



LOKALPLAN 19.01.L03

Boliger ved torvet i Skovlund

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 22. september 2010 til 17. november 2010

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 blandt andet 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 retningslinjer 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.....	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	7
5. VEJE, STIER OG PARKERING	7
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	8
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	8
8. UBEBYGGEDE AREALER	10
9. TEKNISKE ANLÆG	11
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	11
11. Ejerforening	11
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	12
13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	12
14. RETSVIRKNINGER.....	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER	
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN - FREMTIDIGE BYGGEFELTER	
KORTBILAG 4: VISUALISERINGER AF DET FREMTIDIGE BYGGERI	

Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.



Kort 1. Lokalplanområdet vist med rød streg på luftfoto fra 2008

BAGGRUND OG FORMÅL

Gennem de senere år er de gamle, oprindelige huse i midten af Skovlund velovervejet nedrevet og erstattet af nye, moderne boligbebyggelser i flere etager og på den grund, hvor der tidligere lå et stort mejeri, er der anlagt en grøn offentlig plads. Skovlund fremtræder i dag med en markant moderne bymidte omkring torvet, hvor byens 3 hovedfærdselsåre mødes. Kun vest for pladsen ligger endnu en ældre bebyggelse.

Den lokale dagligvarebutik blev for et par år siden afløst af en ny tidssvarende og spændende dagligvarebutik i den nordøstlige udkant af byen.

Bygningerne, har siden stået tomme og fremtræder i dag temmelig forfaldent.

Et lokalt, privat Ejendomsselskab ESKO ApS har opkøbt ejendommen med henblik på at nedrive bygningerne. På grunden skal der opføres 6 nye boliger i en spændende etagebebyggelse med et nyt markant arkitektonisk udseende, der afspejler det 21. århundrede.

Tanken er samtidig, at få fuldendt fornyelsen af bebyggelsen omkring torvet, så Skovlund fremtræder med en samlet ny og moderne visuel sammenhæng omkring byens knudepunkt.

Med lokalplanen justeres anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet, så det bliver muligt at opføre moderne boligbebyggelse. Lokalplanen har således til formål at: fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til etageboliger, og de nærmere bestemmelser for byggeriets omfang, placering og udformning.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger centralt i Skovlund, som det ses illustreret af figur 1.



Figur 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet ligger vest for Hovedgaden, som er den nord/sydgående hovedgade gennem Skovlund og nord for Syrenvej, som vejbetjener et større område med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Mod nord og øst grænser lokalplanområdet ligeledes op til ejendomme med blandet bolig og erhverv og vest for Hovedgaden er ligeledes blandet boliger og erhverv. Hasselvej er en blind vej og omfattet af lokalplanen. Derudover vejbetjener den to ejendomme, som lokalplanområdet grænser op til mod nord., Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1553 m² og omfatter hele matrikel. nr. 1o Skovlund by, Skovlund.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er bebygget med en 2½ etagers ejendom til bolig- og erhvervsformål og ligger i byzone.

Bygningerne består af en tidligere dagligvarebutik og flere tilhørende lejligheder. Bygningerne er opført i 1938 og delvist ombygget i 1993. I dag henstår samtlige bygninger ubenyttet. En realisering af lokalplanen forudsætter, at den eksisterende bebyggelse nedrives. Lokalplanområdets nordøstlige del er indrettet med varegård, affaldshåndtering, parkering og et nedlagt tankanlæg.

De eksisterende forhold inden for lokalplanområdet fremgår af kortbilag 2.

Omkringliggende områder

De omkringliggende områder rummer forskellige former for boligbebyggelser hvoraf enkelte med tilhørende erhverv, sammenbyggede énfamiliehuse og etagebebyggelser. Arkitekturen spænder fra moderne lejlighedskomplekser i flere etager, over ældre sammenbyggede købstadshuse og ældre parcelhuse til landbrugsejendomme i udkanten af byen.

Bygningerne er af varierende højde. Bygningen som tidligere rummede dagligvarebutikken, er den højeste bygning i byen med en højde på ca. 11,5 m fra terræn til tagryg. Heraf udgør facadehøjden ca. 6,5 m.

På den modsatte side af Hovedgaden/Ansagervej er en nyere hjørnebebyggelse opført med lejligheder i 2 etager i røde og gule mursten. Den tidligere mejerigrund er anlagt som et torv midt i byen med græs, plantebede, fritstående træer og flisebelagte stier.

Tagene på de nyere etagebebyggelser omkring torvet fremstår i tegl.

Udenfor Skovlund by drives hovedsageligt landbrug, men der er også forholdsvis store industriområder i tilknytning til Skovlund by. Industrien er placeret i udkanten af byen henholdsvis mod nord og øst.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hoved idéen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at skabe en arkitektonisk harmoni omkring torvet præget af fornyelse og modernitet.



Figur 2: Bymidten, der byder på forskelligartet arkitektur.

Den nye bebyggelse opføres med 2½ etager med trempel og placeres i hele grundens dybde. Bebyggelsen opføres som 6 sammenbyggede rækkehuse hver i 2½ etage med saddeltag og med en højde på ca. 9,7 m – hvilket er lavere end den eksisterende bygning. Boligbebyggelsen etableres som gavlhuse, hvor gavlene vender nord/syd. Mod Hovedgaden skal facaden fremstå med vinduer i alle etager.

Garager, carporte, udhuse, cykelskure og lignende mindre bygninger skal placeres i gavl mod nord, hvilket fremgår af kortbilag 3.

I lokalplanen udlægges fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere. Opholdsarealerne pla-

ceres mod øst og syd. I den sydvestlige del af området indrettes 3 ekstra parkeringspladser.

Ved realisering af nærværende lokalplan kan 6 nye boliger blive etableret og medvirke til en fornyelse omkring torvet i midten af Skovlund, hvilket fremgår af kortbilag 4.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 4.5 gl. Ølgod Kommune. Nærværende lokalplan erstatter Lokalplan 4.5 for så vidt angår det viste område i pkt. 2.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 19.01.BL03 Skovlund, i Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til blandet bolig og erhverv med maksimum bebyggelsesprocent på 60 for hele området under ét og en bebyggelseshøjde på maksimum 8,5 m.

Lokalplanen strider imod bygningshøjden og bebyggelsesprocenten fastlagt i enkeltområde 19.01.BL3.

Der udarbejdes derfor et Tillæg 07 til kommuneplanen, der ændrer bygningshøjden fra 8,5 m til 10 m. Desuden ændres bebyggelsesprocenten på 60 % for hele området under ét til 60 % for den enkelte ejendom.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger inden for Skovlunds vandforsyningsområde.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Skovlund Varmeværk.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning forudsat, at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Kloaktilslutningen skal ske i henhold til gældende regler for Varde Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**Miljøvurdering**

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

Miljøscreeningen ligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.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. 7 km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

Jordforureningsloven

Ifølge jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt omklassificeret som lettere forurenede.

Region Syddanmark har kortlagt matrikel nr. 10 Skovlund By, Ansager på vidensniveau 1, fordi der tidligere har ligget en tankstation.

Flytning af jord skal både anmeldes til og godkendes af Varde Kommune.

Ved flytning af jorden forpligtes både private lodsejere, entreprenører, rådgivere og andre, der har med projektering af byggeriet at gøre, til at udtage prøver og få prøverne analyseret for forurening, så jorden kan placeres eller bortskaffes korrekt.

Støjforhold

Ved opførelse af nybyggeri skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 db(A) i beboelsesrum.

Da lokalplanområdet grænser op til Hovedgaden, der er byens gennemgående vej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 55 dB(A).

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for kørebane, parkeringsareal, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Hasselvej er en boligvej, og udlægges som privat fællesvej.

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. 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 igangsættes.

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 eventuelt 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

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

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

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

- 12.10.1936 dokument om færdselsret
- 06.10.1975 dokument om bebyggelse, benyttelse mv. forud for pantegæld .

Disse deklARATIONER vil fortsat være gældende

Lokalplan 4.5 aflyses indenfor nærværende lokalplanområde.

LOKALPLAN –19.01.L03

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til boligbebyggelse i op til 2½ etager,
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilfører området et nyt, spændende arkitektonisk udtryk og samtidig sikre, at der opnås et moderne helhedsindtryk omkring torvet i midten af Skovlund,
- **at** fastlægge principper for lokalplanområdets vejbetjening, parkeringsareal og parkeringsforhold.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matrikel nr. 1o Skovlund by, Ansager.

2.02

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet fastlægges til helårsbeboelse samt fællesarealer herunder vejareal og opholdsarealer.

3.02

I området må der kun opføres etagebyggeri i form af rækkehuse sammenbygget i skel.

4. Udstykning**4.0**

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 3.

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

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hovedgaden, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.02 Vejbredde og vendepladser

Boligvejen Hasselvej anlægges med en bredde på mindst 4,5 m.

5.03 Belægning og beplantning af vejareal

Boligvej og parkeringsplads belægges med betonfliser/-sten.

5.04 Belysningsarmatur

Belysningen udføres med parkbelysning med en lyspunkthøjde på maksimum 3 m.

5.05 Parkering

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladserne skal indrettes med en bredde på minimum 2,4 m og en længde på minimum 5 m.

Parkering skal foregå som vist i princippet på kortbilag 3.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01 Bebyggelsens placering

Bebyggelsens facade mod Hovedgaden skal placeres minimum 2 m fra skel, som vist på illustrationsplan kortbilag 3.

Bebyggelsen kan placeres forskudt for hinanden som vist i princippet på illustrationsplan kortbilag 3.

Garager, carporte, udhuse, cykelskure og lignende mindre bygninger skal etableres i tilknytning til bebyggelsens gavl mod nord.

6.02 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 % af grundens areal.

Lejlighederne skal opføres med et etageareal på minimum 110 m².

Garager, carporte, udhuse, cykelskure og lignende mindre bygninger må ikke overstige et samlet etageareal på 70 m².

Bygningen* kan opføres i maksimum 2½ etage med en højde på op til 10 m.

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

Der kan tillades trempel.

Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over den for grunden fastsatte niveauplan.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

***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.*

7.01 Facadematerialer og -farver

Ny bebyggelse skal opføres i beton eller tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade der fremstår i en af nedenstående jordfarver, defineret som NCS-koder** med +/- 10% tolerance***. Som en del af facaden kan indgå facadetegplader, træ samt større glaspartier.

- Svensk Rød: 4550-Y80R
- Brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-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
- Lys Okker: 1020-G90Y, 1030-G90Y eller 2030-G90Y
- Sort
- Hvid

Hegnsmure, garager, carporte, cykelskure, udhuse og lignende skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne.

7.02 Tagform

Tage udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på mellem 40-50 grader.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal enten have samme taghældning som beboelsesbygningen, eller udføres som flade tage uden udhæng

7.03 Tag materialer

Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med rød tegl, der opfylder følgende CS-farvekode*:

3050 Y60R eller
4040 Y70R eller
3040 Y70R (dette er rød tegl)
Glans** < 5

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

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

Tage på garager, carporte, cykelskure, udhuse og lignende skal beklædes med:

- rød tegl for tage med hældning. Teglstenen skal opfylde samme krav som ved hovedbygningen og
- sort tagpap for tage uden hældning.

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

Vinduer, døre og udhæng skal indpasses facadens skala og farve.

Der må etableres altaner på sydsiden af bebyggelsen.

7.05 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ, glas eller træ/alu eller plast uden PVC.

Vinduer, døre og garageporte skal have ens farve indenfor lokalplanområdet.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder. Vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller stål.

Som rækværk på altaner opsættes matteret glas.

7.06 Parabolantennener, skilte og markiser

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således, at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. 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 til liberalt erhverv indenfor lokalplanområdet kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 0,6 m i højden og 1 m i længden.

8. UBEBYGGEDE AREALER

**Altaner og tagterrasser med gode opholdskvaliteter medregnes til de i punkt 8.01 nævnte opholdsarealer.*

8.01

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

Der skal etableres opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilag 3.

8.02

Fælles opholdsarealer skal belægges med fliser og græs.

8.03

Der udlægges areal til beplantning langs lokalplanrådets østlige skel.

8.04

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Udjævning af terræn skal ske indenfor lokalplanområdet. 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.

8.05

Der skal indrettes plads til fællesopsamling af affald inden for lokalplanområdet. Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.

8.06

Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod veje og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande skal udføres i materialer tilsvarende beboelsesbygningen, jævnfør punkt 7.01.

8.07

Udendørs oplag eller henstilling af både, campingvogne, køretøjer, lastbiler og andre arbejdsvogne, indregistrerede såvel som uindregistrerede, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

8.08

Miljøstyrelsens grænseværdier for støj skal overholdes.**

***Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder". I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.*

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

Til forsyning af lokalplanområdet skal følgende ledninger etableres:

- Kloakledninger ved Varde kommunes foranstaltning.
- El-ledninger ved Vestenergis foranstaltning.
- Vandledninger ved Skovlund Vandværks foranstaltninger.
- Fjernvarmeledninger ved Skovlunds Varmeværk foranstaltninger.
- Antennenet ved Skovlund Antenneforenings foranstaltning.

Interne kloakledninger ved bygherrens egne foranstaltninger.

9.02

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

9.03

Beliggenhed af eksisterende forsyningsledninger, herunder kloakledninger gennem området, skal ligeledes respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere.

Alle under pkt. 9.01 anførte ledningsanlæg udformes efter forudgående forhandlinger med ledningsejere.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

**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:

- bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme*, vand- og spildevandsforsyning,
- der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i punkt 5.03,
- der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med punkt 8.02 og punkt 8.03 inden maksimum 30 % af bebyggelsen tages i brug,
- der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jævnfør punkt 8.05,
- der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. punkt. 8.07 og
- det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, jævnfør punkt 8.09.

11. EJERFORENING**11.01**

Der skal etableres en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af lejligheder indenfor lokalplanområdet.

Ejerforeningen skal oprettes senest, når 2/3 af de opførte lejligheder er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.02

Ejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 8.01 nævnte fællesarealer, dvs. vejarealer og fælles opholdsarealer.

11.03

Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune og tinglyses på de berørte ejendomme.

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT**12.01**

Lokalplan 4.5 endelig godkendt den 13. maj 1986 af gl. Ølgod Kommune ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

13. AFLYSNING AF SERVITUT**13.01**

Ingen

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 private 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 1. september 2010

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester



Max Kruse
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om plan-
lægning.

Varde Byråd, den 1. marts 2011

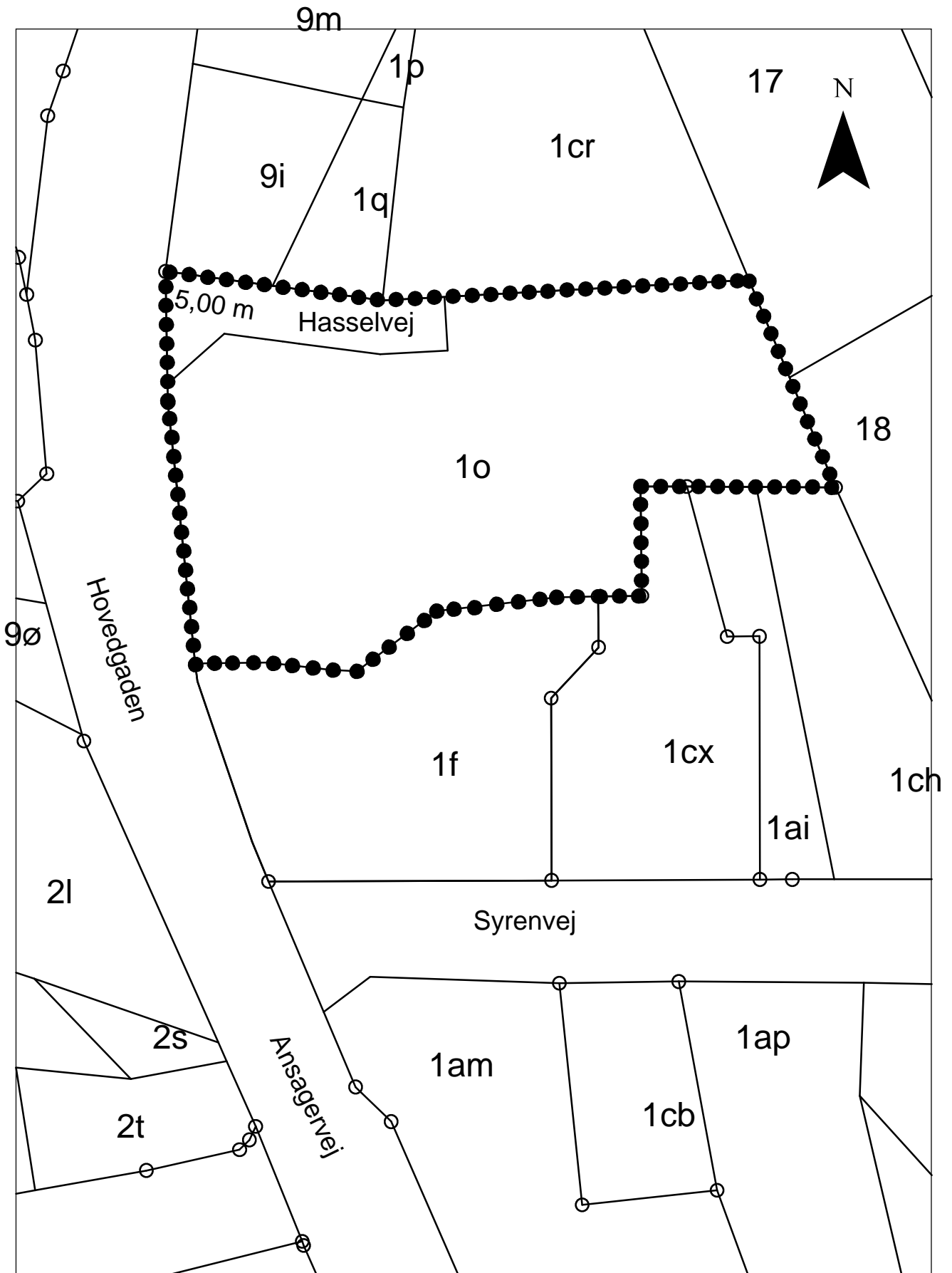
P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester



Max Kruse
Kommunaldirektør



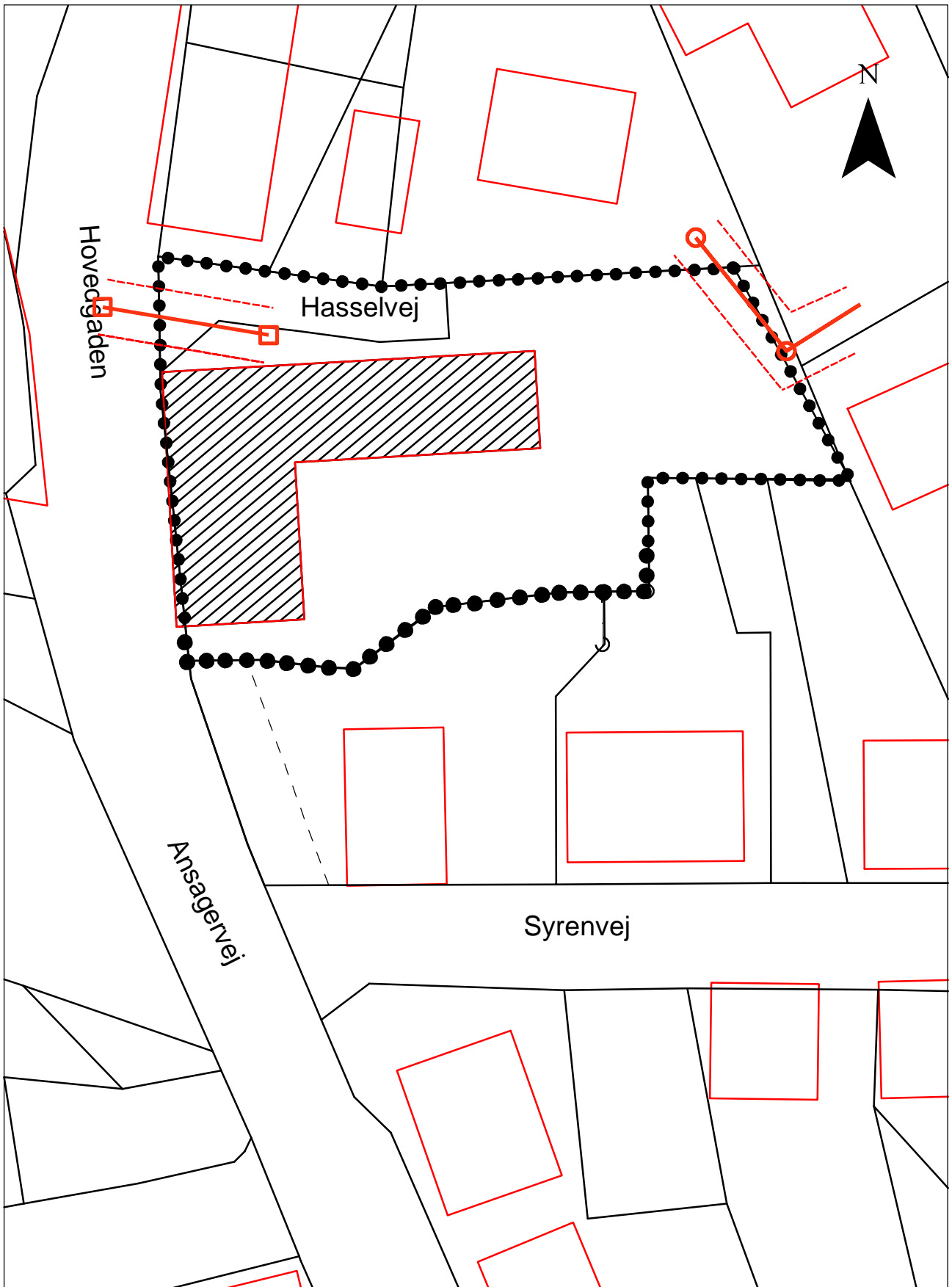
Signaturforklaring:

●●● Lokalplanområde

**Lokalplan
Kortbilag 1**

Oversigtstort med matrikelgrænser
Målforhold ca 1:500

7.juli 2010

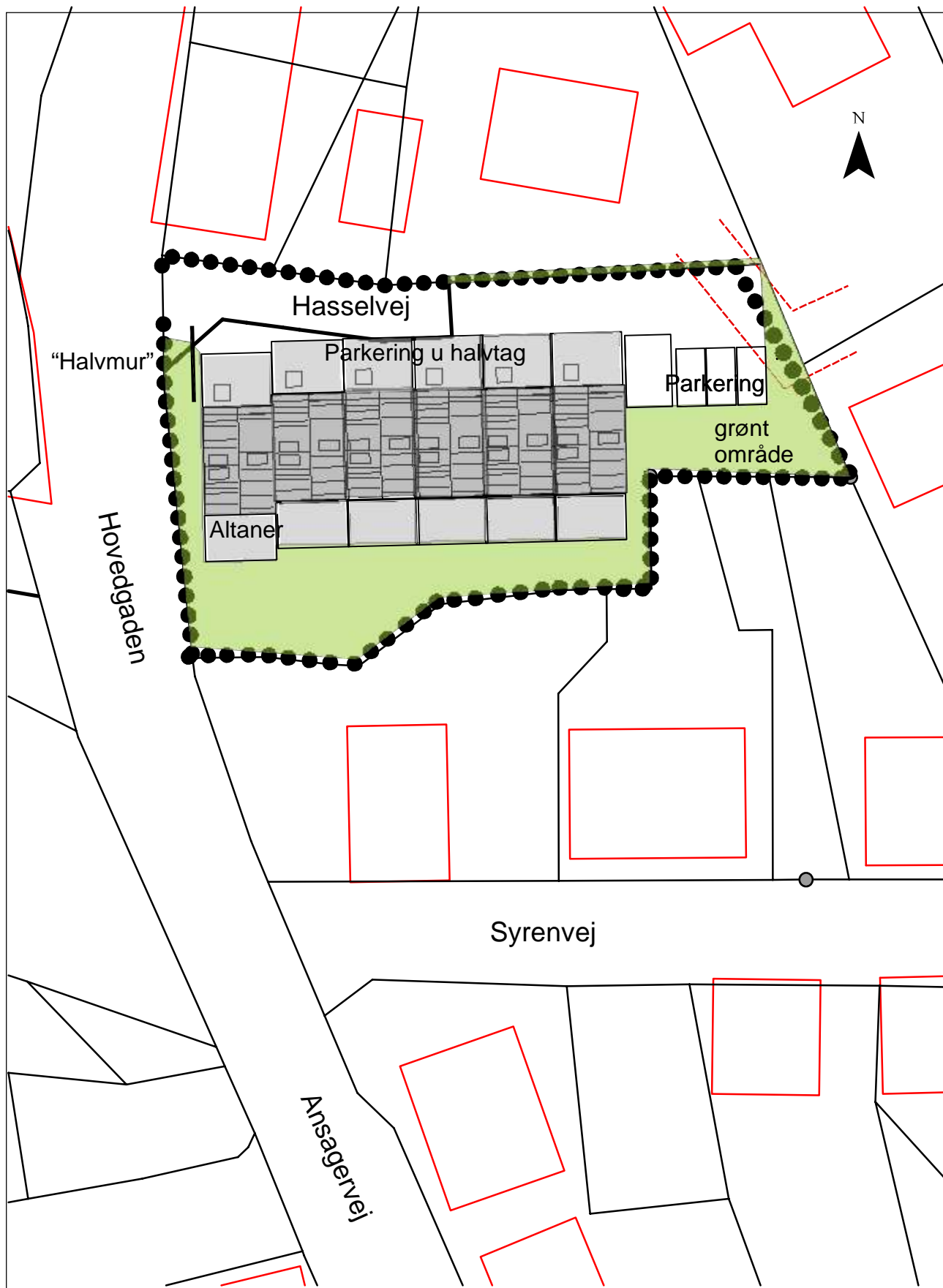


Signaturforklaring:

- Forsyningsledning (Kloak)
- - - Kloakbyggelinier (2.5 m fra ledningsmidte)
- - - Vejbyggelinie (10 m fra vejmidte)
- Eks. bebyggelse
- Lokalplanområde

**Lokalplan
Kortbilag 2**

Eksisterende forhold
Målforhold ca 1:500



Signaturforklaring:

- Friareal og Opholdsareal (grønt)
- P-plads
- Boligbebyggelse
- Kørebane

**Lokalplan
Kortbilag 3**

Illustrationsplan
Målforhold ca 1:500

7.juli 2010



Bebyggelsen set fra Hovedgaden mod nord

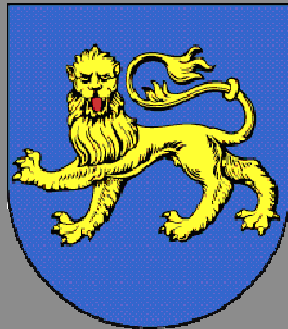


Bebyggelsen set fra Torvet mod nordøst

Lokalplan Kortbilag 4

Illustrationer

7.juli 2010



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.