

# LOKALPLAN

# 07.B32.01

for et område til boliger syd for Ellebakken



**Varde Kommune**

Plan- og Teknikafdelingen

februar 2006



VARDE KOMMUNE

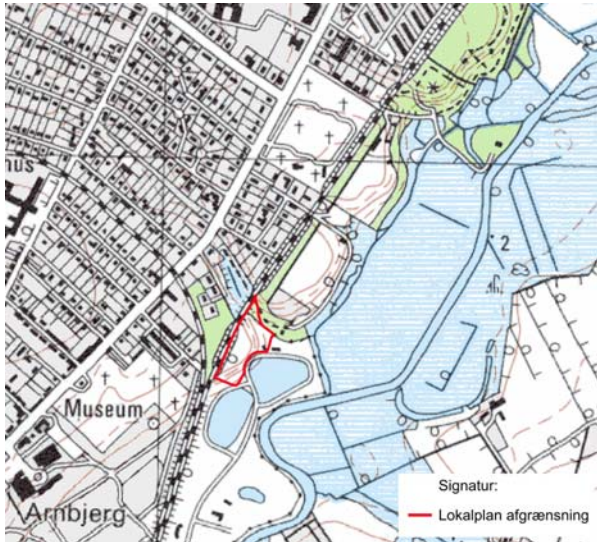
LOKALPLAN NR. 07.B32.01  
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGER VED ELLEBAKKEN

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
I REDEGØRELSE	3
1.01 Baggrund	3
1.02 Områdets beliggenhed	3
1.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04 Lokalplanens formål og indhold	3
1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
1.07 Miljøvurdering	5
1.08 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
1.09 Retsvirkninger	8
Bilag 1: Arter der beskyttes i habitatområde 77	9
II LOKALPLAN	11
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8 Ubebyggede arealer	14
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§10 Grundejerforening	15
Vedtagelsespåtegning	15
III KORTBILAG	
Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
Bilag 2: Vejforhold	
Bilag 3: Administrationskort	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.



**BAGGRUND****OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD****1.01**

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er at skabe mulighed for, at der kan opføres boliger med udsigt over Varde Ådal på en lokalitet ved det tidligere Varde Sommerland.

**1.02**

Området er beliggende mellem Varde Å og den nordgående jernbane. Tilkørsel sker via Bellevuevej.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 129<sup>dk</sup>, Varde Markjorde, der efter mageskifte med Varde Kommune udgør et areal på 8860 m<sup>2</sup>. Mageskiftet omfatter mindre dele af matrikel 129<sup>dk</sup> og 1<sup>a</sup> Varde Markjorde.

**1.03**

Området har tidligere været en del af det nu nedlagte Varde Sommerland og henligger ubebygget.

Den øverste del af området er beliggende i niveau med jernbanen i kote 8-9 (DVR 90). 20-30 m fra adgangsvejen falder grundene mod syd. Niveauet under skrænten ligger i kote 3-4.

Plateauet i niveau med jernbanen henligger som græsmark. Skrænten er tilgroet med buskads og større træer.

**1.04**

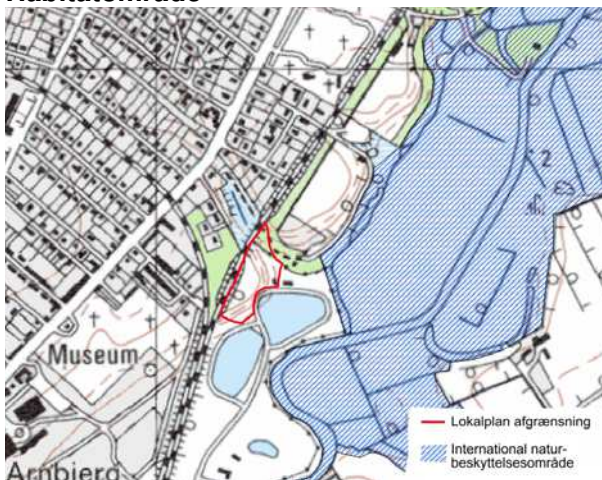
Lokalplanens formål er, at skabe mulighed for, at opføre et antal boliger med en attraktiv beliggenhed med udsigt over Varde Ådal.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åben-lavt byggeri med mulighed for forskudte planer.

