



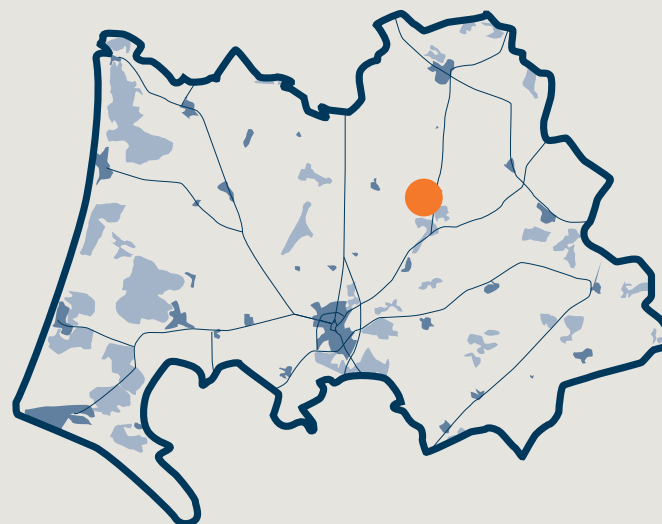
Lokalplan

21.01.L07



Lokalplan **21.01.L07**

Boligområdet Yderikparken



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 26.05.2021 til den 23.06.2021.

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.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4. Udstykning	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	21
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	22
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	23
§ 11. GRUNDEJERFORENING	23
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	24
§ 13. RETSVIRKNINGER.....	24
VEDTAGELSESPÅTEGNING	26
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	27
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	29
SERVITUTTER.....	31

KORTBILAG

KORTBILAG 1: OMRÅDEKORT

KORTBILAG 2: PLAN

BILAG 3: VEJPROFILER

KORTBILAG 4: PERSPEKTIVOMRÅDE

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at udlægge et område til åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Bebyggelserne skal have adgang til fælles grønne arealer.
- + Lokalplanen beskriver en blandet bebyggelse, hvor der både afses plads til børnefamilieboliger såvel som ældreboliger.
- + 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 udlægges der områder til fælles benyttelse. De fælles opholdsarealer skal indrettes som rekreative grønne områder med mulighed for både leg og ophold.
- + Realiseres lokalplanen vil det give mulighed for at øge udbuddet af attraktive boliggrunde i Tistrup.

BAGGRUND OG FORMÅL

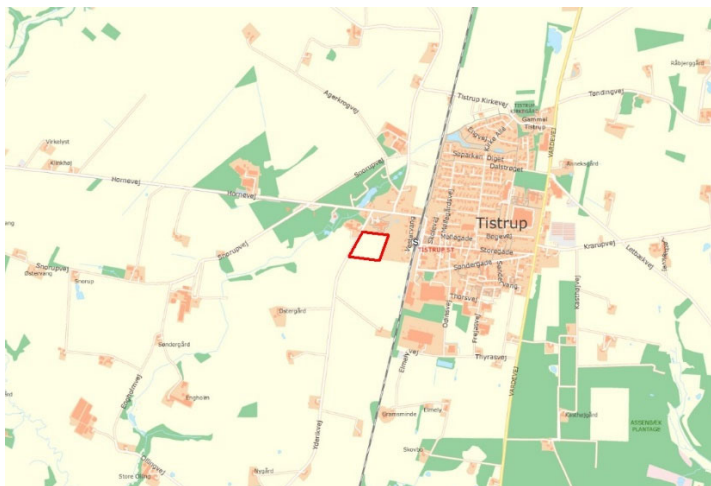
Baggrunden for lokalplanen er, at Varde Kommune har vurderet, at der indenfor den kommende tid bliver brug for flere boliggrunde i Tistrup. Kommunen ønsker at skabe spændende og attraktive boligområder af høj kvalitet med mulighed for forskellige boligtyper.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Derudover fastlægger lokalplanen vej- og stistrukturen for området samt placering og udformning af grønne områder.

Lokalplan 21.01.L07 erstatter Lokalplan 21.01.L05 for at sikre bedre muligheder til udformningen af bebyggelse i forhold til omfang, facade- og tagmaterialer og tagform.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Tistrup, og afgrænses mod øst af en række grunde med beboelse. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Plejecenter Tistrup, mens området mod vest afgrænses af Yderikvej. Mod syd er der reserveret et perspektivområde til boligformål.



