

LOKALPLAN 51

Boligområde ved Hovborgvej i Tofterup

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været i offentlig høring i perioden fra den 17. februar til 15. april 2009.

Varde Kommune har ikke modtaget indsigelser eller ændringsforslag til planforslaget.

Der er indkommet en bemærkning fra Miljøcenter Odense, hvoraf det fremgår, at de er indstillet på at ophæve åbeskyttelseslinien inden for lokalplanens område.

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	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	5
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	6
SERVITUTTER.....	6
1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	7
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	7
4. Udstykning	7
5. VEJE, STIER OG PARKERING	8
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	8
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	9
8. UBEBYGGEDE AREALER	10
9. TEKNISKE ANLÆG	11
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	11
11. GRUNDEJERFORENING (IKKE RELEVANT ALLE STEDER, SE PLANLOVEN)	11
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	12
13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	12
14. RETSVIRKNINGER.....	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER OG NABO-LOKALPLANER
KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD

IV BILAG

BILAG A: TVÆRPROFIL FOR STAMVEJEN A - B

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



BAGGRUND OG FORMÅL

Udvalget for Plan og Miljø i Varde Kommune har besluttet, at der skal udarbejdes lokalplan for et område ved Hovborgvej i Tofterup, som skal muliggøre såvel åben-lav som tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på højst 25.

Hensigten med lokalplanen er at ændre områdets anvendelsesmuligheder fra blandet bolig og erhverv til boligområde uden erhvervsvirksomheder med undtagelse af sådanne liberale erhverv, som er nævnt i margenbemærkning 1) under bestemmelse 3.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 3 ch Nr. Starup By, V. Starup beliggende Hovborgvej 28 B, et areal på 3.454 m².

Området ligger tilbagetrukket fra Hovborgvej og afgrænses af denne mod øst og mod vest af en parcelhusbebyggelse ved Åvænget, der er omfattet af Lokalplan 67 A. Mod nord afgrænses området af eksisterende bebyggelse langs Hovborgvej og mod syd af et fritidsområde ved Holme Å, Fritidsområdet er omfattet af Lokalplan 45.



Lokalplanområdet set fra Hovborgvej 28 mod syd.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og landzone. Landzonearealet overføres ved lokalplanen til byzone. Arealet henligger som ubenyttet areal med grusbelægning og græs, der er ryddet for bygninger efter en vognmandsvirksomhed, der er ophørt. Mod vest er der et læhegn.

Området vejbetjenes af en blind vej øst for lokalplanområdet, der forbinder Hovborgvej med ferie- fritidsområdet ved Holme Å.



Lokalplanområdet set mod syd med hytteområdet i baggrunden.

Omkringliggende områder

Den eksisterende bebyggelse langs Hovborgvej fremtræder som enfamiliehuse i op til 1 etage med udnyttelig tagetage. Det samme gælder bebyggelsen omkring Åvænget. En del af bebyggelsen ligger inden for åbeskyttelseslinien 150 m fra Holme Å.

Det nævnte fritidsområde, der er bebygget med lave fritidshytter befinder sig nærmere åen og dermed inden for beskyttelseslinien.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er som nævnt indledningsvis at give mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i form af gruppehuse. Gruppehusene tillades opført på grundstørrelser ned til 350 m². Alternativt giver lokalplanen mulighed for opførelse af helt almindelige enfamiliehuse eller dobbelthuse på grundstørrelser af henholdsvis mindst 700 m² og 500 m².

Da den påtænkte bebyggelse desuden placeres ca. 20 m fremskudt mod Holme Å i forhold til den eksisterende helårsbebyggelse i området, er det væsentligt, at bebyggelsen får en åben karakter ud mod engarealerne omkring åen. Dette søges opnået ved, at der ved opførelse af gruppehuse holdes en afstand på mindst 2,5 m mellem bygningerne, der placeres lidt forskudt i forhold til hinanden.

Områdets udnyttelse begrænses ved en bebyggelsesprocent på 25 for såvel åben-lav som tæt-lav bebyggelse. Mindst 10 % af grundarealet skal udlægges til fælles friarealer, herunder opholdsarealer.

