

## LOKALPLAN 02.01.L01

Område til boligformål i Alslev

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 20. juli til den 14. september 2011.

**DET VIDERE FORLØB**

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. 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**

En Lokalplan 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.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	7

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	9
4. Udstykning .....	10
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	11
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	12
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	15
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	17
9. TEKNISKE ANLÆG .....	19
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	19
11. GRUNDEJERFORENING .....	19
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT .....	19
13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	20
14. RETSVIRKNINGER.....	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	21

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	
KORTBILAG 2: DELOMRÅDER M.M.	
KORTBILAG 3: Udstykningsplan	
KORTBILAG 4: VEJ- OG FÆLLESAREALER	
KORTBILAG 5: VEJE, STIER OG PARKERING	
KORTBILAG 6: BYGGEFELTER OG BYGGELINIER	
KORTBILAG 7: BEBYGGELSESPÅTEGNING – EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE	

**IV BILAG**

BILAG A: BEPLANTNINGSPLAN	
---------------------------	--

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



Lokalplanområdet er markeret med rød streg

## BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Byråd har på anmodning fra ejeren af området besluttet, at udarbejde en ny lokalplan for hele det område, der var omfattet af lokalplan nr. 1 og nr. 38.

Lokalplanområdets nuværende udformning tog udgangspunkt i en helhedsplan for udbygningsområdet Alslev Nord. Områdets veje og en del af bebyggelsen er realiseret. I de to lokalplaner for området blev der lagt vægt på en særlig udformning af bebyggelserne. Det har vist sig, at det ikke er muligt fastholde dette, hvis områdets grunde skal kunne realiseres inden for en overskuelig tid. Det er dog fortsat byrådets intention at fastholde områdets struktur med grønne strøg mellem boliggrupperne og med en rimeligt ensartet bebyggelse inden for hver boliggruppe.

Hensigten med lokalplanen er at etablere en varieret bebyggelse med en kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse og ved opdeling af lokalplanområdet i 5 boliggrupper med varierende boligstørrelser og arkitektonisk karakter.

Formålet er derudover at fastholde de allerede etablerede fælles friarealer og sammenhængende grøn kile gennem området samt stiforbindelser.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Alslev by.



Lokalplanområdet er markeret med rød streg

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af det åbne land og Hjerting Landevej. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af boligområdet ved Jupitervej og Saturnvej, mens området mod syd og vest afgrænses af boligområdet ved Forumvej, Neptunvej og Merkurvej.

Området vejbetjenes i dag fra Forumvej via Plu-tovvej.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 10 ha og omfatter matr. nr. 3al, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ 3dø, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3ey, 3ez, 3eæ, 3eø, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3z og 14ay Alslev by, Alslev.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone og anvendes til boligformål. Områdets veje og stier er anlagt i overensstemmelse med helhedsplanen for området. Der er opført boligbebyggelse i forskellige dele af området. Der er opført en rækkehusbebyggelse mod vest og enkelte fritliggende parcelhuse mod nordøst og mod syd. Der er etableret en mindre sø i den sydlige del af området med en vej syd og nord om søen. Her er der opført et enkelt dobbelthus. Det øvrige område er byggemodnet, men henligger ubenyttet som græsarealer med spredt beplantning. Der er rester af et tidligere hegn med egetræer i den midterste del af området. Terrænet er kun svagt kuperet.

### Omkringliggende områder

Områderne nord og syd for lokalplanområdet er udbygget med parcelhuse. Øst for området ligger et åbent landbrugsareal ud mod Hjerting Landevej. Vest for området ligger et åbent grønt område og lige bag dette Alslevs hovedgade Bredgade.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre, at området kommer til at fremstå som en helhed på baggrund af de grønne områder omkring de 5 boliggrupper og deres særlige arkitektoniske karakter og forskellige boligtyper.

Dermed bliver der mulighed for at opføre boliger

i varierende størrelser og arkitektur og med mulighed for både små og store haver.



## SIGNATURFORKLARING

● ● ● ●	Lokalplanområde	■	Åben-lav
—	Delområdegrænse	■	Åben-lav/ tæt-lav
	Delområde nr.	■	Tæt-lav
■	Grønt fællesareal	□	Vejareal i delområde VI

Centralt i området fra nordvest mod sydøst er anlagt en grøn kile som fastholdes. Derudover er der anlagt et grønt strøg langs områdets vestlige og sydvestlige skel. I de grønne områder anlægges der en naturlegeplads, opholdspladser og grillplads. I hele området er der allerede etableret et stisystem, der er forbundet til nabo-områderne.

Stisystemet er anlagt i asfalt, så det er muligt at løbe på rulleskøjter og gå ture på kryds og tværs i området.

Lokalplanområdet inddeles i 6 delområder, hvoraf de 5 delområder udstykkes efter forskellige principper. Delområde VI er det fælles grønne område. Området vil fuldt udbygget kunne rumme ca. 40 parcelhuse og ca. 60 tæt-lave boliger.

I delområde I planlægges for en bebyggelse med en tæt bebyggelsesmæssig karakter omkring boligvejen og et åbent og gennemgående

græsbånd mellem bebyggelsen og kørebanen. Huse i to etager kan kun placeres øst for boligvejen af hensyn til sol/skyggeforholdene.