Placering ift. Tistrup by.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter matr. 1fp, 1fv, 1fx, 1fy, 1fz, 1fæ, 1fø, 1ga, 1gb, 1gc, 1gd, 1ge, 1gf, 1gg, 1gh, 1gi, 1gk, 1gl, 1gm, 1gn, 1go, 1gp, 1gq, 7000s Agerkrog By, Tistrup.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Anvendelse

Lokalplanområdet er udstykket til boligområde.

Zoneforhold

Området er med den tidligere lokalplan overført til byzone.

Landskab og natur

Landskabet i området er præget af landbrugsdrift og terrænet er overvejende fladt.

Trafikale forhold

Der er adgang til området fra Yderikvej. Yderikvej er i 2019 blevet forbundet med Thyrasvej, hvilket har medført øget trafik både på Yderikvej og syd for perspektivområdet.

Miljø

Mod øst ligger nabogrunde og bag dem jernbanen. Mod syd ligger perspektivområdet til boligformål. På Yderikvej 33 findes en landbrugsejendom, hvor der tidligere er produceret slagtesvin. Husdyrproduktionen vil ikke kunne udvides. Dyreholdet er registreret ophørt pr. marts 2016 og tilladelsen til dyrehold bortfaldet marts 2019.

INDLEDNING



Luftfoto med lokalplanafgrænsning.

Lokalplan
områdets
omgivel-
ser

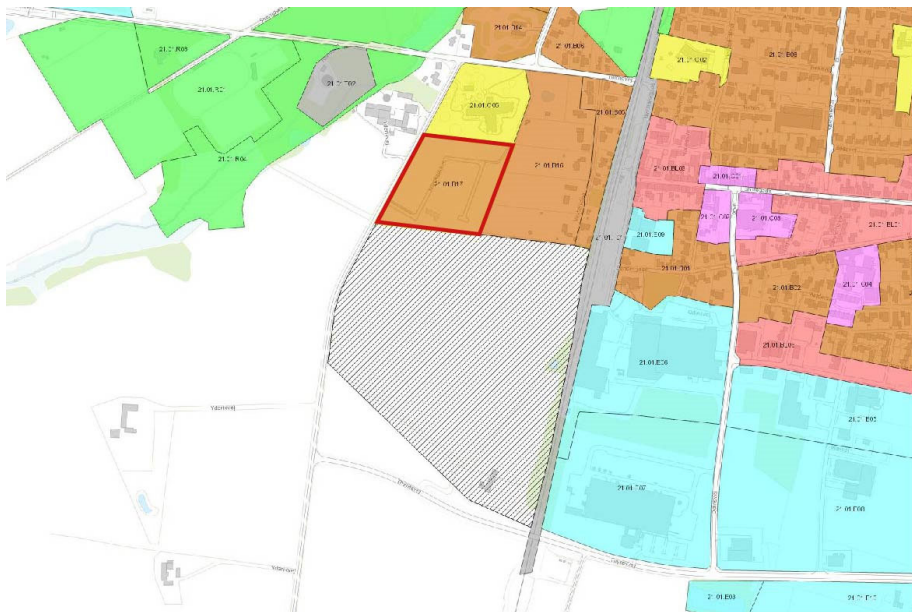
Mod nord ligger det nye plejecenter i Tistrup. Mod øst ligger en bebyggelse af jordbrugsparceller. Vest for lokalplanområdet ligger en bolig og en landbrugsejendom i drift.

Tistrup ligger øst for området. Adgang til Tistrup sker via en tunnel der går under jernbanen, hvorefter man ankommer til Tistrup, hvor der er en række handelsmuligheder og muligheder for fritidsaktiviteter. Vest for lokalplanområdet er der en lang række aktiviteter som fodbold, spejder og det nye Tistrup Anlæg.



Lokalplanområdet set fra nord mod syd.

INDLEDNING



Udsnit med kommuneplanens rammekort. Lokalplanområdet markeret med rødt. Perspektivområdet er skraveret.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse 2020-07-01 nr. 1157) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

At fastlægge lokalplanområdet til åben-lav og tæt-lav bebyggelse med fælles grønne områder.

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

At sikre en funktionel og trafiksikker vejbetjening.

At muliggøre vejforbindelse til områdets fremtidige udbygning.

