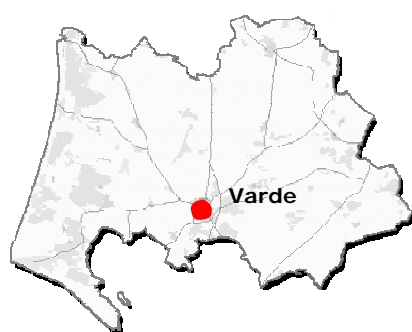
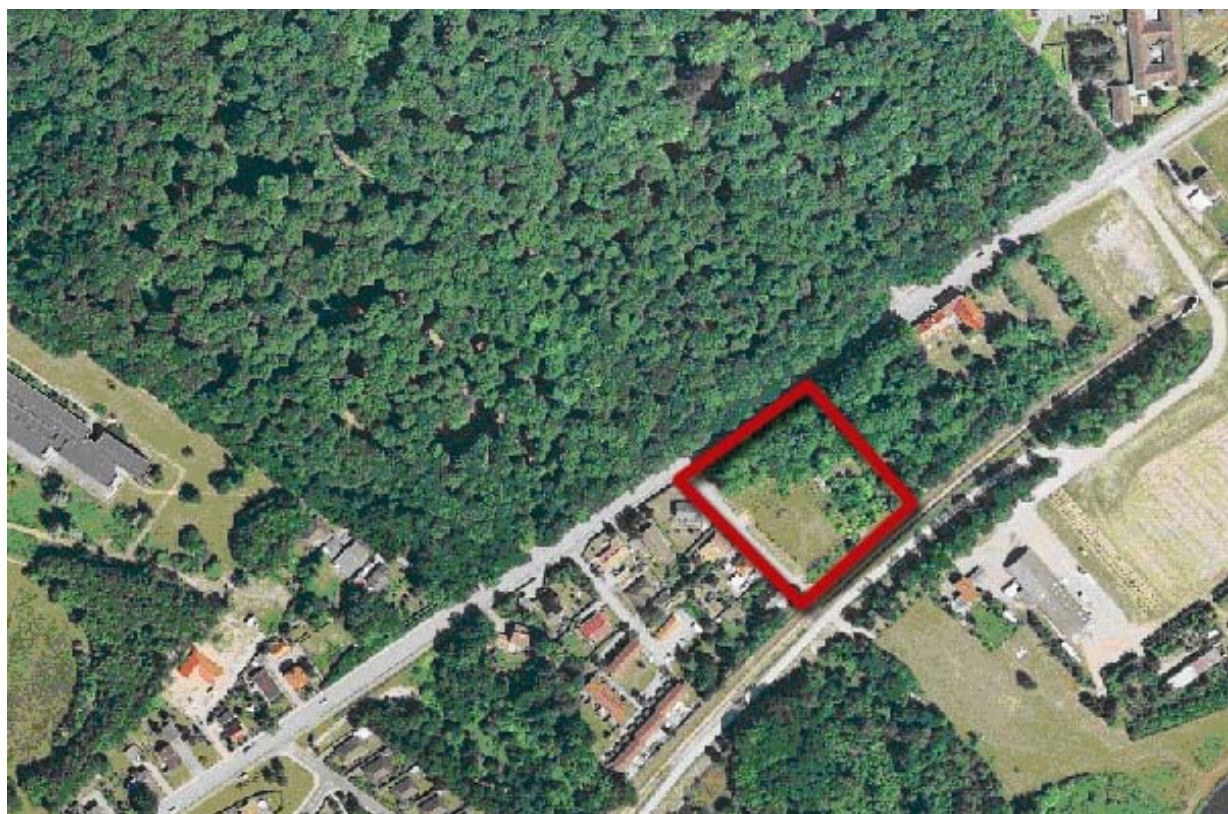


# Lokalplan 20

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED  
LUNDVEJ I VARDE



Varde Kommune  
Maj 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 områdes 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 REDEGØRELSE**

