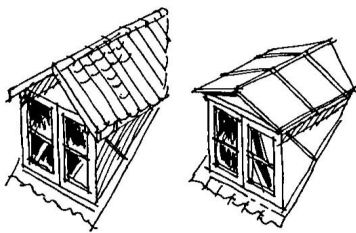
Den enkelte bygning såvel som den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom skal gennem sin arkitektur og materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed.

**7.02**

Bygningers ydervægge må kun opføres i blødstrøgne røde teglsten og skal fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset mur, der males, kalkes eller indfarves. Dog kan mindre partier udføres i træ.



Principskitse



Eksempel på traditionelt udformede kviste

\*Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de tre nævnte farvekoder, samt med eksempel på gl. dansk vingetegl.

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

### 7.03

På beboelsesbygninger skal facade udføres med markeret sokkel samt afsluttes med synlig gesims (uden tagudhæng) og tagrender af zink.

### 7.04

Tage skal være symmetriske sadeltage med en taghældning på 45 grader.

På garager/carporte, udhuse og lignende kan lavere taghældning tillades såfremt bebyggelsen fremstår som en harmonisk helhed.

### 7.04

Udhuse, garager og carporte må opføres i bræddebeklædning, f.eks. 1 på 2 eller klinkbygget. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningsider.

### 7.05

Tage på beboelsesbygninger må kun dækkes med rødt vingetegl (gl. dansk model) eller strå.

Tage på hovedbygningerne og sidehuse skal beklædes med rødt vingetegl, model gl. dansk, der opfylder følgende

- NCS-farvekode\*:
  - 3050 Y60R eller
  - 4040 Y70R eller
  - 3040 Y70R

- Glans\*\* < 5:

Naturtegl, der er helmat og uden overfladebehandling.

Tage på mindre bygningsdele, herunder tage på kviste og karnapper, må dog udføres med zink eller bly.



**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****7.06**

På garager/carporte og udhuse må tage beklædes med tagpap.

**7.07**

Vinduer, døre og porte skal udføres i træ, og skal som øvrige bygningsdele, hvori der indgår træ, behandles med dækkende maling i jordfarver.

**7.08**

Bebyggelsens udformning og materialevalg, samt senere udvendig om- og tilbygninger, skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

**7.09**

Skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummer angivelse må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde.

**8.01**

Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom skal gives et ordentligt udseende, der harmonerer med det omgivende landskabs og landsbymiljøets karakter.

Arealerne skal fremtræde som have eller som plejet naturgrund inklusiv eventuelt græsningsareal til dyrehold.

**8.02**

Bortset fra hø, halm og brænde må oplagring udenfor bygninger og hegnede arealer ikke finde sted, ligesom en passende orden ved oplagring i hegnede arealer skal overholdes.

**8.03**

Arealer uden for byggefeltet må ikke anvendes til parkering eller oplag herunder henstilling af campingvogne, både eller større redskaber.

**8.04**

Hegn mod naboskel og eventuel vej skal etableres som levende hegn. Hegn i skel og mod vej etableres med danske landskabsplanter.

**§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING****§ 10 GRUNDEJERFORENING****8.05**

Langs bebyggelsens afgrænsning mod syd og øst (mod det åbne land), etableres et tre-rækket hegn bestående af danske landskabsplanter. På hver parcel gives der mulighed for en åbning i hegnet, på maksimalt 20 meter, for udsyn til det åbne land.

Hegnet etableres ud fra en samlet plan med plantevalg og sammensætning, som aftales og godkendes af grundejerforeningen. Den samlede plan forelægges Byrådet til endelig godkendelse.

Den enkelte grundejer etablerer hegn mod det åbne land jf. den samlede plan senest i anden plantesæson efter udstykningen af parcellen.

**9.01**

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv vand og spildevandsforsyning.

Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

**10.01**

Der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere med adgang via den private fællesvej.

**10.02**

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når tre grunde er bebygget.

**10.03**

Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen for lokalplan 18, Varde Kommune, varetager drift og vedligehold af privat fællesvej.

**10.04**

Vedtægter og ændringer heraf for grundejerforeningen for lokalplan 18, Varde Kommune, skal godkendes af byrådet.

**§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN****11.01**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan L 713.

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

Byrådet kan 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.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

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.