At sikre ensartede belægninger for området for at give det en sammenhæng.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter matr. 1fp,1fv,1fx, 1fy, 1fz,1fæ, 1fø, 1ga, 1gb, 1gc, 1gd, 1ge,1gf,1gg,1gh,1gi,1gk,1gl,1gm, 1gn,1go,1gp,1gq,7000s Agerkrog By, Tistrup.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone

Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde bliver anlagt med gode vej forhold, samt stier for bløde trafikanter. Fælles grønne områder skal være anlagt til fælles ophold.

Lokalplanområdet skal anlægges med stier ud til Yderikvej, så man kan komme sikkert ind til Tistrup by fra boligområdet.

For at lette adgangen for bløde trafikanter på vej til Tistrup, kan der evt. laves en overgang over matrikel 1ft der ligger nord for boligområdet.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse* samt grønne fællesarealer, vejarealer og opholdsarealer.

Området udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse:

- 3.2 På de fælles grønne områder kan der etableres rekreative formål**

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Grunde til boligformål i åben/lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 800 m².
- 4.2 Udstykningen skal udføres som i princippet på kortbilag 2.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Yderikvej. Vejadgang til området må kun ske som vist i princippet på kortbilag 2.

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på kortbilag 2.

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

De nordligste grunde ligger i umiddelbar nærhed til plejecenteret i Tistrup. Derfor lægges der op til, at der f.eks. kan opføres ældreboliger i denne del af lp-området.

*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.

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

Det er planen, at der på et tidspunkt også lokalplanlægges for et boligområde på perspektivområdet, der ligger mod syd. Derfor etableres der en stamvej, der kan udvides til også at betjene perspektivområdet. Stamvejens placering er dikteret af et krav om oversigtsforhold. Der skal være minimum 195m frit udsyn i hver retning ved udkørsel til landevej (Yderikvej).

Der må ikke etableres beplantning, skiltning mv. inden for oversigtsarealerne og vejbyggelinje.

Stamvejen skal kunne benyttes til en senere udbygning af boligområdet syd for lokalplan-området.

5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

Stamvejen udlægges i en minimumsbredde på 13 m og anlægges med en min. 6 m bred kørebane.

Langs stamvejen skal der etableres en cykel-gangsti i begge sider af vejen. Mellem stamvej og sti skal der ligge en min. 1 m bred græsribat. Eventuelle faste genstande i ribatten skal placeres min. 0,5 m fra kørebaneanekanten og 0,3 m fra stikanten.

Stamvejen anlægges således:

0,5 m rabat – 2 m cykel/gangsti – 1 m rabat – 6 m kørebane – 1 m rabat – 2 m cykel/gangsti – 0,5 m rabat.

Boligveje udlægges i en minimumsbredde på 8 m og anlægges med en min. 5,5 m bred kørebane.

Boligvejen anlægges således:

1,25m rabat - 5,5m kørebane - 1,25m rabat

For enden af stamvejen samt boligvejene etableres vendepladser. Vendepladserne skal dimensioneres, så de minimum opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.

5.3 TVÆRPROFIL

Boligveje udformes som vist på tværsnit A.

Ad. 5.2 Bestemmelserne skal sikre hensigtsmæssig og trafiksikker betjening af lokalplanområdet. Vejene skal etableres i overensstemmelse med vejloven i samråd med kommunens vejmyndighed.

Der skal sikres mulighed for at flyttebiler, skraldevogne, distributionsbiler og lignende kan betjene området.

Stamvejen anlægges med cykel-gangsti i begge sider. Dette gøres af hensyn til sikkerheden for cyklister ved udkørsel fra boligvej til stamvej, så cyklisterne kun kommer kørende fra en

BESTEMMELSER

Stamveje udformes som vist i på tværsnit B.

Se bilag 3

Højden på kant langs boligvejen må højest være 5 cm.

5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

Stamveje og boligveje udføres i asfalt eller belægnings sten, der kan tåle trafikbelastningen.

Vendepladserne udføres i kørefast belægning af asfalt eller belægnings sten, der kan tåle trafikbelastningen.

Rabat langs vejarealer anlægges med græs.

5.5 BELYSNINGSARMATUR

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og sikre en god oplysning af veje og stier.

Belysningsarmatur langs stier kan være nedfældet i stierne eller have en maks. højde på 4 m.

Belysningsarmatur langs veje må maks. have en højde på 4 m.

Belysning skal være nedadrettet.

5.6 PARKERING

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr.:

1 bolig ved åben/lav bebyggelse

Og mindst 1 parkeringsplads pr.:

REDEGØRELSE

retning.