BAGGRUND .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD .....	3
FORHOLD TIL REGIONPLAN 2016.....	4
FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN .....	5
FORHOLD TIL ØVRIGE PLANER .....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	7
MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER .....	8

**II REDEGØRELSE**

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

**III KORTBILAG**

Kortbilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser

Kortbilag 2: Administrationskort

*Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.*



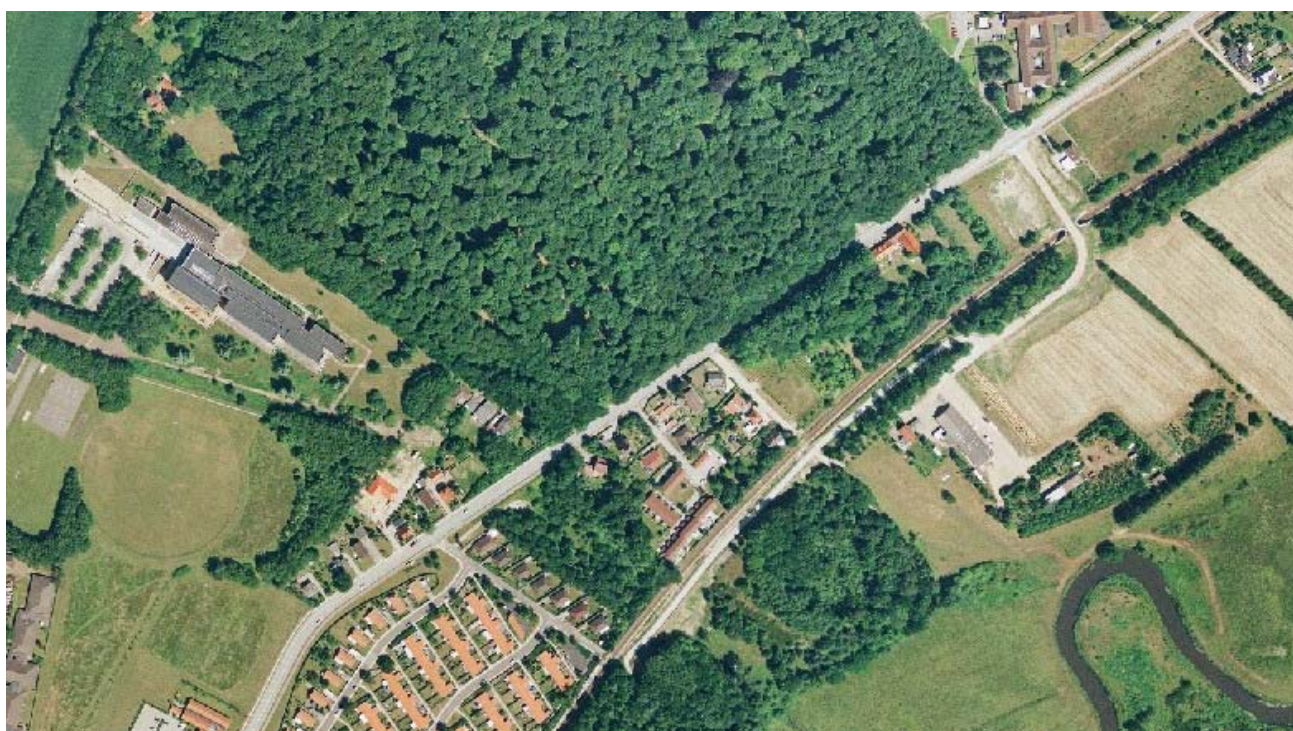


**BAGGRUND****1.01**

Byrådet ønsker med nærværende lokalplan med baggrund i ansøgning fra grundejer, at tilvejebringe det planmæssige grundlag for en attraktiv boligudstyknings ved Lundvej.

**EKSISTERENDE FORHOLD****2.03**

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 0.7 ha. beliggende mellem Lundvej og banen. Området fremtræder med en grøn skovagtig karakter af solitære træer og buske. En del af arealet henligger i græs.

