

# LOKALPLAN

# 07.B5.01

for et område til boliger ved Lundvej i Varde.



## Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

Februar 2006



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B5.01  
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGER VED LUNDVEJ I VARDE

#### INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	
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	4
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
1.07	Miljøvurdering af planer og programmer	6
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
1.09	Retsvirkninger	8
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	10
§ 2	Område og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykning	10
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	10
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8	Ubebyggede arealer	12
§ 9	Tekniske anlæg	13
§10	Grundejerforening	13
§11	Tilladelser fra andre myndigheder	14
§12	Ophævelse af byplanvedtægt	14
	Vedtagelsespåtegning	14
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning	
	Bilag 2: Oversigtskort med udstykningsplan	
	Bilag 3: Oversigtskort med vejledende bebyggelsesplan	

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

Sag nr. 20051118

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.



## BAGGRUND

## OMRÅDETS BELIGGENHED



## EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET



Lokalplanområdet set fra syd.



Lokalplanområdet er skjult af træer set fra Varde Gymnasium vest for området.

## 1.01

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om at opføre 3 nye åben-lave boliger tæt ved Lunden i den nordlige del af Varde

## 1.02

Området er beliggende syd for Solpromenaden og vest for Lundvej.

Området omfatter dele af matr. nr. 151<sup>a</sup>, 151<sup>g</sup> samt 151<sup>m</sup>, Varde Markjorder, Varde og udgør et areal på ca. 2777 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på hestående skitse.

## 1.03

Området er beliggende i byzone og har ifølge kommuneplanen hidtil været anvendt som boligområde (dvs. som køkkenhave/mark i tilknytning til en bolig på Solpromenaden).

Området er ubebygget. Inden for området er der betydelige terrænforskelle, idet arealet falder mod nord. På det laveste sted løber et 4 m bredt kloaktrache tværs over grunden.

Mod øst, syd og nord og grænser området op til eksisterende boliger og mod vest til Varde Gymnasium.

Langs den vestlige afgrænsning er et eksisterende nord-syd gående levende hegn.

Vest for det levende hegn og lokalplanområdet løber en nord-sydgående sti, hvor der via lokalplanområdet er adgang til/fra Lundvej.

**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. Ny bebyggelse skal søges tilpasset eksisterende terrænforhold.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN****1.05**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

Den største del af lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og indenfor et indenfor et nitratfølsomt indvindingsopland for et vandværk.

Da grundvandsmagasinet ikke er velbeskyttet skal etablering af aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet så vidt muligt undgås, og der må ikke foregå aktiviteter, der kan give anledning til forurening af jord og grundvand.

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

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

### 1.06

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 07 B5. Området er udlagt til boligformål, offentlige formål, liberale erhverv og mindre butikker til områdets forsyning med mulighed for lav boligbebyggelse, institutionsbebyggelse og butikksbebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2004 - 2016.

<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 B5

Områdets status pr. 01.01.2005	Boligområde byzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 01.01.2005.	Lokalplan L612 + tillæg for en del af området

<b>a.</b> Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål Offentlige formål Liberale erhverv Mindre butikker til områdets forsyning
<b>b.</b> Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Butikksbebyggelse
<b>c.</b> Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 25 % af den enkelte ejendom.
<b>d.</b> Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
<b>e.</b> Bebyggelsens udformning.	
<b>f.</b> Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
<b>g.</b> Beplantning og hegn.	
<b>h.</b> Særlige bevaringsinteresser.	
<b>i.</b> Andet.	

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).



Lokalplanområdet ligger skjult bag husrækken vest for Lundvej -set fra øst fra Østerled.

## 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, 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.

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



Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lundvej.

### 1.08

#### Lokalplan

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 12. Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

#### Zonestatus

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



**Skovbyggelinie**

Lokalplanen er omfattet af skovbyggelinie. Før området bebygges skal der foreligge dispensation fra skovbyggelinie.

**Vandforsyning**

Området er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Vandforsyning.

I Kommuneplan 2004 –2016 er arealet udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Området er tillige en del af et nitratfølsomt vandindvindingsområde.

**Spildevandsplan**

Området er omfattet af Kommunens spildevandsplan. Der udføres separatkloakering.

I den nordlige ende gennemskæres lokalplanområdet af en nordøst–vest gående kloakledning (ø 130 cm), hvor der ikke må plantes træer med dybtgående rødder inden for en afstand af 2 m til begge sider fra ledningens midte.

**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

**Trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lundvej.

**Støjbeskyttelse**

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

**Jordforurening**

Der er ikke registreret jordforurening.



Vest for området løber en nord-sydgående sti med forbindelse til Lunden.



Gennem lokalplanområdet forbliver en stiforbindelse fra Lundvej til den nord-sydgående sti vest området.

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.

## 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, at der kunne dukke hidtil ukendte fortidsminder op, selvom der ingen kendte fortidsminder var på selve arealet, da der er en del fredede gravhøje i Lunden mod nord.

Efter anbefaling fra Varde Museum fik ejeren af arealet derfor foretaget en forundersøgelse, for at afklare spørgsmålet yderligere. Ved forundersøgelsen gjorde Varde Museum ikke nævneværdige fund, hvorefter arealet blev frigivet til byggeri.

### 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.B5.01 FOR ET OMRÅDE  
TIL BOLIGER VED LUNDVEJ 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 boligformål med tilhørende kollektive anlæg,

**at** området fremtræder med en grøn karakter og at ny bebyggelse søges givet en god arkitektonisk kvalitet,

**at** bebyggelsen tilpasses områdets topografiske forhold.

**§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1 og omfatter dele af matr. nr. 151<sup>a</sup>, 151<sup>g</sup> samt 151<sup>p</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 åben-lav boligbebyggelse.

**§ 4 Udstykning****4.01**

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.

**4.02**

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 600 m<sup>2</sup>.

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

Vejadgang til/fra lokalplanområdet skal ske fra Lundvej jf. kortbilag 2.

**5.02**

Inden for området udlægges adgangsvej med vendeplads og stiforbindelse som privat fælles vej. Vejareal til betjening af parcel 2 og 3 udlægges som en del af parcel 2, som privat vej.

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

Veje og stier placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Veje udlægges med bredde på 5 m. Stien mellem vendepladsen og stien vest for lokalplanområdet udlægges med 4 m.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 5.03

Veje anlægges med bredde på mindst 4 m. Stien mellem vendepladsen og stien vest for lokalplanområdet anlægges med bredde på ca. 120 cm, med fliser svarende til stisystemet vest for lokalplanområdet.

### 5.04

Til hver bolig udlægges areal til 2 parkeringspladser, hvoraf mindst 1 anlægges.

### 6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Vejareal udlagt på den enkelte ejendom må medregnes i grundens størrelse.

### 6.02

Ingen bebyggelse må opføres nærmere end 2,5 m fra skel. Garager og carporte må dog opføres 1 m fra skel.

### 6.03

Bebyggelse må opføres i 1½ etage.

### 6.04

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

### 6.05

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

### 6.06

Hvis tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke overstige 1 m.

### 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. Bebyggelsen skal tilpasses områdets topografiske forhold.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 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 og glas.

**7.02**

Tagge skal beklædes med tagsten af tegl eller beton i røde, brune eller sorte farver, tagpap eller zink. 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.

**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 og trykimprægneret træ. Endvidere skal der i forbindelse med el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer. Tagrender skal udføres af metal.

**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**

Der skal for lokalplanområdet ubegygede arealer udarbejdes en samlet plan for beplantning, belysning, belægning m.m. der skal godkendes af Byrådet.

**8.03**

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

**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

**§ 9 TEKNISKE ANLÆG****8.04**

Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklARATION, herunder med bestemmelser om vedligeholdelse.

**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 og heller ikke nærmere end 5 m fra skel på egen grund.

**9.01**

Samtlige boligbebyggelser skal tilsluttes varmforsyning, 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.

**§ 12 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT****12.01**

Bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 12, der omfatter denne lokalplan, ophæves i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 151<sup>P</sup> Varde Markjorder

Varde Byråd, den 7. februar 2006

P.b.v.

