


Lokalplan 05.B5.01 ophæves inden for området omfattet af lokalplan 18.01.L03, der er vedtaget den 6. marts 2018.



 område af lokalplan 05.B5.01, der er aflyst med lokalplan 18.01.L03

Plan og Vækst

15.03.2018

LOKALPLAN

05.B5.01

for et område til boligformål ved Vesterbækvej i Sig



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

januar 2004

Anmelder:

VARDE KOMMUNE

Varde Kommune
De tekniske Afdelinger
Bytoften 2
6800 Varde
Telefon 79 94 68 00

LOKALPLAN 05.B5.01 FOR ET OMRÅDE ET
BOLIGOMRÅDE VED VESTERBÆKVEJ I SIG.

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	7
1.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	8
1.08	Retsvirkninger	9
II	LOKALPLAN	11
§ 1	Lokalplanens formål	12
§ 2	Område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykning	13
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	13
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8	Ubebyggede arealer	15
§ 9	Tekniske anlæg	16
§10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
	Vedtagelsespåtegning	17
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:2000	
	Bilag 2: Principiel udstykningsplan 1:1000	
	Bilag 3: Principiel beplantningsplan 1:1000	

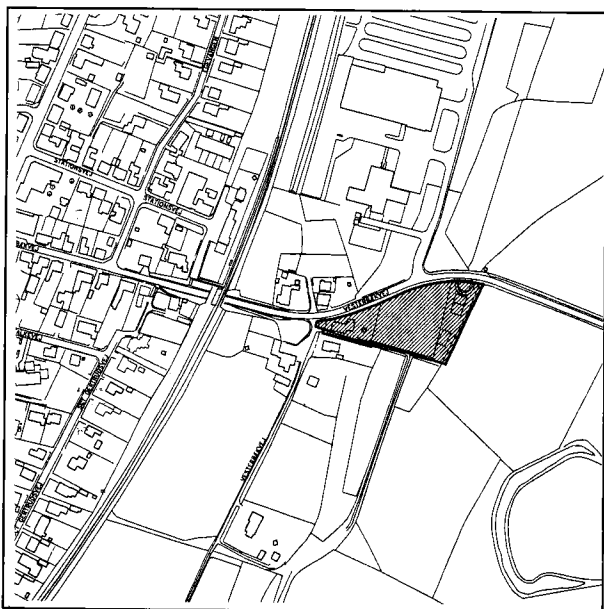
Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

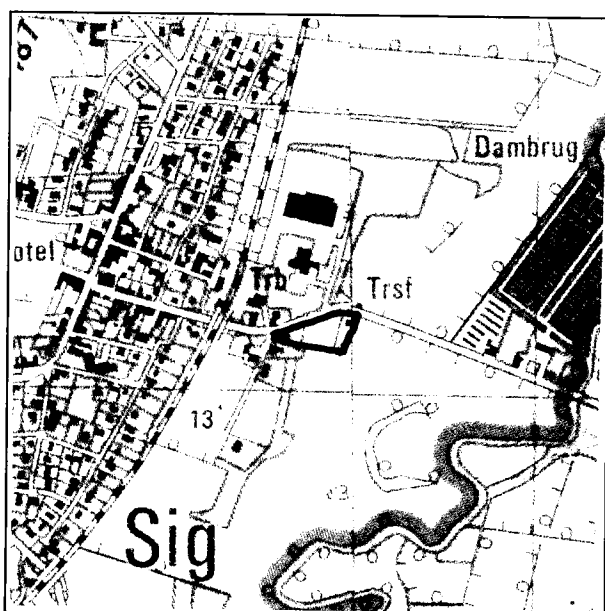
Byrådet har besluttet at udarbejde lokalplan for et område til boligformål ved Vesterbækvej i Sig.

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra grundejer om at opføre beboelseshus.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Lokalplanområdet ligger øst for Sig og afgrænses mod nord og vest af Vesterbækvej. Mod øst af markvej og mod syd af ubebygget ådal.

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af hosstående skitse.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET**1.03**

Området omfatter et areal på ca. 0.6 ha. og ligger øst for Sig på en skråning ned mod Varde å.

Arealet ligger på kanten af ådalen. Ådalen fremtræder med en markant beplantning der fremhæver ådalens form.

