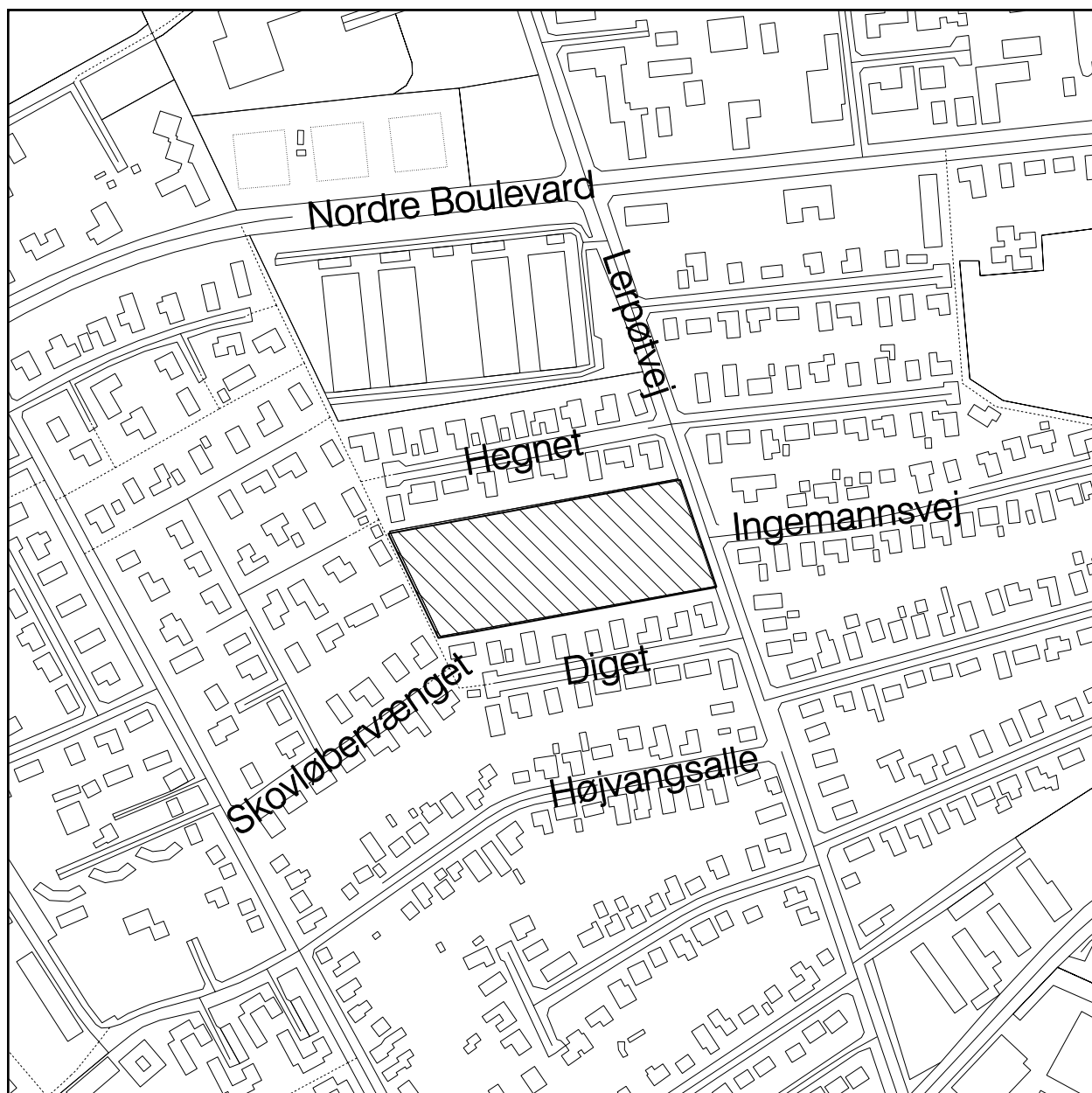


# LOKALPLAN

# 07.B34.01

for et område til tæt-lav boligbebyggelse ved Gærdet  
i Varde



## Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

Januar 2006



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B34.01  
FOR ET OMRÅDE TIL TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSER  
VED GÆRDET I VARDE

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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	4
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	5
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
1.07	Miljøvurdering af planer og programmer	7
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
1.09	Retsvirkninger	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	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8	Ubebyggede arealer	15
§ 9	Tekniske anlæg	15
§10	Grundejerforening	16
§11	Tilladelser fra andre myndigheder	16
	Vedtagelsespåtegning	17
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning	
	Bilag 2: Oversigtskort med princip for vej- og stiadgang	
	Bilag 3: Principskitse for bebyggelse	

Lokalplanforslaget, herunder det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Varde for Varde Kommune.