Realiseres lokalplanen, kan der opføres almindelig boligbebyggelse i området. Til gengæld vil der ikke som i dag kunne etableres egentlige erhvervsvirksomheder med tilhørende boliger. Sådanne kan placeres i erhvervsområdet i den nordlige del af Tofterup. Behovet for bredere vejadgang vil desuden betyde, at eksisterende vejudlæg på matr. nr. 3 ap vil blive udnyttet i sin fulde bredde.

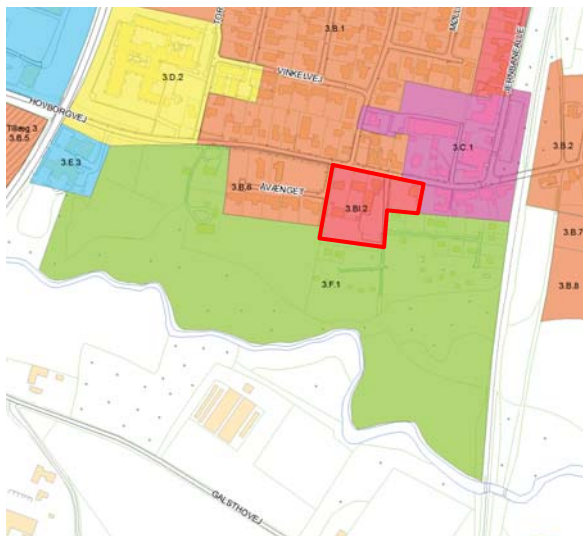
FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 34 fra 1986, der havde til formål at sikre, at arealet kunne anvendes som fritidsområde. Lokalplanen blev afløst af den mere detaljerede Lokalplan nr. 45 for et ferie- og fritidsområde ved Tofterup, den 22. november 1989. Som en konsekvens heraf blev Lokalplan nr. 34 afløst i Tingbogen for den del, der indgik i Lokalplan nr. 45, men ikke for ejendommen matr.nr. 3 bg (i dag 3 ch) Nr. Starup By, V. Starup.

Efter den endelige vedtagelse af nærværende Lokalplan 51 vil også den resterende del af Lokalplan nr. 34 blive afløst.

Kommuneplan



Gældende kommuneplan. Enkeltområde 3.B1.2 er vist med rød streg.

Lokalplanområdet ligger inden for Enkeltområde 3.B1.2 Hovborgvej efter Kommuneplan 2001 – 2013 for gl. Helle Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til blandet bolig, erhverv og service. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med rammerne. Derfor forudsætter lokalplanens endelige vedtagelse, at

der er vedtaget et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen til almindeligt boligformål. Tillægget omfatter hele lokalplanområdet samt den resterende del af Enkeltområde 3.B1.2.

De gældende kommuneplanrammer for enkeltområdet fastsætter en øvre ramme for bebyggelsens omfang med en bebyggelsesprocent på 25 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse. Efter kommuneplantillægget øges bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse til 30 i tråd med det nye bygningsreglement BR 08, mens den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse fastholdes til 40 ligeledes i overensstemmelse med det nye bygningsreglement. Sidstnævnte regel strammes imidlertid i denne lokalplan, der kun omfatter den sydlige del af enkeltområdet, idet der som nævnt tilstræbes en vis åbenhed i bebyggelsen ned mod Holme Å.

Regionplan

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde. Dette er et område, hvorfra man kan sikre det fremtidige behov for vand til drikkevandsforsyning. Da hele den østlige del af Tofterup ligger i dette område er det ikke muligt at foretage byudvikling til boligformål uden at berøre det særlige drikkevandsområde.

Når området udlægges til boligformål, antages det, at den primære kilde til forurening af grundvandet vil være brug af pesticider og kunstgødning. Der skal derfor udarbejdes en deklaration der forbyder brugen af pesticider og kunstgødning. Deklarationen skal tinglyses.

Området ligger desuden inden for kirkeomgivelserne omkring Vester Starup Kirke. Det vurderes dog, at den påtænkte bebyggelse ikke vil forstyrre oplevelsen af kirken ca. 700 m borte. Se kortet på næste side.

Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med Forslag til Regionplan 2016.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet skal forsynes med drikkevand fra Tofterup Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas fra DONG.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gl. Helle Kommunes Spildevandsplan 1996 - 2006. Området skal derfor inddrages i Varde Kommunes

spildevandsplan. Området skal fælleskloakeres, og spildevandet ledes til Starup-Tofterup Ren-seanlæg.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. I screeningen er der primært fokuseret på sikring af grundvandsinteresserne i området. Det vil således blive sat som et vilkår for byggetilladelse, at der tinglyses en deklaration, som forbyder brug af pesticider og kunstgødning. Samlet set er det dog forvaltningens vurdering, at lokalplanen ikke vil få så væsentlig indvirkning på miljøet, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

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

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 6,5 km fra nærmeste Natura 2000-område.

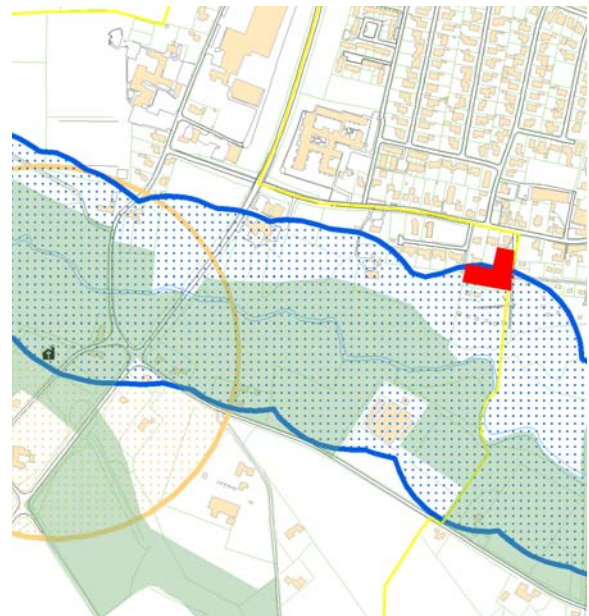
Om forekomsten af bilag IV-arter bemærkes, at lokalplanområdet består af et grusbelagt areal og et mindre, relativt tørt græsareal. Ud fra kommunens kendskab til udbredelsen af bilag IV-arter vurderes det, at spidssnudet frø og visse arter af flagermus (langøret flagermus og sydflagermus) formentlig lejlighedsvist vil kunne findes fouragerende inden for lokalplanområdet; men det vurderes, at der ikke kan være tale om yngle- eller rasteområder for disse arter. Samme vurdering gælder for stor vandsalamander; men det er højst usandsynligt, at denne art findes i området.

Odderen forekommer på lokaliteter ved Holme Å, men det beskrevne areal, der ligger mere end 100 m fra vandløbet, er ikke egnet for arten, og det vurderes derfor, at den ikke forekommer i lokalplanområdet.

Ud fra områdets karakter og beliggenhed vurderes det, at ingen af de øvrige dyre- eller plantearter fra habitatdirektivets bilag IV vil kunne forekomme i lokalplanområdet.

Lov om naturbeskyttelse

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 om åbeskyttelseslinier, der indebærer at, der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra åen, se kortet herunder.



Lokalplanområdet er vist med rødt, kirkeomgivelserne med gul ramme. Det grønne område er i Regionplanen udlagt til naturområde. Desuden viser kortet åbeskyttelseslinien med blå og kirkebyggelinien med orange cirkel, jf. lov om naturbeskyttelse. Vester Starup Kirke er vist i venstre side af kortet med et symbol.

Åbeskyttelseslinien omkring Holme Å søges efter lokalplanens endelige vedtagelse reduceret, så lokalplanområdet undtages for beskyttelsen.

Lov om forurennet jord

Arealet er undtaget af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og først er bebygget efter 1940 og derved ikke burde være belastet af diffus forurening. Der er derfor ikke behov for

yderligere annoncering omkring områdeklassificering. Dermed er der ikke anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Matr. nr. 3 ch Nr. Starup By, V. Starup har indgået i Regionens kortlægning, og er vurderet til ikke kortlægning.

Der har indtil for nyligt været vognmandsforretning på matr. nr. 3 ch Nr. Starup By, V. Starup. Ejendommen er udstykket fra matr. nr. 3 ap Nr. Starup By, V. Starup, der tidligere er undersøgt og oprenset. Der er fremsendt dokumentation for denne oprensning til Regionen. Ejendommen matr. nr. 3 ch er derfor ikke kortlagt efter jordforureningsloven.

