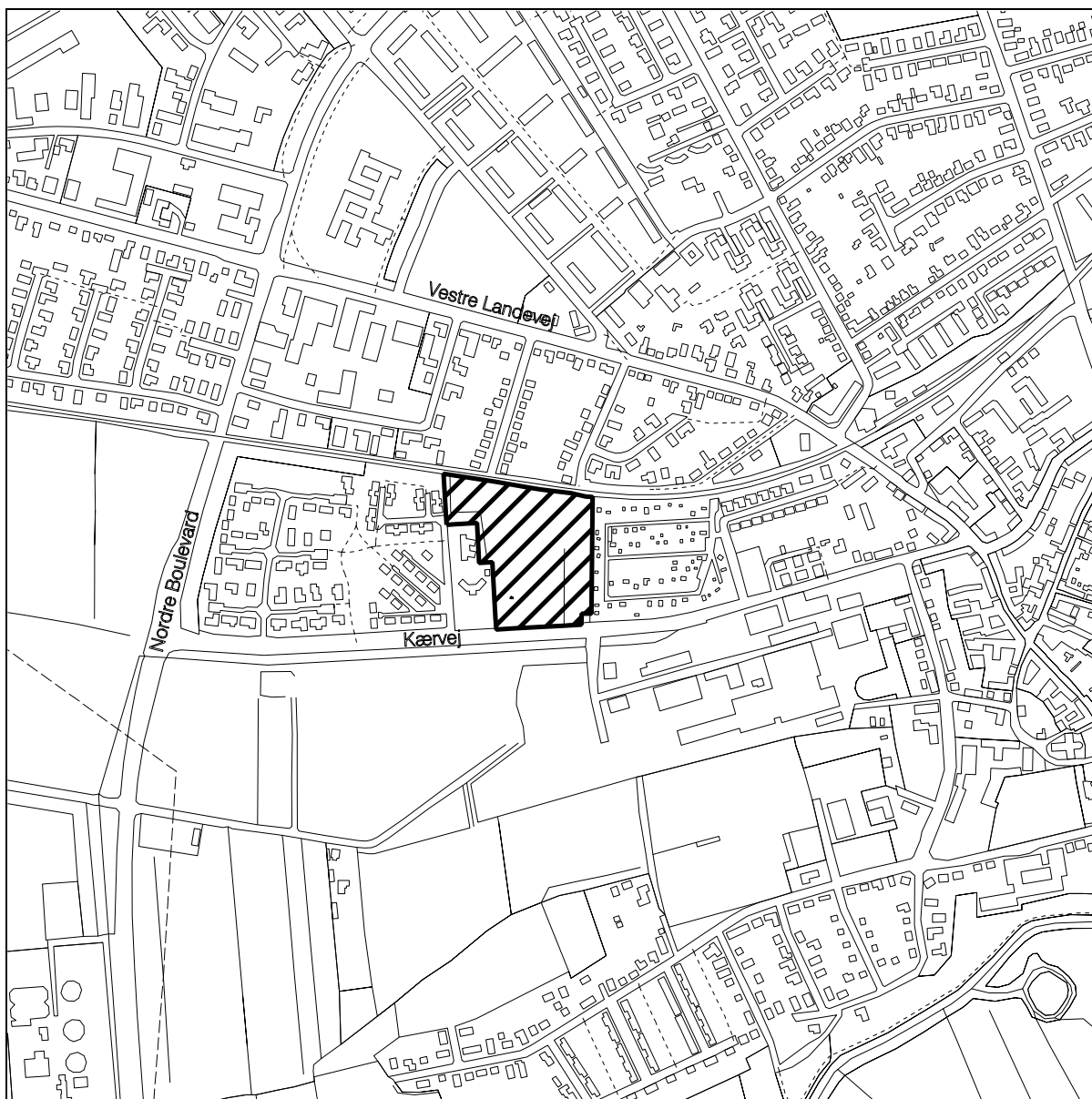


LOKALPLAN

07.B31.01

for et område til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
nord for Kærvej i Varde.



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

April 2006

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B31.01
FOR ET OMRÅDE TIL ÅBEN-LAV OG TÆT-LAV
BOLIGBEBYGGELSE NORD FOR KÆRVEJ I VARDE.

