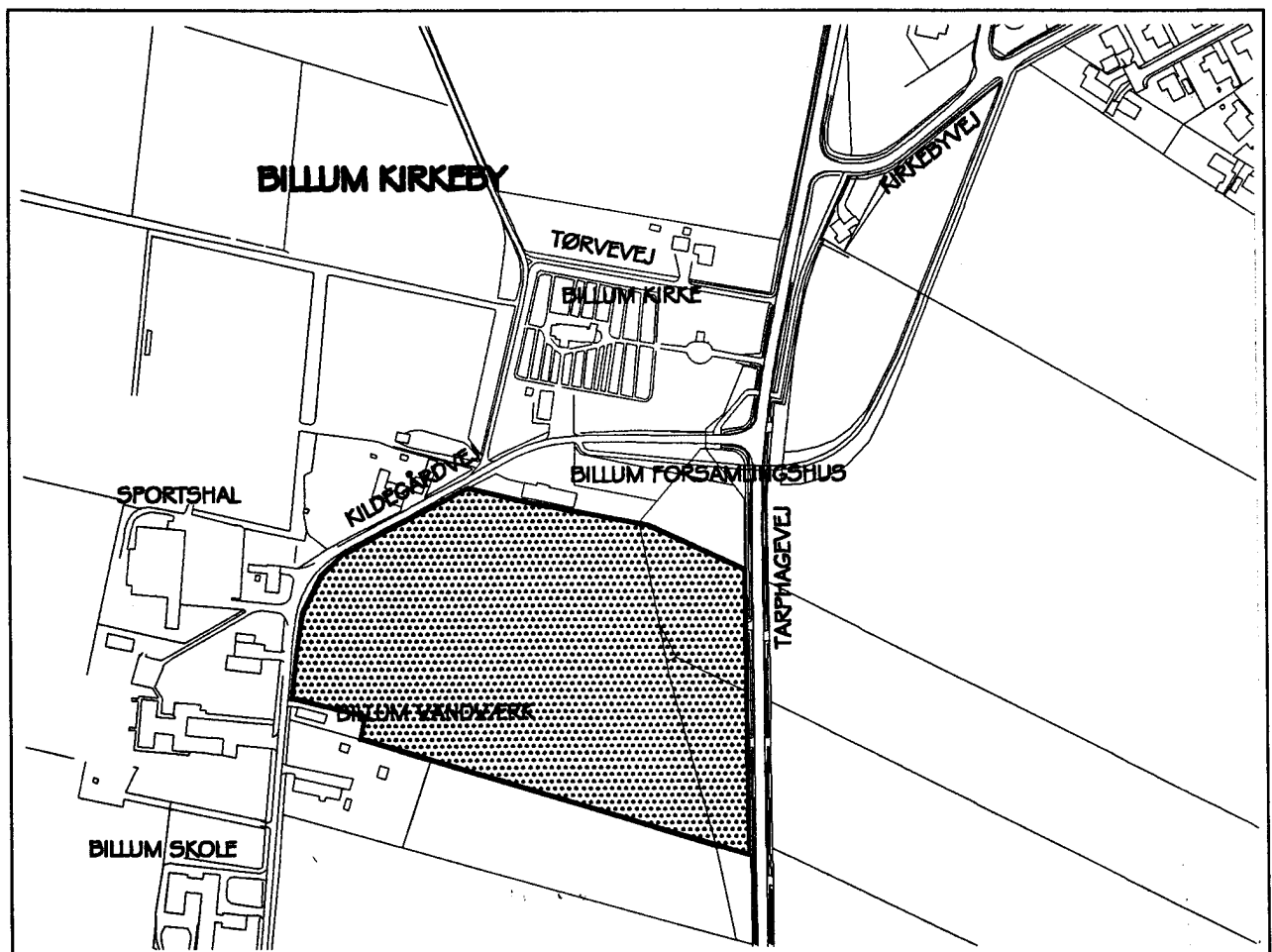


Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 208

for et område til
økologiske storparceller ved
Kildegårdvej i Billum



**VARDE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. L 208 FOR ET OMRÅDE TIL
ØKOLOGISKE STORPARCELLER VED KILDE-
GÅRDVEJ I BILLUM**

Anmelder:

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 . 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

STEMPELMÆRKE

**RETEN I
VARDE**

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

0 143784

09.09.98 09:53
0001200.00
516871 SM 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	INDLEDNING	2
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	3
2.02	Områdets beliggenhed	3
2.03	Eksisterende forhold	3
2.04	Lokalplanens formål	3
2.05	Lokalplanens forhold til Kommuneplanen	4
2.06	Lokalplanens forhold til Regionplanen	5
2.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
	Retsvirkninger	7
III	LOKALPLAN	
§ 1.00	Lokalplanens formål	10
§ 2.00	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	10
§ 3.00	Områdets anvendelse	10
§ 4.00	Udstykning	11
§ 5.00	Vejforhold	12
§ 6.00	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7.00	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8.00	Ubebyggede arealer	14
§ 9.00	Hegn og beplantning	15
§10.00	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§11.00	Grundejerforening	16
§12.00	Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	17
	VEDTAGELSESPÅTEGNING	17
IV	BILAG 1 "Husdyrbekendtgørelsen"	

KORTBILAG

Kortbilag 1 Matrikelkort 1:4000

Kortbilag 2 Udstykningsplan m.v. 1:2000

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Landinspektørgården, Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde
Grundmateriale: bl.a. KMS Copyright.

INDLEDNING

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

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om planlægning.

Ifølge denne lov har kommunen pligt til at udarbejde et forslag til en lokalplan, f.eks. før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Meningen med denne lokalplanpligt er dels at sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning og dels at sikre, at borgerne kan få indsigt og indflydelse på planlægningen af deres omgivelser *).

Lokalplanforslaget fremlægges offentligt i 8 uger. I denne periode har kommunens borgere mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslaget og eventuelt fremsætte bemærkninger og ændringsforslag eller indsigelser mod lokalplanforslaget.

Hvis der ikke fremsættes indsigelser inden for denne tidsfrist, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart; i modsat fald behandles bemærkninger og indsigelser, og der vil minimum gå 4 uger, inden planen kan endeligt vedtages.

Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, skal byrådet underrette pågældende om ændringerne og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

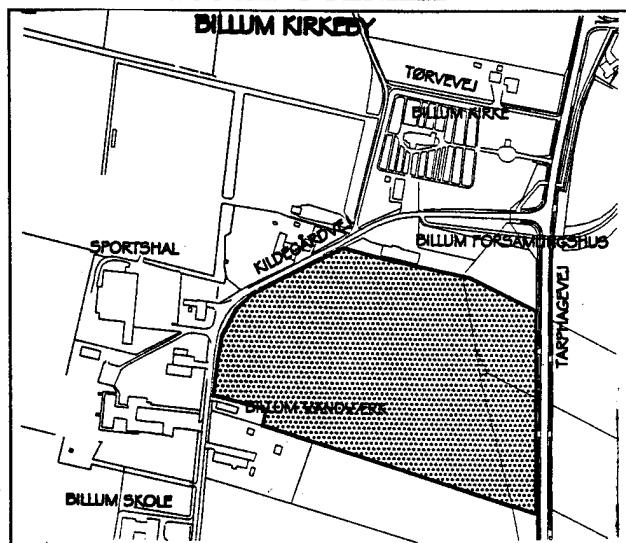
Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, vil byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde byråd, Bytoften 2, 6800 Varde, inden udløbet af en frist på 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

BAGGRUND2.01

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om:

- at skabe muligheder for udstykning til og etablering af økologiske storparceller og
- at åbne muligheder for individuel udfoldelse med fællesskab, hvilket kan være med til at styrke interessen for at bosætte sig i lokalsamfundet.

OMRÅDETS BELIGGENHED2.02

Området er et areal beliggende sydvest for Billum by mellem landevej nr. 539, Tarpbagevej og Kildegårdvej, mellem Billum Forsamlingshus og Billum Vandværk, og i øvrigt i umiddelbar nærhed af Billum Kirke, sportshallen og Billum Skole.

EKSISTERENDE FORHOLD2.03

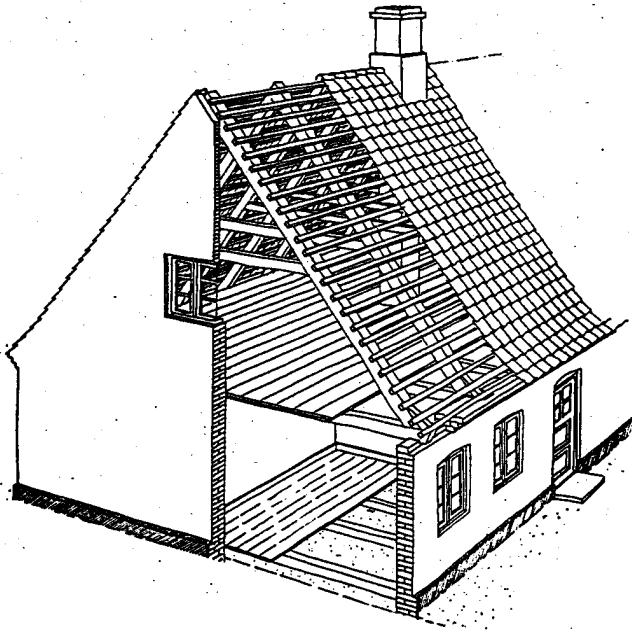
Området henligger som åben mark, der dyrkes landbrugsmæssigt.

Lokalplanen omfatter del af matr.nr.e 14b og 15m Billum By, samt del af matr.nr. 17f Burgaard, Billum.

LOKALPLANENS FORMÅL2.04

Formålet med denne lokalplan er at udlægge området til økologiske storparceller (jordbrugsparceller), der på grund af arealkrav ikke kan indpasses i et traditionelt parcelhusområde.

