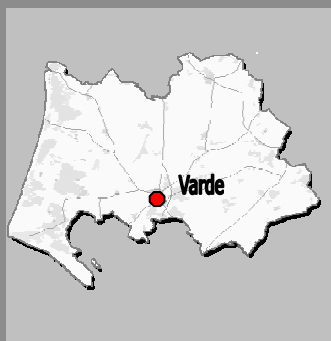




LOKALPLAN 23.02.L08

Område til boligformål mellem Ringkøbingvej og Frisvadvej

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været i offentlig høring i perioden fra den 7. september 2012 til den 2. november 2012.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	2
OMRÅDETS BELIGGENHED	2
EKSISTERENDE FORHOLD	2
LOKALPLANENS INDHOLD	2
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	3
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	8
5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	9
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	11
8. UBEBYGGEDE AREALER	13
9. TEKNISKE ANLÆG	15
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
11. GRUNDEJERFORENING	15
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLANER.....	16
13. RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
KORTBILAG 2: LOKALPLANOMRÅDETS DELOMRÅDER
KORTBILAG 3: OMRÅDETS AREALANVENDELSE
KORTBILAG 4: BEPLANTNINGSPLAN
KORTBILAG 5: STI- OG VEJPROFILER
KORTBILAG 6: STØJVOLD
KORTBILAG 7: BEPLANTNING I SKEL VED BOLIGVEJE

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

BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med lokalplanen er, at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at inddrage arealet nord for Rosenvænget til boligformål. Det er hensigten at skabe et boligområde under hensyntagen til de landskabelige værdier.

Lokalplanen er en mindre ændring og præcisering af lokalplan 23.02.L04 og erstatter denne ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse. Ændringen vedrører en lempelse om æstetiske forhold til bebyggelse mod de grønne områder. Her frafaldes kravet til, at bebyggelsen skal fremtræde i 2 fulde etager.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 134a, 134p, 134q, 134r, 134s, 134t, 134u, 134v, 134x, 134y, 134z, 134æ, 134ø, 134aa, 134ab, 134ac, 134ad, 134ae, 134af, 134ag, 134ah, 134ai, 134ak, 134al, 134am, 134an, 134ao, 134ap, 134aq, 134ar, 134as, 134at, 134au, 134av, 134ax, 134ay, 134az, 134aæ, 134aø, 134ba, 134bb, 134bc, 134bd, 134be, 134bf, 134bg, 134bh, 134bi, 134bl, 134bm, 134bn, 134bo, 134bp, 134bq, 134br, 134bs, 134bt, 134bu, 134bv, 134bx, 7000ht samt mindre dele af 113a, 120a og 7000al, Varde Markjorder som vist på kortbilag 1 og alle matrikler, der udstykkes herfra.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 39,5 ha.

Mod vest afgrænses området af Ringkøbingvej. Mod nord grænser området op til det åbne land, der anvendes til jordbrugsmæssige formål. Mod øst støder området op til et område udlagt til offentlige formål og Frisvadvej. I den sydøstlige del støder lokalplanområdet op til Rosenvænget.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Området ligger i byzone og er delvist bebygget.

Terrænet falder jævnt fra lokalplanens nordlige afgrænsning mod lokalplanens sydøstlige hjørne. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et udbygget parcelhusområde. Umiddelbart syd for lokalplanen er der etableret en stiforbindelse fra Ringkøbingvej til Frisvadvej. Langs stien er der et levende hegn af buske og træer, der forudsættes at indgå som en del af et plantebælte mod boligområdet inden for lokalplanområdet.

Langs Frisvadvej ligger et jorddige, der er beskyttet i henhold til Museumslovens § 29. I diget er der en række egetræer, som er bevaringsværdige. Endvidere ligger der et jorddige ved lokalplanens nordlige afgrænsning, der er beskyttet. En del af området er omfattet af skovbyggeplanen.

Fra Ringkøbingvej til Frisvadvej i den sydlige del af området er der en eksisterende kloakledning og vandforsyningsledninger. Umiddelbart øst for Ringkøbingvej og nord for stien ligger en vandboring, hvorfra der indvindes ca. 75 % af drikkevandet til Varde. I det sydvestlige hjørne af lokalplanen er der yderligere en vandboring. Der indvindes ikke drikkevand fra denne boring. I forbindelse med udformning af bebyggelsesplanen skal der tages hensyn til nævnte bindinger.

Omkringliggende områder

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Lokalplan 27, der fastlægger området til offentlige formål i form af ungdoms- og efteruddannelsesinstitutioner. Lokalplanen afgrænses mod nord, nordvest og nordøst af områder til landbrugsmæssige formål. Mod syd og vest ligger boligområder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 200 boliger i både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesområderne udformes som "fingre", der afgrænses af grønne områder. Der udlægges en grøn landskabskile langs Frisvadvej, således at skoven og skovbrynet fortsat kan opleves som et væsentligt landskabselement i området. Beboelsesbygninger kan opføres i max. 2 etager. Hertil kommer eventuelle udhuse, carporte, lysthuse og lignende.

Den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet er fastsat til 8,5 m.

Der etableres en offentlig vej mellem Ringkøbingvej og Frisvadvej, som skal betjene stamveje og boligveje for de sydlige parceller.

De nordlige parceller skal betjenes af en bred stamvej, som tilkobles en fremtidig ringvej. Hvor vejen ender udformes en tragtformet åbning i bebyggelsen og beplantningen mod skoven, så der er udsyn hertil.

Mod Ringkøbingvej etableres en støjvold der beplantes.

Med henblik på at sikre at området fremtræder med en grøn karakter tilpasset omgivelserne, fastlægges der i lokalplanen retningslinier for beplantning af området.

Lokalplanen fastlægger endvidere principiel udstykningsplan, retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden, vej-, sti- og parkeringsforhold m.m.

