



## LOKALPLAN 23.02.L03

Område til offentlige formål - administrative funktioner, institutioner og lignende i Varde

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den fremlagt i offentlig høring i perioden fra 16. marts 2010 til den 12. maj 2010. Ved indsigelsesfristens udløb var der ikke indkommet bemærkninger.

Der er foretaget enkelte mindre præciseringer af lokalplanen primært vedrørende parkering, beplantning og solafskærmning i forhold til det offentliggjorte forslag.

**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

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	7
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	7
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	7
4. Udstykning .....	8
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	8
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	8
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	9
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	10
9. TEKNISKE ANLÆG .....	10
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	10
11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT .....	11
12. RETSVIRKNINGER.....	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	11

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER	
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3: EKSISTERENDE LEDNINGER, OVERSIGTSAREALER OG BYGGELINIER	
KORTBILAG 4: DELOMRÅDER, BYGGEFELTER, VEJE, STIER OG P-AREALER	
KORTBILAG 5: BEPLANTNING OG TVÆRPROFIL BYTOFTEN	

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



*Lokalplanområdets afgrænsning markeret med rød streg*



**BAGGRUND OG FORMÅL**

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at samle administrative funktioner i Varde. Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for udbygning af den kommunale administrationsbygning ved Bytoften og fastlægge principper og retningslinier for områdets udbygning.

**OMRÅDETS BELIGGENHED**

Lokalplanområdet er beliggende i den nordvestlige del af Varde, jf. nedenstående kortskitse. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Vestre Landevej, mod vest af Ndr. Boulevard og mod nordøst af Isbjerg Møllevej. Området vejbetjenes i dag fra Bytoften.

Lokalplanområdet andrager et areal på ca. 6 ha og omfatter matr. 64<sup>n</sup> og 64<sup>an</sup> Varde Markjorder.



Lokalplanen omfatter området markeret med rødt

**EKSISTERENDE FORHOLD**

**Lokalplanområdet**

Lokalplanområdet ligger i byzone. Området mellem Ndr. Boulevard og Bytoften anvendes til kommunal administration. Området øst for Bytoften henligger i græs og anvendes dels til parkeringsformål, cirkusforestillinger og lignende. Den kommunale administrationsbygning er opført i 1976 med senere tilbygninger. Bebyggelsen er opført i 1 etage med saddeltag der er tækket med røde tegl og facader fremstår i røde tegl. I området syd for eksisterende bebyggelse er der opført fire barakker der anvendes til institutions- og administrative formål.



Lokalplanens afgrænsning er markeret med rød streg

**Omkringliggende områder**

Området beliggende langs Isbjerg Møllevej anvendes til almennyttige boligformål. Bebyggelsen langs Isbjerg Møllevej er opført i 1 etage og de bagvedliggende bygninger i 3 etager. Facader fremtræder i røde tegl og tage er udført som sadeltage med helvalm. Bebyggelsen fremtræder således materialemæssigt og formmæssigt som en ensartet og harmonisk helhed.

Området vest for Ndr. Boulevard er udlagt til erhvervsformål i form lettere industri-, lager-, værksteds-, service- og forretningsvirksomhed. Der er ved hjørnet af Ndr. Boulevard og Vestre Landevej etableret en dagligvareforretning på maks. 800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Området syd for Vestre Landevej er udlagt til erhvervsformål i form lettere industri-, lager-, værksteds-, service- og forretningsvirksomhed og må endvidere anvendes til privat service i form af en dagligvarebutik på maks. 1.900 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Bebyggelsen i erhvervsområderne fremtræder materialemæssigt, formmæssigt og i højde meget varieret.

**LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af administrative funktioner, institutioner, rekreative formål og lignende.

Ny bebyggelse skal udføres i et nutidigt formsprog og forholde sig til eksisterende bebyggelse i et kvalificeret med- eller modspil således, at

der sikres optimalt visuel og funktionelt samspil med eksisterende bebyggelse og omgivelserne.