Lokalplanen skal således åbne mulighed for at skabe et attraktivt grønt boligområde med mulighed for hobbypræget landbrug.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 2 til "Kommuneplan 1998-2009, Varde kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 02

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

Enkeltområde nr. 02 A2

Områdets status pr. 1.10.1996.	Det åbne land (Landzone)
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996.	Ingen

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Økologiske storparceller. Boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervs mæssig karakter.
b. Bebyggelsens art.	
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	De i hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesse beskyttes i videst mulig omfang.
i. Andet.	Arealerne, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne. Arealet forbliver i landzone.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for placering og udformning af bebyggelsen, således at denne kommer til at fremstå som en harmonisk helhed, der er afstemt i forhold til omgivelserne.

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

Desuden finder Byrådet det væsentligt, at arkitekturen i området ikke udvikler sig som parcelhusbyggeri, men i stedet refererer til det traditionelle grundmurede byggeri på landet. Disse kendetegnes bl.a. ved brug af elementer som sokkel, gesimsafslutning mellem mur og tag, høj tagrejsning m.m. Se principskitse.

Lokalplanen sikrer desuden, at der etableres et beplantningsbælte langs landevej nr. 539, Tarphagevej.

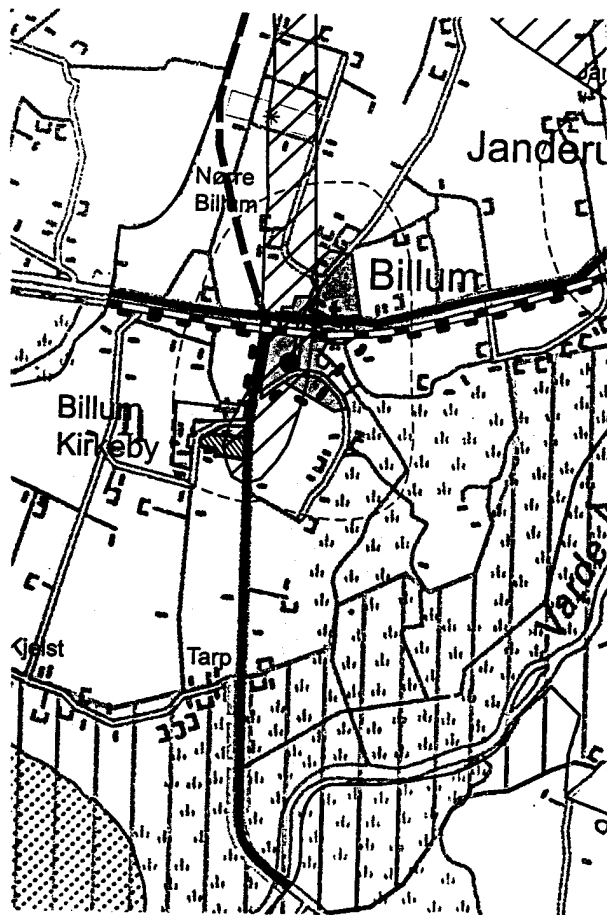
2.05

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne for området.

På nuværende tidspunkt er området udlagt til jordbrugsformål, herunder landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.

Ved kommuneplantillæg nr. 2 ændres anvendelsesbestemmelserne for området til boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervs mæssig karakter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN



- Kystnærhedszone
- ▨ Vandindvindingsområde

2.06

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

I kystnærhedszonen kan der ikke udlægges areal til byggeri, anlæg m.v. indenfor de værdifulde kystlandskaber, medmindre der foreligger en særlig funktionel begrundelse for placeringen.

I kystnærhedszonen kan der i landzone udenfor de værdifulde kystlandskaber kun udlægges arealer til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for placeringen.

Retningslinierne i "Forslag til Regionplan 2008 Ribe Amt" lægger op til en styrkelse af de naturmæssige, landskabelige og rekreative hensyn, der er knyttet til kystområderne. Kystnærhedszonen er dog ikke en forbudszone, men en planlægningszone, hvor der skal planlægges og administreres ud fra de særlige hensyn, der knytter sig til landskaber.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er en del af et grundvandsindvindingsopland, der i "Forslag til Regionplan 2008 Ribe Amt" betegnes som: "Indvindingsopland med grundvandsinteresser". Der må indenfor Billum Vandværks indvindingsopland ikke udlægges arealer til formål, der truer eller kan komme til at true grundvandet.

Til sikring heraf vil Varde Kommune udarbejde servitutstiftende bestemmelser indenfor lokalplanområdet med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler, samt udlevere en vejledning om giftfri havedyrkning og -pleje uden brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

De servitutstiftende bestemmelser vil blive tinglyst på de af lokalplanen omfattende ejendomme.

Naturområde

Området, omfattet af denne lokalplan, er i henhold til "Forslag til Regionplan 2008 Ribe Amt" beliggende i "Naturområde".

Naturområder omfatter større nationale naturområder og en række andre områder, hvor naturindholdet og de naturbeskyttelsesmæssige interesser er af meget væsentlig betydning.

Naturindholdet er væsentligt eller dominerende, og beskyttelsen af naturen er derfor udgangspunktet for brugen af arealerne i disse områder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.07

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver fortsat i landzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et vandforsyningsområde, som hører under Billum Vandværk.

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

Varmeforsyning

Området skal opvarmes ved anvendelse af naturgas.

Spildevand

Lokalplanområdet inddrages under kommunens spildevandsplan.

Spildevand ledes til Varde Renseanlæg.

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

Befæstede arealer, hvorpå der foretages bilvask og lignende, skal forsynes med afløb, der tilsluttes spildevandssystemet.

Tagvand ledes fra de enkelte ejendomme sammen med overfladevand til regnvandsledningen i Kildegårdvej, med afledning i Mejerivandløbet.

Ophævelse af landbrugspligt

Der skal indgives ansøgning til Jordbrugskommissionen for Ribe Amt om ophævelse af landbrugspligten på området.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der derfor ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før det fra Jordbrugskommissionen for Ribe Amt er meddelt, at landbrugspligten på området er ophævet.

RETSVIRKNINGER

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 i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 208 FOR ET OM-
RÅDE TIL ØKOLOGISKE STORPAR-
CELLER VED KILDEGÅRDVEJ I
BILLUM

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanens formål er:

- at skabe et attraktivt grønt og økologisk boligområde med en bebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse på store parceller (jordbrugsparceller),
- at muliggøre begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter,
- at sikre, at ingen parcel bliver udstykket med en størrelse, der er mindre end 5.000 m² og større end 10.000 m²,
- at sikre, at bebyggelsen får en sådan placering, udformning og materialemæssig karakter, at den fremstår som en harmonisk helhed, der er afstemt i forhold til omgivelserne,
- at fastlægge bebyggelsens omfang/placering og udstykningsplan for området.

**§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS
AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter et areal på ca. 5,2 ha. Planen omfatter del af matr.nr.e 14b og 15m Billum By, samt del af matr. nr. 17f Burgård, Billum, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 2. juni 1998 udstykkes fra ovennævnte område.

2.02

Området er beliggende i landzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse fortsat være beliggende i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE3.01

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

3.02

Byrådet kan dog tillade, at der inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets vurdering drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved oplagring, skiltning eller lignende,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

3.03

Alle parceller inden for området skal tilkobles det kommunale spildevandssystem.

3.04

Der må ikke etableres/nedgraves olietanke i området.

§ 4 Udstykning4.01

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 m² og større end 10.000 m².

4.03

Udstykninger skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 Vejforhold5.01

Området vejbetjenes fra Kildegårdvej ad en 10 m bred privat fællesvej.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.02

Såfremt der på et tidspunkt anlægges cykelsti langs udstykningen mod Kildegårdvej, skal de respektive grundejere være indforstået med at afgive fornødent areal uden erstatning.

5.03

Der pålægges de på kortbilag nr. 2 angivne oversigtslinier ved den private vejs udmunding i Kildegårdvej.

6.01

Beboelseshuse, garager og carporte må kun opføres i en zone beliggende mellem 10 m og 30 m fra midten af den private fællesvej, jf. kortbilag nr. 2.

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

6.02

Inden for bebyggelseszonen på hver selvstændig matrikuleret ejendom må der kun opføres 1 bolig.

6.03

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 4 m fra skel mod anden grund.

6.04

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

6.05

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for den enkelte ejendom.

6.06

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

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.07

Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

6.08

Tage skal være symmetriske saddeltage med en taghældning på 45°.

På garager/carporte, udhuse o.l. kan lavere taghældning tillades.

6.09

Placering og omfang af bebyggelse skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

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 samt opnå en god helhedsvirkning med omgivelserne.

7.02

Bygningers ydervægge må kun opføres i blødstrøgne teglsten og skal fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset mur, der males, kalkes eller indfarves.

7.03

På beboelsesbygninger skal facade udføres med markeret sokkel samt afsluttes med synlig gesims og tagrender.

Tagrender må kun udføres i zink o.l.

Der må ikke udføres tagudhæng.

7.04

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

7.05

Tage på bebyggelse må kun dækkes med vingetegl.

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

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 husnummerangivelse må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER8.01

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

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

Befæstede arealer, hvorpå der foretages bilvask og lignende, skal forsynes med afløb, der tilsluttes spildevandssystemet.

Tagvand ledes fra de enkelte ejendomme sammen med overfladevand til regnvandsledning i Kildegårdvej, med afledning til Mejerivandløbet.

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

Gødning fra opstaldede dyr skal være dybstrøelse til kompostering efter gældende regler i "Husdyrbekendtgørelsen" af 19.12.1994, §11 stk.1.

Husdyrholdets størrelse skal harmonere med arealet, således at "Husdyrbekendtgørelsen's" §28 om harmoniseringskrav overholdes.