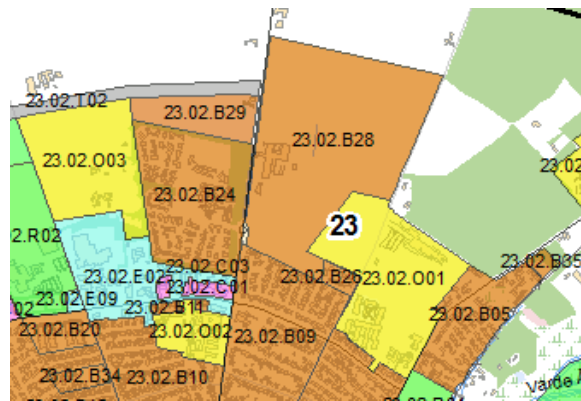
FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplan 23.02.L04. Nærværende lokalplan erstatter denne.

Kommuneplan

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 23.02.B28 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til blandet boligområde.



Kommuneplan 2010-2022 – enkeltområder

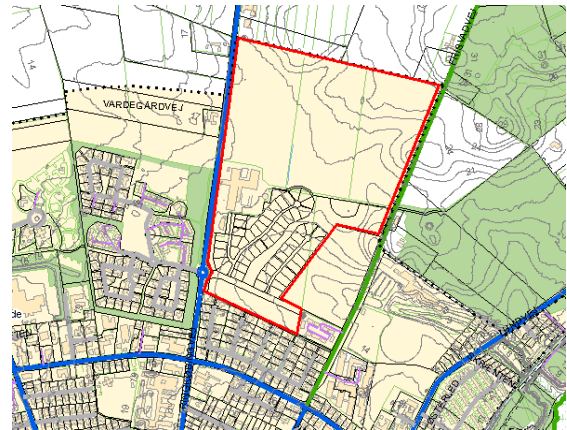
Lokalplanen skal sikre, at der udlægges en grøn landskabskile langs Frisvadvej så skoven og skovbrynet fortsat kan opleves som et væsentligt landskabselement i området. Endvidere skal beskyttede sten- og jorddiger og bevaringsværdige træer søges bevaret.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i enkeltområde 23.02.B28.

Støjbeskyttelse

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Ringkøbingvej, der er klassificeret som trafik- og fordelingsvej. Mod Ringkøbingvej etableres en beplantet støjvold.

Mod nord afgrænses lokalplanen af det åbne land, der anvendes til jordbrugsmæssige formål og mod øst af Frisvadvej, der er klassificeret som lokalvej med begrænset trafikal belastning.



Lokalplanafgrensning markeret med rød streg

Der skal 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".

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

I kommuneplanen er lokalplanområdet udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Områder med særlige drikkevandsinteresser er områder, hvorfra man kan sikre det fremtidige behov for vand til drikkevandsforsyning.

I den tidligere lokalplan for området er områdets anvendelse fastlagt til boligformål. Lokalplan 23.02.L08 viderefører denne anvendelse.

Umiddelbart øst for Ringkøbingvej og nord for stien ligger en vandboring, hvorfra der indvindes ca. 75 % af drikkevandet til Varde. I det sydvestlige hjørne af lokalplanen er der yderligere en vandboring.



De to vandboringer i den sydlige del af området

Varmeforsyningsplan

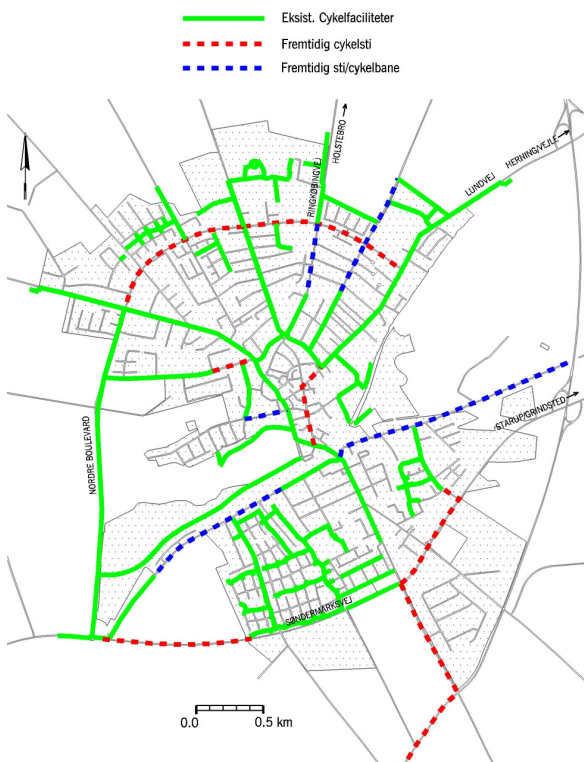
Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Varmeforsyning A/S.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv 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. Der er 2 vandboringer beliggende umiddelbart nord for stien, der forløber mellem Ringkøbingvej og Frisvadvej. Dansk Ingeniørforenings norm for almene forsyningsanlæg skal respekteres for så vidt angår afstand mellem boring og kloakledninger. Indvindingsanlæg skal være omgivet af indhegnet beplantningsbælte med radius på mindst 10 m.



Stistruktur i Varde by

Trafik- og miljøhandlingsplan

Lokalplanområdet vejbetjenes via Ringkøbingvej og ny offentlig vej mellem Ringkøbingvej og Frisvadvej.

Ringkøbingvej klassificeres i Trafik- og miljøhandlingsplanen som primær trafikvej. De primære trafikveje skal fungere som indfaldsveje og danne en ringvejsstruktur rundt om byen.

Frisvadvej er klassificeret som stamvej. Her skelnes mellem stamveje og øvrige lokalveje, hvor stamvejene danner bindeled mellem trafikvejene og grupper af lokalveje i et boligområde.

I henhold til planen for stistrukturen skal der etableres sti/cykelbane langs Frisvadvej frem til gymnasiet.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Varde Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af forhenværende lokalplan gennemført en miljøscreening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Det blev vurderet på baggrund heraf, at lokalplanen ikke ville få væsentlig indvirkning på miljøet, og at lokalplanen derfor ikke skulle miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune.

Da nærværende lokalplan er en mindre ændring, af æstetisk art uden væsentlig konsekvens for nærmiljøet, af eksisterende lokalplan skal der jævnfør Lov om Miljøvurdering af planer og programmer ikke udarbejdes en ny miljøscreening.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

En del af lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelsesloven pålagt skovbyggelinje fra Lunden. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Med henblik på at tilgodese skovbyggelinjens formål friholdes et areal vest for Frisvadvej på ca. 100 m for bebyggelse. Området udlægges til grønt område, der skal medvirke til at skabe et frirum mellem skoven og de bebyggede områder.