I delområde II etableres et mere tæt byggeri omkring det lille sø/gadekær. Husene opføres som gavlhuse med en taghældning på 25 eller 45°, sidstnævnte med mulighed for udnyttelse af tagetagen til beboelse. På sydsiden af gadekæret skal huse placeres i en byggelinje 2 m fra fortovet, mens husene nord for gadekæret skal placeres i en byggelinje 5 meter fra vejen, således at der bliver et solorienteret forareal foran husene.

I den vestlige del af området, delområde III kan der opføres 2 rækker med gårdhavehuse, række-, kæde eller dobbelthuse og mod nord én række med fritliggende huse på små grunde. Disse benævnes delområde IIIa, IIIb og IIIc.

Med henblik på at skabe variation i bebyggelsen gives der mulighed for at opføre boliger i forskellig højde og udformning. I forhold til lokalplan nr. 1 er byggefelternes bredde udvidet fra 10 meter til 13,5 meter og den østlige del af område IIIa er rykket ud til boligvejen.

Inden for delområdet vil det være muligt at opføre boliger af forskellig størrelse, blandt andet vil det være muligt at opføre både seniorboliger og familieboliger. Boligerne planlægges opført som helt eller delvist sammenhængende rækker, der slynger sig gennem de grønne områder og har store plænearealer foran husene.

Delområde IV og V kan bebygges med parcelhuse i 1 og 1½ plan, mens delområde IVb også kan bebygges med parcelhuse i 2 plan.

Hvert delområde får med udlæg af græsribatter med træer og buske sin egen identitet, og integreres samtidig i områdets grønne struktur.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

## Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1 og lokalplan nr. 38. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 1 og nr. 38 Varde Kommune.

De eksisterende lokalplaner nr. 1 og 38 vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive afløst.

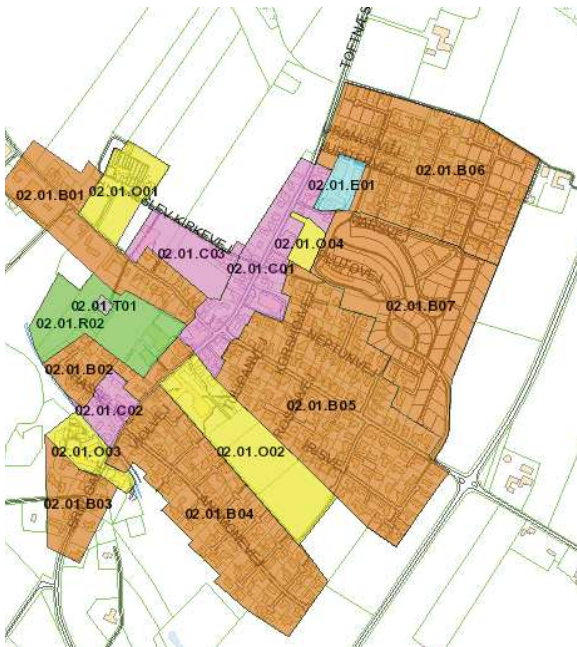
**Kommuneplan**

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 02.02.BO7 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune.



Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i max. 2½ etage. Bebyggeshøjde er fastlagt til maks. 7,5 meter og bebyggelsesprocent 22 % for hele området under ét. Mindst 20 % af området skal anvendes til større sammenhængende opholdsarealer



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

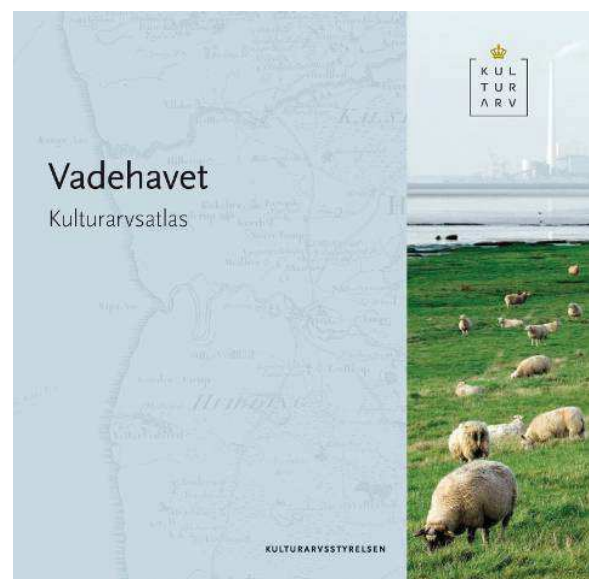
Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

**Facade- og skiltevejledning**

Lokalplanområdet skal friholdes for skiltning og reklamering bortset fra at der ved erhvervsudøvelse fra privat bolig kan opsættes et mindre skilt på facaden.

**Kulturarvsatlas Vadehavet**

Området ligger i overgangen med mellem bakke-landskabet og hedesletterne vest for Varde og omkring Varde Å. Lokalplanområdet indgår ikke i de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer 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.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, 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. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1 og nr. 38 har kommunen gennemført en miljøscreening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der henvises til dok.nr. 48594, Screening af: Lokalplan 1 Boliger i Alslev og Tillæg 24 til "Kommuneplan 2004-2016", Varde Kommune. Det blev vurderet på baggrund heraf, at lokalplanerne ikke ville få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen derfor ikke skulle miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2.