Se bilag 1: §11, (§6) og §28.

Uanset ovennævnte bestemmelser skal de, til enhver tid af Miljøministeriet fastsatte regler for opbevaring af gødning fra husdyrhold, overholdes.

§ 9 HEGN OG BEPLANTNING9.01

Hegn mod naboskel og vej må kun etableres som levende hegn.

9.02

Byggeliniearealet langs Tarpbagevej tilsås med græs, hvori der skal etableres en spredt træ- og buskagtig prydbepantning.

Bag byggeliniearealet langs Tarpbagevej skal der etableres et 11 m bredt beplantningsbælte.

Der etableres en træække af enkeltstående træer mod Kildegårdvej. Beplantning langs Kildegårdvej skal tilrettelægges således, at der er mulighed for at etablere cykelsti langs Kildegårdvej.

Langs lokalplanens afgrænsning mod syd, skal der plantes et 3-rækket hegn, der etableres efter en samlet plan med træer og buske. Ud for de enkelte boliger kan der åbnes et hul på max. 5 m i hegnet til udsyn mod Varde Å-dal.

Plantebælter skal bestå af danske landskabsplanter, f.eks. søjlerøn, ahorn, syren, hassel eller tjørn.

De på kortbilag 2 viste beplantningsbælter etableres senest 12 måneder efter udstykning af parcellerne.

Planteplaner for træækker og plantebælter skal godkendes af Byrådet.

9.03

Det er dokumenteret, at såfremt boliger og de bolignære opholdsarealer placeres i en afstand af 60 m fra Tarpbagevejs vejmidte, kan Miljøstyrelsens støjvilkår på 55 dB (A) overholdes.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv naturgas-, vand- og spildevandsforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.01

Indenfor området skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området.

11.02

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når de tre første grunde er solgt.

11.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12 TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.12.01

Lokalplanområdet kan først bebygges efter indhentet tilladelse om ophævelse af landbrugspligten fra Jordbrugskommissionen for Ribe Amt.

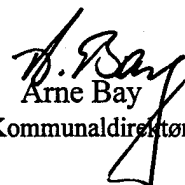
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd
den 2. juni 1998.

P.b.v



Kaj Nielsen
Borgmester




Arne Bay
Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 14^b og 15^m Billum By, Billum samt 17^f Burgård, Billum.

Varde Byråd, den 1. september 1998.

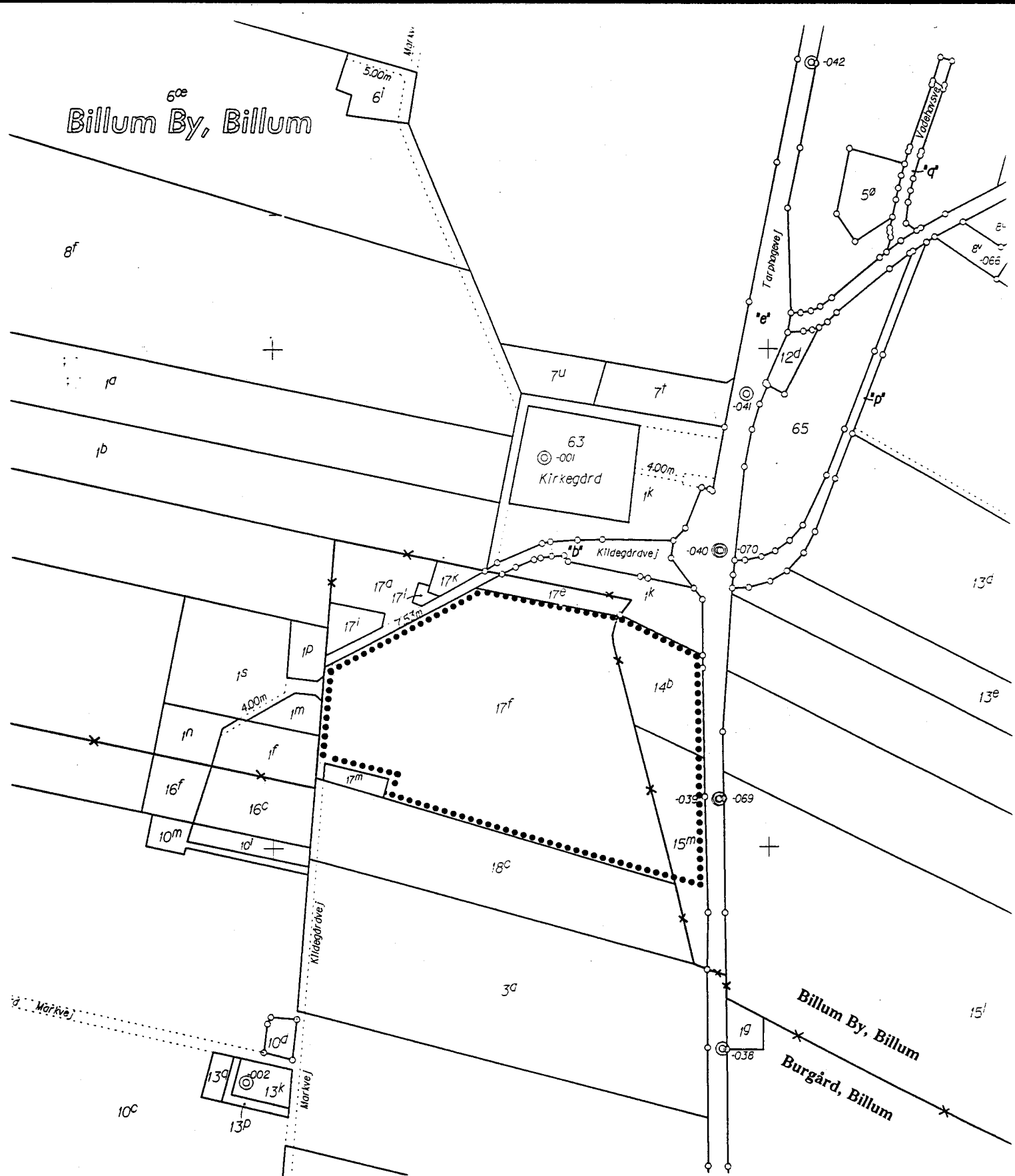
P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Bonnén
Sekretariatschef



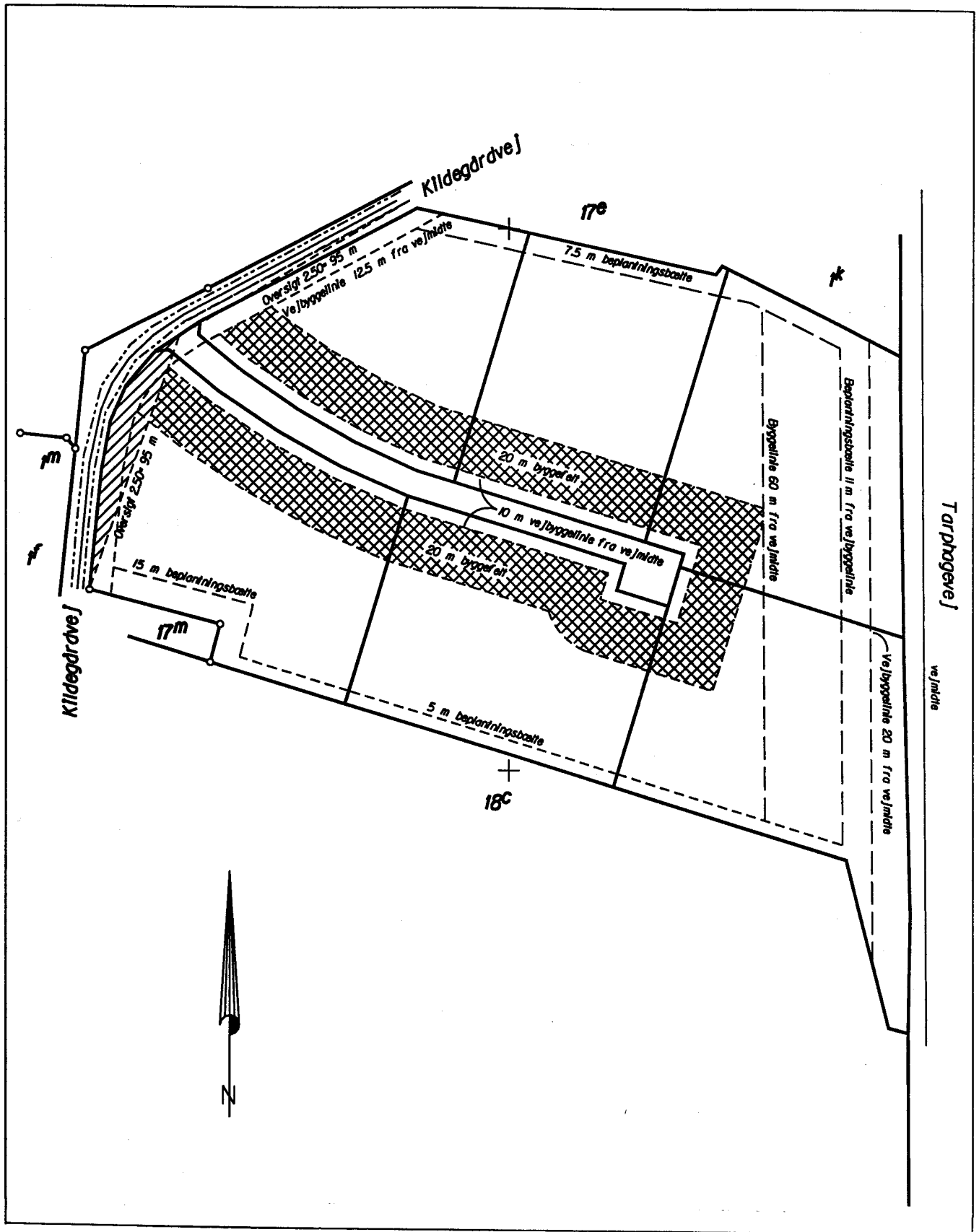
LOKALPLANENS OMRÅDE

KORTBILAG NR. 1

Del af
Burgård, Billum
Billum By, Billum

..... Lokalplangrænse

Målforhold 1:4000



ILLUSTRATIONSPLAN

KORTBILAG NR. 2

Del af
 Burgård, Billum
 Billum By, Billum

Målforhold 1:2000

Bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv

§ 6. Stalde og lignende indretninger til dyr, samt møddinger og åbne beholdere til husdyrgødning skal opfylde følgende afstandskrav:

