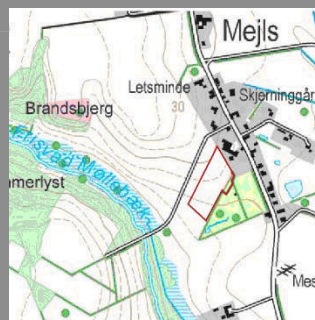
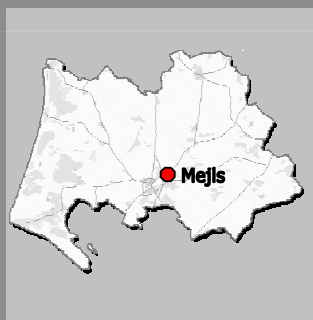




LOKALPLAN 36

Multihal i Mejls

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 8. juli til d. 3. september 2008.

Varde Kommune har i denne forbindelse ikke modtaget nogle indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Planen er ikke ændret i forhold til det offentliggjorte planforslag.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. 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 retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen 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.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	5
SERVITUTTER.....	7

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
4. UDSLYKNING	10
5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	11
8. UBEBYGGEDE AREALER	12
9. TEKNISKE ANLÆG	13
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	13
11. LANDZONETILLADELSE.....	14
12. RETSVIRKNINGER.....	14

VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
----------------------------	----

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER OG HØJDEKOTER	
KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD: BYGGEFELT, VEJADGANG, STIER, PARKERINGS- OG OPHOLDSAREAL	
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	

Lokalplanen og det anvendte kortmateriale er udarbejdet for Varde Kommune af Niras Konsulenterne.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.



Oversigtskort. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med en hvid prikket signatur.

BAGGRUND OG FORMÅL

Denne lokalplan er udarbejdet efter ønske fra Støtteforeningen for Mejls-Orten-Tinghøj Friskole om at opføre en multihal med tilhørende boldbaner vest for friskolen.

Multihallen skal udgøre et center for kulturliv, idræt, friluftsliv og almennyttige aktiviteter i sunde, motiverende omgivelser. Det er hensigten med multihallen, at den skal understøtte det lokale liv og udviklingen af landsbyen.

Det er derfor lokalplanens formål at sikre at området kan anvendes til en multihal og tilhørende boldbane, herunder skole-, fritids- og idrætsformål samt børneinstitution, mødelokaler o.l.

Lokalplanen har ligeledes til formål at sikre, at hallen tilpasses den eksisterende landsby og det omgivende landskab gennem bestemmelser om placering, udformning og beplantning, så hallen ikke virker dominerende hverken set fra ådalen eller landsbyen.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af det sydvestlige af landsbyen Mejls ca. 6 km nord for Varde.

Mod vest/sydvest afgrænses lokalplanområdet af det åbne marklandskab og engarealerne omkring Frisvad Møllebæk, mens området mod nord afgrænses af det eksisterende skoleareal.

Mod sydøst afgrænses lokalplanområdet af et af skolens rekreative arealer – en naturlegeplads med bl.a. vandmølle, sø og bålplads.



Lokalplanområdets sydøstlige grænse mod skolens naturlegeplads.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,5 ha og omfatter en del af matr. 12 a Mejls, Varde Jorder.



Ådalen omkring Frisvad Møllebæk umiddelbart sydvest for lokalplanområdet

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til jordbrugsformål og fremstår som opdyrket landbrugsareal. Mod øst afgrænses området af en læbeplantning delvis i skel.

Området udgør en del af et større marklandskab mellem ådalen ved Frisvad Møllebæk og landsbyen Mejls. Lokalplanområdet ligger på samme højdedrag som Mejls, hvorfra der er et fint kig mod vest/sydvest udover ådalen.

Terrænet skråner forholdsvis jævnt mod sydvest i den sydlige halvdel af lokalplanområdet, mens terrænet i den nordlige halvdel af lokalplanområdet skråner mod sydøst fra en mindre forhøjning umiddelbart nordvest for lokalplanområdet, jf. kortbilag 2.



Lokalplanområdet set fra friskolen ud mod ådalen. Marken bag børnene udgør lokalplanområdets nordøstlige hjørne.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige udkant af landsbyen Mejls, der er en vejklunge landsby. Denne landsbytype karakteriserer landsbyer opbygget omkring et slynget og mere eller mindre forgrenet vejforløb. Bebyggelsen har derfor en særlig stor tilpasning til de lokale terrænforhold.