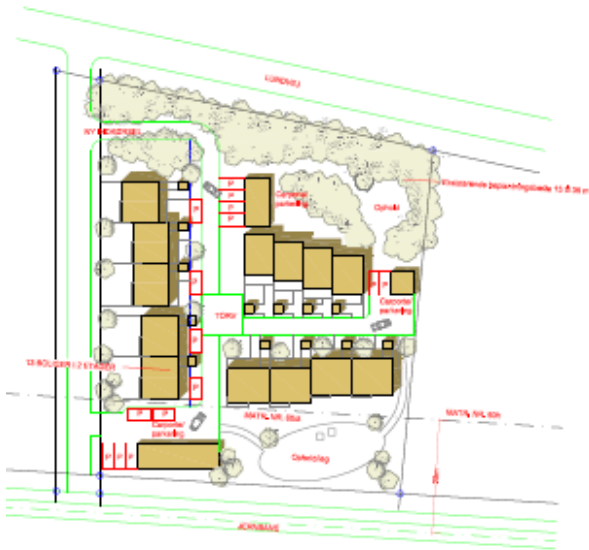


*Luftfoto der viser eksisterende forhold og omgivelserne*

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

Formålet med denne lokalplan er, at tilvejebringe det planmæssige grundlag for tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen fremtræder i et ensartet arkitektonisk formsprog og fastlægge retningslinier for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg m.m.



*Principiell bebyggelsesplan – udarbejdet af Felthaus Arkitekter*

Lokalplanen fastlægger endvidere, at skovbeplantningen langs Lundvej, der er et særligt karaktergivende landskabelement langs indfaldsvejen skal bevares således, at området langs Lundvej fortsat opleves med bøgeskov på begge sider.



*Illustration af den påtænkte bebyggelses karakter – udarbejdet af Felthaus Arkitekter*



**FORHOLD TIL REGIONPLAN 2016**

**1.05 Egnscener**

Varde er i regionplanen udpeget som egnscener. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for udbygning af egnscenerne.

## FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

### Bilag 1

#### Tillæg 37 til "Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune Varde nord - lokalområde 07

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

Enkeltområde nr. 07 B43	
Områdets status pr. 06.05.2008	Byzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægter pr. 06.05.2008	Lokalplan 20
a) Områdets fremtidige anvendelse	Boligformål
b) Bebyggelsens art	Tæt-lav boligbebyggelse
c) Max. bebyggelsesprocent Grundstørrelse	Max. 30 % af rammeområdet under ét
d) Max. etageantal Max. bygningshøjde	Max. 2 etage Max. 7,0 m fra niveauplan
e) Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen gives et moderne arkitektonisk udtryk
f) Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	10 % til større samlede opholdsarealer 2 p-pladser pr. boligenhed
g) Bepantning og hegn	Eksisterende skovagtig beplantning skal bevares og området skal fremtræde med en grøn karakter
h) Særlige bevaringsinteresser	Skovbeplantningen langs Lundvej indgår som et særligt karaktergivende landskabsselement langs indfaldsvejen og skal bevares således, at området langs Lundvej fortsat opleves med bageskov på begge sider
i) Andet	

## FORHOLD TIL ØVRIGE PLANER

### 2.05

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, hvorfor der er udarbejdet tillæg 37 til Kommuneplan 2004 – 2016 gl. Varde Kommune. Kommuneplantillæggets retningslinier for området fremgår af hosstående rammebestemmelser.

### 2.06

#### Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

#### Støjbeskyttelse

Den del af lokalplanområdet, hvor der opføres boliger ligger min. 25 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 forbi kørende 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.

#### Kommuneatlas

Der foreligger ikke registreringer i kommuneatlas fra området.

#### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til i byzone i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

### Spildevand

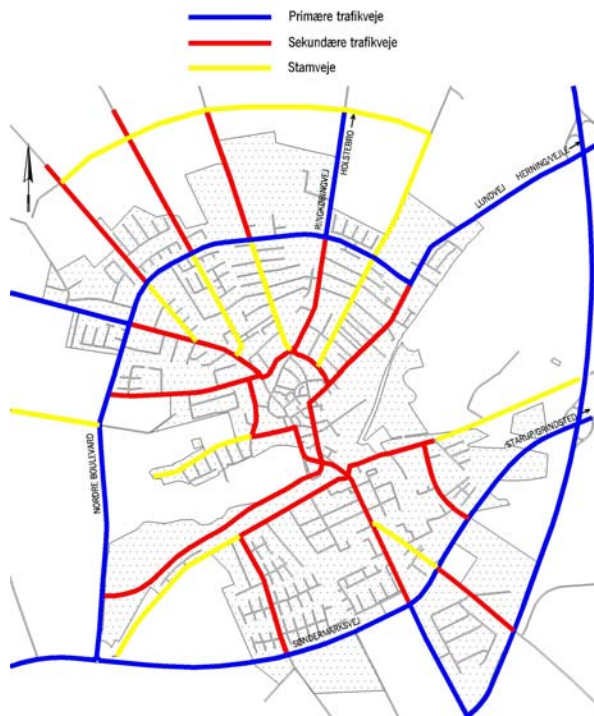
Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevand ledes til Varde renseanlæg.

### Trafikforhold

Lokalplanområdet grænser op til Lundvej der i trafikplanen for Varde by er defineret som primær trafikvej. De primære trafikveje skal fungere som indfaldsveje og danne en ringvejsstruktur rundt om byen.

I henhold trafikplanen skal stistrukturen i Varde by være sammenhængende og udformet således, at de lette trafikanter kan nå alle væsentlige mål som boligområder, bymidte, industriområder mv. via et net med høj sikkerhed og fremkommelighed.

Der er eksisterende cykelsti/fælles sti langs Lundvej fra lokalplanområdet til bymidten.