Områdets ubebyggede arealer skal fremstå som grønt område med græs og med grupper af solitære træer og enkeltstående træer. Langs Bytoften plantes allé træer. Der reserveres areal langs Bytoften til cykelsti mellem Vestre Landevej og Isbjerg Møllevvej. Før der kan bygges på arealet afgrænset af Bytoften, Isbjerg Møllevvej og Vestre Landevej skal der fastlægges nærmere retningslinier i en ny lokalplan.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 7. Byplanvedtægten fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, i form af kommunal administrationsbygning, institutionsbebyggelse eller lignende. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 og bebyggelse må opføres i max. 1½ etage. Nærværende lokalplan åbner mulighed for bebyggelse i op til 3 etager og fastlægger en bebyggelsesprocent på 40.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 23.02.O04 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål i form af administration og sociale institutioner. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i enkeltområde 23.02.O04 for så vidt angår max. antal etager hvorfor, der er udarbejdet tillæg til kommuneplanen der åbner mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 3 etager i stedet for max. 2 etager.

Vedtagelse af lokalplan 23.02.L03 forudsætter derfor at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen

### Detailhandelsplanlægning

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres butikker.

### Udpegninger

Lokalplanområdet er registreret som OBD område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsopland for almene vandværker. Indvindingsopland til vandværket Varde Lerpøtvej ligger ca. 310 m opstrøms mod NØ.

Der findes ingen borer til drikkevandsindvinding i den nærmere omgivelse nedstrøms lokalområdet.

### Kommuneatlas/Kulturarvsatlas Vadehavet

I Kommuneatlas er bebyggelse opført før 1940 registreret. I det bebyggelsen inden for lokalplanområdet alene består af den kommunale administrationsbygning opført i 1976 er der ikke registreret bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet. Området indeholder i øvrigt ikke bevaringsværdige sammenhænge der i kommuneatlas sammenhæng omfatter det samlede bymiljø eller forhold i en bebyggelse. Området indgår ikke i det udpegede bevaringsværdige kulturmiljø i Kulturarvsatlas Vadehavet.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Varmeforsyning A/S. Det er byrådets mål at nedbringe det samlede energiforbrug i kommunen ved at udbrede kendskabet til miljøforbedrende initiativer og ved at reducere energiforbruget i kommunens egne bygninger.

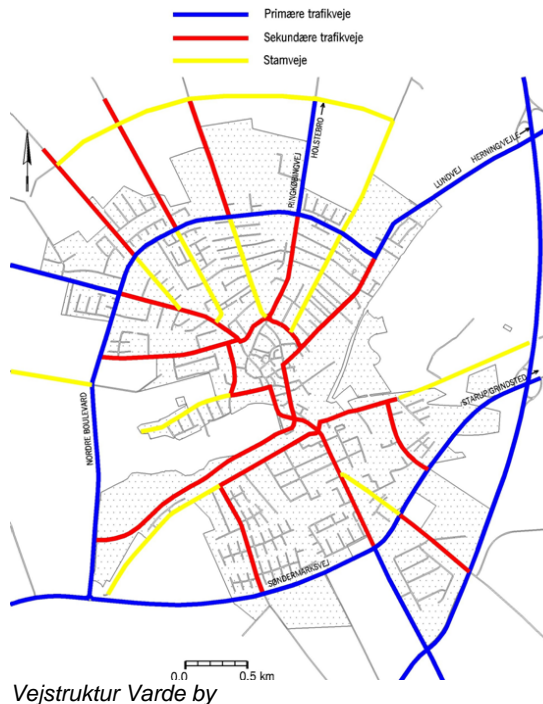
### Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg

### Trafiksikkerhedsplan 2009

I trafiksikkerhedsplan 2009 for Varde Kommune beskrives de fremtidige mål for trafiksikkerheden i kommunen. En af visionerne er at alle kommunens borgere skal kunne færdes sikkert og trygt på kommunens veje og stier. Ligeledes skal trafiksikkerheden og tilgængeligheden være god for alle.

