

LOKALPLAN 13.01.L02

Boligområde ved Redningsvejen, Nymindegab

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 1. februar 2012 til den 28. marts 2012.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

Redegørelsen 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 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

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.....	4
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 OG PARKERING.....	7
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	8
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	8
8. UBEBYGGEDE AREALER	9
9. TEKNISKE ANLÆG	10
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	10
11. AFLYSNING AF SERVITUT.....	10
12. RETSVIRKNINGER.....	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12

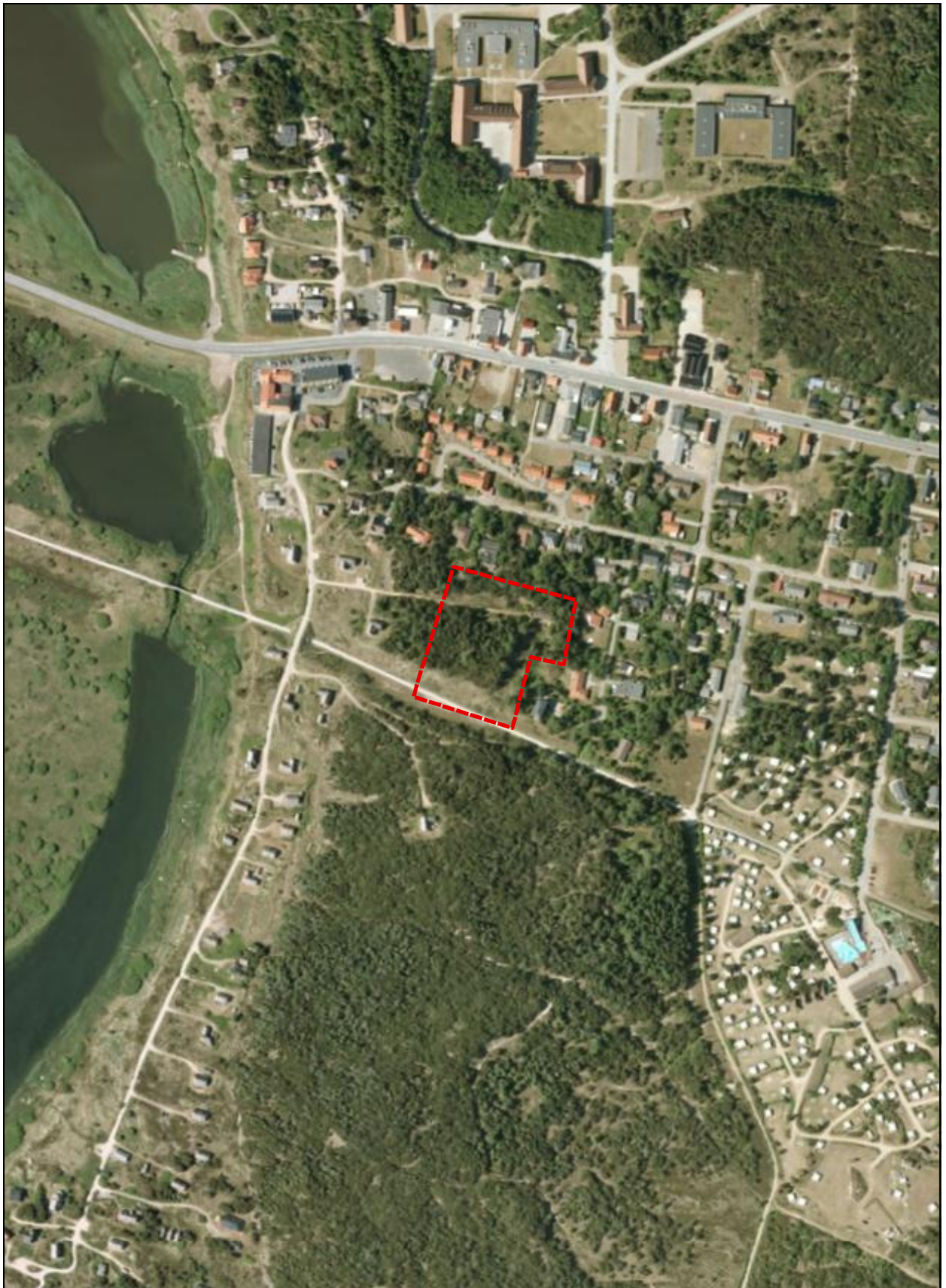
III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
KORTBILAG 3: LANDINSPEKTØROMMÅLING MED HØJDER I DVR90
KORTBILAG 4: FREMTIDIGE FORHOLD

IV BILAG

BILAG A: FOTOREGISTRERING: PÅVIRKNING AF KYSTLANDSKAB

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af LandSyd Landinspektører for Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet KMS og COWI copyright.*



BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra lods-ejerne i området om at bebygge og på sigt åbne mulighed for udstykning af deres ejendomme til boligformål.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et område med åben-lav boligbebyggelse.

Herudover er formålet med lokalplanen at fastlægge bestemmelser for udstykning samt placering af adgang og byggeri.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Nymindegab. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af boligområdet Granstien og mod nord af boligområdet Skovbrynet. Mod vest ligger en ubebygget grund og et sommerhus og mod syd afgrænses området af statsskoven Nyminde Plantage.