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	4
1.04	Lokalplanens formål og indhold	5
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	10
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	14
§ 2	Område og zonestatus	14
§ 3	Områdets anvendelse	14
§ 4	Udstykning	14
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	15
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8	Ubebyggede arealer	18
§ 9	Tekniske anlæg	19
§10	Grundejerforening	20
§11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 12	Tilladelse fra andre myndigheder	21
§ 13	Påtaleret	21
	Vedtagelsespåtegning	21
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning	
	Bilag 2: Udstykningsplan for delområde 1	

Lokalplanforslaget, herunder det anvendte kortmateriale er udarbejdet af
Landinspektørgården I/S i Varde i samarbejde med Varde Kommune.
Sag nr. 20051136 – 11.04.06

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

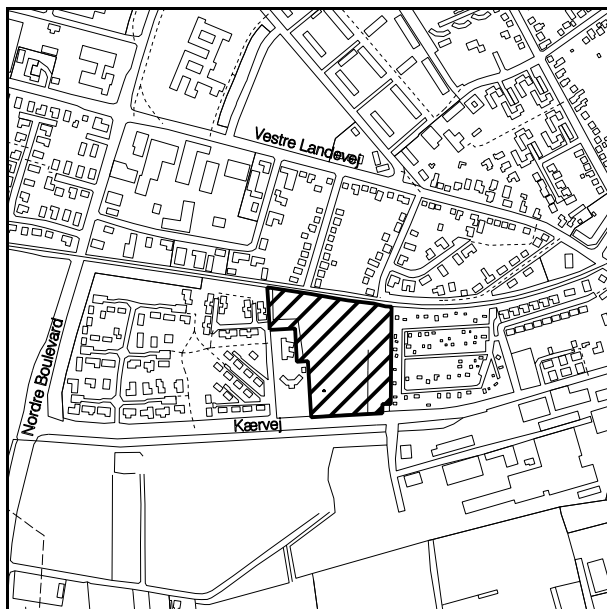
BAGGRUND**1.01**

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om at etablere et nyt attraktivt boligområde tæt ved bymidten i Varde

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Området er beliggende nord for Kærvej, mellem Kærhøgevej mod vest og Kærhaven mod øst. Området omfatter matr. nr. 60 c og 60 n, Varde Markjorder, Varde og udgør et areal på ca. 44.800 m².

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på hestående skitse.

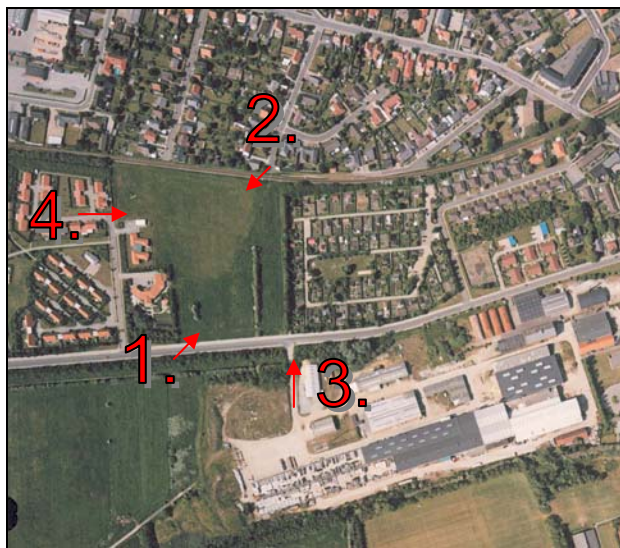


Lokalplanområdet set mod nordøst fra Kærvej
(set fra fotostandpunkt 1)



lokalplanområdet set mod sydvest fra Grønnegade
(set fra fotostandpunkt 2)

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET



Lokalplanområdet set fra luften.



Lokalplanområdet set fra Stålværksvej ved betonelementfabrikken
(set fra fotostandpunkt 3)



Lokalplanområdet set fra Kærhøgevej, hvor adgangsvejen
(set fotostandpunkt 4)

på tænkes etableret.

1.03

Området er beliggende i byzone og er udlagt til et grønt område, der fremtidigt vil kunne anvendes til Kolonihave.

Området er ubebygget og der er svagt stigende/faldende terrænforskelle på ca. 3 m. Det nordvestlige hjørne ligger højest.