Vejstruktur i Varde by

### 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.

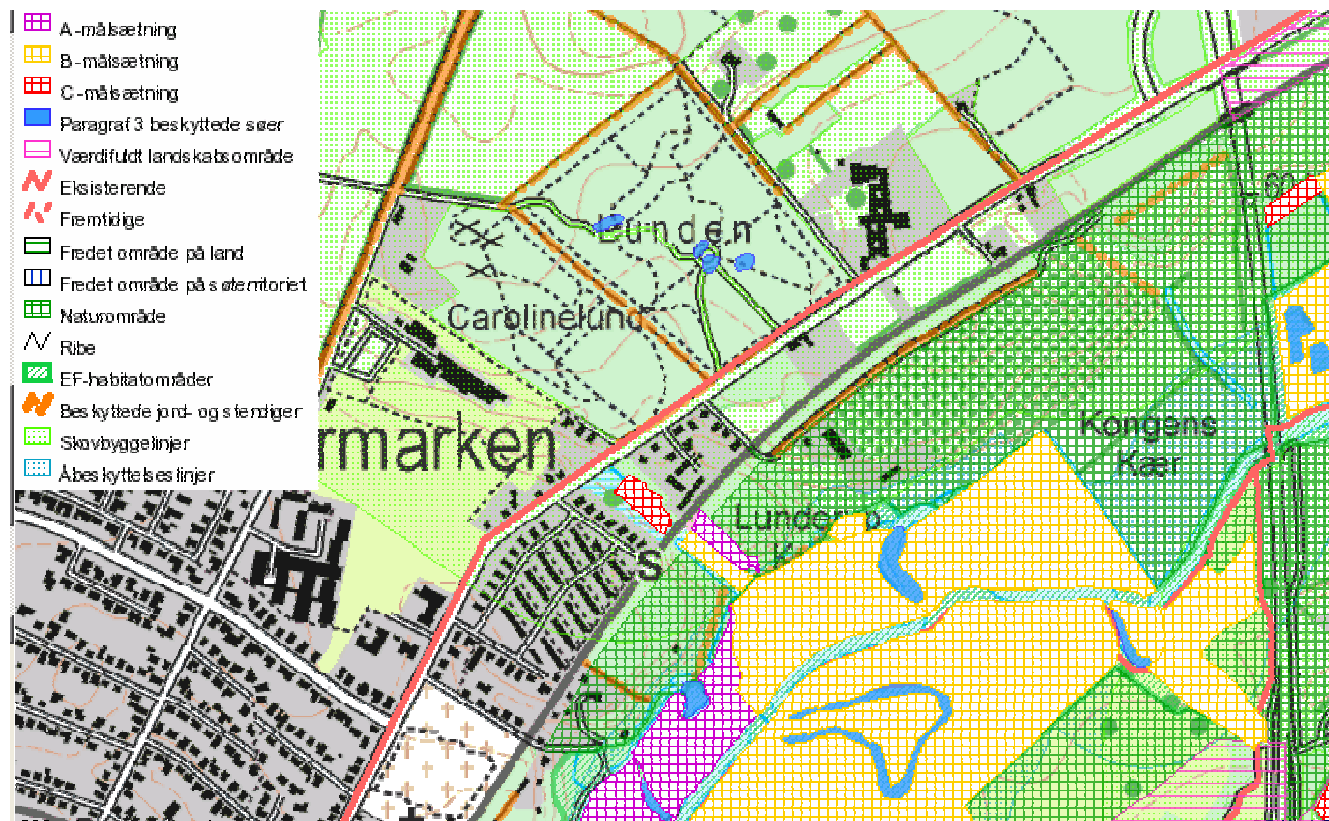


\* Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde

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 arkivalsk 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.

**FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinie fra Lunden og forudsætter, at der meddeles dispensation eller at skovbyggelinien ophæves før området bebygges.



Planmæssige bindinger

## 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.*

### 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.

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

## § 2 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### LOKALPLAN 20

#### FOR ET OMRÅDE TIL TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE VED LUNDVEJ I VARDE

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- at sikre at den eksisterende skovagtige beplantning mod Lundvej bevares og at området fremtræder med en grøn karakter,
- at fastlægge principper for bebyggelses placering,
- at sikre at bebyggelsen fremtræder i et ensartet arkitektonisk formsprog,
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg.

#### 2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 I henhold til lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 60<sup>ct</sup>, Varde Markjorder, samt alle parceller der efter den 27. november 2007 udstykket fra ovennævnte ejendom.

#### 2.02

Området er beliggende i landzone og med den offentlige bekendtgørelse af Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres arealet til byzone.

#### 3.01

Områdets anvendelse fastsættes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

**§ 4 VEJE OG PARKERING****§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

*\*Det forudsættes endvidere at carporten vist på kortbilag 2 beliggende mod banen placeres, således at der er mulighed for at plante buske mod jernbanen.*

**4.01**

Området vejbetjenes fra Lundvej i princippet som vist på kortbilag 2.

**4.02**

Veje inden for området udlægges som private fælles veje.

**4.03**

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig.

**5.01**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området som helhed.

**5.02**

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

**5.03**

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 m over terræn.

**5.04**

Bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste bebyggelsesplan\*.

**5.05**

Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere banemidten end 25 m.

**5.06**

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

## § 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN



Illustration af den påtænkte bebyggelses arkitektoniske formsprog – udarbejdet af Felthaus Arkitekter

## § 7 UBEBYGGEDE AREALER

*\*Endelig godkendelse af bebyggelsesplan forudsætter, at de bevaringsværdige træer skal indmåles enkeltvis og vises med fuld krone på en plan med henblik på at dokumentere, at bebyggelsesplanen ikke nødvendiggør indgreb i det grønne område. At den i lokalplanens kortbilag 2 viste plads til ophold ikke må berøre bevaringsværdige træer.*

### 6.01

Bygningers ydervægge må kun opføres i lyse teglsten eller fremstå med vandskurede murede facader. Bebyggelsen skal fremtræde i ensartet arkitektonisk formsprog.

### 6.02

Tage skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning fra 0 til 10 grader.

### 6.03

Garager og redskabsskure kan opføres i let konstruktion beklædt med brædder.

### 6.04

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

### 7.01

Den eksisterende skovagtige beplantning med solitære bøgetræer langs Lundvej skal bevares og området skal fremtræde med en grøn karakter. De bevaringsværdige træer skal indmåles enkeltvis og vises med fuld krone på en plan\*. Der skal udarbejdes plejeplan for beplantningen der skal godkendes af kommunen.

### 7.02

Der skal plantes hæk i overgangen mellem adgangsvejen fra Lundvej og haverne langs vejen.

### 7.03

Langs skel mod jernbanen mod matr. nr. 60<sup>h</sup> Varde Markjorder skal der plantes buske.

### 7.02

Der skal udarbejdes en samlet plan for områdets beplantning, belysning og befæstelse der skal godkendes af Byrådet.



*\* 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*

## § 8 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

## § 9 GRUNDEJERFORENING

### 7.03

Ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsareal, have og parkering. Oplagring og henstilling af lastbiler, campingvogne og lignende må ikke finde sted.

### 7.04

Udendørs belysning skal anvendes parkarmatur.

### 7.05

Udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, hvilket for støj fra forbi kørende tog vil sige et maks. støjniveau på 60 dB(A). Endvidere skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs støjniveau for vejtrafikstøj skal overholdes\*.

### 7.06

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

### 7.07

Terrænreguleringer på mere en +/- 0.25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra kommunen.

### 8.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv vand-, varme- og spildevandsforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

### 9.01

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

### 9.02

Grundejerforeningen varetager drift- og vedligehold fælles grønne arealer, af privat fællesvej m.m.

### 9.03

Foreningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Byrådet kræver det.

**§ 10 RETSVIRKNINGER****10.01**

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.

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.


I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private 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**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd den 27. november 2007

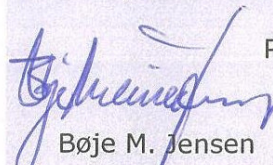
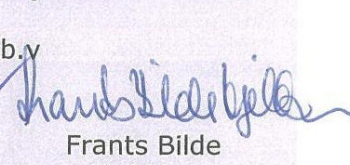
P.b.v.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

I henhold til lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 60<sup>ct</sup>, Varde Markjorder.

Varde Byråd den 6. maj 2008

 P.b.v   
Bøje M. Jensen Frants Bilde  
1. Viceborgmester Sekretariatschef

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

Side: 18

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

Akt.nr.:

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

50\_T\_644

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 136 AY m.fl., Varde Markjorder

Ejendomsejer: Svend Erik Jensen

Lyst første gang den: 22.10.2008 under nr. 27052

Senest ændret den : 22.10.2008 under nr. 27052

Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Retten i Varde den 22.10.2008



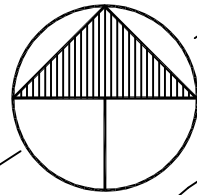
Martha Jacobsen





Fredskov

44d



60h

Lundvej

60ct

148s

148v

148x

148q

148o

Markvej

48y

148an

148z

148p

# Lokalplan 20 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

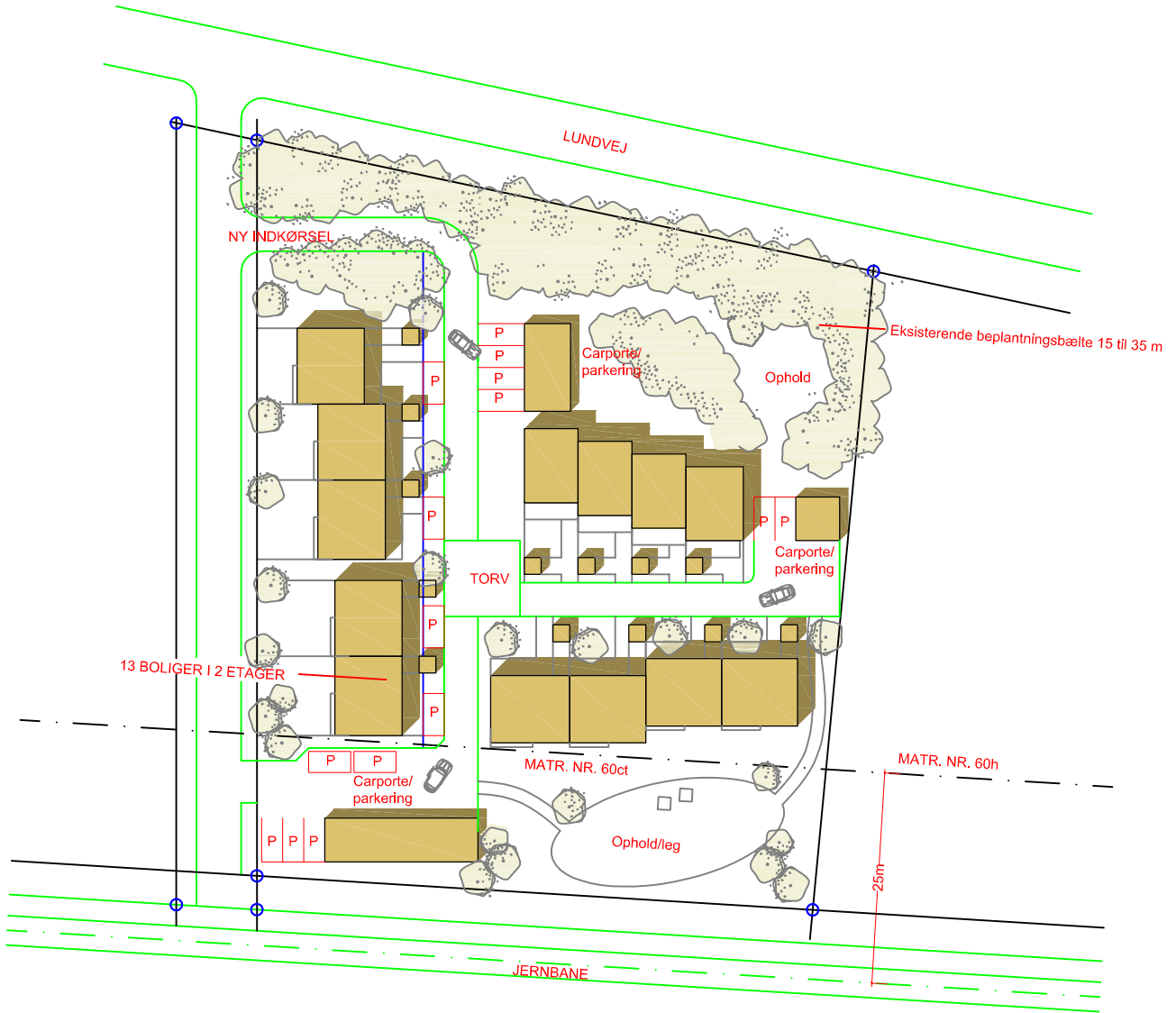
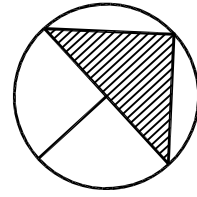
••••• lokalplangrænse

ejerlav: Varde Markjorder

0 10 20 30 40 50m

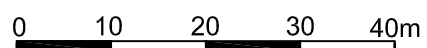
november 2007

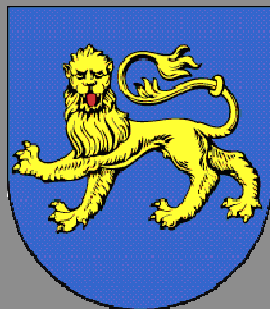




# Lokalplan 20      kortbilag 2

## Administrationskort





### Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"  
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.  
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.