Sag nr. 20051264 – 04.11.05

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.



**BAGGRUND****1.01**

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om at opføre tæt-lav boligbebyggelse ved Lerpøtvej ikke langt fra bymidten, i den nordlige del af Varde.

**OMRÅDETS BELIGGENHED****1.02**

Området er beliggende vest for Lerpøtvej, mellem gaderne Hegnet og Diget.

Området omfatter matr. nr. 118<sup>a</sup>, Varde Markjorder, Varde og udgør ifølge beregning ved landinspektør et areal på ca. 15.400 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på hestående skitse.

**EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET**

Lokalplanområdet set fra vest.

**1.03**

Området er beliggende i byzone og har siden midten af 1960'erne været reserveret til boligbebyggelse, men arealet er endnu ubebygget.

Arealet, der er forholdsvis fladt, henligger ubebygget med græs.

Mod nord, syd, øst og vest grænser området op til eksisterende boliger i form af parcelhuse. Lidt længere mod nord ligger et etageboligbyggeri. Området afgrænses mod syd, vest og nord af levende hegn i form af hække plantet i skel.

Vest for lokalplanområdet løber en nord-sydgående offentlig sti, med forbindelse til de tilstødende boligområder.

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

### 1.04

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at anvende området til boliger.

Der skal søges skabt en attraktiv bebyggelse hvor der blandt andet lægges vægt på at området fremtræder med en grøn karakter og bebyggelsen gives en god arkitektonisk kvalitet.



Området påtænkes indrettet med eksklusive boliger i forskellige størrelser, placeret omkring korte gadeforløb mellem grønne fællesarealer. Gennem området er der mulighed for offentlig adgang mellem Lerpøtvej og stien vest for området.



Lokalplanområdet støder op til parcelhuskvarterer og længere mod nord etageboligerne i Lerpøtparken.



Mod vest støder lokalplanområdet op til Lerpøtvej.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGION-  
PLANEN**

Lokalplanområdet vejbetjenes med én overkørsel fra Lerpøtvej. Overkørslen etableres syd-vest for Ingemannsvej.

**1.05**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser. Dvs. indenfor et område, hvor der indvindes drikkevand.

For at undgå forurening af grundvand sikres det gennem en på ejendommen tinglyst deklaration, at der indenfor lokalplanområdet ikke må bruges sprøjte- og ukrudtsmidler.



Fra adgangsvejen etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse til stien vest for området.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

<b>Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune</b>
<b>Planlægningsdistrikt nr. 07</b>

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

### Enkeltområde nr. 07 B34

Områdets status pr. 01.01.2005	Boligområde byzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 01.01.2005.	

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål Offentlige formål
b. Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 30 % af området som helhed.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1 etage
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Min. 10% af området anvendes til større samlede fællesarealer. Dækning af eget parkeringsbehov.
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	

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

### 1.06

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 07 B12.

Området er udlagt til boligformål, offentlige formål, liberale erhverv og mindre butikker til områdets forsyning. med mulighed for lav boligbebyggelse, institutionsbebyggelse og butikksbebyggelse.

Inden for området må bebyggelsesprocenten max. være 25 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent på 30 og er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2004-2016. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2004 – 2016, som muliggør, at området fremover kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.



## 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).

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### 1.07

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 4, 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 har foretaget en screening og vurderer, i henhold til § 3 stk. 2 i Lov om planlægning, 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 og ikke er omfattet af bilag 3 og 4.