Det område, der omfattes af Lokalplan 1, Varde Kommune, udlægges til både offentlige formål og boliger. Det betyder, at ejeren efter § 48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 18 er vedtaget af Varde Byråd den 30. oktober 2007

P.b.v.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

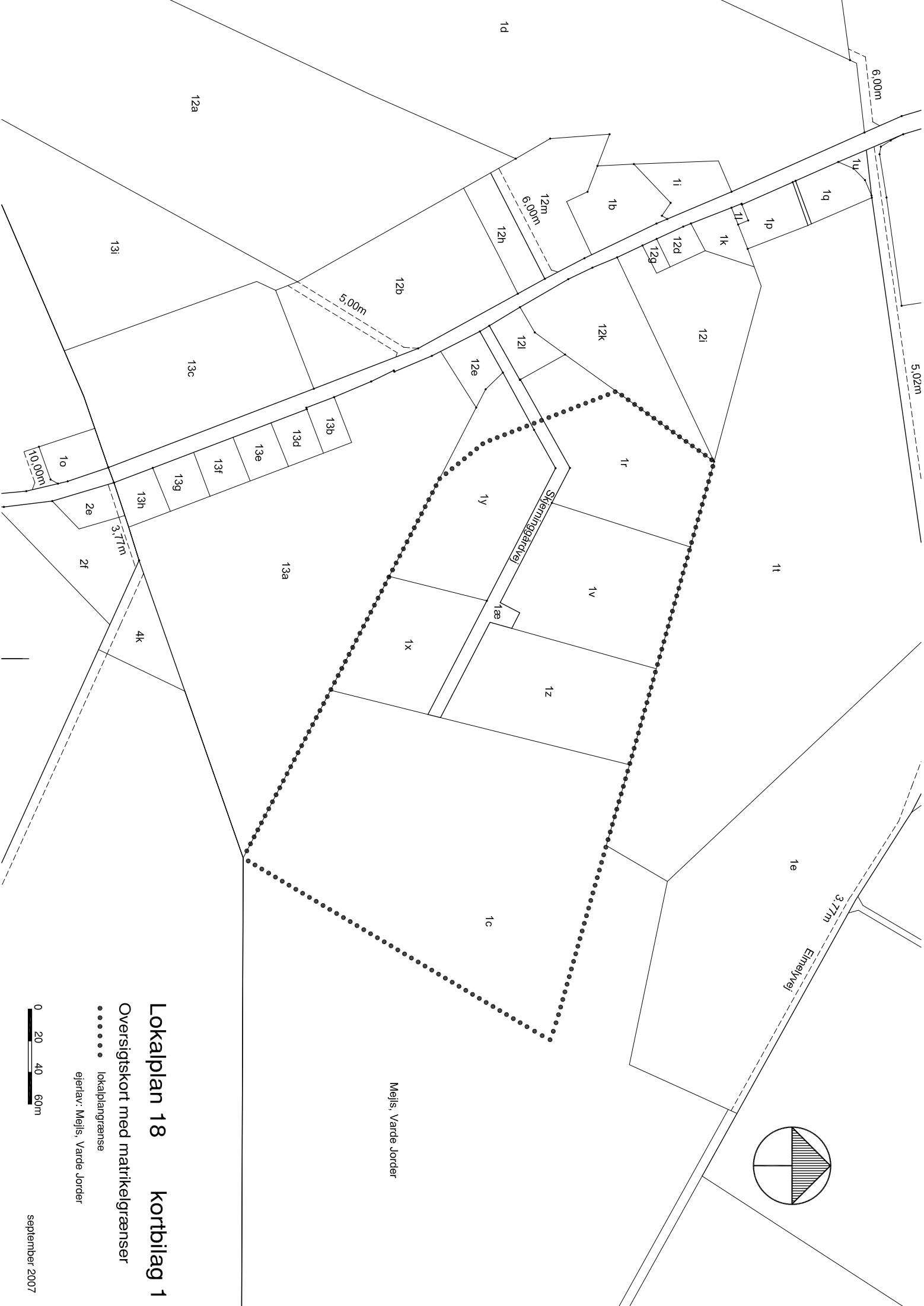
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nre. 1<sup>r</sup>, 1<sup>v</sup>, 1<sup>z</sup>, 1<sup>y</sup>, 1<sup>x</sup> og 1<sup>c</sup>, Mejls under Varde Jorder