- 1) Til enkelt vandindvindingsanlæg 25 m
- 2) Til fælles vandindvindingsanlæg 50 m
- 3) Til vandløb (herunder dræn) og søer 15 m
- 4) Til offentlig vej, privat fællesvej og naboskel (jf dog nr 5)..... 15 m
- 5) Til naboskel fra pelsdyrhal 5 m
- 6) Til levnedsmiddelvirksomhed .. 25 m
- 7) Til beboelse på samme ejendom 15 m

§ 11. Kompost med et tørstofindhold på mindst 30 pct må dog oplagres i marken, såfremt oplaget er overdækket. Oplaget skal opfylde afstandskravene i § 6, stk 1, og må ikke medføre risiko for forurening af grund- eller overfladevand.

§ 28. Inden for en landbrugsejendom, der drives som svinebrug, og på brug uden husdyrproduktion, må der højst udbringes husdyrgødning fra 1,7 dyreenheder pr. ha. pr. år.

Stk. 2. Inden for en landbrugsejendom, der drives som kvægbrug, må der indtil den 19. december 1999 højst udbringes husdyrgødning fra 2,3 dyreenheder pr. ha pr. år. Fra den 19. december 1999 til den 19. december 2003 må der højst udbringes husdyrgødning fra 2,1 dyreenheder pr. ha pr. år, jf. dog stk. 3. Fra den 19. december 2003 må der højst udbringes husdyrgødning fra 1,7 dyreenheder pr. ha pr. år, jf dog stk. 3.

Stk. 3. Inden for en landbrugsejendom, der drives som kvægbrug, må der fra den 19. december 1999 højst udbringes husdyrgødning fra 2,3 dyreenheder pr. ha pr. år, hvis over 70 pct. af arealet til rådighed for udbringning udgøres af roer, græs og græsefterafgrøder. Fra den 19. december 2003 må der højst udbringes husdyrgødning fra 2,1 dyreenheder pr. ha pr. år, hvis over 60 pct. og op til 70 pct. af arealet til rådighed for udbringning udgøres af roer, græs og græsefterafgrøder; hvis over 50 pct. og op til 60 pct. af arealet udgøres af de nævnte afgrøder, må der højst udbringes husdyrgødning fra 1,9 dyreenheder pr. ha pr. år.

Stk. 4. Inden for andre husdyrbrug må der

indtil den 19. december 2003 højst udbringes husdyrgødning fra 2,0 dyreenheder pr. ha pr. år. Fra den 19. december 2003 må der højst udbringes husdyrgødning fra 1,7 dyreenheder pr. ha pr. år.

Stk. 5. ved opgørelse af de arealer, der skal være til rådighed efter stk. 1-4, fraregnes de arealer, som ikke har et gødskningsbehov samt arealer, hvor husdyrgødning under normale omstændigheder ikke kan udbringes.

Stk. 6. Hvis en landbrugsejendom har en større gødningsproduktion, end der kan udbringes på ejendommens eget areal, jf. stk. 1-4, skal der foreligge skriftlig forpagtningsaftale eller anden skriftlig aftale, der sikrer, at overskydende gødning afsættes og anvendes på anden ejendom eller afsættes til fællesanlæg eller biogasanlæg. Sådanne aftaler skal også indgås ved afsætning af gødning fra fællesanlæg, biogasanlæg og lign. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere krav til aftalernes udformning.

Stk. 7. Aftaler i medfør af stk. 6 skal gælde for mindst et år ad gangen regnet fra 1. august. 1-årige aftaler kan dog højst etableres for 35 ha. For den del af det nødvendige areal, jf. stk. 1-4, som ikke ejes eller dækkes af 1-årige aftaler, skal der foreligge skriftlige aftaler, der til enhver tid dokumenterer, at husdyrproducenten kan disponere over det fornødne areal mindst 3 år frem i tiden.

Stk. 8. Det påhviler aftaleparterne at tilsende kommunalbestyrelsen en kopi af aftaler i medfør af stk. 6. Ligger den ejendom, der aftager husdyrgødningen, i en anden kommune, skal kopi af aftalen ligeledes sendes hertil.

Stk. 9. Hvis en ejendom har en større gødningsproduktion, end der kan udbringes på ejendommens eget areal, skal tilsynsmyndigheden have adgang til et ajourført regnskab over gødningsleverancer med anførsel af modtager, leveringsdata, leveret mængde og gødningstype.

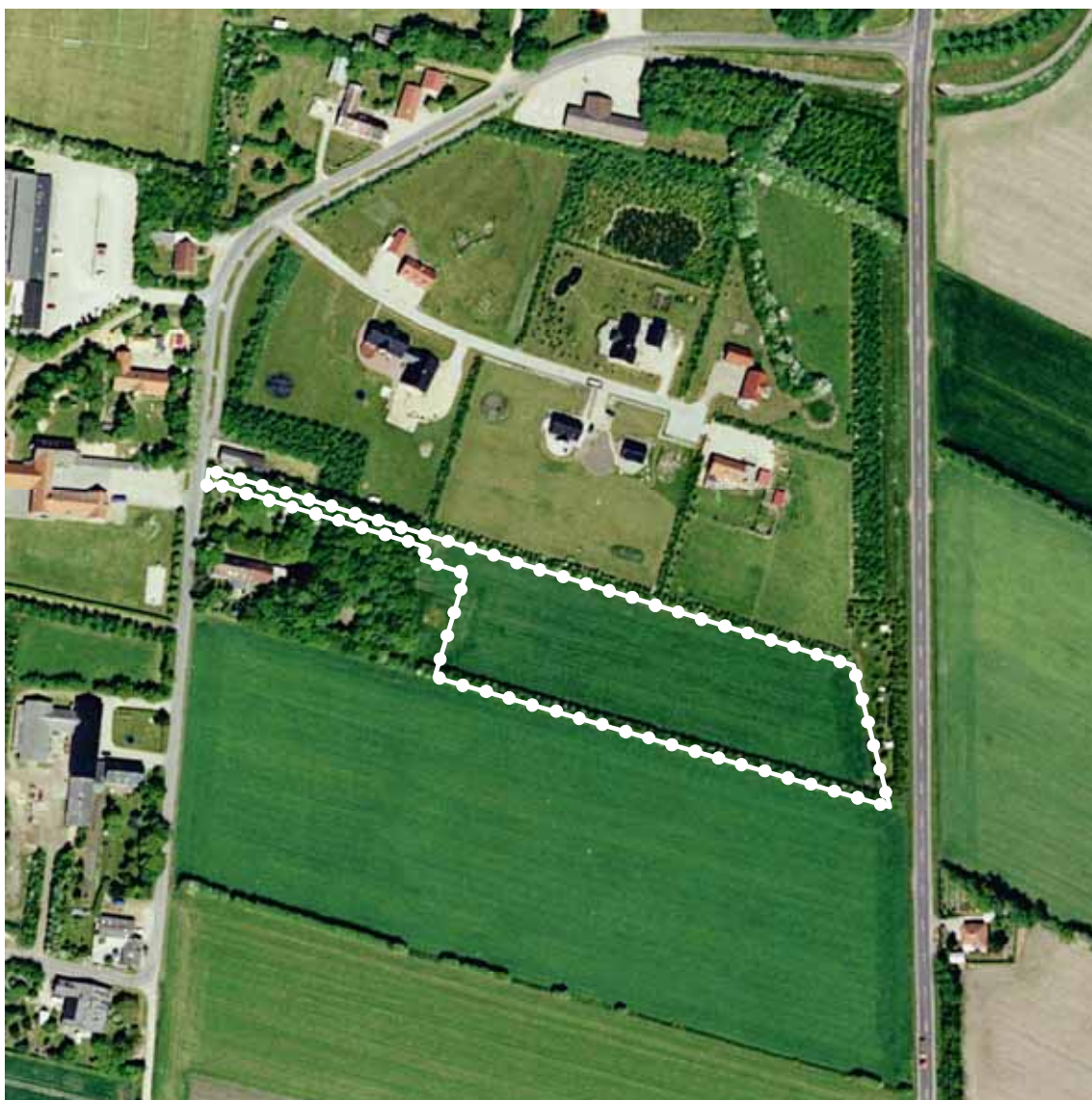
Stk. 10. Det påhviler en leverandør eller en modtager af husdyrgødning med mere end 3 af taler i medfør af stk. 6 at tilsende kommunalbestyrelsen en kopi af regnskab over gødningsleverancer årligt, senest 1. august. Ligger ejendomme, der aftager husdyrgødningen, i andre kommuner, skal kopi af regnskabet ligeledes sendes hertil.

Stk. 11. På de arealer, som er omtalt i § 24, stk. 3, må den samlede tilførsel af næringsstoffer ikke overstige 50 kg totalkvælstof pr. ha om året og 40 kg totalfosfor pr. ha om året. Kvælstofdoseringsen kan beregnes som et gennemsnit over maksimalt 10 år, fosfordoseringsen kan beregnes som et gennemsnit over maksimalt 5 år.