Lokalplanområdet afgrænses af Vestre Landevej der i trafikplanen er defineret som sekundær trafikvej og Isbjerg Møllevvej er defineret som stamvej. Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Bytoften og skal fortsat betjenes herfra. Herudover kan området vejbetjenes via Isbjerg Møllevvej. Det fremgår af miljøscreeningen, at den øgede trafik på Vestre Landevej og Isbjerg Møllevvej ikke afføder afviklings- eller miljømæssige problemer i forhold til omgivende bebyggelser.



Vejstruktur Varde by

Realiseringen af lokalplanen vil skabe et institutions- og administrativt område med en god trafikabel beliggenhed i forhold til det overordnede vejnet samt god tilgængelighed for bløde trafikanter.

## 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.

I screeningen blev der fokuseret særligt på de trafikale forhold. De planlagte funktioner vurderes ikke at få væsentlig betydning for trafikafvikling og vejtrafikstøj i området.

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 udpegnings 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 er beliggende i bymæssig bebyggelse og ligger ca. 0,9 km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

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

### Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinier eller § 3 områder i henhold til naturbeskyttelsesloven

### Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

### Støjforhold

Lokalplanområdet grænser op til Ndr. Boulevard og Vestre Landevej, der er defineret som henholdsvis primær trafikvej og sekundær trafikvej med deraf følgende støjbelastning. Isbjerg Møllevvej er defineret som stamvej. Miljøstyrelsens

vejledende grænseværdier for vejstøj på de udendørs opholdsarealer skal overholdes.

De vejledende grænseværdier – målt udendørs – for vejtrafikstøj er:

Område	Grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	$L_{den}$ 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	$L_{den}$ 58 dB
Hoteller, kontorer m.v.	$L_{den}$ 63 dB

Støjgrænserne er angivet som  $L_{den}$  der er en sammenvejning af støjen i tidsperioderne dag, aften og nat idet der bruges et "genetillæg" på 5 dB til støjen i aftenperioden og 10 dB i natperioden inden middelværdien regnes ud.

I henhold til vejledning og anvisninger som er knyttet til Bygningsreglementet, er der krav om at støjniveauet fra vejtrafik som skal overholdes indendørs når vinduerne er lukkede. Kravene er  $L_{den}$  38 dB i kontorer og lignende.

Den eksterne støj fra de omliggende erhvervsområder vurderes ikke at påvirke lokalplanområdet mærkbart.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 4, 2007 "Støj fra veje".

### Vejanlæg

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt til godkendelse omfattende plan for vej- og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding m.v.

### Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel 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.

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

Museet for Varde By og Omegn har gennemført arkivsk kontrol af det pågældende område. Museet oplyser, at der ingen kendte fortidsminder er i området. Til gengæld er der ikke så langt til Åbrinken og Jacobi skole, hvor museet har fundet væsentlige fund fra henholdsvis jernalder og middelalder.

Museet anbefaler derfor, at man i god tid inden byggeriets start får foretaget en forundersøgelse af området. Dette vil højst tage en uges tid og forhindre at byggeriet bliver stoppet af uventede arkæologiske fund, som ifølge museumsloven § 27 stk. skal undersøges inden anlægsarbejdet kan fortsætte. Hvis kommunen ønsker en prøvegravning, skal denne betales af den for hvis regning jordarbejdet udføres idet der her er tale om en større forundersøgelse. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

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 ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

### SERVITUTTER

For lokalplanområdet er der pr. 1. december 2009 deklARATIONER, hvoraf nogle har betydning i forhold til områdets disponering m.v. idet de fastlægger visse bindinger. Disse er:

Dok. om byggelinier m.v., lyst den 3. september 1935. 17,5 m afstand fra Vestre Landevejs midte må der ikke opføres bygninger eller faste anlæg.

Dok. om byggelinie m.v. lyst den 27. august 1965 12.5 m byggelinie fra Isbjerg Møllevejs midtlinie.

Dok. om byggelinier, oversigt, højdeforskel m.v., lyst 19. april 1971.

Dok. om byggelinier, oversigtsarealer m.v. lyst 26. september 1973.

