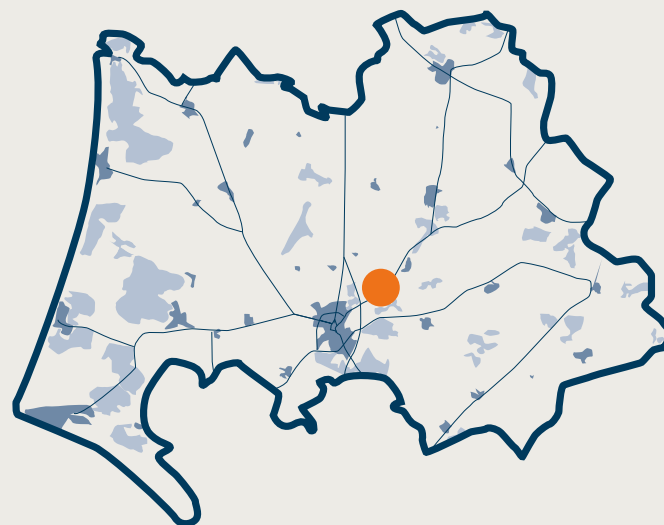




Lokalplan **18.01.L03**

Boligområde i Sig



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 9. september 2016 til den 9. november 2016.

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 an-

den 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 venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre 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.

OVERSIGT

Baggrund og formål.....	4
Områdets beliggenhed.....	4
Eksisterende forhold.....	4
§ 1 Lokalplanens formål.....	6
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.....	6
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning.....	8
§ 5 Veje, stier og parkering.....	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 8 Ubebyggede arealer.....	19
§ 9 Tekniske anlæg.....	24
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	25
§ 11 Grundejerforening.....	25
§ 12 Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt.....	26
§ 13 Aflysning af servitut.....	26
§ 14 Retsvirkninger.....	26
Vedtagelsespåtegning.....	28
Forhold til andre planer.....	29
Forhold til anden lovgivning.....	30
Tilladelser fra andre myndigheder end varde kommune.....	40
Servitutter.....	40

Bilag 1: Eksisterende forhold

Bilag 2: Delområder

Bilag 3: Byggefelter

Bilag 4: Beplantning

Bilag 5: Illustrationsplan

Bilag 6: Visualisering af boliger i delområde 2

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for en boligbebyggelse med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- + Lokalplanen skal sikre, at området ned mod ådalen tilpasses det eksisterende landskab og beplantning.
- + Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre, at området fremstår som et grønt boligområde med en harmonisk bebyggelse.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at overføre området til byzone og tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udstykke parcelhusgrunde og grunde til tæt-lav bebyggelse og fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udformning.

Hensigten er at sikre, at bebyggelsen fremstår som et grønt boligområde og tilpasses områdets topologi og naturområderne omkring Varde Ådal.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Sig mellem den nord-sydgående jernbane og Varde Ådal. Området afgrænses af Vesterbækvej mod nord, jernbanen mod vest, landbrugsarealer mod syd og et bredt engområde/vådområde på dalbunden langs Varde Å mod øst.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,6 ha.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 3,6 ha. Der er adgang til området fra Vesterbækvej ad en grusvej, som fører til 4 eksisterende boliger i områdets nordlige del.

Øst og vest for adgangsvejen fremstår området som et åbent græsare-

al. I lokalplanområdets østligste del skråner terrænet kraftigt ned mod ådalens bund. Skråningens top ligger i kote ca. 13,0 og ved det østlige skel i kote ca. 6,0.



Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, set mod nord.

Den østlige del af området mod Varde Ådal henligger som et uplejet, forholdsvis tilgroet areal i landzone.

Den sydøstlige del af lokalplanområdet rummer en blandet løvtræsbevoksning med høje træer i forskellig alder, mens den nordøstlige del er et åbent græsareal med enkelte buske og træer.

På toppen af skråningen står to rækker markante træer. Den vestligste række er seljerøn, der er plantet i skellet op mod markerne. Den anden række består af bøgetræer, hvoraf en del fremtræder som flerstammede bøgerøller.



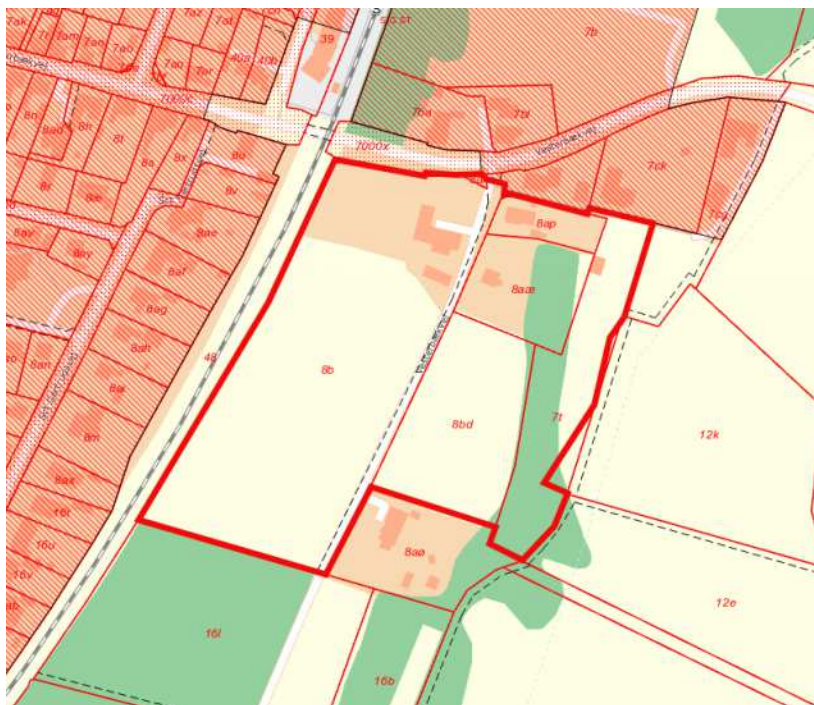
INDLEDNING

Eksisterende beplantning i den sydlige del af lokalplanområdet.

Om-
kring-
liggende
områder

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og anvendes til boligformål og grønne arealer.

Området ligger i tilknytning til den eksisterende boligbebyggelse langs Vesterbækvej. Vest for området, på den anden side af jernbanen, ligger et større boligområde, der udgør den sydlige del af Sig.



Figur 1: Byzone ses med rød skravering, lokalplanområdet er markeret med rød streg



Lokalplanområdet set fra Varde Ådal.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg med henblik på at skabe en harmonisk og ensartet bebyggelse.

at fastlægge principper for områdets vejstruktur.

at tilpasse bebyggelsen områdets topografiske og landskabelige forhold.

at sikre at området fremstår som et grønt boligområde.

at fastlægge retningslinjer, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning på naturtyper og arter i habitatområde 77 og ikke forringer yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 8b, 8bd, 8 al, 8 aæ, 8ap og en del af 7t Sig By, Thorstrup.

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

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at overføre området til byzone og tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udstykke parcelhusgrunde og fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udformning.

Hensigten er at sikre, at bebyggelsen fremstår som et grønt boligområde og tilpasses områdets topologi og naturområderne omkring Varde Ådal.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere såvel åben-lav som tæt-lav bebyggelse. Lokalplanområdet inddeles i fem delområder, der opdeler området efter anvendelse og bestemmelser for etablering af bebyggelse. Derudover inddrager lokalplanen et eksisterende boligområde i landzone med det formål at overføre det til byzone.

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 omfatter en del af matr.nr. 8b og en del af matr. nr. 8bd, Sig By, Thorstrup.

Delområde 2 omfatter en del af matr.nr. 7t, en del af matr. nr. 8aæ samt en del af matr. nr. 8bd, Sig By, Thorstrup.

Delområde 2A og 2B omfatter begge dele af matr.nr. 7t, Sig By, Thorstrup.

Delområde 3 omfatter matr.nr. 8al, 8ap, en del af matr.nr. 8aæ, en del af matr.nr. 8b og en del af matr.nr. 7t, Sig By, Thorstrup.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

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

Delområde 1 udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Delområde 2 udlægges til åben-lav boligbebyggelse

Delområde 2A og 2B udlægges til naturområde

Delområde 3 udlægges til åben-lav boligbebyggelse

- 3.2 Ny bebyggelse i delområde 1 skal opføres som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges i skel.

Tæt-lav bebyggelse skal placeres inden for de markerede byggegrunde som vist på kortbilag 3.

- 3.3 Ny bebyggelse i delområde 2 skal opføres som åben-lav bebyggelse*.

*Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitekt-

3.4 Delområde 2A og 2B skal henligge som naturområde og fremstå med oprindelig vegetation og bevoksning.

3.5 Ny bebyggelse i delområde 3 skal opføres som åben-lav bebyggelse.

§ 4. Udstykning

Generelt

4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 800 m² til åben-lav bebyggelse.

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal udstykkes som:

- selvstændige grunde mellem 300-500 m²,

eller

- som sokkelgrunde

eller

- som storparcel

Delområde 1

4.2 Delområde 1 kan udstykkes som åben-lav eller en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Udstykningen skal ske i overensstemmelse med pkt. 4.1. Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 3.

Dog kan der ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse ske anden udstykning.

Delområde 2, 2A og 2B

virksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 20-35 nye grunde i det ubebyggede område i delområde 1 og 2. Derudover gives der mulighed for at udstykke nye åben-lav byggegrunde i delområde 3, som i dag består af eksisterende boliger.

Der er i delområde 1 mulighed for at bygge både åben-lav og tæt-lave boligbebyggelse. I områdets sydvestlige hjørne er der udpeget 4 grunde, som kan udstykkes til tæt-lav bebyggelse, se kortbilag 3.

- 4.3 Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 3. Mindre skelreguleringer kan tillades.

Delområde 3

- 4.4 Delområde 3 skal udstykkes som åben-lav bebyggelse.
Udstykningen skal ske i overensstemmelse med pkt. 4.1.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vesterbækvej.

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Grunde i delområde 1 vejbetjenes fra vejene a, b og c samt vej A-B.

Grunde i delområde 2 vejbetjenes fra vej d.

Grunde i delområde 3 vejbetjenes fra vej E-F

Der må kun etableres én overkørsel pr. grund. Overkørslen må maksimalt have en bredde på 5 m.

De vejberettigede til den eksisterende private fællesvej over matr. 8b Sig By, Thorstrup har fortsat ret til fri og uhindret færdsel på vej E-F og A-B.

5.2 VEJBREDEDE OG VENDEPLADSER

Veje udlægges som private fællesveje med et vejudlæg på minimum 10 m.

Vejene A-B, C-D og E-F anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m.

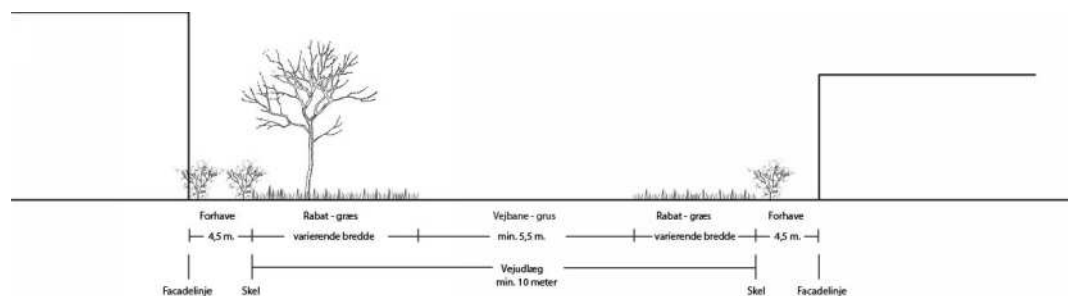
Vejene a-b-c-d anlægges med en kørebanebredde på mi-

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Vesterbækvej via ejendommen Vesterbækvej 24. Den nye adgangsvej til boligområdet vil blive anlagt i forlængelse af den eksisterende vej.

For at bibeholde en åben og grøn karakter i området skal de nye veje anlægges som grusveje med grønne rabatter, hvor der kan plantes buske og træer. Derudover skal der være åbne forhaver mod den centrale adgangsvej. Her må der ikke etableres hækbeplantning, men solitære buske.

Principsnittene nedenfor viser eksempler på, hvordan områdets veje kan tage sig ud.

Vejene udlægges i en bredde som giver mulighed for etablering af nødvendig vejafvanding og stianlæg i rabatterne.



nimum 5 m.

5.3 TVÆRPROFIL

Vejene A-B og C-D udformes som vist i principsnit 1.

Vejene a-b-c udformes som vist i principsnit 2.

Vej d udformes som vist i principsnit 3.

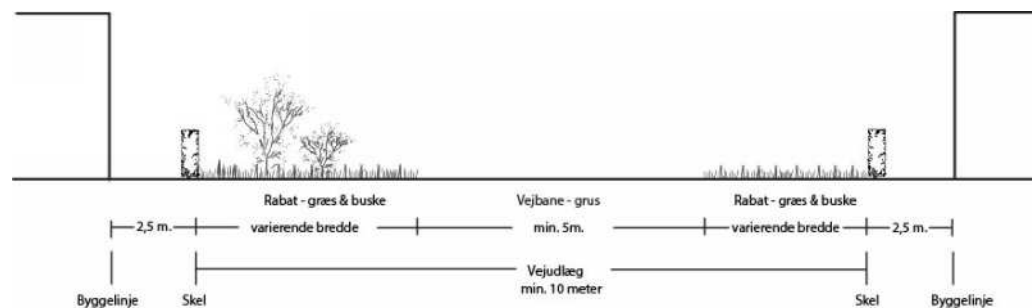
5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

Vejene udføres i grus med græs i begge sider som vist i princippet på principsnit 1, 2 og 3.

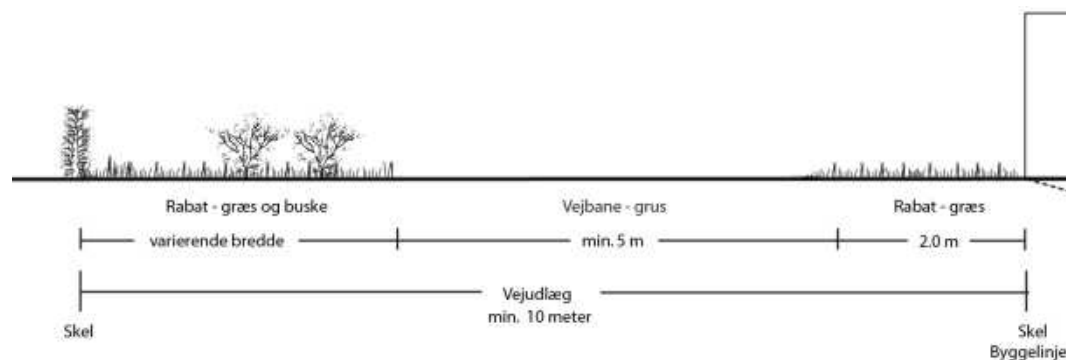
Vendepladser udføres i grus eller græsarmering.

Parkeringspladser udføres i grus eller græsarmering. Parkeringspladser inden for den enkelte ejendom kan etableres

Figur 2: Principsnit 1



Figur 3: Principsnit 2



Figur 4: Principsnit 3

med anden belægning.

Veje, vendepladser og parkeringspladser kan også etableres i gruslignende fast belægning som fx asfalt med OB (overfladebehandling), således at teksturen og farven fra den lyse grus opnås.

Der kan plantes træer og buske i græsrabatterne. Træer skal være solitærtræer af hjemmehørende arter. Stammen skal ved plantning opfylde \varnothing 12-14 cm.

5.5 BELYSNINGSARMATUR

Belysningsarmatur langs veje skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Lyspunkthøjden for udendørs belysning må være maks. 4 m over underliggende terræn.

Alle lyskilder i lokalplanområdet skal afskærmes og nedadrettes.

5.6 PARKERING

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse og mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse.

Parkering skal ved åben-lav bebyggelse foregå inden for den enkelte ejendom. Ved tæt-lav bebyggelse kan der etableres fælles parkeringsplads.

5.7 OVERSIGTSFORHOLD

5.7.1 Ved adgangsvejens (E-F) tilslutning til Vesterbækvej skal oversigtsforhold opfylde Vejdirektoratets anbefalinger i Vejreglerne.

Sidevejenes oversigtsforhold (vej a, b, c, C-D og d) skal opfylde Vejdirektoratets anbefalinger i Vejreglerne.

En garage eller carport medregnes som parkeringsplads.

Oversigtsarealerne skal tinglyses på ejendommene.

- 5.7.2 Oversigtsarealer og ledningstracéer må ikke bebygges eller beplantes med træer og buske.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

Generelt

- 6.1.1 Af hensyn til landskabet må bebyggelse ikke hæves op på en sandpude eller lignende*.

Delområde 1 og 3

- 6.1.2 Bebyggelsen skal placeres med facaden helt eller delvist i den på kortbilag 2 viste facadelinje 4,5 m fra skel.

Hvis bebyggelsen har tagudhæng medregnes tagudhængen som en del af bygningens facade, og i disse tilfælde er det tagudhængen, der skal placeres helt eller delvist i facadelinjen.

Mellem vejskel og facadelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

Delområde 2

- 6.1.3 Bebyggelse skal placeres inden for de viste byggefelter med de på kortbilag 3 fastlagte mål.

Bebyggelsen skal placeres med facaden i den på kortbilag 3 viste facadelinje i skel mod adgangsvejen.

Byggefelterne kan ikke flyttes eller udvides.

*Afværgeforanstaltning fra landskabskarakteranalysen, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

Lokalplanen åbner ikke op for etablering af sandpuder, stolper eller lignende, der kan regulere terrænet. Når der bygges på det skrånede terræn, skal faldet udnyttes i byggeriets arkitektur.