Det er forvaltningens vurdering med hensyn til lokalplan 02.01.L01, at idet lokalplanforslaget alene omfatter en revision af gældende detaljerede bestemmelser vedrørende materialeanvendelse og arkitektonisk udformning vurderes planforslaget ikke, at medføre væsentlige påvirkninger af miljøet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Forslag til lokalplan 02.01.L01 vurderes derfor ikke, at skulle miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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 øst for Varde Å cirka 2 km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde

Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

### Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser inden for området.

### Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har indtil byggemodningen området for 4 år siden været agerjord.

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

Arealet er undtaget 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 anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Idet arealerne indtil 2007 har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, jf. jordforureningslovens § 72b.

### Støjforhold

Da lokalplanområdet ligger cirka 120 meter fra Hjerting Landevej, der er en trafikvej med deraf følgende risiko for støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 58 dB  $L_{den}$ .

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

Der er i 2002 registreret en årsdøgntrafik på 4.300 på Hjerting Landevej.

En vejledende støjberegning viser, at de vejledende støjgrænser vil være overholdt ca. 80 m fra vejmidten ved Hjerting Landevej ved en årsdøgntrafik på 6.000 biler. Det forventes således ikke, at lokalplanområdet vil være belastet med trafikstøj, der overstiger den vejledende grænseværdi.



**Vejloven**

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

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

**Museumsloven**

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

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.

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.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om eventuelle 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](mailto:vam@vardemuseum.dk).

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

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

**SERVITUTTER**

Der er tinglyst dokument vedr. magelæg, udstykning, byggemodning m.v. akt. AF 138.

Der er på baggrund heraf oprettet en fond, hvori der er afsat midler til anlæg af fælles friarealer.

Når der er foretaget byggemodning og anlæg af fællesarealer inden for lokalplan 02.01.L01, Varde Kommune kan dokument AF 138 søges aflyst.



**LOKALPLAN 02.01.L01 – OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I ALSLEV**

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 boligområde med en blanding af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse,
- **at** sikre en varierende arkitektonisk karakter i de forskellige boliggrupper,
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse i hver boliggruppe fremstår som en arkitektonisk helhed,
- **at** sikre en sammenhængende grøn kile gennem området,
- **at** sikre et sammenhængende stiforløb gennem området,
- **at** fastlægge retningslinjer for områdets beplantning, så området fremstår med en sammenhængende grøn karakter.

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

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 3al, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ 3dø, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3ey, 3ez, 3eæ, 3eø, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3z, 14ay Alslev by, Alslev.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

**2.03**

Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag 2.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse og fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.

- Delområde I udlægges til åben-lav boligbebyggelse
- Delområde II udlægges til åben-lav/tæt-lav boligbebyggelse
- Delområde IIIa og IIIb udlægges til tæt-lav boligbebyggelse
- Delområde IIIc udlægges til åben-lav/tæt lav boligbebyggelse
- Delområde IV udlægges til åben-lav boligbebyggelse
- Delområde V udlægges til åben-lav boligbebyggelse
- Delområde VI udlægges til grønt fælles opholdsareal

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.

Delområde IVb henhører under delområde IV, når der ikke er beskrevet andet. Ligeliges forstås delområde IIIa, IIIb og IIIc, når der blot står delområde III.

\*Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning

### 3.02

I delområde I må der opføres åben-lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse).

I delområde II må der opføres åben-lav boligbebyggelse, som fritliggende enfamiliehuse eller tæt-lav boligbebyggelse, som dobbelthuse sammenbygget i skel.

I delområde IIIa og IIIb må der opføres tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse eller lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.

I delområde IIIc må der opføres åben-lav boligbebyggelse på små grunde, som fritliggende enfamiliehuse eller tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse sammenbygget i skel.

I delområde IV må der opføres åben-lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse).

### 3.03

Delområde VI skal anvendes til grønt fælles opholdsareal. Der må etableres legeplads i området\*.

## 4. Udstykning

### 4.01 Udstykning

Der må i delområde I, IV og V ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulær sammenlægning tillades.

I delområde I, II, IV og V må grundene ikke udstykkes til nye parceller end angivet på kortbilag 3.

### 4.02 Grundstørrelser

Angivelse af mindste grundstørrelse for bebyggelse af følgende typer i delområde II og III:

Dobelthuse/kædehuse/rækkehuse, klyngebebyggelse og lignende tæt-lav boligbebyggelse i delområde III: 200 m<sup>2</sup>

Fritliggende enfamiliehuse og sammenbyggede dobbelthuse hen over skel i delområde II: 400 m<sup>2</sup>.

Udlagte fællesarealer, herunder vej- og parkeringsarealer medregnes ikke i grundstørrelsen eller bebyggelsesprocenten.

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

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Forumvej.

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på kortbilag 4.

Adgang til lokalplanområdet sker via en stamvej A-B fra Forumvej. De enkelte delområder vejbetjenes fra stamvejen A-B med boligveje.

Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 5.

Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til stamvejen.

Der må kun etableres én overkørsel til boligvej pr. grund.

**5.02 Vejbredde og vendepladser**

Stamvejen A-B udlægges og anlægges i en minimumsbredde på henholdsvis 11 m og 6 m og med 1,5 m fortov vest for vejen.

Boligvejene i delområde I, II, III og IVb udlægges som vist på kortbilag 4 og 5 og anlægges i en minimumsbredde på 5 m samt 1,5 m fortov i den ene side. Langs delområde IIIc anlægges fortov med en bredde på 2 meter.