Området vejbetjenes fra vest af Redningsvejen.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,2 ha og omfatter del af matr. nr. 5ds samt 5mt og 5mu Lønne Præstegård, Lønne.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i landzone med undtagelse af en mindre del af matr. nr. 5mu Lønne Præstegård, Lønne, som er beliggende i byzone. I lokalplanområdet er der tre ejendomme, hvoraf 5mu er den eneste med bebyggelse. Bebyggelsen er registreret som sommerhus.



Bebyggelsen på Redningsvejen nr. 25 – matr.nr. 5mu

De tre ejendomme er omfattet af en bebyggelseservitut fra 1968 som udlægger området til sommerhusbebyggelse.

Lokalplanområdet er meget kuperet med en højdeforskel på næsten 9 meter fra højeste til laveste punkt. På kortbilag 3 kan højdeforholdene ved lokalplanens udarbejdelse på baggrund af opmåling ses.

På størstedelen af arealet består bevoksningen af nåletræer.

Mod syd er en del af lokalplanområdet beliggende i et gammelt banearreal etableret af værne-magten under 2. verdenskrig kendt som "Baneslugten". Som navnet antyder, er der tale om en slugt med 5-7 meters højdeforskel mellem bund og overkant skråning. I bunden af slugten løber en sti.

Omkringliggende områder

Mod nord og øst ligger Nymindegab med åben-lav boligbyggeri som nærmeste nabo til lokalplanområdet.

Mod vest ligger Redningsvejen med sommerhuse og helårsbebyggelse og længere mod vest ligger et forholdsvist fladt kystlandskab inden klitterne rejser sig ved Vesterhavskysten. Mod syd ligger baneslugten og derefter de store statsejede skove Nyminde Plantage og Blaabjerg Plantage.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens hovedformål er at muliggøre en huludfyldning med åben-lav boligbebyggelse af Nymindegab med minimal påvirkning af kystlandskabet til følge. Der kan maksimalt bygges 7 nye huse, således det maksimale samlede antal bebyggede grunde er 8.

Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre at ny bebyggelse i omfang og arkitektur, herunder materialer og farver, tilpasses det omgivende bymiljø. Herudover er det vigtigt at eventuel bebyggelse tæt på kanten af baneslugten udføres i visuelt afdæmpede farver og materialer for at påvirke kystlandskabet mindst muligt.

Der må ikke bygges længere mod syd end en linje mellem de eksisterende bygninger på henholdsvis Redningsvejen nr. 21 og Granstien nr. 10, som er de nærmeste naboer uden for lokalplanområdet.

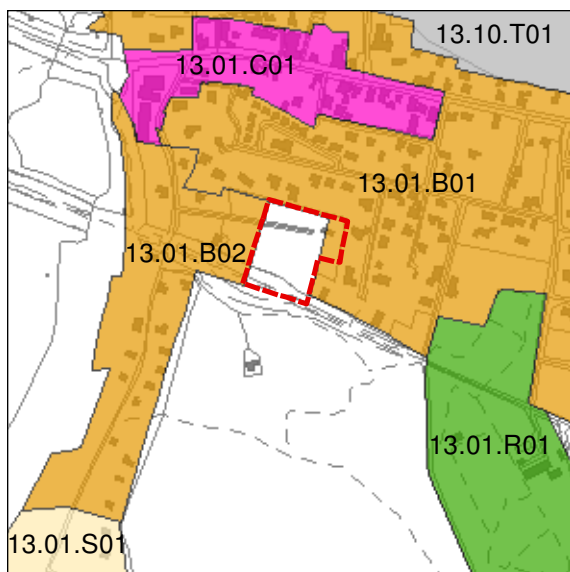
Herudover pålægges bestemmelser der sikrer at ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke overstiger højden af bebyggelsen på Redningsvejen nr. 21. På denne måde sikres det, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet forbliver minimal, da nyt byggeri vil ligge på linje med eller bag det eksisterende byggeri.

Området vejbetjenes fra Redningsvejen via den eksisterende private fællesvej og der etableres en affaldsø med fælles affaldshåndtering, samt postkasser, ved indgangen til området med henblik på, i videst muligt omfang, at undgå kørsel med tunge køretøjer i lokalplanområdet. Affaldsøen placeres enten nord eller syd for boligvejen efter det mest hensigtsmæssige i relation til eksisterende natur og endelig aftale grundejere imellem.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med afgrænsningen af Nymindegab fastlagt i kommuneplanrammerne som illustreret på nedenstående kort.



Vedtagelse af lokalplan 13.01.L02 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der overfører lokalplanområdet til enkeltområde 13.01.B01, der skal anvendes til boligområde med åben-lav byggeri med maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage, en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 for den enkelte ejendom og beliggenhed i byzone.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Klinting Vandforsyning.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kollektiv Varmeforsyning.

Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, hvorfor der er behov for tillæg til spildevandsplanen forud for realisering af lokalplanen.

Spildevand fra området skal ledes til Nymindegab Renseanlæg.

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 særlig på oplevelsen af området fra det nærliggende kystlandskab, som vurderes at være minimal i sammenligning med den eksisterende bebyggelse i området. Herudover begrænser miljøpåvirkningen sig til at være knyttet til de midlertidige gener forbundet med opførelse af byggeri.

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

Naturbeskyttelsesloven

Skovloven

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje. Byggeri inden for skovbyggelinje kræver dispensation efter naturbeskyttelsesloven, eller eventuelt ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, som er en ca. 3 km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

Der er i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen lavet en fotoregistrering af områdets eksisterende udseende fra kystlandskabet, se Bilag A. Som det fremgår heraf har bebyggelsen i Nymindegab grundet sin placering på en vestvendt skrænt og ganske farverige bebyggelser allerede en ganske synlig "profil" set fra kystlandskabet.

Af lokalplanområdets nye bebyggelse, er det bebyggelse længst mod syd på kanten af bane-slugten der er det eneste som potentielt kan ses fra kystlandskabet. Bebyggelse skal holdes i afdæmpede farver og materialer hvorfor det vil falde ind med den bagvedliggende beplantning og blive meget lidt synligt fra kystlandskabet.

Ved vedtagelsen af lokalplanen vurderes bebyggelsesmuligheden ikke at påvirke kysten visuelt, da lokalplanområdet ligger i en "lomme" bag det eksisterende byggeri og byggeriet der ved vil "falde ind" med den eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Det vurderes, at boligbyggeriet i lokalplanen er afhængigt af den kystnære placering, da hele Nymindegab er omfattet af kystnærhedszone og en udbygning af byen nødvendigvis må ske inden for kystnærhedszonen.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning 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 ca. 130 meter fra nærmeste Natura 2000-område, som er kystlandskabet vest for bebyggelserne på Redningsve-

jen. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

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

Jordforureningsloven

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

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

Arealet undtages fra områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været ubebygget klitlandskab/skov og dermed 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 altid har været ubebygget klitlandskab/skov er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, jf. jordforureningslovens § 72b.

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggemodning fremsendes et detailprojekt for vej anlægget til godkendelse ved vejmyndigheden, omfattende en vejplan, længde- og tværprofil, oplysninger om, befæstelse, afvanding mv.

Boligvejen udlægges som privat fællesvej, der udmatriculeres.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelser 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 arkæologisk undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

STØJ FRA FORSVARETS SKYDE- OG ØVELSESOMRÅDER

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB.

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning.

En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hverken hvad angår lydølgernes udbredelse gennem luft eller jord.

Der findes allerede i dag en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området blandt andet campingplads, boliger, hotel, særlige naturområde og rekreativt område, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, da Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag.

Det forventes dog, at en beskedent forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde.

Ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse må, i lighed med den nuværende befolkning i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

For realisering af planen skal der dispenseres fra skovbyggelinjen eller skovbyggelinjen skal søges ophævet eller reduceret, ved Naturstyrelsen Odense.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER

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

- Dok. om forsynings og afløbsledninger af 06.02.1996
- Dok. om kabelanlæg af 20.11.2000

Begge ovenstående servitutter omhandler ret til kabler i samme tracé. Kabeltracéets placering er vist på kortbilag 2.

Der er endvidere en servitut, der strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokument:

- Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. af 02.05.1968

Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. af 02.05.1968 aflyses, da den strider imod lokalplanen.

LOKALPLAN 13.01.L02 – BOLIGOMRÅDE VED REDNINGSVEJEN, NYMINDEGAB

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 åben-lav boligbebyggelse,
- **at** sikre at etablering af ny bebyggelse sker uden nævneværdig påvirkning af kystlandskabet, ved fastlæggelse af retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialevalg, og
- **at** overføre en del af lokalplanområdet til byzone.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 5mt, 5mu og del af 5ds Lønne Præstegård, Lønne.

2.02

Lokalplanområdet ligger delvist i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

**Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, revisor- eller arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.*

3.01

Lokalplanen fastlægger området anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, i form af fritliggende enfamiliehuse*, samt fællesarealer i form af vej og areal til affaldshåndtering.

4. Udstykning**4.01**

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 4 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.02 Grundstørrelser

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

Der kan maksimalt udstykkes op til 8 boliggrunde

4.03 Udmatrikulering af fællesarealer

Fællesarealer i form af vej, herunder vendeplads, og areal til affaldshåndtering og post skal udskilles som selvstændige matrikler.

5. VEJE OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Redningsvejen.

5.02 Vejbrede og vendeplads

Boligvejen skal udlægges, som vist i princippet på kortbilag 4, i en minimumsbredde på 5 m.

For enden af boligvejen kan der ved udstykning etableres en vendeplads, på mindst 12x15 m, med 5 m hjørneafskæring på hjørnet mellem vej og vendeplads.

5.03 Belægning af vejareal

Vej og vendeplads skal anlægges som grusvej.

5.04 Parkering

Ved åben-lav bebyggelse skal der på hver enkelt ejendom anlægges mindst 2 parkeringspladser.

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

Beboelsesbygninger skal placeres minimum 2,5 m fra skel.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.

6.02 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.

Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 4 viste principielle byggefelter defineret af 2,5 meter til skel, samt byggelinjen mod syd, defineret af flugten mellem bygningerne på Redningsvejen nr. 21 og Granstien nr. 10.

**Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage*

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

Bygninger skal opføres i 1-1½ etage* med en maks. højde** på 8,5 m over terræn, dog maksimalt kote 19,5 DVR90 (rygningshøjden på Redningsvejen nr. 21 jvf. kortbilag 3). Trempel tillades.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01**

Bebyggelse skal tilpasses områdets karakter samt øvrig bebyggelse.

7.01 Bebyggelse

Boligbebyggelse skal opføres svarende til mindst lavenergibygningsklasse 2015**.

***Lavenergibygningsklasse 2015 skal forstås som, en bygning hvor der er skærpede krav til bygnings energiramme ift. standardkrav for bygninger i bygningsreglement 2010.*

I bygningsreglement 2010 er skærpede krav til lavenergibygningsklasse 2015, svarende til forventede krav for standardbyggeri i bygningsreglement 2015.

Fra 2015 skal ny boligbebyggelse mindst overholde krav til energirammer for standardbyggeri, fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

**Med brædder menes træbrædder af ca. 2cm tykkelse. Brædder af fibercement tillades ikke*

***NCS står for "Natural Color System.*

****Tolerance +/- 10% beregnes som: +/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt +/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør*

*****Trepel med trepelhøjde op til 1m tillades.*

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

7.02 Facader

Ydervægge på beboelsesbygninger skal fremstå pudset, vandskuret eller som blankt murværk af tegl. Ydervægge må desuden udføres i brædder* som klinkbygget, udført som 1 på 2 eller som fer og not.

Facader skal fremstå i en af nedenstående jordfarver, defineret som NCS-koder** med +/- 10% tolerance***.

- Brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R, 6030-Y30R eller 7020-Y30R
- Grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B
- Grøn: 4040-G10Y, 5010-G10Y, 5020-G10Y, 3020-G20Y eller 3020-G60Y
- Grøn Umbra: 5020-G50Y, 5020-G90Y eller 7020-G50Y
- Sort

7.03 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger som skure og udhuse og lignende skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningen eller som en let konstruktion beklædt med malede brædder udført som klinkbygget, som 1 på 2 eller som fer og not. Skure og udhuse skal udføres ens og have samme facadefarver.

7.04 Tage

Tage skal udføres som saddeltage**** evt. med valm, ensidig taghældning eller flade tage. Pyramidetage tillades.

Taghældningen må ikke overstige 45 grader. Sattel- og pyramidetage skal have mindst 25 graders taghældning.

7.05 Tagmaterialer

Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med enten skifer, sort tagpap med lister, zink eller sorte tagsten.

Materialer på tage må ikke have en glans***** der overstiger 25.

Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes med enten:

- samme materialer som beboelsesbygningen,
- sort tagpap, eller
- sort tagpap med lister for bygninger, der opføres med tage med hældning.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Ubebyggede arealer skal fremstå som naturgrund og anlægges i græs, marehalm, hjelm eller anden klitvegetation samt buske og træer af hjemmehørende arter.

8.02 Beplantning

Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares. Ved stormfald eller hvis planter går ud, skal der genplantes med hjemmehørende arter.

8.03 Terrasser

Der må kun etableres terrasser med direkte tilknytning til beboelsesbygningen. Terrasser skal indpasses i omkringliggende natur.

8.04 Hegn

Hegn må kun placeres omkring terrasser og skal fremstå som facade på beboelsesbygning, som bræddehegn i natur eller malet i overensstemmelse med farveskalaen nævnt i § 7.2, som stendige eller som levende hegn af hjemmehørende arter (dog ikke Rosa rugosa (hybenrose)).

Fraset levende hegn må hegn ikke overstige 1,5 m, fra terræn.

8.05 Terrænregulering

Der må som hovedregel højest foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Terrænuudligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme eller mod vejareal. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

Kræver eksisterende terrænforhold større terrænregulering for hensigtsmæssig placering af byggeri, kan der søges dispensation fra ovenstående bestemmelser.

8.06 Baneslugten – skråning og sti

Baneslugten, markeret på kortbilag 4 med *skråning* og *eksisterende sti*, skal forblive uberørt og må ikke ændres i udformning, beplantning, belægning eller lignende.

8.07 Fælles affaldshåndtering og post

Der skal indrettes standplads til fællesopsamling af renovationsaffald, enten nord eller syd for vejen som vist i princippet på kortbilag 4.***

I forbindelse med areal til affaldshåndtering, skal postkasser for hver enkelt ejendom placeres samlet, mod vej.

8.08 Oplag

Oplag skal minimeres. Oplag af lastbiler, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

***Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01 Forsyningsledninger

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i det udlagte vejareal som vist på kortbilag 4.

9.02 Transformatorstationer

Transformatorstationer og lignende til områdets forsyning skal placeres på fællesarealer.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes vand- og spildevandsforsyning.
- Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. pkt. 8.02.

11. AFLYSNING AF SERVICITUT

11.01

Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. tinglyst på matr. 5ds, 5mt, 5mu Lønne Præstegård, Lønne af dato/løbenummer 02.05.1968/3377-50, ophæves.

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

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

Varde Byråd, den 29. maj, 2012

P.b.v.

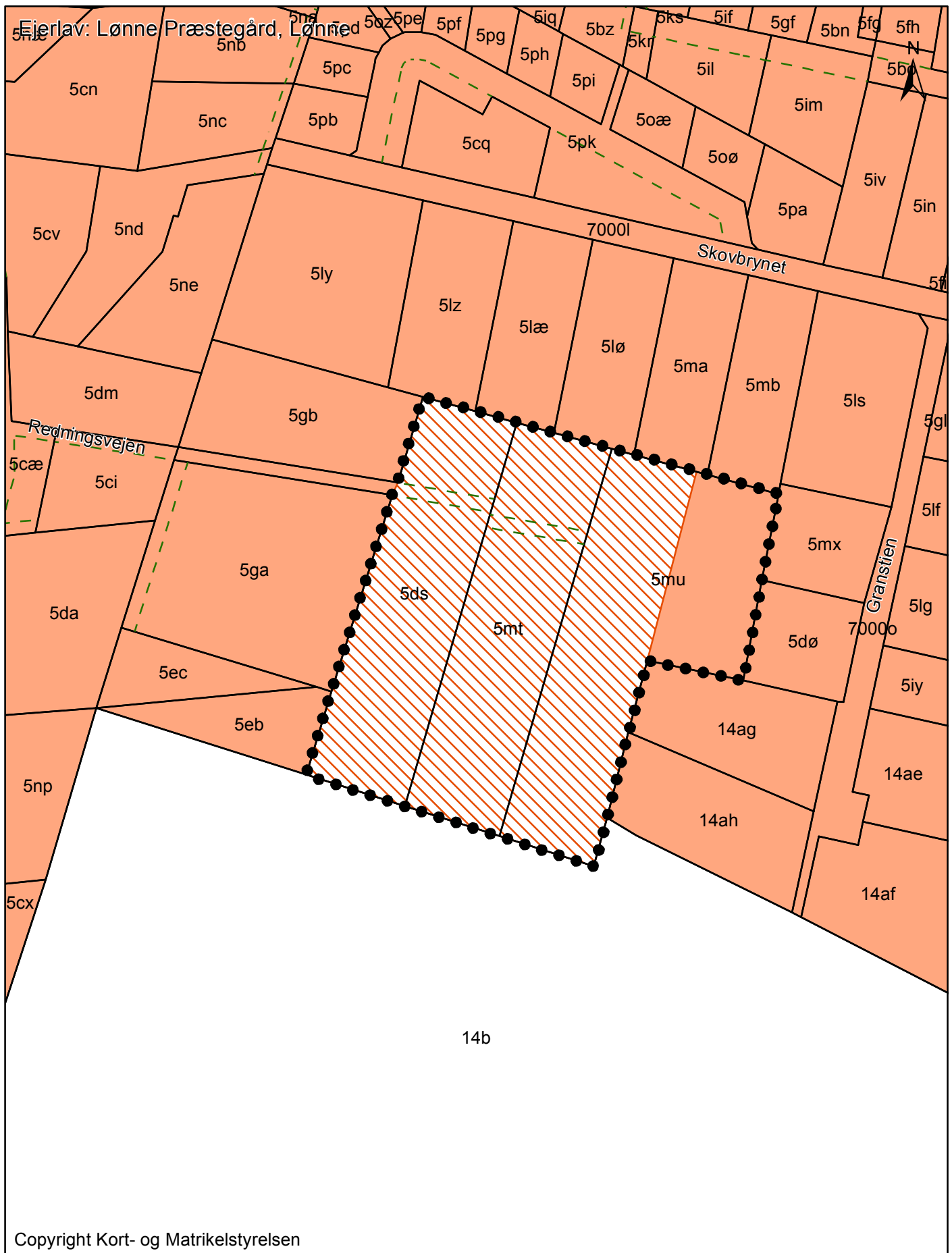


Gylling Haahr
Borgmester



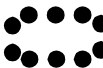
Max Kruse
Kommunaldirektør

/



Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

Signaturforklaring



lokalplanområdet



Byzone



Overføres til byzone

Lokalplan 13.01.L02

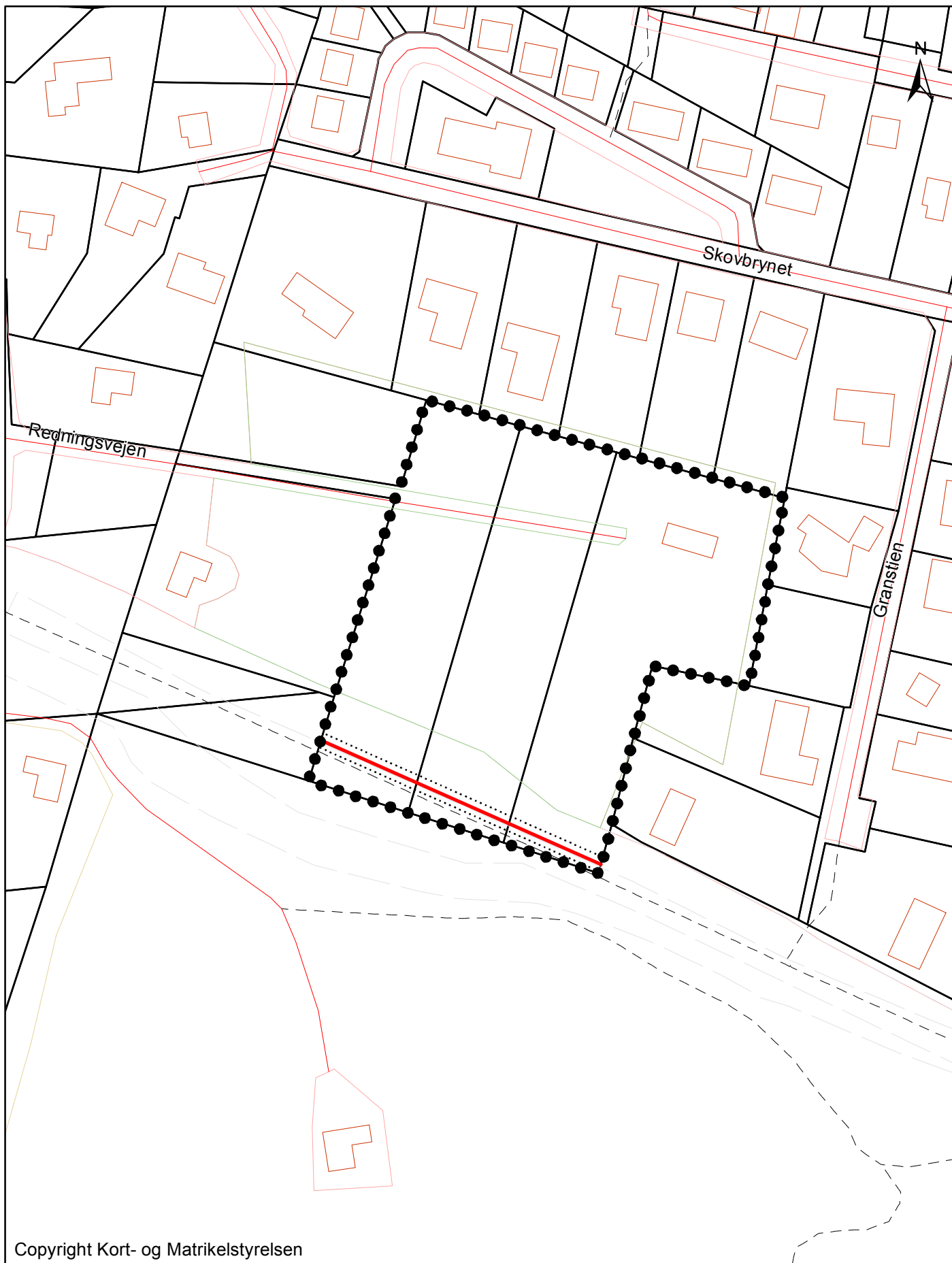
Kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

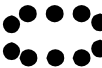
0 12,5 25 50




meter 23. maj 2011



Signaturforklaring

 lokalplanområdet


 Ledningstrace

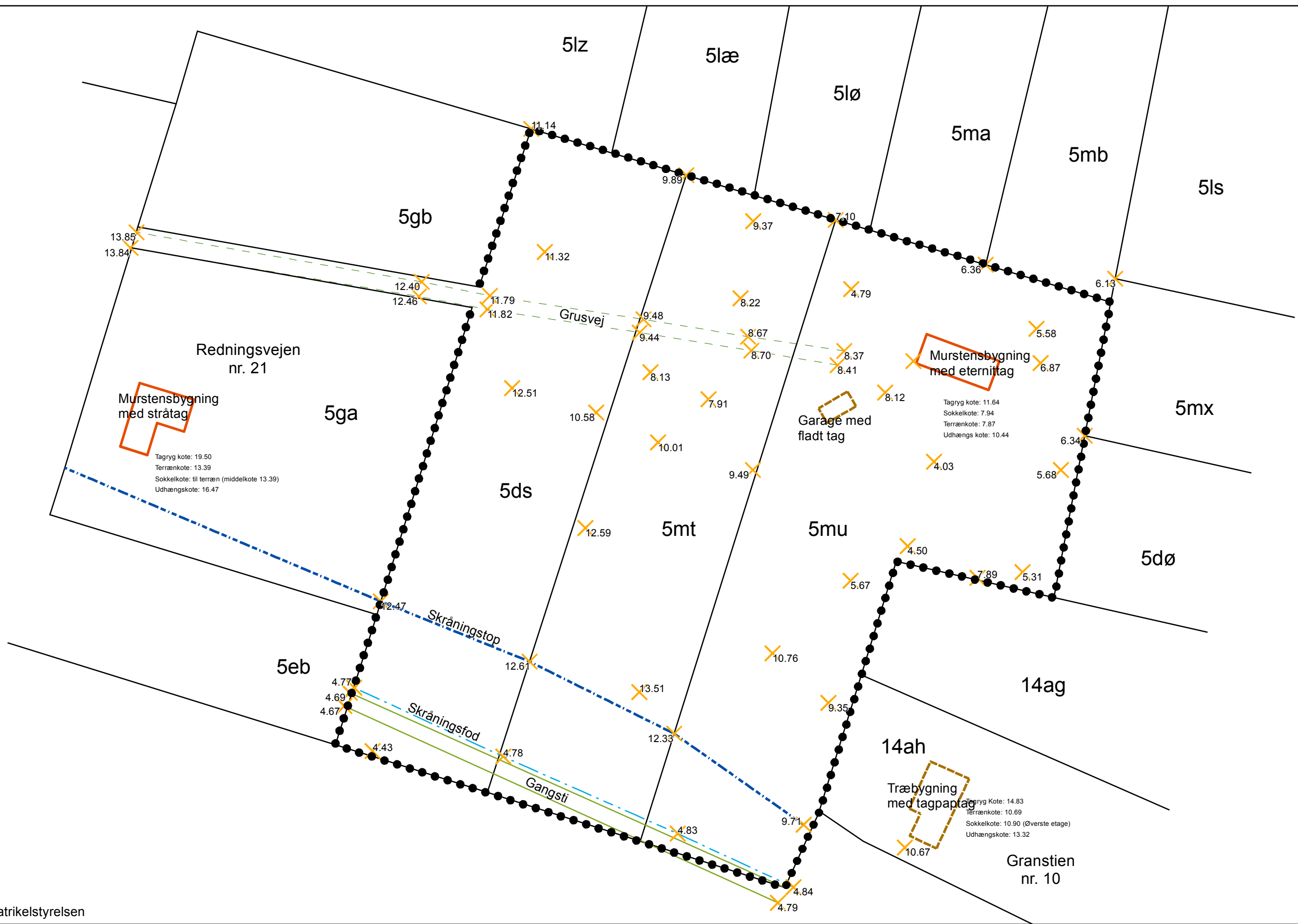
Lokalplan 13.01.L02

Kortbilag 2

Eksisterende forhold

0 12,5 25 50

 meter 26. maj 2011



Redningsvejen
nr. 21

Murstensbygning
med stråtag

Tagryg kote: 19.50
Terrænkote: 13.39
Sokkelkote: til terræn (middekkote 13.39)