Vejloven

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

Stamveje og boligveje 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, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

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 Museet for Varde By og Omegn foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Museet fremkommer efter den arkivalske 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 arkæologisk 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 tilbyder ved 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at Statens Miljøcenter Odense reducerer åbeskyttelseslinien, så lokalplanområdet undtages for beskyttelsen.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder følgende servitutter:

- Dok. om hegnspligt af 21. juni 1946,
- Dok. om indhegnings- og kloakforhold af 1. december 1978,
- Dok. om sikring af kloakanlæg af 8. august 1980 samt
- Lokalplan nr. 34 af 15. juli 1986.

Heraf erstattes følgende servitutter af lokalplanens bestemmelser og aflyses derfor for lokalplanområdet efter lokalplanens endelige vedtagelse:

- Dok. om hegnspligt af 21. juni 1946,
- Dok. om indhegnings- og kloakforhold af 1. december 1978 samt
- Lokalplan nr. 34 af 15. juli 1986.

LOKALPLAN 51 – BOLIGOMRÅDE VED HOVBORGVEJ I TOFTERUP

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til helårsbeboelse i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse,
- **at** fastlægge bebyggelsens placering i forhold til nabobebyggelsen og Holme Å,
- **at** sikre en vis åbenhed i bebyggelsens fremtræden i forhold til Holme Å og
- **at** sikre en vis ensartethed i bebyggelsens udformning og materialevalg.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 3ch Nr. Starup By, V. Starup.

2.02

Den nordlige del af lokalplanområdet fastholdes som byzone, mens den sydlige del overføres fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

1) Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.01

Området må kun anvendes til helårsbeboelse ¹⁾ samt fællesarealer, herunder vej-, parkerings- og opholdsarealer.

3.02

Bebyggelsen må kun opføres som enten

- åben-lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse,
- dobbelthuse eller
- tæt-lav bebyggelse som fritliggende gruppehuse.

4. Udstykning**4.01**

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end

- 700 m² til fritliggende enfamiliehuse,
- 500 m² til dobbelthuse og
- 350 m² til fritliggende gruppehuse.

Udlagte vejarealer og fællesarealer, herunder vej- og parkeringsarealer og fælles opholdsarealer må ikke medregnes.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hovborgvej i princippet som vist på Kortbilag 2.

5.02 Vejbredde og vendepladser

Stamvejen A-B udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m som privat fællesvej.

Midterlinien af vej A-B defineres som matrikelgrænsen mellem matr. nre. 3 ai og 3 ap og mellem 3 bl og 3 ch Nr. Starup By, V. Starup.

Interne boligveje anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m som private fællesveje og med vendearealer i fornødent omfang og dimensioneret efter Vejdirektoratets norm for distributionsbil.

5.03 Tværprofil

Stamvejen A-B skal udformes som vist i tværprofil, Bilag A.

5.05 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs vejene skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Lyskilden skal placeres ca. 3,5 m over overkant af vejbelægningen.

5.06 Parkering

Ved opførelse af fritliggende enfamiliehuse skal der mindst anlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Ved opførelse af dobbelthuse og gruppehuse skal der mindst anlægges 1 p-plads pr. bolig, og mindst 1 af p-pladserne skal være indrettet for handicappede.

Ved opførelse af dobbelthuse og gruppehuse skal der yderligere udlægges mindst 1 p-plads pr. bolig.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

2) BR 08, Bygningsreglementet, der trådte i kraft 1. februar 2008, redegør for, hvordan etagearealet på grunden beregnes.

6.01

Bebyggelsens etageareal ²⁾ på den enkelte ejendom må højst udgøre 25 % af grundarealet.

6.02

Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over den for grunden fastsatte niveauplan.

Trempler må højst være 1,2 m.

Facadehøjden må højst være 4,1 m ³⁾.

3) Med facadehøjde menes afstanden fra eksisterende terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade. Gavltrekanter, skorstene og lignende medregnes ikke.

6.03

Al bebyggelse skal placeres mindst 7,5 m fra midten af stamvejen A-B og mindst 2,5 m fra lokalplanområdets ydre afgrænsning, dog mindst 7 m fra grænsen mod syd.

6.04

Fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel.