Boligvejene i delområde IV udlægges og anlægges som integreret kørebane i minimumsbredde på 6 meter, 4 meter kørebane og 1 meter græsarmeringssten i begge sider

Boligvejen i delområde V udlægges som vist på kortbilag 4 og anlægges som 5 m bred integreret kørebane og fortov.

For enden af boligvejene etableres vendepladser. Vendepladserne skal dimensioneres, så de som minimum opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.

**5.03 Belægning og beplantning af vejareal**

Stamveje og boligvejen i delområde I, II, III, og IV udføres i sort asfalt. Boligvejen i delområde V og IV udføres i belægningssten som fortov. Boligvejen langs delområde IIIc etableres med allébeplantning langs vejens nordside.

På adgangsvej og boligveje etableres trafikchikaner udført som cirkler af chaussésten med lille pilhøjde med placering som vist på kortbilag 5.

Fortove udføres i niveau med kørebanen i grå belægningssten.

Vendepladserne udføres i græsarmering.

Øvrige arealer inden for vejudlæggene udføres i græs.

Parkeringspladser inden for vejudlæggene udføres i samme materiale som fortovene eller som græsarmering.

Overkørsler over græsarealer etableres med samme belægnings-

sten som indkørsler, dog maks. 5 meter i bredden.

#### 5.04 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs veje og hovedsti skal udføres som parkarmatur.

Belysningsarmatur langs veje og hovedsti må kun have en højde på maks. 4,0 m. Langs øvrige stier udføres belysning som pullertarmaturer.

#### 5.06 Parkering

Ved nybyggeri i delområde I, II, IV, IV og V skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. I delområde II kan den ene af de 2 parkeringspladser til boligen tillige anlægges som græsarmering parallelt med vejen omkring gadekæret som vist på kortbilag 5.

Ved nybyggeri i delområde IIIa, IIIb og IIIc skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig som carport eller garage. Herudover skal der anlægges yderligere 1 parkeringsplads pr. bolig. Disse kan placeres i vejarealet som vist på kortbilag 5 eller på egen grund.

#### 5.07 Stier

Lokalplanområdet betjenes med hovedstier og stier som vist i princippet på kortbilag 5. Stier anlægges i en bredde på mindst 2 m.

Stier udføres i sort asfalt.

Der må kun være adgang for gående og cyklister til stierne.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.01

#### Delområde I

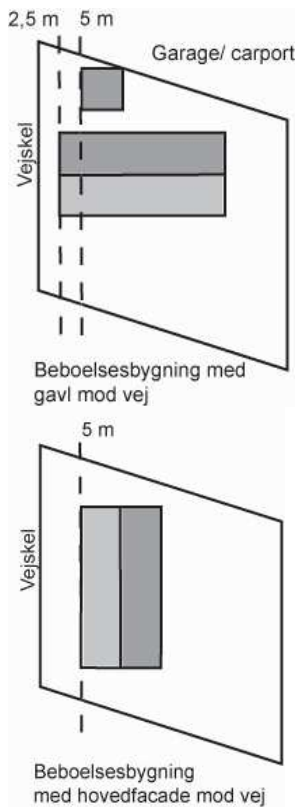
Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 %.

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

Boliger i delområde I øst for boligvejen skal opføres i 1, 1½ eller 2 etager. Boliger i 1½ og 2 etager skal placeres vinkelret på boligvejen. Ingen bygninger må overstige en højde på 7,5 meter\*.

Boliger i delområde I vest for boligvejen skal opføres 1 og 1½ etage. Ingen bygninger må overstige en højde på 7,5 meter\*. Boliger i 1½ etage skal placeres vinkelret på vejen.

Fritliggende garager, carporte og småbygninger må kun opføres i 1 etage.



Beboelsesbygninger og carporte/garager skal placeres parallelt med eller vinkelret på boligvejen.

Beboelsesbygninger med gavl mod vej må placeres ind til 2,5 meter fra skel til vej. Beboelsesbygninger med hovedfacade mod vej må placeres ind til 5 meter fra skel til vej.

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor 5 meter fra det nordlige skel af delområde I, jf. kortbilag 6.

Carport/garage skal ved beboelsesbygninger med hovedfacade parallelt med boligvejen integreres i eller være sammenbygget med beboelsesbygningen.

Carport/garage skal ved beboelsesbygninger med gavl mod boligvejen placeres nord for beboelsesbygningen og mindst 5 meter fra skel til vej. Der må ikke etableres carport/garager i gavlen af beboelsesbygninger, der ligger vinkelret på vejen.

Småbygninger skal placeres mindst 5 meter bag bebyggelsens facade mod vej og mindst 1½ m fra skel mod nabogrund.

## 6.02 Delområde II

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 %.

Bebyggelse inden for delområdet skal opføres i 1 eller 1½ etage. Ingen bygninger må overstige en højde på 7,5 meter.

Carporte og garager skal sammenbygges med beboelsesbygningen.

Bebyggelsen placeres med gavl i byggelinje 3,5 meter fra skel mod den sydlige vej omkring gadekæret og med gavl i byggelinje 5 meter fra skel mod den nordlige vej omkring gadekæret.

Husene må opføres som fritliggende huse eller sammenbygget med naboejendom som hus mod hus eller carport/garage mod

carport/garage.

Ved fritliggende bebyggelse må ingen bygningsdel overskride naboskel.