Boligveje anlægges med grøn rabat i hver side. Dette gøres for at skabe et område, hvor farten sænkes og området fortættes.

Belysningen er en vigtig faktor for et velfungerende miljø, så området fremstår imødekommende også om aftenen.

1 bolig ved tæt/lav bebyggelse

5.7 STIER

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stier mellem matrikler udlægges i en bredde på mindst 3,5 m og anlægges i en bredde på mindst 2,5 m.

Stier udføres i fint grus eller stenmel.

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

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Der fastlægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.
- 6.1.2 Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavl parallelt med boligvej. For matrikler beliggende ud til vendepladser, skal bebyggelserne ligge parallelt med disse.
- 6.1.3 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere end 1 m mod naboskel, fælles sti eller fælles grønt område.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:
- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 40 % for tæt-lav bebyggelse

Stisystemerne i den nordøstlige del af boligområdet anvendes til at komme lettere ind til Tistrup. Stisystemet kan evt. gå over matr. 1ft.

For et let aflæseligt facadeudtryk skal facaden eller gavl mod vejen ligges indenfor faste rammer.

- 6.2.2 Bygninger må maks. opføres i 1-1½ 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 overflade eller en kombination heraf.

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 teglstenene 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***

*Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage

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

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

BESTEMMELSER



REDEGØRELSE

**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

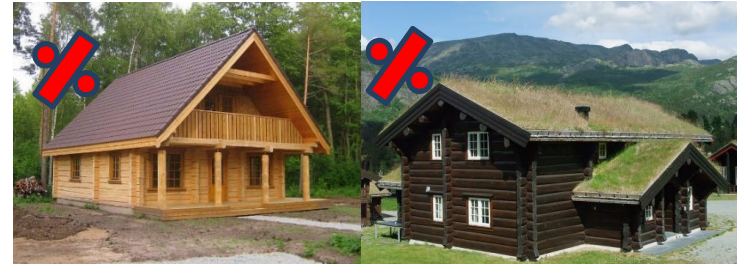
+/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

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 § 7.2.3 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

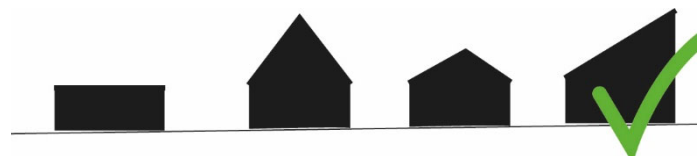


Fig 6 :Eksempler på mulige tagudformninger

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 sedumtage.
- 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 metallets oprindelige farve og med en glans under 20**
- 7.3.3 Sedumtage kan etableres hvis taghældningen er under 25°
- 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 sedumtag

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



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

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 antirefleksbehandles, 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