Området ligger bynært, lige nordvest for Varde bymidte.

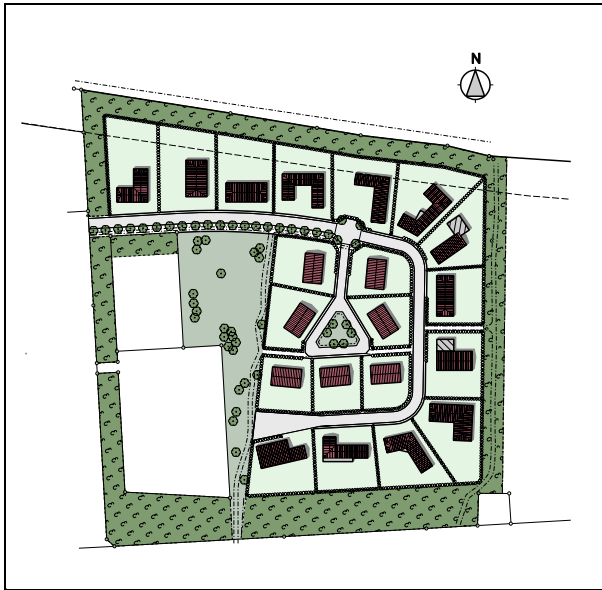
Mod nord grænser området op til Vestbanens banespor og mod vest ligger to offentlige institutioner, Børnehaven Kærhøgevej og Bofællesskabet Kærhøgevej 16 med boligbebyggelse for udviklingshæmmede. Mod vest grænser området også op til boligområder med tæt-lav boligbebyggelse i form af to andelsboligforeninger vest for Kærhøgevej, og længere mod vest ligger et åben-lavt boligområde, parcelhuskvarteret ved Kærsang-ervej.

Nord for området, lige nord for banesporet ligger boligområderne P TH Bruuns Allé og Grønnegade. Mod øst grænser området op til kolonihaveområdet, Kærhaven og længere mod øst ligger boligbebyggelserne ved Morbærlunden og Kærvej.

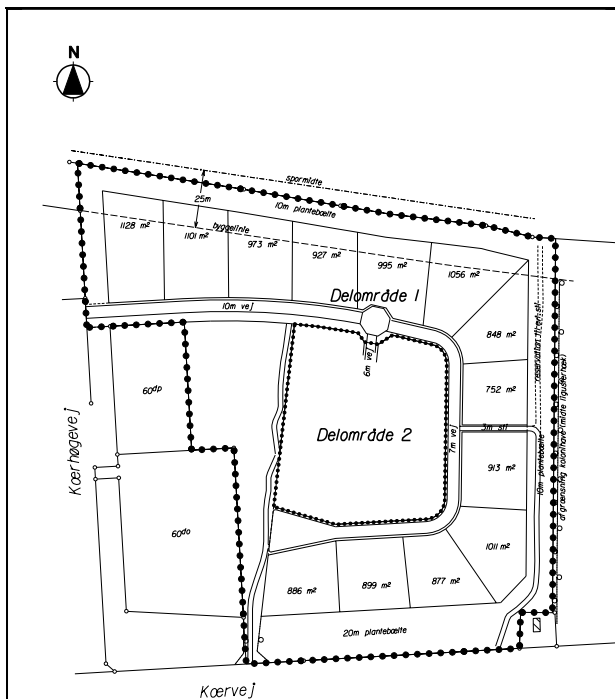
Syd for området, lige syd for Kærvej ligger et ældre industriområde, hvor der bl.a. er en fungerende betonelement fabrik.

Langs den østlige afgrænsning er et eksisterende levende hegn og inde i området løber et nord-syd gående levende hegn. Ingen af disse vurderes, at udgøre en bevaringsværdig sammenhæng, da en del træer er gået ud.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



Bebyggelsesplan



Udstykningsplan for delområde 1

LOKALPLANENS FORHOLD TIL
REGIONPLANEN

1.04

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

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.

Lokalplanens bestemmelser for områdets indretning er baseret på hosstående bebyggelsesplan, der viser den påtænkte indretning af området og fordelingen mellem fælles friarealer, veje, plantebælter og bebyggelige arealer.