6.05

Ved opførelse af gruppehuse skal de enkelte boliger markere sig som fritliggende bygninger med en indbyrdes afstand på mindst 2,5 m og langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning placeret mindst 1 m forskudt i forhold til hinanden.

6.06

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod boligvejen B-C end 2,5 m og mod naboskel ikke nærmere end 0,40 m.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

4) Med bræddebeklædning menes brædder af massivt træ fastgjort til en stolpekonstruktion, for eksempel klinklagt eller stående beklædning 1 på 2..

5) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

6) Tolerance +/- 10 % beregnes ganske enkelt som +/- 10 % afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør (De to første cifre = procentandel sort. De to følgende cifre = procentandel kulør) og +/- 10 % afvigelse på fordelingen af den mindste mængde af de anvendte kulører (Kuløren angives med bogstaver Y, R, B, G, mens procentfordelingen angives med to cifre for den bagest angivne kulør). En given farvekode 4550-Y80R kan således tolereres som f.eks. 4050-Y88R, dvs. 40 % sort, 50 % kulør og 100-40-50 = 10 % hvid, idet kuløren består af 12 % gul og 88 % rød.

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

7.01 Facadematerialer og -farver

Bebyggelsens ydervægge skal opføres i murværk, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade.

Ydervægge kan tillige opføres af træværk med bræddebeklædning ⁴⁾.

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion med bræddebeklædning.

Træværk skal males i følgende farver, glans ikke højere end 40 ⁵⁾, defineret ved NCS-koder (det internationale Natural Color System) med forholdsvis små afvigelser ⁶⁾:

svensk rød: 4550-Y80R;

brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R eller 7020-Y30R;

gul: intervallet 0505-Y til 0530-Y, hvor andelen af Hvid skal udgøre mindst 65 %, intervallet 0505-Y10R til 1030-Y10R, hvor andelen af hvid skal udgøre mindst 60 %, intervallet 0505-Y20R til 1030-Y20R, hvor andelen af hvid skal udgøre mindst 60 %, eller intervallet 0520-Y30R til 2030-Y30R, hvor andelen af hvid skal udgøre mindst 50 %;

grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B;

gråblå: 4010-B, 5030-B, 6010-B, 6020-B, 7010-B, 4010-B30G, 6010-B30G;

grøn: 4040-G10Y, 5010-G10Y, 5020-G10Y, 3020-G20Y eller 3020-G60Y;

grøn umbra: 5020-G50Y, 5020-G90Y eller 7020-G50Y;

lys okker: 1020-G90Y, 1030-G90Y, eller 2030-G90Y; eller

sort og hvid.

7.02 Tagform

Tage må ikke have hældning over 45 grader. Ved taghældning over 30 grader i forhold til det vandrette plan, skal tagfladen ligge parallelt med ådalen og den oprindelige Hovborgvej.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller udføres som flade tage (0 – 5 grader).

7.03 Tagmaterialer

Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med:

- Matte røde eller sorte naturteglsten eller betontagsten med glans ⁷⁾ ikke højere end 10,
- Naturtegl, der er helmat og uden overfladebehandling,
- Naturskifer,
- kunstskifer i en blåsort farve med glans ikke højere end 10 eller
- zink.

Farven på røde tagsten skal svare til NCS-farvekoderne ⁸⁾: 3050 Y60R, 4040 Y70R eller 3040 Y70R ⁹⁾,

Tage på udestuer, garager, carporte, skure, karnapper og kviste skal udføres som hovedhuset eller dækkes med sort tagpap, bortset fra glaspartier. For tage med hældning kan anvendes sort tagpap med lister.

7.07 Parabolantennener og skilte

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej eller fra Holme Å. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse ¹⁰⁾ kan tillades, at der på ejendommens facade opsættes et skilt, hvis størrelse ikke overstiger 0,6 m i højden og 1 m i længden.

7) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

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

9) NCS 3040Y70R er farven på den teglsten, der normalt betegnes som "gammel dansk" rød tagsten.

10) Om erhvervsanvendelse, se marginbemærkning 1 til afsnit 3.01.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Mindst 10 % af grundarealet skal udlægges til fælles friarealer, herunder vej- og parkeringsarealer og fælles opholdsarealer.

8.02

Ved opførelse af gruppehuse skal der etableres et opholdsareal på mindst 100 % af etagearealet inklusiv fælles opholdsarealer.