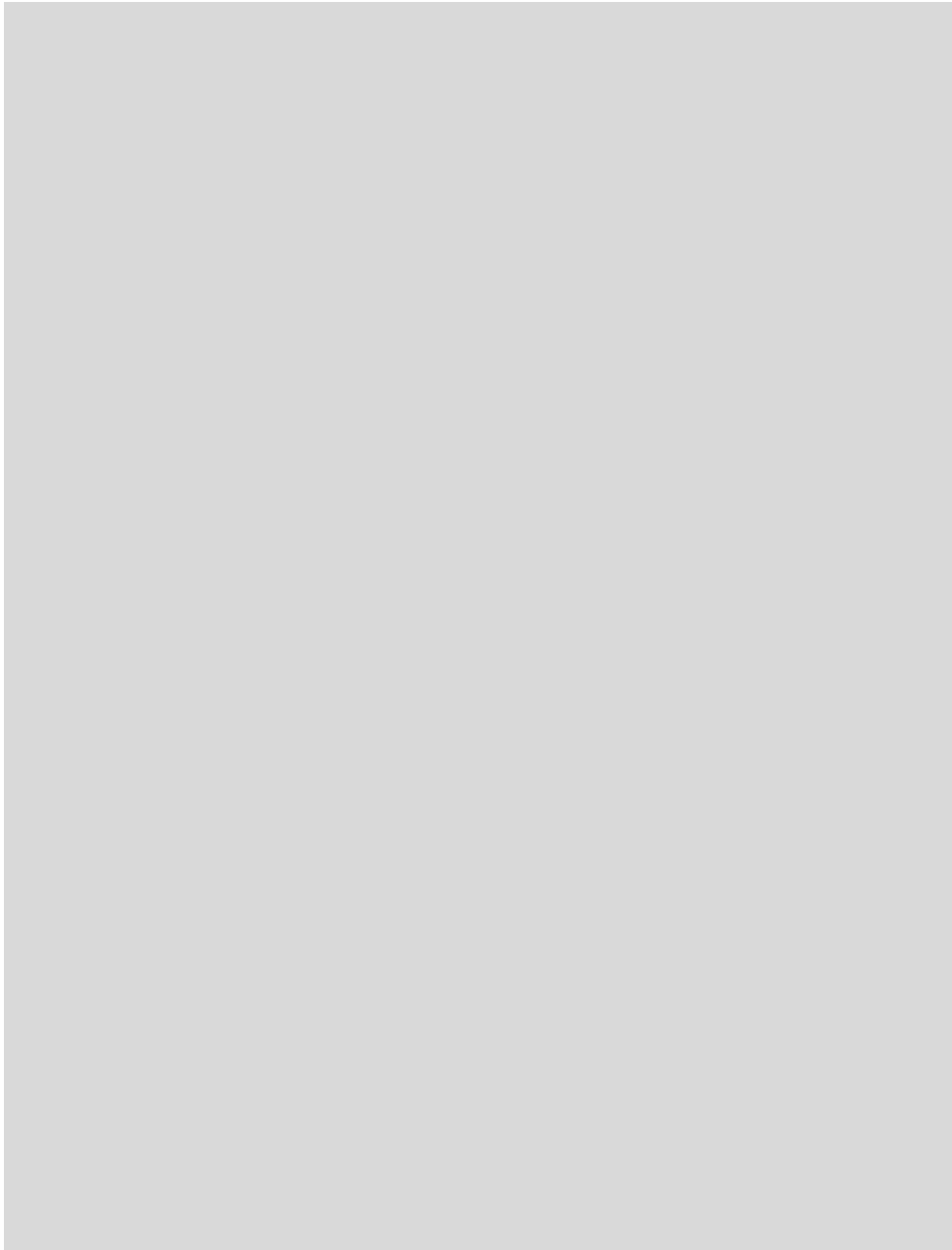


Eksempel på hvordan solceller kan være fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet



Eksempel på en harmonisk placering, i plan med tagmaterialet

BESTEMMELSER



REDEGØRELSE



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



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

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.

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

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 og må kun placeres med un-

REDEGØRELSE



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.

derkanten 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 følgende:

0,6 m i højden og 1 m i længden eller 0,6m².

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

Fælles opholdsarealer skal udføres som beskrevet i kortbilag 2. Kortbilag 2 er principielt ift. beplantning og der kan plantes frit, men oversigtsarealer må ikke beplantes.

- 8.1
- 8.2 Da området skal fremstå åbent, må hæk i skel mod vejen højst være 90 cm i højden.

- 8.3 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 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.

- 8.4 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet*

- 8.5 Skraldespande*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebbyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:

De fælles opholdsarealer ligger centralt og skal indrettes med grønt område af græs, træer mv.

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

- Teglsten, der fremstår som blank mur eller pudset som hovedbygninger, jf. pkt. 7.2.
- Malet plankehegn med farver som i pkt. 7.2 udført som klinkbygget eller 1 på 2.
- Perforerede metalplader, der får patina med tiden eller som har en dæmpet mørk farve.
- Hækbepantning

8.6 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt ikke indregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser**.

8.7 Der kan anlægges en støjvold for at skærme for eventuel støj fra Yderikvej.

Såfremt der skal etableres en støjvold, skal støjvolden anlægges indenfor det dertil disponerede område. Se bilag 2 ***

Støjvolden skal anlægges, så den på bedst mulige måde understøtter områdets åbenhed.

Etablering af støjvolden skal bero på støjmåling.

Støjvolden skal fremstå i græs eller lav buskbepantning, der ikke overstiger en højde for beplantning + støjvold der samlet er max 4 m.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

9.1 Forsyningsledninger skal ved ny anlæggelse placeres i vej- og vendearealer.

9.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

***Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10. 1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Bebyggelse er tilsluttet varme^{**}-, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, fælles opholdsarealer, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.1., 5.2. og bilag 2. Stamvejen anlægges for det stykke der er omfattet af lokalplanen.
- Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skralde-spande, jf. pkt. 8.5.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11. 1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.
- Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 2/3 af de udstykkede grunde i boligområdet er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i pkt. 8.1 nævnte fællesarealer og private vejarealer.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune*.
- 11.4 Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller

^{**}Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

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

optage grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

Lokalplan 21.01.L05 endelig godkendt d. 18.04.18 af Varde Byråd op-
hæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

§ 13. RETSVIRKNINGER

- 13.1 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 overensstemmel-
se 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 varmemforsyningsanlæg som betingelse for
ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavener-
gihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforeneli-
ge med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan ek-
sproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virke-

liggørelse.

Det område, der omfattes af Lokalplan 21.01.L07, 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 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 med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 26. 05 2021.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

/



Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 19. august, 2021

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

/



Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

KOMMUNEPLAN

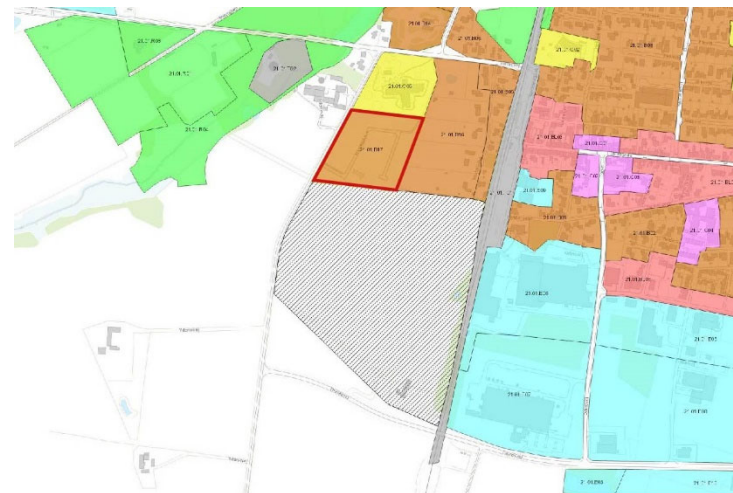


Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune, og er desuden i overensstemmelse med Forslag til kommuneplan 2021.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

Boligområde, Byzone, Åben lav/tæt lav bolig, bebyggeshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30% åben/lav og 40% tæt/lav. Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for rammeområde 21.01.B17.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

UDPEGNINGER

LANDSKABSKARAKTEROMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for landskabskarakterområde Varde Bakkeø Syd og Øst.

Varde Bakkeø Syd og Øst ligger i kommunens centrale og nordvestlige del. Området adskiller sig fra nabokarakterområdet Varde Bakkeø Vest ved at rumme en mindre andel af sammenhængende lavbundsområder og skovpartier.

Terrænet er let bølget og jordbunden består af smeltevands-sand og grus.

Landskabets karakter er især præget af et let bølget terræn opdelt i intensivt dyrkede markfelter i varierende størrelse. Området rummer enkelte mindre og spredtliggende plantage- og skvområder.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til almindelig drikkevandsinteresse og uden for indvindingsopland til den offentlige vandforsyning. Det vil sige, at ændringer i arealanvendelsen fastlagt i kommuneplanlægningen ikke medfører øgede trusler mod grundvandskvaliteten så aktiviteter der beskytter grundvandet skal fremmes.

VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Tistrup vandværk.

VARMEFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Tistrup Varmeværk.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

SPILDEVANDSPLAN

Området er planlagt separatkloakeret, så ny bebyggelse skal tilsluttes separatkloakken efter nærmere aftale med DIN Forsyning.

TRAFIKSIKKERHEDSPLAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune. Der skal etableres cykel/gangsti langs Yderikvej, så man kan komme sikkert fra lokalplanområdet ind til Tistrup by. Der er afsat vejreservation 10m på den østlige side af Yderikvej. Det ligger indenfor lokalplanområdet.

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 screeningen er, at lokalplanen 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 jf. § 10 i LBK. nr. 973 af 2020-06-25 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret på ændringer i forhold til den gældende lokalplan. Ændringerne i lokalplanens bestemmelser vurderes at være af mindre omfang i forhold til de eksisterende bestemmelser.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan & Vækst, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

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 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. 3,3 fra Varde Å i tilknytning til Nørreholm Hede som 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.