Lokalplanområdet ligger syd for parkerings- og udearealer til den eksisterende Mejls-Orten-Tinghøj Friskole.

Sydøst for området ligger et engområde, der anvendes til undervisning i natur og teknik, til friluftsbørnehave osv. Engområdet omfatter bålplads, vandmølle, en mindre sø m.m.



Engområde ved skolens naturlegeplads umiddelbart øst for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etableringen af en multihal med tilhørende boldbaner, herunder faciliteter til skole-, fritids- og idrætsformål samt børneinstitution, mødelokaler o.l.

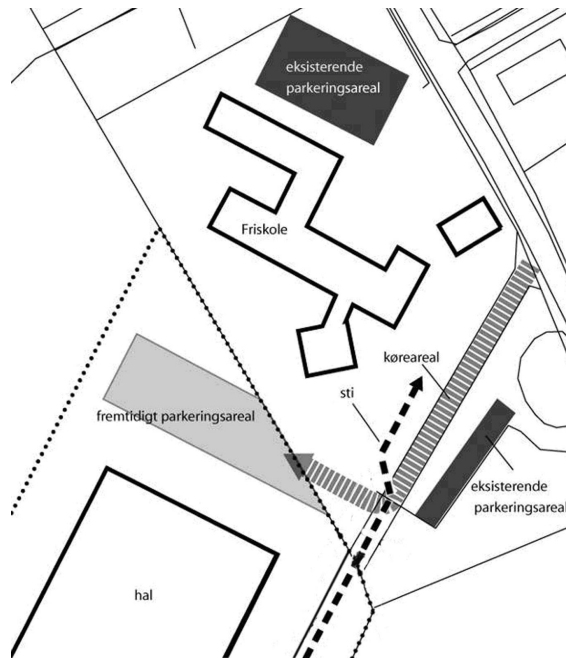
Hovedidéen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre, at den nye bebyggelse indpasses i landskabet og harmonerer med den eksisterende bebyggelse, Mejls-Orten-Tinghøj Friskole.

Den nye bebyggelse adskiller sig fra friskolen i kraft af sin funktion som multihal. Den nye bebyggelse skal derfor fremstå som en selvstændig arkitektonisk enhed, med opføres i materialer og farver, der harmonerer med friskolens hovedbygning.

Lokalplanområdet deles i to delområder. Delområde 1 udgør den nordlige del af lokalplanområdet. Her udlægges et byggefelt til multihal samt et areal til parkering. På denne måde tilknyttes den nye bebyggelse den eksisterende landsby. Endvidere tilpasser den nye bebyggelse sig terrænforholdene på samme vis som landsbyen, da den delvis skjules bag terrænhøjningen mod nordvest, så bebyggelsen får den mindst synlige placering fra både ådalen og landsbyen.

Delområde 2, der ligger tættest ådalen udlægges til boldbane o.l.

Lokalplanen vejbetjenes via friskolens eksisterende vejadgang fra nord over friskolens nuværende parkeringsareal til det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, se figuren herunder. Vejadgangen vil derfor krydse skolens parkeringsareal og forbindelsesstierne mellem skolen og naturlegepladsen. Der vil derfor skulle etableres en sikring, der tydeliggør, der kan forventes krydsende blød trafik, som forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse.



Principiel vejbetjening af lokalplanområdet.

Langs lokalplanområdets østlige grænse angiver lokalplanen en principiel placering af en sti, der sikrer forbindelse fra friskolen ned til boldbanerne samt til det tilstødende engområde mod øst, se kortbilag 2

Lokalplanområdets vestlige og sydvestlige grænse markeres af et beplantningsbælte i form af

træer og buskbeplantning, der udvider landsbyens eksisterende grønne 'kant' og markerer overgangen mellem byen og det åbne land.

Realiseres lokalplanen vil betyde, at friskolens parkeringsforhold, faciliteter og udearealer forbedres og udvides, da der i høj grad vil kunne ske en dobbeltudnyttelse af både skolens og hallens parkeringspladser m.m., da der typisk vil være forskellige tidspunkter for aktiviteter i skolen og i hallen. Overordnet er der tale om en generel opgradering af både byens og skolens udfoldelsesmuligheder og tilbud.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området bibeholdes i landzone.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 09.Å1 i "Kommuneplan 2004-2016", gl. Varde Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til jordbrugsformål.