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

Der er i offentlighedsperioden indkommet indsigelser til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Indsigelserne var begrundet i, at screeningen var mangelfuld. Indsigelserne har ikke givet anledning til fornyet screening af lokalplanen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### 1.08

#### Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

#### Deklarationer/servitutter

Ifølge tingbogen den 7. september 2005 er der tinglyst følgende deklARATIONER/SERVITUTTER, som vedrører lokalplanområdet :

- 1.)...05.01.1966.....61...Dok. om oversigt mv.
- 2.)...05.01.1966.....62...Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
- 3.)...12.11.1968...9478...Dok. om vej mv, gangsti m.v. fjernvarme/anlæg mv.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves ovenstående servitutter/deklARATIONER, for så vidt angår det område, som omfattes af lokalplanen.

#### Zonestatus

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

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 arkivalisk 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.

### **Vandforsyning**

Området er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Vandforsyning.

### **Spildevandsplan**

Området er omfattet af Kommunens spildevandsplan.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

### **Trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lerpøtvej.

### **Støjbeskyttelse**

Det skal sikres, at arealer til støjfølsom anvendelse ikke udsættes for et vejstøjniveau over 55 dB(A) jf. Miljøstyrelsens bekendtgørelser og vejledning.

### **Jordforurening**

Der er ikke registreret jordforurening.

### **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, at der er gjort detektorfund på området blandt andet blyklumper og mønter, som kan stamme fra opfyld af området, eller der kan være rester af en gammel bebyggelse.

Museet anbefaler en prøvegravning inden anlægsarbejdet igangsættes.

## 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.



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B34.01 FOR ET OMRÅDE  
TIL TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE VED  
GÆRDET I VARDE

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** fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg.
- at** området fremtræder med en grøn karakter og at ny bebyggelse søges givet en god arkitektonisk kvalitet.

**§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1 og omfatter matr. nr. 118<sup>a</sup>, Varde Markjorder, Varde.

Området forbliver i byzone.

**§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse.

**§ 4 Udstykning****4.01**

Ingen grund må udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup> (brutto – det vil sige incl. eventuelt andel af fællesareal). Udstykning skal ske efter en samlet udstykningsplan godkendt af Byrådet.

**§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD****5.01**

Vejadgang til/fra lokalplanområdet skal ske fra Lerpøtvej.

**5.02**

Inden for området udlægges én adgangsvej med vendeplads og én stiforbindelse ud af området mod vest som privat fælles vej. Øvrige veje (boligveje) og eventuelle stier udlægges som private veje.

Der tinglyses en deklaration om vedligeholdelse, renholdelse og vintervedligeholdelse af fælles veje og stier.

**5.03**

Placering af veje og stier fastlægges i forbindelse med godkendelse af bebyggelsesplan.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 5.04

Der etableres én overkørsel til Lerpøtvej, som i princippet placeres, som vist på kortbilag 2.

Der etableres én stiforbindelse til den nord-sydgående sti vest for området, som i princippet placeres som vist på kortbilag 2.

### 5.05

Adgangsvej udlægges med bredde på 6 m. Boligveje udlægges med 5 m. Stiforbindelsen udlægges med 3 m. Eventuelle interne stier kan udlægges med mindre bredde, f.eks. som trampestier i de grønne områder.

### 5.06

Adgangsvejen anlægges med bredde på 5 m. Boligveje anlægges med bredde på 4 m. Stiforbindelsen ud af området mod vest anlægges med bredde på ca. 120 cm, med fliser svarende til stisystemet vest for lokalplanområdet.

### 5.07

Til hver bolig udlægges areal til 2 parkeringspladser, hvoraf mindst én anlægges.

### 6.01

Bebyggelse af området skal ske efter en samlet bebyggelsesplan, som forinden skal godkendes af Byrådet.

### 6.02

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 30 for området under et. Adgangsvej og vendeplads medregnes ikke i grundstykkets størrelse.

### 6.03

Ingen bebyggelse må opføres nærmere end 6,25 m fra vejskel mod Lerpøtvej og 2,5 m fra andre skel. Garager og Carporte må dog opføres 1 m fra andre skel under hensyntagen til højdegrænseplanet.

### 6.04

Bebyggelse må opføres i 1 etage – foruden evt. kælder.

### 6.05

Taghældning skal være mellem 10 og 50 grader. Det gælder dog ikke udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger.