8.03

Der skal etableres og vedligeholdes ¹¹⁾ bøgehæk i en højde på 1 – 1,8 m langs lokalplanområdets sydlige grænse.

8.04

Hegn i skel mellem parcellerne skal etableres som levende hegn i form af hække med almindelig bøg eller liguster.

11) Med vedligeholdes menes, at hvis et træ går ud, skal der plantes et nyt.

8.05

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

Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.06

Oplag af byggematerialer, haveaffald, skraldespande og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse.

8.07

Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser ¹²⁾.

12) Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

9.02

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.

9.03

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

13) 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.

10.01

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet varme-, ¹³⁾ vand- og spildevandsforsyning.
- der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i afsnit 5.0.
- der ved gruppehuse er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med punkt 8.01 og punkt 8.02.

11. GRUNDEJERFORENING**11.01**

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

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

11.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i punkt 8.01 og 8.03 nævnte fællesarealer, herunder vej- og parkeringsarealer, fælles opholdsarealer og eventuelle andre fællesanlæg.

11.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

11.04

Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller optage grundejerforeninger for naboområdet.

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**12.01**

Lokalplan nr. 34 for et område i Toftrup endelig godkendt den 7. juli 1986 af Helle Kommunalbestyrelse ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i punkt 2.

13. AFLYSNING AF SERVITUT**13.01**

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

- Dok. om hegnspligt af 21. juni 1946 og
- Dok. om indhegnings- og kloakforhold af 1. december 1978.

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 3. februar 2009.


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.


Max Kruse
Kommunaldirektør

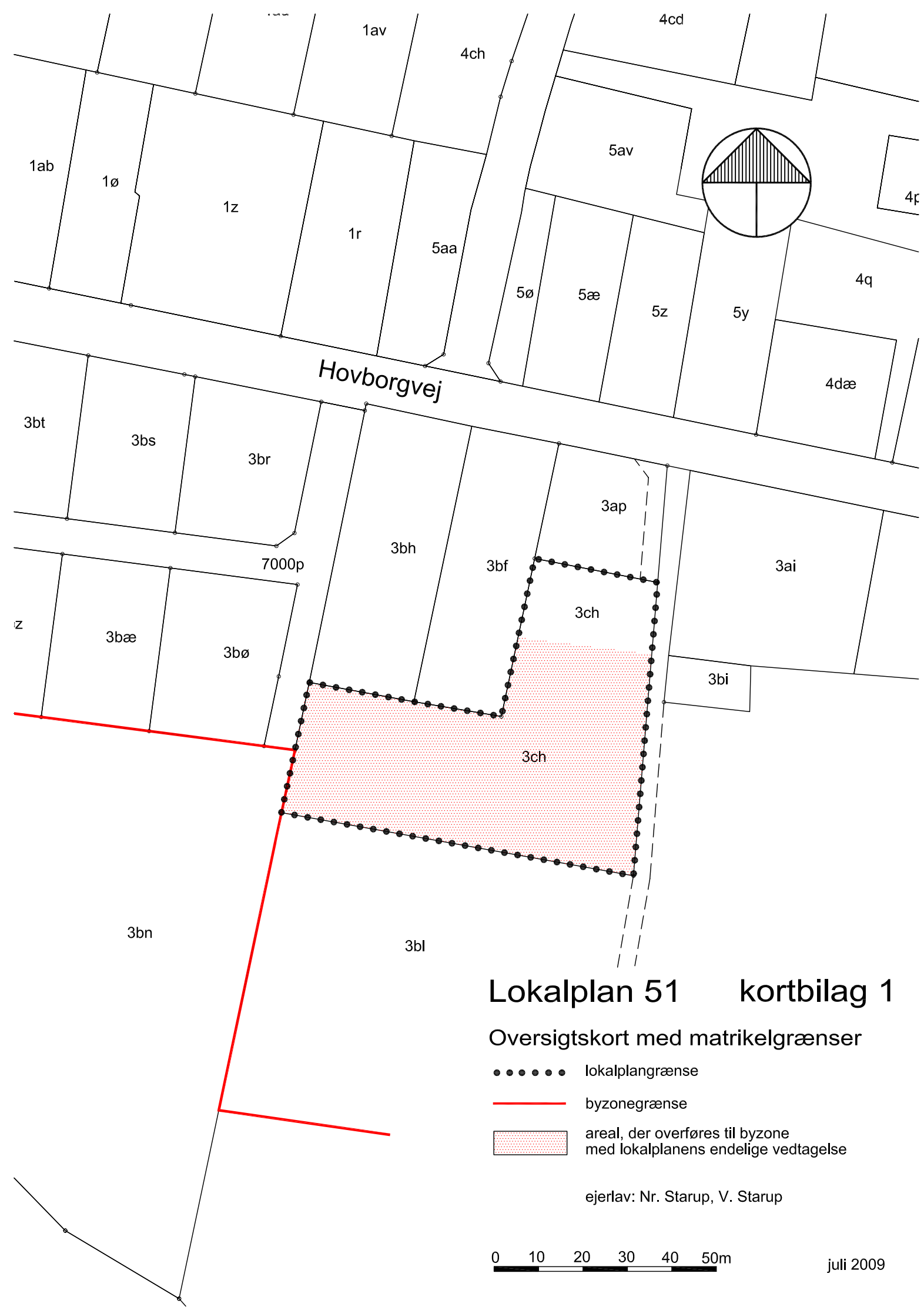
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 3ch, Nr. Starup By, V. Starup.