Lokalplanen strider imod bestemmelsen om anvendelsen fastlagt i kommuneplanrammerne. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 41 til "Kommuneplan 2004-2016", gl. Varde Kommune, som omfatter hele lokalplanområdet i et nyt enkeltområde 09.D1. I kommuneplantillægget fastsætter den fremtidige anvendelse til offentligt formål: Skole-, fritids- og idrætsformål samt børneinstitution, mødelokaler o.l.

Regionplan

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udpeget som værdifuldt landskabsområde. I følge Regionplanen må værdifulde landskabsområder ikke udlægges til formål, der ikke er forenelige med de landskabelige interesser. Et eventuelt nødvendigt byggeri skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Med lokalplanen er bebyggelsens placering og synlighed i landskabet forsøgt minimeret gennem bestemmelser om placering, udformning og beplantning, se mere under afsnittet miljøvurdering.

Det er på denne baggrund Varde Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke strider imod intentionerne i regionplanen.

Kommuneatlas

Mejls er udpeget som en landsby med bevaringsværdige sammenhænge. Desuden har en forholdsvis stor del af enkeltbygningerne i landsbyen en såkaldt "høj bevaringsværdi".

Lokalplanen skaber mulighed for en bebyggelse, der så vidt muligt følger landsbyens struktur og ikke bryder med landsbyens eksisterende karakter. Den nye multihal placeres i den sydvestlige del af byen, der udover flere ældre ombyggede gårde også er præget af moderne parcelhusbyggeri og en større skolebygning.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger udenfor varmforsyningen fra Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed.

Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes Spildevandsplan: Der skal derfor laves et tillæg til Spildevandsplanen.

Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til rensningsanlægget i Sig. Overfladevand skal nedsives indenfor lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) 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. 3,7 km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

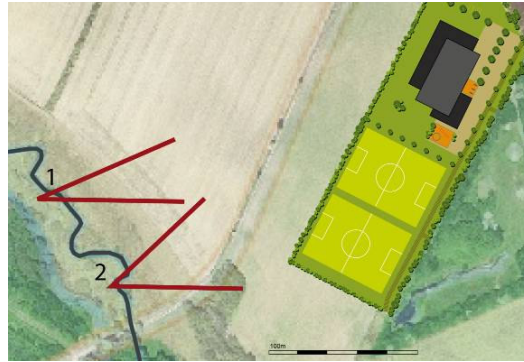
Som en del af screeningen er der udarbejdet to visualiseringer. De viser, hvorvidt planen giver anledning til byggeri, der indpasser sig i landskabet, og i hvor høj grad byggeriet vil være synligt fra det beskyttede naturområde omkring Frisvad Møllebæk.



Visualisering af multihallen set fra fotostandpunkt 1



Visualisering af multihallen set fra fotostandpunkt 2



Fotostandpunkter 1 og 2

På baggrund af visualiseringerne har Varde kommune konkluderet, at planen giver anledning til byggeri, der vil være synligt fra det beskyttede naturområde omkring Frisvad Møllebæk. Dog vurderer kommunen, at byggeriet fra ådalen ikke vil fremstå dominerende, da der med lokalplanen stilles krav om afskærmende beplantning og dæmpede mørke farver.

Mht. trafik har Varde Kommune vurderet, at multihallen i dagtimerne ikke vil genere en øget trafikmængde, der vil kunne forringe trafiksikkerheden eller give væsentlige større støjgener. Den nære sammenhæng til skolen samt et krav om etablering af en trafiksikker krydsning af de eksisterende stier vurderes at give optimale vilkår set i forhold til trafiksikkerheden for skolebørnene. Om aftenen vil udstrækningen af trafikken blive forlænget. I dette tidsrum vil der dog ikke være skolebørn på skolen, hvorfor det trafiksikkerhedsmæssigt ikke vurderes at give nogen problemer. Der kan dog ske en påvirkning af naboområderne i forhold til støj, men denne påvirkning vurderes mindre.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

Jordforureningsloven

Ifølge jordforureningslovens § 72b skal det ved ændret anvendelse af et areal til bl.a. børnehaver kunne dokumenteres, at de øverste 50 cm af jorden ikke er forurenet.

