



Varde Kommune

Team Plan og Byudvikling
Toften 2
6818 Årre

Tlf. 79946800

www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk

17. juni 2014

Lokalplan 23.03.L02 og tillæg 06 til Kommuneplan 2013 - rettelse

Planerne omfatter et område mellem Gellerupvej og Varde Å i Varde.

Planerne blev endeligt vedtaget af Varde Byråd den 6. maj 2014 og offentliggjort den 23. maj 2014. I forbindelse med offentliggørelsen er Varde Kommunes hjemmeside ikke blevet opdateret på siden "I høring". Planerne fremstod som planer, der endnu ikke var vedtaget.

Derfor er fristen for fremsendelse af klage til Natur- og Miljøklagenævnet forlænget til den 18. juli 2014.

Planerne kan sammen med miljøvurdering af planforslagene og den sammenfattende redegørelse hertil ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - klik borger – bolig og byggeri – kommune og lokalplaner - se nyeste planer.

Venlig hilsen

Inger Marie Brodersen
Team Plan og Byudvikling

INMB
Direkte tlf. 7994 7475
inmb@varde.dk

Journalnr. 79843/14
Sagsnr. 13/16644



Team Plan og Byudvik-
ling

Toften 2
6818 Årre

Tlf. 79946800

www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk

21. maj 2014

Inger Marie Brodersen
Direkte tlf. 79947475

inmb@varde.dk

Journalnr. 68448-14
Sagsnr. 13/16644

Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 06 og lokalplan 23.03.L02

Varde Byråd har den 6. maj 2014 vedtaget kommuneplantillæg 06 og lokalplan 23.03.L02 endeligt.

Planerne omfatter et område til boligformål ved Gellerupvej i Varde.

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

Fra offentliggørelsesdatoen den 23. maj 2014 kan planerne sammen med miljøvurdering af planforslagene og den sammenfattende redegørelse hertil ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - klik borger – bolig og byggeri – kommune og lokalplaner - se nyeste planer.

Retsvirkninger

Lokalplanens og kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planerne, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planernes bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

Planerne er registreret via PlansystemDK

Til orientering vedlægges resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse.

Klagevejledning

Der kan klages til Natur- og Miljøklagenævnet over en plans lovlighed, herunder om en plan er lovligt tilvejebragt. Klagefristen er 4 uger efter offentliggørelsesdatoen. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at en plan findes uhensigtsmæssig.

Kommunalbestyrelsens miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan også påklages.

Klagen skal være skriftlig og være stilet til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal sendes til Varde Kommune, Team Plan, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til teamplan@varde.dk. Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Varde Kommune vedlægger dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse samt bemærkninger, klagen giver anledning til. Klager vil modtage en kopi af kommunens brev til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager, indbetaler et gebyr på 500 kr. til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klageren modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra Varde Kommune. Opkrævningen skal benyttes ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med klager eller Varde Kommune om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

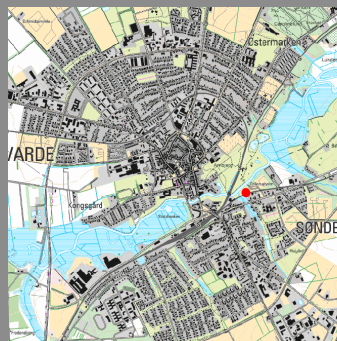
Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, efter afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Natur- og Miljøklagenævnet.

Venlig hilsen

Inger Marie Brodersen
Team Plan og Byudvikling

Varde Kommune



LOKALPLAN 23.03.L02

Område til boligformål i Varde

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 23. december 2013 til den 18. februar 2014.

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 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	2
OMRÅDETS BELIGGENHED	2
EKSISTERENDE FORHOLD	2
LOKALPLANENS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	3
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	14
SERVITUTTER.....	14

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	15
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	15
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	15
4. Udstykning	16
5. VEJE, STIER OG PARKERING	16
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	17
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	18
8. UBEBYGGEDE AREALER	20
9. TEKNISKE ANLÆG	21
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	22
11. GRUNDEJERFORENING	22
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	23
13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	23
14. RETSVIRKNINGER.....	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING	23

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3: BINDINGER	
KORTBILAG 4: DELOMRÅDER OG NATUROMRÅDER	
KORTBILAG 5: BYGGEFELTER	
KORTBILAG 6: LOKALPLANKORT	
KORTBILAG 7: ILLUSTRATIONSPLAN – EKSEMPEL PÅ MULIG PLACERING AF BEBYGGELSE	

IV BILAG

BILAG A:

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

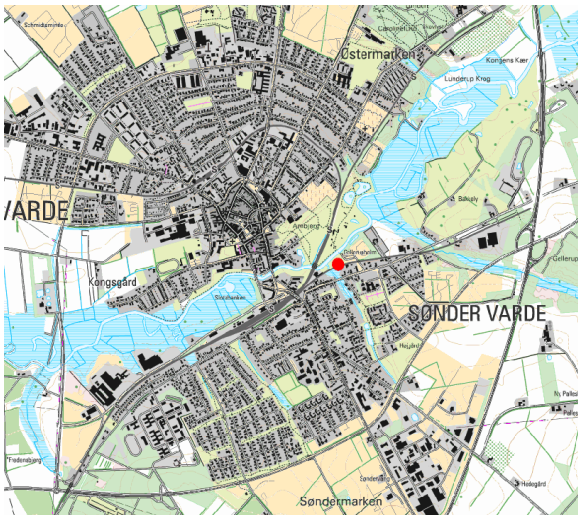
BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen har til formål at skabe det planmæssige grundlag for at omdanne et område mellem Gellerupvej og Varde Å, til et boligområde for henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Hensigten med lokalplanen er at skabe et attraktivt boligområde, der samtidig tager hensyn til naturinteresser og områdets særlige landskabelige værdier.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 1,7 ha, heraf ca. 0,50 ha i byzone og ca. 1,2 ha i landzone.



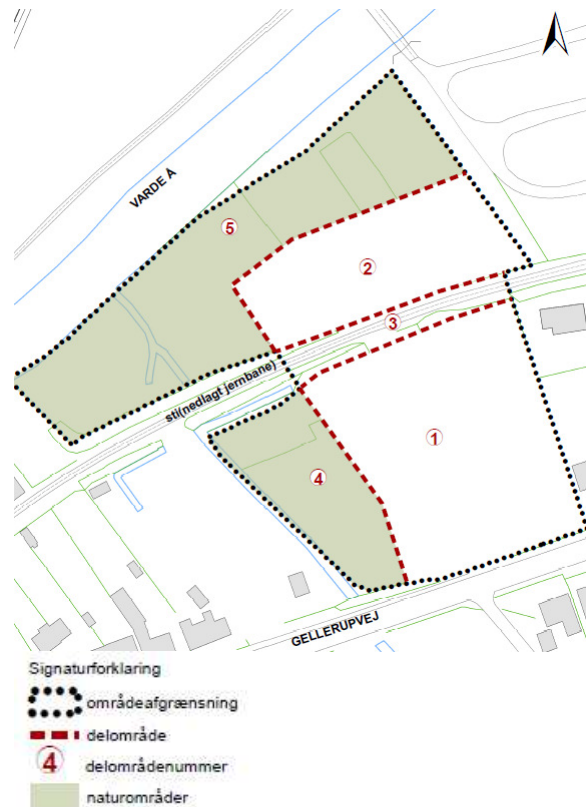
Lokalplanområdets beliggenhed er vist med rød prik.

Lokalplanområdet er beliggende sydøst for Varde bymidte, afgrænset af Gellerupvej mod syd og Varde Å mod nord. Området har vejadgang fra Gellerupvej, ved områdets sydøstlige afgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og delvist i landzone og fremstår med enkelte bebyggelser mod Gellerupvej.



Området, som grænser op mod Varde Å mod nord og Gellerupvej mod syd, gennemskæres af den nu historiske Varde - Grindsted jernbane. Banen blev nedlagt og fjernet i 1972, dog med bevarelse af et mindre banestykke, som i en år-række blev anvendt som industrispor af DOMI klargøringscentral. Hele jernbanetracéet er nu nedlagt og indgår i stisystemet langs Varde Å.

Der er to boliger i området beliggende ved Gellerupvej med en del småhuse i forbindelse med køkkenhaver. Området er endvidere karakteriseret ved levende hegn og beplantninger af løv og nål i forskellig alder, sumskov og moseareal.



Den tidligere jernbanetracé (nuværende sti), der løber gennem lokalplanområdet.



Lokalplanområdet ses til venstre i billedet, hvor det grænser op til Varde Å mod nord.

Det tidligere jernbanetrace, nu en del af stisystemet, fremstår som en højderyg, der løber gennem lokalplanområdets skrående terræn, der generelt falder fra nordøst mod sydvest.

Omkringliggende områder



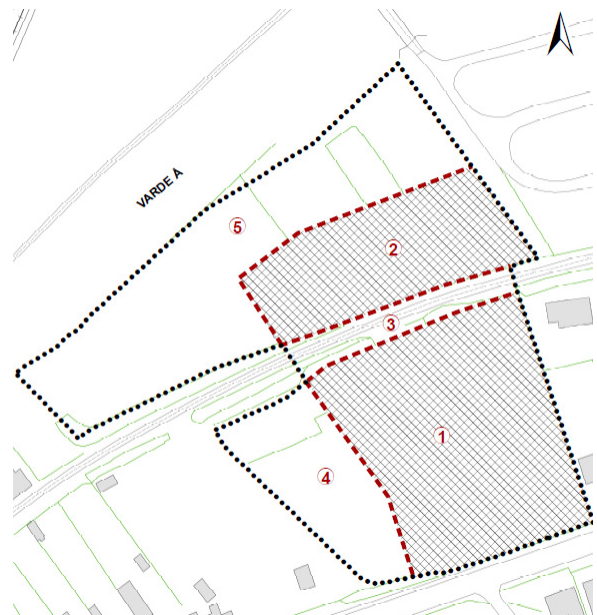
Nordøst for lokalplanområdet ligger flere eksisterende boligområder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedidéen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre en bebyggelse, der i materialer og formsprog fremstår harmonisk.

Lokalplanen fastlægger området til boligområde med en blanding af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg med henblik på at skabe harmonisk bebyggelse, tilpasset områdets topografiske og landskabelige forhold. Lokalplanens bestemmelser skal endvidere sikre, at projektet ikke får en

væsentlig negativ påvirkning af det nærliggende Natura 2000-område og bilag IV-arter.



- områdeafgrænsning
- delområde
- ④ delområdenummer
- ▨ byggefelt

Delområde 1 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse (klyngehuse, rækkehuse ol.). Delområde 2 udlægges til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Delområde 3 fastholdes som eksisterende ubebygget areal, der indgår i stisystemet langs Varde Å.

Delområde 4 og 5 udlægges som naturområde og må ikke bebygges.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Matr. nr. 19ⁿ samt del af matr. nr. 19^a, Varde Markjorder, der indgår i lokalplanområdet, er omfattet af eksisterende lokalplan nr. L 610 - For et bolig- og erhvervsområde ved Gellerupvej i Varde by.

Den del af eksisterende lokalplan nr. L610, der fastlægger området til bolig- og erhvervsområde, vil ved Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive aflyst på matr. nr. 19ⁿ samt del af matr. nr. 19^a, Varde Markjorder.

Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

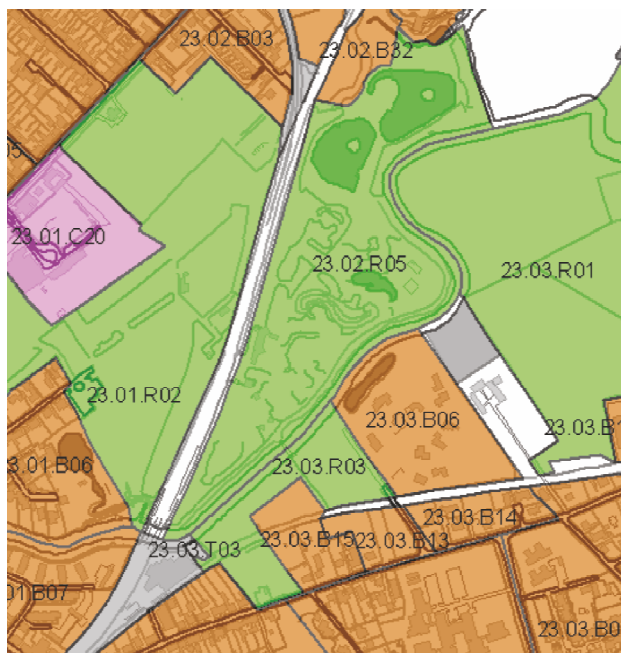
Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 23.03.B15 og 23.03.R03 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Enkeltområde 23.03.B15 er fastlagt til boligområde og er beliggende delvist i byzone og delvist i landzone. Områdets anvendelse er fastlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelseshøjde på 6,5 meter og max. 2 etager. Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastlagt til 30 % ved-åben lav og 40 % ved tæt-lav.

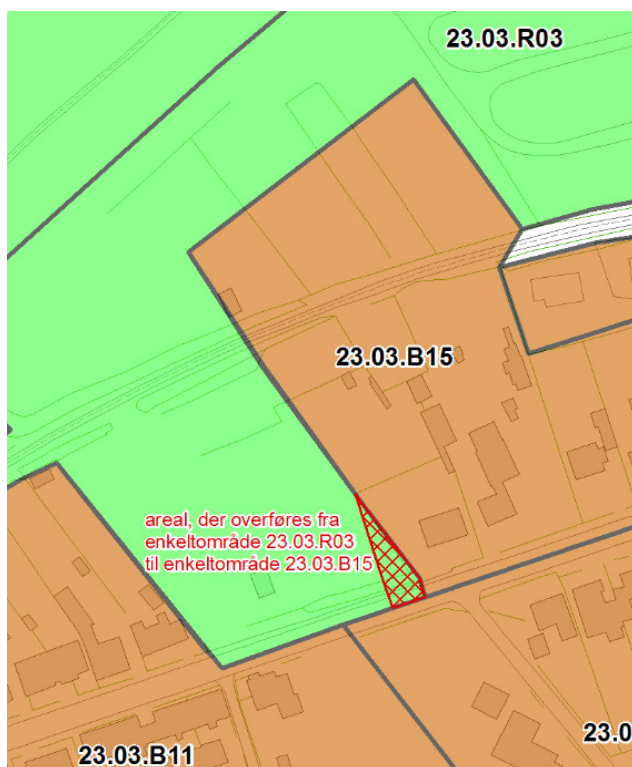
Enkeltområde 23.03.R03 er udlagt til rekreativt og grønt område og beliggende dels i byzone og dels i landzone. Området skal friholdes for unødvendig bebyggelse, og området skal ved hegning og beplantning søges tilført et grønt præg. Eksisterende beplantning skal bevares i videst muligt omfang. Det gamle jernbanetracé skal bevares som offentlig stiforbindelse på tværs af enkeltområde 23.03.B15.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for enkeltområde 23.03.B15, idet lokalplanen åbner mulighed for bygningshøjder på 7 meter og en bebyggelsesprocent på 60 for tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen forudsætter endvidere, at der overføres ca. 250 m² fra enkeltområde 23.03.R03 til enkeltområde 23.03.B15.

Vedtagelse af lokalplan 23.03.L02 forudsætter derfor, at Tillæg 06 til Kommuneplan 2013 godkendes. Tillægget ændrer bebyggelsesprocenten fra 40 % for tæt-lav boligbebyggelse til 60 % for tæt-lav boligbebyggelse. Bygningshøjden ændres fra 6,5 meter til 7 meter, og der overføres ca. 250 m² fra enkeltområde 23.03.R03 til enkeltområde 23.03.B15.



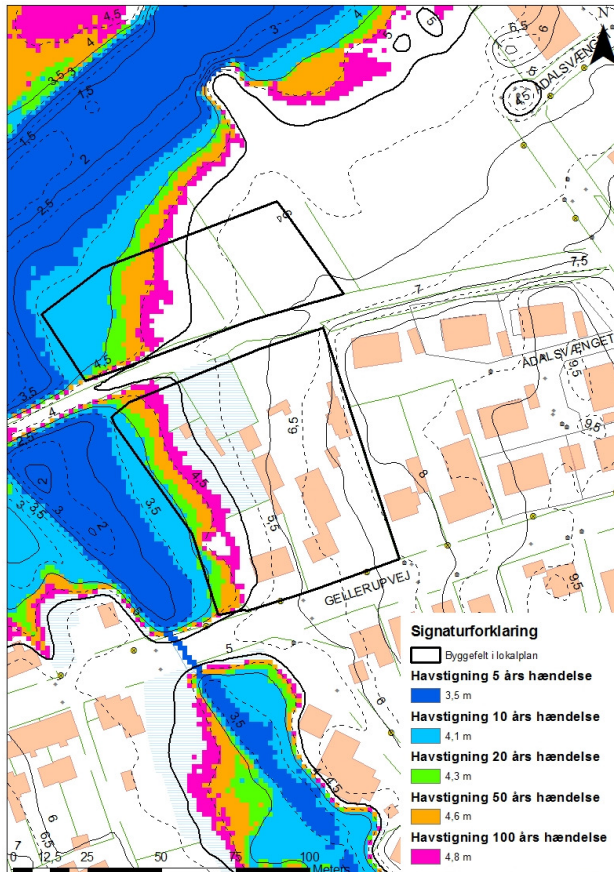
Udsnit af kommuneplanens rammekort – Kommuneplan 2013.



Det skraverede areal overføres med Kommuneplantillæg 06 til enkeltområde 23.03.B15.

Klimatilpasning

I forbindelse med udarbejdelse af klimatilpasningsplanen for Varde Kommune er der lavet oversvømmelseskort, som blandt andet angiver områder, som potentielt kan blive oversvømmet ved en given begivenhed i år 2050. Det er altså en fremskrivning af klimaets udvikling og dens konsekvenser, som den vil se ud i år 2050, der præsenteres på oversvømmelseskortene. Oversvømmelser kan enten være fra nedbør, havet, grundvandet eller vandløbene.



Havstigningskort ved en stormflodshændelse i 2050 med eksisterende terrænkurver. Copyright Varde Kommune.

Lokalplanområdet ved Gellerupvej er screenet i forhold til ovenstående oversvømmelseskort. Området er screenet for oversvømmelse fra både nedbør, hav, grundvand og vandløb. Resultatet af screeningen viser, at der på det nuværende datagrundlag kan forventes udfordringer med både højt grundvandsspejl og stormflod for nogle af byggefelterne i lokalplanområdet.

Havstigningskortet viser de områder på land, der potentielt vil blive oversvømmet ved en stormflodvandstand, som statistisk set sker en gang hver 5., 10., 20., 50. og 100. år. Den forventede stormflodvandstand er en kombination af den generelle havstigning på 30 cm (+/- 20 cm) samt

den forventede ændrede stormvandsstand på +40 cm. I år 2050 vil stormflodvandstanden for en given begivenhed være 70 cm højere end i dag.

Som det fremgår af overstående kort forventes det, at en 100 årshændelse ved en stormflod i 2050 ikke vil overstige kote 5. Derfor fastsættes det i lokalplanen, at bebyggelsen skal placeres så gulvkoten i stueplan ligger i minimum kote 5.

Øvrige kortdata viser, hvilke områder, hvor grundvandet i 2050 kan stå ved eller nær jordoverfladen. Det vil sige, at grundvandskortet viser områder, hvor der potentielt vil være problemer med højtstående grundvand.

Oversvømmelsestruslen i form af højtstående grundvand er behæftet med en række usikkerheder. Modellens opløsning er grov og modellen er opsat i 500x500 meter celler. Beregningerne viser derfor ikke nødvendigvis variationer i grundvandsstanden på lokal skala. Der er ikke indlagt detaljeret viden om geologien og dermed heller ikke den terrænnære geologi, som har stor betydning for grundvandsstanden ved terræn. Derfor kan grundvandskortet kun anvendes til screening.

Ifølge screeningsdataet forventes grundvandet i området ved Gellerupvej at ligge 0-1 meter under terræn i 2050. Det anbefales derfor, at bygherrer undersøger de lokale grundvandsforhold nærmere i forbindelse med byggeri.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser.