### 6.06

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

\* Der vil i forbindelse med vurdering af byggeprojekt blandt andet lægges vægt på at de enkelte boliger/husrækker fremtræder med varierede facadeudtryk og samtidig indgår i en arkitektonisk helhed.

### 6.07

De primære udendørs opholdsarealer skal udformes og placeres på en sådan måde, at det beregnede udendørs trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

### 6.08

Terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Byrådet.

### 7.01

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur, vandskuret/pudset eller træ som gedigne bjælker eller bræddebeklædning udført som klinkbygget, 1 på 2 eller lignende. I facader kan indgå mindre partier af zink, kobber, stål, eternit og glas. Andre materialer kan eventuelt tillades, såfremt det indgår som en del af arkitekturen.

### 7.02

Tage skal beklædes med tagsten af tegl eller beton i røde, brune eller sorte farver, eternit-skifer, tagpap eller zink. Der må ikke anvendes glaserede eller reflekterende tagmaterialer. Andre tagmaterialer – bortset fra stål- og bølgeplader - kan eventuelt tillades, såfremt det indgår som en del af arkitekturen.

### 7.03

Den enkelte bygning, såvel som den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed. Udformning af bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet. \*

### 7.04

Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur og må kun opføres efter en samlet plan for hele området, der forinden er godkendt af Byrådet.

### 7.05

Vinduer og døre skal udføres i træ, træ-/ aluminium eller plast uden PVC.

### 7.06

Af hensyn til miljøet, må der ikke anvendes PVC. Endvidere skal der i forbindelse med el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer. Tagrenden skal udføres af metal.



**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****7.07**

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**8.01**

Hegn i skel må kun opføres som levende hegn, med en max. højde på 180 cm.

**8.02**

Mindst 10 % af lokalplanområdet udlægges til samlede grønne områder.

**8.03**

Der skal for lokalplanområdets ubebyggede arealer udarbejdes en samlet plan for indretningen af fælles arealer til ophold og leg, beplantning, belysning, belægning m.m, der skal godkendes af Byrådet.

**8.04**

Ved en tinglyst deklARATION skal det sikres, at der indenfor lokalplanområdet ikke må bruges sprøjte- og ukrudtsmidler.

**8.05**

Udendørs oplagring eller henstilling af køretøjer, lastbiler og andre arbejdsvogne, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet. Campingvogne, lystbåde og lignende må ikke opstilles på veje, stier og fælles arealer.

**§ 9 TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Samtlige boligbebyggelser skal tilsluttes Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.

Boligerne må ikke tages i brug før disse tilslutninger har fundet sted.

**9.02**

Ved belysning af befæstede veje, stier og parkeringspladser skal der anvendes parkarmatur.

**9.03**

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til gældende regulativ. Adgangen hertil skal være flisebelagt eller lignende i mindst 1. meters bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

**9.04**

Alle ejendomme skal tilsluttes fællesantenneanlæg for radio og tv.

**9.05**

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

Eventuelle parabolantener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højest 1 m over terræn på den side af bygningen, som vender væk fra adgangsvejen.

**§ 10 GRUNDEJERFORENING****10.01**

Inden for området skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

**10.02**

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

**10.03**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af Byrådet.

**10.04**

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af fælles veje og stier, belysning, fælles arealer og beplantninger i overensstemmelse med den samlede plan.

**§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER****11.01**

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Varde Byråd, den 9. februar 2006

P.b.v.

  
Dorte Schori  
1. viceborgmester

  
Sten Lund  
Knst. kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 118<sup>a</sup> Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 6. juni 2006

P.b.v.