Varde Byråd, den 4. marts 2008

P.b.v.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

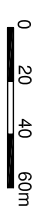
  
Max Kruse  
Kommunaldirektør



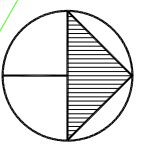
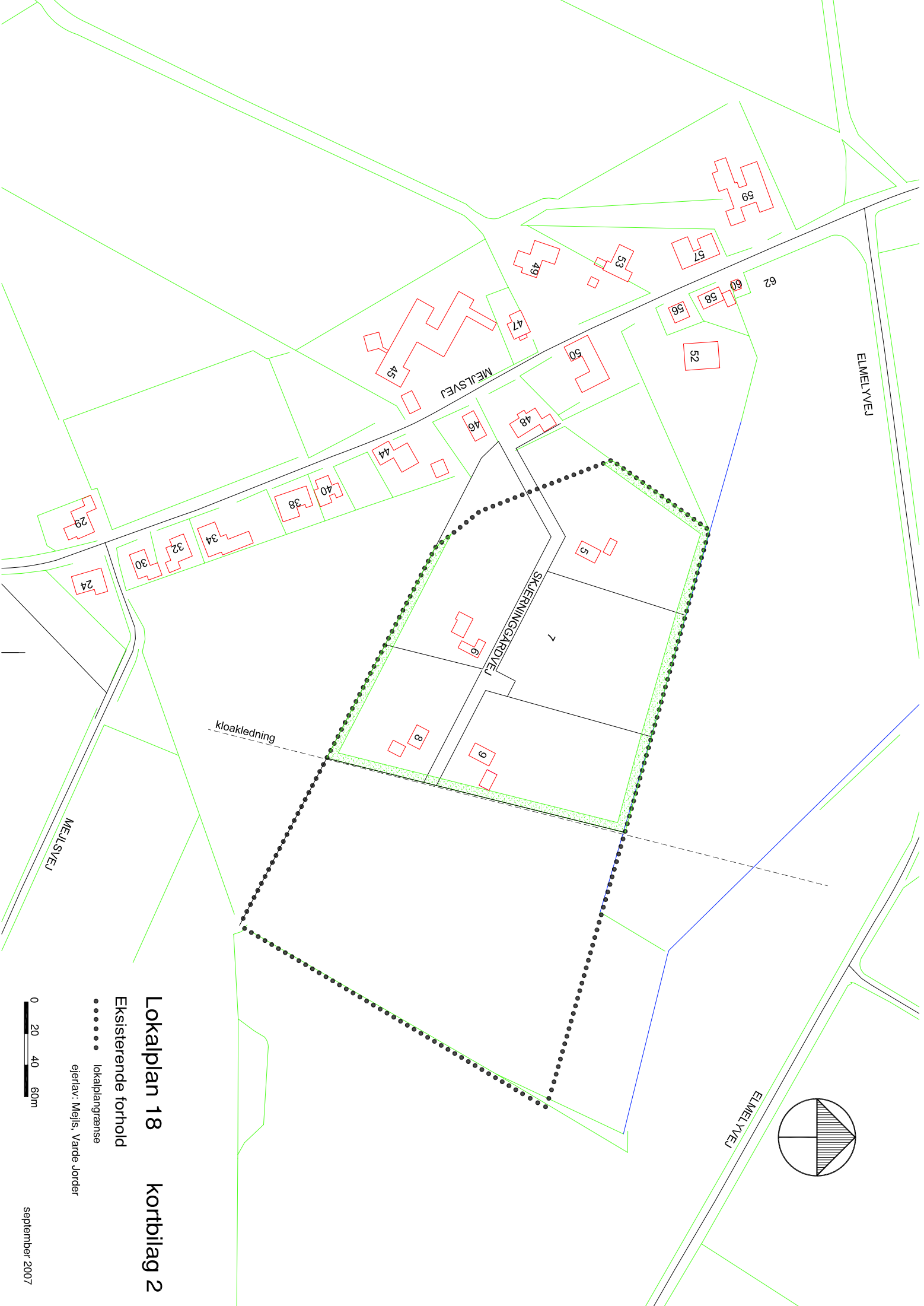
# Lokalplan 18 Kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplangrænse
- ejerlav: Mejls, Varde Jorder