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terrænforhold.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

### Habitatområde



Området vil komme til at bestå af 3 en-familiehuse der skal søges tilpasset områdets karakter.

#### 1.05

Området ligger i byzone og er i Regionplan 2012 udlagt til byformål.

Området grænser op til et område der i Regionplan 2012 er udpeget til naturområde.

Den del af lokalplanområdet der støder op til naturområdet udgøres af en slugt der ikke kan bebygges.

I henhold til bekendtgørelse om afgrænsning af administration af internationale naturbeskyttelsesområder (bek. nr. 477 af 7. juni 2003), skal der i redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale beskyttelsesområde.

#### Vurdering:

Planområdet er adskilt fra habitatområde 77 (skraveret) af 2 søer og et stisystem med offentlig færdsel.

Opførelse af 3 boliger vil ikke give anledning til fysiske ændringer i de lavtliggende arealer der støder op til beskyttelsesområdet og det vurderes at opførelse af 3 boliger ikke vil give en mærkbar øget færdsel i området.

Det vurderes således ikke at lokalplanen vil influere på livsbetingelserne for de arter og naturtyper der beskyttes i habitatområde 77. En liste over de beskyttede arter ses i bilag 1 til lokalplanens redegørelse.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

### Kommuneplantillæg 07 for enkeltområde nr. 07 B32

Områdets status pr. 1.1.2005	Rekreativt område Byzone Grønt område/område til fritidsformål
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.1.2005	Lokalplan L 626

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål
b. Bebyggelsens art	Åben-lav
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max 25 % for den enkelte grund
d. Max. etageantal  Max. bygningshøjde	Max. en etage over terræn ved vej. Forskudte planer er tilladt. Max 6 m over terræn ved vej
e. Bebyggelsens udformning.	Bebyggelsen skal tilpasses områdets særlige topografi
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser.	2 p-pladser pr. boligenhed
g. Beplantning og hegn.	Eksisterende bevaringsværdig beplantning bevares i videst mulige omfang. Beplantning foretages i overensstemmelse med godkendt beplantningsplan. Området skal fremtræde med en grøn karakter.
h. Særlige bevaringsinteresser.	Større bevaringsværdige egetræer skal bevares
i. Andet.	

## SCREENING IFH TIL LOV OM 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)

### 1.06

En del af Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 07.F1, hvori området er udlagt til grønt område/område til fritidsformål.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at tillæg nr. 07 til Kommuneplan 2004-2016, hvori området udlægges til boligformål med åben bebyggelse vedtages senest samtidig med denne.

### 1.07

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004), skal der foretages en vurdering af de sandsynlige væsentlige virkninger på miljøet af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Til vurdering af om en plan eller et program kan få væsentlige indvirkning på miljøet screenes efter de i skemaet listede kriterier.

Lokalplanområdet omfatter et mindre byzoneareal og det vurderes at udlæg af tre nye boliger vil have en ubetydelig effekt i forhold til screeningskriterierne. Lokalplanen vurderes således ikke at få væsentlige indvirkning på miljøet og er dermed ikke omfattet af lov om miljøvurderinger af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**

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

**1.08****Lokalplan**

Der har tidligere været udarbejdet lokalplan for området L625 der fastlagde området til forlystelsespark.

**Zonestatus**

Området er beliggende i byzone.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

**Spildevandsplan**

Lokalplanområdet indgår ikke i Varde Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages før området kan ibrugtages. Området skal kloakeres for spildevand. Regnvand nedsives på egen grund.

**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet indgår ikke i Varde Kommunes varmforsyningsplanlægningen. Det er under overvejelse at føre fjernvarmforsyning til området. Den endelige beslutning kan imidlertid ikke træffes før der er truffet beslutning om den fremtidige anvendelse af naboarealerne.

Der skal derfor i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse ske en vurdering af om ejendommene med fordel kan fjernvarmforsynes. I modsat fald kan der etableres individuel varmforsyning.

**Trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes via privat fællesvej fra Bellevuevej til Ellebakken. Fra Ellebakken vejbetjenes området som angivet på lokalplanes bilag 2. Vejen føres via matr.129 dm og den nordlige del af et areal der frastykkes matr.129s, Varde Markjorder. Der tinglyses vejret på de to sidstnævnte arealer.