Delområde 1 og 3

Bebyggelsens facade skal placeres i den på kortbilag 2 viste facadelinje for at sikre en harmonisk placeret bebyggelse langs adgangsvejen. På vejsiden af byggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, carporte, udhuse og lign., idet der skal bevares et åbent og indbydende fælles ankomstareal.

Delområde 2

For at tilstræbe at det naturlige terræn omkring skrænten mod ådalen opretholdes, skal bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter. Derudover skal bebyggelsen placeres med den vestlige facade i den på kortbilag 3 viste facadelinje, således at bebyggelsen placeres længst væk fra ådalen, og for at sikre adgang til boligerne i niveau med boligvejen.

Byggefelterne i delområde 2 er placeret på toppen af skrænten, såle-

BESTEMMELSER

6.1.4 I hvert byggefelt er vist en centerlinje, der angiver en bygningsretning, om hvilken bebyggelsen skal centreres (se kort bilag 3).

6.1.5 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal bygges sammen med boligbebyggelsen og kan placeres uden for byggefeltets grænser.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres med facaden i den på kortbilag 3 viste facadelinje i skel mod adgangsvejen og må ikke udgøre et større areal end 30 m².

Der må ikke etableres fritliggende garager, udhuse eller lignende mindre bygninger.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

Delområde 1 og 3

6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eksklusiv evt. andel af fællesareal* må ikke overstige:

30 % for åben-lav bebyggelse (delområde 1 og 3)

40 % for tæt-lav bebyggelse (delområde 1)

6.2.2 Det bebyggede areal til boligen må maksimalt udgøre 200 m² i grundplan, inklusiv en eventuel integreret garage, carport, mv. i et plan.

6.2.3 Boliger må opføres i op til 2 etager. Bygninger på mere end 200 m² i etageareal skal opføres i flere plan.

6.2.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Delområde 2

6.2.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eksklusiv evt. andel af fællesareal må ikke overstige 25 %.

REDEGØRELSE

des at der kan ske niveaufri adgang fra adgangsvejen. Derudover sikrer lokalplanen, at bebyggelsen trækkes længst muligt væk fra ådalen med en tvungen facadelinje mod adgangsvejen.

Centerlinjen skal sikre, at bebyggelsen i delområde 2 gives en bestemt retning, af hensyn til det visuelle udtryk i landskabet.

*Med fællesareal menes vejareal og opholdsareal.

**Afværgeforanstaltning fra miljøvurdering, der sikrer, at projektet ikke

BESTEMMELSER

6.2.6 Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager, jf. pkt 6.2.7

Hvis bebyggelse opføres i 2 etager skal øverste etage være trukket tilbage, så det er tilpasset det eksisterende terræn. ** Se principsnit 4.

6.2.7 Bebyggelse skal opføres i 1 etage i en højde på maksimalt 3,5 m set fra adgangsvejen.

Ud mod ådalen kan bebyggelse opføres i 2 etager som vist på principsnit 4.

Facaden på den øverste etage skal mod ådalen være trukket min. 4 m. tilbage fra facaden på nederste etage som vist på principsnit 4.

Den samlede bygningshøjde må intet sted overstige 8,5 m. Der skal senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fastlægges et niveauplan.

Der må etableres tagterrasse ovenpå nederste etage mod ådalen.

Tagterrasser må ikke være overdækkede.

Der må ikke etableres vinkeltagterrasser.

Der må ikke etableres altaner.

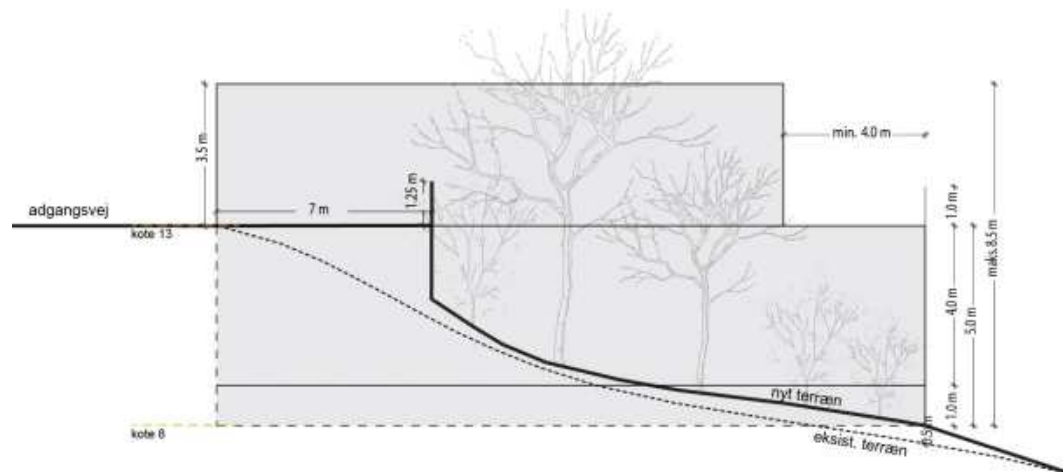
6.2.8 Mellem den på kortbilag 3 viste facadelinje og byggelinje må der inden for byggefeltet etableres belægning.

Derudover må der langs husets sider etableres belægning med en bredde på maks. 1,5 m. Belægningen må etableres uden for byggefeltet.

REDEGØRELSE

medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

For at byggeri på dalsiden indpasses i det skrånende terræn fastsættes bestemmelsen om at øverste etage skal være trukket tilbage i forhold til nederste etage.



Figur 5: Principsnit 4

Bebyggelsen i delområde 2 skal tilpasses terrænet med 1 etage i maksimalt 3,5 meters højde mod boligvejen og i maksimalt 2 etager mod ådalen med en tilbagetrukket facade på øverste etage.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.2 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.2.1 Ny bebyggelse skal opføres i mørke jordfarvede tegl i en af nedenstående jordfarver, defineret som NCS-koder* med +/- 10% tolerance**.
- Brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R, 6030-Y30R eller 7020-Y30R
 - Grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B
- 7.2.2 Facader skal bestå af ikke reflekterende materialer.*
- 7.2.3 Fuger skal fremstå med mørk eller indfarvet fuge (indfarvet fuge med kulør som den pågældende teglsten), svarende til de i pkt. 7.2.1 oplyste jordfarver.
- 7.2.4 I delområde 1 og 3 skal ny bebyggelse udføres enten som blank mur, vandskuret eller pudset tegl eller som pudset beton. Overfladen skal opføres i en mørk jordfarve svarende til de i pkt. 7.2.1 oplyste jordfarver.
- 7.2.5 I delområde 2 skal facader fremstå i blank mur i en mørk jordfarve svarende til de i pkt. 7.2.1 oplyste jordfarver.*
- 7.2.6 En andel af alle bygningens facader på 15 % kan udføres i andet materiale, når det indgår i en samlet arkitektonisk løsning. Materialet skal opføres med en farve svarende til de i pkt. 7.2.1 oplyste jordfarver.
- 7.2.7 Synlige sokler må have en maksimal højde på 20 cm.
- 7.2.8 Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne.
- 7.2.9 I delområde 2 må glaspartier maks. udgøre 50 % af østfacaden mod ådalen. Glaspartier skal følge bygningens facade-

*NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

**Tolerance +/- 10% beregnes som:

+/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt +/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

For at sikre, at boligområdet tilpasser sig mest muligt i landskabet præciseres det, at facade- og tagmaterialet ikke må bestå af reflekterende materialer og skal være i mørke jordfarver.

Der gives mulighed for, at ny bebyggelse i delområde 1 og 3 kan opføres som vandskuret eller pudset tegl eller som pudsede facadeplader eller pudset beton, da området her ikke ligger direkte ned til ådalen. Dog vil bebyggelsen her være delvist synlig fra ådalen, og derfor skal overfladen opføres i mørke jordfarver svarende til bebyggelsen på skrænten. Dette skaber også en overordnet sammenhæng i hele området.

*Afværgeforanstaltning fra miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

Antirefleksbehandlingen af vinduer skal modvirke, at genspejlingen af

BESTEMMELSER

linje*.

7.2.10 Større vinduespartier eller glasfacader ud mod ådalen skal antirefleksbehandles.*

7.2.11 Solenergianlæg** skal indbygges i bebyggelsens tage eller facader, så fritstående synlige konstruktioner undgås.* Se figur 6.

Solenergianlæg må ikke vende ud mod ådalen eller være synlige fra ådalen*.

Solenergianlæg skal fremstå i ensfarvede paneler, rammer, beslag mv. i samme farve, som overfladen det placeres på*.

Der må ikke opstilles fritstående solcelleanlæg inden for lokalplanområdet*.

7.2.12 Værn på tagterrasser i delområde 2 må ikke overstige en højde på 1 m.

7.3 TAGFORM

I delområde 1 og 3 skal tage udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 45-50 grader eller med ensidig taghældning med en hældning på mellem 10-30 grader.

I delområde 2 skal tage udføres som flade tage (built up) uden udhæng.

I delområde 2 må der anlægges tagterrasser på bygningsdele, der opføres i én etage mod ådalen.

I delområde 1 og 3 må der anlægges indeliggende tagterrasser.

Der må ikke etableres altaner inden for hele lokalplanområdet.

REDEGØRELSE

solens stråler er til gene for det omkringliggende landskab.

**Solenergianlæg er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af strøm, varme eller lignende, såsom solceller, solfangere mv.



Figur 6: Eksempel på solpaneler på taget uden synlige konstruktioner

*Afværgeforanstaltning fra miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

7.4 TAGMATERIALER**Fællesbestemmelser for hele området**

- 7.4.1 Der må ikke finde lysforurening af aften- og nattehimlen sted*.
- 7.4.2 Der må ikke etableres ovenlysvinduer i tage i delområde 2.*
- I delområde 1 og 3 må ovenlysvinduer ikke placeres langs tagryggen. Her må der kun isættes enkeltstående tagvinduer eller kviste min. 2 m fra tagryggen.
- Tage skal have en glans under 10 samt fremstå i en mørk, mat jordfarve. Eventuel overfladebehandling må ikke være synlig eller reflekterende.*

Delområde 1 og 3

- 7.4.3 Tage på nye beboelsesbygninger skal beklædes med:
- Sorte teglsten, der er matte og uden synlig eller reflekterende overfladebehandling. Glans** < 10.
 - Sort tagpap med lister.
- Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes med enten:
- Teglsten, der opfylder samme krav, som ved hovedhuset,
 - sort tagpap, eller
 - sort tagpap med lister for bygninger, der opføres med tage med hældning.

Småbygninger kan desuden udføres med fladt, grønt tag med sedum.

Delområde 2

- 7.4.4 Tage på bebyggelsen skal dækkes med sort tagpap eller etableres som grønne tage med sedum.

For at mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre at området ikke bliver synligt over længere afstande fra syd og øst, fastsætter lokalplanen bestemmelser omkring lysforhold og reflekterende materialer.

*Afværgeforanstaltning fra miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

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

Se bilag 6, der visualiserer boligbebyggelsen i delområde 2 set fra ådalen.

7.5 BELYSNING

- 7.5.1 Alle udendørs lyskilder må kun lyse nedad og skal være afskærmet mod opadrettede og udadrettede lysstråler. Dette gælder også belysning i haveanlæg generelt.*

I delområde 2 må der kun placeres udvendig belysning på bebyggelsens facade mod adgangsvejen samt på den del af de øvrige facader, der ligger mellem den på kortbilag 3 viste facadelinje og byggelinje.

I delområde 2 må bygninger ikke belyses og der må ikke etableres belysning i terræn eller i udendørs haveanlæg på den enkelte grund.

- 7.5.2 Der må ikke etableres nogen form for belysning i delområderne 2A og 2B.

7.6 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.

- 7.6.1 Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu og være matsorte, blanksorte, mørkegrå for ny bebyggelse i delområde 2, mens de for ny bebyggelse i delområde 1 og 3 også må være hvide.

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

- 7.6.2 Der må ikke isættes tonede eller buede ruder.
- 7.6.3 Tagrender og nedløb skal udføres i zink.
- 7.6.4 Værn på tagterrasser i delområde 2 skal udføres i galvaniseret eller rustfrit stål, som skal fremstå mat, med fyldninger i klart eller sandblæst (opal) glas. Værn kan alternativt være i sortmalet metal. Håndliste kan udføres i træ.

Hvis glas fremstår som klart glas skal dette være antire-

*Afværgeforanstaltning fra miljøvurdering, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

For at sikre, at der ikke sker en lysforurening af aften- og nattehimlen, fastsættes der vilkår for lysforhold i boligområdet. Vilkårene skal mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre, at området ikke bliver synligt over længere afstande fra syd og øst.

fleksbehandlet i delområde 2.*

7.7 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

7.7.1 Parabolantener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej, privat fællesvej, fællesareal og ådalen. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantenerne skæmmer mindst muligt.

Der må ikke opsætte parabolantener og andre antenner i delområde 2A og 2B.

7.7.2 Parabolantener må maksimalt have en diameter på 1 m. Parabolantener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

7.7.3 I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan der opsættes ét skilt på ejendommens facade i delområde 1 og 3. I delområde 2 må skiltet kun placeres på bebyggelsens facade mod adgangsvejen. Skiltet må i dimension ikke overstige følgende:

0,3 m i højden og 0,5 m i længden.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 UDENDØRS OPHOLDSAREALER

8.1.1 Der skal etableres et fællesareal med en placering som i princippet vist på kortbilag 4.

Arealet kan desuden anvendes til forsinkelsesbassin til regnvand, hvis det vurderes nødvendigt.

8.1.2 På det fælles opholdsareal skal der etableres solitære træer og grupper af buske af:

- Blommebladet tjørn – str.: buske
- Sargentæble – str.: buske
- Dunet gedeblad – str. buske

Områdets placering på kanten af byen mod det åbne land og ikke mindst nærheden til Varde Ådal præger lokalplanens bestemmelser for de ubebyggede arealer. Lokalplanområdet ligger delvist i og delvist på grænsen af et bevaringsværdigt landskab i Varde Kommune.

Bebyggelsen i delområde 2 vil være direkte synlig fra ådalen, og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser for beplantning, belysning og belægninger på de enkelte grunde. Ved etablering af bebyggelsen kan det være svært at undgå fældning af de eksisterende træer, og der er derfor bestemmelser, der sikrer, at der genetableres og ikke mindst vedligeholdes buske og træer af arter, der er hjemmehørende i lokalplanområdets omgivelser. Derved sikres en naturlig sammenhæng med de beplantede skrænter, der strækker sig langs ådalen.

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

BESTEMMELSER

- Flerstammet Prunus Padus, Hæg – str.: 200-250 cm
- Opstammet bredbladet røn – str.: 12-14 OH (375-425 cm. høje)

På fællesarealet kan der etableres legeredskaber.*

- 8.1.3 Udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, hvilket for støj fra forbikørende tog vil sige et maks. støjniveau på 60 dB(A).

TERRÆNREGULERING

- 8.1.4 I delområde 1 og 3 må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.
- 8.1.5 I delområde 2 må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.
- 8.1.6 Der må ikke foretages terrænregulering i delområde 2A og 2B.
- 8.1.7 Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer

REDEGØRELSE



Figur 7.1: Sargentæble - *Malus sargentii*



Figur 7.2: Blommebladet tjørn - *Crataegus prunifolia*

Lokalplanafgrænsningen mod vest ligger ca. 12 m fra banemidten. Støj fra banestrækningen Varde – Skjern ligger under 60 dB(A) 10 m fra banemidten og de vejledende grænseværdier på 60 dB(A) fra forbikørende tog i boligområder er dermed overholdt.

terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer.

Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.2 AFFALD

8.2.1 Der skal indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet.

8.2.2 Placering, indretning og adgang til affaldsbeholdere skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.

8.3 OPLAG

I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg eller lignende i delområde 1, 2 og 3 må delområde 2A og 2B ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende*.

8.4 BEPLANTNING

8.4.1 Der udlægges areal til beplantningsbælte langs områdets vestlige og sydlige afgrænsning i en bredde på mindst 5 m som vist på kortbilag 4.

8.4.2 I beplantningsbæltet skal der etableres en beplantning af buske og træer af hjemmehørende arter. Beplantningen skal etableres og vedligeholdes**, så der skabes en naturlig hegnsplantning med skærmende karakter.

Delområde 1 og 3

8.4.3 Hegn mod fællesarealer, herunder veje, og i naboskel skal etableres som levende hegn.

8.4.4 Hegn mod vejen a-b-c skal etableres 0,3 m inde på egen grund.

*Afværgeforanstaltning fra habitatkonsekvensvurdering, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde nr. 77 og ikke forringer yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

** Med vedligeholdes menes, at hvis en busk går ud, skal der plantes et nyt eksemplar. Desuden skal buske beskæres således at beplantningen til stadighed fremstår som ét helt, naturligt udseende beplantningsbælte uden huller ud mod ådalen.

8.4.5 I rabatten mellem vejkant og matrikelskel, for vej a-b-c, vist i principsnit 2 og kortbilag 4 skal der etableres græs og solitære buske af følgende arter:

- Blommebladet tjørn – str.: buske
- Sargentæble – str.: buske
- Dunet gedeblad – str.: buske

I rabatten mellem vejkant og matrikelskel for vej A-B og C-D skal der etableres græs og solitære træer af hjemmehørende arter. Stammen skal ved beplantning opfylde ø 12-14 cm. Der kan også etableres buske af ovenstående arter.

8.4.6 **Delområde 2**

I rabatten mellem matrikelskel og vejkant (vej d), vist i principsnit 3 og kortbilag 4, skal der etableres græs.

Der kan etableres solitære buske af følgende arter i området mellem vejskel og byggelinje:

- Blommebladet tjørn – str.: buske
- Sargentæble – str.: buske
- Dunet gedeblad – str.: buske

For at integrere boligområdet i delområde 2 bedst muligt i det lokale landskab og dermed reducere den landskabelige påvirkning, fastsættes vilkår om beplantning, som skal sikre, at bygningskomplekset visuelt opdeles i mindre dele set fra ådalen. For at integrere delområdet i landskabet opstilles dernæst vilkår, der sikrer, at der etableres karakteristisk beplantningsstruktur for en dalside. Desuden stiller lokalplanen vilkår om plantevalg for at sikre arter, som er tilpasset områdets vækstbetingelser, er hjemmehørende og repræsenteret i den naturlige vegetation i området.

For at sikre kig fra boligområdets adgangsvej til ådalen friholdes en zone i forlængelse af den øst-vestgående adgangsvej, hvor der ikke må

BESTEMMELSER

8.4.7 De eksisterende træer skal så vidt muligt bevares ved etablering af bebyggelse.

Fældede træer mellem boligbebyggelsen skal erstattes af buske samt flerstammede og opstammede træer i et antal og med en placering som i princippet vist på kortbilag 4.

På den enkelte grund skal ny beplantning bestå af en blanding af minimum tre af følgende arter:

- Blommebladet tjørn – str.: buske
- Sargentæble – str.: buske
- Dunet gedeblad – str.: buske
- Flerstammet Prunus Padus, Hæg – str.: 200-250 cm
- Opstammet bredbladet røn – str.: 12-14 OH (375-425 cm. høje)
- Flerstammet Engriflet tjørn – str.: 200-250 cm.
- Opstammet Engriflet tjørn – str.: 12-14 cm (375-425 cm. høje)

8.4.8 Inden for byggefeltene kan der mellem den på kortbilag 3 viste facadelinje og byggelinje terrænreguleres og etableres støttemure således, at der er niveaufri adgang fra adgangsvejen – se figur 8.

Støttemure skal placeres i direkte tilknytning til den øvrige bebyggelse og være udført i samme farve og materiale som beboelsesbygningen. Støttemure kan etableres op til 1,25 meter over terræn og derved udgøre værn omkring indkørsel og terrasser. Der må ikke etableres andet værn omkring indkørsler og terrasser.

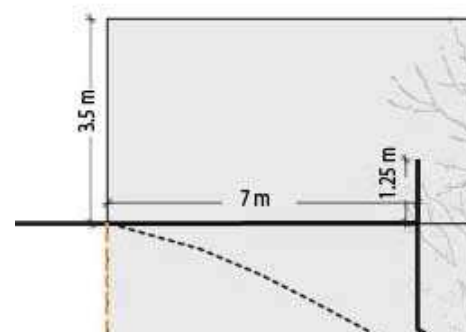
8.4.9 Der må ikke fremstå synlig markering af skel, og der må ikke plantes hæk.

8.4.10 Der må ikke opstilles legeredskaber, drivhuse, legehuse eller andre lignende elementer inden for delområde 2.

8.4.11 Den på kortbilag 4 viste zone skal fremstå med uklippet græs og solitære buske af sargentæble og dunet gedeblad.

REDEGØRELSE

bebygges eller plantes træer. For at sikre en sammenhæng i beplantningen langs skrænten skal der etableres buske i zonen.



Figur 8: Udsnit af principsnit 4 – placering af støttemur inden for byggefelt

For at mindske synligheden af boligområdet fra ådalen, sætter lokalplanen bestemmelse om at legeredskaber, drivhuse, legehuse og lignende ikke må opstilles i delområde 2.

Delområde 2A og 2B

- 8.4.12 Delområderne skal henligge som naturområde og fremstå med oprindelig vegetation og bevoksning.
- 8.4.13 Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroningsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand*.
- 8.4.14 Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på de ubebyggede arealer*.
- 8.4.15 Delområderne må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og spredt opvækst af træer og buske*.
- 8.4.16 Delområderne må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet*.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet og tilpasses områdets karakter.
- 9.3 Eksisterende overløbsledning, der løber i retning øst-vest tværs over lokalplanområdet som vist på kortbilag 1, skal respekteres. Det vil sige, at der ikke må etableres vejanlæg og bebyggelse på ledningen, med mindre ledningen sikres på anden vis*.
- 9.4 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

*Afværgeforanstaltning fra habitatkonsekvensvurdering, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde nr. 77 og ikke forringer yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

*Ledningen kan eventuelt omlægges. Dette skal ske på udstykers regning.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme**, vand- og spildevandsforsyning.
 - Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, jf. pkt. 8.1.3.
 - Udstykker har anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.2, inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug.
 - Udstykker har etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1.1 og pkt. 8.1.2 inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug*.
 - Der er indrettet plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer, jf. pkt. 8.2.1 og 8.2.2.
 - Udstykker har etableret græs og buske i rabatten mellem matrikelskel og vejkant, jf. pkt. 8.4.5 og pkt. 8.4.6.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

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

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejarealer, de i pkt. 8.1.1 beskrevne fælles opholdsarealer samt den i pkt. 8.4.11 nævnte zone.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde

**Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

*Varde Kommune er ikke forpligtiget til at være medlem af grundejerforeningen for evt. usolgte kommunale grunde inden for lokalplanom-

Kommune*.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan 05.B5.01 endelig godkendt d. 13. januar 2004 ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Dok. Om bebyggelse, benyttelse m.v., tinglyst på matr. 8bd, Sig By, Thorstrup, d. 6. august 1969/løbenummer 7219-50.

§ 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 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.

rådet.

BESTEMMELSER

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 bygge-loven og lov om planlægning.

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 06.09.2016.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 6. marts, 2018.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05.B5.01. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan 05.B5.01 endelig godkendt d. 13. januar 2004 for så vidt angår det viste område i pkt. 2. Det resterende lokalplanområde er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

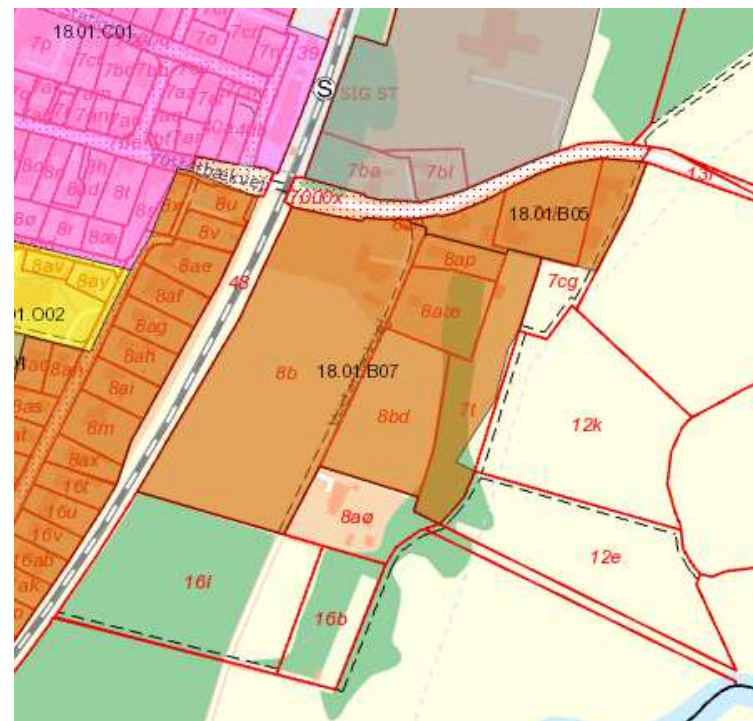
Rammebestemmelser

Et forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2013 har været sendt i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget. I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017 er rammeområdets afgrænsning ændret, hvorfor der ikke længere er behov for et kommuneplantillæg.

Ramme- Lokalplanen er beliggende i rammeområde 18.01.B07, der ifølge kommuneplanens rammedel må anvendes til boligområde. Der må

område i området bygges op til 8,5 m med en bebyggelsesprocent på 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse. Der skal i forbindelse med åben-lav boligbebyggelse minimum etableres 2 p-pladser pr. bolig og i forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse minimum etableres 1,5 p-plads pr. bolig.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 18.01.B07.



Figur 9: Udsnit af kommuneplanens rammekort – rammeområde 18.01.B07

Hovedstruktur

I kommuneplanens hovedstruktur er Sig udpeget som en lokalby med potentiale inden for bosætning og turisme.

Sig udviklede sig først til en egentlig by i forbindelse med etablering af jernbane og station i 1875. Sig har været en station på den vestjyske længdebane på strækningen Varde-Ringkøbing. I dag er

Sig Station et trinbræt.

Sig gennemskæres af en nord-sydgående landevej (den gamle Varde landevej). Landevejen er ikke trafikalt belastet, idet den primært fungerer som fordelingsvej i byen. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen. Øst for banen ligger et større erhvervsområde, der blandt andet anvendes til kommunal materielgård.

Naturområderne Varde Å, Karlsgårde Sø og Nørre Holm Hede ligger i umiddelbar nærhed af Sig. Disse naturområder ligger i landskabet øst for jernbanen og er et væsentligt landskabeligt træk for byen. Af offentlige servicetilbud kan Sig pr. 06.09.2016 tilbyde dagpleje-ordning, børnehave, folkeskole uden overbygning, ældre boligcenter, musikskole, minihal og stadion. Derudover eksisterer der tennisbaner, en dagligvareforretning og en række forskellige foreninger samt lettere erhverv.

KOMMUNEATLAS

Lokalplanområdet indgår ikke som en del af de udpegede bevaringsværdige sammenhænge i Kommuneatlas Varde, men det er generelt nævnt som et karakteristisk træk for Varde Å, at bebyggelse er placeret på overgangen mellem den nedre ådals brede engdrag og det højere bagland på bakkeøernes flader.

Lokalplanen respekterer dette princip.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes af Din Forsyning.

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

for lavenergibygninger.

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

SPILDEVANDSPPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunens spildevandsplan. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, hvor området separatkloakeres, så spildevand ledes til Sig Renseanlæg, og regnvand ledes til Varde Å.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) 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 og af konkrete projekter (VVM). 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, jf. § 8 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). 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. §§ 8 og 12 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og en 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. En landskabskarakteranalyse samt en habitatkonsekvensvurdering for området indgår som et element i miljørapporten.

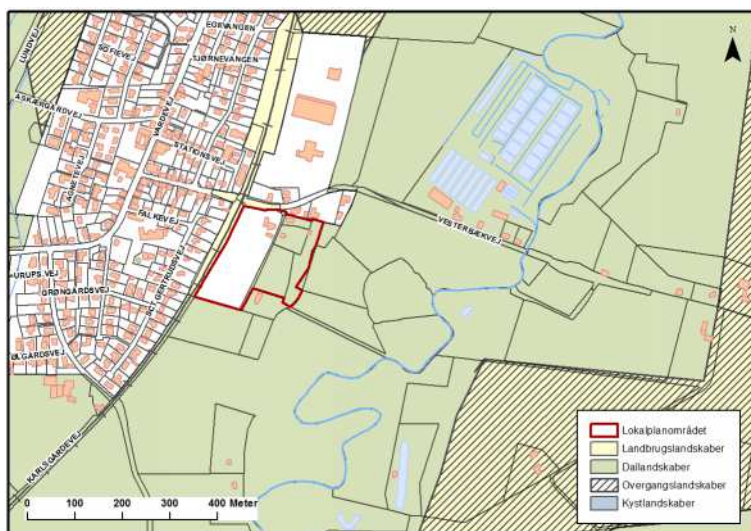
Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres

ved 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 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, såfremt der iværksættes afværgeforanstaltninger. Ligeledes vil udstykningen kunne gennemføres i forhold til landskabet, såfremt miljørapportens opstillede vilkår for boligbebyggelse iværksættes.

Landskab

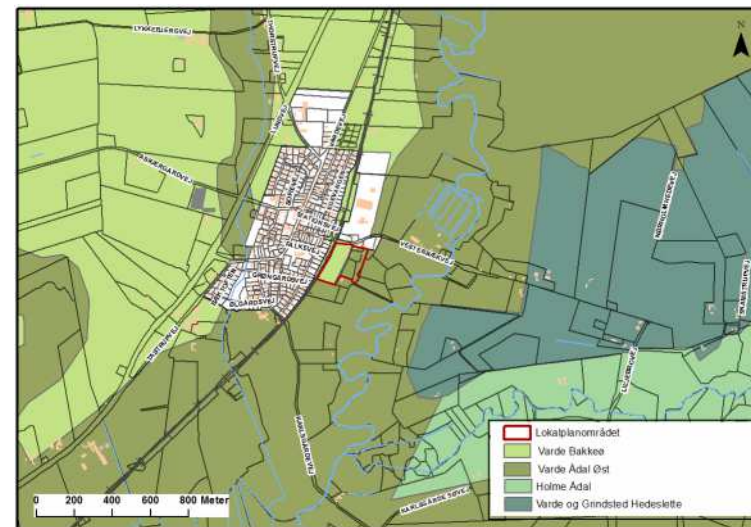
Som en del af miljørapporten er der udarbejdet en analyse af de landskabelige påvirkninger for hele lokalplanområdet samt for det nærliggende område. Analysen peger på områdets styrker, eventuelle visuelle oplevelsesmuligheder, tilstand og sårbarhed.



Figur 10: Kortet viser lokalplanområdet i forhold til landskabstyper fastlagt i Kommuneplan 2017.

Hver landskabstype er opdelt i landskabskarakterområder. Et landskabskarakterområde er karakteriseret ved det særlige samspil mellem et områdes naturgrundlag og arealanvendelse samt de særlige rumlige og visuelle forhold, der kendetegner området og adskiller

det fra omkringliggende landskaber.



Figur 11: Kortet viser lokalplanområdet i forhold til landskabskarakterområder fastlagt i Kommuneplan 2017.

Størstedelen af projektområdet ligger i landskabstypen dallandskab – i landskabskarakterområdet Varde Ådal, Øst. Øvrige landskabstyper og landskabskarakterområder er først at finde enten øst for ådalen eller vest for selve Sig by.

De æstetiske landskabskonsekvenser

Landskabet omkring projektområdet vil overordnet set være sårbart for en udvikling på dalsiderne og i dalbunden i sydlig retning, der ændrer eller slører de karaktergivende landskabstræk for ådalen. Etablering af et boligområde på den vestlige side af ådalen, der strækker sig fra plateauet ned ad dalsiden til dalbunden vil ikke bidrage til at forbedre eller styrke kvaliteterne i dallandskabet. Landskabet omkring projektområdet har dog gennem tiden udviklet sig således, at intaktheden af ådalen er dårlig og forstyrret i forhold til en karakteristisk ekstensiv dyrket dalstrækning i Varde Kommune. Derfor vil etablering af boligområdet ikke medføre en så væsentlig landskabspåvirkning, som hvis landskabet på dalstrækningen på nuværende tidspunkt var en karakteristisk ådal uden bebyggelse. Etablering af boligområdet på plateauet og på dalsiden vil stadigvæk medføre en visuel påvirkning af dalstrækningen,

men boligområdet vil blive etableret i forlængelse af den eksisterende by og vil være afgrænset mod nord af eksisterende bebyggelse på dalsiden og mod syd af en fritliggende bolig på overgangen mellem dalsiden og plateauet.

Anbefaling/vilkår til byggeriet i boligområdet

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning er der i landskabskarakteranalyse stillet vilkår til en række afværgeforanstaltninger, som er indarbejdet i lokalplanen. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at det kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige.

Placering og højde af bygninger:

Mulighed 1:

- Bygningerne i projektområdet må maksimalt have en etage med udnyttet tagetage.
- Bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden eventuelt fordelt på flere plateauer således, at bebyggelsen følger det eksisterende terræn.
- Der må ikke etableres bebyggelse på sandpuder eller lignende, der hæver bebyggelsen over det eksisterende terræn.

Mulighed 2:

- Bygningerne i projektområdet må maksimalt have to etager.
- Bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden eventuelt fordelt på flere plateauer således, at bebyggelsen følger det eksisterende terræn.
- Der må ikke etableres bebyggelse på sandpuder eller lignende, der hæver bebyggelsen over det eksisterende terræn.

ræn.

Valg og ensartethed af materialer og farver

- Bygninger skal opføres i samme materialevalg og farve ved valg af facader og tag i bebyggelsen på overgangen mellem plateauet og dalsiden.
- Facaderne skal fremstå i en mørk jordfarve og bestå af ikke reflekterende materialer.
- Tagbeklædningen skal være naturtegl eller have en glans under 10 samt fremstå i en mørk mat jordfarve. Eventuel overfladebehandling må ikke være synlig eller reflekterende.
- Større vinduespartier eller glasflader skal antirefleksbehandles og placeres i bygningens facade.
- Solenergianlæg kan tillades under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion og ikke vender ud mod ådalen. Ligeledes skal solenergianlæg være ensfarvet i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som overfladen det placeres på.
- Fritstående solenergianlæg tillades ikke.

Lysforhold

For at sikre at der ikke sker en lysforurening af nattehimmelen, vil der blive fastsat vilkår for lysforhold. Vilkårene skal mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre, at området ikke bliver for synligt over længere afstande fra syd og øst:

- Der må ikke etableres ovenlysvinduer langs tagryggen
- Der må ikke etableres store fremhævede glaspartier ud mod ådalen, der ikke følger bygningens facadelinje.
- Alle udendørs lyskilder må kun lyse nedad og skal være afskærmet mod opadrettede og udadrettede lysstråler. Dette

gælder også belysning i haveanlæg generelt.

- Der må ikke etableres udendørs belysning på bygningernes facadeside, der vender mod ådalen.
- Der må ikke etableres udendørs belysning i haveanlæg, der er beliggende på dalsiden mellem plateauet og dalbunden og dermed vender mod øst ud mod ådalen.

Beplantning

For at integrere boligområdet mest muligt i det lokale landskab, skal beplantningsstruktur og plantevalg sikres:

- Der skal opstilles vilkår om at etablere en afskærmende bevoksning i grupper bestående af buske og træer, der visuelt opdeler bebyggelsen på dalsiden i mindre dele.
- Bevoksningen skal være tilpasset områdets vækstbetingelser og være hjemmehørende og repræsenteret i den naturlige vegetation i området.
- Bevoksningen skal visuelt fremstå som kratbevoksning og småskov, hvilket er karakteristisk for en dalstrækning.

Konklusion

De angivne afværgeforanstaltninger vil reducere den æstetiske landskabspåvirkning ved etablering af boligområdet.

De anbefalede afværgeforanstaltninger fra landskabskarakteranalysen er alle indarbejdet i lokalplanen. Lokalplanen begrænser dog antirefleks behandlede vinduer til kun at gælde dem, der vender ud mod ådalen, da det vurderes, at det er disse der er væsentlige for landskabsoplevelsen i ådalen.

Med hensyn til landskabsanalysens afværgeforanstaltning omkring bebyggelsens etageantal, anbefaler analysen to muligheder; bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage og bebyggelse i to etager. Kravet om at bebyggelsen maksimalt må have to etager kombineret med et krav om, at bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på

dalsiden, giver bedre mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. Derved kommer bebyggelsen til i højere grad at følge det eksisterende terræn, hvorved også den landskabelige påvirkning bliver reduceret sammenlignet med bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage. En bebyggelse med udnyttet tagetage vil ikke have mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. På baggrund af dette giver lokalplanen mulighed for at bygge i op til 2 etager på overgangen mellem plateau og dalside.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet grænser op til Varde Ådal, hvoraf en del er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område). Lokalplanområdet ligger ned til EFhabitatområde77 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde) og 333 m² af selve lokalplanområdet indgik i dette naturbeskyttelsesområde i lokalplanforslaget. Dette område er efterfølgende udgået af lokalplanen.

Der er udarbejdet en Natura 2000 konsekvensvurdering for det samlede projekt. Heri vurderes projektets påvirkninger af Natura 2000-området og af en række særligt strengt beskyttede arter - de såkaldte bilag IV-arter. Ingen af de arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77, findes i selve lokalplanområdet.

Følgende arter, som er udpeget i EF-habitatdirektivets bilag IV, kan

have en mulig forekomst inden for området: grøn kølleguldsmed, langøret flagermus, sydflagermus, spidssnudet frø og birkemus. Bilag IV-arterne snæbel og odder (der tillige indgår i habitatområdets udpegningsgrundlag) kan forekomme i åen/ådalen tæt på lokalplanområdet.

Konsulentfirmaet Naturplan har i september 2007 udarbejdet en konsekvensvurdering vedrørende udstykning af byggegrunde i nuværende lokalplans delområde 2, i forhold til internationale naturbeskyttelsesområder og bilag IV-arter. I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan, som i øvrigt medtager et større område vest for dalskrænten, har Varde Kommunes Naturcenter udarbejdet en opdateret konsekvensvurdering for hele lokalplanområdet i januar 2015, som skal ses i forlængelse af Naturplans konsekvensvurdering fra 2007. Den samlede konsekvensvurdering er indarbejdet i sammenfattet form nedenfor.



Figur 12: Lokalplanområdet er vist med blå streg (ændret afgrænsning med gul) og habitatområdet har en grøn skravering. Den røde streg indikerer den lave skræning.

Habitatområdets udpegningsgrundlag

Følgende arter og naturtyper indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77:

Flodperlemusling (1029)
Grøn kølleguldsmed (1037)
Havlampret (1095)
Bæklampret (1096)
Flodlampret (1099)
Laks (1106)
Snæbel (1113)
Odder (1355)

Indlandsklitter med lyng og visse (2310)
Indlandsklitter med lyng og revling (2320)
Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene (2330)
Ret næringsfattige søer og vandhuller med små amfibiske planter ved bredden (3130)
Kalkrige søer og vandhuller med kransålgler (3140)
Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks (3150)

Vandløb med vandplanter (3260)
Våde dværgbusksamfund med klokkelyg (4010)
Tørre dværgbusksamfund (4030)
Enekrat på heder, overdrev eller skrænter (5130)
Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund (6230)
Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop (6410)
Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn (6430)
Hængesæk og andre kærsamfund dannet i flydende vand (7140)
Plantesamfund med næbfrø, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv (7150)
Kilder og væd med kalkholdigt (hårdt) vand (7220)
Rigkær (7230)
Bøgeskove på morbund uden kristtorn (9110)
Bøgeskove på muldbund (9130)
Egeskove og blandskove på mere eller mindre rig jordbund (9160)
Stilkegeskove og krat på mager sur bund (9190)
Skovbevoksede tørvemoser (91D0)
Elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld (91E0)

De naturligt hjemmehørende danske arter, der er omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV, og som vurderes at have en forekomst ved og/eller inden for lokalplanområdet er:

To arter af flagermus
Birkemus
Odder
Spidssnudet frø
Grøn kølleguldsmed

Relevante naturtyper på udpegningsgrundlaget for EF-

habitatområde 77

Følgende naturtyper findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet mod øst:

Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Der er ikke foretaget detaljeret botanisk undersøgelse af elleskoven neden for projektområdet, men det vurderes på grundlag af besigtigelsen i 2007, at naturtypen er eller vil kunne udvikle sig i retning af naturtype 91E0.

Vandløb med vandplanter

Naturtypen vurderes at findes i Varde Å ud for lokalplanområdet.

Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn

Naturtypen vurderes at kunne udvikle sig i nærområdet, selvom den for nuværende på grund af artssammensætningen ikke er fuldt repræsenteret i nærområdet.

Naturtypen omfatter et fugt- og kvælstofelskende plantesamfund domineret af flerårige mere eller mindre høje urter i bræmmer langs vandløb eller langs skyggende skovbryn. Planterne vokser frit i højden uden græsning eller slåning.

Bortset fra alm. mjødukt er der ikke registreret andre arter inden for naturtypen ved besigtigelsen i 2007.

Rigkær

Naturtypen findes i moser og enge med konstant vandmættet jordbund, hvor grundvandet er mere eller mindre kalkholdigt, således at den særlige rigkærsvegetation opstår. Hvis arealet græsses eller slås, vil vegetationen være åben og lavtvoksende som regel med mange små storer og mosser. Uden græsning eller slåning udvikles mere højt voksende og tilgroede typer, som efterhånden ændres til krat eller sumpskov.

Samlet vurdering af projektets betydning for naturtyperne

Projektet vil ikke medføre fysisk påvirkning eller arealmæssige indskrænkninger i de naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77. Ingen af de nævnte naturtyper findes inden for projektområdet, hvor alle terrænmæssige ændringer vil finde sted.

Den del af EF-habitatområde 77, som indgår i projektområdet, er botanisk set uden større værdi, da der er tale om en bevoksning domineret af stor nælde. Området er arealmæssigt meget beskedent (333 m²).

Da der ikke vil ske separat udledning af spildevand, deponering af jordmaterialer og lignende – hverken under eller efter byggearbejdet – vurderes det, at projektet ikke vil få miljømæssige konsekvenser for de naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget. Påvirkningen af åens økosystem som følge af ekstra mængde behandlet spildevand og ekstra overfladevand fra det nye boligområde vurderes at blive begrænset i forhold til den nuværende belastning fra Sig.

Relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77

Udover eventuelle fouragerende voksne individer af grøn kølle-guldsmed fremgår det af konsekvensvurderingen, at ingen af de nævnte arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77 findes i projektområdet, hvor alle terrænmæssige ændringer vil finde sted.

Følgende arter findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet:

Flodperlemusling

Arten er i nyere tid kun kendt fra Varde Å øst for Varde. I forbindelse med restaurering af en strækning af Varde Å i 1990'erne blev der kun fundet ældre individer. Dette er et tegn på, at arten ikke er i stand til at reproducere sig og den nationale bevaringsstatus vurderes derfor som ugunstig.

Bæklampret

Bæklampret er en standfisk, som hovedsageligt lever i mindre vandløb. Den kendes dog også fra Varde Å. Bæklamprettens bevaringsstatus skønnes at være gunstig, fordi der til stadighed sker forbedringer i vandløbenes fysiske tilstand og vandkvalitet.

Havlampret

Havlampret lever som voksen i havet men trækker op i vandløb for at gyde. Larverne opholder sig i vandløbene 3-5 år, inden de vandrer ud i havet. For at sikre bestanden er det nødvendigt at havlampretterne kan bevæge sig frit mellem deres gyde- og opvækstområder.

Flodlampret

Som havlampretten lever flodlampretten det meste af sit liv i havet og trækker kun op i vandløbene for at gyde. I dag findes arten oftest i vestjyske vandløb, blandt andet Varde Å. Flodlampretten er afhængig af, at der er fri passage mellem opvækst- og gydeområderne.

Laks

For at sikre en naturlig bestand af laks skal arten kunne vandre frit i vandsystemet mellem gydeområderne og opvækstområderne. Laksens nationale bevaringsstatus betegnes som ugunstig.

Snæbel

Snæblen gyder i Vidåen, Ribe Å, Varde Å, Brede Å, Kongeåen og Sneum Å.

Også snæblen er afhængig af fri passage mellem gyde- og opvækstområde. Snæblens nationale bevaringsstatus betegnes som ugunstig.

Samlet vurdering af projektets betydning for flodperlemusling og fiskearterne

De nævnte arter er alle knyttet til selve vandløbet (Varde Å), som ikke vil blive påvirket af lokalplanens realisering. Der vil derfor heller

ikke ske nogen påvirkning af disse arter.

Grøn kølleguldsmed

Arten er under stadig udbredelse, og den er registreret på lokaliteter tæt på Sig, hvorfor det må anses som sandsynligt, at den allerede forekommer i ådalen ud for lokalplanområdet. Arten yngler i vandløb med solåbne strækninger med hurtigstrømmende, rent vand og sandet bund. Larven lever nedgravet i sand eller grus. De voksne guldsmede opholder sig på andre slags lokaliteter såsom solåbne skovlysninger.

Samlet vurdering af projektets betydning for grøn kølleguldsmed

Den påtænkte udstykning vil ikke påvirke artens ynglemuligheder i Varde Å. Det kan ikke udelukkes, at voksne individer vil opholde sig/fouragere i det påtænkte lokalplanområde, men den påtænkte udstykningsplan vil ikke forringe artens fourageringsmuligheder eller på anden måde forringe artens bevaringsstatus.

Odder

Odderen lever i tilknytning til forskellige vådområder og findes i både saltvand og ferskvand. Arten er primært nataktiv og har brug for store områder som levested. Der skal være store søflader eller op til 10 km vandløb for, at der kan opretholdes en levedygtig bestand. Er arealerne ikke optimale, kræver arten et endnu større territorium.

Varde Kommune har i de seneste år registreret spor af odder langs Varde Å ud for lokalplanområdet.

Odderen er følsom over for menneskelige forstyrrelser, men hvis der er gode skjulesteder er den mere tolerant. Der er dog tegn på, at odderen gradvist bliver mere tolerant over for mennesker. I de senere år er der fundet spor af odder langs vandløb, der fører gennem centrum af flere byer, herunder Varde.

Samlet vurdering af projektets betydning for odder

I forhold til de eksisterende aktiviteter langs åen (lystfiskeri, sejlsads og spadsereture) forventes ingen nye eller akkumulerede forstyrrelses-effekter, som kan have væsentlig negativ indflydelse på odde-

ren.

De planlagte boligudstyknings vil komme til at ligge mindst 100 meter fra de mest oplagte opholdssteder for odderen i og langs åen og på engene (den gamle åslyngning). Hertil kommer, at odderen hovedsagelig er nataktiv, og at arten i stigende grad har vist sig i stand til at kunne tilpasse sig menneskelige forstyrrelser.

Relevante bilag IV arter

Følgende bilag IV-arter findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet og/eller i lokalplanområdet.

Langøret flagermus

Arten er tilknyttet det åbne skov- og parklandskab og bebyggelse med haver og andre steder med spredte træer og en frodig vækst af buske og urter. Sommerkvarteret er hule træer og bygninger, på lofter og i udhuse. I projektområdet er der ikke fundet hule gamle træer, der er velegnede som yngle- eller rastelokaliteter for arten. Det kan ikke udelukkes at arten kan benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis den findes i området. Artens nationale bevaringsstatus er angivet som gunstig.

Sydflagermus

I det meste af Danmark, med undtagelse af Nordøstsjælland og Jylland nord for Limfjorden, er sydflagermus en almindelig forekommende art. Sydflagermusen er tilknyttet bebyggelse, og udhuse udgør både sommerkvarterer og vinterkvarterer for arten.

Der er ikke egnede yngle- eller rastelokaliteter for arten i projektområdet. Føden jager flagermusene om natten i 5-10 meters højde over åbent terræn eller i skovkanten. Det kan ikke udelukkes, at arten kan benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis den findes i området.

Sydflagermusens nationale bevaringsstatus er angivet som gunstig.

Samlet vurdering af projektets betydning for langøret flager-

mus og sydflagermus

Der er ikke fundet hule træer eller lignende, som kan være egnede som yngle- eller rastelokaliteter for flagermus i projektområdet. Projektet vil ikke medføre en væsentlig forringelse af flagermusenes mulighed for at benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis de i øvrigt forekommer i området. Derfor vurderes det samlet set, at en negativ påvirkning af mulige bestande af flagermus vil være udelukket eller meget begrænset.

Birkemus

Den sjældne birkemus er blevet registreret på lokaliteter i Varde Ådal både op- og nedstrøms Sig, og det kan på den baggrund ikke udelukkes, at arten også forekommer ved Sig. Både ådalen ud for lokalplanområdet og selve lokalplanområdet rummer habitater, der er velegnede for birkemus.

Birkemusen 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.

Eng- og mosearealet i ådalen ud for lokalplanområdet er fugtigt og med rig forekomst af høje urter samt spredt opvækst af buske og træer. Den lave skrånning og plateauet i delområde 2A er ligeledes et lysåbent areal domineret af høje urter og med spredt opvækst af træer og buske.

Det vurderes, at kombinationen af de fugtige mose- og engarealer, den lave soleksponerede skrånning og det tørre lysåbne plateau med rig forekomst af høje urter samt spredt opvækst af træer og buske samlet set udgør optimale betingelser for birkemus. Her er raste- og fourageringsmuligheder under både fugtige og mere tørre forhold, ligesom der er velegnede forhold til at udgrave huller til yngle- og overvintringsreder.

Skovarealet har derimod et tæt sammenhængende kronelag og er derfor næsten uden undervegetation. Det vurderes på den baggrund, at skovarealet næppe er et egnet leve- eller overvintringssted for arten. Markerne på det høje plateau vurderes ligeledes at

være uden væsentlig betydning for arten.

Der er ikke konkret kendskab til, om birkemus forekommer i lokalplanområdet. På baggrund af artens udbredelsesmønster i denne del af kommunen og på baggrund af områdets egnethed for arten vurderes det, at der er stort potentiale for, at birkemus faktisk forekommer i delområde 2A og i ådalen ud for lokalplanområdet. Derfor er det på det foreliggende vidensgrundlag nødvendigt at konsekvensvurdere ud fra antagelse om forekomst af arten.

Samlet vurdering af projektets betydning for birkemus

Inddragelse af delområde 2A til haveanlæg eller lignende vil kunne være problematisk for arten. For at sikre, at området kan opretholde sin økologiske funktion for birkemus forudsættes det, at følgende afværgeforanstaltninger for delområde 2A indarbejdes i lokalplanen:

- Delområdet må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og opvækst af træer og buske.
- Arealet må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet.
- Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroningsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand.
- Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på arealet.
- I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg, haveanlæg eller lignende i den øvrige del af lokalplanområdet må delområdet ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende.

Odder

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter for EF-

habitatområde 77.

Spidssnudet frø

I forbindelse med besigtigelse af området i 2007 blev der ikke observeret spidssnudet frø. Det kan dog ikke udelukkes, at arten findes i området. Frøerne kan overvintrere ved at grave sig ned i jorden, og skrænten mod øst kunne være et muligt overvintringssted. Spidssnudet frø yngler i solbeskinnede, lavvandede vandhuller, men findes uden for yngletiden mest i enge og moser.

Samlet vurdering af projektets betydning for spidssnudet frø

Det vurderes, at det nye boligområde ikke vil få negative konsekvenser for mulige bestande af spidssnudet frø. Byggeriet vil ikke medføre tab af vandhuller og dermed potentielle ynglesteder for padder. Fysiske ændringer af skrænten behøver ikke at begrænse paddernes eventuelle muligheder for at overvintrere i området. Hertil kommer, at padder ofte kan finde velegnede overvintringssteder ved huse og i haver. Området kan eventuelt også bruges af padder til fødesøgning, bekræftet ved fund af butsnudet frø. Spidssnudet frø er imidlertid mere bundet til fugtige enge og vådområder end butsnudet frø.

Snæbel

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter for EF-habitatområde 77.

Grøn kølleguldsmed

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter for EF-habitatområde 77.

Konklusion

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

De anbefalede afværgeforanstaltninger er alle indarbejdet i lokal-

REDEGØRELSE

planen, som gælder for lokalplanens delområde 2A og 2B.

I forbindelse med de tilladelser og dispensationer, som Varde Kommune efterfølgende vil meddele til projektet, vil der blive stillet vilkår om etablering af de relevante dele af afværgeforanstaltningerne.

NATURBESKYTTESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Åbeskyttelseslinje Det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet tangeres af åbeskyttelseslinjen. Dette har ingen indflydelse for planlægningen i lokalplanområdet.

§ 3-områder Mod sydøst findes Varde ådal, som udover at være internationalt beskyttelsesområde også er et § 3 beskyttet område efter naturbeskyttelsesloven.

Det er ikke tilladt at fælde træer i naturbeskyttelsesområdet på naboarealet uden at ejeren af området først har fået dispensation til det efter naturbeskyttelsesloven.

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

Dermed vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a. Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurennet, jf. jordforureningslovens § 72b.

På den anden side af Vesterbækvej har der tidligere ligget en elforsyningsvirksomhed, som kan have medført en forurening. Da grundvandet strømmer ned mod lokalplanområdet anbefales det at

være opmærksomme på dette forhold ved gravearbejde.

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

Hvis en forurening opdages kontaktes Varde kommunes Miljøafdeling.

STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til jernbanestrækningen Varde-Skjern, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udenørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 55 dB(A).

Den del af lokalplanområdet, der udstykkes til boligformål ligger ca. 12 m fra banemidten. Støj fra banestrækningen Varde – Skjern ligger under 60 db(a) 10 m fra banemidten og de vejledende grænseværdier på 60 db(a) fra forbigående tog i boligområder er dermed overholdt.

Ifølge vejledning nr. 1 1997 om støj og vibration fra jernbaner, Miljøstyrelsen, skal boligbebyggelse på strækningen Varde-Skjern for at undgå vibration fra jernbanen placeres mindst 25 m fra spormidten. Lokalplanen fastlægger en byggelinje 25 m fra spormidten.

VEJLOVEN

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

Vejle i lokalplanområdet 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 igangsættes.

Arkæologi Vestjylland har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplansområdet ved Vesterbæk øst for Sig. Der er ingen kendte fortidsminder på stedet, men som det fremgår af nedenstående kort fra Fund og Fortidsminder er der en del fund især mod syd og øst. Endvidere ligger området topografisk velplaceret for oldtidsbopladser på kanten af Varde ådal. Museet kan derfor ikke afvise at der er risiko for, at men i forbindelse med en byggemodning vil støde på fortidsminder i form af grave eller bopladsspor, hvis dette sker skal anlægsarbejdet straks indstilles i det omfang det berører fortidsmindet og nærmeste museum tilkaldes (jf. museumsloven § 27 stk. 2). En udgravning vil i dette tilfælde både genere byggeriet, og den vil skulle finansieres fuldt ud af byherre. Museets indstilling er derfor, at der bør foretages en arkæologisk forundersøgelse med det formål at undersøge, om der er skjulte fortidsminder på området for det kommende anlægsarbejde.

Forundersøgelsen har til formål at be- eller afkræfte tilstedeværelsen af fortidsminder, deres udstrækning og bevaringstilstand. En forundersøgelse er typisk foretaget på kort tid og Arkvest udfærdiger herefter en bindende udtalelse. Heraf vil det fremgå, om der er væsentlige fortidsminder på området, og om Arkvest indstiller disse til en arkæologisk undersøgelse. Der er her mulighed for at revurdere anlægsarbejdet og evt. undgå områder med mange fortidsminder. Her er tale om en større forundersøgelse, som ifølge museumsloven skal afholdes af den for hvis regning jordarbejdet foretages.

Udgiften til en evt. arkæologiske slutundersøgelse afholdes almindeligvis også af den for hvis regning jordarbejdet udføres, men har man fået foretaget en forundersøgelse, er der mulighed for at ansøge Kulturstyrelsen om tilskud. Budgettet for en evt. udgravning skal altid godkendes af Kulturstyrelsen.

Hvis der ikke findes væsentlige fortidsminder på området, vil Arkvest umiddelbart frigive området til anlægsarbejdet. Skulle der på trods af frigivelsen alligevel dukke fortidsminder op, vil en undersøgelse af disse fortidsminder være uden udgift for bygherren. Den

arkæologiske forundersøgelse skal derfor betragtes som en forsikringsordning.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

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 forbud mod beværtning mv. af 23.01.1907-923387-50.
- Dok. om oversigt, færdselsret mv. af 26.09.1947-2969-50.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. af 26.09.1947-902969-50.
- Dok. om færdselsret mv. af 18.04.1911-923450-50.
- Dok. om færdselsret mv. af 08.02.1922-923451-50.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. af 29.06.1974-14456-50.
- Dok. om fjernvarmeledning mv. af 26.11.2004-36748-50.

Der er endvidere én deklARATION, der strider imod lokalplanen. Det

REDEGØRELSE

drejer sig om følgende dokument:

- Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. af 06.08.1969-7219-50.

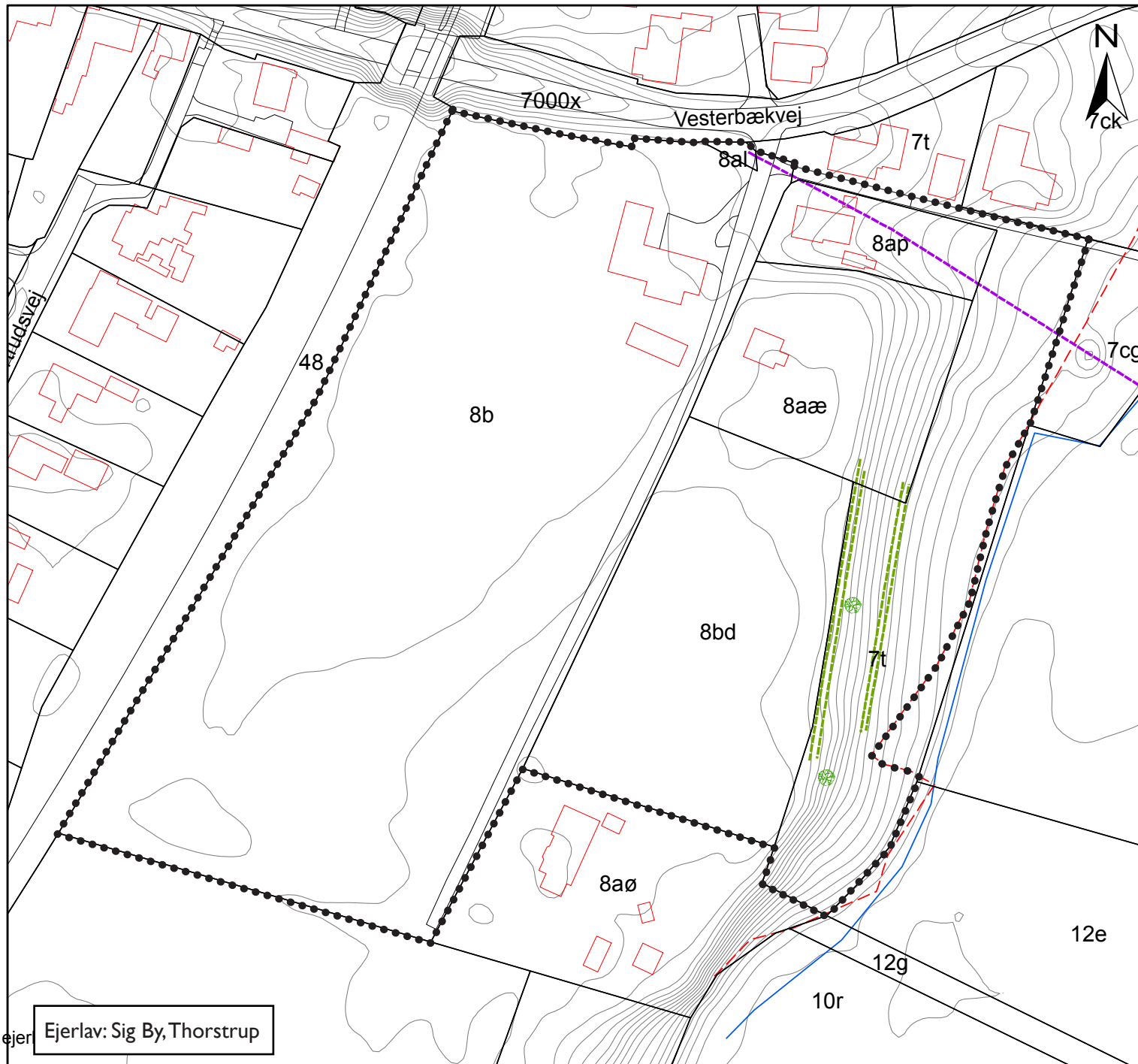
Deklaration Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. af 06.08.1969-

7219-50 aflyses, da den strider imod lokalplanen.

Lokalplan 18.01.L03

Kortbilag I

Eksisterende forhold



Signaturforklaring

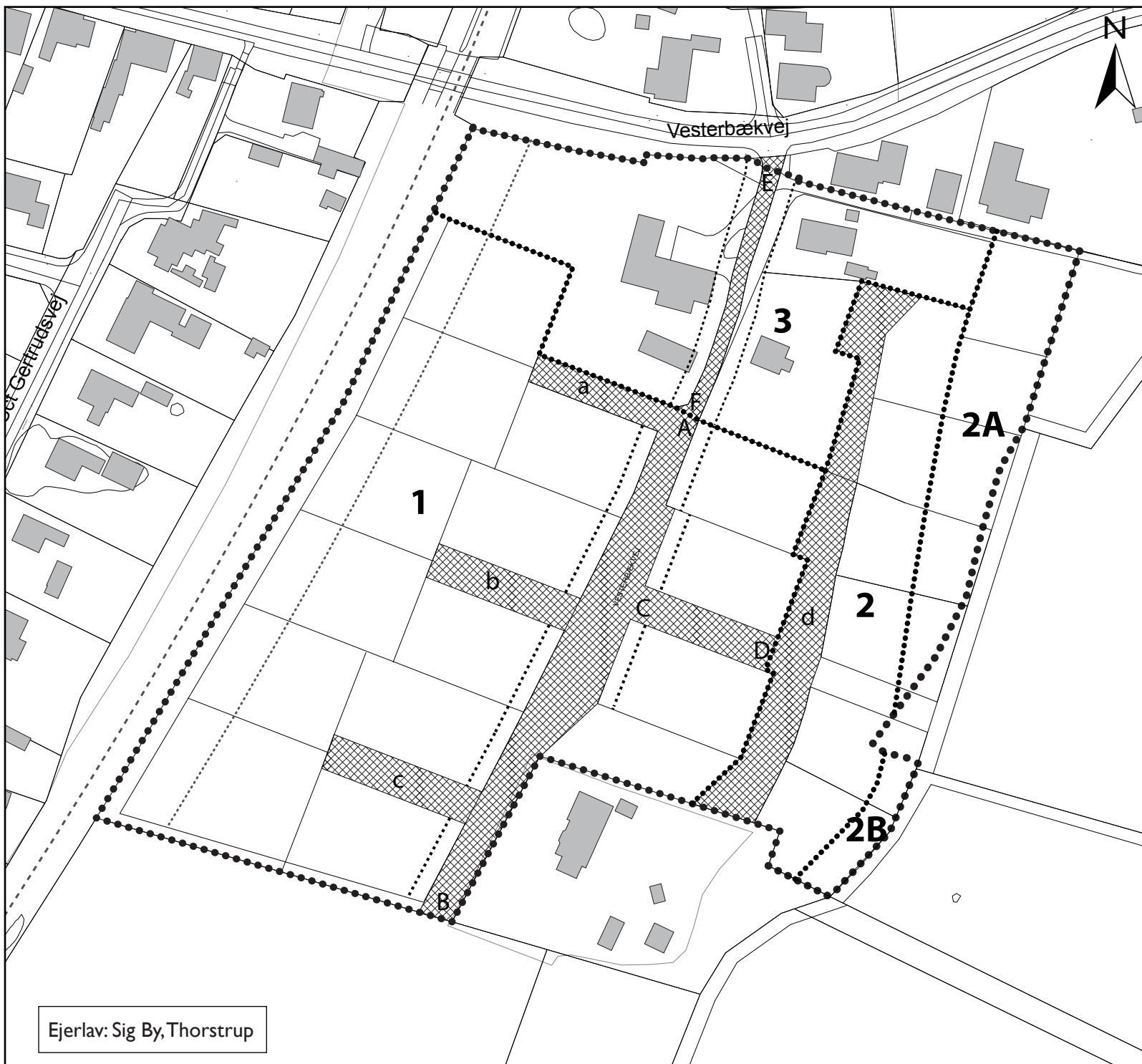
-  Lokalplanafgrensning
-  Forsyningslinje (ca. placering)
-  Kurver
-  EU-Habitatområde
-  Vådområde
-  Trærækker




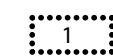
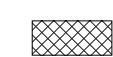



Lokalplan 18.01.L03

Kortbilag 2

Delområder



Signaturforklaring

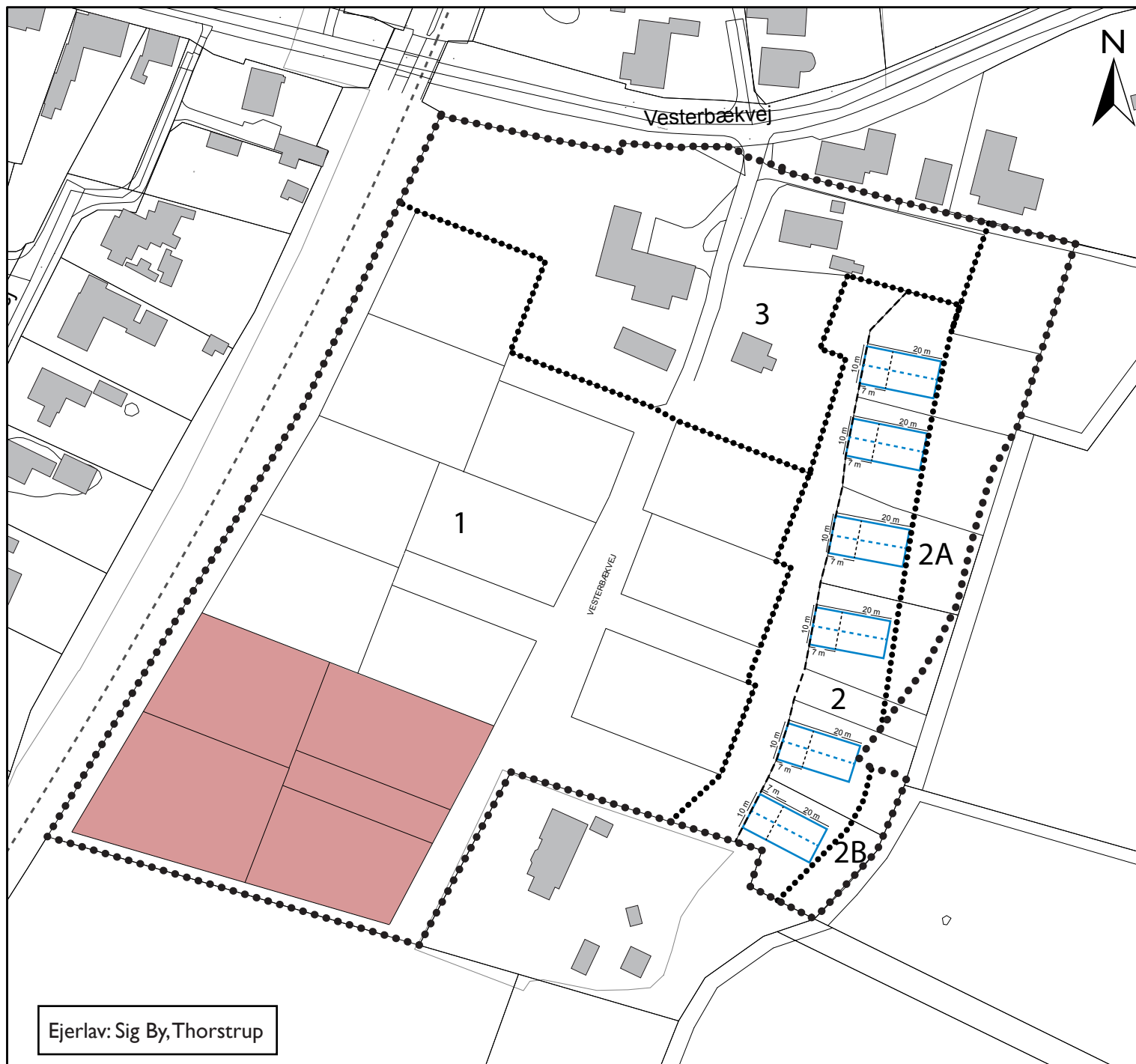
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Vejudlæg
-  Forslag til fremtidige matrikler
-  Facadelinje
-  Støjbyggelinje



Lokalplan 18.01.L03

Kortbilag 3

Byggefelter



Signaturforklaring

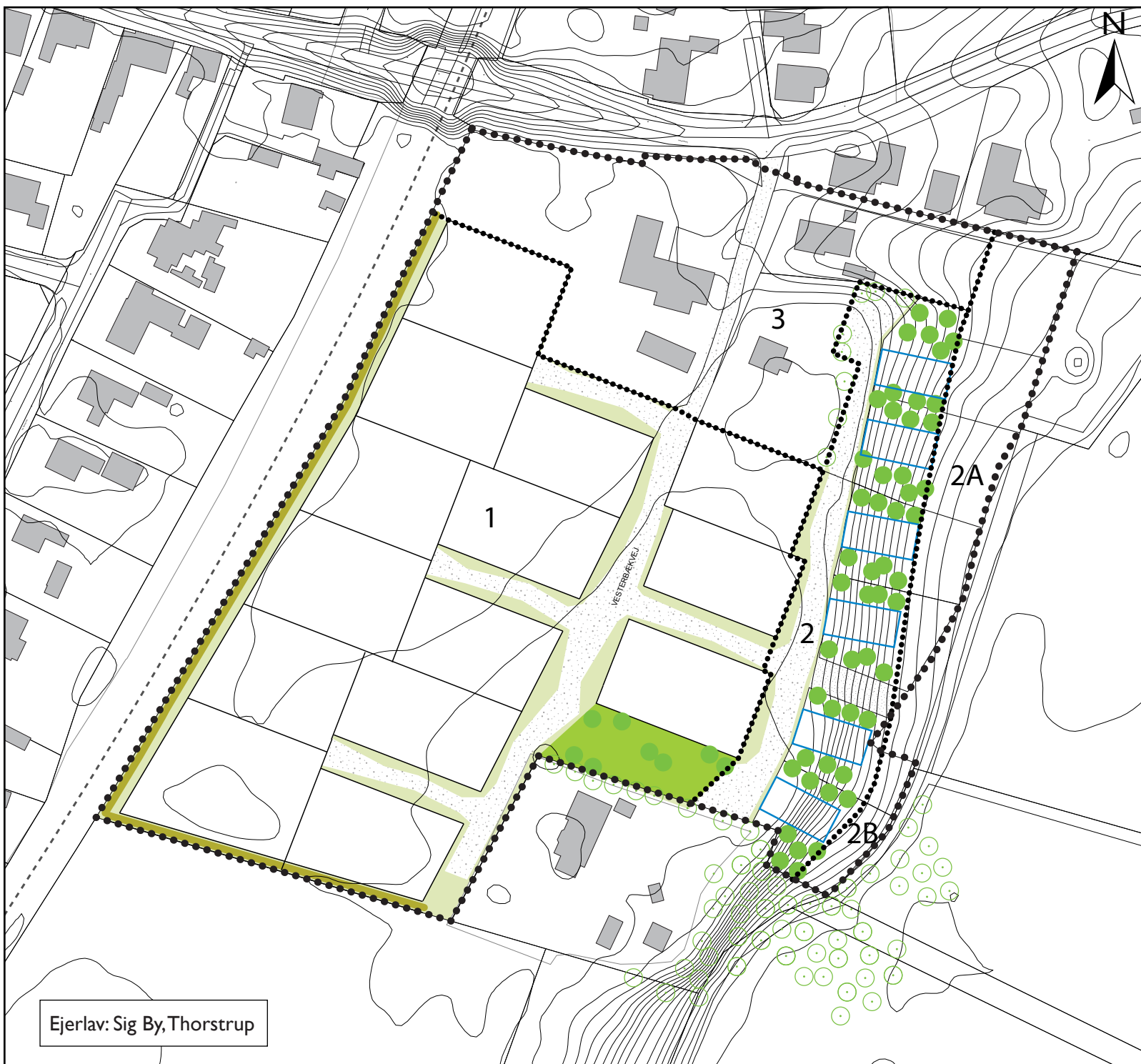
- Lokalplanafgrensning
- 1 Delområder
- Mulighed for tæt-lav bebyggelse
- Byggefelter
- ⋯ Centerlinje
- Facadelinje
- ⋯ Byggelinje
- Forslag til fremtidige matrikler



Lokalplan 18.01.L03

Kortbilag 4

Beplantning



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- 1 Delområder
- Byggefelter
- Forslag til fremtidige matrikler (åben-lav)
- Fælles område
- Grus
- Rabat med uklippet græs og solitære buske
- Kurver
- Zone med uklippet græs, der ikke må bebygges
- Beplantningsbælte
- Træer, der skal genetableres/plantes

Ejerlav: Sig By, Thorstrup

0 25 50 75 m

Målforshold 1:1.500 (A4)

oktober 2017





**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk

Sammenfattende redegørelse inklusiv overvågningsprogram – supplement til miljøvurdering af lokalplan 18.01.L03

Forud for den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 18.01.L03 skal Varde Kommune udarbejde en sammenfattende redegørelse inklusiv et overvågningsprogram, jf. § 13 stk. 2 og § 34 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM))

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

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at overføre området til byzone og tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udstykke parcelhusgrunde og tæt-lav bebyggelse og fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udformning. Hensigten er at sikre, at bebyggelsen fremstår grøn og tilpasser sig områdets topologi og naturområderne omkring Varde Ådal.

Miljøhensyn i planen

Med baggrund i miljøvurderingen er følgende indarbejdet i lokalplanforslaget til imødegåelse af de miljømæssige konsekvenser af planforslaget:

For at sikre at bebyggelsen i lokalplanområdet tilpasses landskabet, stilles der i lokalplanen krav om bebyggelsens udseende og placering.

De anbefalede afværgeforanstaltninger fra landskabskarakteranalysen er alle indarbejdet i lokalplanen. Lokalplanen begrænser dog antirefleksbehandlede vinduer til kun at gælde dem, der vender ud mod ådalen, da det vurderes, at det er disse, der er væsentlige for landskabsoplevelsen i ådalen.

Hvad angår landskabsanalysens afværgeforanstaltning omkring bebyggelsens etageantal, anbefaler analysen to muligheder; bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage og bebyggelse i to etager. Kravet om at bebyggelsen maksimalt må have to etager kombineret med et krav om, at bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden, giver bedre mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. Derved kommer bebyggelsen til i højere grad at følge det eksisterende terræn, hvorved også den landskabelige påvirkning bliver reduceret sammenlignet med bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage. En bebyggelse med udnyttet tagetage vil ikke have

mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. På baggrund af dette giver lokalplanen mulighed for at bygge i op til 2 etager på overgangen mellem plateau og dalside samtidig med at det sikres, at bebyggelsen skal følge terrænet.

I lokalplanen indskræpes det, at fældning af træer begrænses mest muligt. Lokalplanen opstiller desuden den betingelse, at fældede træer mellem boligbebyggelse i delområde 2 skal erstattes af buske samt flerstammede og opstammede træer med en angivet placering, således at dalsiden vil fastholde sin karakter.

For at sikre, at lokalplanens delområder 2A og 2B sikres sin økologiske funktion for birkemus stiller lokalplanen krav om, at følgende retningslinjer for delområderne overholdes:

Delområderne må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og opvækst af træer og buske.

Arealet må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet.

Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroningsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand.

Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på arealet.

I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg, haveanlæg eller lignende i den øvrige del af lokalplanområdet må delområderne ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende.

Justeringer i miljøvurderingen

Som følge af de indkomne bemærkninger fra Miljøstyrelsen er beskrivelsen af naturgrundlaget justeret.

Indsigelser

Ved indsigelsesfristens udløb den 9. november 2016 var der indkommet syv høringsvar, som kan ses i 'resumé og vurdering af indkomne bemærkninger til lokalplan 18.01.L03', hvor også Byrådets vurdering af de indkomne bemærkninger fremgår.

Alternativer

Ved vurderingen af lokalplanforslagets påvirkninger af miljøet er det vurderet, om realiseringen af lokalplanforslaget vil afstedkomme en påvirkning af miljøet, der er væsentligt anderledes og kraftigere, end den påvirkning den hidtidige anvendelse har givet anledning til.

Området er udlagt til boligformål i Kommuneplan 2017, hvorfor alternativer vil skulle findes inden for tilsvarende udlagte områder i Sig. Der er behov for nye boliggrunde i byen, og der er ikke andre områder udlagt til boligformål med samme udbygningsmuligheder.

Hvis planforslaget ikke vedtages vil området fortsat indeholde 4 fritliggende boliger.

Overvågningsprogram

Overvågningen af planens indvirkning på miljøet sker gennem en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner.

Overvågningen af virkninger på omgivelser i anlægsfasen vil ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med større anlægsarbejder.

Der vil ikke i forbindelse med denne lokalplan blive iværksat andre selvstændige programmer til overvågning af lokalplanens miljøpåvirkning.



Miljørapport

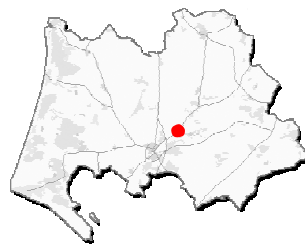
Miljøvurdering og Natura 2000-konsekvensvurdering



Forslag til Lokalplan 18.01.L03 – Boligområde ved Vesterbækvej i Sig

og

Forslag til Kommuneplantillæg 21 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune



Indledning

I forbindelse med udstykning af et areal i Sig, der ligger ned til Varde Ådal, har Varde Kommune udarbejdet forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2013 og forslag til Lokalplan 18.01.L03 – Boligområde ved Vesterbækvej i Sig. Planforslagene udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt naturområde.

Da det ikke kan udelukkes, at planernes realisering kan medføre en væsentlig indvirkning på omgivelserne, er der sideløbende med planlægningen udarbejdet denne miljørapport med en vurdering af planernes sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Lovgrundlag

Miljøvurderingen er udarbejdet på baggrund af bestemmelserne i lov nr. 1533 af 10. december 2015 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 lokalplanområdet ligger ned til EF-habitatområde 77 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde) og 333 m² af selve lokalplanen indgår i dette naturbeskyttelsesområde, skal der i henhold til BEK nr. 188 af 26. februar 2016, § 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. I miljøvurderingen fremgår det, at udstykning af boliger på matr. nr. 8b, 8bd, 8a1, 8aæ, 8ap og en del af 7t Sig By, Thorstrup, 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 vil der blive indarbejdet retningslinjer til sikring af naturinteresserne.

Ikke-teknisk resume

Sig er i kommuneplanens hovedstruktur udpeget som en lokal by med potentiale inden for bosætning og turisme. Derfor er det et ønske, at der udarbejdes et forslag til en lokalplan for et boligområde ved Vesterbækvej i Sig.

I miljørapporten er der taget stilling til påvirkningen af følgende emner:

- Landskabelige forhold
- Natur, herunder Natura 2000-område og bilag IV-arter.

En af miljøvurderingens væsentligste konklusioner er, at der i lokalplanen skal indskrives såkaldte afværgeforanstaltninger for henholdsvis landskabs- og naturinteresserne i området, således at planlægningen tilpasser sig områdets landskabelige forhold og naturen.

Planernes indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at udvikle et nyt boligområde i den østlige del af Sig ved Vesterbækvej. 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. Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning samt materiale- og farvevalg med henblik på at skabe en harmonisk bebyggelse tilpasset de landskabelige forhold. Endvidere er det formålet at fastlægge retningslinjer for lokalplanområdet, der sikrer, at planen kan gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde nr. 77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Det berørte område

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Sig mellem den nordgående jernbane og Varde Ådal. Området afgrænses af Vesterbækvej mod nord, jernbanen mod vest, landbrugsarealer mod syd og et bredt engområde/vådområde på dalbunden langs Varde Å mod øst. Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 3,7 ha.

Området har vejadgang fra Vesterbækvej ad en grusvej, som i dag giver adgang til 4 eksisterende boliger i områdets nordlige del. Øst og vest for adgangsvejen fremstår området som et åbent græsareal. I lokalplanens østlige del skræner terrænet kraftigt ned mod ådalens bund. Den østlige del af området mod Varde Ådal henligger som et uplejet, forholdsvis tilgroet areal og den sydøstlige del af lokalplanområdet rummer en blandet løvtræsbevoksning med høje træer i forskellige aldre, mens den nordøstlige del er et åbent græsareal med enkelte buske og træer.

På toppen af skråningen står to rækker markante træer. Den vestlige række er seljerøn, der er plantet i skellet op mod markerne. Den anden række består af bøgetræer, hvoraf en del fremtræder som flerstammede bøgerøller.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,8 ha og omfatter matr. nr. 8b, 8bd, 8al, 8aæ, 8ap og en del af 7t Sig By, Thorstrup.

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og ved vedtagelse af lokalplanen overføres hele området til byzone.



Figur 1: Planområdets beliggenhed er vist med den røde streg

Alternativer

Ved vurderingen af lokalplanforslagets påvirkninger af miljøet er det vurderet, om realiseringen af lokalplanforslaget vil afstedkomme en påvirkning af miljøet, der er væsentligt anderledes og kraftigere, end den påvirkning den hidtidige anvendelse har givet anledning til.

0-alternativ

Hvis planforslaget ikke vedtages vil området fortsat indeholde 4 fritliggende boliger.

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, hvis område berøres af forslaget til planen høres.

Screening/scoping

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

Der er sideløbende med lokalplanforslag 18.01.L03 udarbejdet et forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2013, der udlægger området til boligformål.

I screeningen blev der fokuseret særligt på natur og landskab.

Lokalplanområdet grænser op til Varde Ådal og er således delvist beliggende i dallandskab, som er udpeget i Kommuneplan 2013. Lokalplanen ligger ned til EF-habitatområde nr. 77 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde) og 333 m² af selve lokalplanen indgår i dette naturbeskyttelsesområde.

Følgende emner vil blive belyst i denne miljørapport:

- Landskabelige forhold
- Natura 2000-område og bilag IV-arter.

Miljøvurdering

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen. I miljøvurderingen er der lagt særligt vægt på vurdering af naturinteresser og landskabelige forhold. Varde Kommune har foretaget en Natura 2000-konsekvensvurdering samt en landskabskarakteranalyse for området, og det er med baggrund i disse, at miljørapporten er udarbejdet.

Konklusionen i miljørapporten er, at den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde nr. 77 og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter, såfremt de anbefalede afværgeforanstaltninger iværksættes i planen. Varde Kommune vurderer, at de angivne afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arterne.

Den påtænkte udstykning kan endvidere gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning i landskabet, såfremt en række afværgeforanstaltninger, der vil reducere den æstetiske landskabspåvirkning, iværksættes. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at et kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet.

Natura 2000

Lokalplanområdet grænser op til Varde Ådal, hvoraf en del er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000-område. Lokalplanområdet ligger ned til EF-habitatområde nr. 77 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde) og 333 m² af selve lokalplanområdet indgår i dette naturbeskyttelsesområde.

Der er udarbejdet en Natura 2000 konsekvensvurdering for det samlede projekt. Heri vurderes projektets påvirkninger af Natura 2000-området og af en række særligt strengt beskyttede arter – bilag IV-arterne. Ingen af de arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77, findes i selve lokalplanområdet.

Følgende arter, som er udpeget i EF-habitatdirektivets bilag IV, kan have en mulig forekomst inden for området: grøn kølleguldsmed, langøret flagermus, sydflagermus, spidssnudet frø og birkemus. Bilag IV-arterne snæbel og odder, der tillige indgår i habitatområdets udpegningsgrundlag, kan forekomme i åen/ådalen tæt på lokalplanområdet.

Habitatområdets udpegningsgrundlag

Følgende arter og naturtyper indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77:

Flodperlemusling (1029)
Grøn kølleguldsmed (1037)
Havlampret (1095)
Bæklampret (1096)
Flodlampret (1099)
Laks (1106)
Snæbel (1113)
Odder (1355)

Indlandsklitter med lyng og visse (2310)
Indlandsklitter med lyng og revling (2320)
Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene (2330)
Ret næringsfattige søer og vandhuller med små amfibiske planter ved bredden (3130)
Kalkrige søer og vandhuller med kransnålalger (3140)
Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks (3150)

Vandløb med vandplanter (3260)
Våde dværgbusksamfund med klokkelyng (4010)
Tørre dværgbusksamfund (4030)
Enekrat på heder, overdrev eller skrænter (5130)
Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund (6230)
Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop (6410)
Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn (6430)
Hængesæk og andre kærersamfund dannet i flydende vand (7140)
Plantesamfund med næbfrø, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv (7150)
Kilder og væd med kalkholdigt (hårdt) vand (7220)
Rigkær (7230)
Bøgeskove på morbund uden kristtorn (9110)
Bøgeskove på muldbund (9130)
Egeskove og blandeskove på mere eller mindre rig jordbund (9160)
Stilkegeskove og krat på mager sur bund (9190)
Skovbevoksede tørvemoser (91D0)

Relevante naturtyper på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77

Følgende naturtyper findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og I varde Å i habitatområdet uden for lokalplanområdet mod øst:

Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Der er ikke foretaget detaljeret botanisk undersøgelse af elle-skoven neden for projektområdet, men det vurderes, at naturtypen er eller vil kunne udvikle sig i retning af naturtype 910E.

Vandløb med vandplanter

Naturtypen vurderes at findes i Varde Å ud for lokalplanområdet.

Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn

Naturtypen vurderes til at kunne udvikle sig i nærområdet, selv om den for nuværende på grund af artssammensætningen ikke er fuldt repræsenteret i nærområdet.

Naturtypen omfatter et fugt- og kvælstofelskende plantesamfund domineret af flerårige mere eller mindre høje urter i

bræmmer langs vandløb eller langs skyggende skovbryn. Planterne vokser frit i højden uden græsning eller slåning.

Bortset fra alm. mjøldurt er der ikke registreret andre arter inden for naturtypen.

Rigkær

Naturtypen findes i moser og enge med konstant vandmættet jordbund, hvor grundvandet er mere eller mindre kalkholdigt, således at den særlige rigkærsvegetation opstår. Hvis arealet græsses eller slås, vil vegetationen være åben og lavtvoksende som regel med mange små starrer og mosser. Uden græsning eller slåning udvikles mere højtvoxede og tilgroede typer, som efterhånden ændres til krat eller sumpskov.

Samlet vurdering af projektets betydning for naturtyperne:

Projektet vil ikke medføre fysisk påvirkning eller arealmæssige indskrænkninger i de naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77. Ingen af de nævnte naturtyper findes inden for projektområdet, hvor alle terrænmæssige ændringer vil finde sted.

Den del af EF-habitatområde 77, som indgår i projektområdet, er botanisk set uden større værdi, da der er tale om en bevoksning domineret af stor nælde. Området er arealmæssigt meget beskedent (333 m²).

Da der ikke vil ske separat udledning af spildevand, deponering af jordmaterialer og lignende – hverken under eller efter bygearbejdet – vurderes det, at projektet ikke vil få miljømæssige konsekvenser for de naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget. Påvirkningen af åens økosystem som følge af ekstra mængde behandlet spildevand og ekstra overfladevand fra det nye boligområde vurderes at blive begrænset i forhold til den nuværende belastning fra Sig.

Relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77

Udover eventuelle fouragerende voksne individer af grøn kølleguldsmed, findes ingen af de nævnte arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77 i lokalplanområdet, hvor alle terrænmæssige ændringer vil finde sted.

Følgende arter findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet.

Flodperlemusling

Arten er i nyere tid kun kendt fra Varde Å øst for Varde. I forbindelse med restaurering af en strækning af Varde Å i 1990'erne blev der kun fundet ældre individer. Dette er et tegn på, at arten ikke er i stand til at reproducere sig og den nationa-

le bevaringsstatus vurderes derfor som ugunstig.

Bæklampret

Bæklampret er en standfisk, som hovedsageligt lever i mindre vandløb. Den kendes dog også fra Varde Å. Bæklamprettens bevaringsstatus skønnes at være gunstig, fordi der til stadighed sker forbedringer i vandløbenes fysiske tilstand og vandkvalitet.

Havlampret

Havlampret lever som voksen i havet men trækker op i vandløb for at gyde. Larverne opholder sig i vandløbene 3-5 år, inden de vandrer ud i havet. For at sikre bestanden, er det nødvendigt at havlampretterne kan bevæge sig frit mellem deres gyde- og opvækstområder.

Flodlampret

Som havlampretten lever flodlampretten det meste af sit liv i havet og trækker kun op i vandløbene for at gyde. I dag findes arten oftest i vestjyske vandløb, blandt andet Varde Å. Flodlampretten er afhængig af, at der er fri passage mellem opvækst- og gydeområderne.

Laks

For at sikre en naturlig bestand af laks, skal arten kunne vandre frit i vandsystemet mellem gydeområderne og opvækstområderne. Laksens nationale bevaringsstatus betegnes som ugunstig.

Snæbel

Snæblen gyder i Vidåen, Ribe Å, Varde Å, Brede Å, Kongeåen og Sneum Å.

Også snæblen er afhængig af fri passage mellem gyde- og opvækstområde. Snæblens nationale bevaringsstatus betegnes som ugunstig.

Samlet vurdering af projektets betydning for flodperlemusling og fiskearterne

De nævnte arter er alle knyttet til selve vandløbet (Varde Å), som ikke vil blive påvirket af lokalplanens realisering. Der vil derfor heller ikke ske nogen påvirkning af disse arter.

Grøn kølleguldsmed

Arten er under stadig udbredelse, og den er registreret på lokaliteter tæt på Sig, hvorfor det må anses som sandsynligt, at den allerede forekommer i ådalen ud for lokalplanområdet. Arten yngler i vandløb med solåbne strækninger med hurtigstrømmende, rent vand og sandet bund. Larven lever nedgravet i sand eller grus. De voksne guldsmede opholder sig på andre slags lokaliteter såsom solåbne skovlysninger.

Samlet vurdering af projektets betydning for grøn kølleguldsmed

Den påtænkte udstykning vil ikke påvirke artens ynglemuligheder i Varde Å. Det kan ikke udelukkes, at voksne individer vil

opholde sig/fouragere i det påtænkte lokalplanområde, men den påtænkte udstykningsplan vil ikke forringe artens fourageringsmuligheder eller på anden måde forringe artens bevaringsstatus.

Odder

Odderen lever i tilknytning til forskellige vådområder og findes i både saltvand og ferskvand. Arten er primært nataktiv og har brug for store områder som levested. Der skal være store søflader eller op til 10 km vandløb for, at der kan opretholdes en levedygtig bestand. Er arealerne ikke optimale, kræver arten et endnu større territorium.

Varde Kommune har i de seneste år registreret spor af odder langs Varde Å ud for lokalplanområdet.

Odderen er følsom over for menneskelige forstyrrelser, men hvis der er gode skjulesteder er den mere tolerant. Der er dog tegn på, at odderen gradvis bliver mere tolerant over for mennesker. I de senere år er der fundet spor af odder langs vandløb, der fører gennem centrum af flere byer, herunder Varde.

Samlet vurdering af projektets betydning for odder

I forhold til de eksisterende aktiviteter langs åen (lystfiskeri, sejlad og spadsereture) forventes ingen nye eller akkumulerede forstyrrelses effekter, som kan have væsentlig negativ indflydelse på odderen.

De planlagte boligudstyknings vil komme til at ligge mindst 100 meter fra de mest oplagte opholdssteder for odderen i og langs med åen og på engene (den gamle åslyngning). Hertil kommer, at odderen hovedsagelig er nataktiv, og at arten i stigende grad har vist sig i stand til at kunne tilpasse sig menneskelige forstyrrelser.

Relevante bilag IV-arter

Følgende bilag IV-arter findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet og/eller i lokalplanområdet.

Langøret flagermus

Arten er tilknyttet det åbne skov- og parklandskab og bebyggelse med haver og andre steder med spredte træer og en frodig vækst af buske og urter. Sommerkvarteret er hule træer og bygninger, på lofter og i udhuse. I projektområdet er der ikke fundet hule gamle træer, der er velegnede som yngle- eller rastelokaliteter for arten. Det kan ikke udelukkes, at arten kan benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis den findes i området. Artens nationale bevaringsstatus er angivet som gunstig.

Sydflagermus

I det meste af Danmark, med undtagelse af Nordøstsjælland og

Jylland nord for Limfjorden, er sydflagermus en almindeligt forekommende art. Sydflagermusen er tilknyttet bebyggelse, og udhuse udgør både sommerkvarterer og vinterkvarterer for arten. Der er ikke egnede yngle- eller rastelokaliteter for arten i projektområdet. Føden jager flagermusene om natten i 5-20 meters højde over åbent terræn eller i skovkanten. Det kan ikke udelukkes, at arten kan benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis den findes i området. Sydflagermusens nationale bevaringsstatus er angivet som gunstig.

Samlet vurdering af projektets betydning for langøret flagermus og sydflagermus

Der er ikke fundet hule træer eller lignende, som kan være egnede som yngle- eller rastelokaliteter for flagermus i projektområdet. Projektet vil ikke medføre en væsentlig forringelse af flagermusenes mulighed for at benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis de ellers forekommer i området. Derfor vurderes det samlet set, at en negativ påvirkning af mulige bestande af flagermus vil være udelukket eller meget begrænset.

Birkemus

Den sjældne birkemus er blevet registreret på lokaliteter i Varde Ådal både op- og nedstrøms Sig, og det kan på den baggrund ikke udelukkes, at arten også forekommer ved Sig. Både ådalen ud for lokalplanområdet og selve lokalplanområdet rummer habitater, der er velegnede for birkemus.

Birkemusen 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.

Eng- og mosearealet i ådalen ud for lokalplanområdet er fugtigt og med rig forekomst af høje urter samt spredt opvækst af buske og træer. Den lave skrånning og plateauet i det rødt indrammede felt på figur 1 er ligeledes et lysåbent areal domineret af høje urter og med spredt opvækst af træer og buske.

Det vurderes, at kombinationen af de fugtige mose- og engarealer, den lave soleksponerede skrånning og det tørre lysåbne plateau med rig forekomst af høje urter samt spredt opvækst af træer og buske samlet set udgør optimale betingelser for birkemus. Her er raste- og fourageringsmuligheder under både fugtige og mere tørre forhold, ligesom der er velegnede forhold til at udgrave huller til yngle- og overvintringsreder.

Skovarealet har derimod et tæt sammenhængende kronelag og er derfor næsten uden undervegetation. Det vurderes på den baggrund, at skovarealet næppe er et egnet leve- eller overvintringssted for arten. Markerne på det høje plateau vurderes ligeledes at være uden væsentlig betydning for arten.

Der er ikke konkret kendskab til, om birkemusen forekommer i lokalplanområdet. På baggrund af artens udbredelsesmønster i denne del af kommunen og på baggrund af områdets egnethed

for arten vurderes det, at der er stort potentiale for, at birkemus faktisk forekommer i det rødt indrammede felt, jf. figur 2 og i ådalen ud for lokalplanområdet. Derfor er det på det foreliggende vidensgrundlag nødvendigt, at konsekvensvurdere ud fra antagelsen om forekomst af arten.



Figur 2

Blå streg: Lokalplanområdet

Rød streg: Område der skal opretholde sin økologiske funktion for birkemus.

Grøn skravering: Habitatområde

Samlet vurdering af projektets betydning for birkemus

Inddragelse af det røde felt (jf. figur 1) til haveanlæg eller lignende vil kunne være problematisk for arten. For at sikre, at området kan opretholde sin økologiske funktion for birkemus forudsættes det, at følgende afværgeforanstaltninger for det rødt indrammede område indarbejdes i lokalplanen:

- Området må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og opvækst af træer og buske.
- Området må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet.
- Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation i området skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroingsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand.
- Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på arealet.
- I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg, haveanlæg eller lignende i den øvrige del af lokalplanområdet, må området ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende.

Odder

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77.

Spidssnudet frø

I forbindelse med besigtigelse af området er der ikke observeret spidssnudet frø. Det kan dog ikke udelukkes, at arten findes i området. Frøerne kan overvintrere ved at grave sig ned i jorden, og skrænten mod øst kunne være et muligt overvintringssted. Spidssnudet frø yngler i solbeskinnede, lavvandede vandhuller, men findes uden for yngletiden mest i enge og moser.

Samlet vurdering af projektets betydning for spidssnudet frø

Det vurderes, at det nye boligområde ikke vil få negative konsekvenser for mulige bestande af spidssnudet frø. Byggeriet vil ikke medføre tab af vandhuller og dermed potentielle ynglesteder for padder. Fysiske ændringer af skrænten behøver ikke at begrænse paddernes eventuelle muligheder for at overvintrere i området. Hertil kommer, at padder ofte kan finde velegnede overvintringssteder ved huse og i haver. Området kan eventuelt også bruges af padder til fødesøgning, bekræftet ved fund af butsnudet frø. Spidssnudet frø er imidlertid mere bundet til fugtige enge og vådområder end butsnudet frø.

Snæbel

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77.

Grøn kølleguldsmed

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77.

Konklusion

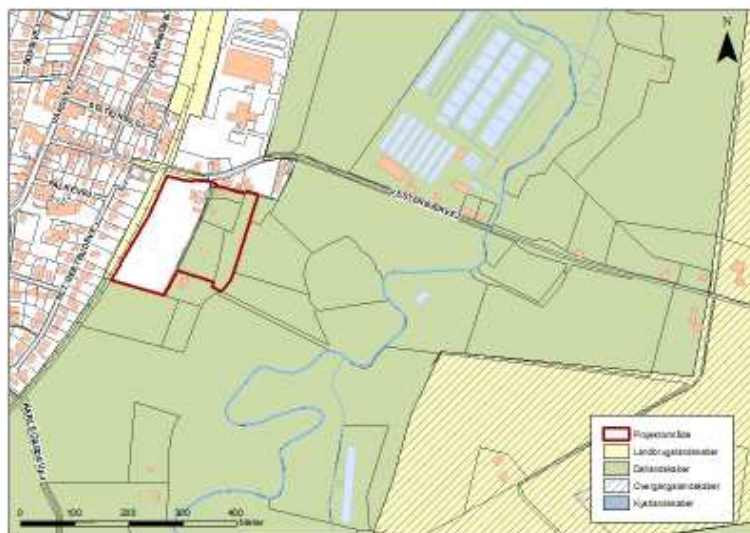
Varde Kommune vurderer, at de angivne afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arterne.

De anbefalede afværgeforanstaltninger er alle indarbejdet i lokalplanen, som gælder for lokalplanens delområde 2A svarende til det rødt indrammede felt i figur 1.

I forbindelse med de tilladelser og dispensationer, som Varde Kommune efterfølgende vil meddele til projektet, vil der blive stillet vilkår om etablering af de relevante dele af afværgeforanstaltningerne.

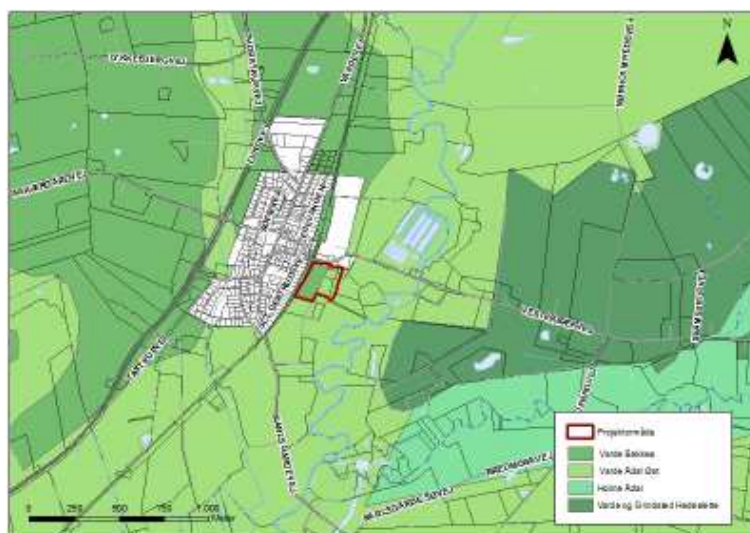
Landskab

Som en del af miljørapporten er der udarbejdet en analyse af de landskabelige påvirkninger for hele lokalplanområdet samt for det nærliggende område. Analysen peger på områdets styrker, eventuelle visuelle oplevelsesmuligheder, tilstand og sårbarhed.



Figur 3: Kortet viser lokalplanområdet i forhold til landskabstyper fastlagt i Kommuneplan 2013

Hver landskabstype er opdelt i landskabskarakterområder, se figur 3 og 4. Et landskabskarakterområde er karakteriseret ved det særlige samspil mellem et områdes naturgrundlag og arealanvendelse samt de særlige rumlige og visuelle forhold, der kendetegner området og adskiller det fra omkringliggende landskaber.



Figur 4: Kortet viser lokalplanområdet i forhold til landskabskarakterområder fastlagt i Kommuneplan 2013.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landskabstypen dal-landskab, i landskabskarakterområdet Varde Ådal, Øst. Øvrige landskabstyper og landskabskarakterområder er først at finde enten øst for ådalen eller vest for selve Sigby by.

Karaktergivende landskabselementer

Varde Ådal Øst er et dallandskab, hvilket betyder, at landskabskarakteren generelt præges af et karakteristisk terrænprofil med en lavtliggende dalbund og jævne til stejle dalsider, der danner grænsen til de tilstødende landskaber.

I dalbunden løber oftest et naturligt slyngende vandløb. Det er endvidere et gennemgående træk, at landskabsstrukturene tydeligt afspejler det underliggende naturgrundlag, hvad angår terræn, jordbund og hydrologi. Langs den øvre del af dallandskabet markerer høje og tætte bevoksninger dalprofilet og gør landskabet mere dramatisk. Bevoksningerne medvirker desuden til at afskærme dallandskabet mod tilstødende landbrugslandskaber. I dallandskabet er desuden et udpræget fravær af bebyggelse, men det er et karakteristisk træk, at gårde og husmandssteder gennem tiden er placeret på overgangen til dallandskabet.

I Varde Ådal Øst er landskabet overordnet set særligt karakteriseret ved at være et åbent, ubebygget og enkelt sammensat dallandskab, i mellemstor skala, der afgrænses af terrænet og tæt beplantning. Landskabet omkring Vesterbækvej er karakteriseret ved at have stejle dalsider øst for Varde Å og mere jævne dalsider vest for Varde Å. Dalstrækningen har et meget karakteristisk og velbevaret terrænprofil og er karakteriseret med varierende bevoksninger af krat og småskov syd for projektområder og læhegnsbevoksning indenfor projektområdet. Se figur 5, 6 og 7.



Figur 5: Lokalplanområdet set fra øst mod vest fra Vesterbækvej. Af billedet kan ses den eksisterende bebyggelse på dalsiden, og at bevoksningen inden for lokalplanområdet har mere præg af læhegnsbevoksning end krat og småskov.



Figur 6: Den vestlige dalside lige syd for lokalplanområdet set fra Vesterbækvej mod syd. Bevoksningen på denne strækning er småskov og kratbevoksning.



Figur 7: Den østlige dalside af ådalen set fra Vesterbækvej mod syd. Bevoksningen på den vestlige dalside er småskov og kratbevoksning.

Projektområdet er beliggende på østsiden af Varde Å og syd for Vesterbækvej både på selve plateauet og på de stejle dalsider. Denne del af dalstrækningen er karakteriseret med bevoksning bestående af et læhegn på overgangen mellem dalsiden og plateauet men ellers ingen bevoksning med højde på dalsiden. Se figur 5. På selve plateauet er der græsmarker og projektområdet afgrænses på plateauet af eksisterende boliger mod syd og nord samt af en jernbane mod øst. Se figur 8, 9 og 10.



Figur 8: Lokalplanområdet set mod nordvest fra midten af projektområdet langs en eksisterende grusvej. På billedet ses, at arealanvendelsen på plateauet er græsmark, og at plateauet afgrænses af et eksisterende læhegn fra dalsiden. Ligeledes ses eksisterende boliger på dalsiden nord for projektområdet.



Figur 9: Lokalplanområdet set mod sydvest fra midten af projektområdet langs en eksisterende grusvej.



Figur 10: Lokalplanområdet set mod vest fra midten af projektområdet langs en eksisterende grusvej med afgrænsning mod øst af en jernbane og Sig By.

I dallandskabet umiddelbart vest for Sig ved Vesterbækvej er bebyggelsen ikke udelukkende placeret på overkanten af dallandskabet, hvilket ellers er karakteristisk for dallandskaber. På nuværende tidspunkt eksisterer der bebyggelse på både dalsiden og i selve dalbunden. Et dambrug, Sig Fiskeri, ligger nord for Vesterbækvej i selve dalbunden i øst/vestgående retning. Den tilhørende bebyggelse og beplantning bevirker, at dallandskabet visuelt opdeles i nord/sydgående retning på denne lokalitet. Se figur 11 og 12. Syd for Vesterbækvej ligger et sammenhængende mindre boligområde langs Vesterbækvej på hele dalsiden ned mod Varde Å. En enkelt bolig er beliggende i selve ådalen og danner afslutningen på det sammenhængende boligområde. Den eksisterende bevoksning i boligområdet langs Vesterbækvej slører ikke bebyggelsen fra dalbunden, men derimod slører den eksisterende bevoksning af småkrat og skov den enkeltliggende bolig syd for projektområdet. Se figur 5.



Figur 11: Ådalen set fra Vesterbæk ved afslutning af Sig By mod øst. Af billedet ses, at Sig Fiskeri med tilhørende bebyggelse og beplantning er placeret på tværs af ådalen. Bebyggelsen og beplantning udgør dermed en visuel barriere fra selve dalbunden mod nord.



Figur 12: Ådalen set fra Vesterbæk ved afslutning af Sig By mod øst. Af billedet ses, at Sig Fiskeri med tilhørende bebyggelse og beplantning er placeret på tværs af ådalen. Bebyggelsen og beplantning udgør dermed en visuel barriere fra selve dalbunden.

Arealanvendelsen i dalbunden ved Sig By varierer mellem intensive og ekstensive dyrkede dalstrækninger. Arealanvendelsen varierer hovedsagelig mellem græsmarker til slæt og afgræsning helt ned til Varde Å med enkelte varierende bevoksning af krat og småtræer. Derfor er de bærende og karaktergivende landskabsstrukturer og –elementer på denne dalstrækning:

- Græsmarker til slæt, hvor terrænet tillader opdyrkning eller indhegnede græsningsenge langs både dalsiderne og i dalbunden, der kan anvendes til græssende dyr eller hvor græsarealerne slås med maskiner. Se figur 6 og 7.
- Varierende bevoksninger af krat og småskov på de stejle dalpartier langs dalsiderne. Se figur 6 og 7.
- Spredte linje- og punktstrukturer af træer og trægrupper langs vandløbet. Se figur 6.
- Punktstrukturer af bebyggelse langs dalsiderne, helt ud til dalsidernes øverste kant. Se figur 5.

De bærende og karaktergivende landskabsstrukturer og -elementer på dalstrækningen omkring projektområdet adskiller sig fra et karakteristisk dallandskab i Varde Kommune som følge af den eksisterende bebyggelse på dalsiden syd for Vesterbækvej og bebyggelsen i selve ådalen i form af Sig Fiskeri nord for Vesterbækvej, se figur 5, 11 og 12. Bebyggelsen på dalsiden og i dalbunden er et landskabselement, som er med til at definere dette landskab.

Terrænforhold

Terrænet inden for lokalplanområdet varierer overordnet set fra kote 13 til kote 6. På selve plateauet varierer terrænet fra kote 13 til 12,5. Herefter falder terrænet fra kote 12,5 til kote 6 i dalbunden. Disse terrænforhold skal ses i en større sammenhæng med det omkringliggende dallandskab, som er kendetegnende ved et karakteristisk terrænprofil, hvor netop sådanne terrænforhold er en del af de karaktergivende landskabsstrukturer.

Karaktergivende rumlige og visuelle forhold

De rumlige og visuelle forhold, som karakteriserer dalstrækningen omkring projektområdet, varierer alt afhængig af om udgangspunktet er dalbunden, dalsiden eller plateauet. Derfor vil de rumlige og visuelle forhold, der påvirker sigtelinjer på langs og tværs af ådalen også være forskellige.

Fra Vesterbækvej i dalbunden afgrænses dalstrækningen visuelt fuldstændigt mod nord af bebyggelsen og beplantningen ved Sig fiskeri, se figur 11 og 12. Mod syd er dalstrækningen fra Vesterbækvej derimod ikke visuelt afgrænset. Som følge af varierende bevoksninger langs Varde Å eksisterer der dog en mindre visuel barriere, som medfører, at der ikke er frit udsyn i dalbunden langs Varde Å. Derfor eksisterer der ikke en uhindret sigtelinje på langs og tværs af dalbunden fra Vesterbækvej mod syd, men der eksisterer sigtelinjer på tværs og langs i dalbunden, som er kendetegnede for et dallandskabet med ekstensivt dyrkede arealer, se figur 6 og 7.

Dalsiderne i lokalplanområdet afgrænses delvist visuelt mod nord af eksisterende bebyggelse langs Vesterbækvej og mod syd af eksisterende bolig med bevoksning, se figur 5.

Plateauet i lokalplanområdet afgrænses visuelt mod nord af ek-

sisterende bolig med beplantning langs Vesterbækvej, se figur 5 og 8. Mod syd afgrænses plateauet i projektområdet delvist også af eksisterende bebyggelse og beplantning på overkanten mellem dalsiden og plateauet samt af en juletræskultur, se figur 5 og 9. Mod øst afgrænses plateauet fuldstændigt af jernbanen og Sig By, se figur 10. Plateauet afgrænses på nuværende tidspunkt af et eksisterende læhegn mod vest ud over ådalen, se figur 8 og 9. Derfor eksisterer der på nuværende tidspunkt ingen sigtelinjer på tværs af ådalen ved projektområdet, men det antages, at dele eller hele læhegnet med etablering af ny beplantning i forbindelse med realisering af projektet vil blive fjernet. Derfor vil der opstå enkelte sigtelinje på tværs af ådalen i øst/vestgående retning. Bebyggelsen på plateauet og dalsiden i projektområdet vil derfor blive synlig fra dalbunden fra Vesterbækvej og fra den modsatte dalside. I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, at eksisterende bebyggelse og beplantning ved Sig Fiskeri i dalbunden begrænser udstrækningen af den visuelle påvirkning mod nord.

Oplevelsesrige delområder og enkeltelementer

Hele karakterområdet Varde Ådal, Øst, er overordnet vurderet til at være en særlig visuel oplevelsesmulighed. De særlige visuelle oplevelsesmuligheder er knyttet til oplevelsen af det samlede ådalslandskab, der understøttes af sigtelinjer, der findes på langs og tværs af landskabet i ådalen.

Som følge af de visuelle forhold omkring lokalplanområdet og i samspil med det eksisterende terræn er det kun muligt at opleve det samlede ådalsforløb syd for Vesterbækvej. Her er det til gengæld også muligt at opleve betydelige sigtelinjer på tværs og langs i dalbunden, som er kendetegnende for et dallandskab med ekstensivt dyrkede arealer, se figur 6 og 7. Nord for Vesterbækvej forhindrer bebyggelse og beplantning ved Sig Fiskeri at opleve sigtelinjer på tværs og langs af ådalen i nordlig retning, og der er intet samspil med dallandskabet omkring lokalplanområdet og Nørholm Hede, som ligger i nordlig retning i ådalen. Se figur 11 og 12.

Vurdering

Landskabskarakterens styrke

Landskabskarakteren vurderes at være karakteristisk i og med, at de karaktergivende landskabselementer for ekstensive dalstrækninger fremstår tydeligt. Det drejer sig om elementerne:

- Indhegnede græsningsenge langs både dalsiderne og i dalbunden, der kan anvendes til græssende dyr eller hvor græsarealerne slås med maskiner
- Varierende bevoksninger af krat og småskov på de stejle dalpartier langs dalsiderne

- Spredte linje- og punktstrukturer af træer og trægrupper langs vandløbet og punktstrukturer af bebyggelse langs dalsiderne, helt ud til dalsidernes øverste kant.

Men der er sket en udvikling i landskabet omkring projektområdet, som har mindsket tydeligheden af landskabets oprindelig karakter og karakteristiske elementer uden dog at ændre landskabet så markant, at der ikke længere er et tydeligt samspil mellem naturgrundlaget og den kulturhistoriske brug af ådalen. Det drejer sig om bebyggelsen på dalsiden syd for Vesterbækvej og bebyggelsen i selve ådalen i form af Sig Fiskeri nord for Vesterbækvej. Denne udvikling omkring projektområdet betyder, at landskabet her adskiller sig fra et karakteristisk dalslandskab i Varde Kommune.

Tilstand

Landskabets tilstand omkring projektområdet vurderes samlet at være middel. De karaktergivende landskabselementer vurderes at være i god tilstand. Dette gælder både selve dalbunden med græsningsenge eller enge til slæt samt kratbevoksningerne på dalsiderne og enkeltstående træer og pilebuske langs vandløbet. Derimod er landskabets intakthed ændret med bebyggelsen på dalsiden syd for Vesterbækvej og med Sig Fiskeri i selve ådalen nord for Vesterbækvej. Bebyggelsen betyder samlet, at intaktheden af ådalen er dårlig og forstyrret i forhold til, at dalsiderne i ådalen generelt er karakteriseret ved varierende bevoksninger af krat og småskov, og at bebyggelsen består af punktstrukturer langs dalsiderne, helt ud til dalsidernes øverste kant.

Sårbarhed

Landskabskarakterområdet Varde Ådal Øst rummer overordnet set imponerende dallandskaber og betydelige landskabskvaliteter samt særlige visuelle oplevelsesmuligheder, der er knyttet til oplevelsen af det samlede ådalslandskab, som understøttes af sigtelinjer, der findes på langs og tværs af landskabet i ådalen. Ådalen er derfor generelt sårbar overfor udvikling, der ændrer eller slører de karaktergivende landskabstræk.

Landskabet omkring lokalplanområdet rummer stadigvæk et imponerende landskab med betydelige landskabskvaliteter eller særlige oplevelsesmuligheder i sydlig retning i selve dalbunden. Her er der mulighed for at opleve et samlet ådalslandskab i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og med sigtelinjer på tværs af ådalen og i sydlig retning. Derimod indeholder landskabet ikke betydelige landskabskvaliteter eller særlige oplevelsesmuligheder i nordlig retning i selve dalbunden eller på selve dalsiden lige syd Vesterbækvej som følge af bebyggelsen. Den eksisterende bebyggelse påvirker som tidligere nævnt de visuelle forhold i sådan en grad, at der ikke er sammenhæng mellem landskabet syd og nord for denne bebyggelse.

De æstetiske landskabskonsekvenser

Landskabet omkring lokalplanområdet vil overordnet set være sårbart for en udvikling på dalsiderne og i dalbunden i sydlig retning, der ændrer eller slører de karaktergivende landskabs-træk for en ådal. Etableringen af et boligområde på den vestlige side af ådalen, der strækker sig fra plateauet ned ad dalsiden til dalbunden vil ikke i væsentlig grad forringe landskabsoplevelsen yderligere. Se figur 13.

Landskabet omkring projektområdet har gennem tiden udviklet sig således, at intaktheden af ådalen er dårlig og forstyrret i forhold til en karakteristisk ekstensiv dyrket dalstrækning i Varde Kommune. Etablering af boligområdet på plateauet og på dalsiden vil stadigvæk medføre en visuel påvirkning af dalstrækningen, men boligområdet vil blive etableret i forlængelse af den eksisterende by og vil være afgrænset mod nord af eksisterende bebyggelse på dalsiden og mod syd af en fritliggende bolig på overgangen mellem dalsiden og plateauet.



Figur 13: Visualisering af det nye boligområde set fra ådalen

Vilkår til byggeriet i lokalplanområdet

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning stilles en række afværgeforanstaltninger, som er indarbejdet i lokalplanen. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at det kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige.

Placering og højde af bygninger:

Med hensyn til afværgeforanstaltning omkring bebyggelsens etageantal, anbefales at

- Bygningerne i lokalplanområdet maksimalt må have to etager.
- Bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden, eventuelt fordelt på flere plateauer således, at bebyggelsen følger det eksisterende terræn.
- Der ikke må etableres bebyggelse på sandpuder eller lignende, der hæver bebyggelsen over det eksisterende terræn.

Kravet om at bebyggelsen maksimalt må have to etager kombineret med et krav om, at bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden, giver bedre mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. Derved kommer bebyggelsen til i højere grad at følge det eksisterende terræn, hvorved også den landskabelige påvirkning bliver reduceret sammenlignet med bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage. En bebyggelse med udnyttet tagetage vil ikke have mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer.

Valg og ensartethed af materialer og farver

- Bygninger skal opføres i samme materialevalg og farve ved valg af facader og tag i bebyggelsen på overgangen mellem plateauet og dalsiden.
- Facaderne skal fremstå i en mørk jordfarve og bestå af ikke reflekterende materialer.
- Tagbeklædningen skal være naturtegl eller have en glans under 10 samt fremstå i en mørk mat jordfarve. Eventuel overfladebehandling må ikke være synlig eller reflekterende.
- Større vinduespartier eller glasfacader skal antirefleksbehandles og placeres i bygningens facade.
- Solenergianlæg kan tillades under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion og ikke vender ud mod ådalen. Ligeledes skal solenergianlæg være ensfarvet i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som overfladen det placeres på.
- Fritstående solenergianlæg tillades ikke.

Lysforhold

For at sikre, at der ikke sker en lysforurening af nattehimlen, vil der blive fastsat vilkår for lysforhold. Vilkårene skal mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre, at området ikke bliver for synligt over længere afstande fra syd og øst:

- Der må ikke etableres ovenlysvinduer langs tagryggen.
- Der må ikke etableres store fremhævede glaspartier ud mod ådalen, der ikke følger bygningens facadelinje.

- Alle udendørs lyskilder må kun lyse nedad og skal være afskærmet mod opadrettede og udadrettede lysstråler. Dette gælder også belysning i haveanlæg generelt.
- Der må ikke etableres udendørs belysning på bygningernes facadeside, der vender mod ådalen.
- Der må ikke etableres udendørs belysning i haveanlæg, der er beliggende på dalsiden mellem plateauet og dalbunden og dermed vender mod øst ud mod ådalen.

Beplantning

For at integrere boligområdet mest muligt i det lokale landskab, skal beplantningsstruktur og plantevalg sikres:

- Der skal opstilles vilkår om at etablere en afskærmende bevoksning i grupper bestående af buske og træer, der visuelt opdeler bebyggelsen på dalsiden i mindre dele.
- Bevoksningen skal være tilpasset områdets vækstbetingelser og være hjemmehørende og repræsenteret i den naturlige vegetation i området.
- Bevoksningen skal visuelt fremstå som kratbevoksning og småskov, hvilket er karakteristisk for en dalstrækning.

Konklusion

De angivne afværgeforanstaltninger vil reducere den æstetiske landskabspåvirkning ved etablering af boligområdet og det vurderes at den samlede landskabspåvirkning set i sammenhæng med det eksisterende byggeri vil være begrænsede.

Sammenfatning

Den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområdet samt uden væsentlig negativ påvirkning af landskabet, såfremt de fremførte afværgeforanstaltninger indarbejdes i lokalplanen.

I lokalplanforslaget er alle afværgeforanstaltninger for natur indarbejdet. Jf. det røde felt i figur 2, som betegner området der skal opretholde sin økologiske funktion for birkemus, er der i lokalplanen indarbejdet et delområde (*delområde 2A*), der svarer

til dette felt. Inden for delområdet er der således indarbejdet de nævnte afværgeforanstaltninger for birkemus.

De anbefalede afværgeforanstaltninger i forhold til landskabet er ligeledes alle indarbejdet i lokalplanen. Lokalplanen begrænser dog antirefleks behandlede vinduer til kun at gælde dem, der vender ud mod ådalen, da det vurderes, at det er disse der er væsentlige for landskabsoplevelsen i ådalen. Derfor vurderes det, at forslaget kan vedtages uden negative påvirkninger af naturtyper og arter samt landskabet.

Tiltag indarbejdet i planforslaget

Med baggrund i miljøvurderingen er følgende indarbejdet i lokalplanforslaget til imødegåelse af de miljømæssige konsekvenser af planforslaget:

I lokalplanforslaget indskræpes det, at fældning af træer begrænses mest muligt. Lokalplanen opstiller dog den betingelse, at fældede træer mellem boligbebyggelse i delområde 2 skal erstattes af buske samt flerstammede og opstammede træer med en angivet placering, således at dalsiden vil fastholde sin karakter.

For at sikre, at lokalplanens delområde 2A sikres sin økologiske funktion for birkemus stiller lokalplanen krav om, at følgende retningslinjer for delområdet overholdes:

- Delområdet må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og opvækst af træer og buske.
- Arealet må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet.
- Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroningsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand.
- Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på arealet.
- I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg, haveanlæg eller lignende i den øvrige del af lokalplanområdet må delområdet ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende.

For at sikre at bebyggelsen i lokalplanområdet tilpasses landskabet, stilles der i lokalplanen krav om bebyggelsens udseende og placering.

De anbefalede afværgeforanstaltninger fra landskabskarakteranalysen er alle indarbejdet i lokalplanen. Lokalplanen begrænser dog antirefleks behandlede vinduer til kun at gælde dem, der vender ud mod ådalen, da det vurderes, at det er disse der er væsentlige for landskabsoplevelsen i ådalen.

Hvad angår landskabsanalysens afværgeforanstaltning omkring bebyggelsens etageantal, anbefaler analysen to muligheder; bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage og bebyggelse i to etager. Kravet om at bebyggelsen maksimalt må have to etager kombineret med et krav om, at bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden, giver bedre mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. Derved kommer bebyggelsen til i højere grad at følge det eksisterende terræn, hvorved også den landskabelige påvirkning bliver reduceret sammenlignet med bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage. En bebyggelse med udnyttet tagetage vil ikke have mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer.

På baggrund af dette giver lokalplanen mulighed for at bygge i op til 2 etager på overgangen mellem plateau og dalside samtidig med at det sikres at der bebyggelsen skal følge terrænet.

Overvågningsprogram

Overvågningen af planens indvirkning på miljøet sker gennem en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner.

Overvågningen af virkninger på omgivelser i anlægsfasen vil ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med større anlægsarbejder.

Der vil ikke i forbindelse med denne lokalplan blive iværksat andre selvstændige programmer til overvågning af lokalplanens miljøpåvirkning.