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.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**Miljøvurdering**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er udført en screening på baggrund af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund heraf kan det ikke udelukkes, at lokalplanen vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Varde Kommune har derfor besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. I miljøvurderingen fokuseres særligt på planens indvirkning på naturinteresser og landskabelige forhold.

Der er foretaget en miljøvurdering af lokalplanforslaget, der er sammenfattet i en miljørapport, jf. § 3, stk. 2 og § 7 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen. I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af naturinteresser og landskabelige forhold. Habitatkonsekvensvurderingen indgår som et element i miljørapporten.

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan og Byudvikling, Varde Kommune eller ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk

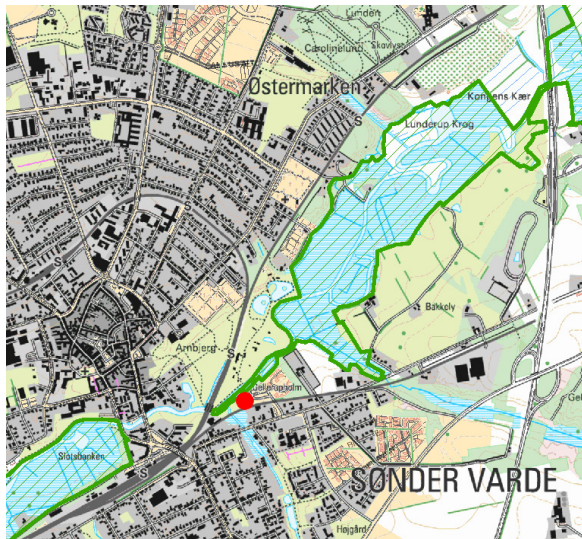
Konklusionen i miljørapporten er, at den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-området beliggende umiddelbart nord for lokalplanområdet og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, såfremt der iværksættes afværgeforanstaltninger.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Området umiddelbar nord for lokalplanområdet indgår som en del af Natura 2000-område N88 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde), der omfatter habitatområde H77. En del af området er ligeledes omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

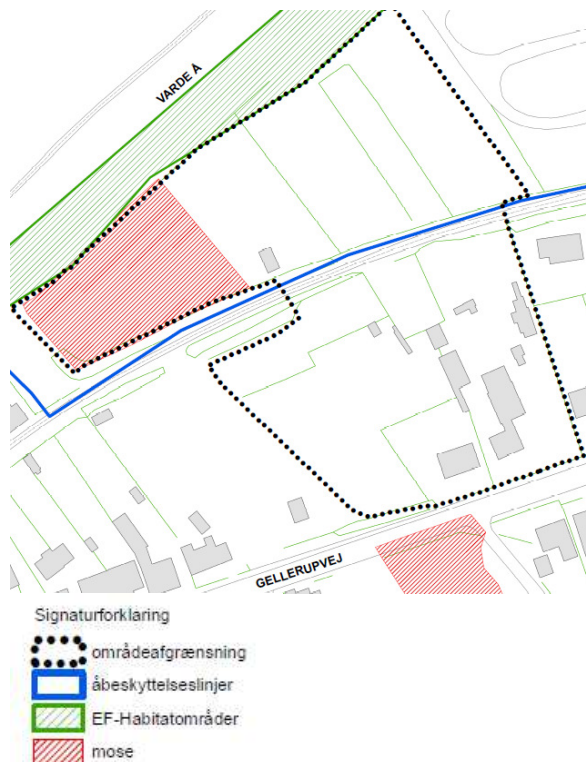
I og med at lokalplanen eller kommuneplantillægget ikke er direkte forbundet med eller nødvendige for Natura 2000-områdets forvaltning, og at planerne i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-området væsentligt, skal der i redegørelsen til planforslaget indgå en vurdering af forslagens virkninger på området. Vurderingen skal udarbejdes under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Planerne kan ikke vedtages, hvis vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området. Jævnfør bek. nr. 408 af 01/05/2007 § 6.

I og med at området indeholder bilag IV-arter skal der udarbejdes en vurdering af lokalplanens og kommuneplanens påvirkning af arternes yngle- og rasteområder samt påvirkning af eventuelle planterarter på bilag IV. Jævnfør bek. nr. 408 af 01/05/2007 § 11.



EF-habitatområde er vist afgrænset med grøn streg. Lokalplanområdet er markeret med rød prik.

Konsulentfirmaet Naturplan har i juni måned 2013 besøgt området og udarbejdet en miljørapport, hvori en Natura 2000-konsekvensvurdering for projektet indgår. Natura 2000-konsekvensvurderingen vurderer projektets påvirkninger af Natura 2000-området. Miljøvurderingen er indarbejdet i sammenfattet form nedenfor.



Habitatområdets udpegningsgrundlag

Følgende arter og naturtyper indgår i udpegningsgrundlaget for internationale naturbeskyttelsesområder i N88.

Habitatområde H77

- Flodperlemusling (1029)
- Havlampret (1095)
- Bæklampret (1096)
- Flodlampret (1099)
- Laks (1106)
- Snæbel (1113)
- Odder (1355)

- Visse-indlandsklit (2310)
- Revling-indlandsklit (2320)
- Græs-indlandsklit (2330)
- Kransnålalge-sø (3140)
- Næringsrig sø (3150)
- Vandløb (3260)
- Våd hede (4010)
- Tør hede (4030)
- Enekrat (5130)
- Surt overdrev (6230)
- Tidvis våd eng (6410)
- Urtebræmme (6430)

- Hængesæk (7140)
- Tørvelavning (7150)
- Kildevæld (7220)
- Rigkær (7230)
- Bøg på mor (9110)
- Bøg på muld (9130)
- Ege-blandingsskov (9160)
- Stilkeke-krat (9190)
- Skovbevokset tørvemose (91D0)
- Elle og askeskov (91E0)

Lokalplanområdet fremstår meget varieret som en mosaik af:

- 2 boliger omgivet af haver med store enkeltstående træer,
- nuværende og tidligere dyrkningsområder (køkkenhave/gartneri),
- tidligere græsningsarealer (sandsynligvis får) indhegnet med minkbure,
- cirka syv nedlagte udhuse med indhegning,
- levende hegn og beplantninger af løv og nål i forskellig alder,
- sumpskov og mosearealer præget af trykvand og vandløb,
- bræmmer med høje urter langs Varde Å,
- skråninger med buske langs nuværende banesti (nedlagt jernbane)

Kortlægningen af områdets natur er opsummeret på nedenstående luftfoto. De vekslende forhold frembyder velegnede potentielle levesteder for mange forskellige typer organismer, herunder flagermus og pattedyr som odder og birke-mus.



1: Åløb med ret tør bræmme, domineret af stor nælde og almindelig mjødurt med indslag af bl.a. mosebunke, engrævehale, lysesiv, krybende baldrian og almindelig fredløs.

2: Tæt blandet og ret ung beplantning med bl.a. syren, rødgran, stilkeg, vortebirk, hægg, seljerøn, rynket rose og ædelgran.

3: Tørt brakareal med bl.a. rød svingel, håret høgeurt, fandens mælkebøtte, almindelig hundegræs, lancetbladet vejbred, fløjlsgræs, almindelig rapgræs, engrævehale, almindelig kongepen, agertidsel og lav ranunkel.

4: Højt løvhegn med bl.a. løn og række af ældre bøgetræer.

5: Ung bevoksning med rødæl og undervegetation af stor nælde

6: Højt løvhegn med række af ældre rødæl

7: Mose, der danner bræmme langs vandløb, med bl.a. unge og ældre/udgåede rødæl, gul iris, dagpragtstjerne, gråpil, almindelig mjødurt, engforglemmevej, lysesiv, almindelig fredløs, krybende baldrian, kærtidsel og engrævehale. Mod øst kraftig opvækst af kæmpebalsamin.

8: Baneskråninger med åbne partier med bl.a. rød svingel, rajgræs, almindelig mangeløv, almindelig fredløs, stor nælde og hindbær samt opvækst af bl.a. vortebirk, stilkeg, mirabel, gyvel og ahorn.

9: Trykvandspåvirket fugtigt samt pletvis meget vådt område med bl.a. krybende baldrian, sumpkællingetand, blå iris, almindelig mjødurt, engforglemmevej, lysesiv, rødæl og vortebirk.

10: Boliger med køkkenhaver, nedlagte udhuse og en del enkeltstående store løvtræer, bl.a. ask og løn.

11: Naboareal til projektområdet. Vandløb med delvis sump-præget højskov af bl.a. rødæl, ahorn, røn, vortebirk og rødæg.

Fund af arter på udpegningsgrundlaget samt fund af bilag IV arter

Det fremgår af konsekvensvurderingen, at der ved besigtigelsen i juni måned ikke er fundet tegn på forekomst af arter på udpegningsgrundlaget for H77 eller af bilag IV-arter, hverken in-

denfor lokalplanområdet eller de nærmeste nabo-områder.

De manglende fund er ikke ensbetydende med, at de pågældende arter ikke kan findes i området. Det gælder især, når der, som i den aktuelle situation, ikke er foretaget mere målrettede eftersøgninger af arterne.

Flagermus kan for eksempel eftersøges med lytteudstyr om natten. Eftersøgning af birkemus er en ret omfattende og vanskelig opgave, som normalt udføres ved opsætning af fælder. Eftersøgning af odder vil kræve en gennemgang af bredzonen langs Varde Å for spor indenfor et større område.

Ejerne af de to boliger i lokalplanområdet oplyser, at de ikke har bemærket flagermus i bygningerne. Den ene ejer, der har boet på stedet i mange år, har tidligere set flagermus flyve langs med banestien, men har ikke observeret disse inden for de seneste cirka 10 år.

Potentielt er der mulighed for forekomst af flere arter flagermus på egnen. I forbindelse med VVM-undersøgelser i et påtænkt vindmølleområde ved Bækkehede Plantage cirka 10 km vest for Varde, blev der i 2012 registreret mindst 5 arter flagermus. Arterne var brunflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, dværgflagermus og troldflagermus. Desuden blev der sandsynligvis registreret vandflagermus.

Birkemus er i 2007 fundet i Kongens Kær i sløruglegylp lige udenfor Varde. Derfor må det forventes, at birkemus også forekommer på egnede lokaliteter andre steder i Varde Ådal.

Odder har inden for de seneste årtier bredt sig meget og findes nu i hele Jylland. Odderen lever også i Varde Å-systemet, hvor den blandt andet er registreret i 2005 med sporafsætning inde i centrum af Varde By.

Der er ikke gjort forsøg på at fremskaffe detaljerede oplysninger om forekomsten af bløddyr og fisk på udpegningsgrundlaget for H77. Alle arter tilknyttet nedre vandløbsstrækninger må forventes at have potentielle levesteder i Varde Å ud for lokalplanområdet.

Fund af naturtyper på udpegningsgrundlaget
Varde Å repræsenterer naturtypen vandløb (3260), som indgår i udpegningsgrundlaget for Habitatområde H77.

En del af vegetationen i bredzonen langs Varde Å ved lokalplanområdet har en karakter, der kan opfylde definitionen på Natura 2000-naturtypen urtebræmme (6430). Dette gælder især bredzonen langs mosearealet i lokalplanområdets vestlige del.

Der er også sporadisk forekomst af elementer fra naturtypen elle- og askeskov (91E0) langs grænsen til Natura 2000-området, dog primært i så små pletter (mest enlige eller små grupper af rødel), at der kan ses bort fra denne naturtype.

Desuden kan der ses bort fra naturtyper med bøg (9110, 9130), idet bøg kun er repræsenteret ved et enkelt levende hegn, som støder op til Natura 2000-området fra syd.

Der er ikke fundet tegn på forekomst af andre naturtyper på udpegningsgrundlaget.

Vurdering

Der anlægges et forsigtighedsprincip ved vurderinger af projekter i forhold til de arter, som er optaget på udpegningsgrundlag for habitatområder, og for bilag IV arter. Blandt andet forudsættes det, at de anførte arter kan have mulig forekomst i lokalplanområdet.

Flagermus

De fleste flagermusarter, der er kendt fra egnen omkring Varde, bruger i udpræget grad løvskove eller vådområder til at søge føde, og ynglebiotoperne skal for de fleste arter helst indeholde gamle løvtræer eller huse, hvor dyrene kan gemme sig og yngle i revner og sprækker.

Disse krav til levesteder er godt opfyldt i lokalplanområdet, hvor der både er mange enkeltstående løvtræer, samt mere samlede bevoksninger og levende hegn med løvtræer. Desuden er der flere steder ret gamle træer, med døde grene og stammer.

Fældning af træer

Fældning af træer vil kunne mindske flagermusenes muligheder for at søge føde i lokalplanområdet, og især fældning af ældre træer med udgåede grene og stammer kan reducere flagermusenes muligheder for at hvile og overvintrere i området.

Af hensyn til flagermusenes fødesøgning bør træfældning begrænses mest muligt. Der vil dog også efter etableringen af boligerne være mange træer i området, samt moser og vandløb, hvor flagermusene kan søge føde.

Ved besigtigelsen i juni måned 2013 blev der fundet træer med udgåede grene i de to levende hegn med bøg og rødel ned mod åen. Desuden blev der fundet udgåede stammer af rødel i mosen mod vest.

Ejer gav udtryk for, at to løvhegn med bøg og rødel ned mod åen ønskes fældet af hensyn til udsigten. For at sikre eventuelle hvile- og overvintringssteder for flagermus, bør fældningen af de to hegn begrænses mest muligt. En løsning kunne være kun at fælde halvdelen af de to hegn og som afværgeforanstaltning at opsætte flagermuskasser i de resterende træer i hegne.

Flagermus kan benytte træer som opholdssteder året rundt. De føder unger fra omkring midten af juni og lidt ind i juli, afhængigt af arten og vejret, hvorfor denne periode bør friholdes fra fældning. I sensommeren opløses kolonierne gradvist, og flagermusene strejfer rundt for at fede sig op til vinterdvalen på steder med særlig rig forekomst af insekter. Fældning udføres bedst på dette tidspunkt, fra cirka 1. september til midt i oktober (Julie Dahl Møller, pers. opl.).

Nedrivning af boliger og udhuse

Sydflagermus bruger udelukkende bygninger som opholdssteder, både sommer og vinter, mens dværgflagermus og trolldflagermus kan anvende både bygninger og hule træer som opholdssteder året rundt.

Inden for byggefeltene er der cirka 7 mindre udhuse. En gennemgang viste, at disse generelt er uden hulheder, og derfor sandsynligvis ikke egnede til flagermus.

Lofterne og tagkonstruktionerne i de to nuværende boliger med udbygninger ved Gellerupvej kan i højere grad være egnede som rasteplasser og overvintringssteder for flagermus. Der er dog ikke fundet synlige spor efter flagermus på bygningerne, og ejerne oplyser, at de ikke har bemærket flagermus. Dette tyder på, at bygningerne ikke benyttes af flagermus.

Hvis der under nedrivningen - mod forventning - alligevel viser sig at være flagermus i bygningerne, skal dyrene udsluses. Alternativt skal der gives dispensation til nedrivning uden udslusning. Der kan fås råd og vejledning om udslusning og muligheder for dispensation hos den lokale afdeling af Naturstyrelsen.

Som en ekstra sikkerhedsforanstaltning anbefales det at foretage en undersøgelse med aflytning, som kan be- eller afkræfte forekomst af flagermus i bygningerne, før nedrivningen påbegyndes. Under alle omstændigheder anbefales det at begrænse nedrivningen til perioden 1. september til midt i oktober.

Samlet vurdering af projektets betydning for flagermus

Det vurderes på ovenstående grundlag, at udstykningsplanerne i lokalplanområdet kan gennemføres uden negativ påvirkning af vigtige yngle- og rasteområder for flagermus, og uden væsentlig forringelse af flagermusenes mulighed for at bruge området til fødesøgning.

Dette forudsætter, at fældningerne begrænses som skitseret, under iagttagelse af de anførte afværgeforanstaltninger og regler for fældning, og at nedrivningerne planlægges, så der er mulighed for at udsleuse eventuelle flagermus i de nuværende bygninger.

Birkemus

Denne art lever i mange forskellige naturtyper, blandt andet i høje urter i fugtige områder, samt i levende hegn og lysåbne skove med rig undervegetation. Desuden bruger den frostfrie områder, blandt andet på skrånninger og braklagte arealer, til at udgrave huller til yngle- og overvintringsreder. Disse krav til levesteder er alle særdeles godt opfyldt i det meste af lokalplanområdet, også i dele af de planlagte byggefeltet og haveområder.

En af konflikterne i forhold til birkemus kan bestå i nedlæggelse af de levende hegn, især i nærheden af urtebræmmerne langs åen og mosearealet mod vest. En begrænset fældning af disse hegn, som skitseret for flagermus, vil også være et positivt hensyn til birkemus.

Etablering af boliger og haver i forbindelse med byggefelt 2 mod nordøst vil berøre tør brakjord med høj græsvækst, som kan være egnet for birkemus til udgravning af reder.

For at undgå at ødelægge eventuelle yngle- og overvintringsreder bør gravninger og anlæg af haver i området ikke finde sted i yngletiden i juni - august og under vinterdvalen fra oktober til maj.

Som afværgeforanstaltning, der kan være med til at opveje tabet af mulige redesteder ved etablering af boliger og haver på brakarealerne, anbefales det at afslutte hver af haverne ned

mod åen med en lille jordvold på 0,5 til 1 meters højde, med mulighed for indvandring af høj, naturlig græsvegetation.

Desuden bør det overvejes om muligt at efterlade et stykke af brakjorden ned mod volden urørt, for eksempel de sidste 10 -15 meter ned mod volden.

For ikke at mindske birkemusenes nuværende muligheder for at søge føde og sprede sig i ådalen, bør de brednære områder med høj urtevegetation langs med åen bevares urørt.

Etablering af boliger, haver og fællesarealer i forbindelse med byggefelt 1 vil længst mod vest berøre fugtige arealer med høj urtevekst, der er egnet som opholdssted og fødesøgningsområde for birkemus. Af hensyn til birkemusens bør påvirkningen af det fugtige område begrænses mest muligt uden opfyldning, slåning eller andet.

Desuden er det vigtigt ikke at påvirke andre fugtige arealer i lokalplanområdet, uden for de fremtidige bolig- og haveområder.

De anførte forslag til tilpasninger og afværgeforanstaltninger af hensyn til birkemus er vist på nedenstående skitse.



Samlet vurdering af projektets betydning for birkemus

Der er betydelig risiko for at påvirke potentielle fødesøgningsområder samt potentielle yngle- og rasteområder for birkemus negativt ved etablering af boliger i lokalplanområdet. Dette skal ses i lyset af, at enhver indskrænkning af levesteder

vil gøre bestanden af denne sjældne art i Varde Ådal mere følsom i fremtiden.

For bedst muligt at sikre områdets økologiske funktion for birkemus, bør de mest velegnede arealer for arten i lokalplanområdet bevares, eller påvirkes mindst muligt.

Der er stadig ret begrænset viden om, hvilke arealtyper birkemusen foretrækker, men arten er ved tidligere undersøgelser især fundet i områder, der veksler mellem fugtige arealer med høj urtevekst, som bruges til fødesøgning, og tørre arealer som skrånninger og brakmarker, der bruges til at grave hulle til reder. Alle disse arealtyper findes i lokalplanområdet, også inden for de anførte byggefeltet og haveanlæg.

Selvom grundlaget er usikkert, vurderes det, at man vil kunne sikre den økologiske funktion for birkemus, hvis udstykningsprojektet justeres i god overensstemmelse med de foreslåede tilpasninger og afværgeforanstaltninger.

Odder

Odderen findes i både stillestående og rindende vand. Bestandens tæthed er aldrig særlig stor, da oddere kræver meget plads, ofte mere en 10 km vandløb. Odderen er især aktiv fra skumring til solopgang. Om dagen opholder den sig i en hule i brinken eller måske under buske, træer eller andet, der kan give ly.

Yngle- og rasteområder kan findes i hele artens udbredelsesområde og den kan parre sig over hele territoriet året rundt. Ungerne fødes i en sikker hule i et afsides beliggende sø- eller mo-seområde.

Der forligger ikke konkrete oplysninger om toleranceværdier for odder i forhold til menneskelige aktiviteter. Der kan være stor forskel på intensitet og varighed, antal mennesker, arealmæssig spredning, lydniveau og synlighed. Overordnet kan man dog anføre, at:

- odderen undgår meget forstyrrede områder
- odderen er mest påvirket af forstyrrelse nær dens bo og reagerer,
- specielt kraftigt på løse hunde,
- hunner med unger er særdeles følsomme over for forstyrrelser..

Odderen findes i hele Varde Å systemet. Strækningen ud for lokalplanområdet er så bynært og forstyrret, at arten sandsynligvis kun kan bruge området til fødesøgning og passage mellem forskellige steder i territoriet. At odderen kan fær-

des i området bekræftes af undersøgelser i 2005, hvor duftmarkeringer og pelsaftryk af odder blev fundet helt inde i centrum af Varde By.

Den væsentligste interesse, hvad angår odderen, består i at bevare åstrækningen ud for lokalplanområdet så uforstyrret som mulig. Mod dette taler ønsket om at etablere bådebroer langs åen. Af hensyn til odderen anbefales det ikke at etablere de ønskede bådebroer, både på grund af de øgede forstyrrelser som følge af den meget synlige færdsel på broerne, og som følge af de ekstra forstyrrelser, som sejlads på åen i forbindelse med broerne vil kunne medføre.

For at modvirke forstyrrelser af odder som følge af aktiviteter i de planlagte haver nord for byggefelt I bør den nuværende bræmme med høje urter langs åen bevares.

Desuden anbefales det som afværgeforanstaltning at etablere en skærmende beplantning af høje buske eller lignende mellem urtebræmme og haverne, så den visuelle og lyd-mæssige forbindelse mellem åen og haverne begrænses mest muligt.

Afskærmningen kan med fordel kombineres med forslaget om at etablere en jordvold for birkemus mellem urtebræmme og haverne. Beplantningen etableres et par meter fra jordvolden, for at sikre lys til høj græsvegetation på volden.

Samlet vurdering af projektets betydning for odder

Det vurderes, at udstykningerne i lokalplanområdet kan gennemføres uden negativ påvirkning af Varde Å's betydning for odderen som raste og yngleområde, og som muligt passage- og fødesøgningsområde.

Dette forudsætter, at udstykningen ikke fører til øget forstyrrelse langs åen, for eksempel gennem etablering af bådebroer og haveanlæg helt ned til kanten af åen, og at der som afværgeforanstaltning etableres en afskærmende beplantning mellem urtebræmme langs åen og de fremtidige haver i lokalplanområdet.

Øvrige arter

Der er ikke kendskab til andre arter på udpegningsgrundlaget for habitatområde H77 eller andre bilag IV arter, som vil kunne påvirkes af projektet.

Eventuel etablering af bådebroerne vurderes at være et så begrænset fysisk indgreb, at det ikke

vil kunne påvirke levesteder for de fisk og muslinger, som indgår i udpegningsgrundlaget. Det forudsættes, at bådebroerne i givet fald vil blive udført i miljøvenlige materialer, som ikke afsætter giftstoffer til vandet.

Desuden forudsættes det, at åen afskærmes mod afstrømning fra byggepladsen i anlægsfasen, og at spildevand og overfladevand fra området indgår i byens normale afledningssystemer.

Naturtyper

Det vurderes, at projektet ikke vil kunne føre til fysisk påvirkning af naturtyper anført på udpegningsgrundlaget for habitatområde H77, inden for afgrænsningen af Natura 2000 området.

Eventuel etablering af haver og bådebroer langs åen mod nordøst vil påvirke bræmmen af høje urter, som indeholder elementer af naturtype 6430. Bræmmen i denne del af lokalplanområdet er dog så atypisk udviklet, med ret tør bund og dominans af stor nælde, at den ikke anses for at opfylde betingelserne for at tilhøre naturtype 6430.

De øvrige naturtyper på udpegningsgrundlaget findes ikke i lokalplanområdet.

Miljøvurderingens konklusion

Den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Dette forudsætter, at udstykningen med anlæg af boliger og haver begrænses til de områder, som er anført under projektbeskrivelsen.

Desuden forudsættes følgende tilpasninger og afværgeforanstaltninger:

- Fældning af træer begrænses mest muligt
- De to levende hegn med store bøgetræer og rødél ned mod Varde Å bevares eller fældes kun delvist, af hensyn til flagermus og birkemus. Hvis dele af hegnene fældes, opsættes 2-3 flagermuskasser i de resterende træer i hvert af de to hegn.
- Der bevares 2-3 enkeltstående træer i byggefeltet mellem Gellerupvej og banestien, af hensyn til flagermus.
- Fældning af træer begrænses til perioden september til midt i oktober, af hensyn til flagermus.

- Gravearbejde samt planering mv. i forbindelse med byggeri og etablering af haveanlæg nord for banestien begrænses til perioden september til midt i oktober, af hensyn til birkemus.
- Der etableres en 0,5 - 1 meter høj jordvold med høj naturlig græsvækst med en skærmende beplantning af buske langs sydsiden af volden oven for urtebræmmen ned mod Varde Å, af hensyn til birkemus og odder.
- 10 - 15 meter af brakarealet ned mod åen efterlades så vidt muligt urørt, af hensyn til birkemus.
- Bræmmerne med høj urtevækst langs Varde Å efterlades urørt, af hensyn til birkemus og odder. Det samme gælder andre fugtige områder med høj urtevækst vest for byggefelt I og vest for byggefelt 1, af hensyn til birkemus.
- I selve byggefelt 1 begrænses påvirkningen af de fugtige områder mod vest mest muligt, eller udtages helt af byggeprojektet, af hensyn til birkemus.
- Varde Å friholdes fra etablering af bådebroer, af hensyn til odder.
- Nedrivning af de eksisterende boliger med udbygninger begrænses til perioden september til midt i oktober, af hensyn til flagermus. Der sikres udslusning af eventuelle bestande af flagermus i bygningerne. Alternativt foretages der aflytning efter flagermus før nedrivningen for at skaffe bedst mulig sikkerhed for, at der ikke er flagermus i bygningerne.

Indarbejdelse af afværgeforanstaltninger

Varde Kommune vurderer, at de angivne tilpasninger og afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arterne.

Varde Kommune har ændret afgrænsningen af byggefelter og indarbejdet en række bestemmelser i lokalplanen med henblik på at imødegå mulig påvirkning af beskyttelseskrævende naturtyper og arter.

Mere konkret er tilpasninger og afværgeforanstaltninger indarbejdet i lokalplanen ved følgende ændringer/tilføjelser:

- Fældninger af træer begrænses mest muligt og de eksisterende store bøgetræer og rødél ned mod Varde Å bevares ved at udvide lokalplanens delområde 4 og 5. Delområdenes anvendelse fastlægges til naturområde. Der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for det enkelte delområde, der skal

godkendes af Varde Kommune og tinglyses, som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- Fældning af træer begrænses til perioden september til midt oktober for delområde 1 og 2 af hensyn til flagermus.
- Gravearbejde, planering og terrænregulering i forbindelse med byggeri og etablering af haveanlæg i delområde 2 begrænses til perioden september til midt i oktober af hensyn til birkemus.
- Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en jordvold med en højde af 0,5-1 meter i delområde 5 af hensyn til birkemus.
- Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en skærmende beplantning af buske syd jordvolden i delområde 5 af hensyn til birkemus og odder.
- Udbredelsen af byggefelt 1 til udstykning af bolig og haver er reduceret af hensyn til birkemus. Den nuværende afgræsning af byggefelt 1 følger anbefalingen i miljøvurdering. Afgræsningen af delområderne 4 og 5 er tilpasset anbefalinger. Anvendelsesbestemmelserne i delområde 5 sikrer, at der udlægges et brakareal på mere end 10-15 meter langs Varde Å og at bræmmerne med høj urtevegetation langs Varde Å efterlades urørt.
- Der gives ikke mulighed for etablering af bådetroer langs Varde Å af hensyn til odderen.
- Nedrivning af eksisterende bygninger, herunder boliger med udbygninger/udhuse, begrænses til perioden september til midt oktober af hensyn til flagermus. Det kan gives en dispensation, hvis det kan påvises, at der ikke forekommer flagermus i de eksisterende bygninger.

Afværgeforanstaltningen om, at der bevares 2-3 enkeltstående træer i delområde 1 af hensyn til flagermus, er ikke indarbejdet i lokalplanen. Varde Kommune vurderer, at hensynet til at bevare flest mulige træer er tilgodeset via følgende tilpasninger i lokalplanen. Delområde 4 og 5 er udvidet, hvor anvendelsen fastlægges til naturområde. Der stilles krav om, at der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for henholdsvis delområde 4 og 5, der skal tinglyses, før ny bebyggelse kan tages i brug.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet skovbyggelinje.

Å-byggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af å beskyttelseslinje for Varde Å. Realisering af lokalplanen forudsætter at der meddeles dispensation fra å byggelinjen.

Kirkebyggelinje

Området er ikke omfattet af kirkebyggelinje.

§ 3 beskyttede naturtyper

En del af lokalplanområdet er udpeget som mose, der er beskyttet i henhold naturbeskyttelseslovens § 3.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Vejloven

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

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 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 eventuelt en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER
END VARDE KOMMUNE**

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

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

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

- Dok. om byggelinjer mv.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Der er endvidere 1 deklARATION, der strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokument:

- Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, oversigt mv. af 30.05.1962-3516-50,

der aflyses, da den strider imod lokalplanen.

LOKALPLAN 23.03.L02

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 fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg med henblik på at skabe en harmonisk bebyggelse,
- at tilpasse bebyggelsen til områdets topografiske og landskabelige forhold,
- at fastlægge retningslinjer der sikrer at projektet ikke får en væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområdet H77 og ikke forringer yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 19^a, 19ⁿ og del af 19^{an} og 183, Varde Markjorder.

2.02

Det på kortbilag 1 skraverede areal beliggende i landzone overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone. Det resterende landzoneareal bibeholdes i landzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 4.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

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

- Delområde 1 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse
- Delområde 2 udlægges til åben-lav boligbebyggelse
- Delområde 3 fastholdes som en del af stisystem langs Varde Å, samt udlægges til vejadgang til de enkelte matrikler i delområde 2.
- Delområde 4 udlægges som naturområde.
- Delområde 5 udlægges som naturområde.

3.02

I delområde 1 må der opføres tæt-lav boligbebyggelse med lodret eller vandret skel, eller en kombination af disse, for eksempel rækkehuse og klyngehuse, der sammenbygges i skel.

3.03

I delområde 2 må der opføres fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse)*.

**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 sæd-*

vanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.04

I delområde 3 må der ikke opføres bebyggelse af nogen art. I delområdet skal der etableres vejadgang til matriklerne i delområde 2.

3.05

Delområde 4 udlægges som naturområde. Der kan tillades etableret fælles friareal for bebyggelse i delområde 1. Der skal ved eventuel etablering af fælles friareal tages hensyn til natur-, landskabs- og terrænforhold. Der skal søges tilladelse fra Varde Kommune ved inddragelse af naturområder til andre formål end natur. Se i øvrigt 8.01.

3.06

Delområde 5 skal henligge som naturområde og fremstå med oprindelig vegetation og bevoksning.

4. UDSTYKNING

4.01

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 800 m².

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gellerupvej.

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på kortbilag 6.

Adgang til lokalplanområdet sker via en stamvej fra Gellerupvej. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 6.

Der må kun etableres én overkørsel pr. grund.

5.02 Vejbrede og vendepladser

Stamvejen A-B udlægges og anlægges i en minimumsbredde på henholdsvis 5,5 meter. Boligveje udlægges og anlægges i en minimumsbredde på henholdsvis 4,5 meter.

Boligvejen C-D udlægges som "stillevej" med grus belægning som kombineret trafikvej og gangsti.

For enden af stamvejen A-B etableres vendepladser med en bredde på mindst 5,5 meter og en længde på mindst 8 meter.

5.03 Belægning og beplantning af vejareal

Stamvejen udføres i sort asfalt med allé beplantning i den ene side. Træerne kan være en af følgende arter:

- Småbladet Lind (*Tilia cordata*)
- Sølv-Lind (*Tilia tomentosa*)
- Almindelig Platan (*Platanus × hispanica*)
- Almindelig Bøg (*Fagus sylvatica*),

og have en minimumshøjde på 4 m, og en omkreds på mindst 120

mm ved plantningen.

Vende- og parkeringspladser kan udføres i:

- Sort asfalt,
- Belægningssten,
- Græsarmeringssten, eller
- Grusbelægning

5.04 Belysningsarmatur

Belysning på boligvejen skal udføres ensartet for hele lokalplanområdet, og udføres som afskærmet belysning i form af parklamper på lave standere.

Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende for omgivelserne.

5.05 Parkering

Ved åben-lav boligbebyggelse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. boligenhed på egen grund.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. boligenhed*. Parkeringspladser kan etableres i et eller flere fælles parkeringsområder, eller som enkelte parkeringspladser i tilknytning til hver boligenhed.

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

For hver 9. parkeringsplads skal der plantes et træ. Træerne skal placeres i grupper af 3-5 stk. Træerne kan være en af følgende arter:

- Småbladet Lind (*Tilia cordata*)
- Sølv-Lind (*Tilia tomentosa*)
- Almindelig Platan (*Platanus × hispanica*)
- Almindelig Bøg (*Fagus sylvatica*),

og have en minimumshøjde på 4 meter, og en omkreds på mindst 120 mm ved plantningen.

**Såfremt der på den enkelte ejendom ikke kan tilvejebringes areal til såvel parkeringsareal som opholdsareal, skal opholdsareal udlægges før parkeringsareal. Byrådet kan tillade, at parkeringspladser tillades etableret udenfor egen grund efter herom gældende regler.*

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Bebyggelsens placering:

1. Bebyggelsen skal placeres indenfor de viste byggefelter med de i kortbilag 2 fastlagte mål.
2. Beboelsesbygninger skal placeres, så der er en afstand på mindst 5 m til stamvejens nærmeste kantafgrænsning.
3. Bygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel.
4. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må dog opføres i skel i henhold til bygningsreglementets regler om bygninger i skel.
5. Bebyggelse skal placeres, så gulvkoten i stueplan ligger mindst i kote 5.**
6. Terrænregulering, hvor det naturlige terræn ligger over kote 5, må ikke overstige +/- 0,5 m.

***Beregninger viser, at der i fremtiden kan forventes udfordringer med højt grundvandsspejl og stormflod i de lavestliggende dele af lokalplanområdet.*

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

***Afværgeforanstaltning fra habitat-konsekvensvurdering i miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og ikke forringer yngre- og rasteområder for bilag IV-arter. Jævnfør bek. nr. 408 af 01/05/2007 §§6 og 11.*

****med mindre, at det kan påvises, at der ikke forekommer flagermus i de eksisterende bygninger.*

***** For at bebyggelse kan placeres i de vestligste dele af delområde 1 og 2 vil det sandsynligvis være nødvendigt at terrænregulere i disse områder.*

En samlet plan for terrænregulering, der tager hensyn til naturinteresser og landskabsforhold, skal godkendes af Varde Kommune.

Terrænplanen skal, i forbindelse med godkendelsen, vurderes specifikt i forhold til påvirkningen af § 3 områder og bilag 4 arter.

Den landskabelige tilpasning skal vurderes i forhold til de landskabelige værdier ved Varde Å.

6.02

Delområde 1

Bebyggelsens omfang

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 60 %.
2. Intet punkt* af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,0 m over den for grunden fastsatte niveauplan.
3. Bygninger må opføres i højst 2 etager.
4. Fældning af træer må kun finde sted i perioden september til midt oktober**.
5. Nedrivning af eksisterende bebyggelse må kun finde sted i perioden september til midt oktober**/****.

Delområde 2

Bebyggelsens omfang

1. For den enkelte grund må bebyggelsens bruttoetageareal ikke overstige 350 m².
2. Intet punkt* af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,0 m over den for grunden fastsatte niveauplan.
3. Bygninger må opføres i højst 2 etager.
4. Fældning af træer må kun finde sted i perioden september til midt oktober**.
5. Nedrivning af eksisterende bebyggelse må kun finde sted i perioden september til midt oktober**/****.
6. Gravearbejde, planering og terrænregulering i forbindelse med byggeri og anlæggelse af haver må kun finde sted i perioden september til midt oktober**.

6.03 Terrænregulering

Regulering af eksisterende terræn, vist på kortbilag 2, kan tillades under hensyn til områdets til landskabs- og naturinteresser.**** 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.

Ved terrænregulering skal følgende sikres:

- Skråninger skal etableres med lave hældninger
- Organiske former
- Naturligt udtryk
- Der må ikke etableres støttemure mellem bebyggelse og åen
- Terrænregulering mellem bebyggelse og åen skal etableres i jord
- Tilpasning i forhold til eksisterende terræn med jævne overgange
- Samlet terrænregulering for alle grunde – så der ikke bliver forskellige højder på de enkelte grunde

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Boligbebyggelse skal opføres svarende til mindst lavenergibygningsklasse 2015*****.

******Lavenergibygningsklasse 2015 skal forstås som, en bygning hvor der er skærpede krav til en 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.

7.02 Facadematerialer og -farver

I delområde 1 skal ny bebyggelse fremstå som en helhed, med en ensartethed i materialer og farver. Facader skal udføres i teglsten, der fremstår pudset eller som blank mur, i jordfarver, sort, hvid eller gråtoner. Alternativt kan facader udføres som let konstruktion og let beklædning, for eksempel skifer, fibercementplader, træbrædder.

I delområde 2 skal ny bebyggelse fremstå pudset eller som blank mur, i jordfarver, sort, hvid eller gråtoner. Der kan i facaderne indgå partier af zink, kobber, stål, træ og glas.

Vinduer og døre skal udføres i træ eller træ/aluminium. Overflader skal fremstå i hvid, sort eller grå nuancer.

Skure og udhuse skal udføres i materialer og farver som harmonerer med materialer og farver for beboelsesbygningerne.

7.03 Tagform

Tage skal udføres som:

- fladt tag, eller
- ensidig taghældning, med en hældning mellem 10-15 grader

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen. Dog kan tage evt. tillades udført som flade tag uden udhæng, uanset beboelsesbygningens tagform, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

7.04 Tagmaterialer

Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med sort tagpap, zink, kobber eller rød tegl, der opfylder følgende

- NCS-farvekode*:
 - 3050 Y60R eller
 - 4040 Y70R eller
 - 3040 Y70R (dette er rød tegl)

Glans** < 5: Naturtegl, der er helmat og uden overfladebehandling.

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

- Teglsten der skal opfylde samme krav, som ved hovedbygningen, eller
- sort tagpap.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller zinklignende materiale.

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

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

7.05 Parabolantenner og skilte

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej/sti. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennen skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må max. have en diameter på 1 meter. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 meter og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terrænet.

I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 0,3 meter i højden og 0,6 meter i længden.

8. UBEBYGGEDE AREALER

** For at bebyggelse kan placeres i de vestligste dele af delområde 1 og 2 vil det sandsynligvis være nødvendigt at terrænregulere i disse områder.*

En samlet plan for terrænregulering, der tager hensyn til naturinteresser og landskabsforhold, skal godkendes af Varde Kommune.

Terrænplanen skal, i forbindelse med godkendelsen, vurderes specifikt i forhold til påvirkningen af § 3 områder og bilag 4 arter.

Den landskabelige tilpasning skal vurderes i forhold til de landskabelige værdier ved Varde Å.

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

**** Afværgestiltning fra habitatkonsekvensvurdering i miljøvurde-*

8.01

Generelt

Regulering af eksisterende terræn*, vist på kortbilag 2, kan tillades under hensyn til områdets til landskabs- og naturinteresser. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal, samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel. Terrænregulering kan alene ske i delområde 1 og 2 efter følgende retningslinjer:

- Skråninger skal etableres med lave hældninger
- Organiske former
- Naturligt udtryk
- Der må ikke etableres støttemure mellem bebyggelse og åen
- Terrænregulering mellem bebyggelse og åen skal etableres i jord
- Tilpasning i forhold til eksisterende terræn med jævne overgange
- Samlet terrænregulering for alle grunde – så der ikke bliver forskellige højder på de enkelte grunde

Fældning af træer og hegn skal begrænses mest muligt. En oversigt over træer, som ønskes fældet skal således indgå i ansøgning om byggetilladelse.

8.02

Delområde 1

I delområde 1, mellem vejskel mod Gellerupvej og byggelinjen, etableres og vedligeholdes** et grønt bælte som vist på kortbilag 5. I det grønne bælte skal der etableres beplantning af solitære løvtræer af almindelig bøg (*Fagus sylvatica*), der ved plantning skal have en diameter på mindst 12-14 cm.

Indenfor delområde 1 skal der etableres et fælles opholdsareal på mindst 10 % af det bebyggede areal. Se dog 8.04.

8.03

Delområde 2

Området skal fremstå med en grøn karakter.

8.04

Delområde 4

ringen, der sikrer, at projektet ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og ikke forringer yngre- og rasteområder for bilag IV-arter. Jævnfør bek. nr. 408 af 01/05/2007 §§6 og 11.

**En del af arealet beliggende i delområde 5 er registreret som mose. Der må i henhold til Naturbeskyttelsesloven ikke foretages ændring i tilstanden af moser og lignende.*

*** Afværgeforanstaltning fra habitatkonsekvensvurdering i miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og ikke forringer yngre- og rasteområder for bilag IV-arter. Jævnfør bek. nr. 408 af 01/05/2007 §§6 og 11.*

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

Delområde 4 skal henligge som naturområde, og der må ikke foretages terrænregulering indenfor delområdet***.

Såfremt der ikke er plads til etablering af et fælles opholdsareal i delområde 1 kan en del af dette dog tillades etableret og indrettet indenfor delområde 4. Indretning af fællesareal skal godkendes af Varde Kommune.

Der skal udarbejdes vedligeholdelsesplan for naturområdet, som skal godkendes af Varde Kommune og efterfølgende tinglyses***.

8.05

Delområde 5

Delområde 5 skal henligge som naturområde* og fremstå med oprindelig vegetation og bevoksning. Bræmmerne med høj urtevekst langs Varde Å skal efterlades urørt**.

Der må ikke foretages terrænregulering indenfor delområdet.

Der skal dog etableres en 0,5 – 1 meter høj jordvold med høj naturlig græsvækst med en skærmende beplantning af buske langs sydsiden af volden af hensyn til birkemus og odder med en principiel placering og udstrækning i princippet som vist med gul strek på kortbilag 6. Jordvolden tilpasses områdets øvrige topografi med bløde organiske former. Den nærmere udformning og placering skal indgå i nedstående vedligeholdelsesplan, som skal godkendes af Varde Kommune og tinglyses**.

Der skal udarbejdes vedligeholdelsesplan for naturområdet, som skal godkendes af Varde Kommune og efterfølgende tinglyses**.

8.06

Generelt

Skraldespande, haveaffald og lignende afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i materialer svarende til de for området tilladte materialer, for facaderne, jf. pkt. 7.02; samt for evt. tage, jf. pkt. 7.04.

Alternativt kan afskærmningen udføres som hækbeplantning af sorten bøg, såfremt denne etableres i sammenhæng med øvrig hækbeplantning på grunden.

8.07

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

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæg placeres i køre- og vende-

arealer.

Forsyningsledninger kan ligeledes placeres i det grønne bælte mellem byggelinje og vejskel, som vist på kortbilag 6.

9.02

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

9.03

El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

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.*

*** Afværgeforanstaltning fra habitatkonsekvensvurdering i miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og ikke forringer yngre- og rasteområder for bilag IV-arter. Jævnfør bek. nr. 408 af 01/05/2007 §§6 og 11.*

10.01

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme^{**}-, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.01 - pkt. 5.05.
- At der, for delområde 1, er etableret fælles opholdsarealer og grønt bælte i overensstemmelse med pkt. 8.02.
- At der, for delområde 1, er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. pkt. 8.04.
- At der, for delområde 1, er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.04.
- At der, for delområde 4, er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som er godkendt af Varde Kommune og tinglyst, før delområde 1 kan ibrugtages, jf. pkt. 8.04^{**}.
- At der, for delområde 5, er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som er godkendt af Varde Kommune og tinglyst, før delområde 2 kan ibrugtages, jf. pkt. 8.05^{**}.

11. GRUNDEJERFORENING

11.01

Der skal etableres en grundejerforening for hver af lokalplanområdets delområde 1 og 2, med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor det enkelte delområde.

Grundejerforeningens skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.02

Grundejerforeningerne skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 5.01 - 5.05 nævnte vejarealer og belysning.

Dog skal grundejerforening for delområde 2 kun forestå etablering, drift og vedligeholdelse af boligvej C-D, jf. kortbilag 6.

Ligeledes skal grundejerforening for delområde 1 kun forestå etablering, drift og vedligeholdelse af stamvej A-B, jf. kortbilag 6.

11.03

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

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

Ved endelig godkendelse af nærværende lokalplan, ophæves følgende lokalplan for lokalplanområdet:

- Lokalplan nr. L610 - for et bolig- og erhvervsområde ved Gelerupvej i Varde by, endeligt godkendt af Varde byråd den 1. september 1981, samt tilhørende tillæg.

13. AFLYSNING AF SERVITUT**13.01**

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

- Dok. om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv. oversigt mv., tinglyst på matr. 19ⁿ, ejerlav Varde Markjorder, den 30.05.1962/løbenummer 3516-50.

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.

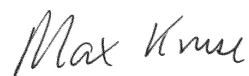
Varde Byråd, den 3. december 2013

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, den 6. maj 2014

P.b.v.

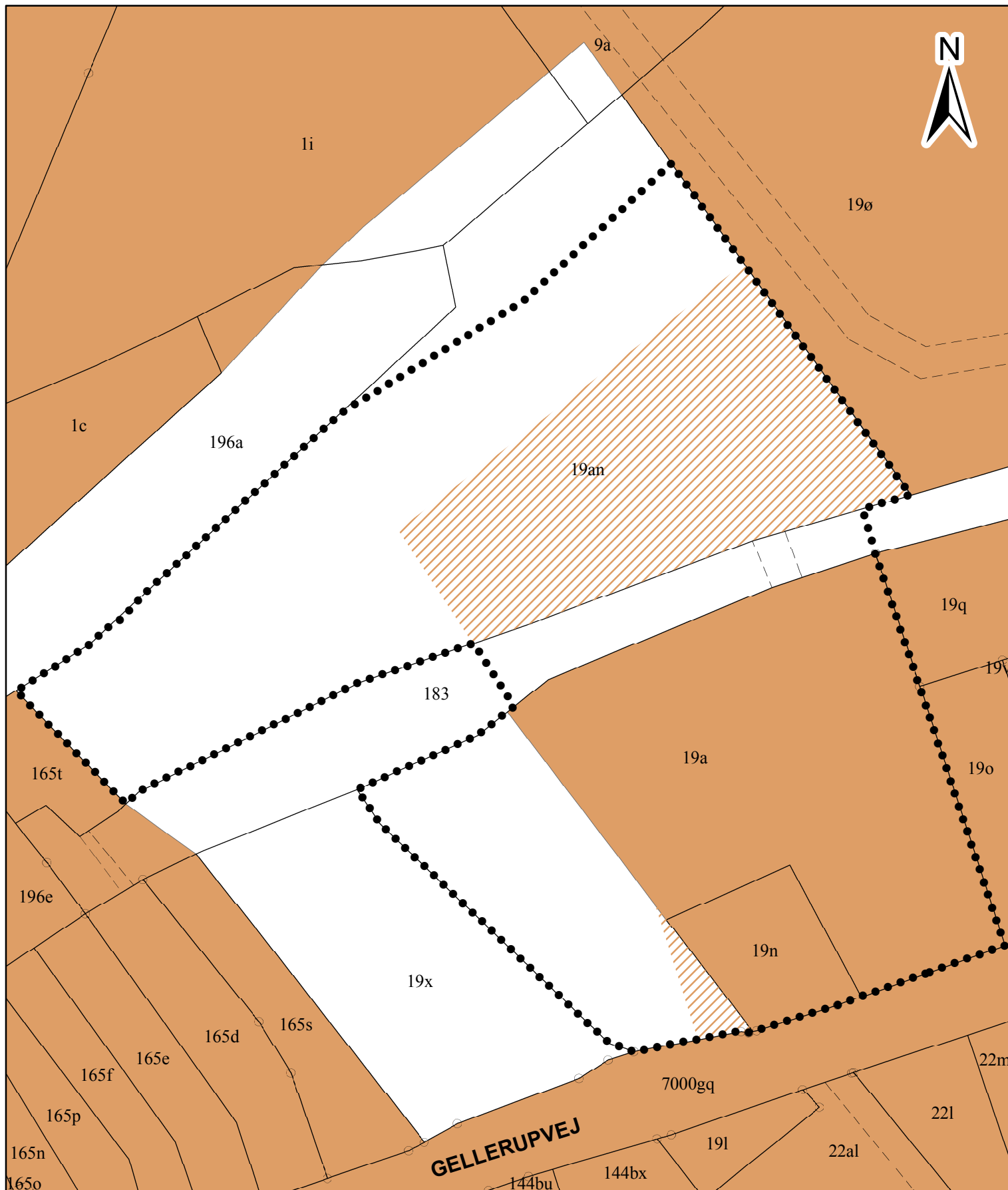


Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/





Bent Peter Larsen
Konst. Kommunaldirektør



Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

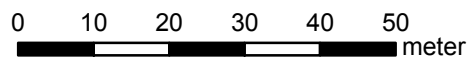
 byzoneområde

 areal, der overføres til byzone

ejerlav: Varde Markjorder

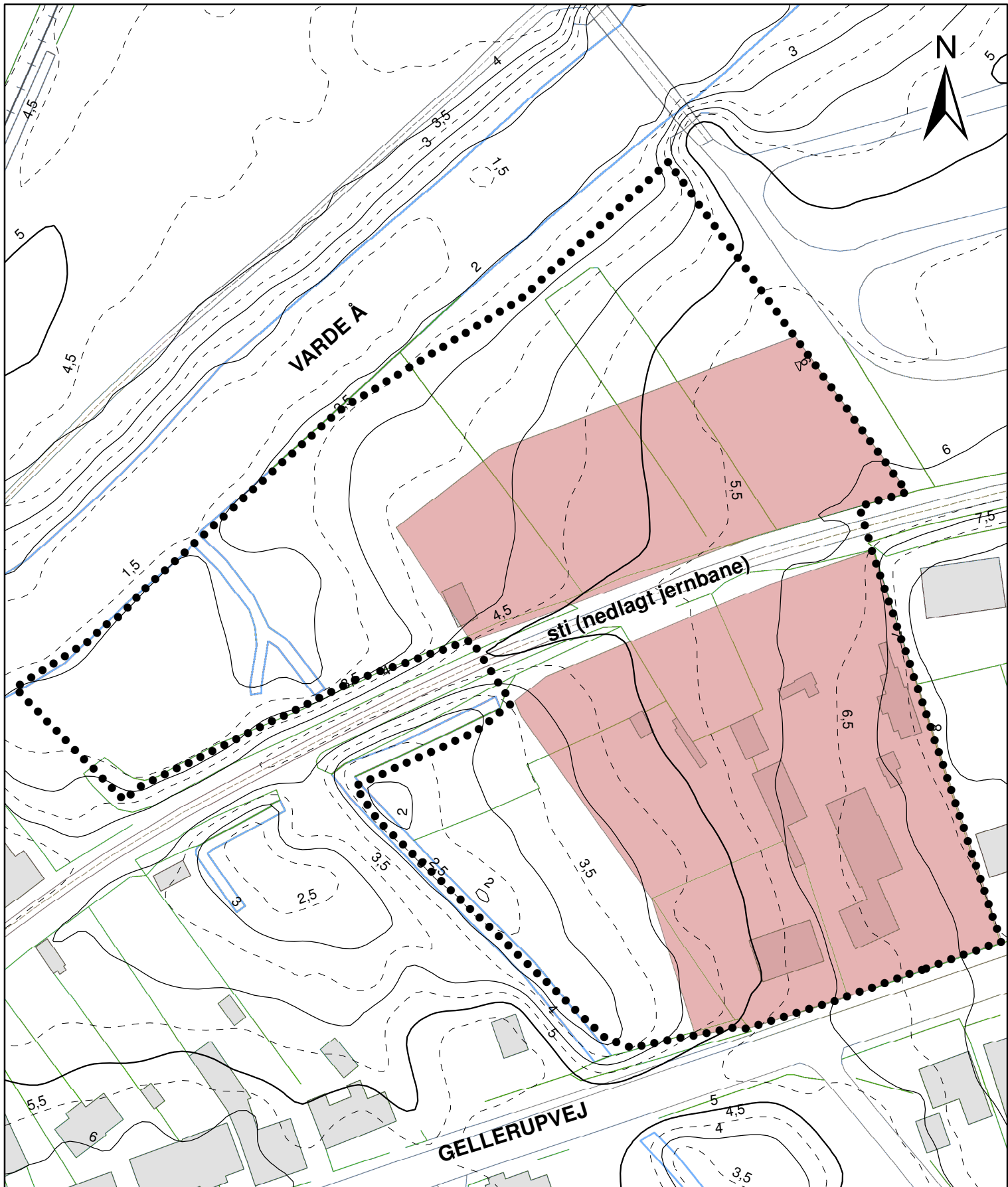
Lokalplan 23.03.L02 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser



Målforhold 1:1000 (A4)

November 2013



Lokalplan 23.03.L02 kortbilag 2

Eksisterende forhold

Signaturforklaring

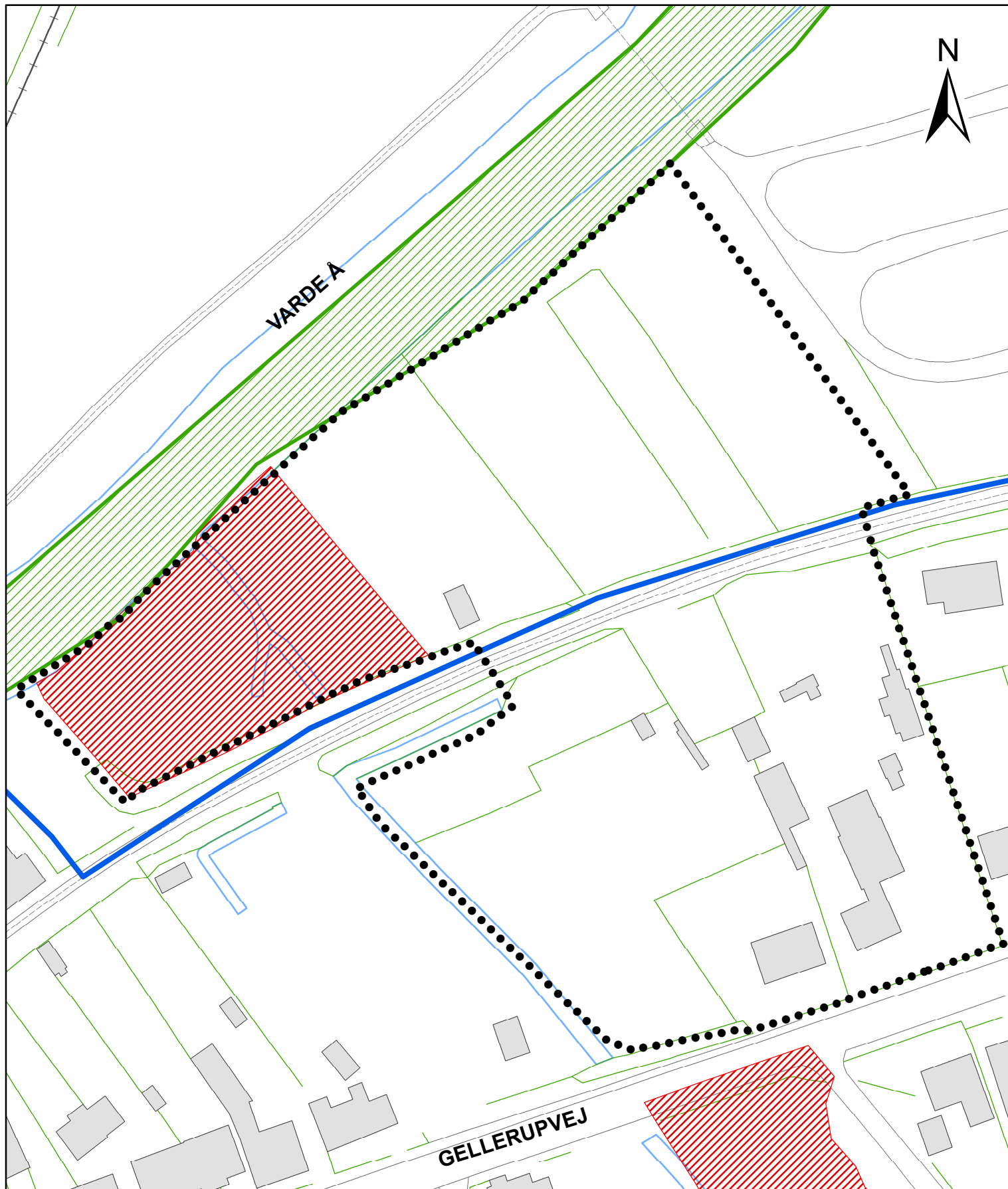
 områdeafgrænsning

 byggefelt

0 10 20 30 40 50
meter

Målforshold 1:1000 (A4)

April 2014

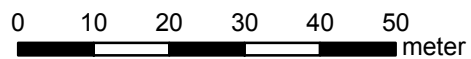


Signaturforklaring

-  områdefgrænsning
-  åbeskyttelseslinjer
-  EF-Habitatområder
-  mose

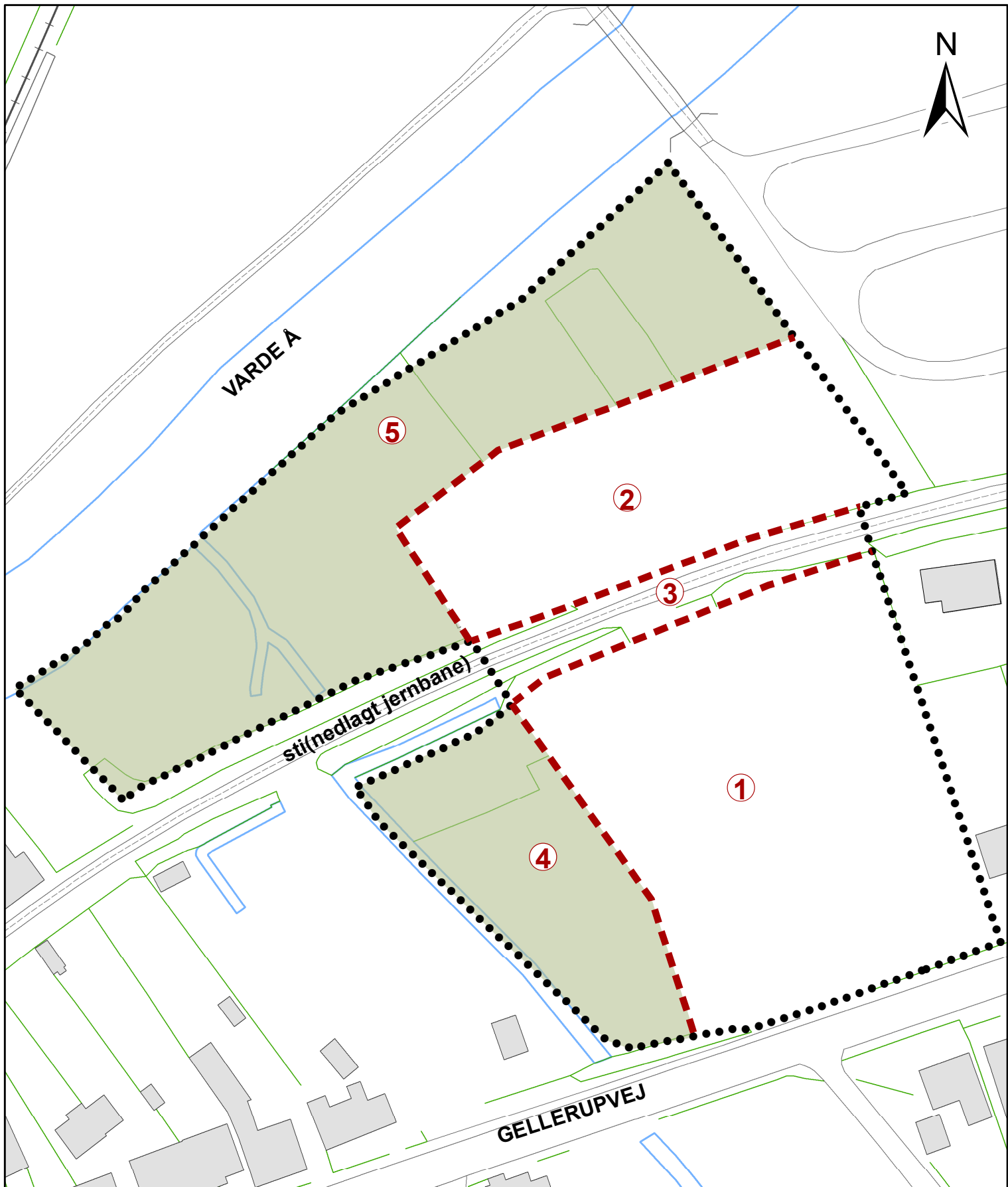
Lokalplan 23.03.L02
kortbilag 3

Bindinger



Målforhold 1:1000 (A4)

November 2013



Lokalplan 23.03.L02 kortbilag 4

Delområder og naturområder

Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

 delområde

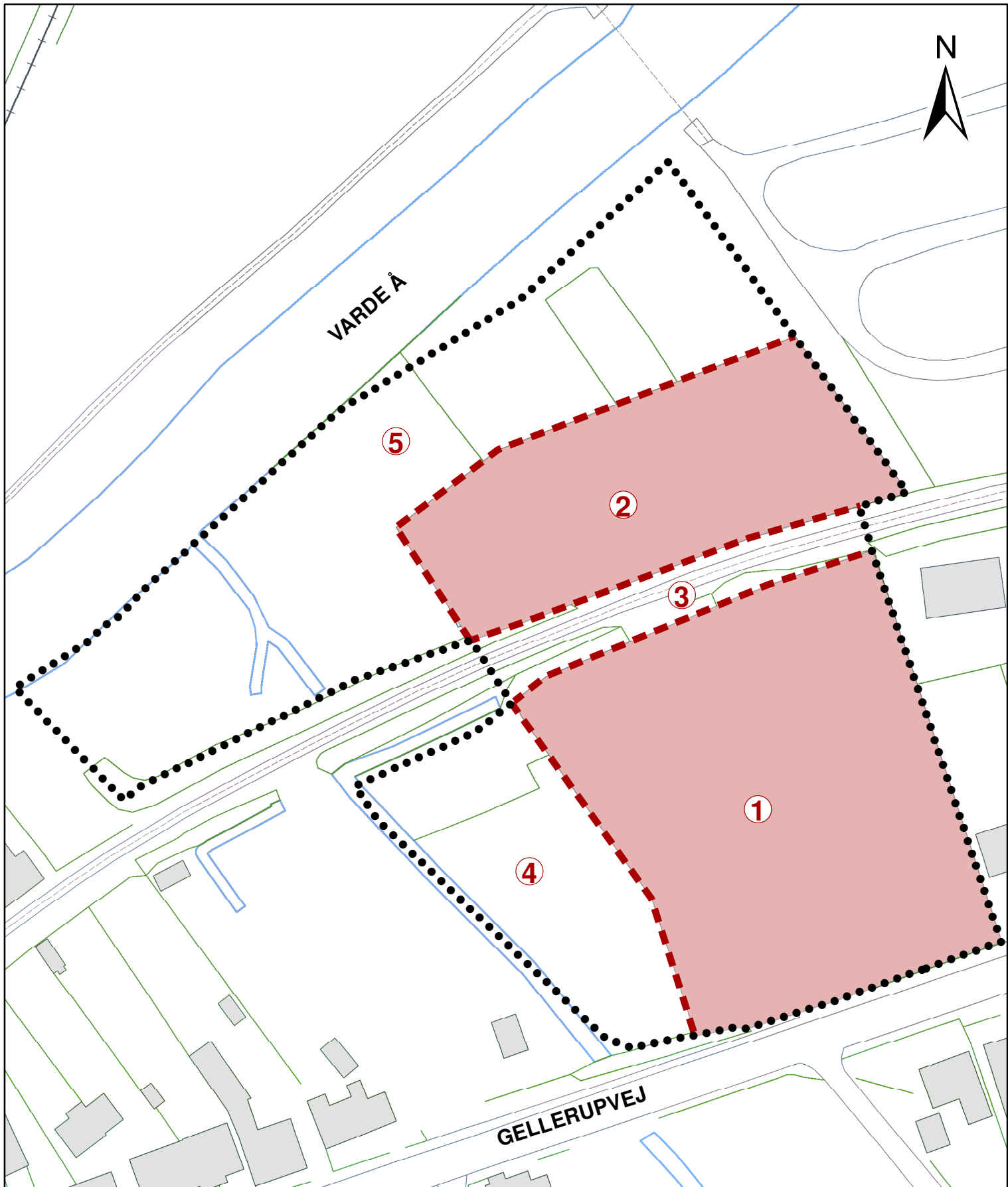
 delområdenummer

 naturområder

0 10 20 30 40 50
meter

Målforshold 1:1000 (A4)

November 2013



Lokalplan 23.03.L02 kortbilag 5


Byggefelter

Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

 delområde

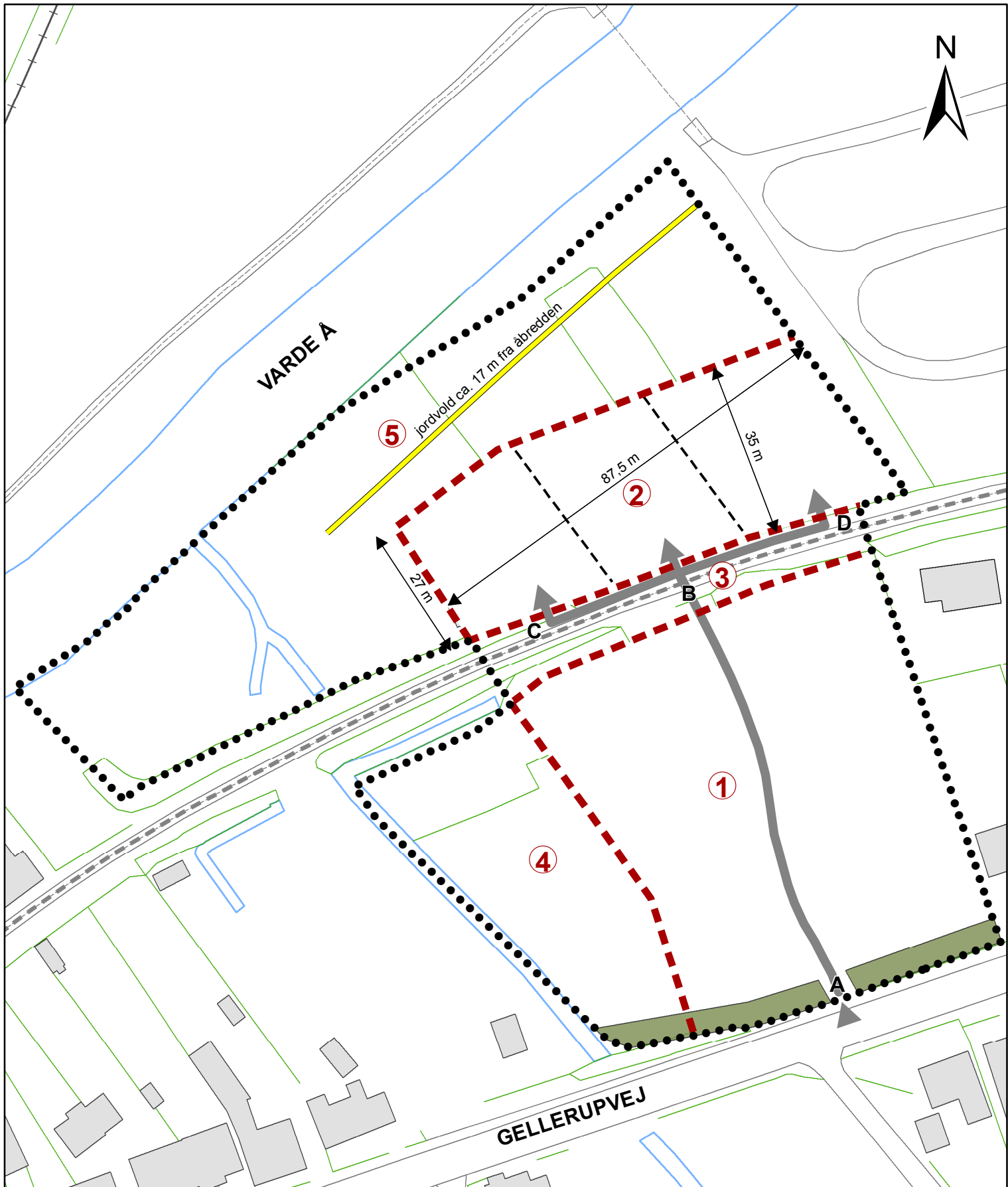
 delområdenummer

 byggefelt

0 10 20 30 40 50
meter

Målforhold 1:1000 (A4)

November 2013



Lokalplan 23.03.L02 kortbilag 6

Lokalplankort

Signaturforklaring

områdeafgrænsning

delområde

delområdenummer

sti (nedlagt jernbane)

stamvej og boligvej

vejadgang

jordvold

grønt bælte

0 10 20 30 40 50
meter

Målforshold 1:1000 (A4)

November 2013



Lokalplan 23.03.L02 kortbilag 7

Illustrationsplan - eksempel
på mulig placering af bebyggelse

Signaturforklaring

..... områdeafgrænsning

--- delområde

④ delområdenummer

--- sti (nedlagt jernbane)

— stamvej og boligvej

▲ vejadgang

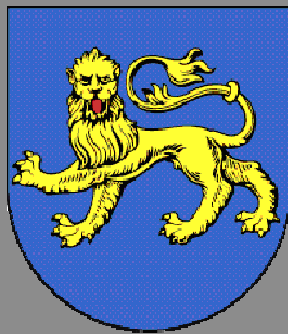
— jordvold

■ grønt bælte

0 10 20 30 40 50
meter

Målforshold 1:1000 (A4)

November 2013



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.

Sammenfattende redegørelse inklusiv overvågningsprogram – supplement til miljøvurderingen af Kommuneplantillæg 06 og Lokalplan 23.03.L02 for boligområde ved Gellerupvej i Varde

Forud for den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Kommuneplantillæg 06 og Lokalplan 23.03.L02 for boligområde ved Gellerupvej i Varde, skal Varde Kommune udarbejde en sammenfattende redegørelse inklusivt et overvågningsprogram, jf. § 9, stk. 2 samt § 10, stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I den sammenfattende redegørelse skal beskrives:

- 1) Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 2) hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- 3) hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Projektet

Planerne har til formål at skabe det planmæssige grundlag for at omdanne et område mellem Gellerupvej og Varde Å, til et boligområde for henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Hensigten med planerne er at skabe et attraktivt boligområde, der samtidig tager hensyn til naturinteresser og områdets særlige landskabelige værdier.

Miljøhensyn i planen

På baggrund af miljøvurderingen er der indarbejdet følgende forud for vedtagelsen af Kommuneplantillæg 06 og Lokalplan 23.03.L02 for boligområde ved Gellerupvej i Varde:

Varde Kommune vurderer, at de angivne tilpasninger og afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arterne.

Varde Kommune har ændret afgrænsningen af byggefelter og indarbejdet en række bestemmelser i lokalplanen med henblik på at imødegå mulig påvirkning af beskyttelseskrævende naturtyper og arter. Mere konkret er tilpasninger og afværgeforanstaltninger indarbejdet i lokalplanen ved følgende ændringer/tilføjelser:

- Fældninger af træer begrænses mest muligt og de eksisterende store bøgetræer og rødler ned mod Varde Å bevares ved at udvide lokalplanens delområde 4 og 5. Delområdernes anvendelse fastlægges til naturområde. Der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for det enkelte delområde, der skal godkendes af Varde Kommune og tinglyses, som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- Fældning af træer begrænses til perioden september til midt oktober for delområde 1 og 2 af hensyn til flagermus.

- Gravearbejde, planering og terrænregulering i forbindelse med byggeri og etablering af haveanlæg i delområde 2 begrænses til perioden september til midt i oktober af hensyn til birkemus.
- Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en jordvold med en højde af 0,5-1 meter i delområde 5 af hensyn til birkemus.
- Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en skærmende beplantning af buske syd jordvolden i delområde 5 af hensyn til birkemus og odder.
- Udbredelsen af byggefelt 1 til udstykning af bolig og haver er reduceret af hensyn til birkemus. Den nuværende afgræsning af byggefelt 1 følger anbefalingen i miljøvurdering. Afgrænsningen af delområderne 4 og 5 er tilpasset anbefalinger. Anvendelsesbestemmelserne i delområde 5 sikrer, at der udlægges et brakareal på mere end 10-15 meter langs Varde Å og at bræmmerne med høj urtevegetation langs Varde Å efterlades urørt .
- Der gives ikke mulighed for etablering af bådebroer langs Varde Å af hensyn til odderen.
- Nedrivning af eksisterende bygninger, herunder boliger med udbygninger/udhuse, begrænses til perioden september til midt oktober af hensyn til flagermus. Det kan gives en dispensation, hvis det kan påvises, at der ikke forekommer flagermus i de eksisterende bygninger.

Afværgeforanstaltningen om, at der bevares 2-3 enkeltstående træer i delområde 1 af hensyn til flagermus, er ikke indarbejdet i lokalplanen. Varde Kommune vurderer, at hensynet til at bevare flest mulige træer er tilgodeset via følgende tilpasninger i lokalplanen. Delområde 4 og 5 er udvidet, hvor anvendelsen fastlægges til naturområde. Der stilles krav om, at der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for henholdsvis delområde 4 og 5, der skal tinglyses, før ny bebyggelse kan tages i brug.

Indsigelse i forhold til miljøvurdering

Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet 1 indsigelse fra Danmarks Naturfredningsforening med relevans i forhold til miljøvurdering. Indsigelsen er vurderet i notatet ' Resumé af de indkomne bidrag til lokalplan 23.03.L02 for boligområde ved Gellerupvej i Varde samt udkast til Byrådets vurdering af disse'.

Alternativer

Hvis planerne ikke vedtages vil området fortsat indeholde 2 enfamiliehuse.

Overvågningsprogram

Det vurderes ikke nødvendigt at iværksætte et overvågningsprogram, idet afværgeforanstaltninger fra miljøvurderingen /habitatkonsekvensvurderingen er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser og vedligeholdelsesplanerne.



Miljørapport i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer



Miljøvurdering af forslag til Kommuneplantillæg 06 til Kommuneplan 2013 og forslag til Lokalplan 23.03.L02 – Område til boligformål i Varde

Indledning

I forbindelse med udstykning af areal ned mod Varde Ådal har Varde Kommune udarbejdet Tillæg 06 til Kommuneplan 2013 og Lokalplan 23.03.L02 – Boligformål ved Gellerupvej i Varde. Planforslagene udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Idet det ikke kan udelukkes, at planens realisering kan medføre en væsentlig indvirkning på omgivelserne, er der sideløbende med planlægningen udarbejdet nærværende miljørapport med en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Lovgrundlag

Miljøvurderingen er udarbejdet på baggrund af bestemmelserne i lov nr. 1398 af 22. oktober 2007 om miljøvurdering af planer og programmer. Planer og programmer for projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, er altid omfattet af loven, mens det for planer for mindre områder på lokalt plan afgøres efter en konkret vurdering - en screening jf. lovens § 3.

Idet området umiddelbar nord for lokalplanområdet indgår som en del af Natura 2000 område N88 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde), der omfatter habitatområde H77 skal der i henhold til BEK nr. 408 af 01/05/2007 § 6 i redegørelsen til planforslaget indgå en vurdering af forslagens virkninger på det internationale beskyttelsesområde. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages. Det fremgår af vurdering, at den påtænkte udstykning kan gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområdet og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, såfremt der foretages afværgeforanstaltninger. Med baggrund i nævnte vurdering er der indarbejdet retningslinjer til sikring af naturinteresserne i lokalplanen.

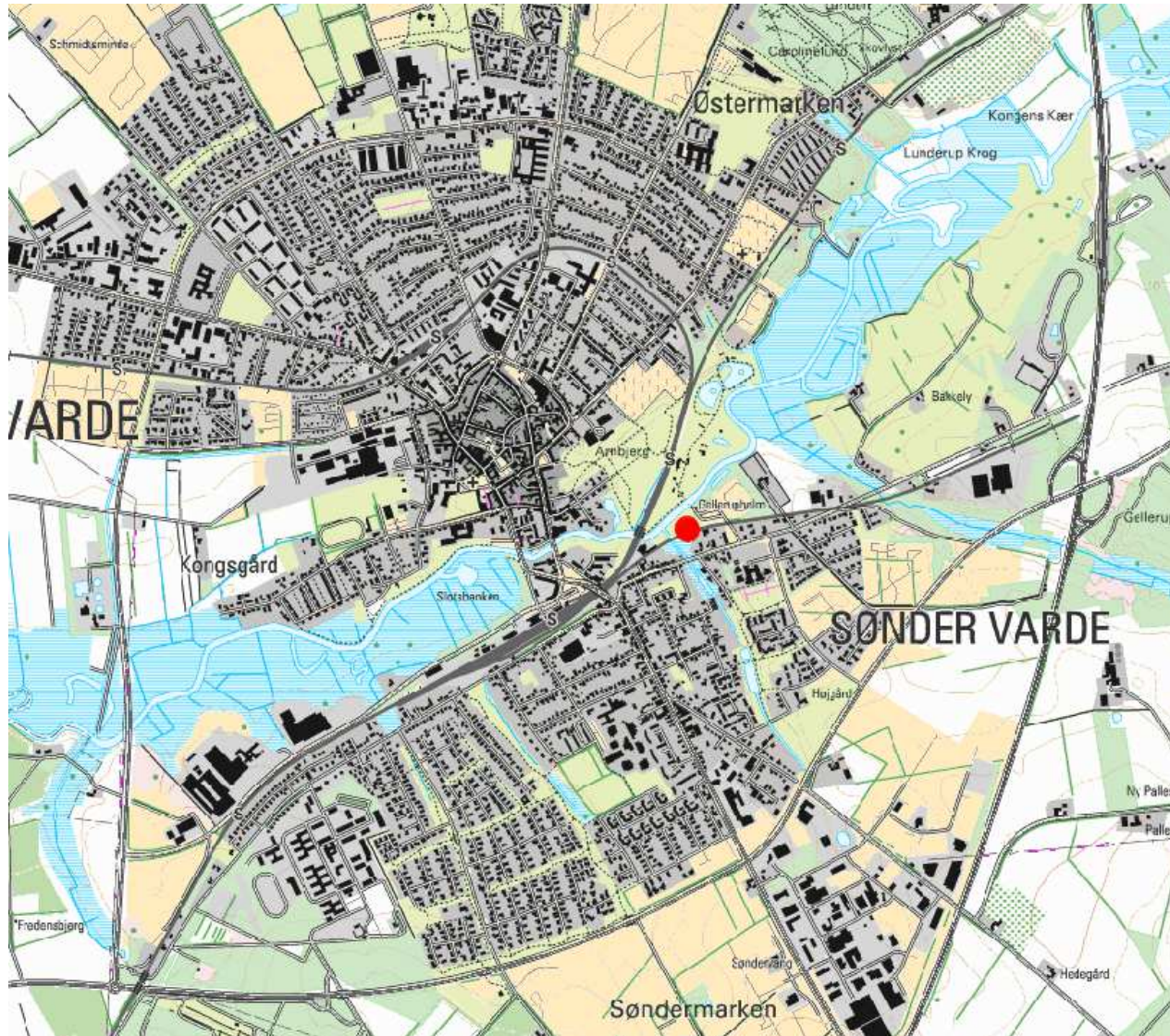
Planens indhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om tilladelse til udstykning af ejendomme til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Formålet er at skabe et attraktivt boligområde, der er i overensstemmelse med Byrådets ønske om at sikre et attraktivt og varieret boligudbud i kommunen.

Lokalplanen har til formål at skabe det planmæssige grundlag for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse fordelt på 34 almenlystige boliger og 3 parcelhuse. Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning samt materiale- og farvevalg med henblik på at skabe en harmonisk bebyggelse tilpasset de landskabelige forhold. Endvidere at fastlægge retningslinjer for lokalplanområdet, der sikrer, at planens kan gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Det berørte område

Lokalplanområdet er beliggende sydøst for Varde bymidte, afgrænset af Gellerupvej mod syd og Varde Å mod nord. Området har vejadgang fra Gellerupvej, ved områdets sydøstlige afgrænsning. Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 1,7 ha. Der er to boliger i området beliggende ved Gellerupvej med en del småhuse i forbindelse med køkkenhaver. Området er endvidere karakteriseret ved levende hegn og beplantninger af løv og nål i forskellig alder, sumpskov og moseareal.



Planområdet beliggenhed er vist med rød prik.

0-alternativ

Hvis planerne ikke vedtages vil området fortsat indeholde 2 enfamiliehuse.

Høring af parter

Før kommunen træffer afgørelse om, hvorvidt planen er omfattet af bestemmelserne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal andre myndigheder høres. I denne sag er Naturstyrelsen og Varde Kommunes Natur og Park blevet hørt.

Screening/scooping

Der er på baggrund af skemaerne i bilag 1 foretaget en indledende screening af projektet. På baggrund heraf kan det ikke udelukkes, at planen kan få væsentlig indflydelse på miljøet. Der er derfor behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Varde Kommune har besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Området umiddelbar nord for lokalplanområdet indgår som en del af Natura 2000 område N88 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde), der omfatter habitatområde H77. En del af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3

I henhold til bek. nr. 408 af 01/05/2007 § 6 skal der i redegørelsen til planerne i medfør af planloven indgå en vurdering af planernes virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages.

MILJØVURDERING

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen. I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af naturinteresser og landskabelige forhold. Habitatkonsekvensvurderingen indgår som et element i miljørapporten og vedhæftet nærværende rapport som bilag.

Konklusionen i miljørapporten er, at den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter, såfremt der iværksættes afværgeforanstaltninger jf. bilag 2. Der er i lokalplanforslaget fastsat en række bestemmelser med henblik på, at projektet ikke medfører negative påvirkninger af Natura 2000-området. Der er fastsat en række bestemmelser i lokalplanen der blandt andet sikrer, at området fortsat skal henligge som naturområde med henblik på at imødegå mulig påvirkning af beskyttelseskrævende naturtyper og arter. Varde Kommune vurderer, at de angivne afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arterne.

BILAG 1

**Miljøscreening/scoping
af forslag til
Tillæg 06 til Kommuneplan 2013 og Lokalplan
23.03.L02 - Boligområde ved Gellerupvej
i Varde**



Varde Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Miljøscreeningen	8
2. Konklusion	11
3. Bilag A:	13

1. MILJØSCREENINGEN

SAGSFAKTA	Sagsnr:	13/12989	Dok. nr.:		Sagsbehandler: JOMA	Hvor: Gellerupvej 33-35, 6800 Varde
Sagskarakteristik:	Hvad: Boligområde med mulighed for opførelse af 34 almennyttige boliger og 3 parcelhuse					
Karakteristik af området:						
Lokalplanområdet er beliggende sydøst for Varde bymidte, afgrænset af Gellerupvej mod syd og Varde Å mod nord og vejbetjenes fra Gellerupvej. Området er delvist beliggende i byzone og delvist landzone og fremstår med 2 enfamiliehuse og en del små udhuse i tilknytning hertil. Området fremtræder endvidere med levende hegn og beplantninger af løv og nål i forskellig alder, sumpskov og mosearealer præget af nærliggende vandløb. Del af det dyrkbare område har tidligere været anvendt til gartneri.						
Karakteristik af planændringen:						
Lokalplanen overfører del af landzone til byzone med henblik på at tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af boligbebyggelse.						

VÆSENTLIGHEDSBEGREBET	1: Planens karakteristika – Hvad kendetegner planens påvirkninger?	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Bemærkninger	
	Hvilket omfang af afledte projekter eller aktiviteter medfører planen			X				Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af 34 almennyttige boliger og 3 enfamiliehuse i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse
	Omfang af trafikmængde, ændret trafikmønster			X				Trafikmængden vil blive øget på Gellerupvej. Set i overordnet perspektiv er det dog tale om en mindre stigning i trafikmængden, hvilket vurderes uden problemer at kunne fordeles på det eksisterende vejnet.
	Forbrug af naturressourcerne?			X				Planen vil medføre flere boliger i området hvilket naturligt vil medføre øget forbrug af naturressourcer. Dog vil byggeriet blive udført som lavenergi-byggeri hvilket begrænser forbrug af energiressourcer.
	Kumulation med andre aktiviteter		X					
	Har planen indflydelse på andre planer		X					
	Indeholder planen særlige tiltag for at fremme bæredygtighed	X						I området må kun opføres boliger i lavenergiklasse.
	Miljøproblemer i planen			X				Der er ikke registreret jordforurening i området.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning		X					Området vurderes at kunne tilsluttes eksisterende spildevandsforsyning, og skal overholde kommunens affaldsregulativ.	

2: Kendetegn ved det berørte område	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Bemærkninger
Sårbarhed / kvalitativ værdi				X		Planområdet vurderes at være landskabeligt sårbart.
Områder eller landskaber med anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt, fællesskabsplan eller internationalt plan	X					Planområdet umiddelbar nord for lokalplanområdet indgår som en del af Natura 2000 område N88 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde), der omfatter habitatområde H77. En del af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. I henhold til BEK nr. 408 af 01/05/2007 § 6 skal der i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, der ikke er direkte forbundet med eller nødvendige for et Natura 2000-områdes forvaltning, men som i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der indgå en vurdering af forslaget virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages. Det kan ikke udelukkes at lokalplanen vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

MILJØPARAMETRE						
	SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	HVILKEN	Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	BEMÆRKNINGER
NATUR	Biologisk mangfoldighed					
	Søer, åer, kyst, hede, skov	Varde Å.	X			Området umiddelbar nord for lokalplanområdet indgår som en del af Natura 2000 område N88. Planen kan påvirke Natura 2000 område. Der er naturarealer inden for lokalplanområdet omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper.
	Skovrejsning/-nedlæggelse				X	
	Grønne strukturer	Stisystem, rekreative arealer.		X		Eksisterende stisystem bibeholdes ved planens gennemførelse og der fastlægges retningslinjer vedrørende landskabs- og terrænforhold.
	Fauna og flora					
	Biotoper (særlige arter)				X	Det vurderes i habitatkonsekvensvurderingen, at projektet vil kunne føre til fysisk påvirkning af naturtyper anført på udpegningsgrundlaget for habitatområde H77, inden for afgrænsningen af Natura 2000 området.
Spredningskorridorer					Det vurderes i habitatkonsekvensvurderingen, at projektet vil kunne føre til fysisk påvirkning af naturtyper anført på udpegningsgrundlaget for habitatområde H77, inden for afgrænsningen af Natura 2000 området.	

MILJØ	Jordbund				
	Jordbundsforhold / geologisk særpræg	Terrænforhold		X	Planens gennemførelse vil afstedkomme delvis regulering af terrænforhold.
	Jordforurening			X	Der er ikke kortlagt jordforurening i området.
	Vand				
	Grundvandsinteresser/ grundvandsstand			X	Området er beliggende i område med drikkevandsinteresser. Den påtænkte anvendelse vurderes ikke at påvirke drikkevandet negativt.
	Udledning til søer, åer/overfladevand			X	Generelt tilsluttes områdets bebyggelse til den kollektive spildevandsforsyning.
	Kloakering, håndtering af spildevand			X	Generelt tilsluttes områdets bebyggelse til den kollektive spildevandsforsyning.
	Luft				
	Emissioner			X	Etablering af boliger vil medføre mere trafik. Trafikmængden vurderes dog at være relativt begrænset og vurderes ikke give anledning til luftforurening af betydning.
	Lugt			X	
	Klima				
	Energiforbrug/ afgivelse			X	Områdets boliger udføres som lavenergi-byggeri.
	Vandstandsændringer			X	
Vindforhold (fx turbulens ved høje bygninger)			X		
BEFOLKNING	Befolkning (levevilkår generelt)				
	Trafikal tilgængelighed			X	Eksisterende muligheder for færdsel i området forbliver uændret ved planens gennemførelse. Dog vil del af eksisterende stisystem gennem området blive påvirket af "stille" trafik.
	Svage grupper			X	Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser herom.
	Adgang til uddannelse og arbejde			X	Området har en central beliggenhed med god adgang til offentlig service.
	Boligforhold			X	Planen bidrager med øget udbud af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i Varde hvilket bidrager til en forøgelse af det samlede boligudbud.
	Menneskers sundhed (individet)				
	Støj, vibrationer, lysgener, smog, arbejdsmiljø			X	Idet lokalplanen grænser op til en mindre befærde vej vurderes at boligområdet ikke belastes væsentligt af generende vejtrafikstøj.
	Trafiksikkerhed			X	Generelt vil fremtidig boligbebyggelse medføre en øget trafikal belastning på Gellerupvej. Det vurderes at den forøgede biltrafik i området ikke påvirker trafiksikkerheden væsentligt.
	Fare ved brand, eksplosion, giftudslip, mv.			X	
Rekreation friluftsliv/grønne områder			X	I det område er privatejet er der ikke offentlig adgang. Stien (gl. jernbanetracé) der forløber tværs gennem området er offentlig og vil fortsat indgå i det offentlig stisystem.	
M	Materielle goder				

	Adgang til service			X	
	Udviklingsvilkår/-muligheder			X	
	Attraktive omgivelser / livskvalitet /visuel værdi	X			Planen har til hensigt at sikre et boligområde af høj arkitektonisk kvalitet.
	Affaldsmængder (-håndtering)		X		Affaldstypen afledt af et boligområde er almindeligt husholdningsaffald, der håndteres i godkendte systemer.
	Landskab				
	Landskabsværdi / særlige landskabstræk		X		Planen medfører at dele af eksisterende beplantning fjernes samt at terrænkoter tilpasses fremtidig bebyggelse.
	Beskyttelsesområder nationalt /internationalt			X	
	Fredninger			X	
	Kulturarv				
	Kirker og deres omgivelser			X	
	Bygningskulturel arv / bymiljø /kulturmiljø			X	Der er ikke registreret bevaringsværdige bygninger i området.
	Fortidsminder		X		Der foretages en undersøgelse af området af Varde museum.
	Arkæologisk arv		X		Der foretages en undersøgelse af området af Varde museum.
	Almene bevaringsinteresser (fx lokalt)		X		Der foretages en undersøgelse af området af Varde museum.
	Ressourceforbrug				
RESSOURCER	Arealforbrug		X		Landzoneareal på ca. 0,36 ha overføres fra landzone til byzone.
	Energiforbrug		X		Energiforbruget begrænses ved krav om opførelse af ny bebyggelse som lavenergibebyggelse.
	Vandforbrug		X		Svarer til det normale forbrug for denne type bebyggelse.
	Produkter, materialer, råstoffer		X		Svarer til det normale forbrug for denne type bebyggelse.
	Kemikalier, miljøfremmende stoffer			X	
	Affald, genanvendelse		X		Efter realisering produceres der kun almindeligt husholdningsaffald. Påvirkningen fra denne plan adskiller sig ikke væsentligt fra påvirkningen fra tilsvarende arealudlæg.

2. KONKLUSION

Screening er udført på baggrund af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund af ovenstående screening/scoping kan det ikke udelukkes at lokalplanen vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Varde Kommune har derfor besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. I miljøvurderingen fokuseres særligt på planens indvirkning på naturinteresser og landskabelige forhold.

I det området umiddelbar nord for lokalplanområdet indgår som en del af Natura 2000 område N88 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde), der omfatter habitatområde H77 skal der i henhold til BEK nr. 408 af 01/05/2007 § 6 i redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt indgå en vurdering af forslagens virk-

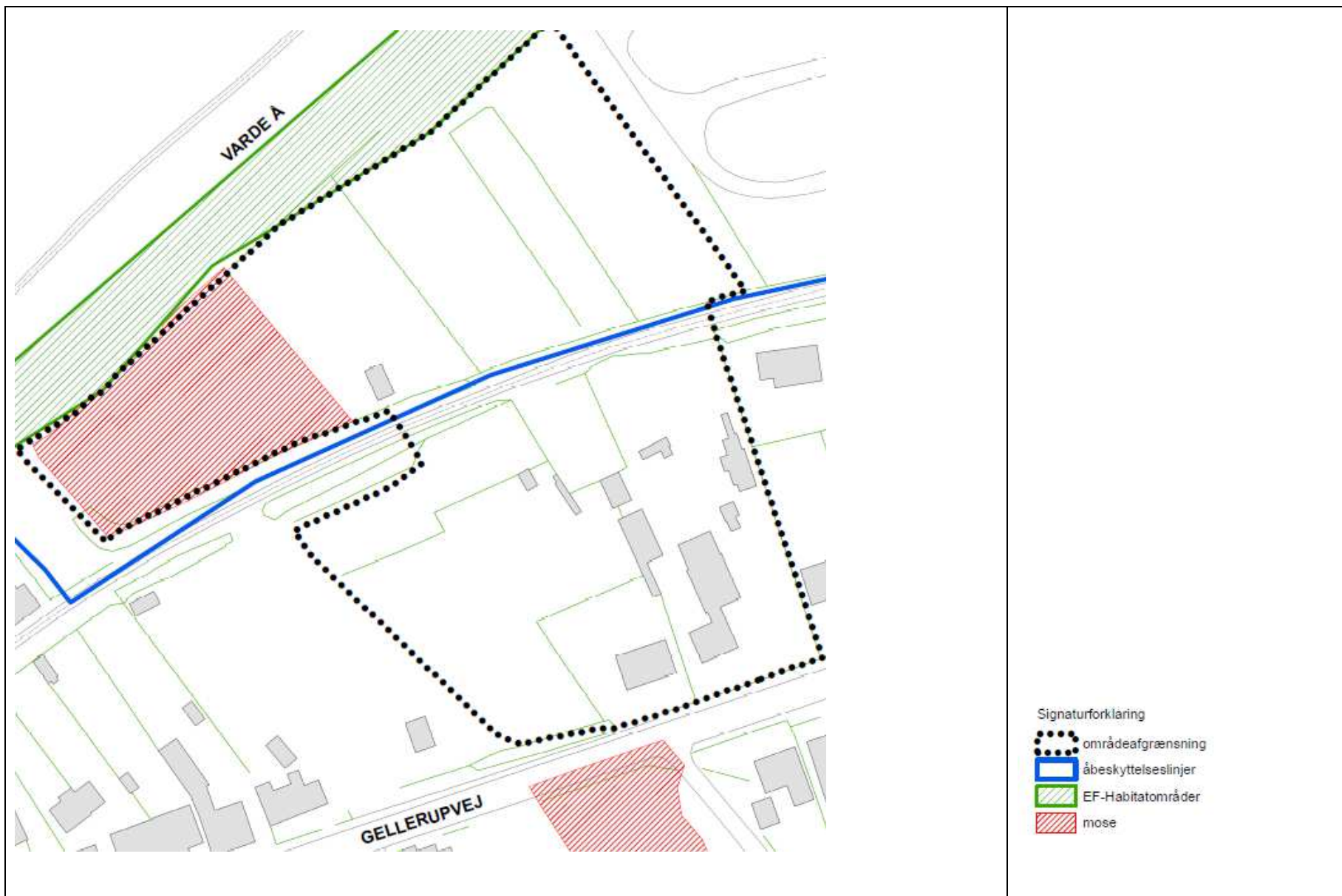
ninger på det internationale beskyttelsesområde. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages. Der skal derfor udarbejdes en vurdering der fokuserer på en mulig påvirkning af naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for det nævnte internationale naturbeskyttelsesområde og eventuel indvirkning på bilag IV arter. Såfremt der skal foretages afværgeforanstaltninger indarbejdes der bestemmelser i lokalplanen til sikring af naturinteresserne.

Team Plan

Jørgen Mathiesen

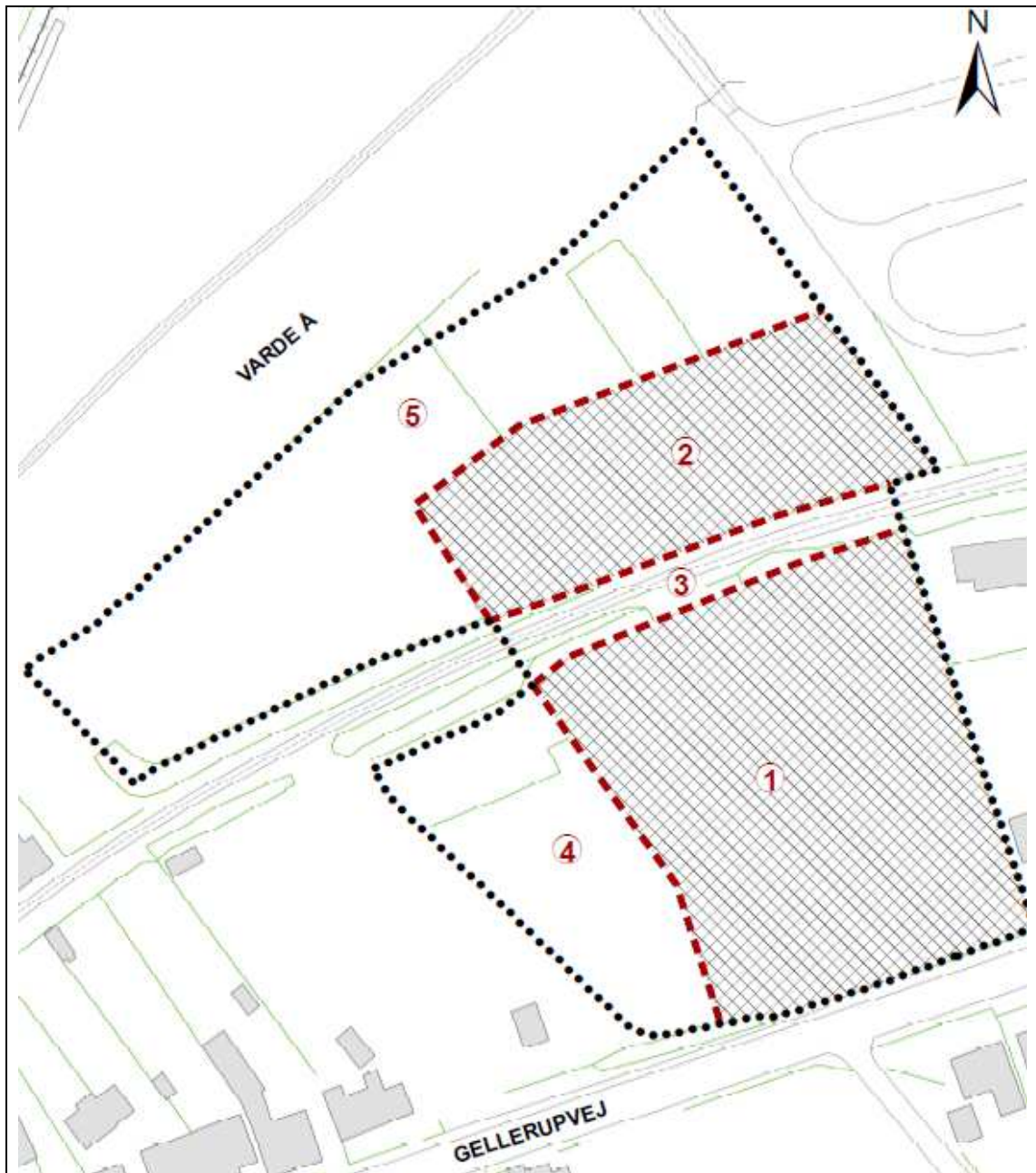
22. november 2013

3. BILAG A



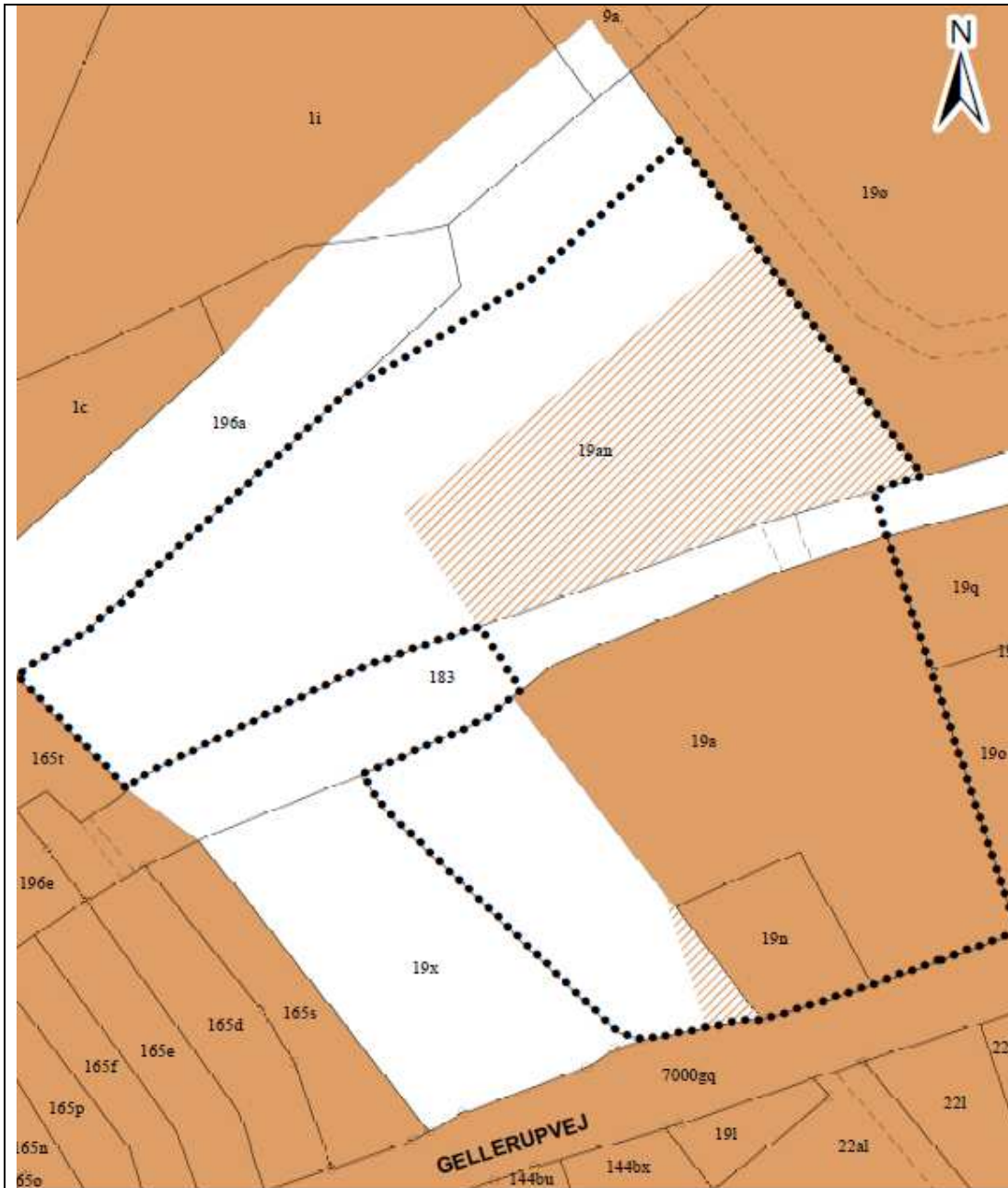


Eksisterende bebyggelse og beplantning (luftfoto 2011). Lokalplanafgrænsning er markeret med rød priksignatur.






Signaturforklaring

-  områdeafgrænsning
-  delområde
-  delområdenummer
-  byggefelt



Signaturforklaring

-  områdeafgrænsning
-  byzoneområde
-  areal, der overføres til byzone

ejerlav: Varde Markjorder

BILAG 2

Vurdering af mulig påvirkning af beskyttelseskrævende naturtyper og arter (Natura 2000 og bilag IV arter) ved udstykning af boliger på matr. 19n, 19a og 19an Varde Markjorder (Gjellerupvej 33-35)

Naturplan/JMH / 01.07.2013

Baggrund

Arealer for en påtænkt udstykning af nye boliggrunde på matr. 19n, 19a og 19an Varde Markjorder er besigtiget den 20. juni 2013 på foranledning af ejer, Kim Fog Svendsen.

Baggrunden er, at Varde Kommune har stillet krav om, at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag for området skal vurderes, om projektet kan skade arter eller naturtyper i internationale naturbeskyttelsesområder eller yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Ved telefonisk kontakt til Varde Kommune den 19. juni blev det oplyst, at Team Natur og Park ikke har konkret kendskab til forekomst af bilag IV arter på ejendommen. Det oplyses dog, at området er rigt på natur med mulig forekomst af flagermus, og at der er fundet spor efter birkemus i form af knoglerester i uglegylp i Kongens Kær i ådalen i udkanten af Varde mod øst i 2007. Desuden er hele ådalen levested for odder.

En del af projektområdet indgår i Natura 2000 område N88 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde), der omfatter habitatområde H77.

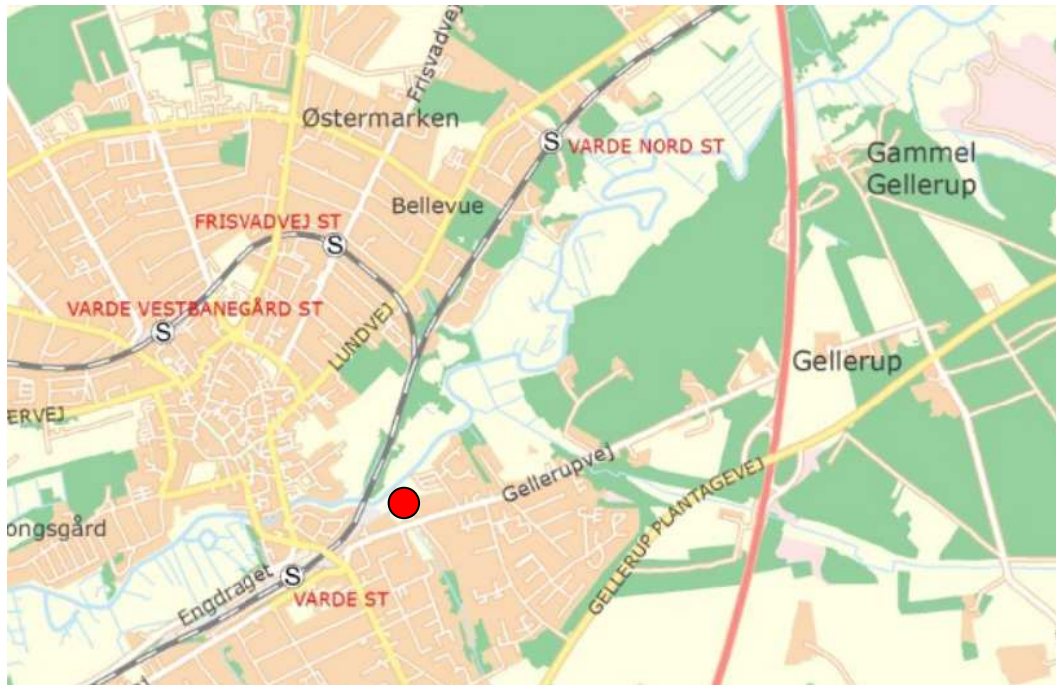
Følgende screening fokuserer på en mulig påvirkning af naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for det nævnte internationale naturbeskyttelsesområde. Desuden vurderes eventuel indvirkning på bilag IV arter, med særlig vægt på de arter, som er fremhævet af Varde Kommune.

Projektet

Beliggenheden af den påtænkte udstykning fremgår af kort og luffoto på side 2.

Lokalplanområdet er på i alt 17.214 m² og omfatter matr. 19n, 19a og 19an Varde Markjorder. Området grænser op mod Varde Å mod nord og Gellerupvej mod syd, og gennemskæres af et banestykke, som i dag er nedlagt og indgår i et stisystem langs Varde Å.

Området har vejadgang fra Gellerupvej mod sydøst. Det fremstår med to boliger, og en del små udhuse i forbindelse med køkkenhave. De dyrkbare dele af området har tidligere været gartneri.



Øversigtskort med placering af projektområdet.





Projektområdet (rød) i forhold til Natura 2000 område N88/Habitatområde H77 (grøn skravering).

Ønsket er at udstykke tre grunde til parcelhuse ned mod åen nord for det gamle jernbanespor og at foretage en udstykning af og af 25 lejligheder i to plan (ca. 2.500 m²) mellem jernbanespor og Gellerupvej, kombineret med nedrivning af de nuværende boliger, udbygninger og udhuse.

Byggefeltet for parcelhusene (I) og ejerlejlighederne (II) er vist på luftfotoet nedenfor. Desuden er vist cirka placering af fremtidige haveanlæg nord for byggefelt I samt placering af tre påtænkte bådebroer. Der indgår også en foreløbig plan for placeringen af lejlighederne i byggefelt II.



I forbindelse med det planlagte byggeri ønskes en del træer fjernet, både for at gøre plads til huse og haver og for at sikre udsigt over ådalen og selve åen. Der ønskes mulighed for at fjerne træer uden for selve byggefeltene, hvis de hæmmer udsigten. Enkelte træer i byggefeltene kan dog eventuelt bevares.

Desuden ønskes mulighed for planering/stabilisering af fugtige områder inden for og nord for byggefelt I og inden for byggefelt II, med henblik på etablering af haver, plænearealer osv.

Lokalplanområdet omfatter en mindre del af Natura 2000 område N88 langs åen længst mod nordøst og grænsen for lokalplanområdet og Natura 2000 området er sammenfaldende langs den resterende strækning mod nord.

Etablering af bådebroerne og en del af haveanlæggene nord for byggefelt I overskrider grænsen til Natura 2000 området.

Metode

Lokalplanområdet blev besøgt alene samt i fællesskab med ejer den 20. juni 2013, fra cirka kl. 8:00 til 12:00.

Ved besøget blev hele området gennemgået for at kortlægge områdets naturtyper og for at afdække mulige levesteder for odder, som er anført på habitatområdets udpegningsgrundlag, og for bilag IV arter, med særlig fokus på flagermus og birkemus.

Ved gennemgangen blev der søgt efter mulige yngle- og rasteplasser for flagermus, især gamle træer med huller og sprækker samt hulheder i udhuse, og efter egnede biotoper for birkemus, herunder fugtige områder med høj plantevækst, levende hegn, skov med frodig undervegetation samt skråninger med mulighed for yngle- og overvintringshuller.

Desuden blev ejerne af de to nuværende boliger udspurgt med henblik på mulig forekomst af flagermus på lofter mv.

Der blev ikke foretaget aflytning efter flagermus eller forsøg på fangst af birkemus. Der blev ikke søgt efter odderspor.

Biolog Julie Dahl Møller er konsulteret vedr. generelle vurderinger af flagermusenes og birkemusens krav til levesteder og afværgeforanstaltninger. Julie Dahl Møller har ikke deltaget i besigtigelse af lokalplanområdet.

Udpegningsgrundlag

Følgende arter og naturtyper indgår i udpegningsgrundlaget for internationale naturbeskyttelsesområder i N88 /1/:

Habitatområde H77

Flodperlemusling (1029)

Havlampret (1095)

Bæklampret (1096)

Flodlampret (1099)
Laks (1106)
Snæbel (1113)
Odder (1355)

Visse-indlandsklit (2310)
Revling-indlandsklit (2320)
Græs-indlandsklit (2330)
Kransnålalge-sø (3140)
Næringsrig sø (3150)
Vandløb (3260)
Våd hede (4010)
Tør hede (4030)
Enekrat (5130)
Surt overdrev (6230)
Tidvis våd eng (6410)
Urtebræmme (6430)

Hængesæk (7140)
Tørvelavning (7150)
Kildevæld (720)
Rigkær (7230)
Bøg på mor (9110)
Bøg på muld (9130)
Ege-blandingsskov (9160)
Stilkeke-krat (9190)
Skovbevokset tørvemose (91D0)
Elle og askeskov (91E0)

Det skal understreges, at der også findes naturarealer inden for lokalplanområdet, som kan være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. En nøjere afgrænsning samt vurdering af disse i forhold til projektet skal udføres af Varde Kommune.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet fremstår meget varieret som en mosaik af

- to boliger med omgivet af haver med store enkeltstående træer
- nuværende og tidligere dyrkningsområder (køkkenhave/gartneri)
- tidligere græsningsarealer (sandsynligvis får) indhegnet med minkbure
- cirka syv nedlagte udhuse med indhegninger
- levende hegn og beplantninger af løv og nål i forskellig alder
- sumpskov og mosearealer præget af trykvand og vandløb

- bræmmer med høje urter langs Varde Å
- skråninger med buske langs nuværende banesti (nedlagt jernbane)

Kortlægningen af områdets natur er opsummeret på luffotoet side 6. Desuden henvises til fotobilaget. De vekslende forhold frembyder velegnede potentielle levesteder for mange forskellige typer organismer, herunder flagermus og pattedyr som odder og birkemus.



Områdets naturindhold

- 1: Åløb med ret tør bræmme, domineret af stor nælde og almindelig mjørdurt med indslag af bl.a. mosebunke, engrævehale, lysesiv, krybende baldrian og almindelig fredløs.
- 2: Tæt blandet og ret ung beplantning med bl.a. syren, rødgran, stilkeg, vortebirk, hæg, seljerøn, rynket rose og ædelgran.
- 3: Tørt brakareal med bl.a. rød svingel, håret høgeurt, fandens mælkebøtte, almindelig hundegræs, lancetbladet vejbred, fløjlsgræs, almindelig rapgræs, engrævehale, almindelig kongepen, agertidsel og lav ranunkel.
- 4: Højt løvhegn med bl.a. løn og række af ældre bøgetræer.
- 5: Ung bevoksning med rødæl og undervegetation af stor nælde
- 6: Højt løvhegn med række af ældre rødæl

7: Mose, der danner bræmme langs vandløb, med bl.a. unge og ældre/udgåede rødde, gul iris, dagpragtstjerne, gråpil, almindelig mjøddurt, engforglemmevej, lysesiv, almindelig fredløs, krybende baldrian, kærtidsel og engrævehale. Mod øst kraftig opvækst af kæmpebalsamin.

8: Baneskrånninger med åbne partier med bl.a. rød svingel, rajgræs, almindelig mangeløv, almindelig fredløs, stor nælde og hindbær samt opvækst af bl.a. vortebirk, stilkeg, mirabel, gyvel og ahorn.

9: Trykvandspåvirket fugtigt samt pletvis meget vådt område med bl.a. krybende baldrian, sumpkællingetand, blå iris, almindelig mjøddurt, engforglemmevej, lysesiv, rødde og vortebirk.

10: Boliger med køkkenhaver, nedlagte udhuse og en del enkeltstående store løvtræer, bl.a. ask og løn.

11: Naboareal til projektområdet. Vandløb med delvis sumppræget højskov af bl.a. rødde, ahorn, røn, vortebirk og rødeg.

Fund af arter på udpegningsgrundlaget samt fund af bilag IV arter

Der blev ved besigtigelsen den 20. juni ikke fundet tegn på forekomst af arter på udpegningsgrundlaget for H77 eller af bilag IV arter, hverken inden for lokalplanområdet eller de nærmeste naboområder.

Det skal understreges, at manglende fund ikke er ensbetydende med, at de pågældende arter ikke kan findes i området. Det gælder især, når der som i den aktuelle situation ikke er foretaget mere målrettede eftersøgninger af arterne.

Flagermus kan for eksempel eftersøges med lytteudstyr om natten. Eftersøgning af birkemus er en ret omfattende og vanskelig opgave, som normalt udføres ved opsætning af fælder. Eftersøgning af odder vil kræve en gennemgang af bredzonen langs Varde Å for spor inden for et større område.

Ejerne af de to boliger i lokalplanområdet oplyser, at de ikke har bemærket flagermus i bygningerne. Den ene ejer, der har boet på stedet i mange år, har tidligere set flagermus flyve langs med banestien, men har ikke observeret disse inden for de seneste cirka 10 år.

Potentielt er der mulighed for forekomst af flere arter flagermus på egnen. I forbindelse med VVM undersøgelser i et påtænkt vindmølleområde ved Bækkehede Plantage cirka 10 km vest for Varde blev der i 2012 registreret mindst 5 arter flagermus, herunder brunflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, dværgflagermus og troldflagermus. Desuden blev der sandsynligvis registreret vandflagermus /2/.

Birkemus er fundet i Kongens Kær i sløruglegylp lige uden for Varde mod øst i 2007 /3/. Arten må på grundlag af dette fund regnes for at have mulige forekomster på egnede lokaliteter også andre steder i ådalen.

Odder har inden for de seneste årtier bredt sig meget, og findes nu i hele Jylland. Arten lever også i Varde Å systemet, hvor den blandt andet er registreret i 2005 med sporafsætning inde i centrum af Varde By /4/.

Der er ikke gjort forsøg på at fremskaffe detaljerede oplysninger om forekomsten af bløddyr og fisk på udpegningsgrundlaget for H77. Alle arter tilknyttet nedre vandløbsstrækninger må forventes at have potentielle levesteder i Varde Å ud for lokalplanområdet.

Fund af naturtyper på udpegningsgrundlaget

Varde å repræsenterer naturtypen vandløb (3260), som indgår i udpegningsgrundlaget for Habitatområde H77 /5/.

Vegetationen i dele af bredzonen af Varde Å er af en karakter, der kan opfylde definitionen på urtebræmme (6430). Dette gælder især bredzonen langs mosearealet mod vest. Mod nordøst er bunden er ret tør og vegetationen stærkt domineret af stor nælde. Naturtypen her vurderes ikke at være fuldt repræsentativ for 6430.

Der er også sporadisk forekomst af elementer fra naturtypen elle- og askeskov (91E0) langs grænsen til Natura 200 området, dog primært i så små pletter (mest enlige eller små grupper af rødell), at der kan ses bort fra denne naturtype.

Desuden kan der ses bort fra naturtyper med bøg (9110, 9130), idet bøg kun er repræsenteret ved et enkelt levende hegn, som støder op til Natura 2000 området fra syd.

Der er ikke fundet tegn på forekomst af andre naturtyper på udpegningsgrundlaget.

Vurdering

Der anlægges et forsigtighedsprincip ved vurderinger af projekter i forhold til de arter, som er optaget på udpegningsgrundlag for habitatområder, og for bilag IV arter. Blandt andet forudsættes det, at de anførte arter kan have mulig forekomst i lokalplanområdet.

Flagermus

De fleste flagermusarter, der er kendt fra egnen omkring Varde, bruger i udpræget grad løvskove eller vådområder til at søge føde, og ynglebiotoperne skal for de fleste arter helst indeholde gamle løvtræer eller huse, hvor dyrene kan gemme sig og yngle i revner og sprækker /6/ /7/.

Disse krav til levesteder er godt opfyldt i lokalplanområdet, hvor der både er mange enkeltstående løvtræer, samt mere samlede bevoksninger og levende hegn med løvtræer. Desuden er der flere steder ret gamle træer, med døde grene og stammer.

Fældning af træer

Fældning af træer vil kunne mindske flagermusenes muligheder for at søge føde i lokalplanområdet, og især fældning af ældre træer med udgåede grene og stammer kan reducere flagermusenes muligheder for at hvile og overvintre i området.

Af hensyn til flagermusenes fødesøgning bør træfældning begrænses mest muligt. Der vil dog også efter etableringen af boligerne være mange træer i området, samt moser og vandløb, hvor flagermusene kan søge føde.

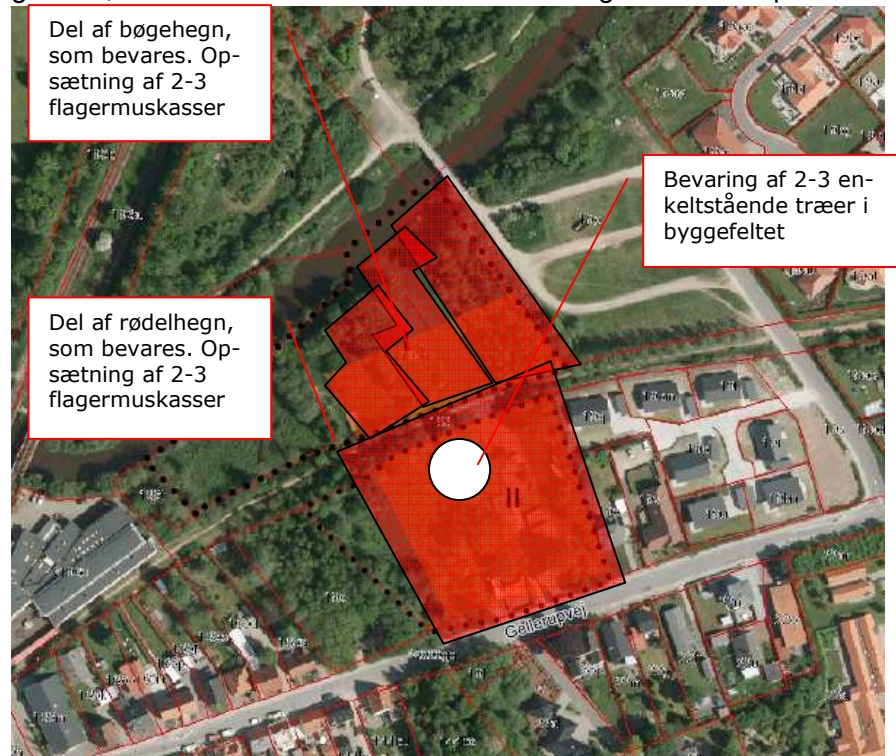
Ved besigtigelsen den 20. juni 2013 blev der fundet træer med udgåede grene i de to levende hegn med bøg og rødell ned mod åen. Desuden blev der fundet udgåede stammer af rødell i mosen mod vest.

Ejer gav udtryk for, at to løvhegn med bøg og rødæl ned mod åen ønskes fældet af hensyn til udsigten. For at sikre eventuelle hvile- og overvintningssteder for flagermus, bør fældningen af de to hegn begrænses mest muligt. En løsning kunne være kun at fælde halvdelen af de to hegn og som afværgeforanstaltning at opsætte flagermuskasser i de resterende træer i hegnene.

Ejers ønsker om træfældning og de anførte forslag til tilpasninger og afværgeforanstaltninger af hensyn til flagermus er vist på nedenstående luffoto.

Flagermus kan benytte træer som opholdssteder året rundt. De føder unger fra omkring midten af juni og lidt ind i juli, afhængigt af arten og vejret, hvorfor denne periode bør friholdes fra fældning. I sensommeren opløses kolonierne gradvist, og flagermusene strejfer rundt for at fede sig op til vinterdvalen på steder med særlig rig forekomst af insekter /8/. Fældning udføres bedst på dette tidspunkt, fra cirka 1. september til midt i oktober (Julie Dahl Møller, pers. opl.).

Opmærksomheden henledes på, at der ifølge artsfredningsbekendtgørelsen (BEK nr. 901 af 11/07/2007) er forbud mod forsætligt drab af flagermus, samt forbud mod at fælde hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august.



Fældningsområder vist med rødt, samt angivelse af tilpasninger og afværgeforanstaltninger af hensyn til flagermus. Uden for de røde felter bevares eksisterende gående og døde træer.

Nedrivning af boliger og udhuse

Sydflagermus bruger udelukkende bygninger som opholdssteder, både sommer og vinter, mens dværgflagermus og troldflagermus kan anvende både bygninger og hule træer som opholdssteder året rundt.

Inden for byggefeltene er der cirka 7 mindre udhuse. En gennemgang viste, at disse generelt er uden hulheder, og derfor sandsynligvis ikke egnede til flagermus.

Lofterne og tagkonstruktionerne i de to nuværende boliger med udbygninger ved Gellerupvej kan i højere grad være egnede som rasteplasser og overvintringssteder for flagermus. Der er dog ikke fundet synlige spor efter flagermus på bygningerne, og ejerne oplyser, at de ikke er bemærket flagermus. Dette tyder på, at bygningerne ikke benyttes af flagermus.

Hvis der under nedrivningen - mod forventning - alligevel viser sig at være flagermus i bygningerne, skal dyrene udsluses. Alternativt skal der gives dispensation til nedrivning uden udslusning. Der kan fås råd og vejledning om udslusning og muligheder for dispensation hos den lokale afdeling af Naturstyrelsen.

Som en ekstra sikkerhedsforanstaltning anbefales det at foretage en undersøgelse med aflytning, som kan be- eller afkræfte forekomst af flagermus i bygningerne, før nedrivningen påbegyndes. Under alle omstændigheder anbefales det at begrænse nedrivningen til perioden 1. september til midt i oktober.

Samlet vurdering af projektets betydning for flagermus

Det vurderes på ovenstående grundlag, at udstykningerne i lokalplanområdet kan gennemføres uden negativ påvirkning af vigtige yngle- og rasteområder for flagermus, og uden væsentlig forringelse af flagermusenes mulighed for at bruge området til fødesøgning.

Dette forudsætter, at fældningerne begrænses som skitseret, under iagttagelse af de anførte afværgeforanstaltninger og regler for fældning, og at nedrivningerne planlægges, så der er mulighed for at udsluse eventuelle flagermus i de nuværende bygninger.

Birkemus

Denne art lever i mange forskellige naturtyper, blandt andet i høje urter i fugtige områder, samt i levende hegn og lysåbne skove med rig undervegetation. Desuden bruger den frostfrie områder, blandt andet på skrånninger og braklagte arealer, til at udgrave huller til yngle- og overvintringsreder /3/ /7/. Disse krav til levesteder er alle særdeles godt opfyldt i det meste af lokalplanområdet, også i dele af de planlagte byggefeltene og haveområder.

En af konflikterne i forhold til birkemus kan bestå i nedlæggelse af de levende hegn, især i nærheden af urtebræmmerne langs åen og mosearealet mod vest. En begrænset fældning af disse hegn, som skitseret for flagermus, vil også være et positivt hensyn til birkemus.

Etablering af boliger og haver i forbindelse med byggefelt I mod nordøst vil berøre tør brakjord med høj græsvækst, som kan være egnet for birkemus til udgravning af reder.

For at undgå at ødelægge eventuelle yngle- og overvintringsreder bør gravninger og anlæg af haver i området ikke finde sted i yngletiden i juni - august og under vinterdvalen fra oktober til maj.

Som afværgeforanstaltning, der kan være med til at opveje tabet af mulige redesteder ved etableringer af boliger og haver på brakarealerne, anbefales det at etablere afslutte hver af haverne ned mod åen med en lille jordvold på 0,5 til 1 meters højde, med mulighed for indvandring af høj, naturlig græsvegetation. Desuden bør det overvejes om muligt at efterlade et stykke af brakjorden ned mod volden urørt, for eksempel de sidste 10 -15 meter ned mod volden.

For ikke at mindske birkemusenes nuværende muligheder for at søge føde og sprede sig i ådalen, bør de brednære områder med høj urtevegetation langs med åen bevares urørt.

Etablering af boliger, haver og fællesarealer i forbindelse med byggefelt II vil længst mod vest berøre fugtige arealer med høj urtevekst, der er egnet som opholdssted og fødesøgningsområde for birkemus. Af hensyn til birkemusen bør påvirkningen af det fugtige område begrænses mest muligt uden opfyldning, slåning eller andet.

Desuden er det vigtigt ikke at påvirke andre fugtige arealer i lokalplanområdet, uden for de fremtidige bolig- og haveområder.

De anførte forslag til tilpasninger og afværgeforanstaltninger af hensyn til birkemus er vist på side 31.

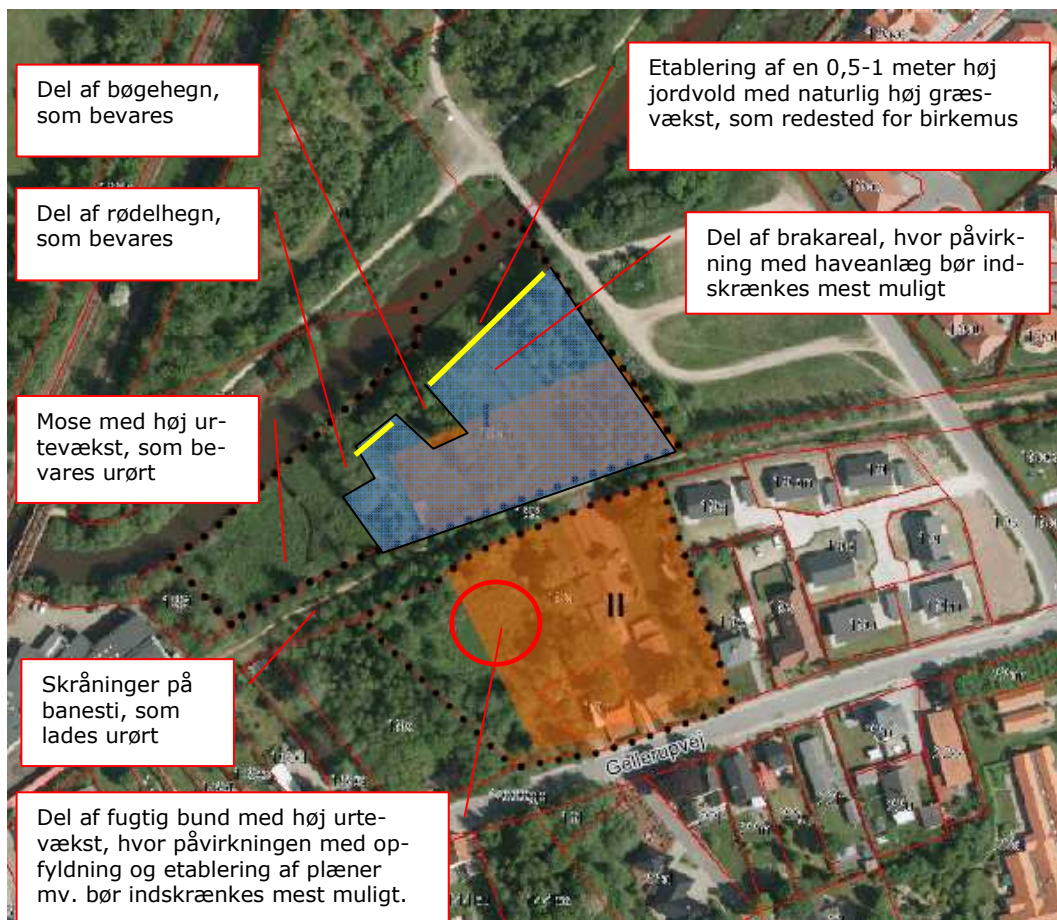
Samlet vurdering af projektets betydning for birkemus

Der er betydelig risiko for at påvirke potentielle fødesøgningsområder samt potentielle yngle- og rasteområder for birkemus negativt ved etablering af boliger i lokalplanområdet. Dette skal ses i lyset af, at enhver indskrænkning af levesteder vil gøre bestanden af denne sjældne art i Varde ådal mere følsom i fremtiden.

For bedst muligt at sikre områdets økologiske funktion for birkemus, bør de mest velegnede arealer for arten i lokalplanområdet bevares, eller påvirkes mindst muligt.

Der er stadig ret begrænset viden om, hvilke arealtyper birkemusen foretrækker, men arten er ved tidligere undersøgelser især fundet i områder, der veksler mellem fugtige arealer med høj urtevekst, som bruges til fødesøgning, og tørre arealer som skråninger og brakmarker, der bruges til at grave hulle til reder. Alle disse arealtyper findes i lokalplanområdet, også inden for de anførte byggefelter og haveanlæg.

Selvom grundlaget er usikkert, vurderes det, at man vil kunne sikre den økologiske funktion for birkemus, hvis udstykningsprojektet justeres i god overensstemmelse med de foreslåede tilpasninger og afværgeforanstaltninger.



Forslag til tilpasninger og afværgeforanstaltninger af hensyn til birkemus. Fremtidige haver langs åen er vist med blå

Odder

Odderen findes i både stillestående og rindende vand. Bestandens tæthed er aldrig særlig stor, da oddere kræver meget plads, ofte mere en 10 km vandløb. Odderen er især aktiv fra skumring til solopgang. Om dagen opholder den sig i en hule i brinken eller måske under buske træer eller andet, der kan give ly /7/.

Yngle- og rasteområder kan findes i hele artens udbredelsesområde og den kan parre sig over hele territoriet året rundt. Ungerne fødes i en sikker hule i et afsides beliggende sø- eller moseområde /7/.

Der forligger ikke konkrete oplysninger om toleranceværdier for odder i forhold til menneskelige aktiviteter. Der kan være stor forskel på intensitet og varighed, antal mennesker, arealmæssig spredning, lydniveau og synlighed. Overordnet kan man dog anføre, at:

- odderen undgår meget forstyrrede områder odderen er mest påvirket af forstyrrelse nær dens bo og reagerer,
- specielt kraftigt på løse hunde,
- hunner med unger er særdeles følsomme over for forstyrrelser.

Odderen findes i hele Varde Å systemet. Strækningen ud for lokalplanområdet er så bynært og forstyrret, at arten sandsynligvis kun kan bruge området til fødesøgning og passage mellem forskellige steder i territoriet. At odderen kan færdes i området bekræftes af undersøgelser i 2005, hvor duftmarkeringer og pelsaftryk af odder blev fundet helt inde i centrum af Varde By /4/.

Den væsentligste interesse, hvad angår odderen, består i at bevare åstrækningen ud for lokalplanområdet så uforstyrret som mulig. Mod dette taler ønsket om at etablere bådebroer langs åen. Af hensyn til odderen anbefales det ikke at etablere de ønskede bådebroer, både på grund af de øgede forstyrrelser som følge af den meget synlige færdsel på broerne, og som følge af de ekstra forstyrrelser, som sejladss på åen i forbindelse med broerne vil kunne medføre.

For at modvirke forstyrrelser af odder som følge af aktiviteter i de planlagte haver nord for byggefelt I bør den nuværende bræmme med høje urter langs åen bevares.

Desuden anbefales det som afværgeforanstaltning at etablere en skærmende beplantning af høje buske eller lignende mellem urtebræmme og haverne, så den visuelle og lyd-mæssige forbindelse mellem åen og haverne begrænses mest muligt.

Afskærmningen kan med fordel kombineres med forslaget om at etablere en jordvold for birkemus mellem urtebræmme og haverne. Beplantningen etableres et par meter fra jordvolden, for at sikre lys til høj græsvegetation på volden.

Samlet vurdering af projektets betydning for odder

Det vurderes, at udstykningerne i lokalplanområdet kan gennemføres uden negativ påvirkning af Varde Å's betydning for odderen som raste og yngleområde, og som muligt passage- og fødesøgningsområde.

Dette forudsætter, at udstykningen ikke fører til øget forstyrrelse langs åen, for eksempel gennem etablering af bådebroer og haveanlæg helt ned til kanten af åen, og at der som afværgeforanstaltning etableres en afskærmende beplantning mellem urtebræmme langs åen og de fremtidige haver i lokalplanområdet.

Øvrige arter

Der er ikke kendskab til andre arter på udpegningsgrundlaget for habitatområde H77 eller andre bilag IV arter, som vil kunne påvirkes af projektet.

Eventuel etablering af bådebroerne vurderes at være et så begrænset fysisk indgreb, at det ikke vil kunne påvirke levesteder for de fisk og muslinger, som indgår i udpegningsgrundlaget. Det forudsættes, at bådebroerne i givet fald vil blive udført i miljøvenlige materialer, som ikke afsætter giftstoffer til vandet.

Desuden forudsættes det, at åen afskærmes mod afstrømning fra byggepladsen i anlægsfasen, og at spildevand og overfladevand fra området indgår i byens normale afledningssystemer.

Naturtyper

Det vurderes, at projektet ikke vil kunne føre til fysisk påvirkning af naturtyper anført på udpegningsgrundlaget for habitatområde H77, inden for afgrænsningen af Natura 2000-området.

Eventuel etablering af haver og bådebroer langs åen mod nordøst vil påvirke bræmmen af høje urter, som indeholder elementer af naturtype 6430. Bræmmen i denne del af lokalplanområdet er dog så atypisk udviklet, med ret tør bund og dominans af stor nælde, at den ikke anses for at opfylde betingelserne for at tilhøre naturtype 6430.

De øvrige naturtyper på udpegningsgrundlaget findes ikke i lokalplanområdet.

Konklusion

Den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde H77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Dette forudsætter, at udstykningen med anlæg af boliger og haver begrænses til de områder, som er anført under projektbeskrivelsen.

Desuden forudsættes følgende tilpasninger og afværgeforanstaltninger:

- Fældning af træer begrænses mest muligt
- De to levende hegn med store bøgetræer og rødæl ned mod Varde Å bevares eller fældes kun delvist, af hensyn til flagermus og birke-
mus. Hvis dele af hegnene fældes, opsættes 2-3 flagermuskasser i de resterende træer i hvert af de to hegn.
- Der bevares 2-3 enkeltstående træer i byggefeltet mellem Gellerupvej og banestien, af hensyn til flagermus
- Fældning af træer begrænses til perioden september til midt i oktober, af hensyn til flagermus.
- Gravearbejde samt planering mv. i forbindelse med byggeri og etablering af haveanlæg nord for banestien begrænses til perioden sep-
tember til midt i oktober, af hensyn til birkemus.

- Der etableres en 0,5 - 1 meter høj jordvold med høj naturlig græsvækst med en skærmende beplantning af buske langs sydsiden af volden oven for urtebræmmen ned mod Varde Å, af hensyn til birkemus og odder.
- 10 - 15 meter af brakarealet ned mod åen efterlades så vidt muligt urørt, af hensyn til birkemus.
- Bræmmerne med høj urtevækst langs Varde Å efterlades urørt, af hensyn til birkemus og odder. Det samme gælder andre fugtige områder med høj urtevækst vest for byggefelt I og vest for byggefelt II, af hensyn til birkemus.
- I selve byggefelt II begrænses påvirkningen af de fugtige områder mod vest mest muligt, eller udtages helt af byggeprojektet, af hensyn til birkemus.
- Varde Å friholdes fra etablering af bådebroer, af hensyn til odder.
- Nedrivning af de eksisterende boliger med udbygninger begrænses til perioden september til midt i oktober, af hensyn til flagermus. Der sikres udslusning af eventuelle bestande af flagermus i bygningerne. Alternativt foretages der aflytning efter flagermus før nedrivningen for at skaffe bedst mulig sikkerhed for, at der ikke er flagermus i bygningerne.

Fotobilag:



Omr. 1, bræmme set fra vest



Omr.2. Beplantning, set fra sydvest



Omr. 3. Brakareal, set fra syd



Omr. 4. levende hegn af bøg, set fra øst



Omr. 5. Unge rødel, set fra syd



Omr. 6. Levende hegn af rødel, set fra vest



Omr. 7. Lavtliggende mose, set fra øst



Omr. 7. Mose med bræmme ved Varde Å



Omr. 8. Nedlagt baneskråning, set fra øst



Omr.9. Vådt område nær boliger, set fra øst



Omr. 9. Vådt område, set fra nordvest



Omr.9. Vådt område, set fra vest



Omr. 10. Træer ved boliger, set fra nord



Omr. 10. Drivhuse og udhuse



Omr. 10. Boligområde, set fra nord



Omr. 11. Delvis sumppræget skov, set fra syd

Referencer

- /1/ Natura 2000-plan 2010-2015. Natura 200-område Nr. N88 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Habitatområde H77
- /2/ Vindmøller ved Ulvemose og Bækhede Plantage. VVM-redegørelse og miljørapport, Februar 2013. Rapport udarbejdet af PlanEnergi i samarbejde med Varde Kommune.
- /3/ Møller, J.D., Asbirk, S., Baagøe, H.J., Håkansson, B., Jensen, T.S.: Projekt Birkemus. Naturhistorisk Museum Århus 2011.
- /4/ Supplerende oplysninger til konsekvensvurdering vedr. lokalplanforslag (07–B27–01). Notat/jmh/naturplan/30.11.2005.
- /5/ Danske naturtyper i det europæiske NATURA 2000 netværk. Miljø- og Energiministeriet / Skov- og Naturstyrelsen, 2000.
- /6/ H. Baagøe og T.S. Jensen (2007): Dansk Pattedyr Atlas
- /7/ Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Faglig rapport fra DMU nr. 635, 2007.
- /8/ God praksis for skovarealer med flagermus. Skov- og Naturstyrelsen 2010.