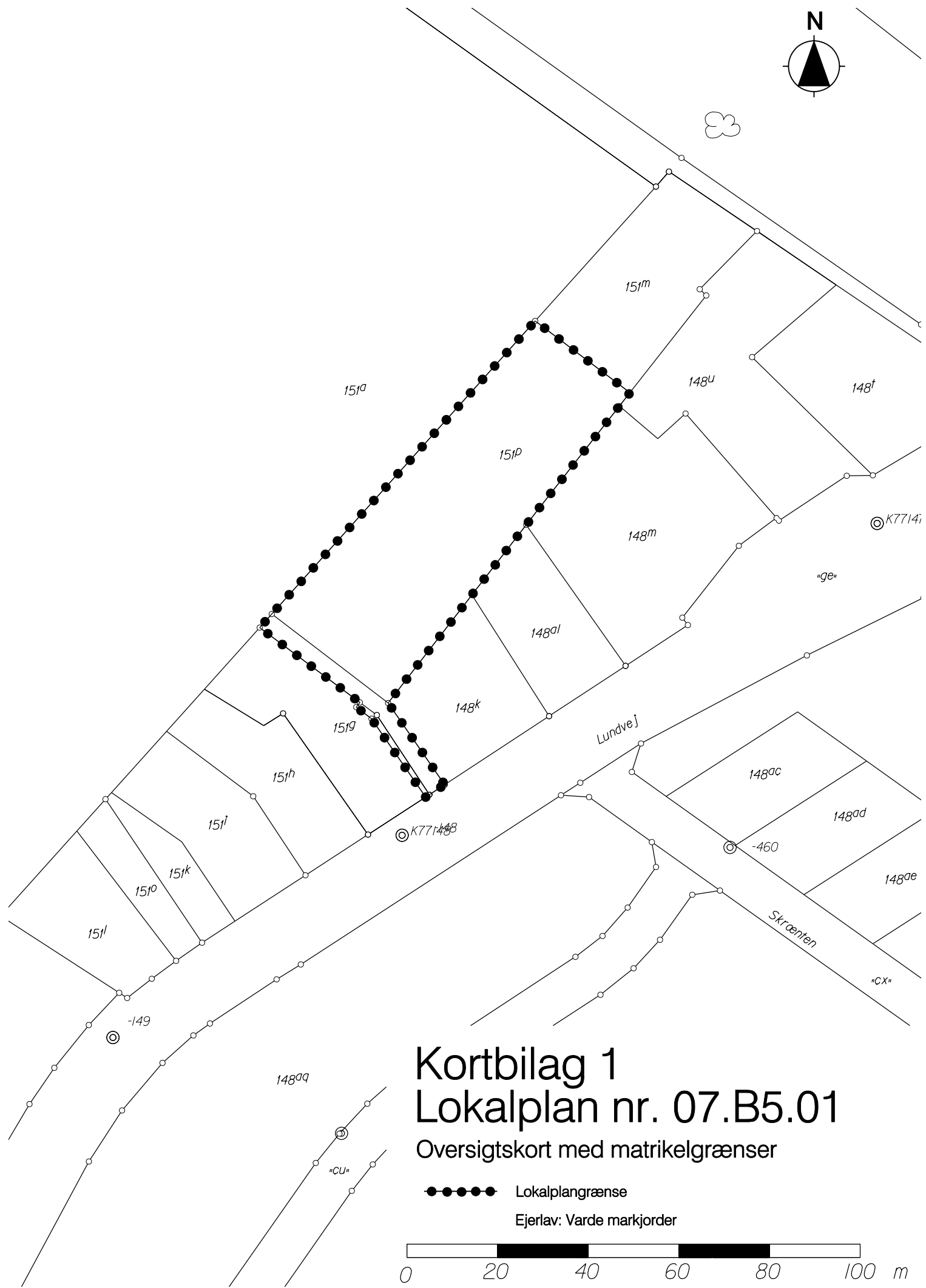
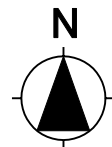