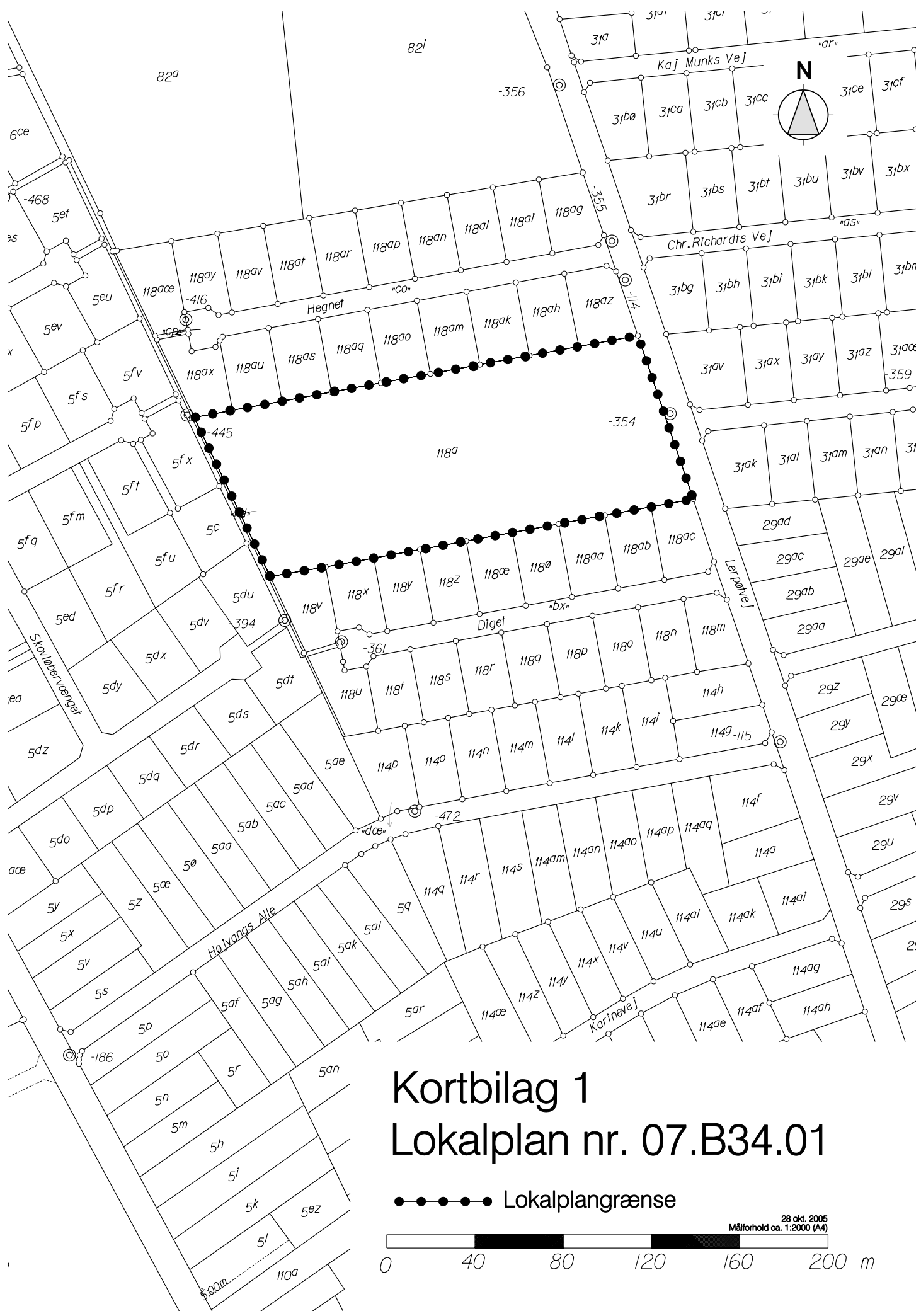


Kaj Nielsen  
Borgmester



Sten Lund  
Kst. kommunaldirektør

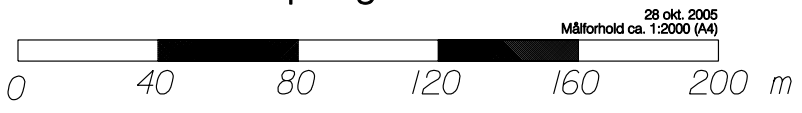




# Kortbilag 1

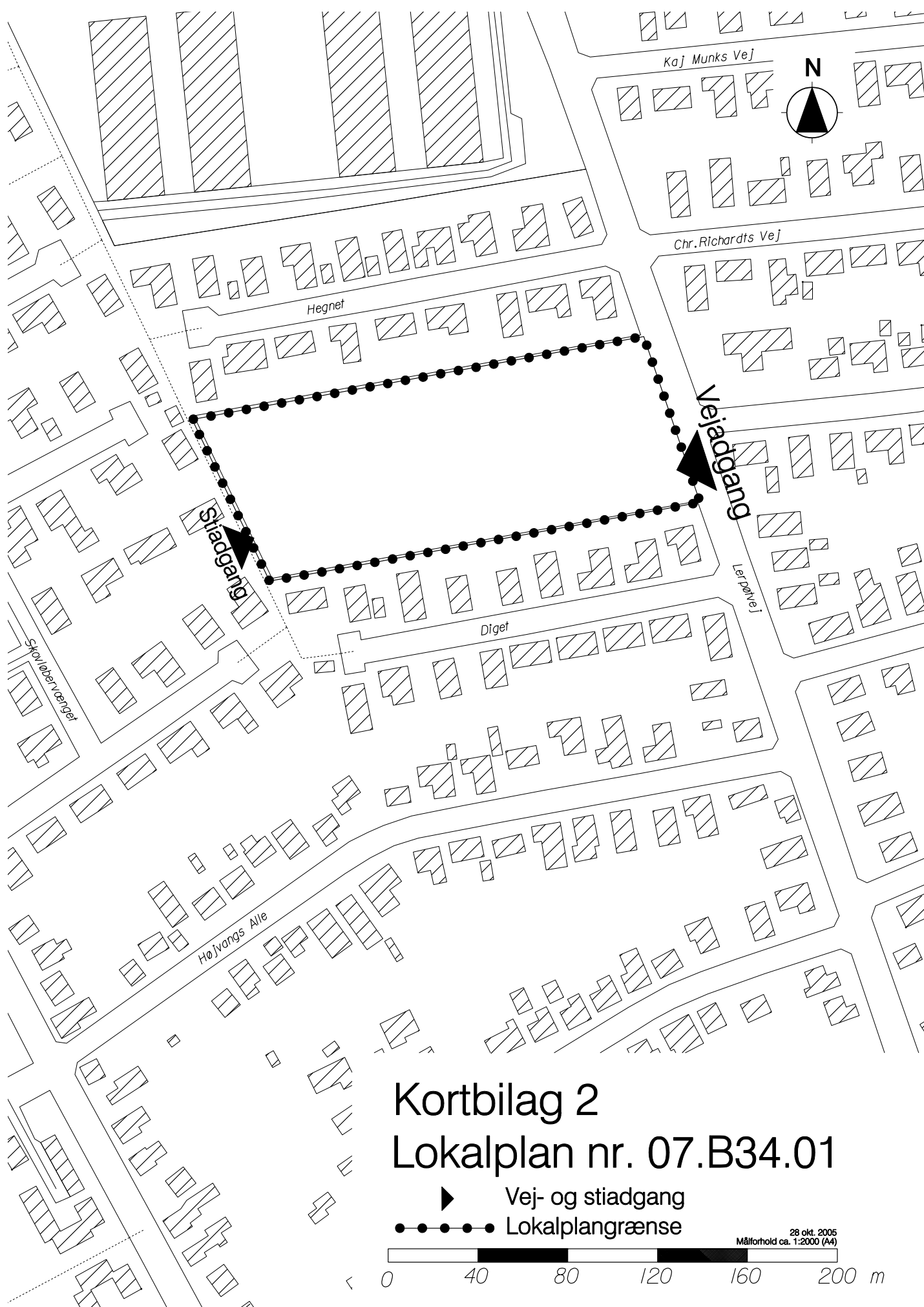
## Lokalplan nr. 07.B34.01

●●●●● Lokalplangrænse



28 okt. 2005  
Målforhold ca. 1:2000 (A4)

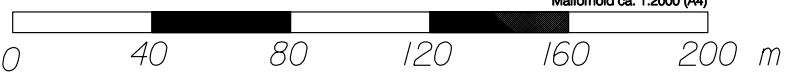




# Kortbilag 2

## Lokalplan nr. 07.B34.01

-  Vej- og stiadgang
-  Lokalplangrænse



28 okt. 2005  
Målforshold ca. 1:2000 (A4)







# Kortbilag 3

## Lokalplan nr. 07.B34.01

Illustrativ beliggenhedsplan

3. feb. 2006  
Målforhold ca. 1:2000 (A4)