LOKALPLAN NR. L 208

TILLÆG NR. 1

for et område til økologiske storparceller ved Kilde-
gårdvej i Billum



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen November 2006

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 208
TILLÆG NR. 1
FOR ET OMRÅDE TIL ØKOLOGISKE STORPARCELLER
VED KILDEGÅRDVEJ I BILLUM

INDHOLDSFORTEGNELSE

	INDLEDNING	3
I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	5
1.02	Områdets beliggenhed	5
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	6
1.04	Lokalplanens formål og indhold	6
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	7
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	9
1.07	Miljøvurdering af planer og programmer	10
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	11
1.09	Retsvirkninger	13
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	16
§ 2	Område og zonestatus	16
§ 3	Områdets anvendelse	16
§ 4	Udstykning	17
§ 5	Vejforhold	17
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8	Tekniske anlæg	19
§ 9	Ubebyggede arealer	19
§ 10	Hegn og beplantning	21
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 12	Grundejerforening	21
§ 13	Tilladelser fra andre myndigheder	21
	Vedtagelsespåtegning	22
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning	
	Bilag 2: Illustrationsplan med byggelinier mv.	
IV	UDDRAG FRA HUSDYRBEKENDTGØRELSEN	

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om planlægning.

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

1)

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

Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 8 uger fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelser, kan Byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil Byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt forslag, vil Byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde byråd, Bytoften 2, 6800 Varde, inden udløbet af en frist på 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

BAGGRUND

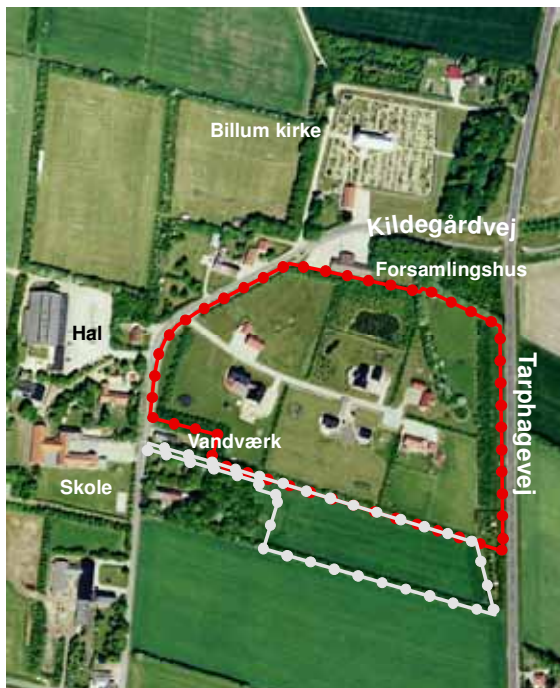
1.01

Byrådet udarbejdede i 1998 en lokalplan med mulighed for at udstykke og etablere økologiske storparceller. Området er i dag udstykket og udbygget, men udviklingen har afstedkommet en efterspørgsel på én yderligere storparcel.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplantillægget er:

- at skabe mulighed for udstykning én økologisk storparcel og
- at åbne muligheder for individuel udfoldelse med fællesskab, hvilket kan være med til at styrke interessen for at bosætte sig i lokalsamfundet.

OMRÅDETS BELIGGENHED



- Eksisterende lokalplanområde
- Lokalplantillæggets afgrænsning

1.02

Det eksisterende område med storparceller er beliggende sydvest for Billum by mellem landevej nr. 539, Tarpbagevej og Kildegårdvej. Nord for området ligger Billum Forsamlingshus og Billum Kirke. Vest for området ligger Billum skole og Billum hallen og mod syd afgrænses området af det åbne land og Billum Vandværk.

Med lokalplantillægget udlægges et nyt område til én jordbrugsparcel syd for det eksisterende område. Det kommende lokalplanområde omfatter et areal på ca. 11.600 m².

Det eksisterende område og området omfattet af lokalplantillægget er vist på hosstående skitse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende forhold.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Principskitse

1.03

Området er beliggende i landzone og anvendes i dag til landbrugsmæssige formål. Området henligger som åben mark og der er ingen betydelige terrænforskelle i området.

Området med økologiske jordbrugsparceller udvides, så det omfatter en del af matr.nr. 18c Burgaard, Billum.

1.04

Formålet med lokalplantillægget er at udlægge et område til én økologisk storparcel(jordbrugsparcel) med mulighed for hobbypræget landbrug, der på grund af arealkrav ikke kan indpasses i et traditionelt parcelhusområde.

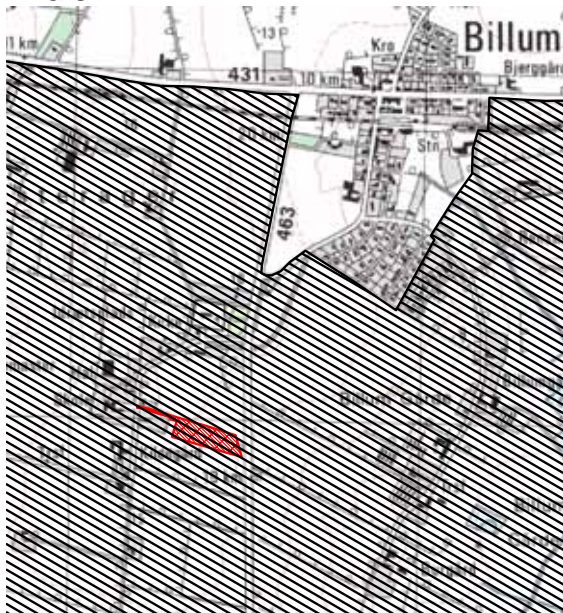
Lokalplantillægget skal åbne mulighed for at supplere et eksisterende grønt boligområde med jordbrugsparceller.



En lokalplan fastsætter en række bestemmelser for placering og udformning af bebyggelsen, således at denne kommer til at fremstå som en harmonisk helhed, der er afstemt i forhold til omgivelserne.

Nærværende lokalplantillæg sikrer således, at bebyggelse herunder udhuse, garager m.m. etableres på et afgrænset areal som vist på kortbilag 2.

Desuden finder Byrådet det væsentligt, at arkitekturen i området ikke udvikler sig som parcelhusbyggeri, men i stedet refererer til det traditionelle grundmurede byggeri på landet. Disse kendetegnes bl.a. ved brug af elementer som sokkel, gesimsafslutning mellem mur og tag, høj tagrejsning m. m. Se principskitse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN



 Kystnærhedszone 2016
 Lokalplantillæggets afgrænsning



Hegn mod nord - udenfor området.



Hegn mod syd - indenfor området.

1.05

Kystnærhedszone

Området som lokalplantillægget omfatter, er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

I kystnærhedszonen kan der, jf. planlovens § 5b stk. 1, kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Af planlovens § 35, stk. 3 fremgår det, at for arealer i kystnærhedszonen må landzonetildelse kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt følger op på planlovens intentioner ved generelt at begrænse nye arealudlæg til byudvikling, tekniske anlæg samt ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen er dog ikke en forbudszone, men en planlægningszone, hvor der skal planlægges og administreres ud fra de særlige hensyn, der knytter sig til landskaber.

Lokalplantillægget omfatter et mindre areal som i en national og regional sammenhæng er af underordnet betydning.

Ved at indføre restriktive bestemmelser til bebyggelsens udformning sikres det, at det eksisterende kystlandskabs særlige karakter ikke påvirkes i væsentlig grad.

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, når lokalplanen omfatter bebyggelse.

Området omfattet af tillægget er omgivet af kraftige hegn mod nord, syd og øst. Lokalplantillægget lægger samtidigt op til, at beplantningen mod øst udvides, så det følger den eksisterende beplantning i det eksisterende lokalplanområde. Mod vest findes et område med større træer, der afskærer for udsynet til Kildegårdvej. Den visuelle påvirkning af omgivelserne vil derfor være stort set uændret.

Vandindvindingsinteresser

Området omfattet af tillægget, har tidligere været udpeget som et grundvand indvindingsopland. I Forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt er denne udpegning ikke længere aktuel. Området er dog stadig registreret som et område med begrænsede drikkevandinteresse.

I lighed med det eksisterende område mod nord tinglyses en servitut, der forbyder brug af sprøjtegifte til ukrudtsbekæmpelse.

Naturområde

Området, omfattet af lokalplantillægget var ved vedtagelsen af lokalplan L 208 i 1998 udpeget som naturområde. I Forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt er området ikke længere naturområde, men udgør i stedet et værdifuldt landbrugsområde.

Værdifulde landskabsområder

Området omfattet af lokalplantillægget ligger i et værdifuldt landskabsområde. Kendetegnende for de værdifulde landskabsområder er eksempelvis, at der fra området er udsigt over en ådal eller et vidstrakt landskab. Retningslinierne i Forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt fastslår, at især større byggeri og tekniske anlæg skal begrænses mest muligt inden for områderne. De værdifulde landskaber må kun i ganske særlige tilfælde inddrages til byvækst.

Gennem restriktive krav til bebyggelsen sikres det, at påvirkningen af landskabet bliver minimal. Samtidigt afgrænses lokalplanområdet bl.a. mod landskabet syd for området af et eksisterende kraftigt ca. 6 m bredt levende hegn, der bevares, hvorved der ikke bliver visuel forbindelse mellem lokalplanområdet og det værdifulde landskab.



Billum Kirke.



Udsigt mod Billum kirke set fra lokalplanområdet. Kirken er ikke synlig fra det pågældende sted (kirkens ca. placering er markeret med en pil) I forgrunden ses hegnen der afgrænser det eksisterende område mod nord og de store træer, der afskærer udsigten til Kildegårdvej mod vest.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Værdifulde Kulturmiljøer

Området som lokalplantillægget omfatter ligger i et område med værdifulde kulturmiljøer. Dette skyldes ikke mindst, at området er beliggende tæt på Billum Kirke, der er meget markant placeret i landskabet.