september 2007

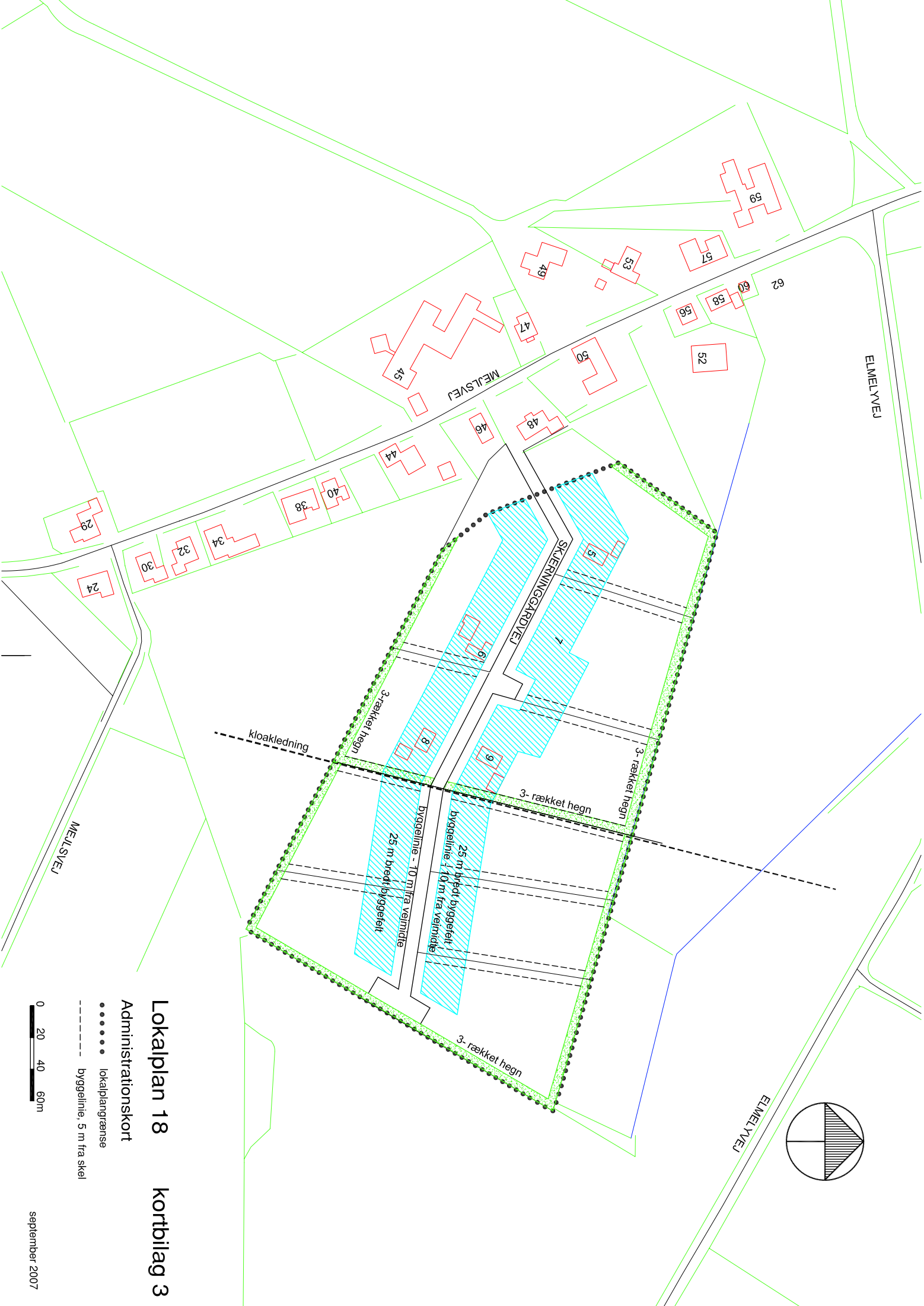


# Lokalplan 18 Kortbilag 2

Eksisterende forhold

- lokalplangrænse
- ejerlav: Mejls, Varde Jorder

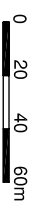




# Lokaltiplan 18 Kortbilag 3

## Administrationskort

- lokaltiplangrænse
- - - - byggeplinde, 5 m fra skel



## **BILAG 4**

### **Uddrag af bekendtgørelse nr. 1517 af 14.12 2006 om miljøregulering af visse aktiviteter**

**§ 5.** Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold på højst:

- 1) 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stykker andet kvæg, eller 4 heste med tilhørende føl, eller 2 søer med opfedning af maksimum 5 slagtesvin, eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam, eller 10 geder med kid,
- 2) 30 stk. høns,
- 3) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
- 4) tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering afgøre, at dyrehold må anses for at være erhvervsmæssigt, når dyreholdet består af flere af de under stk. 1 nævnte former for dyr, uden at grænsen for antallet af dyr under det enkelte punkt i definitionen overskrides.