Øvrige småbygninger skal placeres mindst 5 meter bag byggelinjen.

Der må maksimalt etableres en småbygning udover carport/garage med integreret redskabsrum. Småbygninger må sammenbygges i naboskel.

### **6.03 Delområde IIIa, IIIb og IIIc**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50 %. Bebyggelsesprocenten for en storparcel under ét må ikke overstige 50 %.

I område IIIa og IIIc skal bolig og garage/carport placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 6.

I delområde IIIb skal boliger placeres i byggefeltet. Der kan placeres et mindre skur på maks. 6 m<sup>2</sup> for hver bolig i vejarealet syd for delområde IIIb. Skurene skal opføres i udgangsbyggelinie 5 meter fra vejkannten og må sammenbygges to og to. Arealet mellem vejkannten og byggelinie må ikke bebygges. De enkelte skure i delområde IIIb skal fremstå i ensartet arkitektur og materialevalg\* og opføres i let konstruktion beklædt med brædder eller glatte plader i fibercement i farven sort eller mørkegrå farve.

Placering, udformning, materialevalg og farve skal godkendes af kommunen.

Bygninger i delområde IIIa, IIIb og IIIc skal opføres i 1 etage. Ingen bygninger må overstige en højde på 7,5 meter.

Bebyggelse kan i delområde IIIa og IIIb opføres som sammenhængende rækkehus eller som dobbelthuse inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.

Bebyggelse i delområde IIIc skal opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende huse eller tæt-lav boligbebyggelse som dobbelthuse inden for det på kortbilag 6 viste byggefelt.

Carporte/garager i delområde IIIa og IIIc integreres eller sammenbygges med beboelsesbygningen.

Der må maksimalt opføres én småbygning pr. boligenhed. Småbygninger må sammenbygges i naboskel.

### **6.04 Delområde IV**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 %.

Bebyggelsen skal opføres i 1 eller 1½ etage. I delområde IVb tillades tillige boliger i 2 etager. Ingen bygninger må overstige en højde på 7,5 meter.

Bebyggelsen i delområde IVb placeres parallelt med det

\* Bestemmelsen sigter på at sikre at eventuel opførelse af skure på vejarealet sker efter en samlet plan således at skurene fremtræder som en homogen helhed i bebyggelsen.



nord/sydgående skel og minimum 2 m fra vejskel.

#### 6.05 Delområde V

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 %.

Bebyggelsen skal opføres i 1 eller 1½ etage. Ingen bygninger må overstige en højde på 7,5 meter.

Boliger placeres med gavl eller facade parallelt med det nord/sydgående skel mindst 5 meter fra vejskel.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.01 Facadematerialer og -farver

*\*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.

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

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

I delområde I, IV, IVb og V skal ydervægge fremstå som blankt murværk af tegl (facader må ikke pudses eller vandskures). Op til 25 % af ydervægge på gavle og op til 10 % af ydervægge på øvrige facader må dog udføres i træværk i natur, sort eller mørk farve eller glatte plader af fibercement i sort eller mørk grå farve.\*

I delområde II og III skal ydervægge fremstå som blankt murværk af tegl i gullige eller rødbrune tegl (facader må ikke pudses eller vandskures). Op til 25 % af ydervægge på gavle og op til 10 % af ydervægge på øvrige facader må dog udføres i træværk i natur, sort eller mørk farve eller plader af glatte fibercement i sort eller mørk grå farve.\*

I hele området skal garager, carporte, skure og udhuse udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med brædder\*\* i natur, sort eller mørkegrå farve eller glatte plader af fibercement i sort eller mørkegrå farve.

### 7.02 Tagform på beboelsesbygninger, garager, carporte og småbygninger

#### Delområde I

I delområde I skal tage udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på mellem 25-30 grader eller 40-45 grader med udhæng på maks. 50 cm eller som flade tage (built-up) med udhæng på maks. 20 cm.

#### Delområde II

I delområde II skal tage udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på 25 eller 45 grader.

#### Delområde IIIa og IIIb

I delområde IIIa og IIIb skal tage udføres med ensidig taghældning med en hældning på mellem 10 og 15 grader.

**Delområde IIIc**

I delområde IIIc skal tage udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på 25 grader.

**Delområde IV og V**

I delområde IV og V skal tage udføres som flade tage, symmetriske saddeltage eller tage med ensidig taghældning.

Tage på småbygninger tillades udført med fladt tag.

**7.03 Tagmaterialer**

Tage på beboelsesbygninger med hældning på 25 grader eller mere skal beklædes med matte sorte tegl/betontagsten\*\* eller sort listeopdækket tagpap eller skifer/eternitskifer.

Tage på beboelsesbygninger med hældning på mellem 10 og 25 grader skal beklædes med sort listeopdækket tagpap.

Tage på beboelsesbygninger med hældning under 10 grader skal beklædes med sort tagpap.

Tage på garager, carporte, skure, udhuse skal beklædes med enten:

- sort tagpap, eller
- sort listeopdækket tagpap, hvis taghældningen er over 10 grader.

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

Tagmaterialernes glans\*\* skal være under 25.

**7.04 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.**

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu og være hvide, sorte eller mørke grå eller mørk naturtræ.

Vinduer, døre og garageporte skal have samme farve for den enkelte ejendom.

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

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller zinklignende materiale.