En gennemgang af historikken for anvendelsen af den matrikel, som lokalplanområdet udgør en del af, viser, at der ikke er registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet, og at arealanvendelsen altid har været agerjord. Der har derfor ikke på noget tidspunkt været aktiviteter på eller nær ejendommen, som kunne give anledning til jordforurening.

På baggrund af den historiske anvendelse af matriklen kan det hermed godtgøres, at de øverste 50 cm jord ikke er forurenet.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Fundene kan ifølge Museumsloven 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 i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse 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 undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

Landzonetilladelse

Lokalplanen erstatter tilladelser efter § 35, stk. 1 i planloven, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder en servitut

- Dok. om færdselsret mv., vedr. 12a.

Færdselsretten følger det vestlige skel mod matrikel 1d, Mejls, Varde Jorder og vedrører derfor ikke lokalplanområdet.

LOKALPLAN 36 – MULTIHALL 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. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge anvendelsen til offentligt formål: idræts-, skole- og fritidsformål samt børneinstitutioner, mødelokaler o.l.
- **at** sikre at ny bebyggelse indpasses i landskabet
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses området
- **at** fastlægge principper for områdets adgangs-, parkerings- og stiforhold
- **at** sikre en markant grøn overgang mellem by og land

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nummer 12 a Mejls, Varde Jorder og alle matrikler der udstykkes efter d. 20.2 2008.

2.02

Lokalplanområdet ligger i landzone og bibeholdes heri.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som vist på kortbilag 2, der begge omfatter en del af matr. 12 a Mejls, Varde Jorder.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentligt formål: skole-, fritids- og idrætsformål samt børneinstitutioner, mødelokaler o.l..

3.02

I delområde 1 kan der opføres en hal med tilhørende faciliteter såsom omklædning, cafeteria m.v. Derudover kan der opføres skolefaciliteter, såsom klasselokaler og mødelokaler, foruden børneinstitution o.l.

Der kan også etableres parkeringsanlæg.

3.03

I delområde 2 kan der etableres en mindre boldbane og lignende udendørs faciliteter.

Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområdet.

4. UDSKYKNING**4.01**

Der må ikke ske yderligere udstykninger.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

**Der skal i forbindelse med en byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet mv.*

5.01 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 2.*

5.02 Belægning vejareal

Parkeringspladser skal udføres med en belægning af grus eller græsarmering.

Kørebanearealet skal udføres i grus, græsarmering eller asfalt.

Begge belægningsarter skal svare til hhv. parkerings- og kørearealet på den tilstødende parkeringsplads for skolen.

5.03 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs stier kan være nedfældet i stierne, være pullerter eller parkarmatur.

Langs med stien mod syd, jf. kortbilag 2, må belysningen have en maks. højde på 0,4 m.

Der må ikke opsættes belysning af boldbanen.

5.04 Parkering

Parkering skal foregå som vist i princippet på kortbilag 2.

Inden for delområde 1 skal der etableres mindst 25 parkeringspladser.

Derudover skal der etableres mindst 2 handicapparkeringspladser.

Der skal udlægges areal til cykelparkering med plads til mindst 20 cykler ved indgangspartier.

5.05 Stier

Fra parkeringsområdet og skolen mod nord skal der etableres mindst én adgangssti** til bygningens indgang, som vist i princippet på kortbilag 2.

Adgangsstien skal udlægges i en bredde på min. 5 m og anlægges i en bredde på min. 3,5 m. Adgangsstien skal anlægges i belægningsfliser. Hvis der placeres en indgang til bygningen i den sydøstlige facade, skal adgangsstien forbindes med stien a-b.

Der skal etableres en forbindelsessti a-b, som vist i princippet på kortbilag 2, der kan forbinde lokalplanområdet med skolen og naturlegepladsen.