**Støj**

Ifølge vejledning nr. 1 1997 om Støj og vibration fra jernbaner, Miljøstyrelsen, skal boligbebyggelse på strækningen Varde-Skjern for at undgå vibration fra jernbanen placeres mindst 25 m fra spormidten. Garager mv. uden fysiske forbindelse til boligbebyggelse kan opføres tættere end 25 m fra banemidten.

Det fremgår ligeledes af vejledningen at grænseværdien for udendørs støj fra forbi kørende tog på 60 dB(a) i boligområder er overholdt mindre end 10 m fra banemidten på strækningen Varde - Skjern. Arealer i lokalområdet der ligger mindre en 10 m fra banemidten udlægges til vejarealer eller beplantningsbælte. Der gives mulighed for at grundejerne efter forudgående tilladelse fra banestyrelsen kan opføre en støjvæg mellem jernbane og fællesvejen.

Det indendørs støjniveau må ikke overstige 30 db(A). Dette opnås ved isolering af facader og vinduer mod banen i forbindelse med nybyggeri. (Begrænsning af det indendørs støjniveau er varetaget af bygge Lovgivning)

Med en byggeline på 25 m fra jernbanemidten placeres bebyggelsen uden for regionplanens støjisolinier for jernbanestøj.

**Museumsloven\***

Der er ikke registreret fund af fortidsminder i området.

\* I forbindelse med jordarbejder for eksempel ved bygge og anlægsarbejder kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til Museumsloven skal Varde Museum i forbindelse med lokalplanforslag eller inden der gennemføres bygge- eller anlægsarbejde såfremt de bliver anmodet herom foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol eventuelt med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse om hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelse inden der gennemføres et anlægs- eller byggearbejde. Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde.

**Landbrugspligt**

Arealet ligger i byzone og der er ikke landbrugspligt på arealet

**RETSVIRKNINGER****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.

I udpegningsgrundlaget for Habitatområde 77 indgår følgende arter og naturtyper:

<b>77</b>	<b>Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde</b>	1029	Flodperlemusling ( <i>Margaritifera margaritifera</i> )
		1095	Havlampret ( <i>Petromyzon marinus</i> )
		1096	Bæklampret ( <i>Lampetra planeri</i> )
		1099	Flodlampret ( <i>Lampetra fluviatilis</i> )
		1106	Laks ( <i>Salmo salar</i> )
		1113	Snæbel ( <i>Coregonus oxyrhynchus</i> )
		1355	Odder ( <i>Lutra lutra</i> )
		2310	Indlandsklitter med lyng og visse
		2320	Indlandsklitter med lyng og revling
		2330	Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene
		3260	Vandløb med vandplanter
		4010	Våde dværgbusksamfund med klokkelyng
		4030	Tørre dværgbusksamfund (heder)
		5130	Enekrat på heder, overdrev eller skrænter
		6230	Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund
		6410	Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop
		6430	Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn
		7140	Hængesæk og andre kærsamfund dannet flydende i vand
		7150	Plantesamfund med næbfrø, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv
		7230	Rigkær
		9110	Bøgeskove på morbund uden kristtorn
		9130	Bøgeskove på muldbund
		9190	Stilkegeskove og krat på mager sur bund
		91E0	Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Kun visse af arterne og naturtyperne er relevante for det berørte område.

## Bilag 1: Beskyttede arter og naturtyper i Habitatsområde 77



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B32.01 FOR ET OMRÅDE  
TIL BOLIGER SYD FOR ELLEBAKKEN

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

Det er lokalplanens formål:

**at** tilvejebringe attraktive byggegrunde,

**at** fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav byggeri,

**at** tilpasse bebyggelsen til områdets topografiske forhold omgivelserne.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### 2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 1<sup>a</sup> og del af matr. nr. 129<sup>dk</sup> Varde Markjorder. Området er beliggende i byzone.

Lokalplan L 625 påtegnes og aflyses på de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i nærværende lokalplan nr. 07.B32.01

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### 3.01

Lokalplanen fastlægger område I til åben-lav boligbebyggelse og område II til vej og grønt område, der ikke må bebygges. Område I og II er vist på bilag 3.

## § 4 Udstykning

### 4.01

Område I kan udstykkes i 3 enkeltejendomme, som angivet på bilag 3.

Område II kan ikke udstykkes og bebygges. Drift og vedligehold samt udgifter forbundet hermed påhviler grundejerforeningen.