Området der udlægges til én jordbrugsparcel ligger syd for de eksisterende jordbrugsparceller og den kommende bebyggelse vil således ligge længere fra kirken, end den eksisterende bebyggelse. Samtidigt vil bebyggelsen være undergivet restriktive krav, der sikre at bebyggelsen tilpasses kulturmiljøet omkring kirken. Oplevelsen af kirken ændres stort set ikke, da de levende hegn nord og syd for området bevares.

Kirkebyggelinie

Området, som lokalplantillægget omfatter berøres i den nordligste del af kirkebyggelinien omkring Billum Kirke, men det udlagte byggefelt ligger udenfor kirkebyggelinien.

Skovbyggelinie

En del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinie. En byggetilladelse forudsætter derfor en dispensation fra skovbyggelinien eller Skov- og Naturstyrelsens ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplantillæggets område.

1.06

Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne for området som lokalplanområdet udvides med.

På nuværende tidspunkt er området udlagt til jordbrugsformål, herunder landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.

Ved kommuneplantillæg nr. 28 ændres anvendelsesbestemmelserne for området til boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter.

Tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune**Planlægningsdistrikt nr. 02**

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

Enkeltområde nr. 02Å1

Områdets status pr. 01.01.2005	Landområde Landzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 01.01.2005	Ingen

a) Områdets fremtidige anvendelse	Økologiske Storparker. Boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter.
b) Bebyggelsens art	
c) Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	
d) Max. etageantal Max. bygningshøjde	
e) Bebyggelsens udformning	
f) Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser	
g) Bepantning og hegn	
h) Særlige bevaringsinteresser	De i hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesse beskyttes i videst mulig omfang.
i) Andet	Arealer, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne. Arealet forbliver i landzone

Der henvises til Varde Kommunes målsætninger for boliger og befolkning (bosætningspolitik), som findes i Hovedstrukturen til Kommuneplan 2004 –2016.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) 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 kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

1.07

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 4, stk. 1 og stk. 2 skal der ved afgørelse af, om en plan eller et program må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, tages hensyn til kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet jf. lovens bilag 2.

Byrådet vurderer i henhold til § 3, stk. 1 pkt. 3, med udgangspunkt i kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning for indvirkning på miljøet, som angivet i bilag 2 til loven, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ovenstående afgørelse kan påklages til naturklagenævnet inden 4 uger fra den dag lokalplanforslaget er offentliggjort.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN
ØVRIGE PLANLÆGNING****1.08**Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området som tillægget omfatter.

Zonestatus

Området som tillægget omfatter ligger i landzone og forbliver i landzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Landzonetilladelse

Da området forbliver i landzone er lokalplantillægget tillagt bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4. Det medfører, at lokalplanen erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse mv.

Vandforsyning

Området ligger i et vandforsyningsområde, som hører under Billum Vandværk.

Vandforsyning etableres fra eksisterende hovedvandedning, som er beliggende i Kildegårdvej.

Varmeforsyning

Området varmforsynes individuelt. Det kan f.eks. være ved jordvarme, masseovne, stoker eller pillefyr. Området kan også tillades opvarmet ved Naturgas.

Spildevandsplan

Området som tillægget omfatter inddrages under kommunens spildevandsplan. Området spildevandskloakeres, og spildevand ledes til Varde Renseanlæg.

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

Befæstede arealer, hvorpå der foretages bilvask og lignende, skal forsynes med afløb der tilsluttes spildevandssystemet.

Tagvand og øvrigt overfladevand nedsives lokalt på egen grund.






Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i matriklen.

Varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser
Ifølge Miljøministeriets cirkulære nr. 35 om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser i region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v. af 3. juni 2005, § 7, pkt. 2 må det samlede arealforbrug ved udlæg til jordbrugsparcer, ikke overstige 1 ha. pr. bolig. Eftersom lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 11.600 m² er denne bestemmelse ikke opfyldt. For at imødekomme dette krav, har alternative afgrænsninger af området været overvejet, og der er indhentet en udtalelse fra Jordbrugskommissionen:

"Jordbrugskommissionen behandlede henvendelsen i sit møde den 6. november 2006, hvor det blev besluttet at udtale, at Jordbrugskommissionen på det foreliggende grundlag ikke vil udtale sig imod en fravigelse af arealgrænsen på 1 ha"



-  Byzone
-  Fremtidigt byområde
-  Planlagt byområde
-  Lokalplanområde
-  10 km afstandszone

Ifølge cirkulærets § 7, pkt. 4 må jordbrugsparcer ikke placeres inden for en afstand af 10 kilometer fra byzonegrænsen til et landsdelscenter. Da Esbjerg ifølge Forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt er et landsdelscenter bør området omfattet af lokalplantillægget overholde afstandskravet.

Afstanden fra lokalplanområdet til byzonegrænsen i Hjerting og Guldager er henholdsvis 8.2 km og 9.7 km. Jordbrugskommissionen for Ribe Amt bemærker vedrørende afstandsforholdene blandt andet at:

I betragtning af afstanden til byzonegrænsen, og at der er tale om en meget begrænset udvidelse af et eksisterende område med jordbrugsparcer, finder kommissionen dog ikke at ville udtale sig imod planen."

Ved jordarbejder f.eks. i forbindelse med bygge- og /eller anlægsarbejder kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning.

For at undgå en forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden bygge- og/eller anlægsarbejdet igangsættes.

Ifølge Museumsloven (lov nr. 473 af 7. juni 2001), kapitel 8 skal Varde Museum i forbindelse med et lokalplanforslag eller inden der gennemføres et bygge- og /eller anlægsarbejde - hvis de bliver bedt om det - foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol evt. med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til hvorvidt eventuelle bygge og/eller anlægsarbejder indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse, inden der kan gennemføres et bygge- og/eller anlægsarbejde.

Som Planmyndighed skal Varde Kommune inddrage Varde Museum, når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier. I alle tilfælde skal museet foretage en arkivarisk kontrol med eventuelle undersøgelser og dokumentationsopgaver for at sikre, at der i planen tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.

Hvis museet i forbindelse med en arkivarisk kontrol forinden bygge og/eller anlægsarbejder igangsættes har erklæret, at der ikke findes fortidsminder på arealet og der under jordarbejder alligevel dukker spor op vil omkostninger til eventuelle undersøgelser kunne blive afholdt af Kulturministeriet.

RETSVIRKNINGER

Museumsloven

Formålet med museumsloven er at sikre kultur- og naturarven (fortidsminder). Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Inden offentliggørelsen af dette lokalplanforslag foretog Varde Museum en arkivarisk kontrol og udtalte bl.a.,

at der ingen kendte fortidsminder er på selve arealet, men der er for nylig fundet en romertidsperle på kirkegården og et stort areal mod øst er udpeget til kulturarvsareal, fordi der her er fundet væsentlige jernalderfund.

Der kan være en risiko for at støde på hidtil ukendte fortidsminder i form af forhistoriske bopladser/grave under anlægsarbejdet. I henhold til museumsloven skal man i så fald straks indstille arbejdet i det omfang det berører fortidsmindet og tilkalde Varde Museum.

For at undgå en sådan uheldig situation anbefaler museet en prøvegravning inden anlægsarbejdet igangsættes.

1.09

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 i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 208

TILLÆG NR. 1

FOR ET OMRÅDE TIL ØKOLOGISKE
STORPARCELLER VED KILDEGÅRD I
BILLUM.

I henhold til lov om planlægning I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplantillæggets formål er:

- at** skabe et attraktivt grønt og økologiske bolig-område med en bebyggelse bestående af et fritliggende enfamiliehus på én storparcel (jordbrugspartikel),
- at** muliggøre begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter,
- at** sikre, at bebyggelsen får en sådan placering, udformning og materialemæssig karakter, at den fremstår som en harmonisk helhed, der er afstemt i forhold til omgivelserne,
- at** fastlægge bebyggelsens omfang/placering og udstykningsplan for området

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplantillægget afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, så det eksisterende område med jordbrugspartceller udvides til også at omfatte en del af matr. nr. 18c, Burgård, Billum. Lokalplantillægget vil omfatte den ene parcel indenfor tillæggets afgrænsning, der efter den 25. februar 2007 kan udstykkes fra ovennævnte område.

2.02

Området er beliggende i landzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse fortsat være beliggende i landzone.

2.03

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse mv.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

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

3.02

Byrådet kan dog tillade, at der inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Byrådets vurdering drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved oplagring, skiltning eller lignende,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

3.03

Parcellen inden for området skal tilkobles det kommunale spildevandssystem. Overfladvand – bortset fra afløb fra områder der anvendes til bilvask mv. kan nedsives på egen grund.

3.04

Der må ikke etableres/nedgraves olietanke i området.

§ 4 Udstykning**4.01**

Der må ikke ske yderligere udstykning eller matrikulære ændringer inden for området.

§ 5 Vejforhold**5.01**

Området vejbetjenes fra Kildegårdsvej ad en 5,00 m bred privat vej.

5.02

Såfremt der på et tidspunkt anlægges cykelsti langs udstykningen mod Kildegårdsvej, skal grundejer være indforstået med at afgive fornødent areal uden erstatning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**6.01**

Beboelseshus, garager, udhuse og carporte må kun opføres i en zone i den vestlige del af området som vist på kortbilag 2.

Småhuse kan opføres udenfor byggefeltet

6.02

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 4 m fra skel mod anden grund.

6.03

Inden for bebyggelseszonen skal enhver bebyggelse placeres med enten facade eller gavl parallelt med skel.

6.04

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 5 for den enkelte ejendom.

6.05

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

6.06

Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

6.07

Tage skal være symmetriske saddeltage med en taghældning på 45°.