Bebyggelsesplanen danner samtidig baggrund for områdets udstykning, som i princippet skal ske, som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen skal endvidere inspirere til miljørigtig byggeri.

Området inddeles i delområde 1 og 2.

Inden for delområde 1 kan udstykkes enkelte grunde til bebyggelse med åben-lav boligbebyggelse.

Inden for delområde 1 må opføres bebyggelse med indtil max. 2 etager.

Inden for delområde 2, som udgør en storparcel, vil der kunne bygges tæt-lav boligbebyggelse eller udstykkes enkelte grunde til bebyggelse med åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Indenfor delområde 2 må opføres bebyggelse med indtil max. 1½ etage.

1.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 03 til Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune

Planlægningsdistrikt nr. 07

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

Enkeltområde nr. 07 B31

Områdets status pr. 05.09.2006	Boligformål Offentlige formål Byzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 05.09.2006	07.B31.01 og L652 for en del af området.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg. Offentlige formål: Institutioner.
b. Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 25 % af åben-lav bebyggelse, max. 30 % af tæt-lav bebyggelse. Dette gælder for den enkelte ejendom.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 2 etager for boligbebyggelse Max. 1 etage for institutionsbebyggelse.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Min. 10 % af området anvendes til større samlede friarealer. Dækning af eget parkeringsbehov
g. Beplantning og hegn.	Området skal med beplantning gives en grøn karakter som afgrænsning mod Kolonihaveområdet
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 F2.

Området er udlagt til offentlige formål: Kolonihaveområde med bebyggelse og institutioner.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2004-2016. Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2004 – 2016, som muliggør, at området fremover anvendes til 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 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.

1.08

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. L603, som fastlægger områdets fremtidige anvendelse til kolonihaveområde, under forudsætning af, at der udarbejdes supplerende lokalplan. Området er og har ikke været taget i brug som kolonihave. Der er derfor ikke tale om et varigt kolonihaveområde.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. L 603, som ligger indenfor det område, som lokalplan nr. 07.B31.01 omfatter.

Zonestatus

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

Vandforsyning

Området er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Vandforsyning.

I Kommuneplan 2004 – 2016 er arealet udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Området er ikke en del af et vandindvindingsområde.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Kommunens spildevandsplan. Der udføres separatkloak-ering.

Langs lokalplanområdets østlige skel løber en kloakledning (ø 120 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.

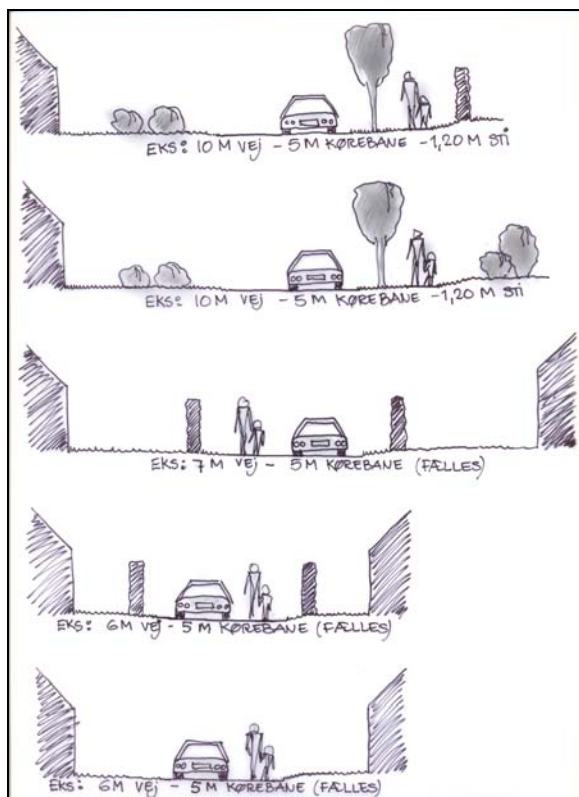
Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kærhøgevej.

Der etableres stiforbindelser til Kærhøgevej og Kærvej.