Forbindelsesstien udlægges i en bredde på mindst 3 m og anlægges i en bredde på mindst 1,5 m. Forbindelsesstien skal i delområde 1 udføres i belægningssten, hvis den sammenkøbes med adgangsstien. Ellers kan forbindelsesstien udføres i grus. En for-

*** Vær opmærksom på redningsberedskabets adgangsmuligheder. De eksisterende regler er, som følger: Redningsberedskabets materiel skal kunne føres frem til enhver dør til terræn. Fra offentlig vej eller befæstet kørevej til dørene må der maksimalt være 40 m i ganglinje.*

længelse af forbindelsesstien ind i delområde 2 skal udføres i grus.

Øvrige stier udlægges og anlægges i bredde som forbindelsesstien og udføres i grus.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Ny bebyggelse skal placeres indenfor det viste byggefelt med de på kortbilag 2 fastlagte mål. Ny bebyggelse skal opføres som én sammenhængende bebyggelse.

6.02

Intet punkt* af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over kote 22,5, jf. kortbilag 2.

**Skorstene, antenner og lignende må ikke være synlige..*

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

***De røde tegl skal farvemæssigt harmonere med skolens hovedbygning.*

****NCS er en forkortelse af National Color System*

7.01 Facadematerialer og -farver

Ny bebyggelse skal udføres i beton; røde**, sorte, mørkegrå og mørkebrune tegl; fremstå med vandskuret eller pudset facade; eller udføres i lette materialer som træ, metalplader eller skærmtegl. Materialerne (minus de røde tegl) skal fremstå i følgende jordfarver defineret efter NCS***:

- Sort,
- Brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020- Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R eller 7020-Y30R,
- Grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B,
- Grøn: 4040-G10Y, 5010-G10Y, 5020-G10Y, 3020-G20Y eller 3020-G60Y,
- Grøn Umbra: 5020-G50Y, 5020-G60Y eller 2030-G50Y,

7.02

Bygningens facader skal varieres med lodrette bånd i lette materialer som glas, træ eller metal, så den enkelte facade ikke fremstår monoton. Variationen skal ske ved brug af forskellige materialer og/eller forskudte facadelinier.

Der skal indsættes partier af glas

Materialerne skal (undtaget glas) udføres i samme farver, som nævnt i pkt. 7.01.

7.03 Tagform og materialer

Tage skal udføres som flade tage (built up), symmetrisk saddeltage, helvalmet tage eller pyramidetage. Tagene skal være ens for alle bygningsdele indenfor lokalplanområdet.

Tage skal beklædes med sort tagpap, der er med lister for tage med hældning.

7.04 Materialer for døre, vinduer, tagrender mv.

Vinduer og døre skal udføres i træ, træ/alu eller plast og skal være matte eller blank sorte eller mørkegrå.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder.

Tagrender og nedløb skal udføres i metal eller i plast med farver som nævnt i pkt. 7.01.

7.05 Skilte og markiser

Der må ikke opsættes nogen form for skiltning og reklamering i lokalplanområdet.

Markiser skal fremstå i dæmpede jordfarver som bygningsmaterialerne.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01 Opholdsarealer

Der skal etableres opholdsarealer, i princippet som vist på kortbilag 2 med mulighed for siddepladser, legeplads, bålplads eller lignende.

Delområde 2 udlægges som fælled med mulighed for at indpasse et mindre jævnt flade på maks. 20 x 40 m til boldspil o.l. Boldbanen anlægges med et længdefald på maks. 2,00 %, og må ikke anlægges nærmere end 45 m fra lokalplanområdets sydvestlige grænse.

8.02 Beplantningsbælter

Langs den vestlige grænse af delområde 1 skal der etableres og vedligeholdes* et beplantningsbælte med en bredde på min. 8 m. Beplantningsbæltet skal bestå af 60 % træer (ikke opstammet) og 40 % buske. Træerne skal placeres i grupper af 3-7 stk., som fordeles tilfældigt i beplantningen, så der opnås et naturligt udtryk.

Langs med delområde 2's vestlige og sydvestlige grænse skal der etableres og vedligeholdes* et beplantningsbælte med en bredde på min. 5 m. Beplantningsbæltet skal bestå af 30 % træer (ikke opstammet) og 70 % buske. Træerne skal placeres i grupper på 3-5 stk., som fordeles tilfældigt i beplantningen, så der opnås et naturligt udtryk.

Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af buske og træer i egnstypiske arter, som stikeg, fuglekirsebær og alm. røn, alm. hæg, mirabel, engriflet hvidtjørn, øret pil, kvalkved, dunet gedeblad, rød kornel og fjeldrøds.