**7.05 Parabolantennener og skilte**

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, 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 at boligen også anvendes til liberalt erhverv kan der tillades opsat ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 400 cm<sup>2</sup>.

**8. UBEBYGGEDE AREALER****8.01**

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

Der skal etableres fælles grønne friarealer, som vist i princippet på kortbilag 4.

**8.02 Fælles grønt friareal**

Fælles friarealer skal udføres som beskrevet i beplantningsbeskrivelsen i bilag A. Såfremt træer og buske går ud, skal der plantes nyt.

**8.03 Ubebyggede arealer i delområderne****Delområde I**

I delområde I skal arealet mellem vejskel og bebyggelsen anlægges som et græsbælte med spredte træer i henhold til beplantningsbeskrivelsen i bilag A. I skel mellem de enkelte grunde plantes bøgehæk. I bebyggelsens facadelinje mod vej kan etableres mur i samme materialer som beboelsesbygningen eller som bøgehæk.

I de ydre skel plantes grupper af træer og buske bestående af de i bilag A fastsatte plantearter. Indkørsel og gangsti henover græsbæltet mellem vejskel og bebyggelsen på den enkelte grund skal udføres med samme belægningssten som fortov i en samlet bredde på maks. 6 m. Der kan suppleres med holdepladser til biler som græsarmering.

**Delområde II**

I delområde II skal arealer mellem vejskel og bebyggelse anlægges som græsarealer evt. kombineret med arealer med grå granit-skærver.

I skel mellem de enkelte grunde plantes bøgehæk. I de ydre skel plantes grupper af træer og buske bestående af de i bilag A fastsatte plantearter.

Indkørsel og gangsti henover græsbæltet mellem vejskel og bebyggelsen på den enkelte grund skal udføres med samme belægningssten som fortov i en samlet bredde som carport eller garage, dog maks. 4 m.

**Delområde III**

I delområde III skal indkørsler og gangstier fra boligvejen til boligen og tilhørende carport eller garage udføres med samme belægningssten som fortov.

I naboskel og ydre skel mod de fælles grønne opholdsarealer plantes bøgehæk. Fra haverne må der etableres låger i hæk, således at der er adgang til det fælles grønne opholdsareal. Låger skal fremstå i naturtræ eller males i sort eller mørk grå farve.

**Delområde IV**

I delområde IVb skal der friholdes et 2 m bredt græsbælte for bebyggelse og beplantning. Græsbæltet mellem vejskel og hæk ved-

ligeholdes af grundejerforeningen for Lokalplan 02.01.L01.

#### **Delområde IVb**

I delområde IV etableres bøgehæk i skel mod vej. Hækken skal dog for delområde IVb placeres 2 m fra vejskel. Der må etableres en åbning på maksimalt 10 m i hække ved indkørsel.

Indkørsler og stier over de grønne forarealer etableres i samme belægningssten som fortov.

I skel mod naboejendomme og fællesarealer plantes bøgehæk.

#### **Delområde V**

I delområde V plantes bøgehæk i skel mellem de enkelte grunde. I øvrige skel, bortset fra vejskel plantes levende hegn i henhold til bilag A.

Indkørsel og gangsti mellem vejskel og bebyggelsen skal udføres i samme belægningssten som fortovet eller som chaussesten.

Indkørslen til en udstykning af matr. 14cr og 14cs, Alslev By, Alslev skal anlægges af de grundejere, den betjener og skal ligeledes etableres med samme belægning som boligvejen i delområde V.

#### **8.04 Eksisterende beplantning**

Eksisterende egetræer inden for det på kortbilag 4 viste bælte skal bevares. Såfremt de pågældende egetræer er til hindring for en fornuftig udnyttelse af grunden, kan disse dog tillades fældet. Eventuel fældning af træer forudsætter godkendelse af Varde Kommune.

#### **8.05 Terrænregulering**

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

Terrænufligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnnes 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 Arealer til affaldshåndtering**

Skraldespande\*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:

- Malet plankehegn med farver som i pkt. 7.01 udført som klinkbygget eller 1 på 2.
- Perforeret metalplader, der får patina med tiden eller som har en sort eller mørk grå farve.
- Hækbeplantning i bøg i højde af 1,25 meter.

#### **8.07 Oplag**

Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

*\*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 Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.*

**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet, som vist med på kortbilag 5 (T). Transformatorstationer skal omkranses af afskærmende beplantning.

**9.02**

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

**9.03**

Forsyningsledninger anlægges i vejarealer eller i græsarealer mellem vejskel og facader i delområde I, IVb og V

**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.*

**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 i fornødent omfang, som beskrevet i afsnit 5.
- Der er etableret fælles grønne opholdsarealer i overensstemmelse med afsnit 8. Etableringen kan ske i etaper svarende til udbygningen af de enkelte delområder.

**11. GRUNDEJERFORENING****11.01**

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes når Varde Kommune kræver det.

**11.02**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i pkt. 8 nævnte fællesarealer, herunder vej- og stiarealer og fælles parkeringsanlæg. Drift og vedligehold af de grønne fællesarealer i delområde VI varetages af grundejerforeningen Alslev Nord.

**11.03**

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune\*.

**11.04**

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

**11.05**

Alle medlemmer af grundejerforeningen for Lokalplan 02.01.L01 skal ligeledes være medlem af Grundejerforeningen Alslev Nord.