Landskabet fremtræder set mod syd fra Vesterbækvej med en ubrudt ubebygget flade bestående af engarealer og mose med omgivende dalsider der hæver sig markant i landskabet.

Øst for planområdet er der afgræsset eng og rørsump helt ned til åen.

Det fremgår af BBR-registret at der inden for planområdet er opført et enfamiliehus i 1952 og et udhus i 1957.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.04

Formål.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at opføre max. 4 nye boliger herunder at fastlægge retningslinier der søger at fastholde områdets landskabsværdier og sikre at bebyggelsen ikke fremtræder skæmmende set fra ådalen.

Indhold.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af max. yderligere 4 boliger og søger at fastholde området med en grøn karakter med få boligbebyggelser på relativt store grunde (min. 900 m²).

Lokalplanen fastlægger retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden således, at den søges tilpasset området bedst muligt. Dette ved materialevalg og farvesætning.

Der åbnes mulighed for bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på max. 8.0 m.

Lokalplanen åbner mulighed for opsætning af solfanger og solcelleanlæg. Det forudsættes at de indpasses i bygningens arkitektur.

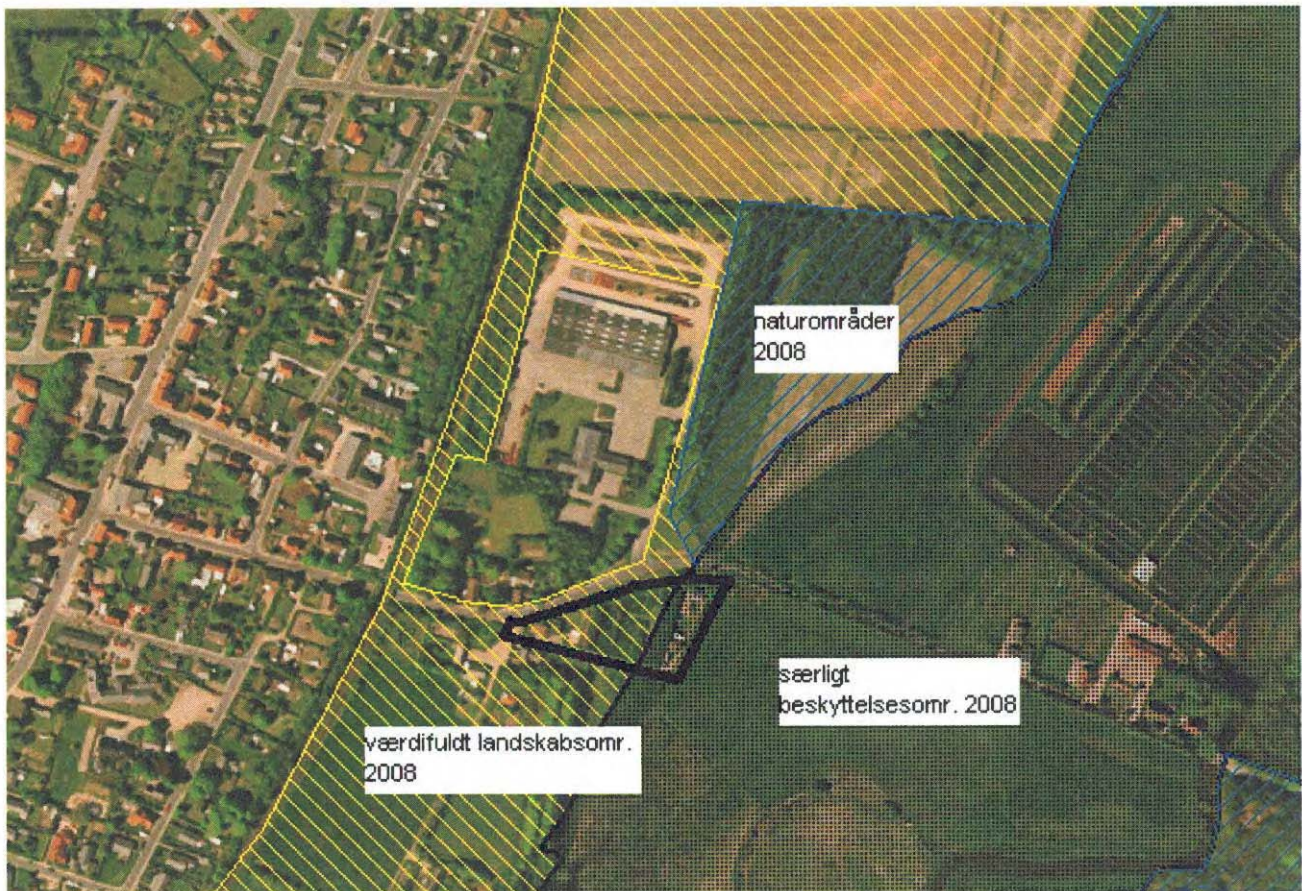
Området overføres fra landzone til byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1.05

Værdifuldt landskabsområde.

Dele af lokalplanområdet er beliggende inden for værdifuldt landskabsområde, hvor der normalt ikke må udlægges areal til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Et eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.



* I henhold til bekendtgørelse om afgrænsning af administration af internationale naturbeskyttelsesområder (bek. nr. 782 af 1.11.1998), 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 forslaget virkninger på det internationale beskyttelsesområde. Der er udarbejdet notat **Konsekvensvurdering i forbindelse med planlægning af nyt boligområde ved Vesterbækvej i Sig**, der belyser planforslagets virkninger af de naturtyper og beskyttede arter området er udpeget til.

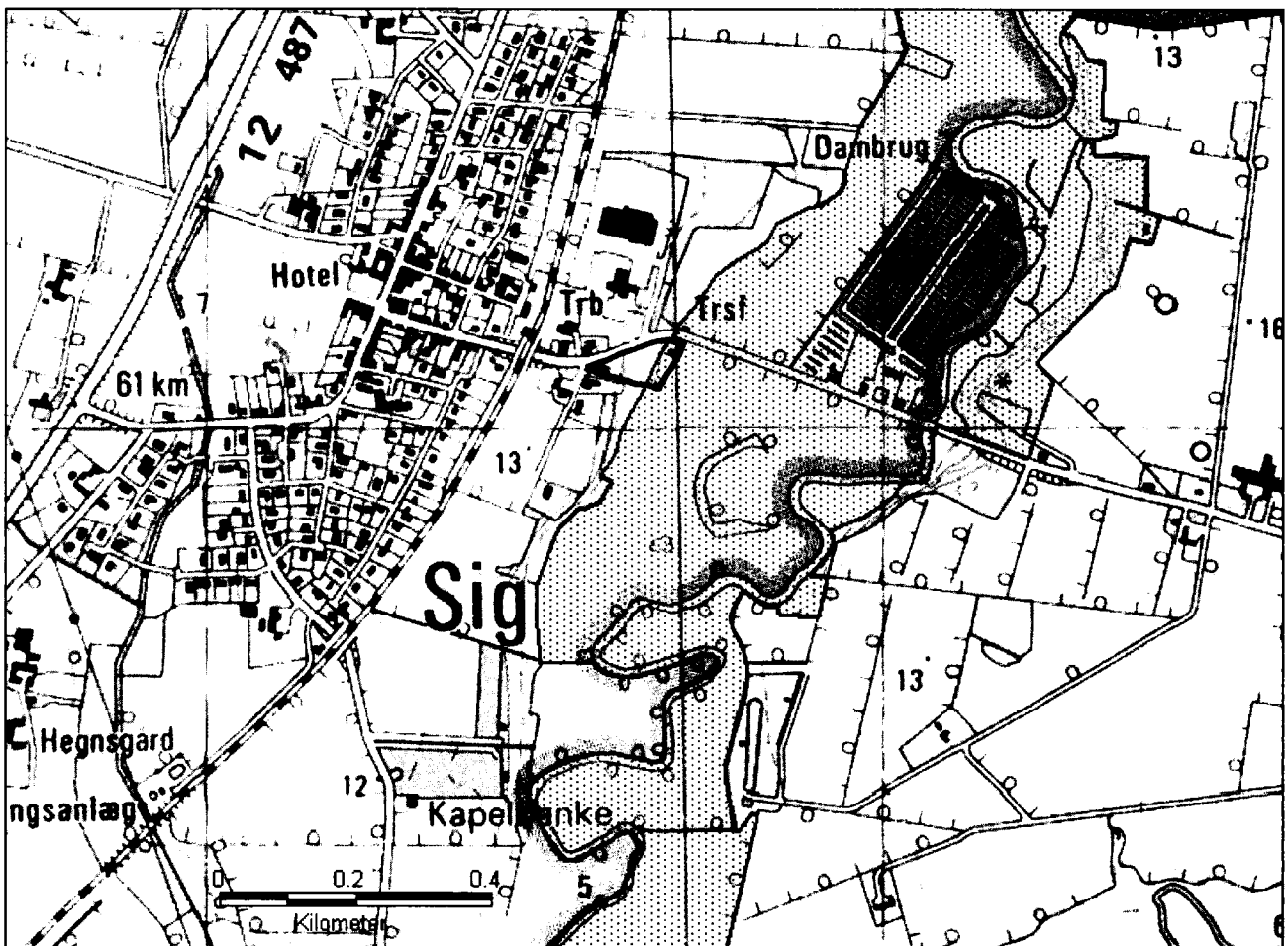
Internationalt naturbeskyttelsesområde.

Dele af det østlige lokalplanområde er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde. Den østligste del af lokalplanområdet ligger indenfor EF-habitatområde nr. 77 – Nørholm Hede, Nørholm skov og Varde Å øst for Varde.*

Et af formålene med udpegning af EF-habitatområde er at sikre en gunstig bevaringsstatus for de naturtyper og arter, som området er udpeget for at beskytte.

Udpegningsgrundlaget for den del af EF-habitatområde nr. 77, som ligger ud for Sig, er Varde Å som naturtype og som levested for forskellige arter blandt andet odder.

De øvrige naturtyper i udpegningsgrundlaget er tilknyttet andre dele af EF-habitatområdet, eksempelvis Nørholm Hede og Karlsgårde sø og vil ikke påvirkes af eventuelle udbygninger i planområdet.



Afgrænsning af EF-habitatområde nr. 77 er markeret med priksignatur.

Det vurderes, at en eventuel udbygning ikke direkte vil påvirke selve åen og dens dyre- og planteliv, hvis der tages forholdsregler for at undgå tilledning eller udsivning af forurenende stoffer og spildevand fra det berørte område.

Indgrebet vurderes at være så arealmæssigt begrænset og i en sådan afstand fra de centrale dele af ådalen, at det ikke i sig selv vil kunne få negativ indflydelse på områdets betydning som levested for odder.

Det påpeges i konsekvensvurderingen, at odderen er en sky art, som kræver store naturprægede arealer i sammenhæng, for at finde tilstrækkeligt med føde, samt skjulesteder og ynglepladser. Derfor vil der på lang sigt kunne ske en samlet negativ påvirkning af odderens mulighed for at etablere sig og opbygge en lokal bestand, hvis de naturprægede områder i beskyttelsesområdet fortsat indskrænkes gennem boligudvidelse og anden form for udbygning eller opdyrkning.

Øvrige arter anført på EF-habitatdirektivets bilag IV vurderes ikke at blive påvirket af planforslaget.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

1.06

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens område 05Å1 – et område i det åbne land til jordbrugsformål (landbrug, skovbrug, gartneri o.l.)

Det fremgår endvidere af kommuneplanen, at der i planlægning og administration af naturområderne ønskes der taget udstrakt hensyn til natur- og landskabsværdierne.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der udarbejdes tillæg til kommuneplanen.

Ved kommuneplantillægget ændres anvendelsesbestemmelserne fra jordbrugsformål til boligformål.

Tillæg nr. 22 til "Kommuneplan 1998-2009, Varde kommune"**Planlægningsdistrikt nr. 05**

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

Enkeltområde nr. 05 B5

Områdets status pr. 1.10.2002.	Det åbne land (landzone).
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.2002.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål.
b. Bebyggelsens art.	Fritliggende boligbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Min. 900 m ² .
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1½ etage.
e. Bebyggelsens udformning.	Ny bebyggelse herunder om- og tilbygning skal gennem sin arkitektur, materialevalg og farvevalg opnå en god helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	Områdets grønne karakter skal fastholdes.
h. Særlige bevaringsinteresser.	En planlægning for området skal sikre områdets grønne karakter og bebyggelsen skal søges tilpasset områdets karakter. Dele af området er udpeget som international naturbeskyttelsesområde og værdifuldt landskabsområde.
i. Andet.	Arealet overføres til byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**1.07****Lokalplan**

Området har hidtil ikke været omfattet af lokalplan.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandforsyning.

Spildevandsplan

Spildevand tilledes offentlig spildevandsledning. Området er ikke omfattet af spildevandsplan for det åbne land. Der forudsættes udarbejdet tillæg til spildevandsplan.

Varmeforsyning

Individuel opvarmning. Såfremt fjernvarmeforsyningen føres frem til området skal bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra Vesterbækvej.

Landbrugspligt

Der er ikke landbrugspligt på ejendommene.

Støjbeskyttelse

I henhold til Regionplan 2008 skal det sikres, at arealer til støjfølsom bebyggelse ikke udsættes for et vejtrafikstøjniveau over 55 dB(A) og fra industri- og håndværksvirksomheder på max. 45/40/35 dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

Det vurderes, at arealet ikke udsættes for et støjniveau, der overstiger nævnte værdier.

RETSVIRKNINGER**1.08**

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.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 05.B5.01 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGFORMÅL VED
VESTERBÆKVEJ I SIG.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer) 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 som fritliggende bebyggelse,
- at** sikre at ny bebyggelse placeres og udformes så det indpasses i landskabet,
- at** fastlægge retningslinier der skal sikre at området fremtræder med en grøn karakter og at bebyggelsen ikke fremtræder skæmmende set fra ådalen.
- at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 7^{ck} og del af 7^t og 7^{cg} Sig By, Thorstrup samt alle delnumre som efter den 4. februar 2003 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

2.02

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det under stk. 2.01 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åben lav bebyggelse boligbebyggelse.

3.02

Der må etableres max. 5 boligejendomme inden for lokalplanområdet.

3.03

Der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes en bolig for en familie.

§ 4 Udstykning**4.01**

Udstykninger og skelreguleringer m.v. må kun udføres i overensstemmelse med den principielle udstykningsplan som vist på kortbilag nr. 2.

4.02

Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 900 m².

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

* Vendepladsen skal opfylde Vejdirektoratets vejledende regler for vendepladser for distributionskøretøjer. Den fremtidige vejvedligeholdelse af den private fællesvej fastlægges i tinglyst deklARATION og vejprojekt skal fremsendes til Varde Kommunes godkendelse.

5.01

Ejendommen Vesterbækvej 26 og 32 vejbetjenes fra Vesterbækvej som vist på kortbilag nr. 2.

5.02

Vejen benævnt A-B udlægges som privat fællesvej med min. 5 m kørebane til vejbetjening af matr. nr. 7^{ck} Sig By, Thorstrup i princippet som vist på kortbilag nr. 2. *

5.03

Ved vejen A-B's tilslutning til Vesterbækvej pålægges en oversigt på 2.5 x 95 m som vist på kortbilag nr. 2.

5.04

Vejen C-D skal fremstå som grusvej.

5.05

Fra hver ejendom må der kun etableres en overkørsel. Placering af overkørsel skal godkendes af Byrådet.

5.06

Der skal på hver enkelt ejendom reserveres areal til minimum 2 p-pladser pr. bolig.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund.

Det samlede etageareal inden for den enkelte ejendom må dog højst udgøre 300 m² – hvoraf boligens etageareal højst må udgøre 250 m² og garager, udhuse o.l. højst må andrage 60 m².

6.02

Boligbebyggelse må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8.0 m over den for bygningen fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Ny bebyggelse inklusiv om- og tilbygning skal gennem sin arkitektur, materialevalg og farveholdning opnå en god helhedsvirkning – såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne. Ny bebyggelse herunder bebyggelsens placering samt om- og tilbygning skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.02

Til udvendige bygningssider må anvendes mursten, træ (brædder) og glas. Murværk må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

7.03

Til udvendige bygningssider og tage må der som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.

7.04

Efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde kan solfangere og solcelleanlæg tillades opsat. Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningens facade og tag.

7.05

Tage skal dækkes med tagpap, tegl, strå og tilsvarende materialer.

7.06

Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller afdæmpede farver tilpasset omgivelserne.

7.07

Garager og udhuse skal udføres i tegl eller brædder og med tagformer og farver der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

7.08

Skiltning, reklamering og lysinstallationer af enhver art på de enkelte ejendomme må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun finde sted på grundlag af et af Byrådet forud godkendt projekt i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Området skal set fra ådalen fremtræde med en grøn karakter (træer og buske) og bebyggelse skal indpasses i området således at den ikke fremtræder dominerende eller skæmmende set fra ådalen. Der skal udarbejdes beplantningsplan der skal godkendes af Byrådet.

8.02

Der etableres beplantning i henhold til principskitse for beplantning som vist på kortbilag nr. 3.

8.03

Der skal på parcellerne udstykket fra matr. nr. 7^{ck} plantes min. 3 egetræer i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

8.04

Beplantning langs vejen C-D udføres med træer og buske der danner naturlig hegnsplantning med skærmende karakter. Der kan etableres udsigtskiler.

8.05

Der skal etableres hæk/hegn i skel i form af bøg, navr eller tjørn. Hegn skal være min. 1.6 m.

8.06

Oversigtsarealet tilsås med græs.

8.07

Terrænreguleringer på mere end +/- 0.5 m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Ved ny bebyggelse skal der sikres mulighed for placering af tømning af renovationsbeholdere i henhold til gældende bestemmelser.

9.02

Der må ikke opsættes private antenner uden-dørs på de enkelte ejendomme. Eventuelle parabolantennener må højst placeres 2 m over terræn.

**§ 10 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE****10.01**

Før ny boligbebyggelse på matr. nr. 7^{cg} påbegyndes skal eksisterende bebyggelse og lignende fjernes. Dog kan en del af træhusbebyggelsen beliggende på den sydlige del af matriklen bevares. Den del af bygningen der kan bevares er markeret på kortbilag nr. 2. Det forudsættes, at den bevarede del af bygningen fremstår materialemæssigt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

10.02

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet den kommunale vand- og kloakforsyning.

10.03

Nybyggeri skal opvarmes ved hjælp af et vandbåret varmesystem og grundejerne har pligt til at tilslutte sig og aftage fjernvarme fra et fremtidigt fællesanlæg.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 7^{ck} og del af 7^t og 7^{cg} Sig By, Thorstrup.

Varde Byråd, den 13. januar 2004.


Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

Lokalplanen begæres tinglyst på matr. nr. 7^{ck}, 7^t og 7^{cg} Sig By, Thorstrup.

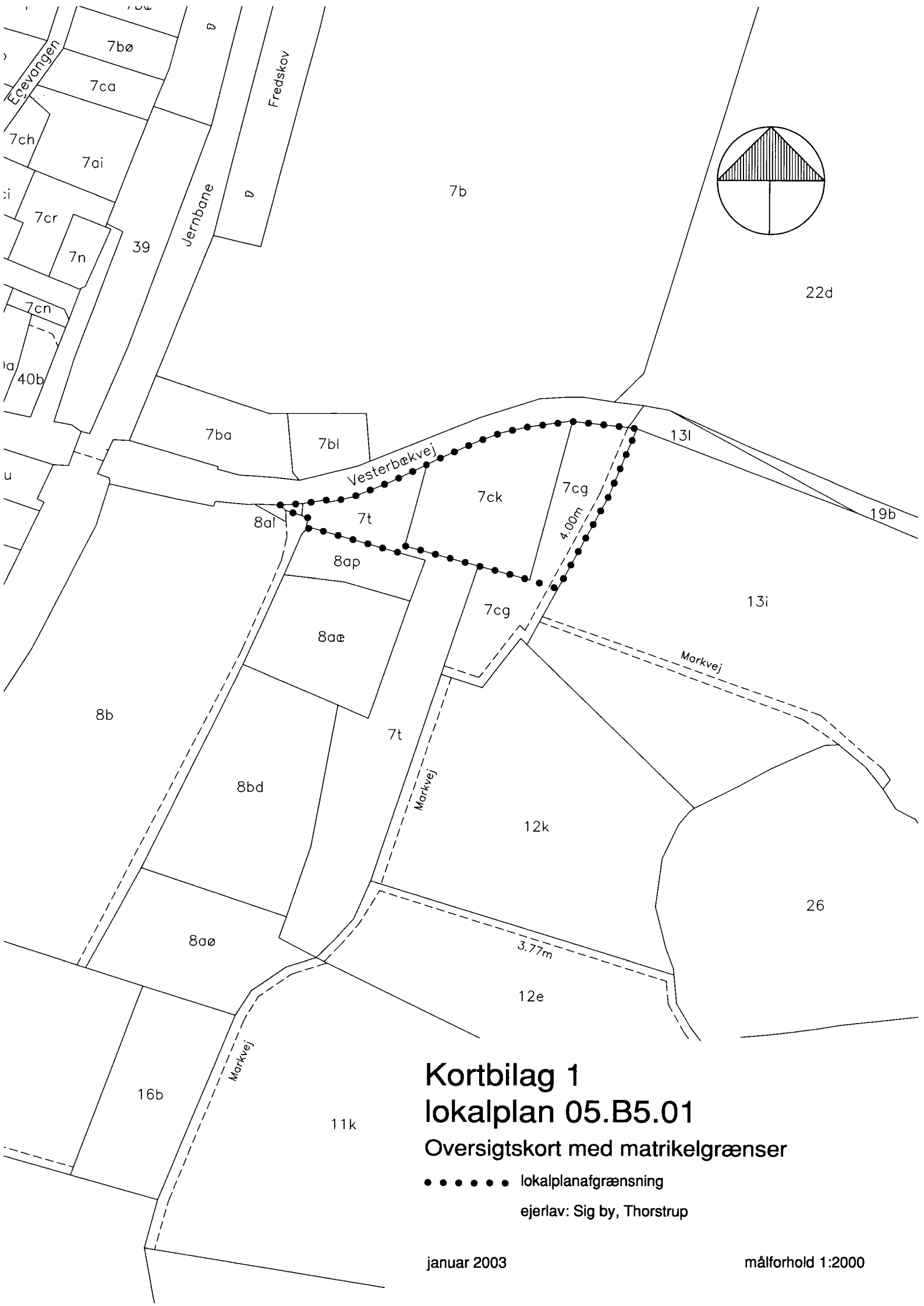
Varde Byråd, den 9. februar 2004.


Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.