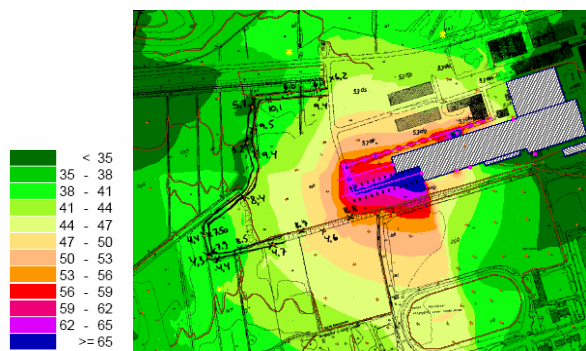
Der reserveres tillige et areal til en eventuel fremtidig stiforbindelse til Grønnegade. Om stien etableres afhænger bl.a. af om det teknisk og sikkerhedsmæssigt kan lade sig gøre, at "krydse" banesporet.

Indenfor lokalplanområdet udlægges veje og stier som vist på kortbilag 2 og de anlægges i princippet som vist på hosstående skitse.





Eksisterende plantebælte langs Kærvej.



Støjberregning i 1,5 m højde, den værste time ml. kl.18 - 22.

Støjbeskyttelse

Ifølge Miljøstyrelsens bekendtgørelser og vejledninger skal det sikres, at arealer til støjfølsom anvendelse (f.eks. boligbebyggelse, daginstitutioner m.v. og udendørs opholds- arealer) ikke udsættes for,

- vejtrafikstøj over 55 dB(A),
- jernbanestøj over 60 dB(A), samt
- virksomhedsstøj over 45 dB(A) i dagtimerne på hverdage, over 40 dB(A) om aften samt søn - og helligdage og/eller over 35 dB(A) om natten.

Herudover må det indendørs støjniveau ikke overstige 30 d(B)A iht. bygningsreglementet.

Der er foretaget en støjberregning for at få et overblik over støjbelastningen fra betonelementfabrikken, så den maksimale støjbelastning indenfor områdets byggelinier kan overholdes. Resultatet af støjberregningen viser, at lokalplanområdet på baggrund af betonelementfabrikkens gældende miljø-godkendelse påvirkes af støj fra virksomheden, men ikke på noget tidspunkt af døgnet af virksomhedsstøj højere end de vejledende støjniveau.

Støjbelastningen fra trafikken på Kærvej er ikke målt eller beregnet, men hvis det mod forventning bliver nødvendigt at etablere en jordvold i det 20 m plantebælte mod Kærvej giver lokalplanen mulighed for det, ligesom det vil være muligt at etablere en mindre jordvold i det 10 m bredde plantebælte mod banesporet.

For at sikre mod støj fra jernbanen er der yderligere fastlagt en byggelinie på 25 m fra banesporets midte.

Vibrationer

Der må forventes at være vibrationer fra togtrafikken i området. Der henvises til reglerne i byggelovgivningen og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997 om støj og vibrationer fra jernbaner.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening.

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 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 har Varde Museum foretaget en arkivarisk kontrol, og udtaler, at der ingen kendte fortidsminder er på selve arealet.

Der er dog fundet f.eks. jydepotteskår, kridtpibestilke mv. primært af senmiddelalderlig – nyere tids karakter.

Området ligger dog også velplaceret for en oldtidsbebyggelse på en tør sydvendt skråning ned til et vådområde og midt mellem den middelalderlige bykerne og den store jernalderbebyggelse fra før romersk jernalder ved Åbrinken. Det vil derfor være meget sandsynligt, at der kan dukke hidtil ukendt fortidsminder op.

Efter anbefaling fra Varde Museum har Varde Kommune besluttet, at foretage en forundersøgelse, for at afklare spørgsmålet yderligere.

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.B31.01 FOR ET OMRÅDE
TIL ÅBEN-LAV OG TÆT-LAV BOLIGBEBYG-
GELSE NORD FOR KÆRVEJ I VARDE.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgø-
relse 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 åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg,
- at** muliggøre etableringen af et attraktivt bolig-område med varieret bebyggelse,
- at** området fremtræder med en grøn karakter og at ny bebyggelse søges givet en god arkitektonisk kvalitet tilpasset omgivelserne, og
- at** inspirere til og give mulighed for opførelse af miljørigtigt byggeri.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 60^c og 60ⁿ, Varde Markjorder, Varde, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2005 udstykkes fra ovennævnte matrikler.

2.02

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

§ 4 UDSTYKNING**4.01**

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.

Udstykkes delområde 2 kan det ske som vist på kortbilag 2.

**§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFOR-
HOLD****4.02**

Inden for delområde 1 må ingen grund udstykkes mindre end 700 m².

Inden for delområde 2 må ingen grund udstykkes mindre end 600 m² (netto – dvs. uden andel af fællesareal) for åben-lav bebyggelse og/eller 400 m² (brutto – dvs. incl. evt. andel af fællesareal indenfor delområde 2) for tæt-lav bebyggelse.

5.01

Vejadgang til/fra lokalplanområdet skal ske fra Kærhøgevej, som vist på kortbilag 2.

5.02

Inden for delområde 1 udlægges veje og stier som offentlige.

Inden for delområde 1 udlægges vejen indtil den første frakørsel med en bredde på 10 m. Derefter fortsættes vejen udlagt med en bredde på 7 m.

Inden for delområde 1 anlægges den første del af vejstrækningen som separat kørebane med bredde på 5 m og sti på 1,20 m adskilt af et 1,80 m bredt plantebælte bestående af bunddække og en opstammet træallé, som i begge sider afgrænses af 1 m græsrabat. Efter frakørslen, som etableres som en forhøjet pladsdannelse, anlægges vejen som fælles kørebane og gå-/opholdsareal med bredde på 5 m, som i begge sider afgrænses af 1 m græsrabat.

5.03

Inden for delområde 2 udlægges veje og stier som private fællesveje, hvis området udstykkes privat. Hvis kommunen forestår udstykningen til enkeltgrunde udlægges veje og stier som offentlige.

Indenfor delområde 2 udlægges vej med bredde på 6 m.

Indenfor delområde 2 anlægges vej som fælles kørebane og gå-/opholdsareal med bredde på 5 m, som i begge sider afgrænses af 0,5 m græsrabat.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.04

Indenfor delområde 1 anlægges veje og stier af Varde Kommune.

Indenfor delområde 2 anlægges veje og stier af den, der udstykker/opdeler eller bebygger området.

5.03

Der skal udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

6.01

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 25 for åben-lav boligbebyggelse og 30 for tæt-lav boligbebyggelse.

6.02

Fritliggende garager, carporte og udhuse mv. må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel mod adgangsgivende vej og ikke nærmere end 1 m fra andre skel.

Anden bebyggelse (herunder boligen) må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra skel.

6.03

Inden for delområde 1 må bebyggelse opføres med indtil 2 etager – foruden evt. kælder.

Inden for delområde 2 må bebyggelse opføres med indtil 1½ etage – foruden evt. kælder.

6.04

Tage skal udføres med taghældning, som skal være mellem 10 og 50 grader. Det gælder dog ikke garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger.

6.05

Inden for delområde 1 må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m.

Inden for delområde 2 må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m.

6.06

Inden for delområde 2 skal bebyggelse ske efter en samlet bebyggelsesplan og en plan for området belysning, beplantning m.v., der forinden skal godkendes af Byrådet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.07

De primære udendørs opholdsarealer skal udformes og placeres på en sådan måde, at det beregnede udendørs støjniveau ikke overstiger 45 dB(A) for virksomhedsstøj, 55 dB(A) for vejtrafikstøj og 60 dB(A) for jernbanestøj.

Herudover skal det ved materialevalg, isolering af facader og vinduer m.v. sikres, at det indenørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

6.08

Terrænudligning skal ske på egen grund. 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 klinkbeklædt, 1 på 2 eller lignende. I facader kan indgå mindre partier af zink, kobber, stål og glas.

7.02

Tage skal beklædes med tagsten af tegl eller cement (ikke glaserede eller skinnende), tagpap eller zink. Andre tagmaterialer - bortset fra panneplader af stål og bølgeplader af fiberce-ment - kan tillades, hvis det indgår som en del af arkitekturen, eller kan begrundes i miljørigtig hensyn. F.eks. græstørv.

7.03

Den enkelte bygning, såvel som den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed.

7.04

Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur.

7.05

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

7.06

Solenergianlæg (solfanger og solcelleanlæg) skal godkendes af Byrådet.

Solfangere skal integreres i bebyggelsens arkitektur og facadeudformning og må ikke reflektere kraftigt lys til den omgivende bebyggelse eller det omgivende landskab.

7.07

Der må ikke anvendes farvet eller tonet glas, medmindre det fungerer som solfanger/solceller.

7.08

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.

7.9

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Min 10 % af området anvendes til større samlede friarealer.

8.02

Arealer til grønne områder og plantebælter udlægges med en beliggenhed og omfang som vist på kortbilag 2.

8.03

Der skal for lokalplanområdets ubebyggede arealer udarbejdes en samlet landskabsplan for veje, beplantning, belysning, belægning m.m., der skal godkendes af Byrådet.

8.04

Det større fælles areal, som udlægges i den vestlige del af lokalplanområdet, skal anlægges til leg og ophold. Inden for arealet kan etableres en legeplads, som anlægges efter en samlet plan, der forinden er godkendt af Byrådet.

8.05

Hegn i skel må kun opføres som levende hegn, der i højden skal holdes mellem 150 – 200 cm. Faste hegn (læmur, plankeværk/stakit) kan kun opføres i tilknytning til bebyggelsen og omkring terrasse.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

2) Det nugældende regulativ fastlægger, at adgangen til dagrenovationsbeholdere skal være flisebelagt eller lignende i mindst 1. meters bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

8.06

Varde Kommune anlægger og vedligeholder i en periode på 5 år plantebælter mod lokalplanområdets afgrænsninger, som vist på kortbilag 2.

Plantebælterne skal også efterfølgende vedligeholdes i overensstemmelse med den samlede landskabsplan.

8.07

Inden for plantebælterne mod Kærvej og banesporet kan etableres jordvolde med indtil 4 m højde, som støjafskærmning.

8.08

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 varmemeforsyning, vand- og spildevandsforsyning.

9.02

Indenfor området kan der opføres transformerstation til områdets elforsyning, pumpestationer for bortledning af spildevand og regnvand fra området, samt vindrose for sikring af vandstand i søer. Eventuel opførelse af transformerstation og pumpestation skal tilpasses områdets bebyggelse og områdets karakter.

9.03

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

9.04

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til kommunens til enhver tid gældende regulativ.

2)

3) Der henvises til den Lokale Agenda 21 Strategi, som indeholder Varde Kommunes mål for en miljøbevidst og bæredygtig udvikling.

9.05

Der skal i hele lokalplanområdet søges bygget ressourcebesparende og miljøbevidst.

3)

El-, vand- og varmemeforbruget skal søges minimeret ud fra en totaløkonomisk vurdering.

Ved vandinstallationer bør der anvendes armaturer med vandsparefunktion og temperaturbegrænser. Brugsvandedninger for koldt vand skal placeres, så de ikke opvarmes u hensigtsmæssigt af omgivelserne.

9.06

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

Eventuelle parabolantenners 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 lokalplanområdet skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

10.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, samt fællesarealer, beplantningsbælter og lignende. Grundejerforeningen skal også forestå anlæg og vedligeholdelse af evt. legeplads jf. § 8.01.

10.03

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

10.04

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af Byrådet.

10.05

Kommunen som grundejer er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen.

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

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

**§ 12 TILLADELSE FRA ANDRE
MYNDIGHEDER****12.01**

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

§ 13 PÅTALERET**13.01**

Påtaleret i henhold til nærværende lokalplan har alene Varde Byråd.

 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 2. maj 2006

P.b.v.

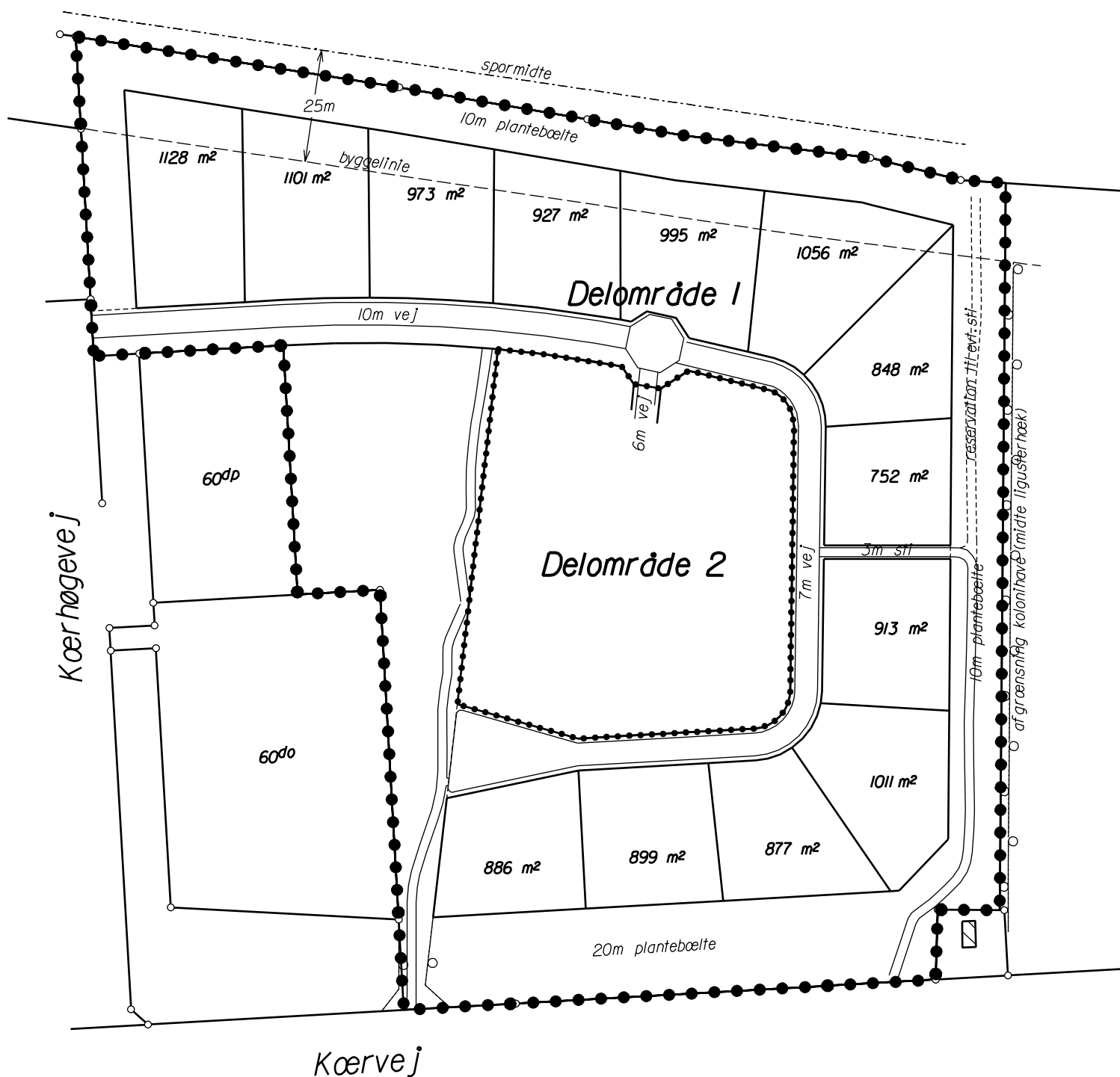
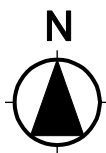

Kaj Nielsen
Borgmester
/ Steen Lund
Kst. Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 60^c og 60ⁿ, Varde Markjorder

Varde Byråd, den 5. september 2006

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester
/ Sten Lund
Kst. kommunaldirektør

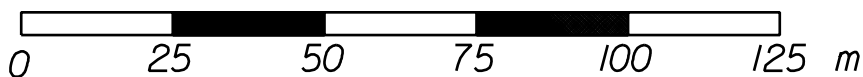


Kortbilag 2

Lokalplan nr. 07.B31.01

Delområde 1: Udstykningsplan

●●●●● Lokalplangrænse
--- Delområde



*** * ***

Side: 27

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

F 243

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 60 N m.fl., Varde Markjorder

Ejendomsejer: Varde Kommune

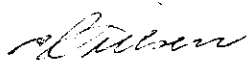
Lyst første gang den: 09.11.2006 under nr. 32143

Senest ændret den : 09.11.2006 under nr. 32143

Lyst servitutstiftende som begæret.

Rids på aken.

Retten i Varde den 10.11.2006



Anne Nielsen