Kaj Nielsen  
Borgmester



Sten Lund  
Kst. kommunaldirektør





# Kortbilag 1

## Lokalplan nr. 07.B5.01

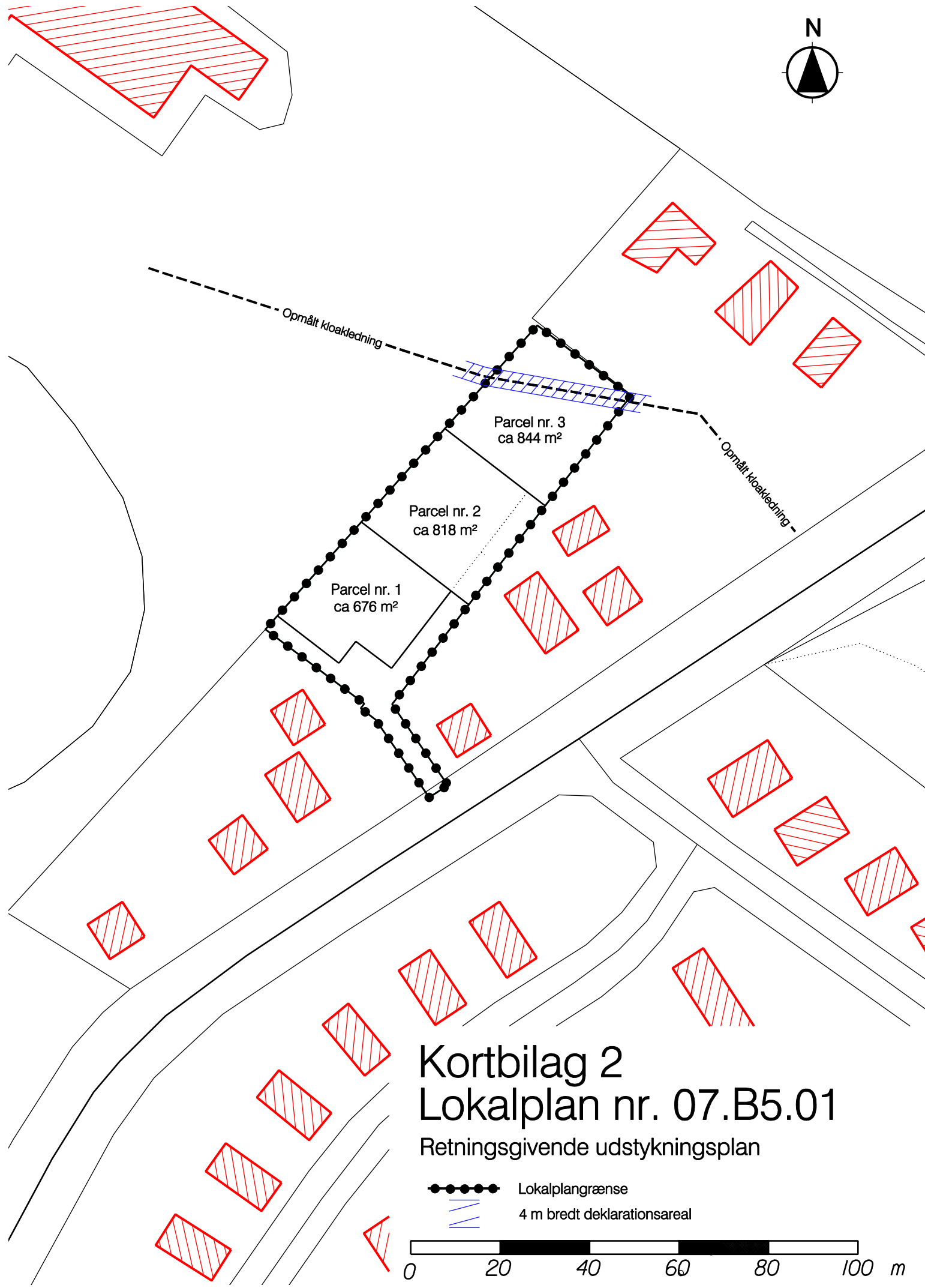
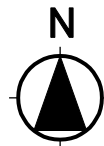
Oversigtskort med matrikelgrænser

●●●●● Lokalplangrænse

Ejerlav: Varde markjorder





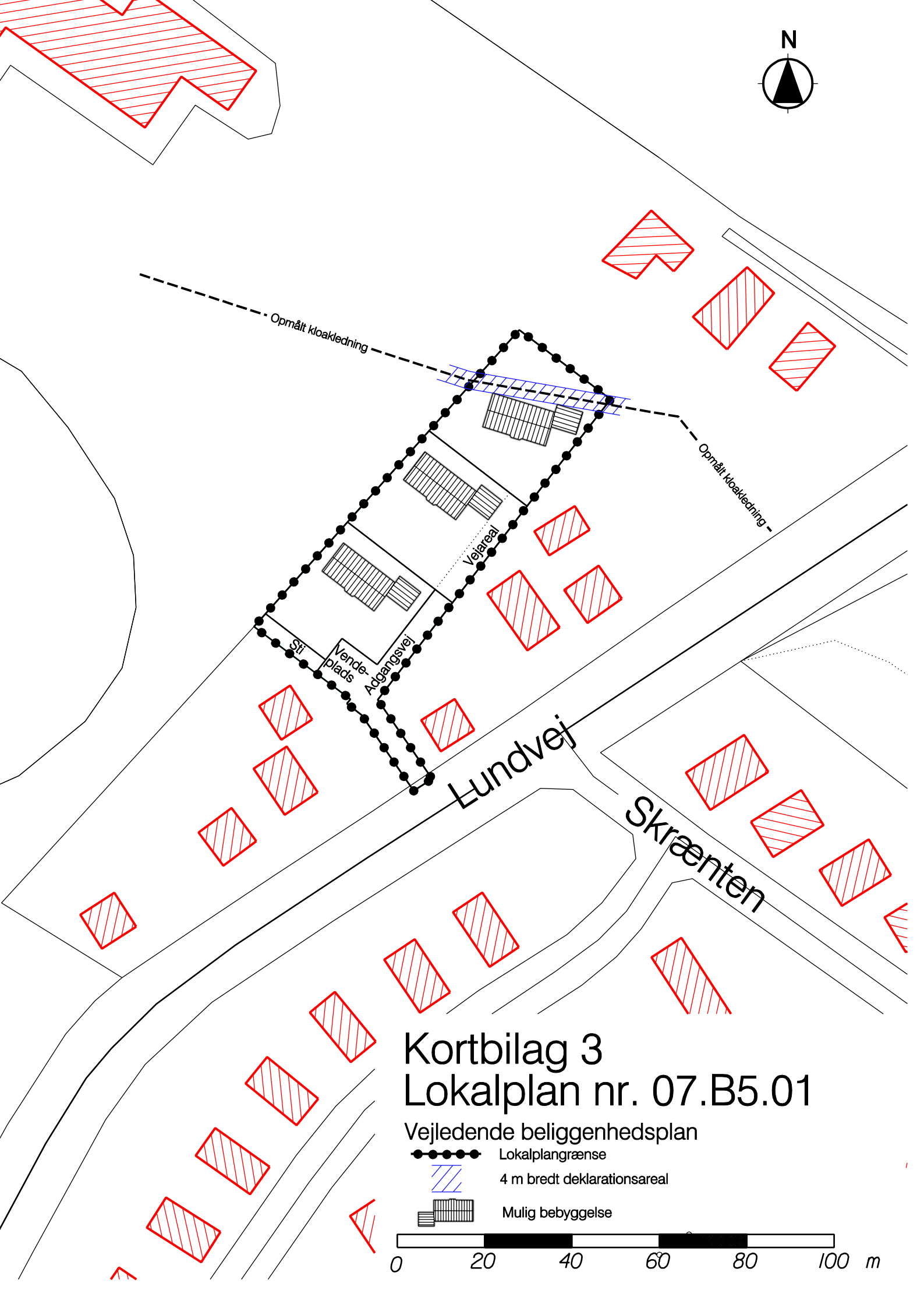
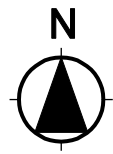


# Kortbilag 2

## Lokalplan nr. 07.B5.01




### Retningsgivende udstykningsplan





# Kortbilag 3 Lokalplan nr. 07.B5.01

Vejledende beliggenhedsplan

-  Lokalplangrænse
-  4 m bredt deklaraationsareal
-  Mulig bebyggelse