På garager/carporte, udhuse o.l. kan lavere taghældning tillades.

6.09

Placering og omfang af bebyggelse skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN****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 samt opnå en god helhedsvirkning med omgivelserne.

7.02

Bygningers ydervægge må kun opføres i blødstøgne teglsten og skal fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset mur, der males, kalkes eller indfarves. Mindre dele af bebyggelsen kan dog opføres af andre materialer, eksempelvis som et større glasparti.

7.03

På beboelsesbygninger skal facade udføres med markeret sokkel samt afsluttes med synlig gesims og tagrender.

Tagrender må kun udføres i zink o.l.

Der må ikke udføres tagudhæng.

7.04

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

7.05

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

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

7.06

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

7.07

Vinduer, døre og porte skal udføres i træ eller aluminium, 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 husnummerangivelse må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde.

§ 8 TEKNISKE ANLÆG**8.01**

Området varmforsynes individuelt. Områder kan tillades opvarmet ved Naturgas.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**9.01**

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

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

Plantebæltet i den sydlige del af området skal bevares og vedligeholdes som en sammenhængende beplantning af lægivende og afskærmende karakter.

Befæstede arealer, hvorpå der foretages bilvask og lignende, skal forsynes med afløb, der tilsluttes spildevandssystemet.

Tagvand ledes fra de enkelte ejendomme sammen med øvrigt overfladevand til regnvandsledning i Kildegårdvej, med afledning til Mejerivandløbet.

9.02

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.

9.03

Gødning fra opstaldede dyr skal være dybstrøelse til kompostering efter gældende regler i Husdyrbekendtgørelsen af 13. juli 2006 § 11, stk.1.

Husdyrholdets størrelse skal harmonere med arealet, således at Husdyrbekendtgørelsens § 28 om harmoniseringskrav overholdes. Se bilag 1: § 11, § 6 og § 28.

Der kan dog gives dispensation til Husdyrbekendtgørelsens § 6, pkt. 7 om afstand til nabo-skel ved ansøgning.

Uanset ovennævnte bestemmelser skal de, til enhver tid af Miljøministeriet fastsatte regler for opbevaring af gødning fra husdyrhold, overholdes.

§ 10 HEGN OG BEPLANTNING**10.01**

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn. Langs den private vej i skel til matr. nr. 3^m Burgard, Billum og i lokalplantillæggets vestlige afgrænsning i skel til matr. nr. 3^m Burgård, Billum kan der dog etableres et fast hegn med en maksimal højde på 1,70 m i skel.

10.02

Byggeliniearealet langs Tarphagevej tilsås med græs, hvori der skal etableres en spredt træ- og buskagtig prydbepantning.

Bag byggeliniearealet langs Tarphagevej skal der etableres et 11 m bredt beplantningsbælte, så hegnet fra det eksisterende lokalplanområdet fortsættes.

Langs lokalplanens afgrænsning mod syd skal det eksisterende kraftige 3-rækkede levende hegn bevares og vedligeholdes.

Plantebæltet i den østlige del af området udvides som vist på kortbilag 2.

De på kortbilag 2 viste beplantningsbælte etableres senest 12 måneder efter udstykning af parcellen.

Plantebælterne skal bestå af danske landskabsplanter, f.eks. søjlerøn, ahorn, syren, hassel eller tjørn.

Planteplaner for plantebælterne skal godkendes af Byrådet.

10.03

Det er dokumenteret, at såfremt boliger og de bolignære opholdsarealer placeres i en afstand af 60 m fra Tarphagevejs vejmidte, kan Miljøstyrelsens støjvilkår på 55 dB (A) overholdes.

**§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR
IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE****11.01**

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

§ 12 GRUNDEJERFORENING**12.01**

Grundejeren indenfor lokalplanområdet kan pålægges at tilslutte sig grundejerforeningen for det tilstødende område med jordbrugsparcerer mod nord.


**§ 13 TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER****13.01**

Området omfattet af tillægget kan først bebygges efter landbrugspligten er ophævet.


VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 27. februar 2007

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester



Peter B. Möller
Fungerende
Kommunaldirektør

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på del af matr. nr. 18^c, Burgård, Billum.
Således vedtaget af Varde Byråd den 26. juni 2007

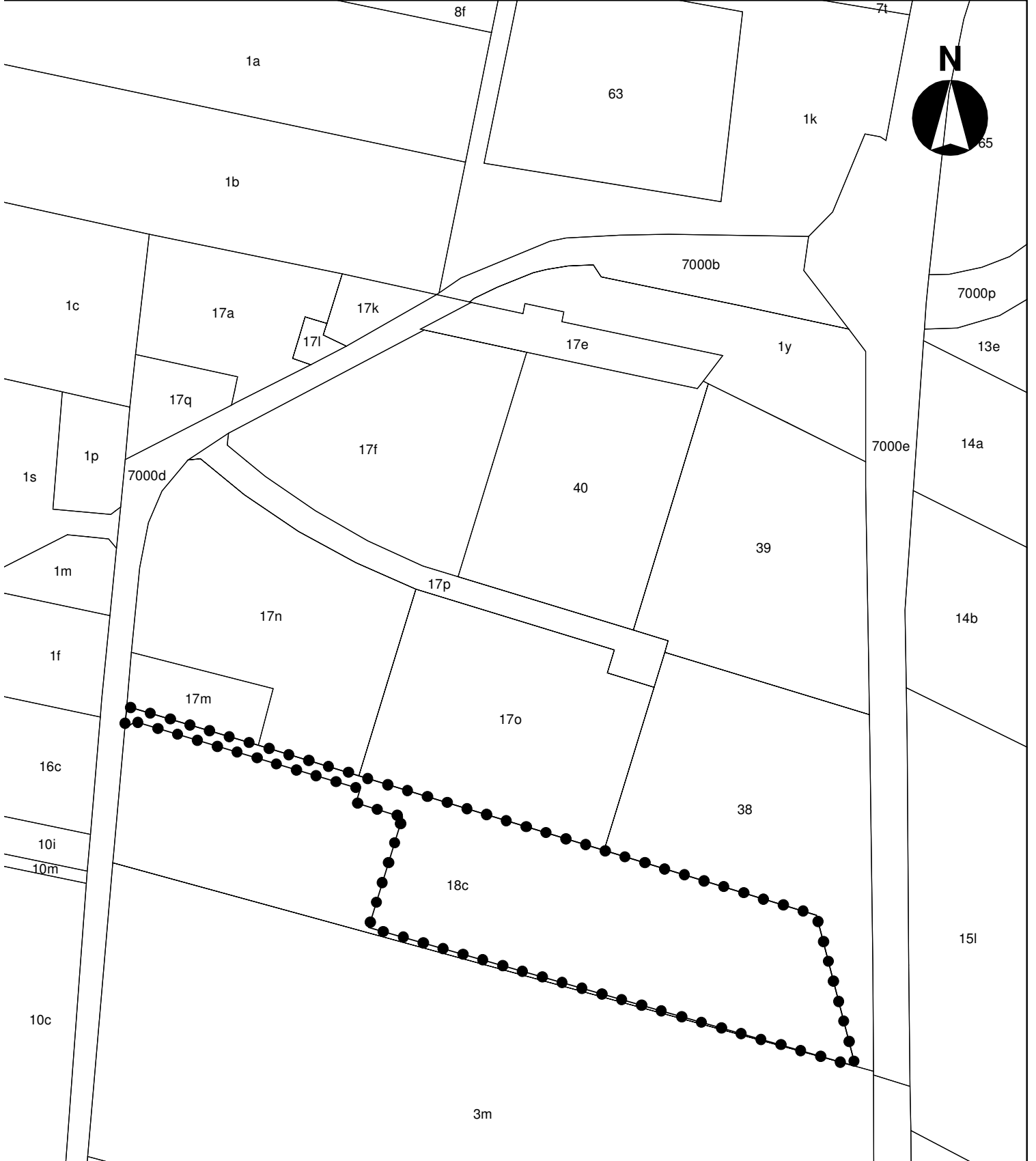
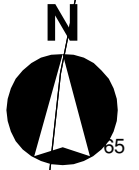
P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester



Max Kruse
Kommunaldirektør

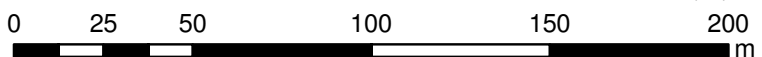


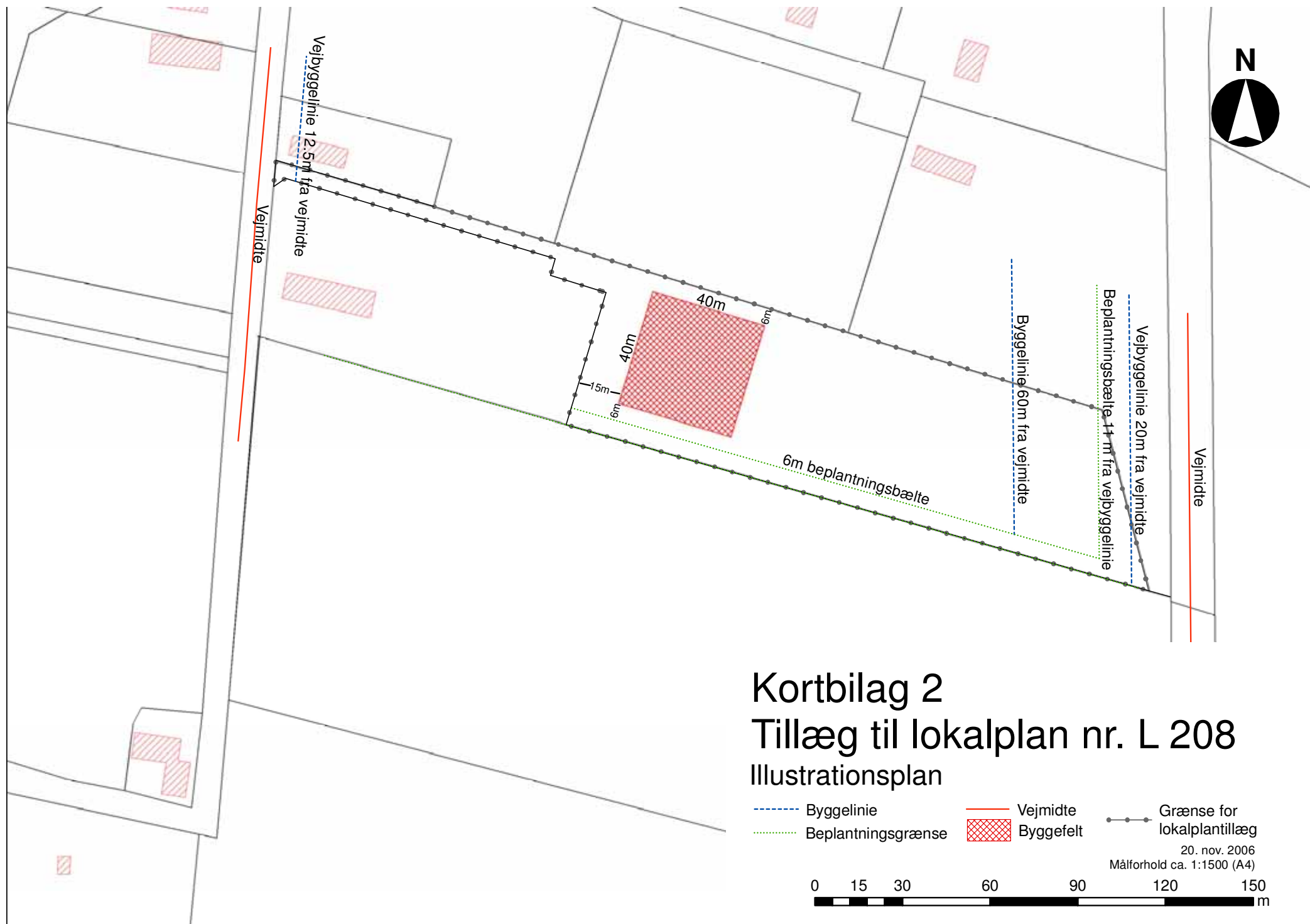
Kortbilag 1

Tillæg til lokalplan nr. L 208

●-●-● Grænse for lokalplantillæg

20. nov. 2006
Målförhold ca. 1:2000 (A4)





L 208 Tillæg nr. 1 Uddrag af husdyrbekendtgørelsen

Bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.

§ 6. Stalde og lignende indretninger til dyr, samt møddinger og åbne beholdere til husdyrgødning skal opfylde følgende afstandskrav:

- 1)
Til enkelt vandindvindingsanlæg25 m
- 2)
Til fælles vandindvindingsanlæg 50 m
- 3)
Til vandløb (herunder dræn) og søer 15 m
- 4)
Til offentlig vej og privat fællesvej15 m
- 5)
Til levnedsmiddelvirksomhed 25 m
- 6)
Til beboelse på samme ejendom15 m
- 7)
Til naboskel30 m

Stk. 2. Ensilageoplag, ensilagebeholdere og lukkede beholdere til husdyrgødning samt beholdere til spildevand skal opfylde de i stk. 1, nr. 1-5 og 7 nævnte afstande.

Stk. 3. Hvor overholdelse af ovennævnte afstande ikke er mulig, kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation. Der kan fastsættes vilkår for indretning og drift, så at der ikke opstår væsentlige ulemper og gener eller forurening af omgivelserne. Sådanne vilkår skal fastsættes, hvis der meddeles dispensation fra nr. 1-3.

Stk. 4. Hvor overholdelse af de nævnte afstande ikke vil medføre tilstrækkelig sikkerhed mod ikke-uvæsentlige gener eller forurening, kan kommunalbestyrelsen påbyde, at anlægget placeres mere hensigtsmæssigt.

Stk. 5. Anlæg, der er lovligt placeret ved bekendtgørelsens ikrafttræden, kan fortsat være placeret samme sted.

§ 11. Kompost med et tørstofindhold på mindst 30 pct. må dog oplagres i marken, såfremt oplaget er overdækket med kompostdug eller lufttæt materiale. Oplaget skal opfylde afstandskravene i § 6, stk. 1, og må ikke medføre risiko for forurening af grund- eller overfladevand.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan, for landbrugsejendomme i landsbyer, i særlige tilfælde tillade opbevaring af fast gødning i markmødding, hvis det godtgøres, at det ikke er muligt at opnå en miljømæssig tilfredsstillende opbevaring i tilknytning til staldene.

Stk. 3. En tilladelse skal være ledsaget af sådanne vilkår for placering, indretning og drift af markmøddingen, at der ikke opstår risiko for forurening af grundvandet, og at der ikke kan ske afledning til vandløb (herunder dræn), søer og havet. For markmøddinger gælder i øvrigt afstandsbestemmelserne i § 6, stk. 1.

§ 28. På en landbrugsbedrift må der højst udbringes en husdyrgødningsmængde svarende til 1,4 dyreenheder pr. ha pr. planperiode. (1. august-31. juli).

Stk. 2. På en landbrugsbedrift med kvæg, får eller geder må husdyrgødningsmængden, fra disse dyr på egen bedrift, dog udbringes i en mængde svarende til 1,7 dyreenheder pr. ha pr. planperiode.

Stk. 3. På en landbrugsbedrift, hvor mindst 2/3 af landbrugsbedriftens dyreenheder udgøres af fjerkræ, pelsdyr eller en blanding heraf, må husdyrgødningsmængden, fra disse dyr på egen bedrift, dog indtil den 1. august 2004 udbringes i en mængde svarende til 1,7 dyreenheder pr. ha pr. planperiode.

Stk. 4. På en landbrugsbedrift, hvor mindst 2/3 af husdyrholdet er kvæg, må der udbringes en husdyrgødningsmængde svarende til 2,3 dyreenheder pr. ha pr. planperiode. Betingelserne nævnt i bekendtgørelsens bilag 2 skal overholdes.

Stk. 5. Bedrifter, der deltager i en produktionsmæssig sammenhæng med de bedrifter, som er nævnt i stk. 2 og 4, er ligeledes omfattet af disse bestemmelser, jf. § 2, stk. 1, nr. 10. Økologisk autoriserede bedrifter er ikke omfattet af bestemmelserne i stk. 2-4.

Stk. 6. Mængden af udbragt husdyrgødning, jf. stk. 1-4, beregnes ud fra den producerede mængde korrigeret for lagerforskydninger primo og ultimo i den pågældende planperiode (1. august-31. juli), jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, samt den mængde der er afgivet og modtaget i løbet af planperioden, jf. stk. 8. Gødning afsat af græssende dyr medregnes som udbragt, såfremt det afsættes på arealer der kan medregnes som harmoniarealer, jf. stk. 7. Korrektion for lagerforskydning skal beregnes ud fra 100 kg N per dyreenhed.

Stk. 7. Harmoniarealer, jf. stk. 1-4, opgøres for hver planperiode. Ved opgørelsen fraregnes de arealer med afgøder, som ikke har gødkningsnorm, jf. § 24, samt arealer, hvor husdyrgødning ikke må anvendes eller under normale omstændigheder ikke kan udbringes.

Stk. 8. Hvis en bedrift har større mængde husdyrgødning til rådighed, herunder gødning modtaget fra andre bedrifter, end der må udbringes på bedriftens areal, jf. stk. 1-7, skal der foreligge skriftlige aftaler, der sikrer, at overskydende husdyrgødning afsættes til

- 1) en registreret virksomhed, jf. § 2 i lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække,
- 2) et biogasanlæg,
- 3) et fællesanlæg,
- 4) et forarbejdningsanlæg,
- 5) som forarbejdet husdyrgødning, jf. stk. 9, eller
- 6) et miljøgodkendt anlæg, der kan forbrænde affald i henhold til reglerne i Miljøministeriets bekendtgørelse om anlæg, der forbrænder affald.

Stk. 9. Forarbejdet husdyrgødning erklareret i henhold til gødningsloven kan afsættes, såfremt det indberettes i henhold til regler fastsat i medfør af lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække.

Stk. 10. Afsætning af gødning fra biogasanlæg, fællesanlæg eller forarbejdningsanlæg forudsætter ligeledes indgåelse af skriftlig aftale. Ved afsætning af gødning til forbrændingsanlæg uden for bedriften, skal det pågældende forbrændingsanlæg, der modtager husdyrgødning og forarbejdet husdyrgødning, indberette, hvem anlægget har modtaget husdyrgødning mv. fra, i henhold til regler fastsat i medfør af lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække.

Stk. 11. Det afsatte antal dyreenheder, jf. stk. 8-10, beregnes ud fra den afsatte kvælstofmængde, jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, således at forholdet mellem dyreenheder og kvælstofindholdet svarer til den pågældende gødningsproduktion.

Stk. 12. Driftsherren skal kunne dokumentere, at harmonikrav, jf. stk. 1-7, er opfyldt.

Stk. 13. Dokumentation i form af forpagtningsaftale skal indeholde oplysninger om arealets størrelse, aftaleparternes navn, adresse, momsnummer (SE/CVR-nr.), gyldighedsperiodens startdato, slutdato eller opsigelsesvarsel og dato for aftalens indgåelse.

Stk. 14. Dokumentation i form af aftale, jf. stk. 8 og stk. 10 skal indeholde oplysninger som angivet i den til enhver tid gældende bekendtgørelse om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække.