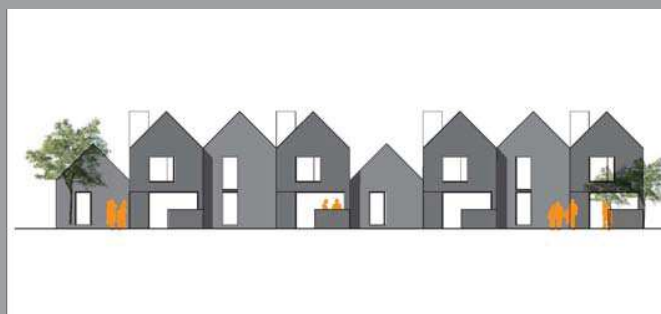


LOKALPLAN 17

Område til feriecenter ved Torvet i Nr. Nebel

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været i offentlig høring i perioden fra den 9. september – 5. november 2008

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 1 bidrag med ændringsforslag til lokalplanforslaget. Ændringsforslaget omhandler primært om bebyggelsens omfang og de ubebyggede arealer. Det indkomne bidrag har ikke givet anledning til ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

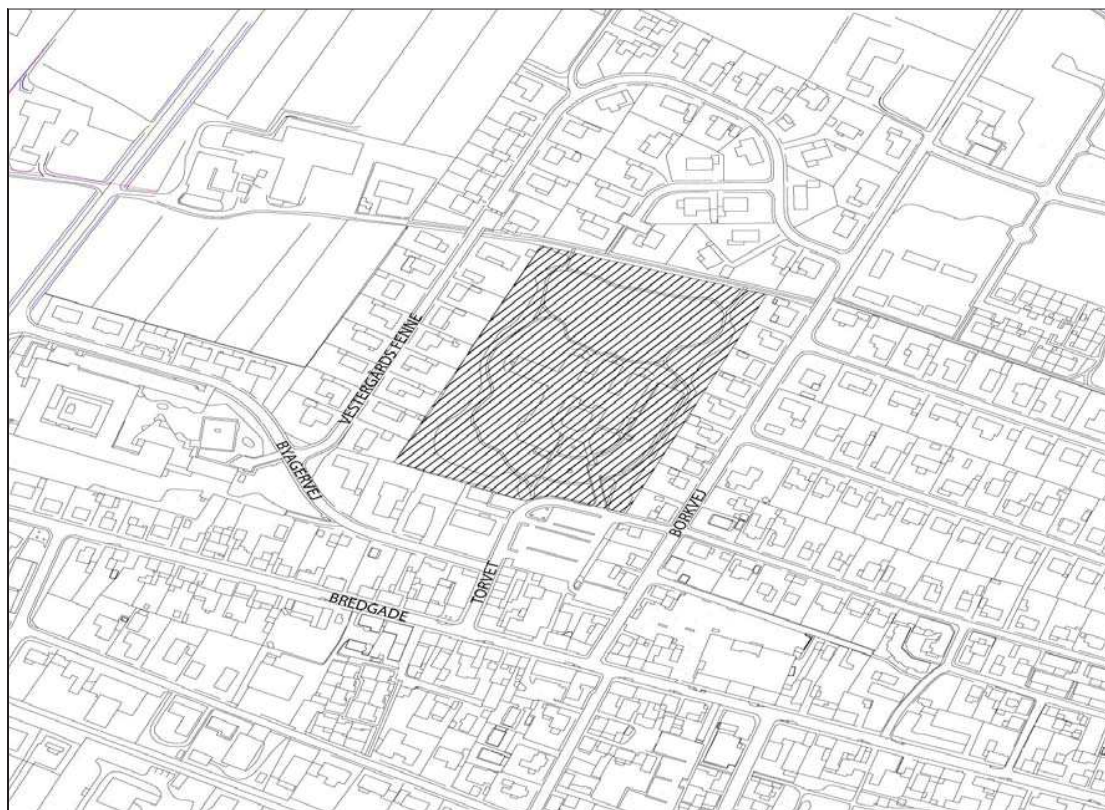
I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	7
1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	8
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
4. Udstykning	9
5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
8. UBEBYGGEDE AREALER	12
9. TEKNISKE ANLÆG	13
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	14
11. GRUNDEJERFORENING	14
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	15
13. AFLYSNING AF SERVITUT	15
14. RETSVIRKNINGER.....	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN
KORTBILAG 4: AFGRÆNSNING AF DELOMRÅDER
KORTBILAG 5: FREMTIDIGE FORHOLD: BYGGELINIER, BYGNINGSHØJDER, OPHOLDSAREALER OG PLANTEBÆLTE
KORTBILAG 6: FREMTIDIGE FORHOLD: VEJADGANG, KØRE- OG VENDEAREALER, STIER OG BELÆGNING
KORTBILAG 7: ILLUSTRATION AF BELÆGNING

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Lokalplanområdets afgrænsning

BAGGRUND OG FORMÅL

I forbindelse med den gennemførte kommunesammenlægning besluttede Sammenlægningsudvalget for de 5 tidligere kommuner, at Blaabjerg Rådhus ikke længere skulle anvendes til kommunale formål.

Den daværende kommunalbestyrelse i Blaabjerg Kommune besluttede i foråret 2006 på den baggrund at sælge rådhuset i forbindelse med en projektkonkurrence.

I december 2006 blev vinderen af projektkonkurrencen offentliggjort. I perioden 28. august til 24. september 2007 blev der afholdt en indledende idehøring forud for udarbejdelsen af tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2005-2017 for Blaabjerg Kommune.

På baggrund af de indkomne bemærkninger er vinderprojektet blevet justeret, og der er på baggrund heraf udarbejdet forslag til lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en ferieby centralt i Nr. Nebel i tilknytning til det nu nedlagte rådhus.

Lokalplanområdets placering midt i Nr. Nebel by, og tæt på Vesterhavet med udstrakte klitlandskaber og storslåede naturområder, danner basis for et bynært feriecenter med mulighed for at kombinere natur- og motionsoplevelser med nærhed til indkøb og byliv.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger centralt i Nr. Nebel, jf. kortbilag 2. Lokalplanområdet omfatter det tidligere rådhus med tilhørende rådhuspark og afgrænses mod nord, øst og vest af boligområder. Mod syd ligger bymidten og hovedgaden Bredgade. Mellem lokalplanområdet og Bredgade ligger Torvet, der hovedsageligt består af en større parkeringsplads. Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Torvet.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter matr. 19^{ao} Nr. Nebel By, Nr. Nebel.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet fremstår i dag som en bypark og ligger i byzone i bymæssig bebyggelse i Nr.

Nebel Bymidte. Området blev indtil kommunesammenlægningen anvendt til offentlige formål som rådhus.

Området indeholder den eksisterende rådhusbebyggelse i ét plan med et samlet areal på 3.435 m² (heraf 786 m² kælder). Rådhuset, er opført i 1987. Siden da er der tilføjet enkelte sidefløje.



Lokalplanområdets bebyggelse set fra syd

Der er indkørsel til området via Torvet fra henholdsvis Borkvej og Bredgade. Torvet anvendes herudover primært til offentlige parkeringspladser.

Der er flere stiforbindelser til området fra de omliggende boligområder og fra Bredgade.



Lokalplanområdet set fra vest

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet omkranses mod nord, øst og vest af områder til helårsbeboelse bestående af parcelhuse og rækkehuse. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Torvet, der ligger mellem lokalplanområdet og Bredgade. Bredgade har et

varieret udbud af udvalgs- og dagligvarebutikker.

Med henblik på at styrke Nr. Nebel bymidte og skabe sammenhæng mellem feriecenteret og bymidten påtænkes Torvet renoveret.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et feriecenter med 60-70 ferieboliger.

Feriecenteret bygges op omkring den tidligere rådhusbygning som det naturlige center i området.

Hovedideen er at opføre et feriecenter, der via sin arkitektur understreger den bymæssige beliggenhed og samtidig skaber en enhed der via sin ensartede arkitektur, belægninger og beplantning samler sig om den centrale bygning med fællesfaciliteter.

Lokalplanen opdeles i 2 delområder.

Delområde I omfatter ankomst- og centerfaciliteter så som turistkontor, restaurant, café m.v. hvor ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager i en højde på max. 10 m over terræn.

Delområde II omfatter ferieboliger i form af en rækkehusbebyggelse opført i tegl eller pudsede facader i én og to etager. Ny bebyggelse i 1 etage må opføres i en højde på op til 5,5 m over terræn, og ny bebyggelse i to etager må opføres i op til 8 m over terræn.

Der er mulighed for, at op til 1/3 del af boligerne i delområde II kan opføres som helårsboliger.

Lokalplanen giver mulighed for, at den tidligere rådhusbygning kan ændres både i omfang og arkitektur og omdannes til ankomst- og aktivitetsscenter for feriecenteret.

Centerområdet kan indrettes med turistkontor, reception, hotel, hotellejligheder, restaurant og café med tilhørende selskabs- og kursus/konferencefaciliteter, kiosk, arbejdende værksteder og mindre udvalgswarebutikker med fx. kunsthåndværk. Herudover kan der indrettes motions og wellnessfaciliteter i form af fx. pool, spa og fitnesscenter.

Området mellem centerbygningen og Torvet skal indrettes som ankomstareal til området og

udformes så der skabes sammenhæng til Torvet der påtænkes renoveret.



Illustration af mulig bebyggelse kortbilag 3

Ferieboligbebyggelsen placeres omkring centerbebyggelsen, og der gives mulighed for at opføre rækkehuse i varierende størrelser i henholdsvis 1 og 2 etager. Rækkehusene placeres forskudt for hinanden så der dannes private rum til terrasser.

Feriehusene placeres omkring hyggelige parklignende stræder. Bygningskroppene adskilles parvis af bredere grønne områder indrettet med legearealer, samlingssted, boldspil, bålplads og lignende aktiviteter.



Illustration af udformning af adgangsvej og sti- og p-arealer - kortbilag 7

Det er gennem lokalplanen sikret, at det fortsat via stiforbindelser til de omkringliggende boligområder er muligt at færdes gennem området.



Hvor det er muligt, skal eksisterende solitære træer i sorterne eg, ask, bøg og fyr bevares.

Med henblik på at sikre de omkringboende mod indblik fra ferieboligområdet og at sikre feriecenteret sin egen identitet er det i lokalplanen fastlagt, at der skal etableres en tæt beplantning omkring feriecenteret, og herudover er det fastlagt, at de ferieboliger, der ligger tættest mod lokalplanområdets afgrænsning, opføres i 1 etage, så der ikke bliver indblik til helårsbebyggelsen i naboområderne.

Ferieboligerne vil blive placeret i byggelinie i en afstand af 8 m fra skel.



Illustration af bebyggelsen set fra nord og syd

Detailhandel

Det er i lokalplanen fastlagt, at der kan etableres en mindre kiosk og enkelte udvalgs varebutikker (fx. Souvinirs eller kunsthåndværk) i tilknytning til de øvrige centerfaciliteter. Herudover kan der ikke etableres detailhandel inden for lokalplanområdet.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger i rolige omgivelser afskærmet af en sammenhængende bebyggelse fra trafikken i Bredgade. Lokalplanområdet vil herved ikke være generet af trafikstøj.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

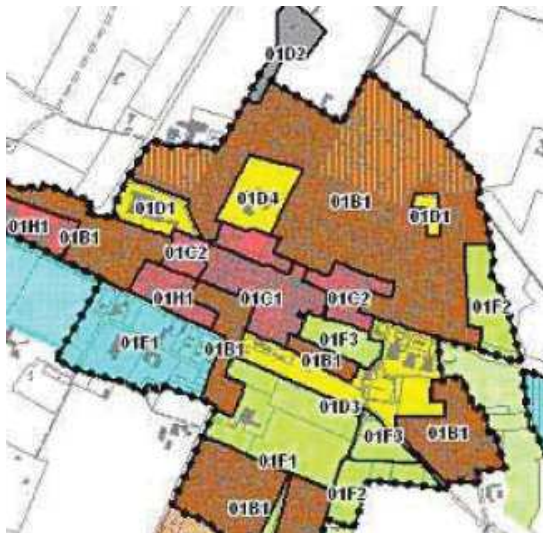
Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 40. Lokalplanen ophæves med den endelige vedtagelse af nærværende Lokalplan 17, Varde Kommune.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 01D4, Rådhuset, i "Kommuneplan 2005-2017", gl. Blåbjerg Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål.

Lokalplanen strider imod bestemmelserne om anvendelsen og bebyggelsesprocenten fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af lokalplan 17 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg 6 til kommuneplanen, der omfatter hele lokalplanområdet i et nyt enkelt-område 01S01, og som fastsætter anvendelse til ferie- og fritidsformål samt til helårsboliger.



Lokalplanområdet set i forhold til **eksisterende rammer** i "Kommuneplan 2005-2017" gl. Blaabjerg Kommune. Lokalplanområdet er markeret med gult. 01D4.

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2016, Ribe Amt.

Lokalplanområdet er i regionplanen udlagt til byformål, og lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanen.

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Realisering af lokalplanen giver ikke anledning til risiko for forurening af drikkevandsinteresser.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger inden for gl. Blaabjerg Kommunes vandforsyningsplan.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes. Området ligger inden for gl. Blaabjerg Kommunes varmforsyningsplan.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger inden for gl. Blaabjerg Kommunes spildevandsplan. I den gældende plan er området udlagt som separatkloakeret område.

Langs lokalplanområdets østskel er der planlagt etableret en regnvandsledning, og der er i lokalplanen fastsat bestemmelser der sikrer dette.

Efter etablering af ovennævnte regnvandsledning vil der blive deklareret et 2 m bredt bælte på hver side af ledningen, hvor der ikke uden forudgående tilladelse kan bygges eller foretages beplantning af træer og buske med dybtgående rødder, eller iværksættes andet, der kan skade ledningen eller hindre eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk

Lokalplanområdet ligger centralt i et byområde ca. 5 km fra nærmeste Natura 2000-område.

Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-området eller forekomsten af bilag IV-arter.

Jordforureningsloven

Ifølge jordforureningsloven er al jord i byzone som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet. Varde Kommune har ret til at vurdere områdernes forureningsniveau. Derfor er der udarbejdet et forslag til "Regulativ for områdeklassificering i Varde Kommune". Der er ingen oplysninger om jordforurening i området, jf. forslag til regulativ.

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding m.v.

Vejene indenfor lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Fundene kan ifølge Museumsloven 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 i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherrens regning. Der er dog mulighed for at

søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Museet for Varde By og omegn tilbyder mod betaling at foretage en forundersøgelse, og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses, og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

Lov om postbefordring

Ifølge § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen at tilvejebringe det fornødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

Servitutter

For lokalplanområdet gælder 4 deklarationer.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering m.v., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

Dok. om varmeplan af 06.10.1987, aktnr. 19861

Der er endvidere 3 deklarationer, der strider imod lokalplanen og deraf følgende aflyses. Det drejer sig om følgende:

Dok. om færdselsret m.v. af 24.08.1964, aktnr. 6571

Dok. om anvendelse, fjernelse af klubhus m.v. af 10.04.1978, aktnr. 9454

Dok. om Lokalplan 40 af 28.01.1986, aktnr. 2791

LOKALPLAN 17 – OMRÅDE TIL FERIECENTER VED TORVET I NR. NEBEL

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge lokalplanområdet til ferie- og fritidsformål.
- at** sikre mulighed for at opføre en ferieby med attraktive ferie- og helårsboliger i op til to etager.
- at** give mulighed for at indrette centerfaciliteter som turistkontor, restaurant og café med tilhørende selskabs- og kursus/konferencefaciliteter samt svømme-, trænings- og wellnessfaciliteter.
- at** sikre at bebyggelsen opføres som en samlet enhed med et ensartet arkitektonisk udtryk.
- at** sikre afskærmende beplantning mod de eksisterende helårs boligområder
- at** muliggøre nedrivning af en del af den eksisterende rådhusbygning.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 19^{ao}, Nr. Nebel By, Nr. Nebel

2.02

Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 4

- Delområde I omfatter et ankomst- og centerområde
- Delområde II omfatter ferie- og helårsboliger med tilhørende udenomsarealer.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til feriecenter med tilhørende fællesarealer, herunder vej- og opholdsarealer.

- Delområde I udlægges til ankomst og centerfaciliteter
- Delområde II udlægges til ferie- og helårsbolig.

3.02

I delområde I må der opføres hotel, ferielejligheder, turistkontor, restaurant og café, selskabs- og kursus/konferencefaciliteter, kontorer, wellnessfaciliteter, pool m.v, sundhedsklinikker som fx læge, fysioterapi mv. Herudover kan der etableres arbejdende værksteder. Op til 1.000 m² kan anvendes til detailhandel. Heraf kan max

150 m² anvendes til kiosk og det resterende areal til mindre udvalgswarebutikker.

3.03

I delområde II må der opføres ferie- og helårsboliger. Helårsboliger må max. udgøre 1/3 af boligerne inden for delområdet.

I den udstrækning den eksisterende rådhusbygning inden for delområde II bevares, må denne anvendes til de i § 3.02 beskrevne formål.

4. UDSKYKNING

4.01

Der må inden for lokalplanområdet udstykkes grunde til ferie- og helårsboliger. Der må ikke udstykkes grunde til ferie- og helårsboliger på mindre end 110 m² og større end 300 m².

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Torvet som vist i princippet på kortbilag 6.

Der udlægges vejarealer som vist i princippet på kortbilag 6.

Et samlet vejprojekt og beplantningsplan for området som helhed skal godkendes særskilt af Varde Kommune.

5.02 Vejbredde og vendepladser

Delområde I

Ankomstvejen A-B anlægges som "stillevej" i en minimumsbredde på 5 m.

Delområde II

Stamvejen C-D og E-F anlægges som "stillevej" i en minimumsbredde på 5 m. Stiforbindelse kan anlægges som en integreret del af vejarealet.

5.03 Belægning

Veje, stier, parkeringsarealer og pladser i delområde I skal fremstå i materialer, så der dannes en harmonisk overgang til Torvet.

Ankomstvejen A-B samt ankomstareal som vist i princippet på kortbilag 6, skal fremstå i asfalt, naturmaterialer, grå eller gule betonsten eller kombinationer heraf.*

Stamvejene C-D og E-F skal fremstå i græsarmeringssten og betonfliser som vist i princippet på kortbilag 7, eller alternativt i materialer anvendt på ankomstvejen A-B.

Stier skal fremstå i betonfliser eller alternativt i materialer anvendt på ankomstvejen A-B.

5.04 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

** Det skal ved detailplanlægningen sikres, at der vælges materialer der harmonerer med den fremtidige belægning på torvepladsen.*

5.05 Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

1 feriebolig

1 p-plads pr. 50 m² feriecenter som restaurant, konference mm.

For hver 25. parkeringsplads etableres 1 handicapparkeringsplads.

Parkering skal foregå som vist i princippet på kortbilagene 3 og 6 op p-pladserne anlægges i tilknytning til de funktioner de skal betjene.

5.06 Stier

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 6. Stier anlægges i en bredde på mindst 2 m og forbindes med den eksisterende offentlige sti ved a og b som vist på kortbilag 6.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01 Bebyggelsens placering****Delområde I**

Bebyggelsen skal placeres i en afstand af minimum 8 m fra skel, som vist i princippet på kortbilag 5

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel og vej end 8 m.

Delområde II

Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan i en afstand af minimum 8 m fra skel, som vist på kortbilag 5.

Bebyggelsen skal opføres som sammenbyggede rækkehuse med tagryggen parallelt med lokalplanrådets nord- og sydgående afgrænsning.

Husene skal placeres forskudt for hinanden som vist i princippet på bebyggelsesplan kortbilag 3.

Evt. oplagsrum til havemøbler, cykler m.v. skal integreres i boligerne og må max. udgøre 10 m².

Garager, udhuse og lignende skal integreres i bebyggelsen og må ikke opføres nærmere skel end 8 m.

6.02 Bebyggelsens omfang

Inden for lokalplanområdet kan der opføres en bebyggelse med en samlet bebyggelsesprocent på op til 35.

Delområde I

Bebyggelsen kan opføres i 2 etager med en max. højde på 10 m.*

Delområde II

Enderækkehuse placeret mod lokalplanens øst- og vestgående afgrænsning må opføres i 1 etage med en max. højde på 5,5 m som angivet på kortbilag 5.

**Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.*

Øvrige bygninger kan opføres i op til 2 etager med en max. højde på 8 m.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Bebyggelse inden for det enkelte delområde skal fremstå med ensartet arkitektur, farve og materialevalg.

7.02 Facadematerialer og -farver

Ny bebyggelse opføres i tegl i blank mur eller som vandskuret eller pudset facade, der fremstår i en af nedenstående jordfarver, defineret som NCS-koder** med +/- 10% tolerance***.

- Grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B
- Sort
- Hvid

Facader på eksisterende bygninger må fremstå med tegl som blank mur eller med vandskuret eller pudset facader, der fremstår som for ny bebyggelse jf. ovenstående afsnit.

***NCS står for "Natural Color System". De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).*

****Tolerance +/- 10% beregnes som:*

- +/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt
- +/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

Skure, udhuse, udestuer mv. skal integreres i bebyggelsen og udføres i samme materialer og farver som det øvrige byggeri eller som en let konstruktion beklædt med grå, sort eller koksgrå malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

Mindre bygningsdele kan fremstå i andre lette materialer som f.eks. glas eller metal.

7.03 Tage

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltage uden valm og uden udhæng eller med ensidig taghældning på min 10°.

Tage skal etableres med samme taghældning og tagbeklædning inden for det enkelte delområde.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som øvrigt byggeri. Dog kan tage på udhuse evt. tillades udført som fladt tag uden udhæng, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

7.04 Tagmaterialer

Tage inden for lokalplanområdet skal beklædes med sort tagpap eller rød tegl, der opfylder følgende:

NCS-farvekode*:
 3050 Y60R eller
 4040 Y70R eller
 3040 Y70R (dette er rød tegl)
 Glans** < 5
 Naturtegl, der er helmat og uden overfladebehandling.

**Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.*

***Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

7.05 Altaner

I delområde II må altaner alene etableres i gavle.

Altaner må ikke orienteres mod helårsbebyggelse i naboområder.

7.06 Døre, vinduer, porte, tagrender mv.

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu og være sorte, mørkegrå eller hvide.

Vinduer, døre, porte skal udføres i samme materialer og farver for de enkelte rækker af huse inden for det enkelte delområde.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder, og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller zinklignende materialer.

7.07 Parabolantennener og skilte

Parabolantennener og andre antenner opsat til betjening af hele lokalplanområdet må ikke kunne ses fra offentlig vej eller naboejendomme til lokalplanområdet. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt.

Parabolantennener opsat ved den enkelte bolig må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og skal placeres med underkanten højst 1,2 m over terræn.

Der må skiltes ved hovedindkørslen til lokalplanområdet. Skiltningen må ikke være til gene for den frie vejoversigt. Der må placeres ét skilt minimum 2 m fra vejskel med en max højde på 2 m over terræn. Skiltefladen må max være 3 m².

Skiltningen skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Skiltningen må ikke være bevægelig.

Herudover kan der tillades skiltning på facaden udført med løse bogstaver og evt. logo. De enkelte bogstaver må være op til 50 cm høje. Belysning kan godkendes, hvis der alene er tekst og logo, der er belyst, og hvis belysningen udføres med koronaeffekt eller som indirekte belysning.

Der kan ikke tillades flaggrupper inden for lokalplanområdet.

8. UBEBYGGEDE AREALER

**Altaner og tagterrasser med gode opholdskvaliteter medregnes til de i § 8.01 nævnte opholdsarealer. Udlæg af opholdsarealer ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.*

8.01

Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 25 % af boligetagearealet mindst 10 % af erhvervsetagearealet.*

Der skal etableres opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilagene 3 og 7.

8.02

Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på mindst 5 m omkring lokalplanområdet som vist på kortbilag 5. Beplantningen skal etableres som et tæt levende hegne.

Eksisterende træer af sorterne eg, ask og fyr skal søges bevaret.

Grønne arealer, mellem de parvise bygningsrækker, skal plantes dels med græs med solitære træer og mindre grupper med buske og solitære træer som eg, ask og fyr.

Terrasser mellem boligerne skal afskærmes med ensartet hække af fritvoksende eller klippet hæk.

Mod Torvet skal beplantningen tilpasses Torvets indretning og beplantning. Den på kortbilag 5 viste beplantning kan i den forbindelse reduceres efter nærmere aftale med Varde Kommune.

8.03

Der må foretages terrænregulering med henblik på at genskabe det naturlige terræn i området og i forbindelse med anlæg af opholds- og legearealer.

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn uden Varde Kommunes godkendelse.

Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mod naboejendomme. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende.

8.04

Der skal indrettes plads til fællesopsamling af affald og genanvendelige materialer inden for lokalplanområdet.*

Der skal indrettes plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer på den enkelte ejendom.

Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.*

8.05

Oplag af byggematerialer, haveaffald, skraldespande og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande m.v. skal udføres i:

- tegsten*, der fremstår som blank mur eller pudset eller vandskuret som hovedbygninger, jf. § 7.1.
- *malet plankehegn* med farver som i § 7.1 udført som klink eller 1 på 2.

8.06

Oplag af både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

**Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og

vendearealer eller græsarealer mellem vejskel og facader.

9.02

Tekniske anlæg til brug for områdets forsyning skal placeres inden for lokalplanområdet.

9.03

I Lokalplanområdets skel mod øst udlægges areal til gennemførelse af ledningsanlæg til regnvand* i en bredde af 4 m som vist på kortbilag 5.

** Efter etablering af ovennævnte regnvandsledning vil der blive deklareret et 2 m bredt bælte på hver side af ledningen, hvor der ikke uden forudgående tilladelse kan bygges eller foretages beplantning af træer og buske med dybtgående rødder, eller iværksættes andet, der kan skade ledningen eller hindre eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder.*

9.04

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme**, vand- og spildevandsforsyning.

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.0.

Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. § 8.04.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. § 8.05

Der er etableret beplantningsbælter, som nævnt i § 8.02.

***Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.*

11. GRUNDEJERFORENING

11.01

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde/ferielejligheder og erhvervslejemål inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 2/3 af de udstykkede grunde/ferielejligheder er solgt eller når Byrådet kræver det.

11.02

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 8.02 nævnte fællesarealer, d.v.s. vejarealer og fælles opholdsarealer samt drift og vedligehold af eventuelle fællesanlæg som legepladser m.v.

11.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kom-

mune.

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT

12.01

Lokalplan 40 endelig godkendt den 1. oktober 1985 af Blaabjerg Kommunalbestyrelse ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

13. AFLYSNING AF SERVITUT

13.01

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Dok. om færdselsret m.v. tinglyst på matr. nr. 19^x og 19^{ao}, Nr. Nebel By, Nr. Nebel af 24.08.1964, aktnr. 6571

Dok. om anvendelse, fjernelse af klubhus m.v. på matr. nr. 19^{ay} og 19^{ao}, Nr. Nebel By, Nr. Nebel af 10.04.1978, aktnr. 9454

Dok. om Lokalplan 40 på matr. nr. 19^{ay} og 19^{ao}, Nr. Nebel By, Nr. Nebel af 28.01.1986, aktnr. 2791

14. RETSVIRKNINGER

14.01

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 ifølge lov om planlægning § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

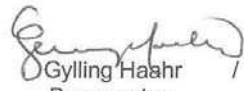
I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 2. september 2008.

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester



Max Kruse
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 19^{ao}, Nr. Nebel By, Nr. Nebel

Varde Byråd den 16. december 2008

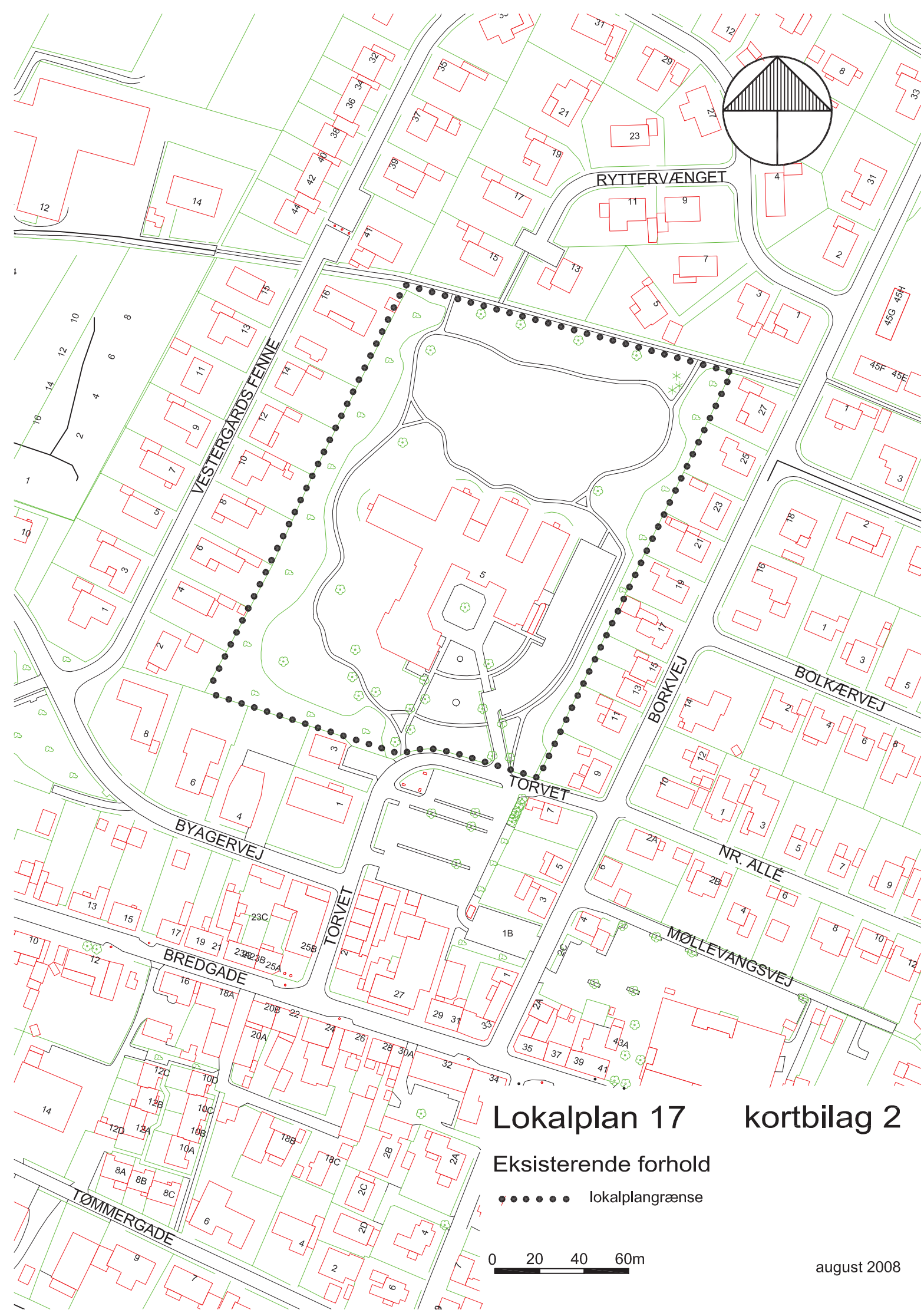
P.b.v.

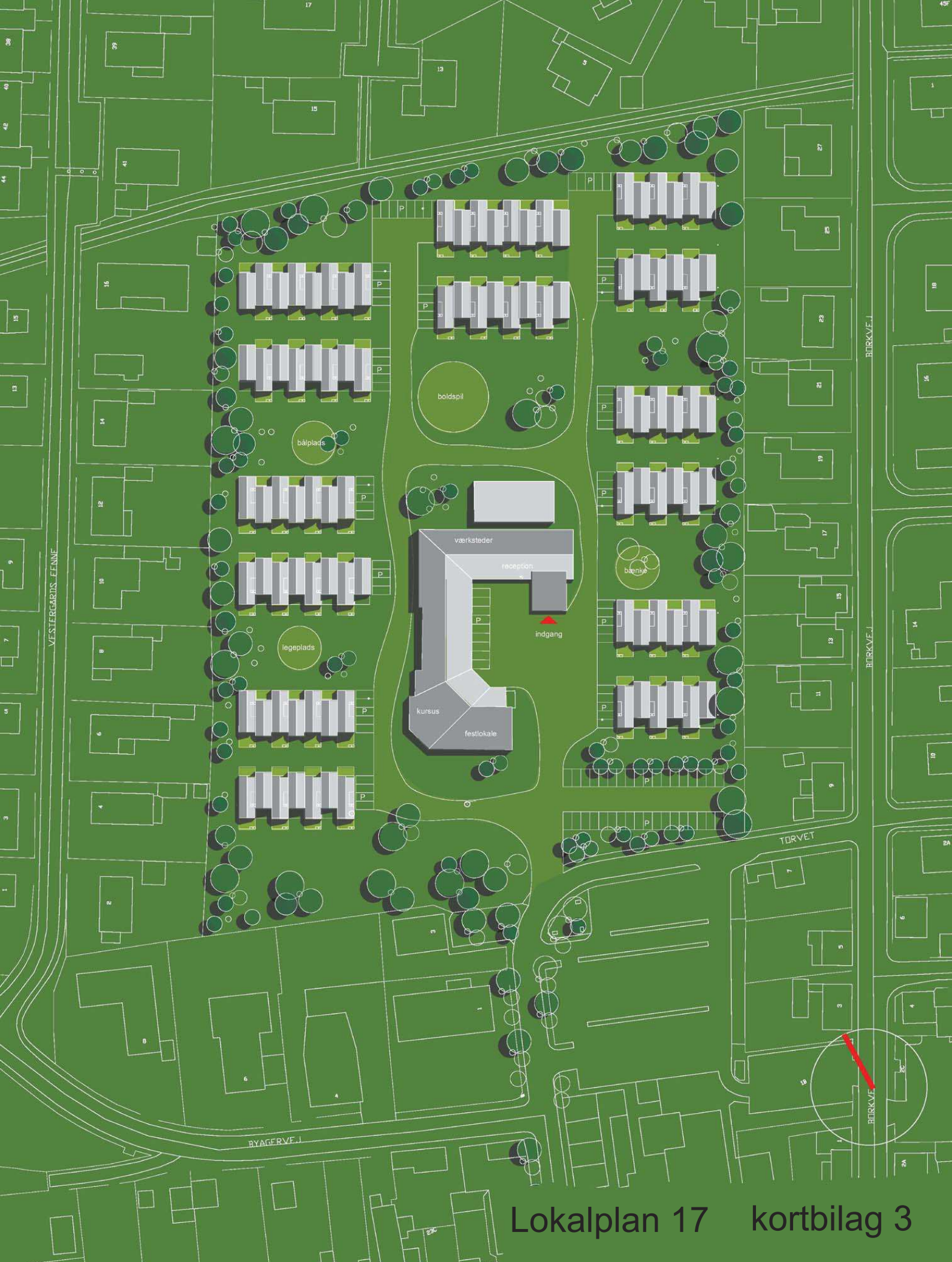


Gylling Haahr
Borgmester



Max Kruse
Kommunaldirektør

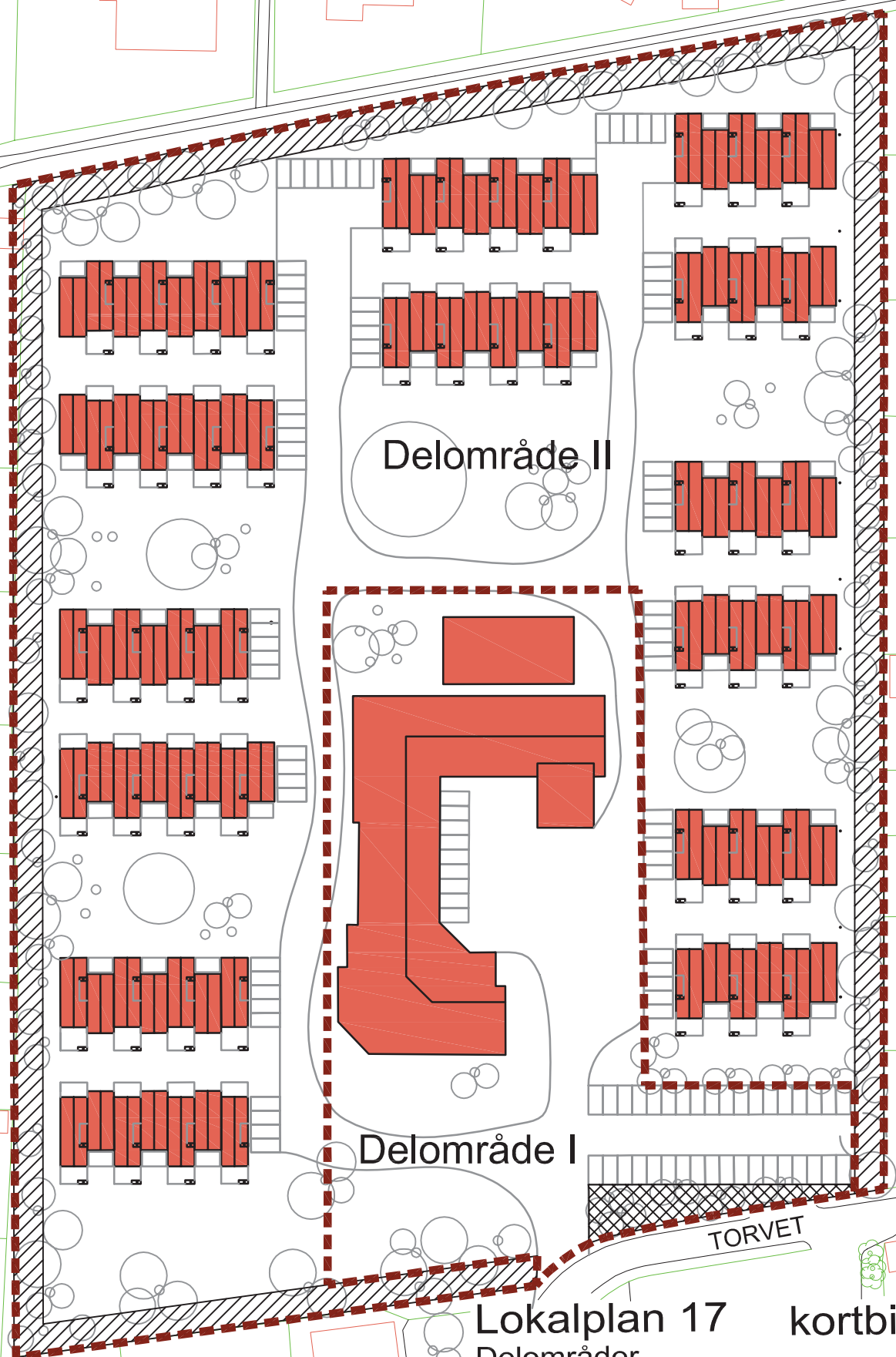




Lokalplan 17 kortbilag 3

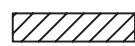
Illustrationsplan

august 2008



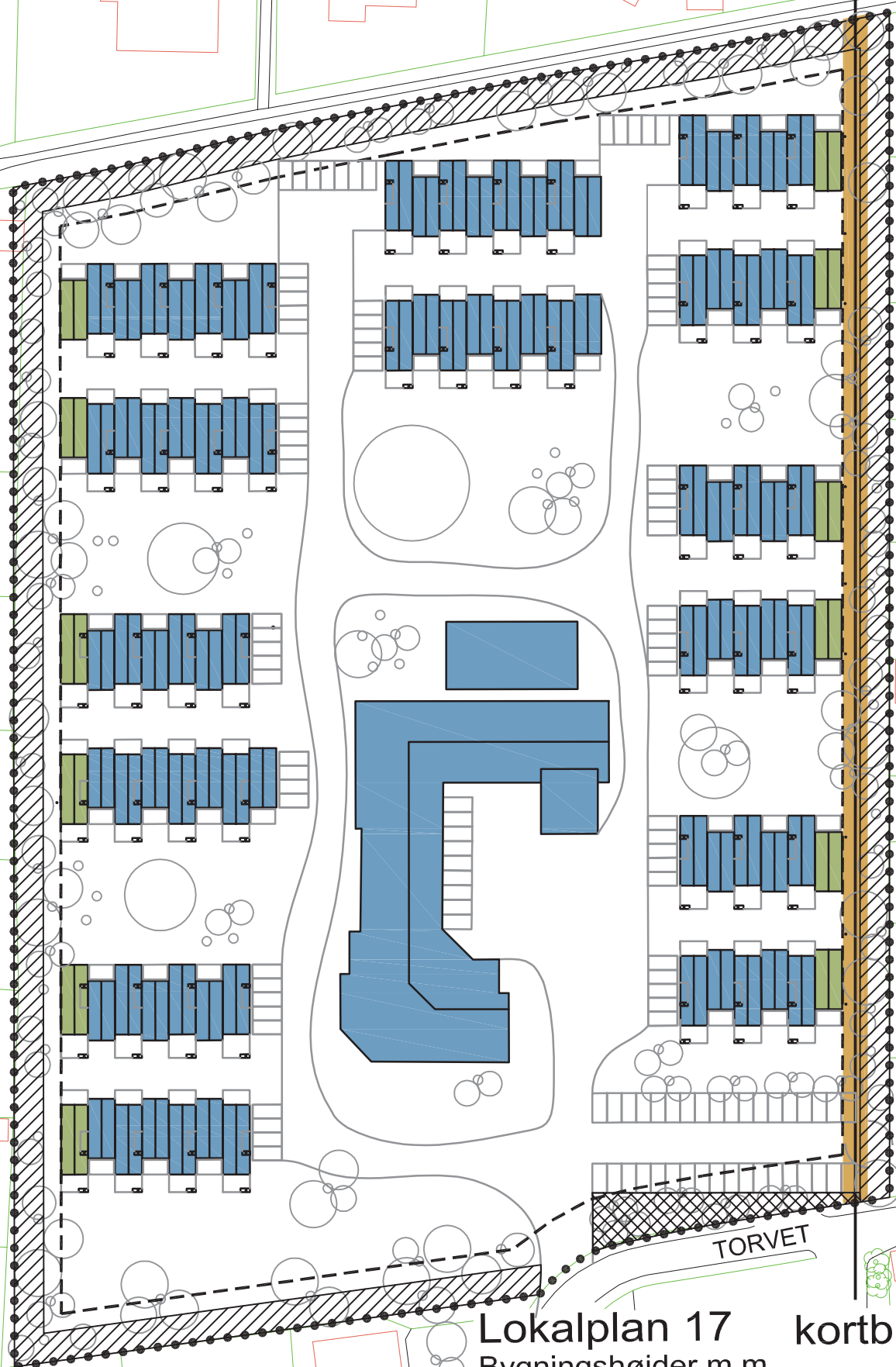
Lokalplan 17 kortbilag 4

Delområder

-  5m plantebælte
-  beplantningsbælte mod torveareal
-  afgrænsning af delområder
- Delområde I : fællesfaciliteter og ankomstråde
- Delområde II: boligområde

0m 10m 20m 30m 40m 50m

august 2008

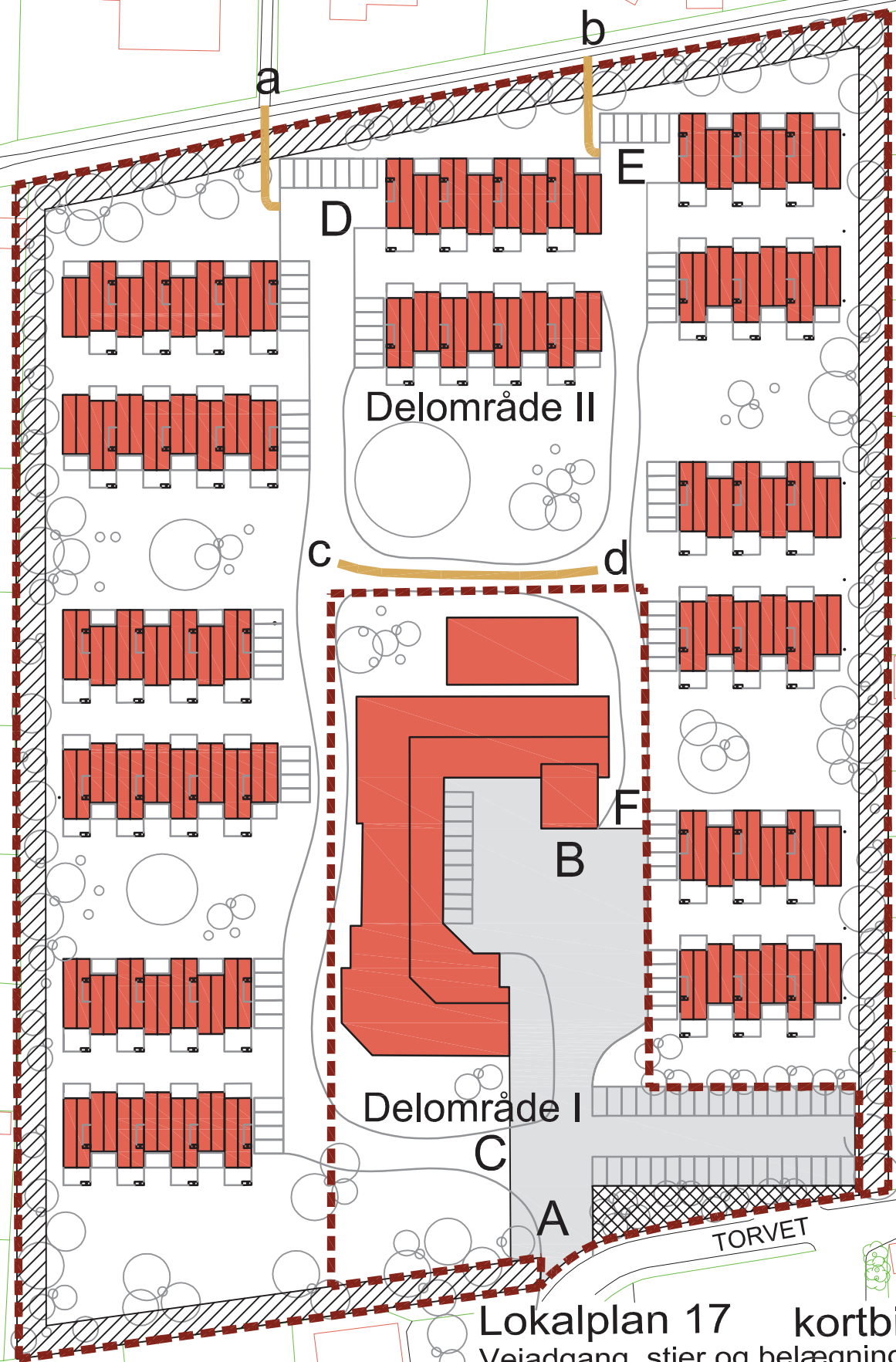


Lokalplan 17 kortbilag 5 Bygningshøjder m.m.

- lokalplangrænse
- bygningshøjde 1 etage
- bygningshøjde op til 2 etager
- 5m plantebælte
- beplantningsbælte mod torveareal
- byggelinie 8m fra skel
- regnvandsledning med 4m deklarationsaral

0m 10m 20m 30m 40m 50m

august 2008



Lokalplan 17 kortbilag 6

Vejadgang, stier og belægning

- lokalplangrænse
- ▨ 5m plantebælte
- ▩ beplantningsbælte mod torveareal
- ankomst- og centerområde
- stier
- afgrænsning af delområder

0m 10m 20m 30m 40m 50m

august 2008



Lokalplan 17 kortbilag 7

Illustration af belægning august 2008

17
*** * ***

Side: 27

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

50_S_34

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 19 AØ, Nr. Nebel By, Nr. Nebel

Ejendomsejer: Blåbjerg Konsortiet ApS

Lyst første gang den: 24.02.2009 under nr. 4220

Senest ændret den : 24.02.2009 under nr. 4220

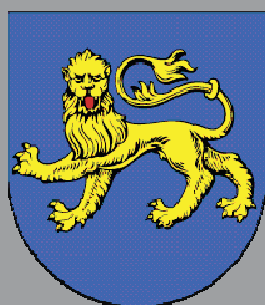
Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Rids på akten.

Retten i Varde den 27.02.2009



Anne Nielsen



Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.