Dok. om el-kabler lyst den 17. august 1976.

Ovennævnte deklARATIONER vil fortsat være gældende.



**LOKALPLAN 23.02.L03 – OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af administrative funktioner, institutioner, rekreative formål og lignende,
- **at** fastlægge principper for områdets udbygning og bebyggelsens placering,
- **at** fastlægge retningslinier for ubebyggede arealer, friarealer og parkeringsforhold
- **at** sikre at ny bebyggelse fremtræder arkitektonisk bearbejdet og gives et arkitektonisk helhedspræg,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg,
- **at** sikre at nybyggeri opføres ud fra bæredygtige principper hvad angår bebyggelsens materialevalg og energiforbrug.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 64<sup>n</sup> og 64<sup>an</sup> Varde Markjorder.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i byzone og vil fortsat forblive i byzone

**2.03**

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2. Delområde III kan først udnyttes efter fornyet lokalplanlægning. En mindre del af delområdet kan dog anvendes til parkering.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål og rekreative funktioner.

**3.02**

Delområde 1 udlægges til offentlige formål i form af kontorer til offentlig administration, institutioner og rekreative formål.

**3.03**

Delområde 2 udlægges til trafikale formål vej, stier og parkering.

**3.04**

Delområde 3 udlægges til offentlige formål.

**4. UDSKYKNING****4.01**

Der må ikke ske yderligere udstykninger inden for delområde 1 og 2.

**5. VEJE, STIER OG PARKERING**

*\* Ansøgning om tilladelse til etablering af nye overkørsler fremsendes til vejmyndigheden til godkendelse såfremt der ønskes etableret nye adgange fra Isbjerg Møllevvej og Bytoften.*

**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bytoften og Isbjerg Møllevvej i princippet som vist på kortbilag 4. Der kan efter vejmyndighedens godkendelse etableres adgang fra Isbjerg Møllevvej til delområde I og delområde III.\*

Der må ikke etableres direkte adgang fra Vestre landvej til lokalplanområdet bortset fra eksisterende vej Bytoften.

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler og de på kortbilag 3 viste oversigtsarealer.

**5.02 Belægning og beplantning af vejareal/parkeringspladser**

Der etableres beplantning ved Bytoften og parkeringspladser i form af grupper af træer, solitære træer og hække i princippet som vist på kortskitse 5. Solitære træer som vist på kortbilag 5 i tværprofil plantes i størrelse H 10/12 med en afstand på 7 – 8 meter.

Parkeringspladser udføres i sort asfalt.

**5.03 Belysningsarmatur**

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

**5.04 Parkering**

Der skal reserveres 1 parkeringsplads pr. 0,85 ansat i bebyggelse inden for delområde I. Parkeringspladser etableres inden for de på kortbilag 4 viste parkeringsarealer.\* Der kan endvidere tillades etablering af parkeringspladser i de på kortbilag 4 viste byggefelter. Der reserveres areal til cykelparkeringspladser.

For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handicap-parkeringsplads.

**6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****6.01**

Der udlægges de på kortbilag 4 viste byggefelter. Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget markerede byggefelter.

Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør at støjniveauet på bebyggelsens friarealer ikke overstiger  $L_{den}$  63 dB samt støjberegninger der godtgør, at støjniveauet fra vejtrafik inden døre ikke overstiger  $L_{den}$  38 dB i kontorer og lignende.

**6.02**

Bebyggelsesprocenten for delområde I må som helhed ikke overstige 40.

Højden på bebyggelsen må ikke overstige 12 m.

**6.03**

Bebyggelse skal opføres som lavenergiklasse 2 eller lavere energiklasse

**7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

*\* Ny bebyggelse søges udformet i et nutidigt formsprog i en høj arkitektonisk standard der korresponderer med og indgår i et harmonisk samspil med eksisterende bebyggelse.*

Ny bebyggelse skal forholde sig til eksisterende bebyggelse i et kvalificeret med- eller modspil således, at der sikres optimal visuel og funktionelt samspil\* med eksisterende bebyggelse og omgivelserne.

*\* Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse.*

**7.01 Facadematerialer**

I delområde 1 skal ny bebyggelse opføres i tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade eller en kombination af tunge materialer som tegl og beton og lette materialer som aluminium, træ og glas.

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer som hovedbebyggelsen eller som en let konstruktion beklædt med malede brædder\* som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

*\* Såfremt udhæng på flade tage indgår som en del af bygningens arkitektoniske udtryk, kan der dispenseres fra § 7.02.*

**7.02 Tagform**

I delområde 1 skal tage udføres som saddeltag eller flade tage (built up). Flade tage skal etableres uden udhæng.\*

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

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

**7.03 Tagmaterialer**

Saddeltage skal beklædes med rød tegl der er helmat og uden overfladebehandling (glans\* < 5), der opfylder følgende

- NCS-farvekode\*\*:
- 3050 Y60R eller
- 4040 Y70R eller
- 3040 Y70R

Flade tage tækkes med sort tagpap

**7.04 Placering af døre, vinduer, porte, altaner, kviste med mere**

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu. Eventuel solafskærmning skal med hensyn til placering, materiale og farve udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter.

Der må ikke isættes tonede ruder. Der må alene anvendes transparent glas (klart glas) uden spejlende virkning i facader. Der kan anvendes glas med en G-faktor på min. 0,4.

**7.05**

Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på byg-

ninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge. Ventilationshuse og lignende kan føres op over tagfladerne, når de er udformet som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.01

Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 15 % af etagearealet

### 8.02

Arealer der ikke bebygges eller befæstes skal anlægges med græs og beplantes med solitære træer eller grupper af træer efter principperne vist på kortbilag 5

*\*Med vedligeholdes menes, at hvis et træ går ud, skal der plantes et nyt.*

Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares. Ny og eksisterende beplantning skal vedligeholdes.\*

### 8.03

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.

## 9. TEKNISKE ANLÆG

### 9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse så vidt muligt placeres i køre- og stiarealer.

### 9.02

Inden for lokalplanens område kan der etableres tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning, når de tilpasses områdets karakter og omkranses af en afskærmende beplantning.

### 9.03

Belysningsarmaturer til vejbelysning skal være energisparende, blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter.

## 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

### 10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes vand- og spildevandsforsyning.

Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at det indendørs og udendørs støjniveau over holder Miljøstyrelsens grænseværdier jf. vejledning nr. 4, 2007 "Støj fra veje".

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.

Der er indrettet plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer på den enkelte ejendom. jf. pkt. 8.03.

**11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT****11.01**

Byplanvedtægt nr. 7 endelig godkendt den 12. november 1973 med senere tillæg ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

**12. RETSVIRKNINGER****12.01**

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 i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 2. marts 2010



  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.

/

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

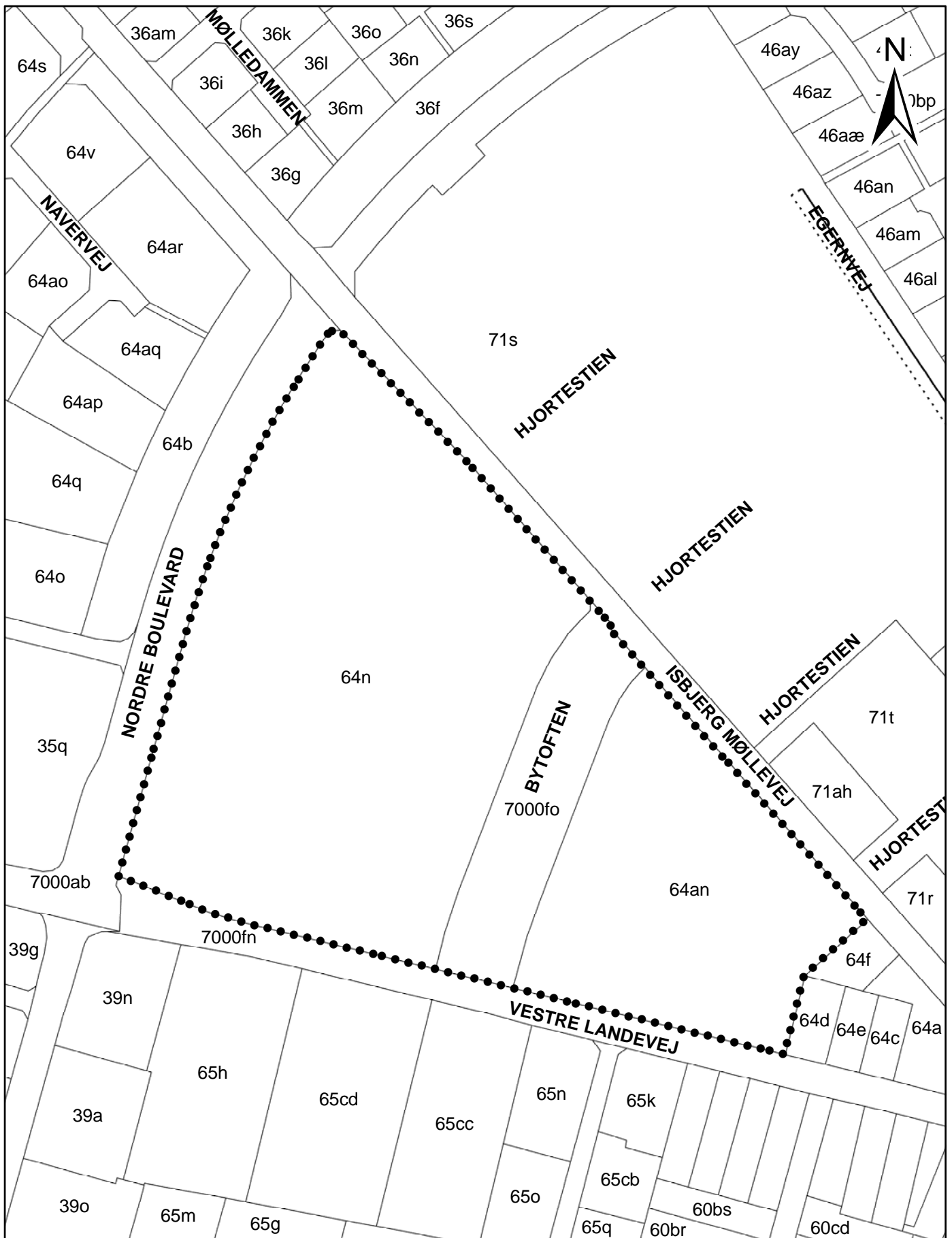
Varde Byråd, den 1. september 2010

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v

/

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

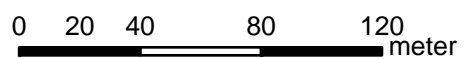


områdeafgrænsning

ejerlav: Varde Markjorder

# Lokalplan 23.02.L03 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser



januar 2010





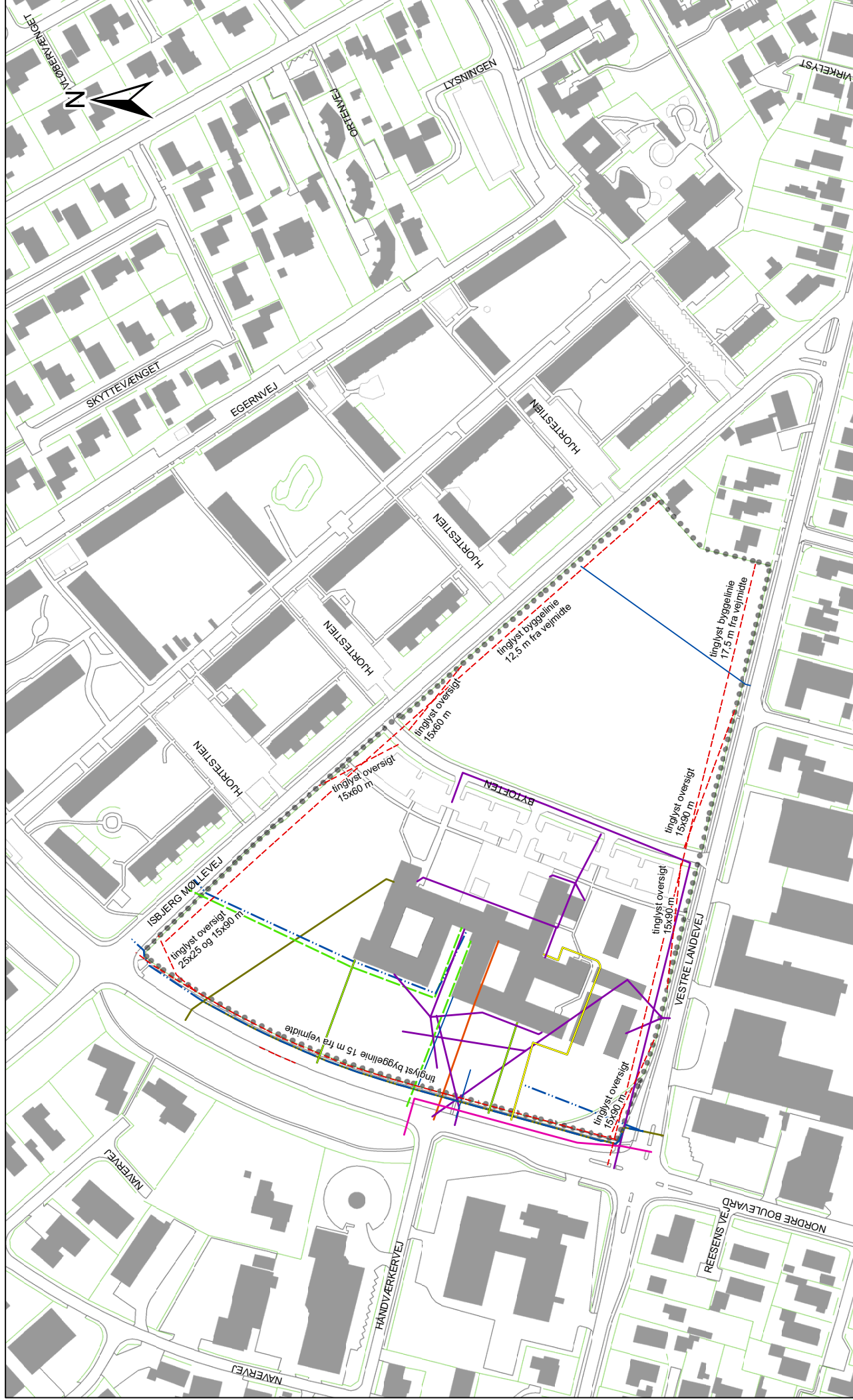
Signaturforklaring  
●●●●● Lokalplanens afgrænsning

# Lokalplan 23.02.L03 kortbilag 2

Eksisterende forhold



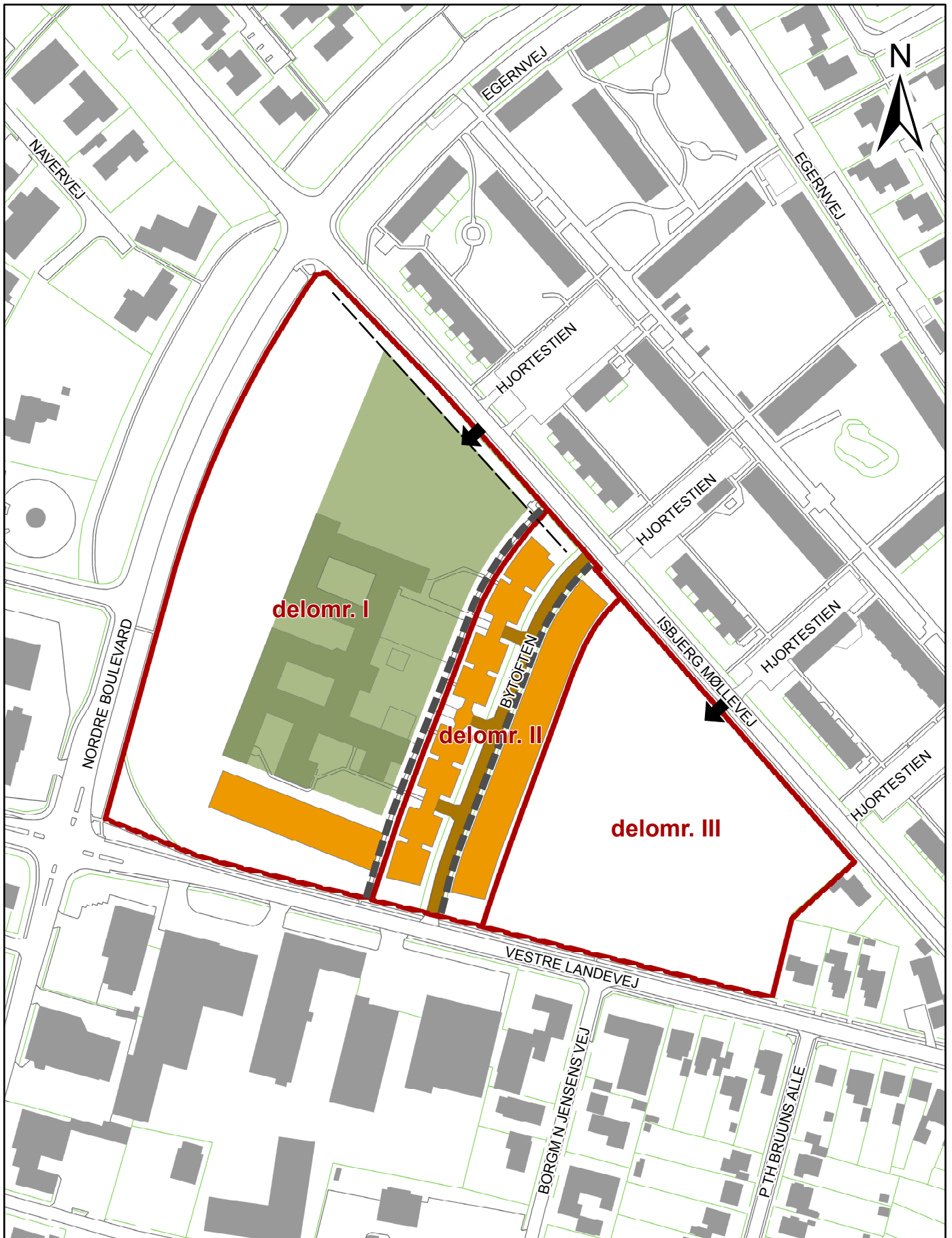




# Lokalplan 23.02.L03 kortbilag 3

Eksisterende forsyningsledninger samt bygge- og oversigtslinier

- Signaturforklaring**
- Lokalplanens afgrænsning
  - Eksisterende bygge- og oversigtslinier
  - Gadelys
  - Elkabler
  - DONG naturgasledning
  - TDC-ledninger
  - Dansk kabeltv
  - Alarm og styrekabler
  - Vandledninger
  - Kloakledninger
  - Fjernvarmeledninger

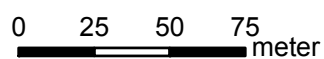


Signaturforklaring

- Delområder
- Tinglyst byggelinie  
12,5 m fra vejmidte
- Vejareal
- Parkeringsareal
- Stier
- Byggefelt
- Vejadgang

## Lokalplan 23.02.L03 kortbilag 4

Delområder, byggefelter, veje, stier og p-arealer



januar 2010





Signaturforklaring

 Lokalplanens afgrænsning

## Lokalplan 23.02.L03 kortbilag 5

Beplantning og tværprofil af  
Bytoften/parkeringspladser



### 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.