8.03 Beplantning ved indgangspartier, stier og parkering

Syd for parkeringspladsen og vest for adgangssten skal der plantes en række solitære opstammede træer. De solitære træer skal have et min. omfang på 14-16 cm og være af arten *Sorbus latifolia* "Atro" (sort røn), *Tilia platyphyllos* "Ørebro" (sort lind) eller *Crataegus crus-galli* (hanesporetjørn). Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på 10-15 m.

Ved indgang til bygningen plantes mindst 10 solitære opstammede træer af arten *Sorbus latifolia* "Atro" (sort røn), så indgangen markeres.

**Med vedligeholdes menes, at hvis et træ går ud, skal der plantes et nyt.*

8.04 Beplantning mod øst

Eksisterende beplantning langs lokalplanområdets østlige områdeafgrænsning skal bevares, jf. kortbilag 2.

Den eksisterende toiletbygning i forbindelse med naturlegepladsen (i lokalplanområdets nordøstlige hjørne) skal afskærmes mod vest med egnstypisk beplantning, som i pkt. 8.02.

8.05 Terrænregulering

I delområde I må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

I delområde II må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,80 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænuudligning skal ske indenfor lokalplanområdet. Terrænforskelle skal optages i naturligt formede skråninger som indpasses i det eksisterende terræn/landskab. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende, dog kan der tillades mindre støttemurer (maks. 0,5 m) ved parkeringspladsens nordvestlige hjørne.

8.06 Afskærmning af skraldespande og lignende

Udendørs oplag, skraldespande, containere o.l.* skal afskærmes mod fælles opholdsarealer, adgangsstier og parkeringsarealer. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande, containere mv. skal udføres i:

- Teglsten, der fremstår som blank mur eller pudset eller vandskuret som bygningerne, jf. pkt. 7.01.
- Malet plankehegn med farver som i pkt. 7.01 udført som klinkbygget eller 1 på 2.
- Perforeret metalplader, der får patina med tiden eller som har en dæmpet mørk farve, jf. pkt. 7.01.
- Hækbeplantning i egnstypiske, jf. pkt. 8.02.

**Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Plan over placering og indretning af evt. standplads af containere fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af den evt. standsplads.*

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre-, sti- og vendearealer.

9.02

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vejarealet.

9.03

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**10.01**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt adgangs- og forbindelsessti samt parkeringsareal, herunder cykelparkering, som beskrevet i pkt. 5.
- Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.01, 8.03, 8.05 og 8.06.

**Med en trafiksikker krydsning tænkes på enten et bump, en indsnævring af kørebanen eller en hævet flade, så det er tydeligt for bilister, at der kan forekomme krydsende blød trafik.*

- Der er etableret beplantningsbælter og beplantning, som beskrevet i pkt. 8.02, 8.03 og 8.04.
- Der er etableret en trafiksikker krydsning* mellem adgangsvejen til lokalplanområdet og den eksisterende sti fra skolen og til naturlegepladsen.

11. LANDZONETILLADELSE

***I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning.*

11.01

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1** (landzonetilladelse) til opførelse og anvendelse af bebyggelse og til anlæggelse og etablering af parkeringsarealer og udeopholdsarealer samt beplantning i overensstemmelse med lokalplanen.

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 36, Varde Kommune, udlægges til offentligt formål. 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

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, d. 26. juni, 2008.

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. 12a, Mejls, Varde Jorder.

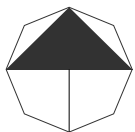
Varde Byråd, d. 4. november 2008.

P.b.v.