**§ 6.** I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig og erhverv, er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt, jf. dog stk. 3.

*Stk. 2.* Følgende husdyrhold er tilladt i de i stk. 1 nævnte områder:

- 1) 30 stk. høns.
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.
- 3) Tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold, bortset fra de i stk. 1 nævnte dyr.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbudet i stk. 1, særligt til ejendomme med bestående stalde, møddinger m.v., og på vilkår om særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lignende samt møddinger m.v. ud over de i denne bekendtgørelse omhandlede krav. Før der træffes afgørelse, skal tilsynsmyndigheden gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på mindst tre uger.

**§ 7.** Nye stalde, løbegårde og lignende indretninger til dyr, møddinger, ajlebeholdere m.v. skal placeres og indrettes således, at forurening af grundvandet eller andre vandindvindingsobjekter ikke finder sted, og således at de ikke er til gene for omgivelserne.

**§ 8.** Medfører et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, tilhørende stalde og lignende samt anlæg m.v. væsentlige gener, forurening eller risiko for forurening, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger.

*Stk. 2.* Kan generne, forureningen eller risikoen for forurening ikke afhjælpes, eller overtrædes påbud i medfør af stk. 1, kan kommunalbestyrelsen nedlægge de nødvendige forbud, herunder kræve anlægget eller indretningen fjernet.



## **BILAG 5**

### **Uddrag af Cirkulære nr. 35 af 3. juni 2005 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser i region-, kommune- og lokalplanlægning m.v.**

**§ 7.** For arealer, der udlægges til etablering af jordbrugsparceller, som agtes anvendt til opførelse af beboelsesbygninger kombineret med hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål, gælder følgende:

- 1) Udlæg til jordbrugsparceller skal respektere regionplanlægningen.
- 2) Udlæg til jordbrugsparceller skal ske på baggrund af en landzonelokalplan, hvorefter det samlede arealforbrug ikke må overstige 1 ha pr. bolig.
- 3) Jordbrugsparceller skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende mindre bebyggelser, dvs. landsbyer med mindre end 1500 indbyggere. Det skal tilstræbes, at udbygningen tilgodeser principperne om sammenhængende bebyggelse.
- 4) Ved landsdelscentre må der ikke udlægges jordbrugsparceller inden for en afstand af 10 km fra byzonegrænsen.
- 5) Ved egnscentre med mere end 15.000 indbyggere må der ikke udlægges jordbrugsparceller inden for en afstand af 5 km fra byzonegrænsen.
- 6) Der må ikke udlægges jordbrugsparceller i størstedelen af hovedstadsområdet.

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

Påtegning på Byrde.  
 Vedrørende matr.nr. 1 R, Mejls, Varde Jorder *m.f.*  
 Dagbogsdato: 13.05.2008  
 Dagbogsnr. : 11350 *m.f.*

Afvist fra tingbogen den 16.05.2008  
 efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 16.05.2008

*A. Nielsen*

Anne Nielsen

Lokalplanen begæres tinglyst på matr.nr. 1 r, 1 v, 1 z, 1 y, 1 x og 1 c  
 Mejls under Varde Jorder

Varde, den 21. maj 2008

*Gyilling Haahr*  
 Gyilling Haahr /  
 Borgmester

*Max Kruse*  
 Max Kruse  
 Kommunaldirektør

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 25

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

50\_AL\_710

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 R, Mejls, Varde Jorder

Ejendommejer: Claus Neergaard m.fl.

Lyst første gang den: 27.05.2008 under nr. 12644

Senest ændret den : 27.05.2008 under nr. 12644

Lyst på de på side 24 anførte matr.nre.

Retten i Varde den 29.05.2008



Britta Mortensen