En forudsætning for realisering af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen for en del af lokalplanområdet.

Fredet dige

Langs området østlige og nordlige skel ligger et beskyttet jorddige. Diget er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges, yderligere beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra Varde Kommune.

Jordforureningsloven

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

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

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

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

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

Vejloven

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

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

Museumsloven

Museet for Varde By og Omegn gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

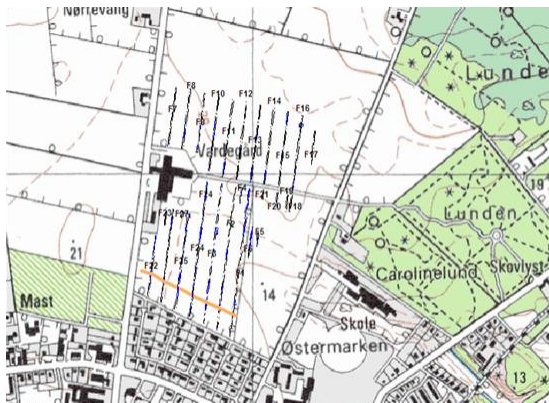
Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Da der findes en del gravhøje lige øst for området ønsker Museet for Varde By og Omegn at foretage forundersøgelser af lokalplanområdet. I begyndelsen af 2008 blev der foretaget forundersøgelse af en del af området, hvor der fremkom enkelte oldtidsspor i form af kogestensgruber og stolpehuller, men herudover var det prøvegavede areal fundtom, hvad angår arkæologiske anlæg. Museet anbefaler, at det resterende område ligeledes forundersøges inden byggeomdning.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.



Ovenstående kort viser hvor der er foretaget forundersøgelser inden for lokalplanområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før:

- Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien for den berørte del af lokalplanområdet.
- Landbrugspligten er ophævet for arealer pålagt landbrugspligt.

SERVITUTTER

Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt boligområde af høj arkitektonisk kvalitet under hensyntagen til de landskabelige værdier. Der vurderes ikke at forekomme formålsuforenelighed mellem lokalplanens hovedformål og de private tilstandsservitutter, der gælder inden for lokalplanområdet. I tilfælde af at en tilstandsservitut er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, vil servitутten automatisk bortfalde efter planlovens § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

LOKALPLAN 23.02.L08

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** skabe et varieret og grønt boligområde med fritliggende enfamiliehuse og tæt-lave boliger, med tilhørende garager/carporte og udhuse,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering, udformning, materiale- og farvevalg, under hensynstagen til de landskabelige værdier,
- **at** skabe gode og trygge trafikforhold i form af veje og stier
- **at** sikre udlæg af fælles friarealer samt fællesanlæg for bebyggelsen, og
- **at** tilpasse bebyggelsen til områdets topografiske forhold.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 134a, 134p, 134q, 134r, 134s, 134t, 134u, 134v, 134x, 134y, 134z, 134æ, 134ø, 134aa, 134ab, 134ac, 134ad, 134ae, 134af, 134ag, 134ah, 134ai, 134ak, 134al, 134am, 134an, 134ao, 134ap, 134aq, 134ar, 134as, 134at, 134au, 134av, 134ax, 134ay, 134az, 134aæ, 134aø, 134ba, 134bb, 134bc, 134bd, 134be, 134bf, 134bg, 134bh, 134bi, 134bl, 134bm, 134bn, 134bo, 134bp, 134bq, 134br, 134bs, 134bt, 134bu, 134bv, 134bx, 7000ht og mindre dele af 113a, 120a og 7000al, Varde Markjorder samt alle matrikler, der herefter udstykkes herfra.

2.02

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder (I, II, III, IV og V), som vist på kortbilag 2.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

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

Delområde I, II, III, IV og V må anvendes til boligformål.

** Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.*

Inden for området må der drives den form for erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder*, under forudsætning af:

at virksomheden drives på en sådan måde, at boligens karakter af bolig ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning og skiltning),
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den enkelte ejendom.

Ved åben-lav boligbebyggelse, kan delområdet rumme ca. 15 parcelhusgrunde på 800-1.400m². Delområdet må anvendes til boligbebyggelse i max. 2 etager.

Delområderne kan samlet rumme ca. 180-190 parcelhusgrunde med grundstørrelser på ca. 800-1.400 m². Området må anvendes til boligbebyggelse i max. 2 etager.

Der må ikke drives nogen form for handel med dagligvarer eller udvalgsvarer inden for området.

3.02 Delområde I

Delområdet skal anvendes til tæt-lav eller til åben-lav boligbebyggelse.

Anvendes området til åben-lav boligbebyggelse må der på hver selvstændig matrikuleret ejendom kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse m. v

3.03 Delområderne II, III, IV og V

Delområderne må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, i form af fritliggende enfamiliehuse.

Inden for delområderne må der på hver selvstændig matrikuleret ejendom kun findes 1 bolig med tilhørende garage, carport, udhuse m.v.

3.04

Inden for lokalplanområdet kan der opføres teknikhytter til områdets forsyning, når det bebyggede areal ikke overstiger 30m², og højden ikke overstiger 3m. Udformning og placering skal være tilpasset omgivelserne.

3.05

Boliger må kun anvendes som helårsbeboelse.

4. UDSYKNING

4.01

Lokalplanområdet må udstykkes principielt, som angivet i kortbilag 3, med områdets opdeling i delområder.

4.02

Inden for lokalplanområdet må sammenlægninger og mindre arealoverførsler finde sted efter kommunens nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.

4.03 Delområde I

Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 400 m².

Ved opførelse eller indretning af mere end én bolig i samme plan på hver enkelt ejendom skal der fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

Ved åben-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 800 m².

4.04 Delområderne II, III, IV og V

Inden for delområdet må udstykning af åben-lav bebyggelse finde sted efter princippet, som vist på kortbilag nr. 3. Mindre justeringer kan forekomme og tillades..

4.05 Ubebyggede områder

De på kortbilag 3 og 4 angivne områder til veje, stier, fælles anlæg

Jf. byggelovens § 10 A skal der dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Kommunen skal godkende bebyggelsesplanen for åben-lav boligbebyggelse.

Den samlede udlægning af store fællesarealer sikrer en stor luftighed i bebyggelsen.

og grønne områder kan ikke udstykkes og bebygges.
Dog kan der inden for områderne til fælles faciliteter opføres mindre legehuse, legeredskaber og tilsvarende.

Der må ligeledes udstykkes et mindre areal til transformerstation, anlæg til forsyningsvirksomhed og lignende inden for lokalplanområdet.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Ringkøbingvej.

5.02 Veje og stier

Stamvej 1, mellem Ringkøbingvej og Frisvadvej optages som offentlig og skal udlægges med en bredde på 17 m med beplantning og sti som angivet på principsnit af stamvej 1, kortbilag 5.

Stamvej 2 skal udlægges med en bredde på 23 m med beplantning og sti som angivet på principsnit af stamvej 2, kortbilag 5.

Boligveje skal udlægges med en bredde på 9 m med beplantning som angivet på principsnit af boligvej 1, kortbilag 5.

Boligvej skal afsluttes med vendepladser som vist på kortbilag 3.

5.03 Adgangsforhold

Vejadgang til de enkelte ejendomme skal etableres fra boligvej
Der må kun etableres 1 overkørsel pr. ejendom.

5.04 Stier

Der skal udlægges areal på 3 m til stier*, som udføres med en stibredde på 2 m, som angivet på principsnit af sti, kortbilag 5.

**Stier skal anlægges i grus, asfalt eller miljøasfalt.*

5.05

Veje og stier skal placeres efter det på kortbilag 3 angivne princip. Der skal endvidere etableres stiforbindelse fra delområde 1 til eksisterende stisystem i bebyggelsen syd for lokalplanområdet.

5.06 Parkering

Der skal ved åben-lav boligbebyggelse anlægges minimum 2 p-pladser** pr. boligenhed på egen grund.

***En garage-, eller carport medregnes som en parkeringsplads.*

5.07 Belysning

Belysning på boligveje og stier skal udføres som afskærmet belysning i form af park-lamper på lave standere.
Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende for omgivelserne.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01 Delområde I

Den samlede bebyggelsesprocent, for delområde I må ikke overstige 40 % ved tæt-lav bebyggelse.

****Ved lod forstås det grundstykke der skal bebygges.*

Ved åben-lav boligbebyggelse må det maksimale etageareal for det enkelte lod*** ikke overstige 30 %.

**Der er 2 vandboringer beliggende umiddelbart nord for stien der forløber mellem Ringkøbingvej og Frisvadvej. Dansk Ingeniørforsynings norm for almene forsyningsanlæg skal respekteres for så vidt angår afstand mellem boring og kloakledninger. I henhold til normens vejledende afstand mellem indvindingsanlæg for almene vandforsyningsanlæg og forureningskilder anbefales at der er en afstand på 50 m fra indvindingsanlæg til kloakledning. Indvindingsanlæg skal være omgivet af indhegnet beplantningsbælte med radius på mindst 10 m eller efter aftale med Varde Forsyning A/S.*

6.02

Delområde I:

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen etableres inden for de på kortbilag 3* viste byggefeltet.

Bebyggelsen må dog udformes med bygningsfremspring i form af sålbænke, gesimser, pilastre og karnapper ud over byggefeltets grænse i et omfang som angivet i bygningsreglementet.

6.03

Delområde I:

Opføres bebyggelsen som tæt-lav bebyggelse, må bebyggelsen opføres med højst 2 etager.

Fritliggende småbygninger, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse.

6.04

Delområde I:

Bebygges ejendommene som åben-lav boligbebyggelse skal bebyggelsen overholde bestemmelserne jf. 6.07 – 6.11.

6.05

Delområde I:

Bebyggelse som tæt-lav bebyggelse i højst 2 etager må opføres i skel samt naboskel, inden for de enkelte byggefeltet.

Der må dog ikke bygges indenfor byggelinjen på 2,5 m mod stamvej.

6.06

Delområde I:

På den enkelte ejendom må ingen del af bebyggelsen være hævet mere end 8,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, og stueplanens gulvniveau må ikke placeres højere end 0,75 m over terræn.

6.07

Delområderne II, III, IV og V:

Ved åben-lav boligbebyggelse må det maksimale etageareal ikke overstige 30 % af loddets grundareal. Ved lod* forstås det grundstykke der skal bebygges.

6.08

Delområderne II, III, IV og V:

Bebyggelsen må opføres med de på kortbilag 3 viste maksimale antal etager 1, 1 etage med udnyttet tagetage og 2 etager.

Der må ikke bygges inden for byggelinjen på 2,5 m fra stamveje, stikveje, boligveje og vendepladser.

**Med lod forstås det afgrænsede private areal, som huset er placeret på, det vil sige eksklusiv eventuel andel af fællesareal.*

I alle delområder skal selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhus mm. overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser for småhuse i bygningsreglementet. Dog må der ikke bygges inden for byggelinien på 2,5 m fra stamveje, stikveje, boligveje og vendepladser.

Bebyggelsens højde måles fra terræn (niveauplan).

6.09

Delområderne II, III, IV og V:

På den enkelte ejendom må ingen del af bebyggelsen være hævet mere end 8,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, og stueplanens gulvniveau må ikke placeres højere end 0,75 m over terræn.

6.10

Bebyggelsen skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vejen vendende facade eller gavl parallel med vejbyggelinie således, at gadeforløbet understreges.

6.11

Bebyggelse, som ikke omfatter småbygninger jf. 6.08, skal placeres min. 2,5 m fra skel, og højden må max. være 1,4 x afstanden til skel.

Småbygninger, jf. 6.08 må opføres i skel med en max. højde på 2,50 m, dog ikke indenfor byggelinien på 2,5 m fra stamveje, stikveje, boligveje og vendepladser.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Facader

Delområde I:

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen fremstå som en helhed, med ensartet arkitektur, materialeholdning mv. Her stilles der krav om, at bebyggelsens ydervægge kun må opføres som blankt murværk af tegl eller som murværk, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ, zink, kobber eller glas.

Der må endvidere opføres træhuse, der skal fremstå med facader udført som en på to, klinksat eller lignende træbeklædning.

7.02 Facader

Delområde II, III, IV og V:

Ydervægge må opføres som blankt murværk af teglsten eller som murværk, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ, zink, kobber eller glas. Alle træbeklædninger skal være velegnet som ydervægsbeklædning og samtidig være imprægneret og overfladebehandlet mod råd og svamp. Træbeklædninger skal i alle henseender fremstå vedligeholdte. Ligeledes må udhuse, garager og carporte og lignende opføres og fremtræde i overfladebehandlet/malet træ.

Der må endvidere opføres træhuse der skal fremstå med facader udført som en på to, klinksat eller lignende træbeklædning.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at der ikke må anvendes signalfarver (stærke farver).

Der skal være arkitektonisk sammenhæng til bebyggelsen med hensyn til materialeholdning og tagudformning. Bestemmelsen indebærer blandt andet, at der må anvendes "flade tage", ensidig taghældning samt sadeltage.

Ved mindre arealer på taget menes max. 1/5 del af tagarealet. Ved materialets naturlige ægte farve menes for eksempel zink, kobber, jord- og teglstensfarver. Matglaserede tegltagsten må anvendes. Bestemmelsen indebærer blandt andet, at der ikke må anvendes maledede eller glaserede tagdækningsmaterialer.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at der ikke må anvendes reflekterende glaserede tegltagsten.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at der ikke må anvendes sprosser, som kun er placeret mellem glasset på en termorude eller signalfarver på vindueskarme og rammer. Der må anvendes oliebehandlede hårdtræs vinduer og døre samt at dørpartier må males i kontrastfarve, såfremt det er en del af arkitekturen og ikke virker fremmet i helheden for området.

7.03

Ved maling af bygningsdele i hele lokalplanområdet (murværk såvel som træværk) må kun anvendes dæmpede jord- og teglfarver, hvid og sort.

7.04

Delområde 1:

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen fremstå som en helhed, med ensartet arkitektur, tagudformning, materialeholdning m.v.

7.05

Delområde II, III, IV og V:

Inden for delområde II, III, IV og V ved åben-lav bebyggelse fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning.

7.06

På ude-/havestuer, udhuse, garager/carporte og lignende fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning, dog skal taghældning på disse småbygninger harmonere med taghældningen på hovedbebyggelsen.

7.07

Tage må kun dækkes med tegltagsten, gennemfarvede betontagsten, naturskifer/eternitskifer, zink, kobber eller sort tagpap.

Tagdækningsmaterialerne skal fremstå i materialets ægte naturlige farve, sort, jord- eller teglfarver. Mindre arealer på taget må dækkes med glas.

7.08

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller.

7.09

Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

7.10 Døre og vinduer

Døre og vinduer skal udføres i pvc, træ, metal eller som kombination heraf, som f.eks. træ/aluminium. Vinduer og døre skal være udformet efter god dansk håndværksskik med hensyn til udformning, materialevalg, sprosser og farve. Materialevalg, farver, mv. skal være gennemgående for den enkelte bebyggelse.

Bestemmelserne jf. 7.04 gælder også her.

7.11 Skilte

Almindeligt navne- og husnummerskilt må opsættes på den enkelte ejendom. Herudover må der ikke uden Byrådets nærmere godkendelse etableres nogen form for skiltning eller reklamering.

7.12 Antenner

Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra veje og naboejendomme.

8. UBEBYGGEDE AREALER

**Der må dog som anført i pkt. 3.02 opføres teknikhytter mv. til områdets forsyning.*

***Plantningen skal medvirke til at markere overgangen mellem det bebyggede område og det åbne landskabsrum mod skoven.*

**Med vedligeholdes menes, at der skal genplantes hvis et træ eller en busk går ud.*

***Beplantningsbæltet er udlagt efter samme princip som beplantningsbæltet ved Nørremarken langs Ringkøbingvej.*

8.01 Grønne områder

De på kortbilag 3 og 4 viste grønne områder skal udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen. De fælles friarealer skal friholdes for bebyggelse*.

De fælles friarealer udlægges i klippet græs med partier af uklippet græs med solitære træer, grupper af buske og løgplanter.

Overgangen mellem parcellerne og de grønne fællesarealer skal fremtræde veldefineret og med et ensartet præg.

Der plantes solitære træer øst for parcellerne på det grønne fællesareal mod Frisvadvej**.

8.02

Grønne kiler skal fremstå med et ordentligt og ryddeligt præg med beplantning, som skal fremstå på en naturlig måde- altså kontrolleret "tilfældigt".

8.03

Fælles friarealer skal beplantes efter en samlet indretnings- og beplantningsplan for området som helhed. Planen skal vise beplantning, belægning og stiforløb.

8.04 Beplantningsbælter

Langs Ringkøbingvej udlægges et beplantningsbælte på 17 m. Der etableres og vedligeholdes* beplantet støjvold som vist på kortbilag 6. Beplantningen skal bestå af egstypiske løvfældende buske og træer.**

8.05

Langs lokalplanens nordskel suppleres eksisterende hegn med et 8m bredt beplantningsbælte af egstypiske løvtræer og buske.

8.06

Langs den østlige afgrænsning af boligområde I og II udlægges areal til beplantning på 5 m.

8.07

Langs lokalplanområdets østlige og nordlige skel ligger et beskyttet jorddige. Digerne må ikke fjernes, beskadiges, yderligere beplantes eller gentilplantes medmindre der er givet dispensation hertil. Egene langs Frisvadvej skal bevares.

8.08

I forlængelse af stamvej 2 udformes det grønne område som en kile, som udvider sig mod Lunden. Dette område samt området langs østskellet, som er omfattet af skovbeskyttelseslinien, skal fremstå med et ordentligt og ryddeligt præg med beplantning, som skal fremstå på en naturlig måde- altså kontrolleret "tilfældigt".

8.09

Træer langs veje skal være ens for hvert boligkvarter. Træer skal være løvfældende, opstammede vejtræer.

8.10

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

8.11

Grundejerforeningen for lokalplanområdet varetager drift og vedligehold af de fælles friarealer efter en af kommunen godkendt plejeplan.

8.12 Eksisterende beplantning

Eksisterende beplantning nord for stiforløbet mellem Ringkøbingvej og Frisvadvej skal bevares og vedligeholdes i en bredde på 7 m.*

Beplantningen skal bestå af en række egetræer med underplantning af blandede buske. Der er mulighed for at iplante engriflet hvidtjørn i egetræsrekken.**

Ved detailplanlægning af stisystemet skal der tages det nødvendige hensyn til den eksisterende beplantning.

8.13

Delområde I:

Tæt-lav bebyggelse. Mellem grunde skal plantes levende hegn. Mod grønning skal der være løvfældende buske og træer.

8.14

Delområde II, III, IV og V

Åben-lav bebyggelse. Mellem grunde skal plantes levende hegn. Mod grønning skal der være løvfældende buske og træer. Træer mod grønning skal være løvfældende og blomstrende; f.eks. kirsebær mv. Se principskitse bilag 7.

8.15 Legepladser

Der skal etableres legepladser placeret efter princippet på kortbilag 3 og 4*.

8.16 Vejarealer

Vejarealer langs kørebaner og fortove i alle delområder anlægges med plæner med solitære træer, som angivet på kortbilag 5.

8.17 Affald

Der skal indrettes plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer på den enkelte ejendom. Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.

8.18 Oplag

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

**Med vedligeholdes menes, at hvis et træ eller en busk går ud, skal der genplantes.*

***Den eksisterende række af egetræer er karaktergivende for området og skaber et harmonisk forløb langs stien samt en klar afgrænsning mellem bebyggelserne.*

**Plan over legepladsen skal godkendes særskilt af Varde Kommune.*

***Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.*

8.19 Terrænforhold

I lokalplanområdet må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn på den enkelte grund. Der skal senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fastlægges et niveauplan.

8.20

Højdeforskelle mellem parcellernes fremtidige terræn og de tilgrænsende veje, stier og opholdsarealer skal udlignes på parcellernes areal. Opsætning af stensætninger, plantestensmure eller lignende langs vej- og stiskel er ikke tilladt.

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Forsyningsledninger anlægges som hovedregel i vejarealer eller i græsarealer mellem jerskal og facader.

9.02

Inden for lokalplanområdet kan der opstilles transformere og udføres øvrige anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning, når de tilpasses områdets karakter og omkranses af afskærmende beplantning.

9.03

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

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 lavenergibegyggelse 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.*

***Vej, stier, adgangs- og parkeringsarealer samt de fælles friarealer skal så vidt muligt etableres. Der kan dog være situationer, hvor et delområde ikke bebygges med det samme, og det derfor er mest hensigtsmæssigt at vente. Der skal i sådanne situationer dog samtidig vurderes sandsynligheden for, at dette sker inden for en overskuelig tidshorisont.*

10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes spildevandssystem, samt vand- og varmforsyning.*
- Den boligvej med vendeplads, der giver adgang til bebyggelsen er etableret i overensstemmelse med § 5. Desuden skal de til bebyggelsen hørende parkeringspladser være etableret i godkendt omfang for de enkelte delområder.**
- De udlagte stier inden for delområdet er etableret i godkendt omfang for de enkelte delområder.**
- De fælles grønne friarealer inden for det pågældende delområde er etableret og beplantet i overensstemmelse med § 8 i godkendt omfang for de enkelte delområder.**
- Der er indrettet plads til opsamling af affald, jf. § 8.17.
- Det skal dokumenteres, at støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A) på boligernes opholdsarealer.

Belysning af boligveje og stier skal være etableret i overensstemmelse med § 5.

11. GRUNDEJERFORENING**11.01**

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

11.02

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 1/3 af de udstykkede grunde er bebygget, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.03

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Byrådet.

11.04

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

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLANER**12.01**

Lokalplan 23.02.L04 endelig godkendt den 2. november 2010 af Varde byråd ophæves i sin helhed.

13. RETSVIRKNINGER**13.01**

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 varmemforsyningsanlæg 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

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

Varde Byråd, den 4. december 2012

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester

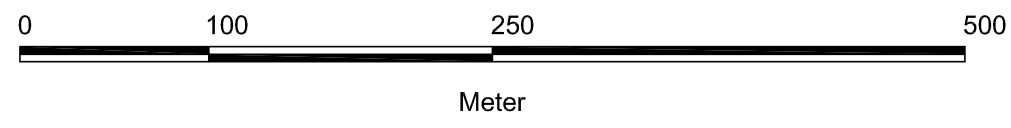
/



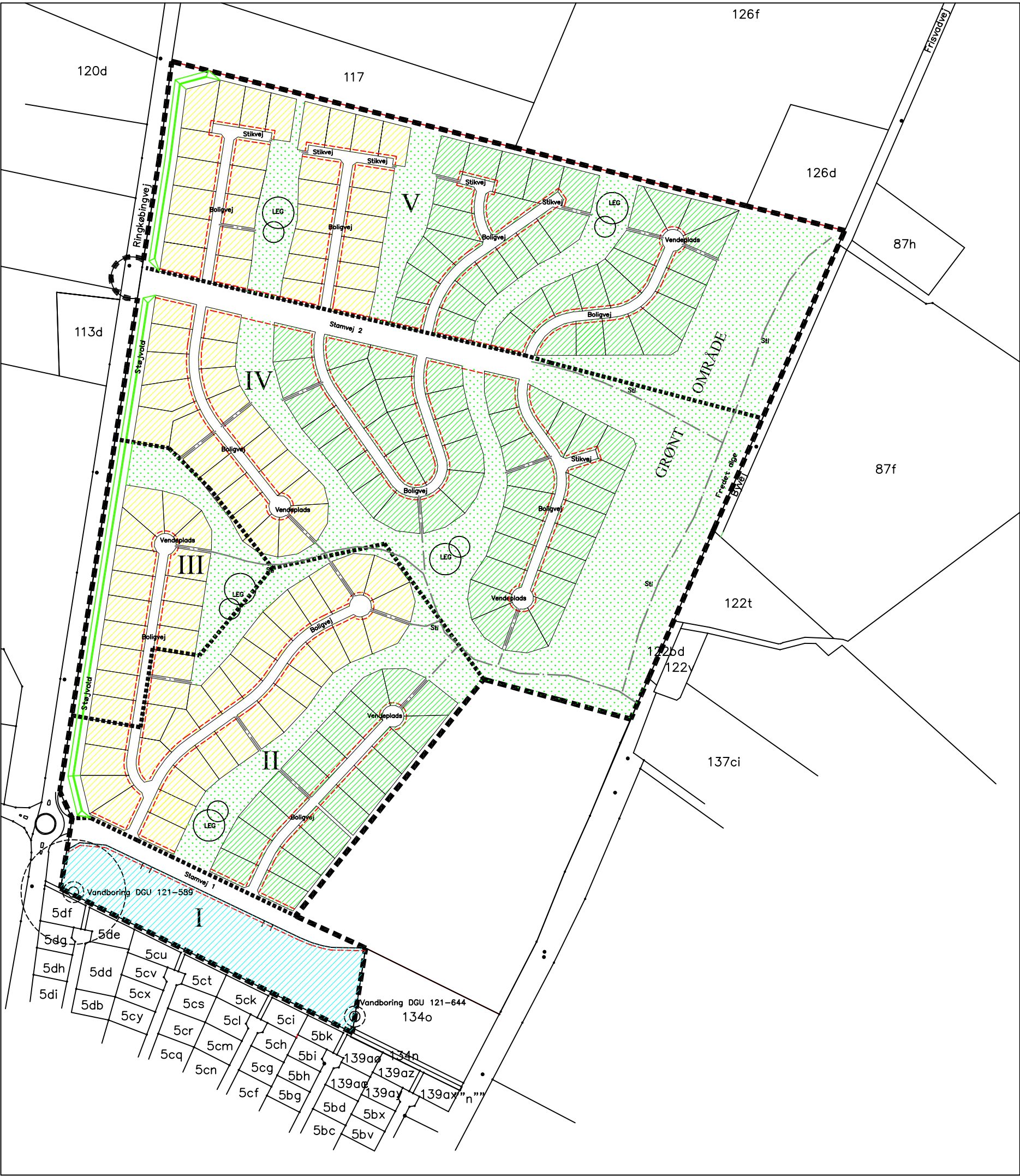
Max Kruse
Kommunaldirektør



----- Lokalplanområde afgrænsning
..... Delområdegrænse.

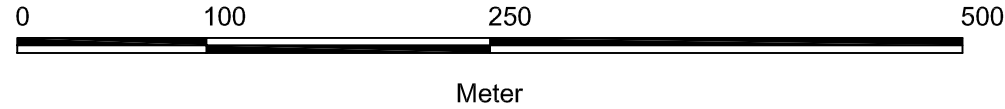


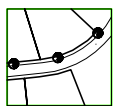
Lokalplanområdets delområder
Kortbilag nr. 2



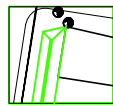
- Byggelinie
- Skellinier.
- Stier
- Lokalplanområde.
- Delområdegrænse.

- I Tæt, lav eller åben, lav boligbebyggelse
; max. 1½ etager. ved åben, lav bebyggelse. Max 2 etager ved tæt, lav bebyggelse
- II Åben, lav boligbebyggelse
; max. 1½ etager. ; max. 2 etager.
- III Åben, lav boligbebyggelse
; max. 1½ etager.
- IV Åben, lav boligbebyggelse
; max. 1½ etager. ; max. 2 etager.
- V Åben, lav boligbebyggelse
; max. 1½ etager. ; max. 2 etager.

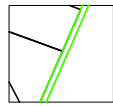




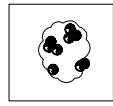
Alletræer, langs veje.
Se også kortbilag nr. 5



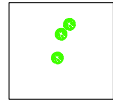
Støjvold med beplantning.
Se også kortbilag nr. 6



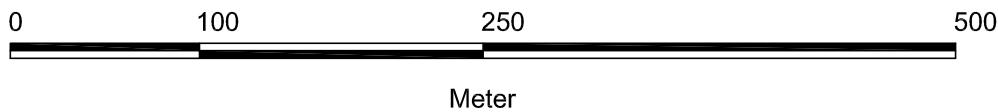
Beplantning mellem grønne friarealer og private haver.
Se også kortbilag nr. 7



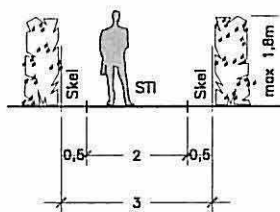
Enkeltstående grønne øer, i friarealer.



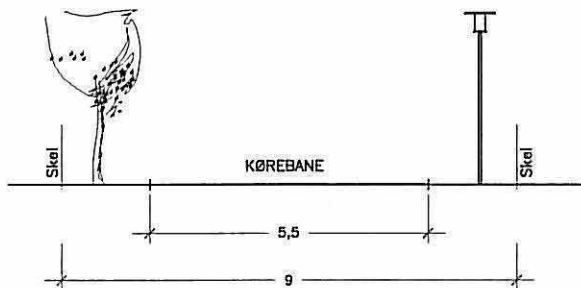
Fredet dige med eksisterende træer.



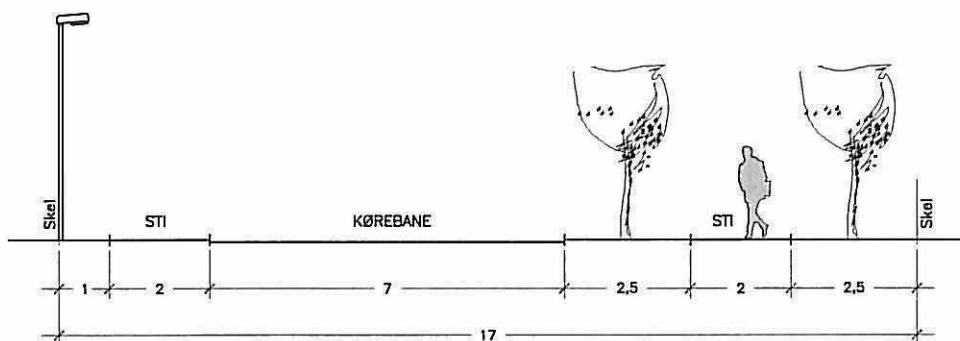
Beplantningsplan
Kortbilag nr. 4



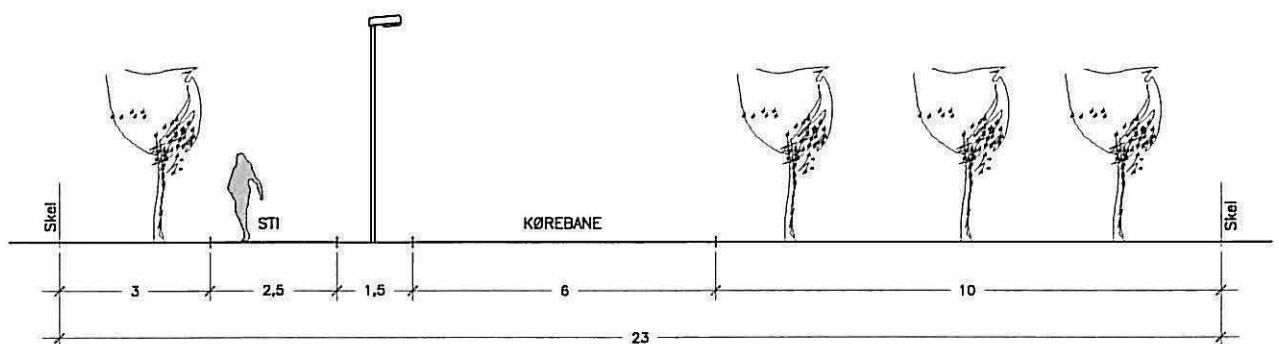
Principsnit af sti



Principsnit af boligveje



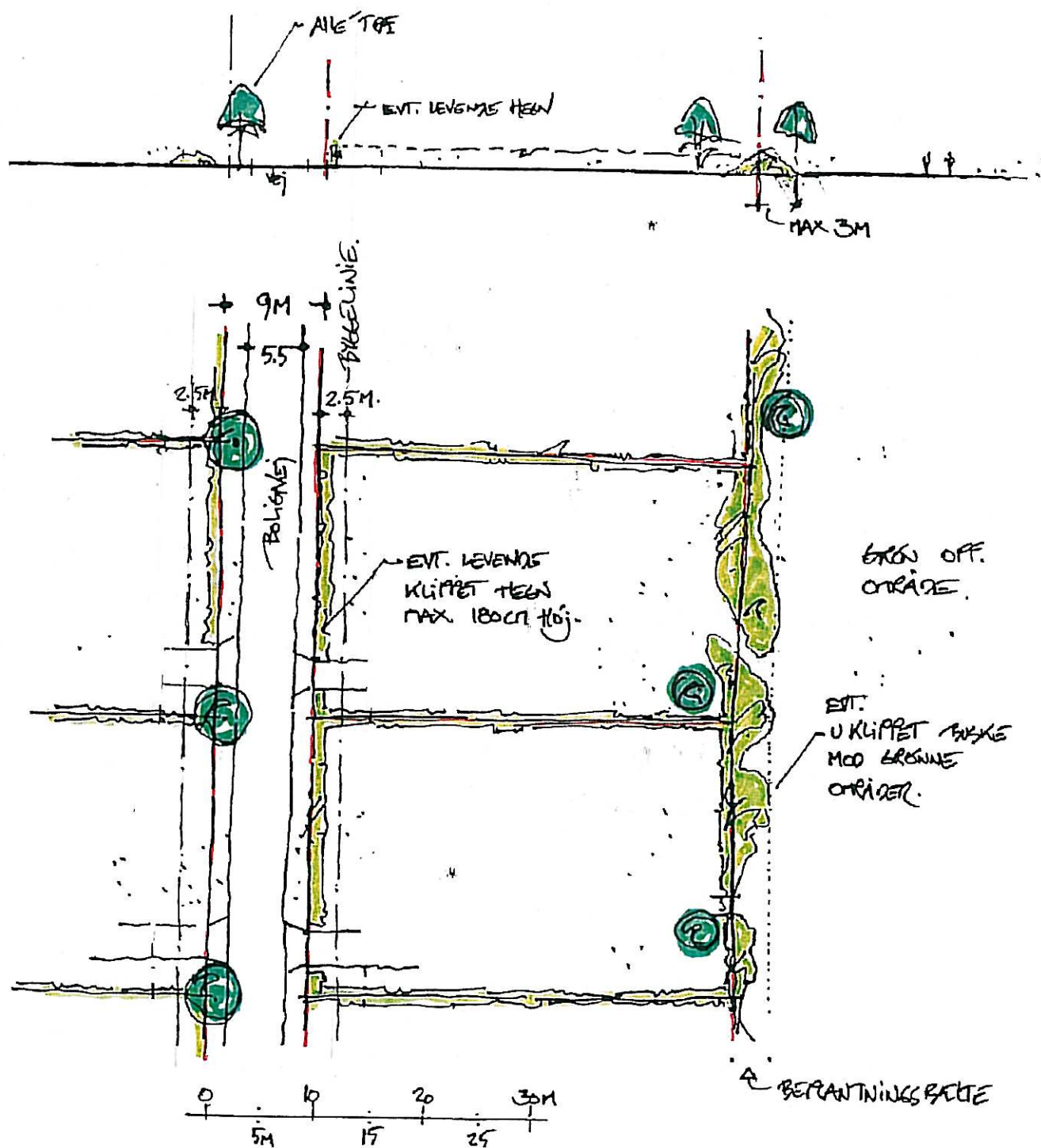
Principsnit af stamvej 1



Principsnit af stamvej 2

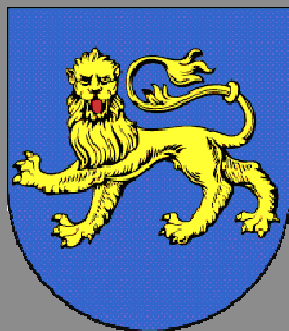
Mål 1:150

Sti- og vejprofiler
Kortbilag nr. 5



PRINCIP SKITSE

Beplantning i skel ved boligveje
Kortbilag nr. 7



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.