Gylling Haahr
Borgmester

/


Max Kruse
Kommunaldirektør



1d

12b

12a

13c

13i

200m

17m

65m

75m

100m

Kortbilag 1
Lokalplan 36
Oversigtskort med matrikelgrænser



Eksisterende bygninger



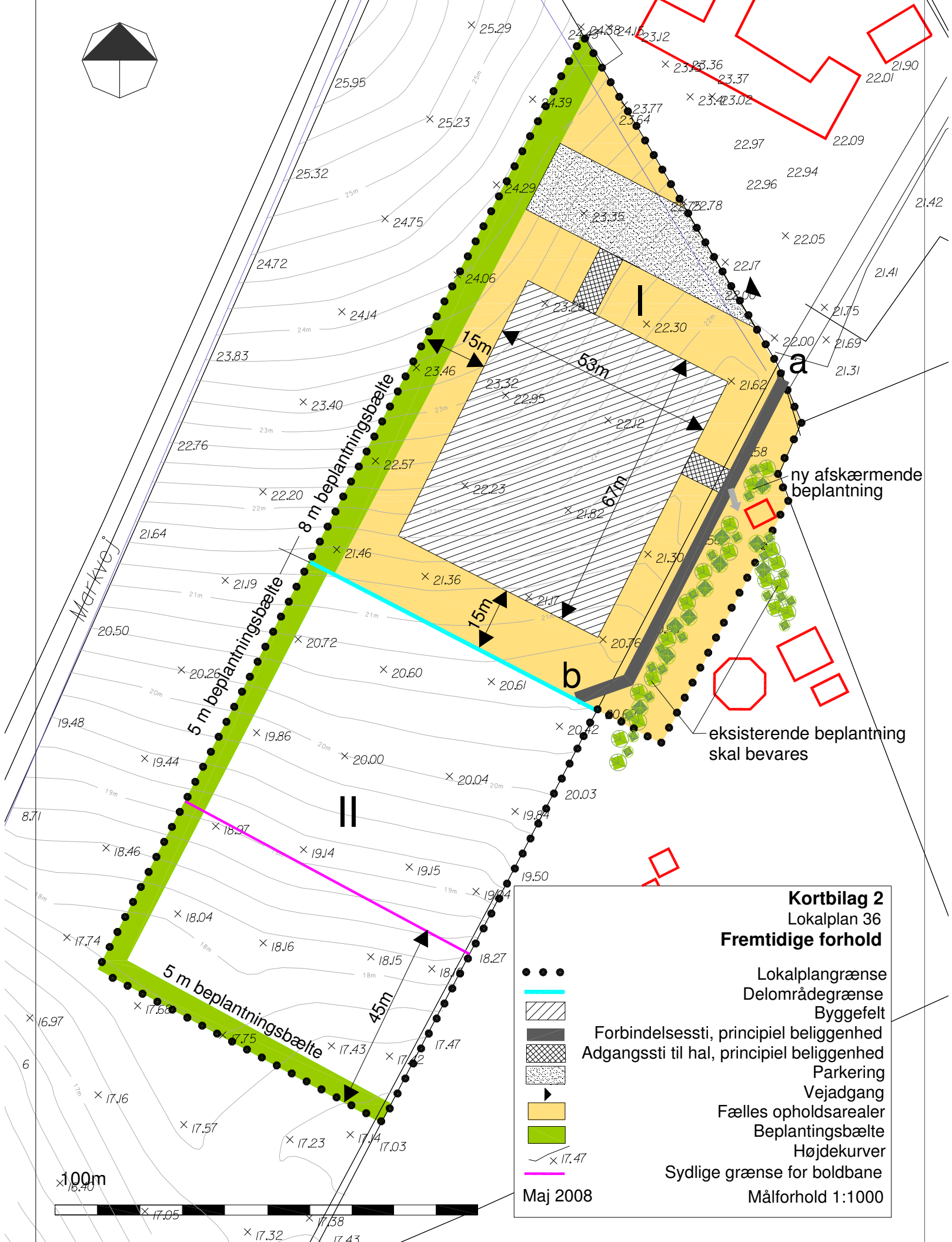
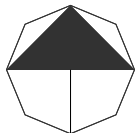
Lokalplangrænse