Udhængskote: 16.47

Murstensbygning
med eternittag

Tagryg kote: 11.64
Sokkelkote: 7.94
Terrænkote: 7.87
Udhængskote: 10.44

Garage med
fladt tag

Træbygning
med tagpaptag

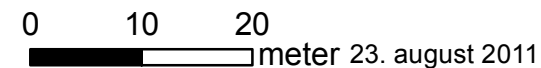
Tagryg Kote: 14.83
Terrænkote: 10.69
Sokkelkote: 10.90 (Øverste etage)
Udhængskote: 13.32

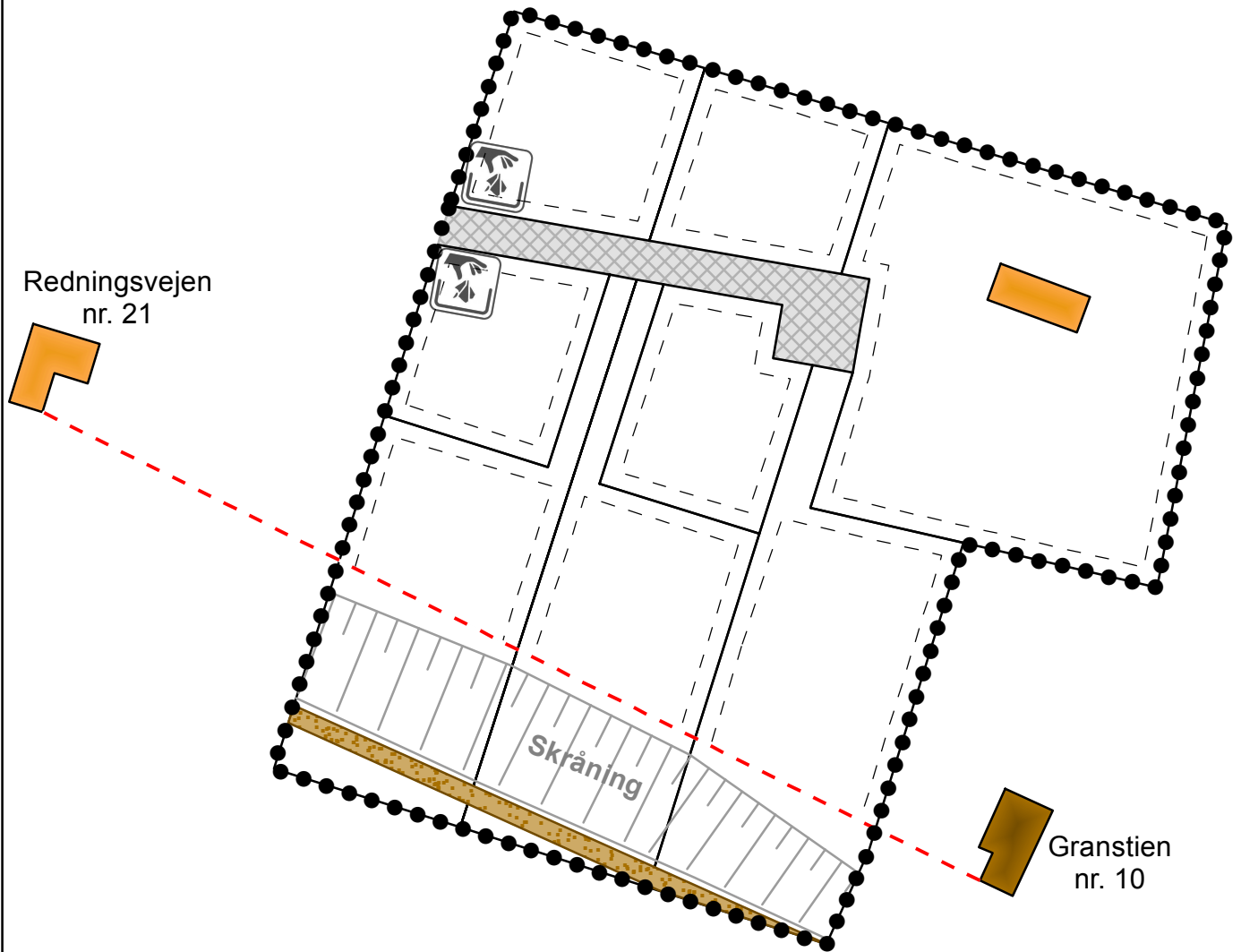
Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

Signaturforklaring

Lokalplangrænse


Lokalplan 13.01.L02
Kortbilag 3
Landinspektørømåling
med højder i DVR90






Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

Signaturforklaring

 Lokalplanområdet

 Byggelinje - flugt af eks. byggeri

 Eksisterende sti


 Principielt byggefelt



Fælles affaldshåndtering

 Murstensbygning

 Træbygning

 Boliggrunde


 Udmatrikuleret privat fællesvej

Lokalplan 13.01.L02

Kortbilag 4

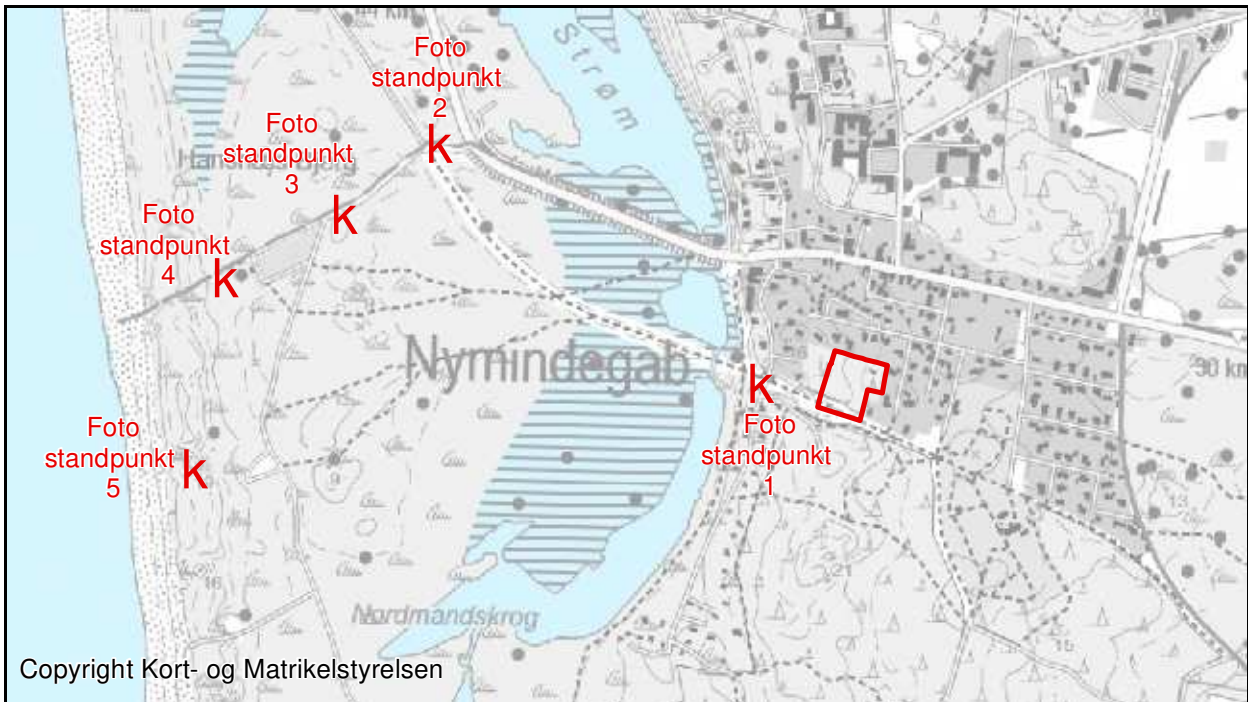
Fremtidige forhold

0 12,5 25

 meter

18. oktober 2011

VISUEL PÅVIRKNING PÅ KYSTLANDSKAB



1: Fotostandpunkt 1



2: Fotostandpunkt 2



3: Fotostandpunkt 3



4: Fotostandpunkt 3 - 3 x zoom



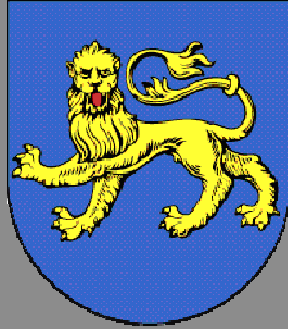
5: Fotostandpunkt 4



6: Fotostandpunkt 5



7: Fotostandpunkt 5 - 3 x zoom



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.