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

Følgende lokalplaner ophæves i lokalplanområdet, jævnfør af-

grænsningen i § 2.01:

- Lokalplan nr. 1 endelig godkendt den 26. juni 2007 af Varde Byråd
- Lokalplan nr. 38 endelig godkendt den 4. november 2008 af Varde Byråd

### 13. AFLYSNING AF SERVITUT

#### 13.01

Der aflyses ingen servitutter eller lignende.

### 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 i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 28. juni 2011

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.



Max Kruse  
Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, den 6. december 2011

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.



Max Kruse  
Kommunaldirektør



**SIGNATURFORKLARING**

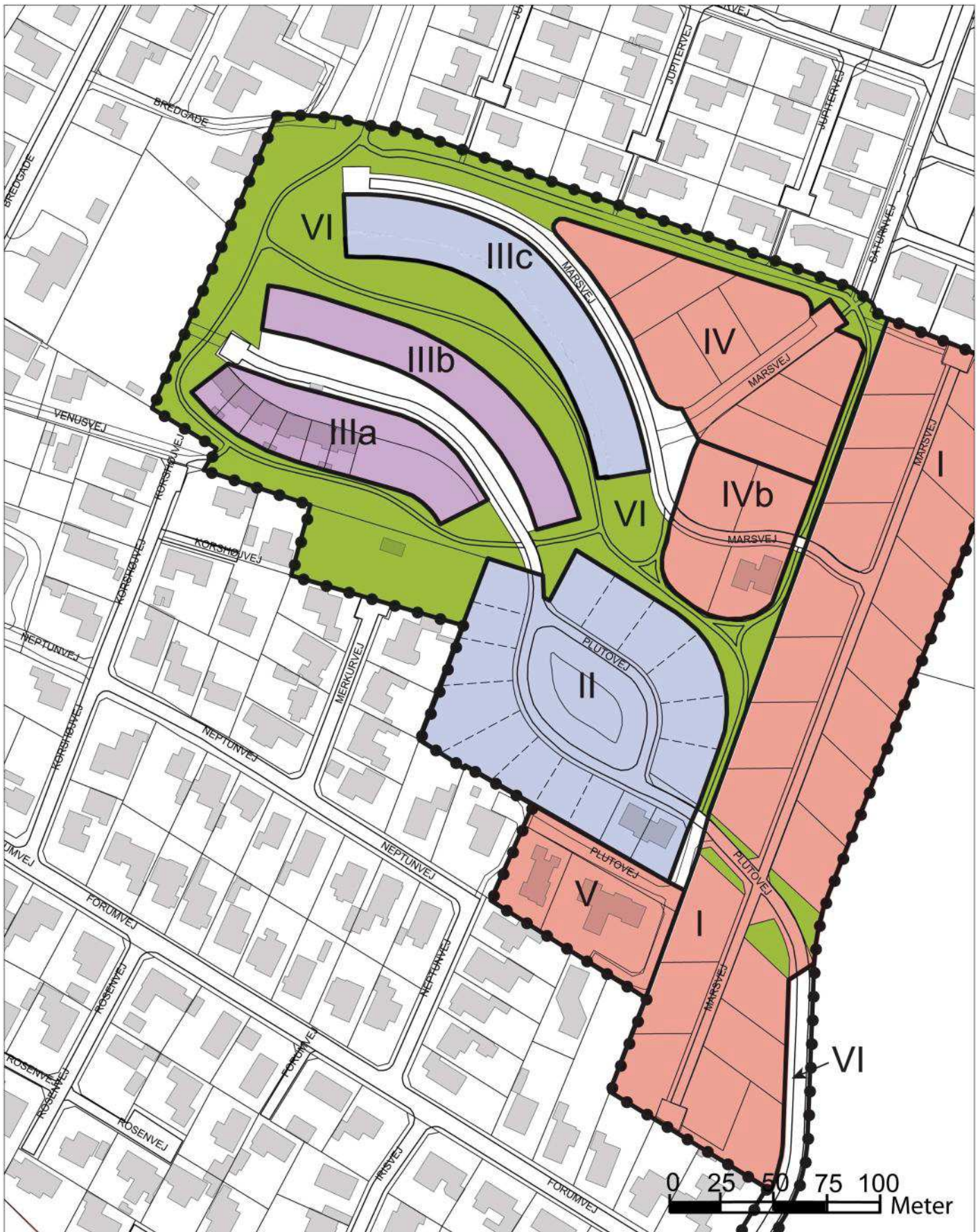
● ● ● ● ● Lokalplanområde

**Lokalplan 02.01.L01  
Kortbilag 1**

Oversigtskort med matrikelgrænser

Januar 2012





**SIGNATURFORKLARING**

- ● ● ● ● Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- || Delområde nr.
- Grønt fællesareal
- Vejareal i delområde VI
- Åben-lav
- Åben-lav/ tæt-lav
- Tæt-lav

**Lokalplan 02.01.L01  
Kortbilag 2**

Delområder

Februar 2012



SIGNATURFORKLARING

● ● ● ● ● Lokalplanområde

25 Parcel/ storparcel

Lokalplan 02.01.L01  
Kortbilag 3

Udstykningsplan

Januar 2012



**SIGNATURFORKLARING**

- ● ● ● ● Lokalplanområde
- Fællesområder
- Vejarealer

**Lokalplan 02.01.L01  
Kortbilag 4**

Vej- og fællesarealer

Januar 2012



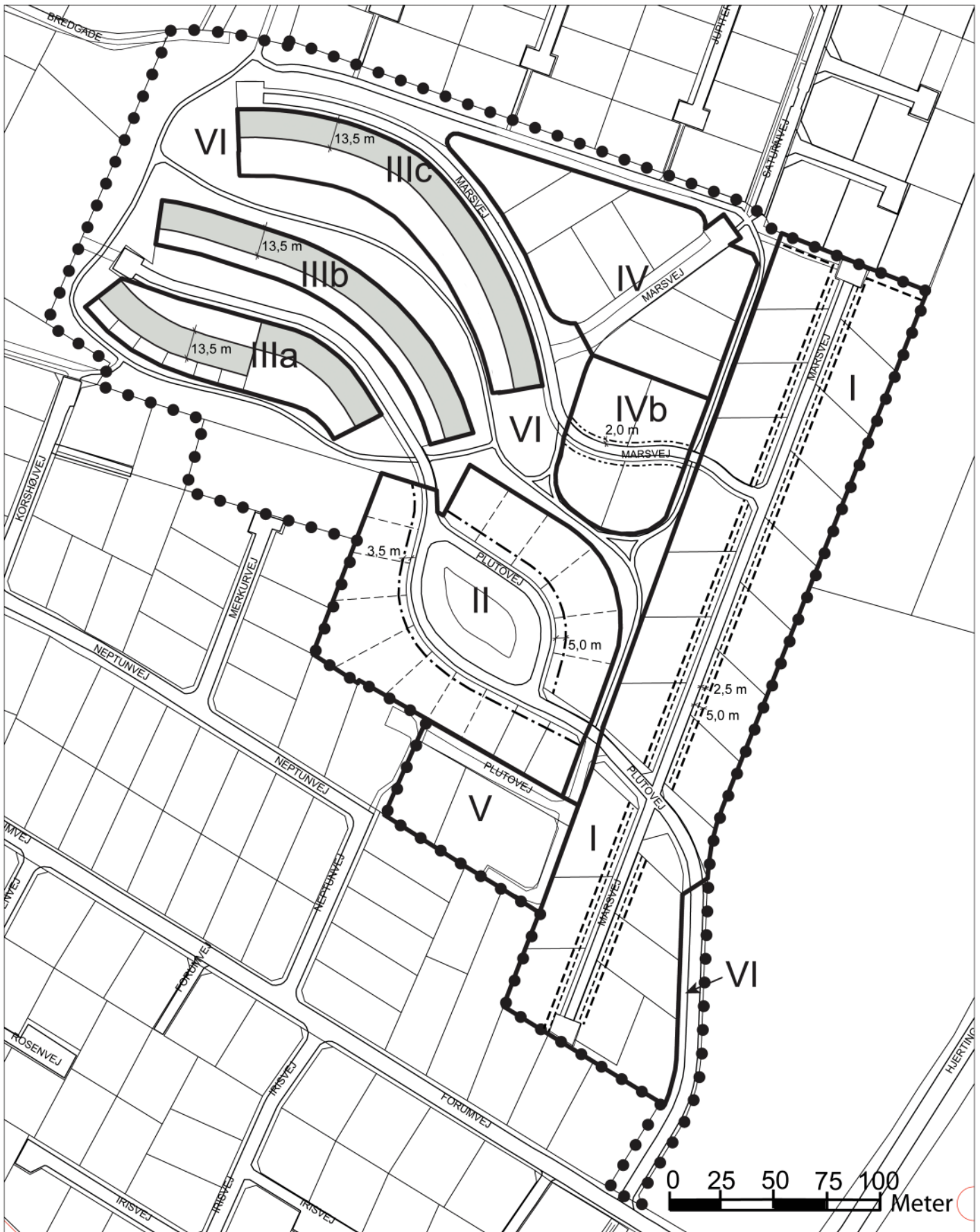
**SIGNATURFORKLARING**

- ● ● ● ● Lokalplanområde
- Veje og stier
- Hovedsti
- Fortov
- Areal udlagt til parkering
- Vendeplads
- T Areal til transformere/ teknisk anlæg
- Forhøjning

**Lokalplan 02.01.L01  
Kortbilag 5**

Veje, stier og parkering

Januar 2012

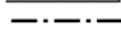


**SIGNATURFORKLARING**

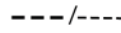
● ● ● ● ● Lokalplanområde



Byggefelt



Byggelinje - bebyggelse placeres i udgangsbyggelinje



Byggelinje - bebyggelse placeres bag byggelinje 2,5 m eller 5 m



Beplantning holdes 2 m fra skel mod vej

**Lokalplan 02.01.L01  
Kortbilag 6**

Byggefelter og byggelinjer

Januar 2012



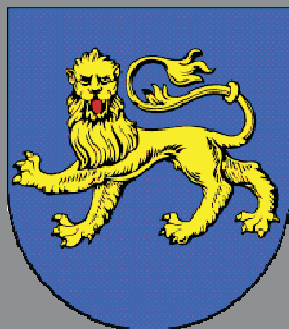
**SIGNATURFORKLARING**

● ● ● ● ● Lokalplanområde

**Lokalplan 02.01.L01  
Kortbilag 7**

Bebyggelsesplan eksempel på bebyggelse

Januar 2012



### 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.