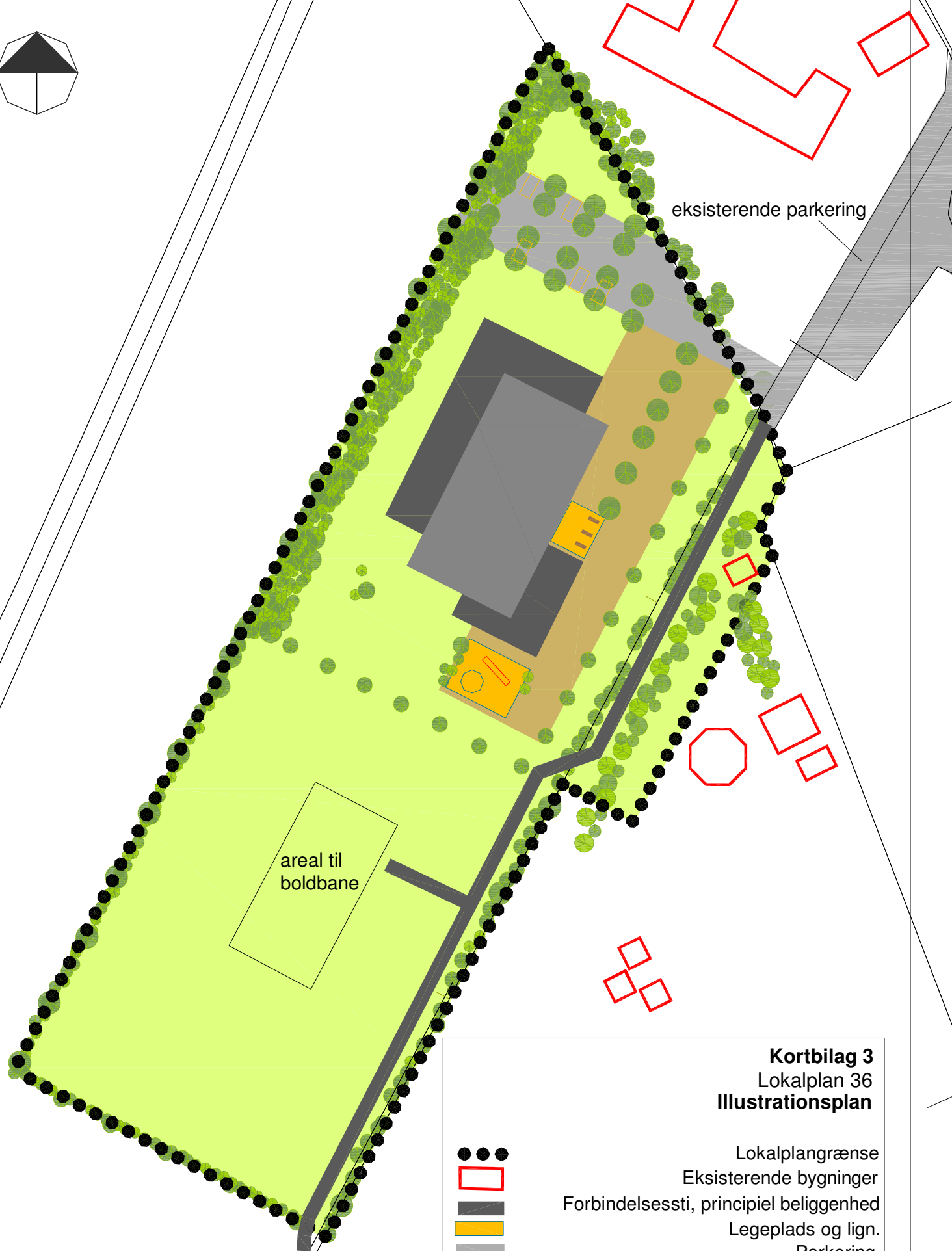
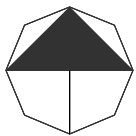


Matrikelskel og -nr.

Maj 2008

Målestok 1:1000





100m



Kortbilag 3 Lokalplan 36 Illustrationsplan

Lokalplangrænse

Eksisterende bygninger

Forbindelsessti, principiel beliggenhed

Legeplads og lign.

Parkering

Adgangstov

Marts 2008

Målforhold 1:1000

*** * ***

Side: 21

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

50_A_249

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 C m.fl., Mejls, Varde Jorder

Ejendomsejer: Poul Nielsen

Lyst første gang den: 09.01.2009 under nr. 605

Senest ændret den : 09.01.2009 under nr. 605

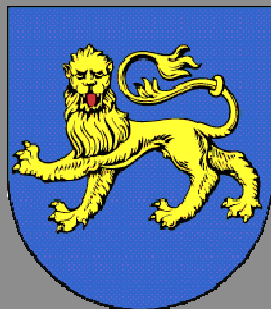
Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Storkundeopkrævning i h.t. anmeldes brev.

Retten i Varde den 09.01.2009



Britta Mortensen



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.