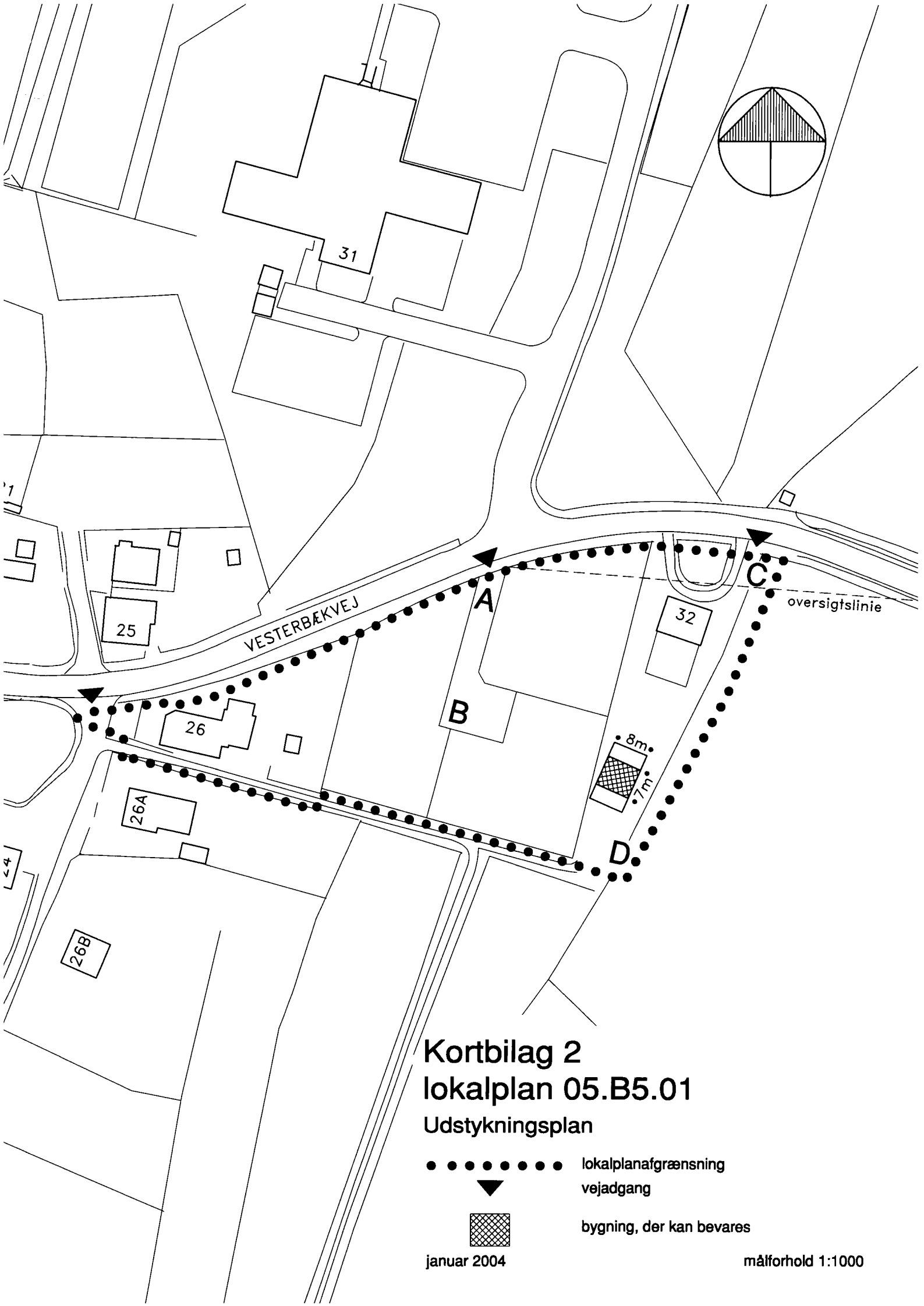
/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1
lokalplan 05.B5.01
Oversigtskort med matrikelgrænser

••••• lokalplanafgrænsning
ejerlav: Sig by, Thorstrup



Kortbilag 2
lokalplan 05.B5.01
Udstykningsplan

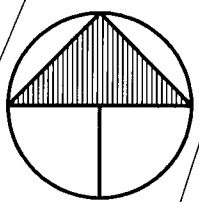
- ● ● ● ● ● ● lokalplanafgrænsning
- ▼ vejadgang
- ▨ bygning, der kan bevares

januar 2004

målforhold 1:1000



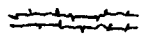



VESTERBÅKVEJ



oversigtslinie

Kortbilag 3 lokalplan 05.B5.01 Beplantningsplan

-  egetræ
-  poppel, ask eller egetræ
-  hæk
-  græs

januar 2003

målforhold 1:1000

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Lokalplan.
Vedrørende matr.nr. 7 CK, Sig By, Thorstrup
Dagbogsdato: 05.02.2004
Dagbogsnr. : 4582

Afvist fra tingbogen den 06.02.2004
efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 06.02.2004


Kirsten Kølbæk

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Lokalplan.
Vedrørende matr.nr. 7 T, Sig By, Thorstrup
Dagbogsdato: 05.02.2004
Dagbogsnr. : 4583

Afvist fra tingbogen den 06.02.2004
efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 06.02.2004


Kirsten Kølbæk

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Lokalplan.
Vedrørende matr.nr. 7 CG, Sig By, Thorstrup
Dagbogsdato: 05.02.2004
Dagbogsnr. : 4584

Afvist fra tingbogen den 06.02.2004
efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 06.02.2004


Kirsten Kølbæk

*** * ***

Side: 24

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

O 418

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 7 CK, Sig By, Thorstrup

Ejendomsejer: Jens Søndergaard Pedersen m.fl.

Lyst første gang den: 13.02.2004 under nr. 5456

Senest ændret den : 13.02.2004 under nr. 5456

Lyst på de på side 17 anførte matrikelnumre.

Retten i Varde den 16.02.2004



Kirsten Kølbæk