## § 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

1/ Der tinglyses vejret på de arealer der ligger mellem Ellebakken og lokalplanområdet. Vejen skal anlægges på matr. nr. 196<sup>a</sup>, 129<sup>dm</sup> og 129<sup>s</sup> Varde Markjorder efter de på kortbilag 2 viste principper.

### 5.01

Veje udlægges som private fællesveje. Vejen kan anlægges som grusvej eller med fast belægning. Anlægsudgifter afholdes af bygherre<sup>1</sup>.

### 5.02

Der skal anlægges minimum to p-pladser pr. boligenhed på egen grund.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.01

Den samlede bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE  
FREMTRÆDEN****6.02**

Bebyggelsen må anlægges i flere forskudte planer. Bygningerne skal mod vej opføres med max. 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 6 m. Alle boliger skal fremstå som en helhed og må ikke fremstå dominerede fra Ådalen.

Ved byggeansøgning skal det visualiseres, hvorledes bebyggelsen vil fremstå i forhold til det kuperede terræn og Ådalen. Terrænreguleringer på over 0,25 m skal godkendes af Byrådet. Der må ikke opføres bygningsdele beliggende lavere end kote 7.00 (DVR90).

Indenfor arealet afgrænset af kote 7.00 og lokalplanens nord-, øst- og sydlige afgrænsning må der ikke opføres nogen form for bebyggelse (skure, terrasser eller lignende).

**6.03**

Beboelse må ikke anlægges tættere end 25 m fra banemidten og der skal i forbindelse med byggeansøgningen redegøres for, hvordan der opnås et støjniveau, der ikke overstiger 30 db(A) inden døre. Garager, carporte m.v. uden fysisk forbindelse til boligbebyggelsen kan opføres tættere end 25 m fra banemidten.

**6.04**

Garager, carporte m.v. skal opføres minimum 2.5 m fra skel.

**7.01**

Bygningerne kan opføres individuelt eller efter en samlet plan

**7.02**

Facader kan udføres i træ (bræddbeklædning), teglsten, pudsede eller vandskurede overflader. Der kan endvidere anvendes zink.

Tag kan tækkes med tegl, tagpap, strå, zink, kobber el andre metaller der fremstår med ubehandlet, mat overflade.

Der må af hensyn til synligheden fra Varde Ådal ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer på tag og facader (eksempelvis glaserede tegl) og der må udelukkende anvendes jordfarver på udvendige bygningsdele.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### 7.03

Tilbygninger, der forøger boligarealet, skal udføres i samme stil og materialevalg som den oprindelige bebyggelse og udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur.

### 8.01

Grundenes ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer og have. Oplagring må ikke finde sted.

På de dele af grundene der ligger inden for en afstand på 10 m fra banemidten skal der etableres et beplantningsbælte.

### 8.02

På skråningen skal eksisterende bevaringsværdig beplantning bevares så vidt muligt. Egetræer må kun fældes med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Eventuel supplerende beplantning skal være egnskarakteristiske træer og buske, der sikrer området karakterpræg mod Ådalen. Der må ikke etableres hæk, plankeværk eller lignende på skråningen til adskillelse af de enkelte ejendomme.

### 8.03

Fællesarealer skal fremstå som naturarealer. På arealet mellem fællesvejen og jernbanen kan etableres et beplantningsbælte eller efter forudgående tilladelse fra banestyrelsen opføres en støjvæg. Drift og vedligehold samt de udgifter der er forbundet hermed afholdes af grundejerforeningen.

### 8.04

Der skal udarbejdes samlet beplantningsplan for skråningen i delområde I og for delområde II der skal godkendes af Byrådet.

### 8.05

Der etableres passagehindrende hegn mellem jernbane og lokalplanområde. Hegnets udformning, placering m.v. skal godkendes af Bane-danmark og Byrådet.

### 9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet Varde Kommunes vand- og kloakforsyning og evt. fjernvarmeforsyning.

## § 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE



## § 10 GRUNDEJERFORENING

**10.01**

Inden for området skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og grønne områder. Ved senere udstyknings af ejendomme med vejret til den private fællesvej udvides grundejerforeningen til også at omfatte disse.

**10.02**

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

**10.03**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af byrådet og tinglyses på de berørte ejendomme.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 1<sup>a</sup> og 129<sup>dk</sup> Varde Markjorder

Varde Byråd, den 9. februar 2006



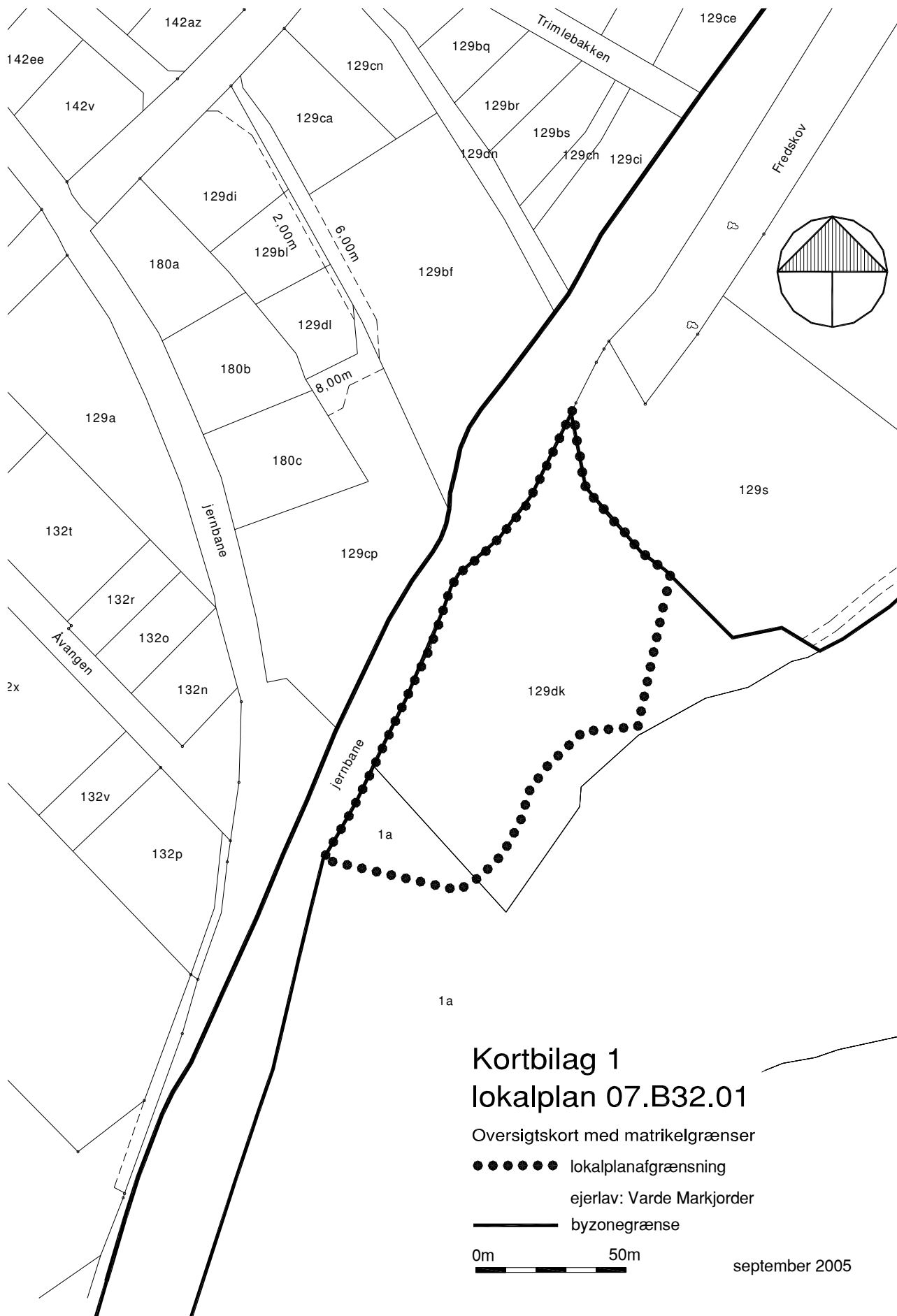
Kaj Nielsen  
Borgmester

P.b.v.



Sten Lund  
Kst. kommunaldirektør





# Kortbilag 1 lokalplan 07.B32.01

Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplanafgrensning
- ejerlav: Varde Markjorder
- byzonegrænse



september 2005