NATURBESKYTTelsesLOVEN

NØ i Lokalplanområdet er berørt af skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens §17. Lokalplanområdet er ikke berørt af §3 områder i henhold til naturbeskyttelsesloven.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og

arealanvendelsen har altid været agerjord.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

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 jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

STØJFORHOLD

Thyrasvej er blevet forlænget over banen til Yderikvej. Det betyder, at der er kommet en større mængde trafik på Yderikvej. Boligområdet er sikret mod unødvendig støj gennem mulighed for etablering af en støjvold.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

VEJLOVEN

Stamvej er offentlig og boligveje udlægges som private fællesveje.

Der skal sikres arealer til en kommende udvidelse af Yderikvej ved tinglysning af en vejbyggelinje på min. 10 m langs den østlige side af vejen.

Området gives navnet Yderikparken, som henviser til adgangen via Yderikvej. Boligveje og stamvej gives det samme navn, Yderikparken, da området ses i sammenhæng med perspektivom-

rådet mod syd.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

I forbindelse med udarbejdelse af den tidligere lokalplan 05.01.L05 udtalte ArkVest, at de har registreret en gravhøj i det sydøstlige hjørne af matr. 1fp.

Det er ArkVests indstilling, at området bør forundersøges før der kan udarbejdes en gældende udtalelse. Forundersøgelsen har til formål at be- eller afkræfte tilstedeværelsen af jordfaste fortidsminder og deres evt. bevaring.



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

SERVITUTTER

08.06.1921-922695-50, Akt nr: 50_K_201, Vedtægter for Tistrup

Sogns Andels-Transformerforening.

18.09.1985-22004-50, Akt nr: 50_E_311, Transformeranlæg



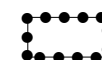
Lokalplan 21.01.L07



KORTBILAG 1

Områdekort

Signaturforklaring



Lokalplanafgrænsning



Matrikler

Ejerlav: Agerkrog By, Tistrup

Dato: Maj 2021

Målestok: 1:2.000

Papirstørrelse: A4



Kortbilag 2

Plan

Tegningen angiver den principielle planlægning af området.

Signaturforklaring

• • • • •	Lokalplangrænse
A B	Udlæg til stamvej
a b	Udlæg til boligvej
- - - - -	Vejbyggelinje
— — — — —	Stiforbindelse
■	Areal til støjvold
■	Grønne arealer
■	Oversigtsarealer