Varde Byråd, den 30. juni 2009


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.


Max Kruse
Kommunaldirektør



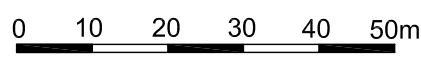
Hovborgvej

Lokalplan 51 kortbilag 1

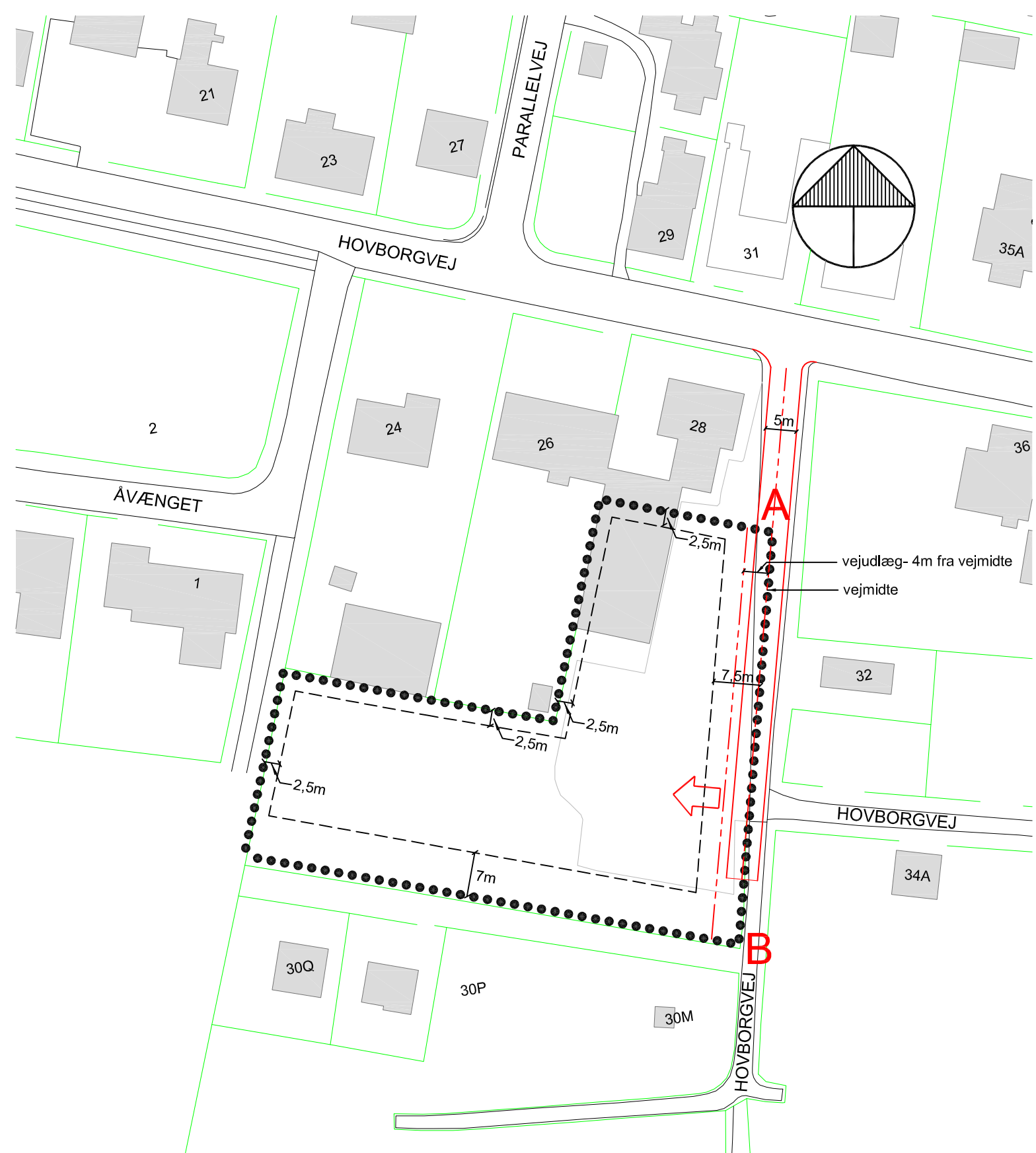
Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplangrænse
- byzonegrænse
- areal, der overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse

ejerlav: Nr. Starup, V. Starup



juli 2009

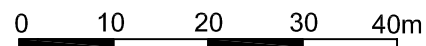


Lokalplan 51

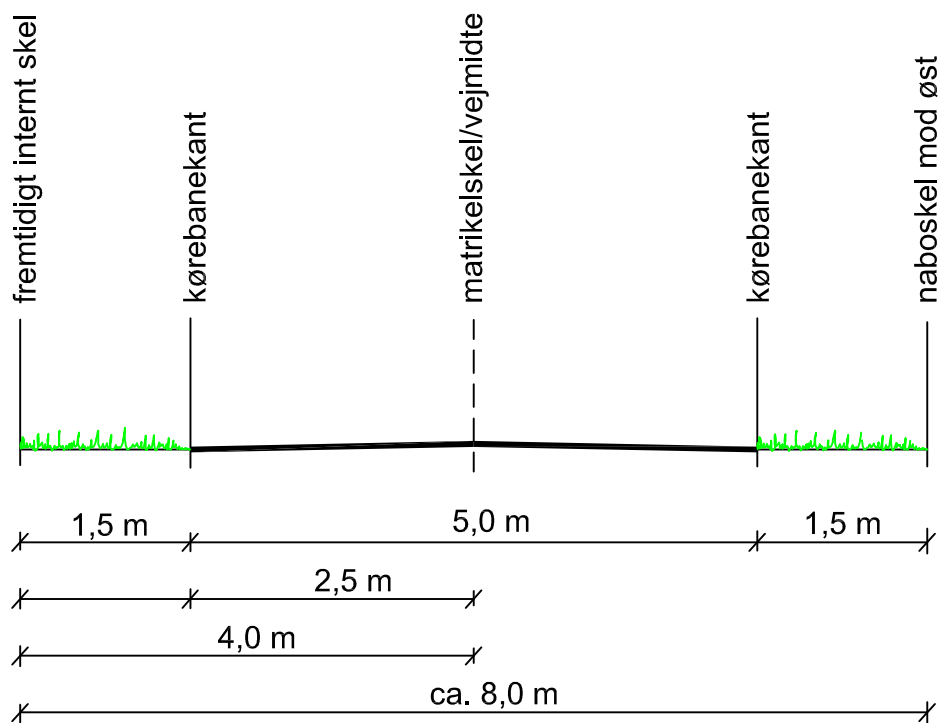
kortbilag 2

Fremtidige forhold

- lokalplangrænse
- byggelinie
- ← intern boligvej (eks.)



december 2008



Lokalplan 51

bilag A

Tværsprofil af stamvej A-B

december 2008

*** * ***

Side: 18

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

50_AO_599

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 CH, Nr. Starup By, V. Starup

Ejendommejer: P.S.K. Transport ApS

Lyst første gang den: 13.07.2009 under nr. 15747

Senest ændret den : 13.07.2009 under nr. 15747

Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Retten i Varde den 16.07.2009



Britta Mortensen



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.