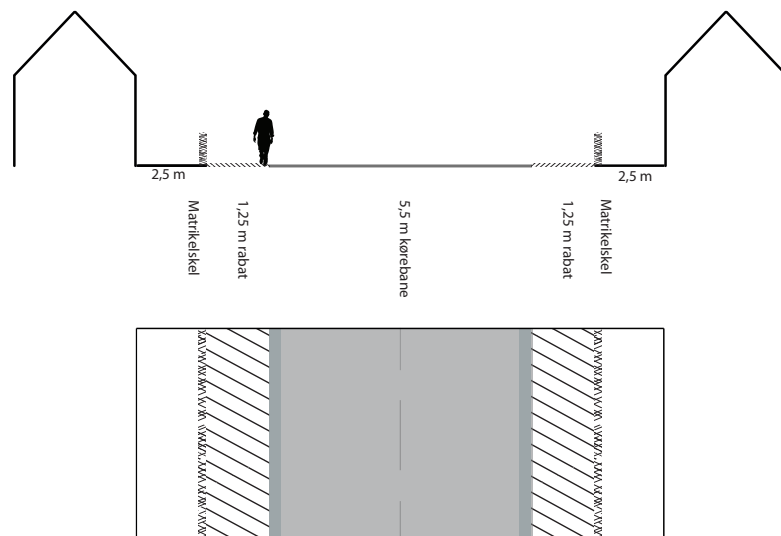
Målforhold 1:1200 (A4) Maj 2021

Lokalplan

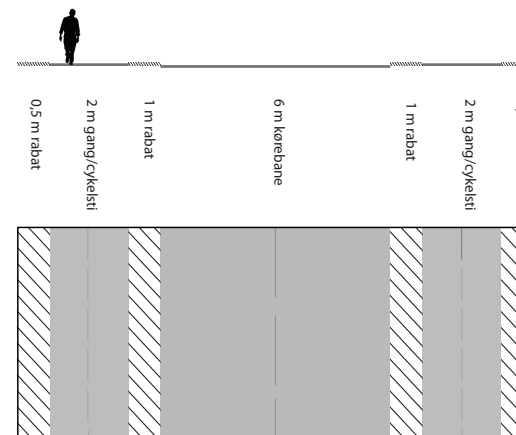
21.01.L07

Bilag 3

Vejprofiler



Boligveje Snit A



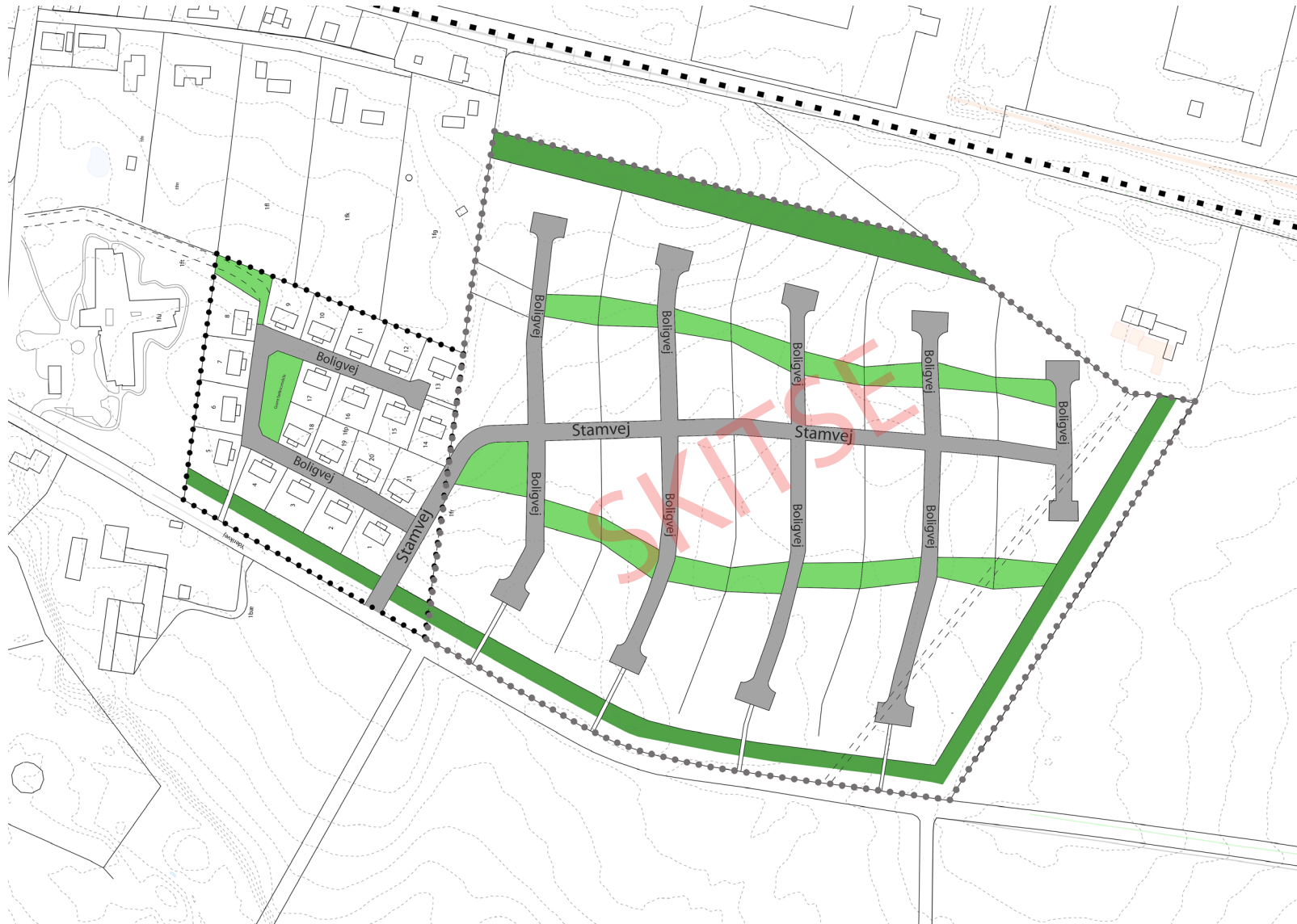
Stamveje Snit B



Kortbilag 4

Perspektiv- område

Tegningen angiver stamvejens forløb, hvor den også går ind i perspektivområdet. Det er en principiel tegning. Vejforløb og grønne områder fastsættes ved lokalplanlægning af området.



Signaturforklaring

Perspektivområde



Boligområde



Jernbane





**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk