



Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 42 og lokalplan 23.02.L14 Område til Boliger på Lerpøtvej i Varde.

Vedrørende ejendommen matrikel 77a, Varde Markjorder, Varde.

Varde Byråd har den 4. april 2017 vedtaget kommuneplantillæg 42 og lokalplan 23.02.L14 endeligt.

Planerne omfatter et område til boliger på Lerpøtvej i Varde
Planerne er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Fra offentliggørelsesdatoen den 21. april 2017 kan planerne samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser".

Planerne er registreret via PlansystemDK.

Retsvirkninger

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

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen er tilgængelig på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

21. april 2017

Annette Gerd Schmidt
Direkte tlf.: 79946922



21. april 2017

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Plan og Byudvikling, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Ref.: Annette Gerd Schmidt

Side 2 / 2

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

Venlig hilsen

Med venlig hilsen

Annette Gerd Schmidt
Landskabsarkitekt

E agsc@varde.dk



LOKALPLAN

23.02.L14

Boliger på Lerpøtvej i Varde



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 16.12.2016 til den 17.02.2017.

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	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4. Udstykning	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	14
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	15
§ 11. SERVITUTTER.....	15
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	18
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	21
SERVITUTTER.....	21

- BILAG 1: MATRIKELKORT
- BILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
- BILAG 3: LOKALPLANKORT
- BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN
- BILAG 5: SKYGGEDIAGRAMMER

Lokalplanen er udarbejdet af COWI i samarbejde med Boligselskabet DOMEA Varde, Grønne & Jessen Arkitekter, Labland Architects og Varde Kommune.

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre etablering af ca. 100 boliger inden for lokalplanområdet. Boligerne ønskes opført som henholdsvis etageboligbebyggelse i 3-4 etager og rækkehusbebyggelse i 2 etager.
- + Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre en sammenhængende boligbebyggelse med bymæssig karakter, der under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde formidler overgangen mellem parcelhuskvarter og bymidte.
- + Lokalplanen udlægger byggefelter, der fastlægger placering af bebyggelse, herunder muligt antal etager og bygningshøjder.
- + Byggefelterne disponerer området således et centralt beliggende areal friholdes og kan indrettes til fælles opholdsareal for områdets beboere. Samtidig sikrer byggefelterne en struktur, hvor ubebyggede arealer kan etableres som grønne kiler på tværs af området.
- + Lokalplanen sikrer, at området indrettes med stier for gående og cyklister, herunder en slynget hovedsti med forbindelse til Lerpøtvej.
- + Lokalplanen udlægger stamvej og i tilknytning hertil parkeringsareal til fordel for friholdelse af udearealer, hvor der kan etableres mødesteder, der appellerer til udendørs aktivitet.
- + Da lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj, fastlægger lokalplanen som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er Varde Kommunes ønske om, at omdanne den tidligere kommunalt ejede 'Materielgård' i Varde til et nyt attraktivt boligområde. Efter at have været offentligt udbudt er ejendommen erhvervet af Boligselskabet DOMEA Varde, som er bygherre.

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre bygherres ønske om at opføre en sammenhængende boligbebyggelse, disponeret som etageboliger og rækkehuse.

Lokalplanens hovedformål er at fastsætte rammerne for placering og udformning af bebyggelsen, således der sikres en tilpasning til omgivelserne, herunder struktur og disponering med henblik på at bebyggelsen formidler skalaspringet mellem den tilgrænsende parcelhusby og bymidten.

Lokalplanens bestemmelser for områdets indretning muliggør bebyggelsesplanen på kortbilag 4, der viser den påtænkte indretning af området og fordelingen mellem opholdsarealer, fælles friareal, parkeringsarealer, stiforbindelser, stamvej, plantebælter og bebyggelige arealer.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet, der er kendt som 'Materielgården', er centralt beliggende med en placering lige nord for Vestbanen - på skillelinjen mellem parcelhusby og det nordlige yderområde omkring Vardes gamle bydel, jf. illustration nr. 4.

Mod vest afgrænses området af Lerpøtvej, der er fordelingsvej med forbindelse til Varde bys ydre ringvejssystem. Mod nord og øst grænser lokalplanområdet op til 'Parcelhusbyen', ligesom Lerpøtvej adskiller lokalplanområdet fra yderligere parcelhusbebyggelse mod vest. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Vestbanen, der forbinder Varde og Skjern.

Lokalplanområdet omfatter matr. 77a, Varde Markjorder og udgør et areal på ca. 1,7 ha.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet har tidligere været ejet af Varde Kommune, der benyttede ejendommen som materielgrund.

Materielgården blev opført i perioden 1968 til 1980 som en ensartet bebyggelse bestående af flere rektangulære bygninger, der med undtagelse af den tidligere administrationsbygning er placeret indbyrdes parallelt og vinkelret mod det nordlige skel.

Bygningerne er opført i 1 etage og udført med sadeltag, der er beklædt med bølgeeternitplader. Bebyggelsen fremstår med facader i rød tegl.



Illustration nr. 1. Foto, der viser administrationsbygning set fra øst samt bevoksningen med enkeltstående løvtræer langs områdets nordlige afgrænsning. Foto Varde Kommune.



Illustration nr. 2. Foto, der viser oplagsareal ved den tidligere materielgård. Foto Varde Kommune.

Bygningerne er arkitektonisk uinteressante og vurderes hverken bevaringsværdige eller genanvendelige til boligformål. Den eksisterende bebyggelse fjernes i forbindelse med lokalplanens realisering.

Området fremstår langs Lerpøtvej afskærmet af en karaktergivende og blandet bevoksning, der er sammensat af løv- og nåletræer af anseelig højde samt buske. Desuden vokser der enkeltstående løvtræer langs skellet mod det tilgrænsende parcelhuskvarter nord for området.

Terrænet er jævnt skrånende med et fald på ca. 4 meter fra det nordøstlige hjørne mod Lerpøtvej, hvorfra lokalplanområdet vejbetjenes.

Grundens sydlige skel udgøres af en skrænt mod jernbanen, der forløber flere meter under grundens niveau i grundens sydøstlige hjørne.

INDLEDNING



Illustration nr.3. Foto, der viser området set fra sydøst, hvor Lerpøtvej krydses af jernbanestrækningen Varde-Skjern. Google Street View.

Området syd for jernbanetraceet er udlagt til henholdsvis et blandet boligområde og et erhvervsområde, der blandt andet omfatter tømrerhandel, udvalgsvarerbutik, dagligvarebutik og kommunalt vandværk.

Det omgivende boligområde mod nord og øst udgøres af en 'parcelhusby', der fremstår som et grønt villakvarter og primært bebygget med åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

Området vest for Lerpøtvej udgøres af blandede bebyggelser og funktioner og omfatter således boliger, detailhandel og erhverv. Desuden findes her Varde Vest Station, hvortil der er ca. 350 m fra lokalplanområdets sydvestlige hjørne.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er udlagt til centerområde uden butikker.



Illustration nr. 4. Lokalplanområdet er beliggende ca. 800 nord for torvet i Varde.

INDLEDNING



Illustration nr. 5. Lokalplanens afgrænsning vist på luftfoto (2014).

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse,

at fastlægge bebyggelsens omfang og placering,

at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens udformning og materialevalg, så områdets samlede bebyggelse fremstår som en arkitektonisk helhed tilpasset omgivelserne,

at sikre etablering af parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig,

at sikre et stiforløb gennem området,

at fastlægge bestemmelser for områdets beplantning, så området fremstår med en sammenhængende, åben og grøn karakter.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 77a Varde Markjorder.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver med vedtagelsen af denne lokalplan i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse med tilhørende fællesarealer, vej-, parkerings- og opholdsarealer mv.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Området kan udstykkes.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra eksisterende overkørsel* ved Lerpøtvej, som er vist på kortbilag 3.

Der udlægges stamvej som vist i princippet på kortbilag 3.

Inden for byggefelt V skal der etableres boligvej som fælles adgang-, færdsels- og parkeringsareal som vist i princippet på kortbilag 4.*

5.2 OVERSIGTSFORHOLD

Der skal sikres fri oversigt ved stamvejens tilslutning til Lerpøtvej på 2,5 x 95 m målt 2,5 m fra skel / bagkant fortov/bagkant brolagt overkørsel og 95 m langs kørebane kanten på Lerpørvej. Oversigten skal sikres til begge sider.

Indenfor oversigtsarealet må der ikke hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes beplantning højere end 0,8 m over højden på Lerpøtvejs midtlinje.

5.3 VEJBREDDE OG VENDEPLADS

Stamvejen udlægges med en bredde på 7 m og skal anlægges med en kørebane på minimum 6 m.

Der skal etableres vendeplads for renovationsvogne og andre køretøjer på op til 10 m inden for lokalplanområdet.**

5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

Stamvejen skal udføres i sort asfalt.

Parkeringsarealer langs stamvejen skal udføres med permeabel

* Ved afmærkning skal denne være i overensstemmelse med afmærkningsbekendtgørelsen i området og godkendes af politiet.

* Boligvejens adgangs- og færdselsareal kan indrettes efter shared space-princippet, der både fungerer som vejareal, tilkørselsareal til parkering, fælles opholdsarealer evt. med regnvandshåndtering o. lign.

** En vendeplads integreres i boligvejen inden for byggefelt V med en placering som vist i princippet på kortbilag 4.

belægning i form af græsarming eller lignende.

5.5 BELYSNINGSARMATUR

Al belysning skal være nedadrettet. Belysning langs alle stiforløb skal udføres som lav pullertbelysning.

Vej- og parkeringsarealer skal belyses som vejklasse T1 og T2.

5.6 PARKERING

Der skal inden for lokalplanområdet anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 1 bolig.

Der udlægges parkeringsarealer som vist på kortbilag 3 *. Inden for de udlagte parkeringsarealer langs stamvejen skal som minimum anlægges:

- 2 afsætningspladser **
- 2 HP-pladser til alm personbil***
- 2 HP-pladser til kassebil

Inden for byggefelt V skal etableres parkeringspladser som vist i princippet på kortbilag 4.

I tilknytning til etageboligbebyggelse i byggefelt I-IV skal der etableres cykelparkering svarende til 2 pr. 1 bolig, placeret i princippet som vist på kortbilag 4.

Parkeringsarealer langs stamvejen skal beplantes med minimum et træ for hver 10. parkeringsplads, placeret i princippet som vist på kortbilag 4.

5.7 STIER

Der udlægges sti gennem lokalplanområdet med en principiel linjeføring som vist på kortbilag 3. *** Stien skal udlægges i en bredde på mindst 3 m og skal anlægges i en bredde på mindst 2 m.

Det skal være muligt at etablere en sti, der forbinder det udlagte stiforløb og lokalplanområdets sydøstlige hjørne, hvor stien vil kunne kobles sammen med det overordnede stisystem i Varde for

* Indretning af parkeringsarealer skal opfylde anbefalingerne i Vejdirektoratets Vejregler.

** Afsætningspladser er ekstra p-pladser, der skal opfylde evt. behov for afsætning eller påstigning tæt på boligen.

***HP = handicapparkeringspladser.

*** Med "principiel linjeføring" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Lokalplanområdet omfatter et areal mellem Lerpøtvej og jernbanens nordlige afgrænsning, hvorpå der er tinglyst en deklARATION med bestemmelser om at ejerne skal tåle jernbanetrafikken og jernbanedriften, samt at der på den pågældende del af grunden

derved at skabe forbindelse på tværs af byen. Der skal være offentlig adgang mellem lokalplanområdet og det grønne område uden for lokalplanområdets sydøstlige hjørne.

Adgangsvej, tilstødende stier og boligvej i tilknytning til bebyggelse inden for byggefelt V skal have niveaufri skæring.

Stier udføres som permeable belægninger - eksempelvis græsarmering, slotsgrus eller permeabel asfalt.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1** Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 60.
- 6.2** Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter med tilhørende maksimale etageantal.
- Etageboligbebyggelse inden for byggefelt I-IV skal opføres i 3 eller 4 etager. Bygningshøjden i byggefelt I-IV må for bebyggelse i 3 etager ikke overstige 11 m og for bebyggelse i 4 etager ikke overstige 14 m målt fra eksisterende terræn. *
- Rækkehuse i byggefelt V må opføres i maksimalt 2 etager. Bygningshøjden i byggefelt V må ikke overstige 7 m målt fra eksisterende terræn. *
- 6.3** Bebyggelse inden for byggefelt I-IV skal placeres med gavl vinkelret mod stamvejen og med indbyrdes forskydning som vist i princippet på bebyggelsesplanen, se kortbilag 4. **

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1. FACADEMATERIALER OG -FARVER

I hele området skal boligbebyggelse fremtræde som blank mur udført i gul tegl. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, der skal

ikke må etableres udkørsel til Lerpøtvej. Det vurderes at den tinglyste deklaration ikke er uforenelig med påtænkte projekt.

Der skal søges om tilladelse ved Vestbanen for stitilslutning til Lerpøtvej.

* Elevatortårne, ventilationsanlæg, antenner og skorstene medregnes ikke i bygningshøjden, men skal etableres, så de fremstår så lave som muligt.

** Byggefelterne er udlagt, så der sikres mulighed for at skabe friarealer i form af grønne kiler på tværs af bebyggelsen.

fremstå i natur, sort eller mørk grå. *

Facader på øvrig bebyggelse som garager, carporte, udhuse, skure, drivhuse og tekniske anlæg skal i hele området udføres i samme materialer og i farver svarende til boligbebyggelsen.

7.2 TAGFORM

Tage skal udføres, så de syner flade (med op til 5° hældning).

Inden for byggefelt V kan tage alternativt udføres med ensidig taghældning på mellem 10-35° og med fald mod områdets nord-østlige skelgrænse.

Tage på øvrig bebyggelse som garager og carporte skal udføres med fladt tag.

7.3 TAGMATERIALER

Tage må udføres med tagpap eller som grønne tage.

Tage inden for byggefelt V kan udføres med skifer eller zink.

Tagmaterialernes glans** skal være under 5.

7.4 PLACERING AF TAGTERRASSER, ALTANER M.M.

Bebyggelse må opføres med altaner, taghaver og terrasser. ***

Altaner, tagterrasser og store vinduespartier på etageboliger må af hensyn til mulige indbliksgener ikke placeres på bebyggelsens gavle mod nordvest.

Altaner og tagterrasser placeret i de nordlige dele af byggefelt I-IV skal desuden være afskærmet mod nordvest for at minimere muligheden for indbliksgener.

Terrasser og udvendige altaner skal etableres inden for byggefeltet.

* Grå farve må kun bestå af en blanding af hvid og sort.

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

*** Tagterrasser må ikke placeres over 4. etage, da de i så fald vil fremstå som en 5. etage.

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

Vinduer, døre og porte skal udføres i træ eller træ/aluminium.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

7.6 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

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

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Der skal etableres fælles friareal, som vist i princippet på kortbilag 3.

8.2 Udearealer, herunder legeområder, skal anlægges med karakter af egnstypisk natur, fremstå åbne, naturlige og tilplantes med egnstypiske og hjemmehørende arter i form af for eksempel nåletræer og hedebeplantninger. Klippede hække er ikke tilladt.

8.3 Mellem private udendørs opholdsarealer i tæt-lav bebyggelse kan plantes grupper med dværgbuske med naturpræg *. Som eksempel kan plantes alm. blåbær, tyttebær, melbærris. Græsarealer i de private haver kun må klippes i privatsonen, tættest på boligen, dog max 5 m fra husets facadelinie.

8.4 Der udlægges areal til beplantningsbælter mod henholdsvis Lerpøtvej i en bredde på mindst 7 m og hvor det er muligt i en bredde på mindst 1,5 m mod områdets nordlige afgrænsning, som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet langs Lerpøtvej skal fremstå som grønt forareal beplantet med spredte træer og buske i græsbund. **

Plantebæltet langs skel mod områdets nordlige afgrænsning skal fremstå med karakter af levende hegn.

* Naturpræg betyder, at buske ikke må klippes. Beskæring må foretages i forbindelse med almindelig vedligeholdelse med års mellemrum.

** De eksisterende fyrretræer inden for beplantningsbæltet langs Lerpøtvej er karaktergivende for området og bør bevares og vedligeholdes. Med vedligeholdelse menes, at hvis et træ går ud, plantes der et nyt.

BESTEMMELSER

For begge beplantningsbælter gælder at oversigtsarealer jf. § 5.2 skal respekteres for så vidt angår beplantning.***

8.5 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

8.6 Der skal indrettes plads til fællesopsamling af affald inden for vej- og parkeringsarealer. *

Fællesopsamlinger af affald kan etableres som nedgravede affaldssystemer. **

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

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejerens anvisninger.

9.2 Solenergianlæg skal være integreret i tagfladen, udføres med en antirefleksbehandlet overflade og med rammer i samme farve som

REDEGØRELSE

***Vedligeholdelse skal på samme tid sikre oversigtsarealet og et naturligt udtryk i beplantningen.

* Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skralde-spande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

** Lokalplanområdet er beliggende i en zone, hvor der i Varde Kommune er mulighed for, at boligselskaber, ejerforeninger, andelsboligforeninger mv. kan etablere nedgravede affaldssystemer på egen grund.

Det er en forudsætning for at etablere nedgravede affaldssystemer, at retningslinjerne fra Varde Affald A/S overholdes. Ejere, der ønsker at etablere nedgravede affaldssystemer, skal være opmærksomme på, at der kan ske ændringer i Varde Kommunes regler for sortering af affald, som senere kan få indflydelse på den samlede affaldsløsning hos ejer.

*** Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

panelerne.

- 9.3** Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Bebyggelse er tilsluttet varme*, vand- og spildevandsforsyning.

Det ved beregninger er dokumenteret at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen er overholdte.

Der er anlagt stamvej og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.

Der er etableret fælles friareal i overensstemmelse med pkt. 8.1 senest når 30 % af bebyggelsen er taget i brug.

Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. pkt. 8.6.

§ 11. SERVITUTTER

- 11.1** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er ufornelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18. **

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

* Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

** For et areal i lokalplanområdet sydvestlige hjørne er tinglyst følgende servitutbestemmelser:

Dok. om jernbanedriften og forbud mod udkørsel mv. tinglyst på matr. 77^d Varde Købstads Markjorder, den 10.04.1969/løbenummer 3133-50.

Udover den nævnte deklaration 10.04.1969-3133-50 er der ikke på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse viden om privatretlige tilstandsservitutter, der kan være i modstrid med realiseringen af planen.

§ 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 06. december 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. 4. april 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 23.02.C05 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

For rammeområdet gælder følgende:

23.02.C05 Centerområde, byzone.

Blandet bolig og erhvervsbebyggelse, bebyggeshøjde 10 m, max 3 etager, bebyggelsesprocent 60% for den enkelte ejendom.

Min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen.

Bebyggelsen skal fremstå med bymæssig karakter. Der må ikke etableres butikker. En lokalplan skal omfatte hele området.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 23.02.C05 for så vidt angår bygningshøjde og antal etager. For at bringe planlægningen i overensstemmelse med kommuneplanen

ledsages nærværende lokalplan af kommuneplantillæg 42, der muliggør bebyggelse i op til 4 etager og bebyggeshøjde max 14 m.

For at kunne realisere det ønskede projekt under ansvarlig hensyntagen til omkringliggende boligområder og med mulighed for at kunne friholde størst muligt areal til fælles grønne friarealer, er det vurderet hensigtsmæssigt at øge bygningshøjden med 4 meter, så der kan bygges i op til 14 meter. Samtidig gøres det muligt at opføre bebyggelse i op til 4 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillæg 42.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområde.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes.

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 omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

TRAFIKSIKKERHEDSPLAN



Lerpøtvej er omfattet af Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune, trafiksikkerhedsprojekt nr. 6. I den forbindelse er der umiddelbart syd for vejadgangen til lokalplanområdet etableret en chikane.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Afgørelsen er truffet efter § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret på, at etablering af rækkehuse og etageboliger inden for lokalområdet vil have positiv effekt i forhold til Varde Bys udbud af tidssvarende boliger, der henvender sig til alle aldre.

Bebyggelse skal placeres under hensyntagen til nærliggende boligområde og placeres indenfor byggefelter, der fastlægger omfang, herunder antal etager og maksimal bygningshøjde. Bebyggelsen vurderes ikke at have negativ indvirkning på bymiljø og omgivelser.

Det vurderes, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket af lokalplanens gennemførelse.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

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

IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Inden for lokalplanområdet er der ingen naturtyper, der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Der er endvidere ingen beskyttelseslinjer eller umiddelbare vandløbshensyn i området.

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

Lokalplanområdet ligger ca. 900 m fra nærmeste Natura 2000-område (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde samt Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde).

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

JORDFORURENINGSLOVEN

Området er beliggende i byzone og er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50a.

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

Der er registreret V2-kortlagt jordforurening inden for området. Alt bygge- og anlægsarbejde og ændring af området til mere følsom arealanvendelse forudsætter en tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Der er anmeldeligt i forbindelse med jordhåndtering på grund af områdeklassificering og kortlægning.

GRUNDVAND

Området ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, og er en del af indvindingsopland til Varde Vandværk. Desuden ligger materielgården indenfor et følsomt indvindingsområde og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse.

Der gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter. Det vurderes endvidere, at anvendelseskiftet fra materielgård til boliger, herunder håndtering af eksisterende jordforurening efter gæl-

dende regler ikke vil påvirke grundvandsinteresserne negativt.

STØJFORHOLD

Lokalplanområdet grænser op til jernbanen (Vestbanen). Nye boliger må ikke belastes af støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen. Den gældende grænseværdi i forhold til boliger er L_{den} 64 dB. Lokalplanen fastlægger byggefelter, der sikrer en minimum afstand til spormidten på 12 m, hvilket erfaringsmæssigt fra andre områder langs banen vurderes som tilstrækkeligt til, at bebyggelsen ikke vil være belastet af støj fra jernbanen. Overholdelse af støjkrav skal dokumenteres ved beregninger inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

Af Miljøstyrelsens vejledning fremgår desuden, at ny bebyggelse bør holde en afstand på minimum 25 m fra spormidte for at holde et passende lavt maksimalt støjniveau og undgå vibrationer. Den gældende grænseværdi for maksimalniveauet er L_{max} 85 dB og grænseværdien for vibrationer er L_{aw} 75 dB. Ud fra erfaringer fra andre projekter langs banen vurderes det som sandsynligt, at grænseværdierne kan overholdes, hvilket skal sikres og dokumenteres inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt senere tillæg.

Lokalplanområdet grænser op til Lerpøtvej, hvor der på denne strækning vurderes at køre omkring 4000 biler i døgnet (ÅDT, 2013), hvilket medfører vejtrafikstøj. Ifølge overslagsberegning vil grænseværdien på L_{den} 58 dB på boligfacaden være overholdt i en afstand af ca. 20 meter fra vejmidte. Det vurderes, at bebyggelsen placeres i en afstand fra Lerpøtvej, der er tilstrækkelig for at overholde grænseværdien for vejtrafikstøj.

Lokalplanen fastsætter som forudsætning for ibrugtagning, at det ved beregninger er dokumenteret, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra veje er overholdt.

VEJADGANG

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for adgangsveje, boligveje og parkeringsarealer,

belægning, befæstelse, afvanding mv.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Arkæologi Vestjylland har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet, som ligger nord for den middelalderlige bykerne med dens mange kendte fortidsminder. Det kan derfor ikke helt udelukkes, at der findes fortidsminder på området i form af middelalderlige bebyggelsesspor.

Det er imidlertid vurderet, at eventuelle bebyggelsesspor med stor sandsynlighed er ødelagt af senere byggeaktivitet i området. Arkæologi Vestjylland ønsker derfor ikke at foretage en forundersøgelse, men hvis der mod forventning dukker spor op af arkæologisk interesse, skal Ark Vest straks adviseres, en evt. udgravning vil i så fald ikke skulle bekostes af bygherre.

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

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra rette myndighed.

Jordforureningsloven:

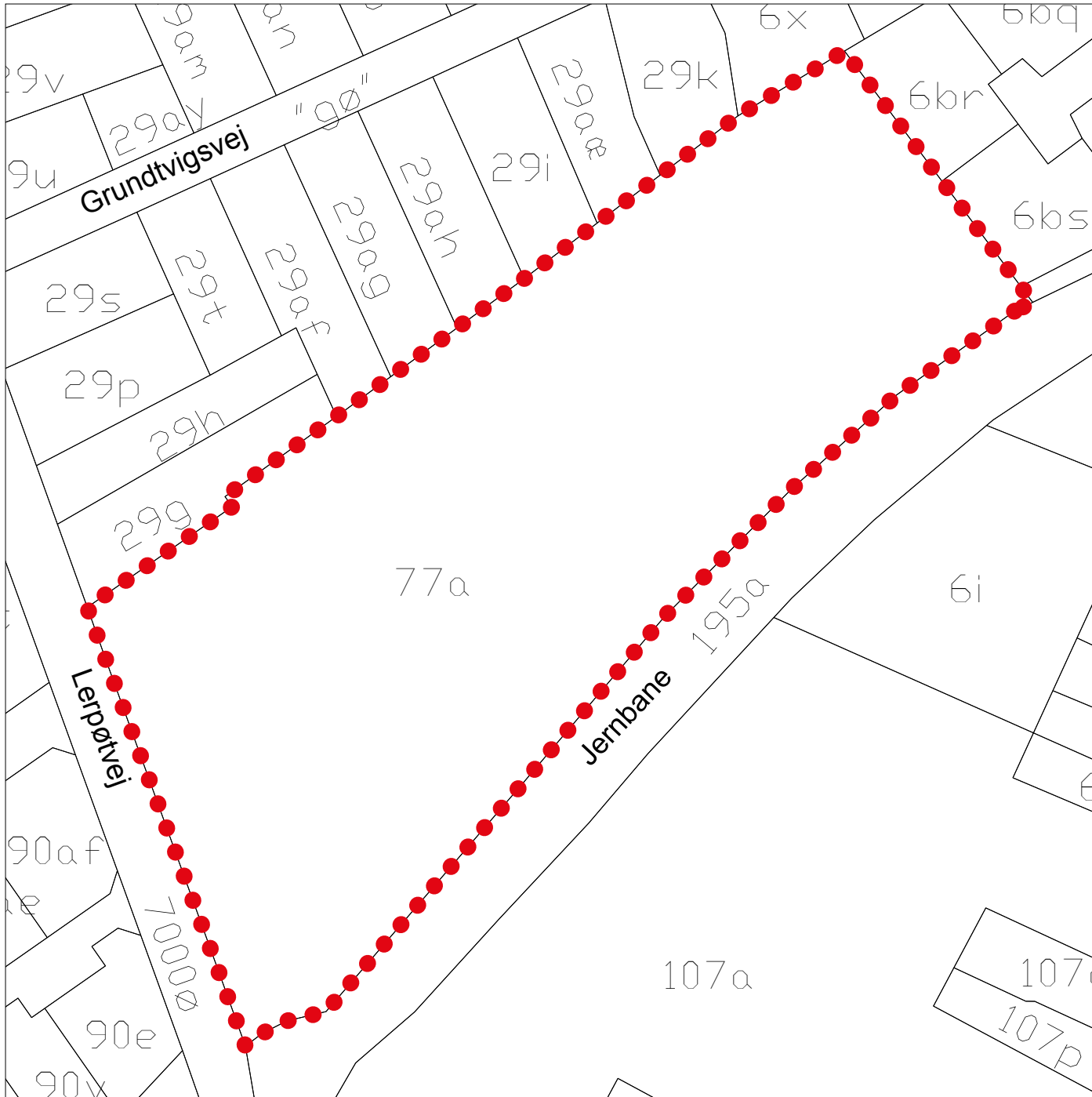
Området er beliggende i byzonen og er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50a.

Der er registreret V2 forurening inden for området. Håndtering af

jord skal følge jordforureningslovens regler herom.

SERVITUTTER

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.






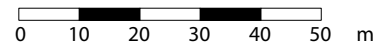
Lokalplan 23.02.L14
 Kortbilag 1
 Matrikelkort



Ejerlav: Varde Markjorder

SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelstel
-  Matrikelnumre



Mål 1: 1250

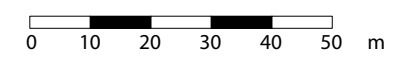


Lokalplan 23.02.L14
 Kortbilag 2
 Luffoto

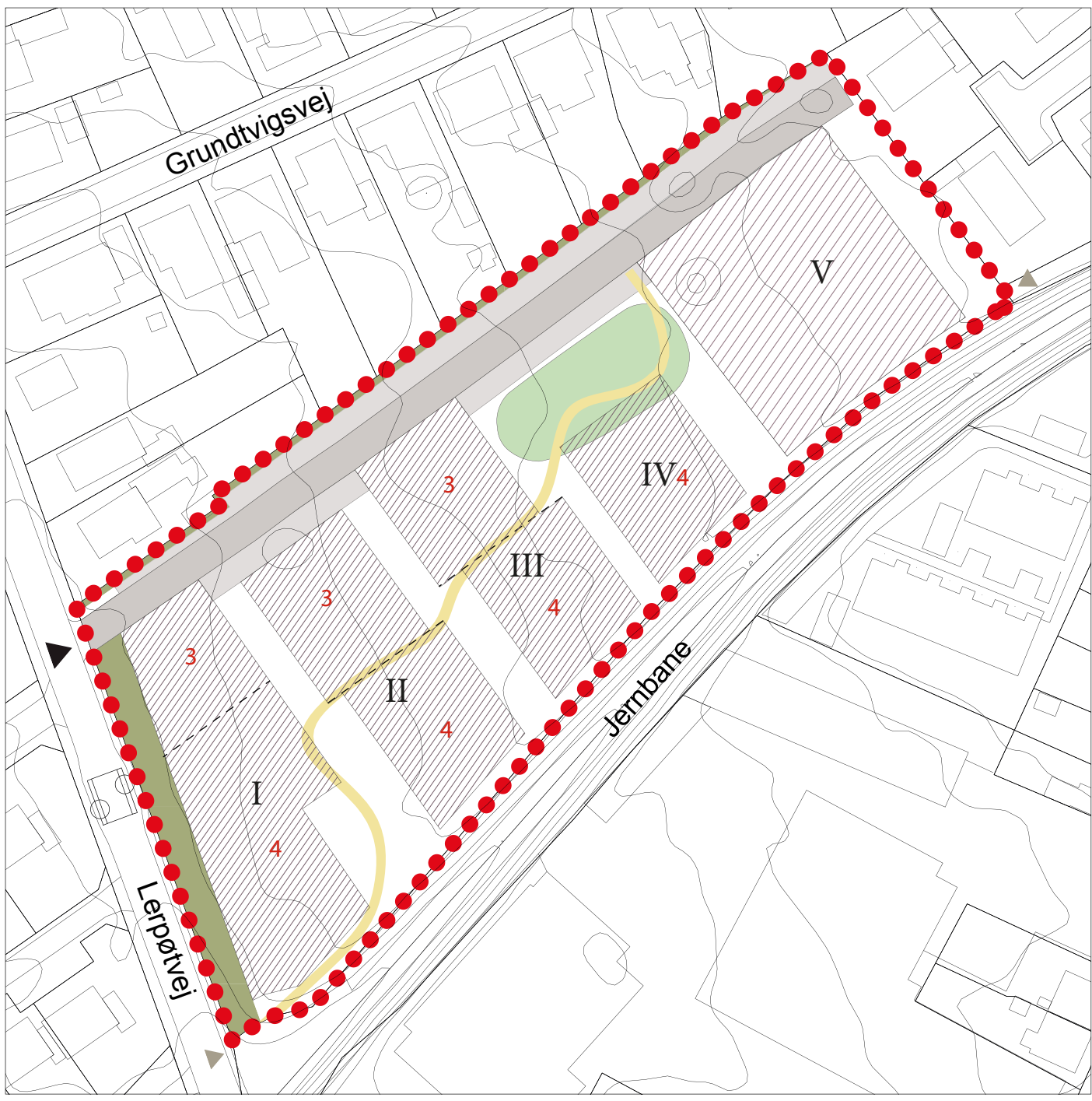


SIGNATURFORKLARING











- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 77a Matrikelnumre

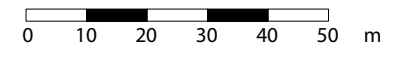


Mål 1: 1250



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplangrænse
-  I-IV Byggefelt - 3/4 etager
-  V Byggefelt - 2 etager
-  Vejareal
-  Parkeringsareal
-  Fælles friareal
-  Beplantningsbælte
-  Principielt stiforløb
-  Eksisterende vejadgang
-  Principiel stiadgang

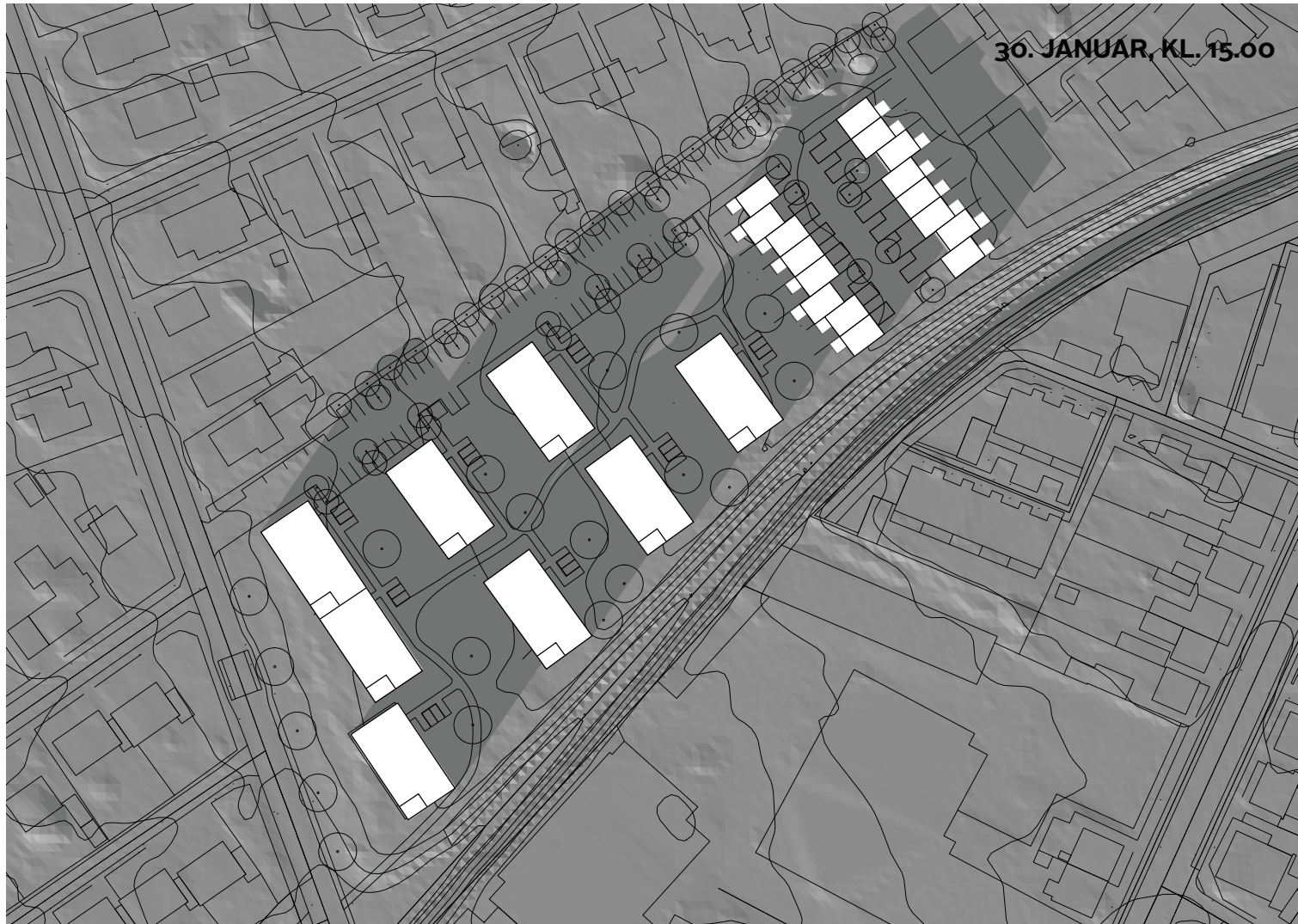


Mål 1: 1250

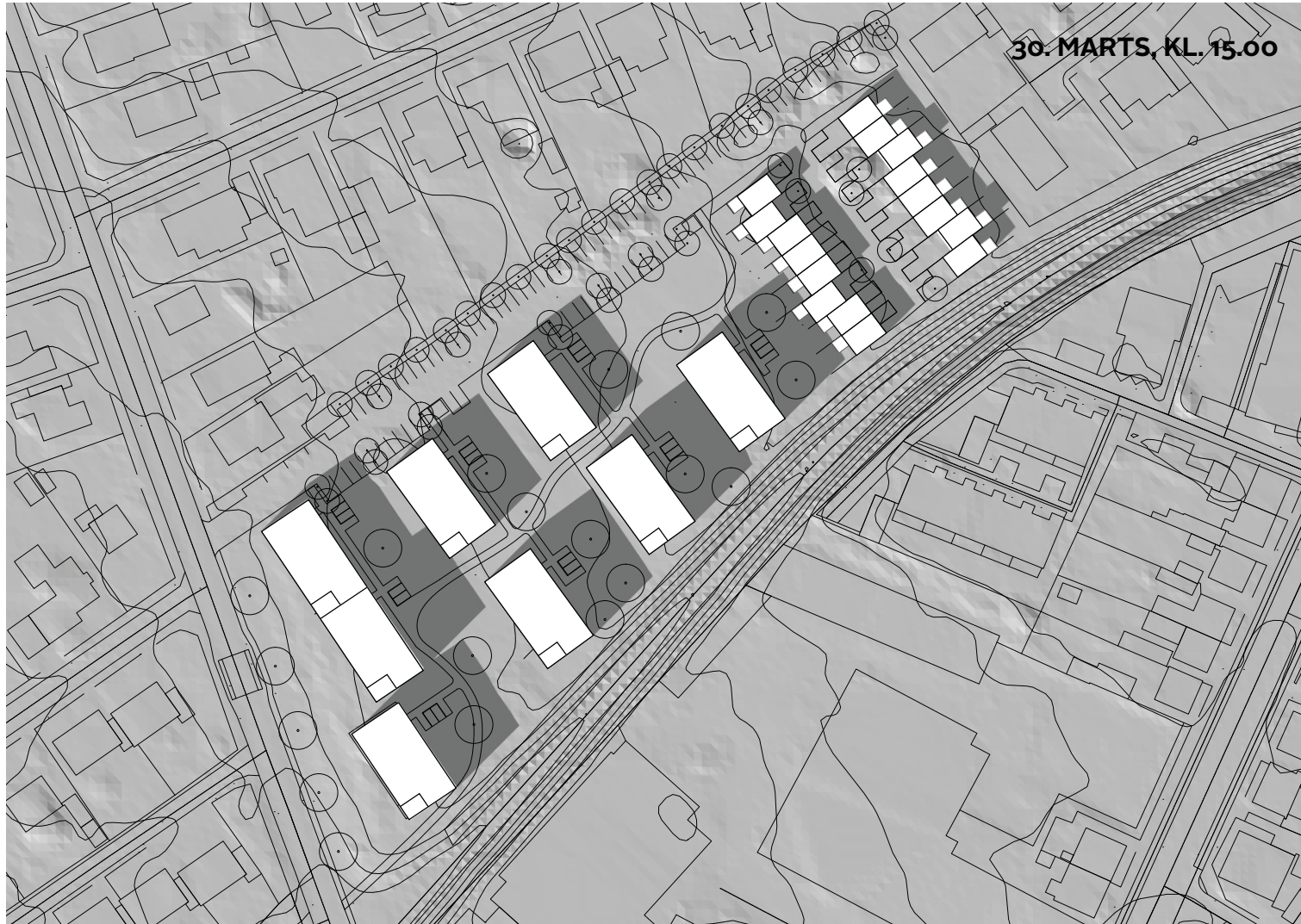
Lokalplan 23.02.L14
Kortbilag 4
Illustrationsplan

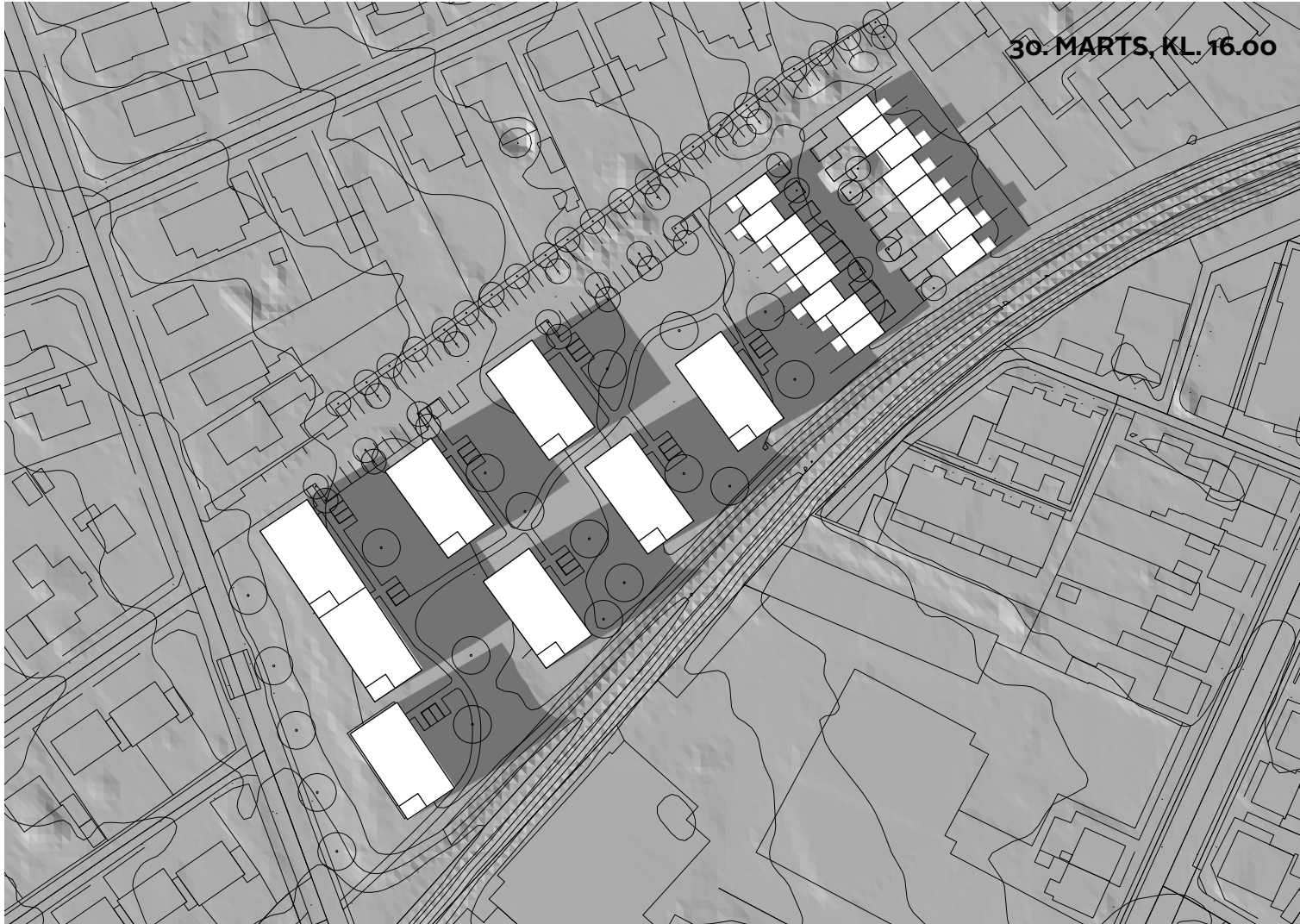


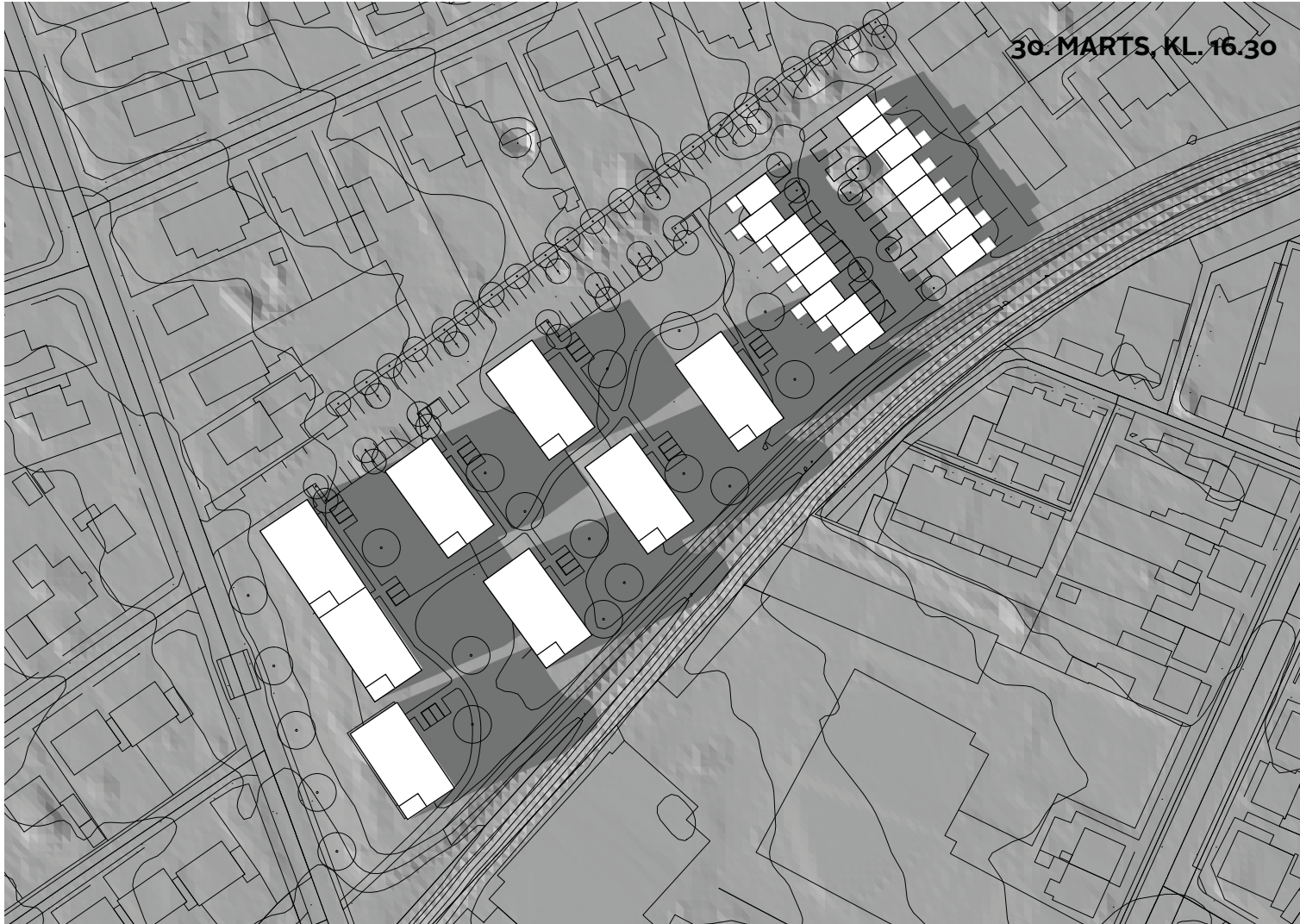


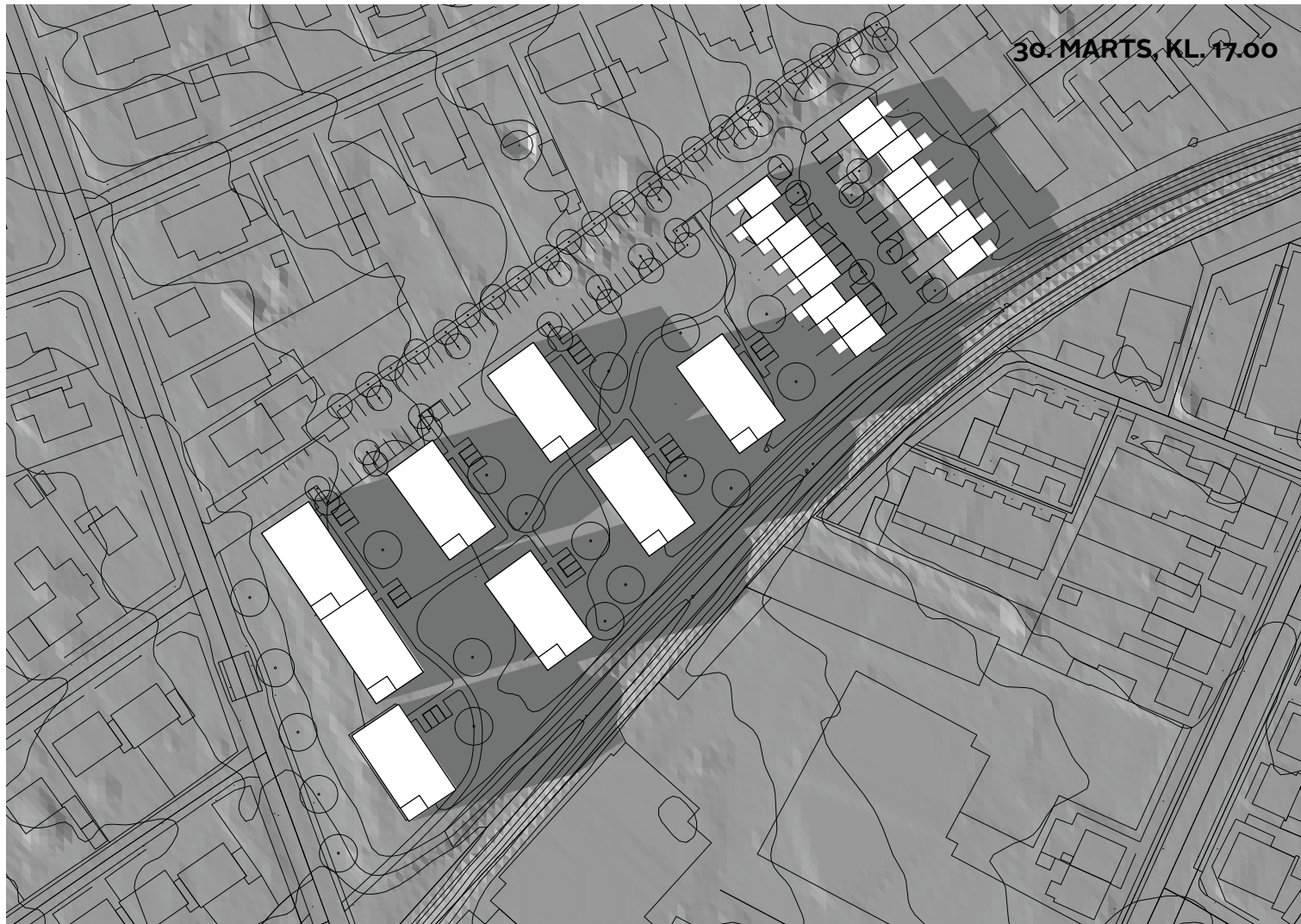




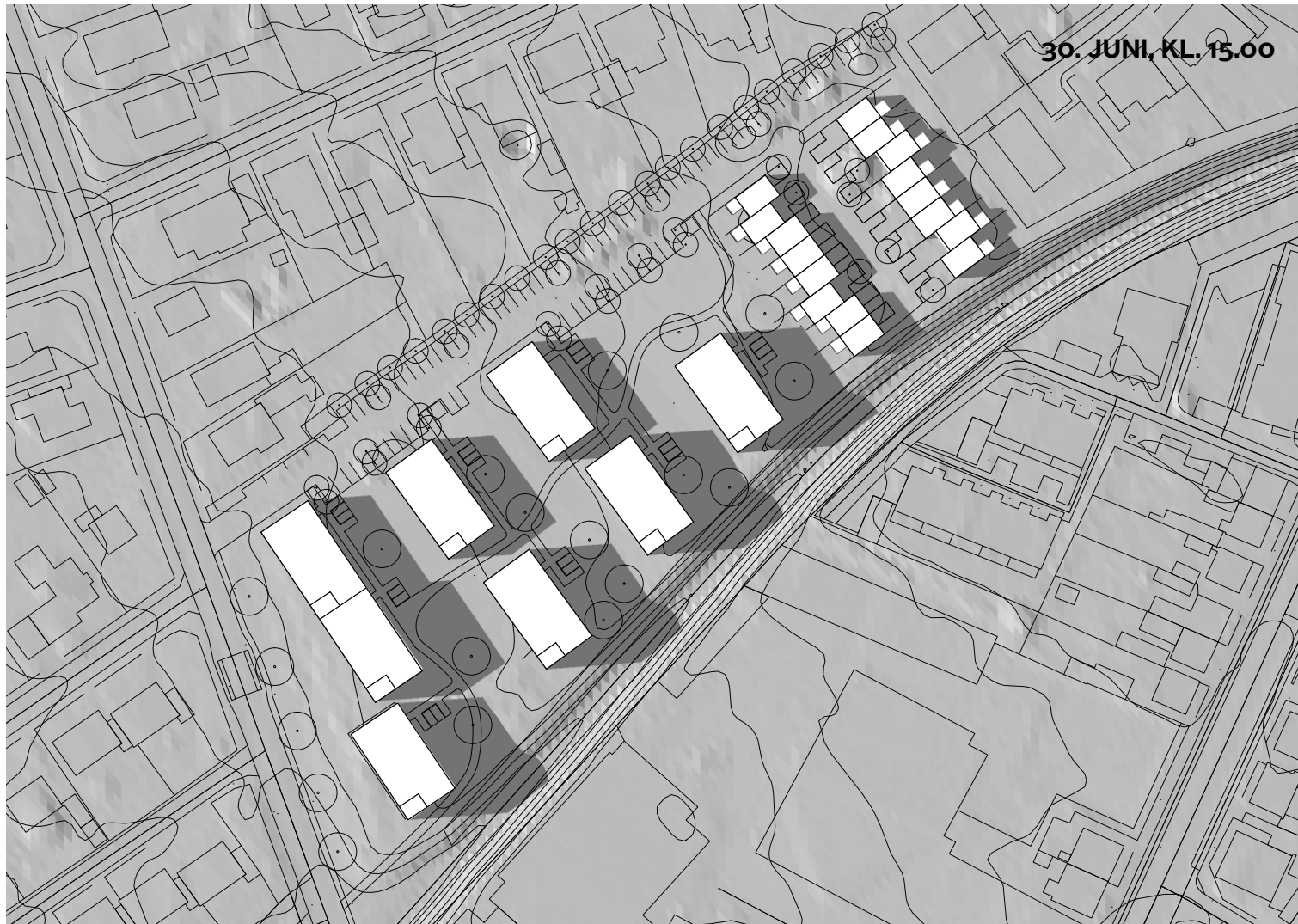


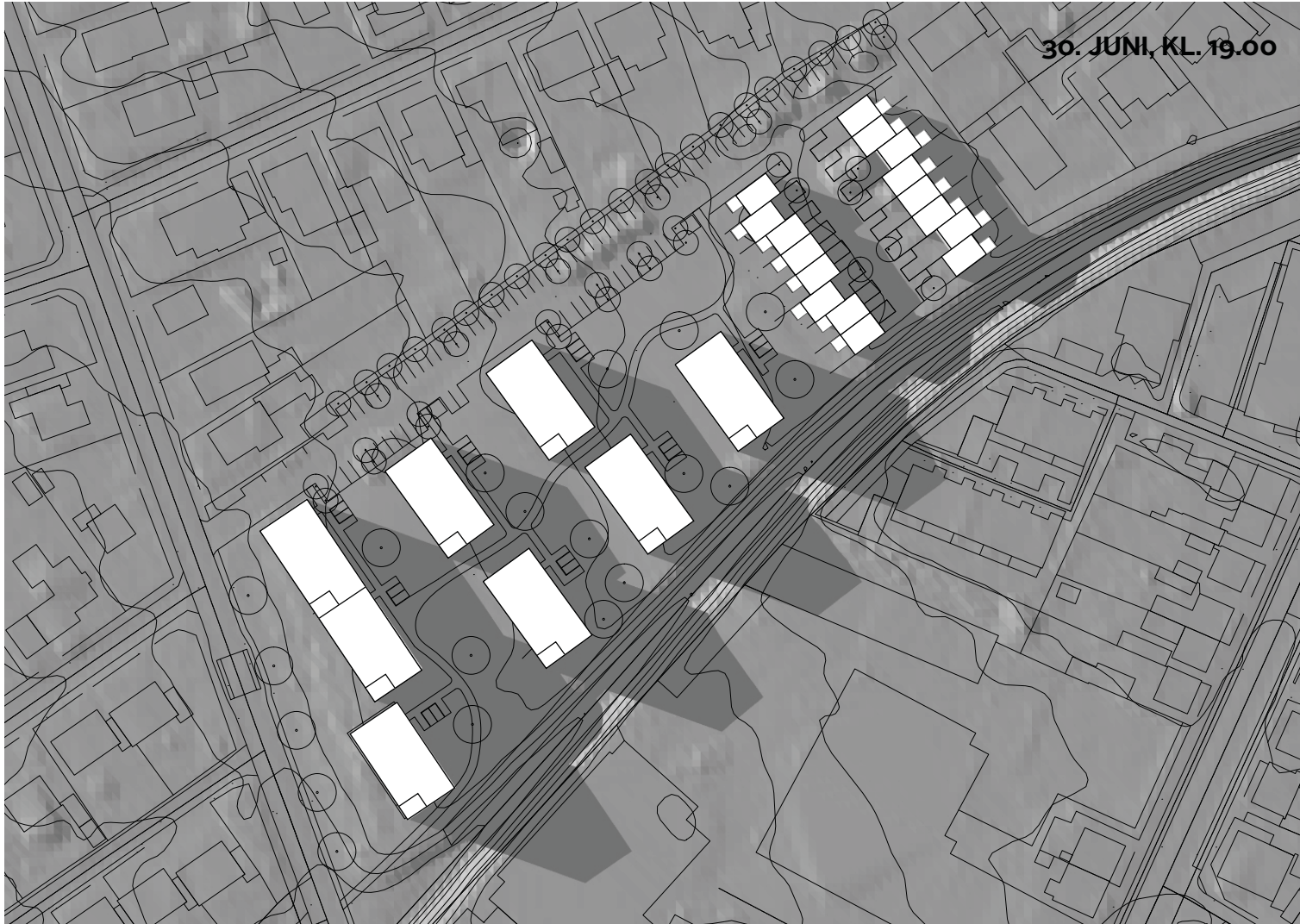




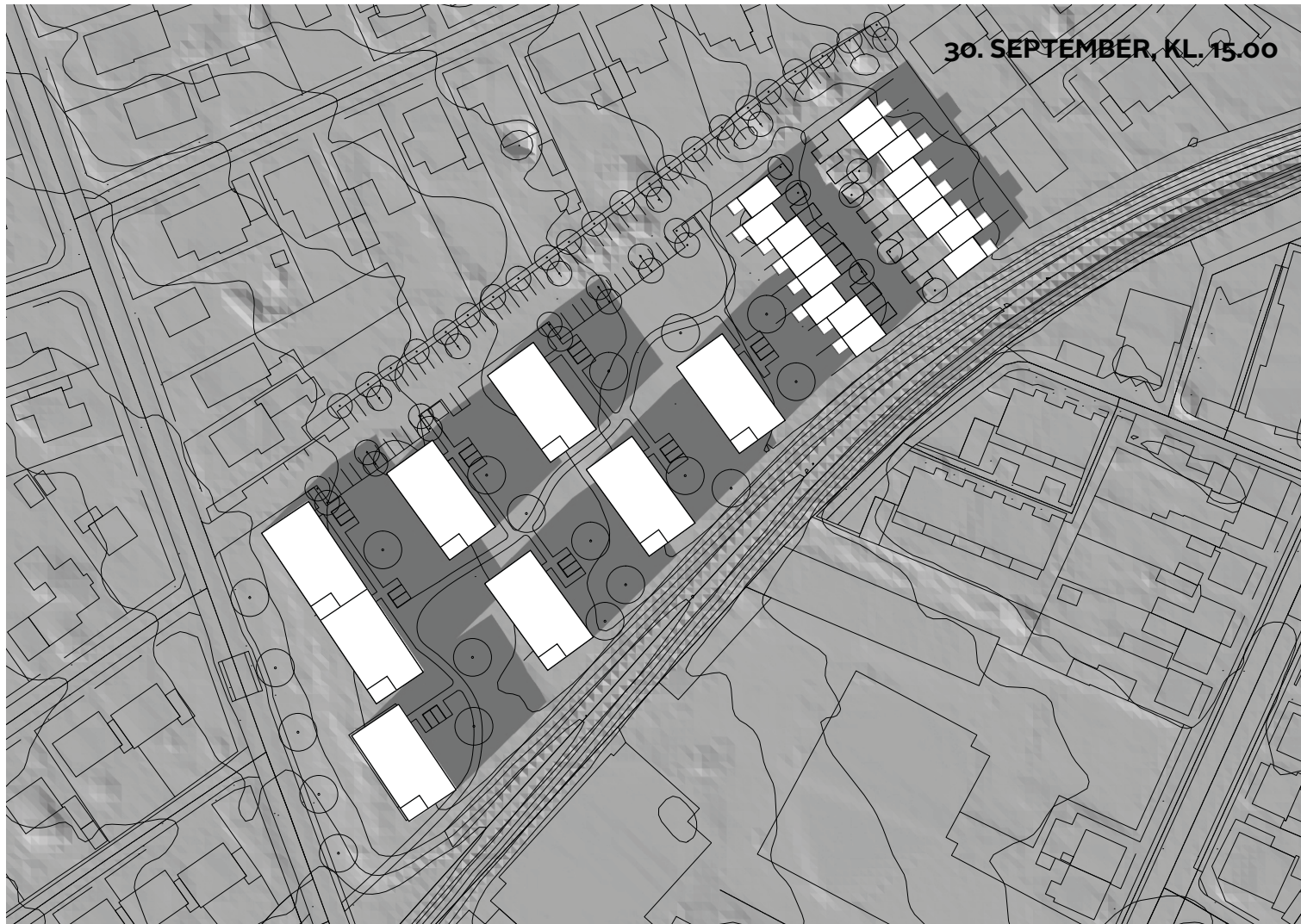


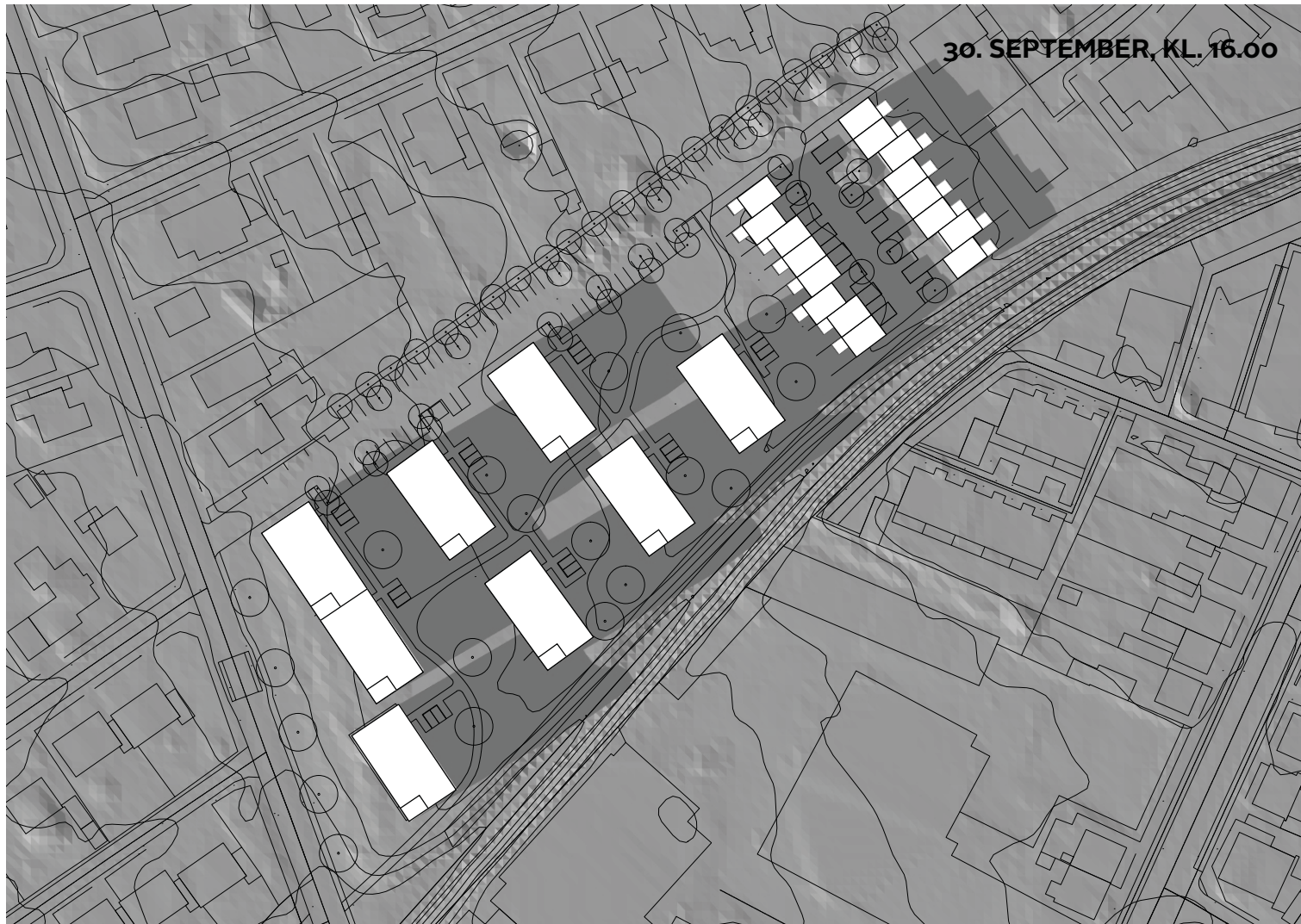


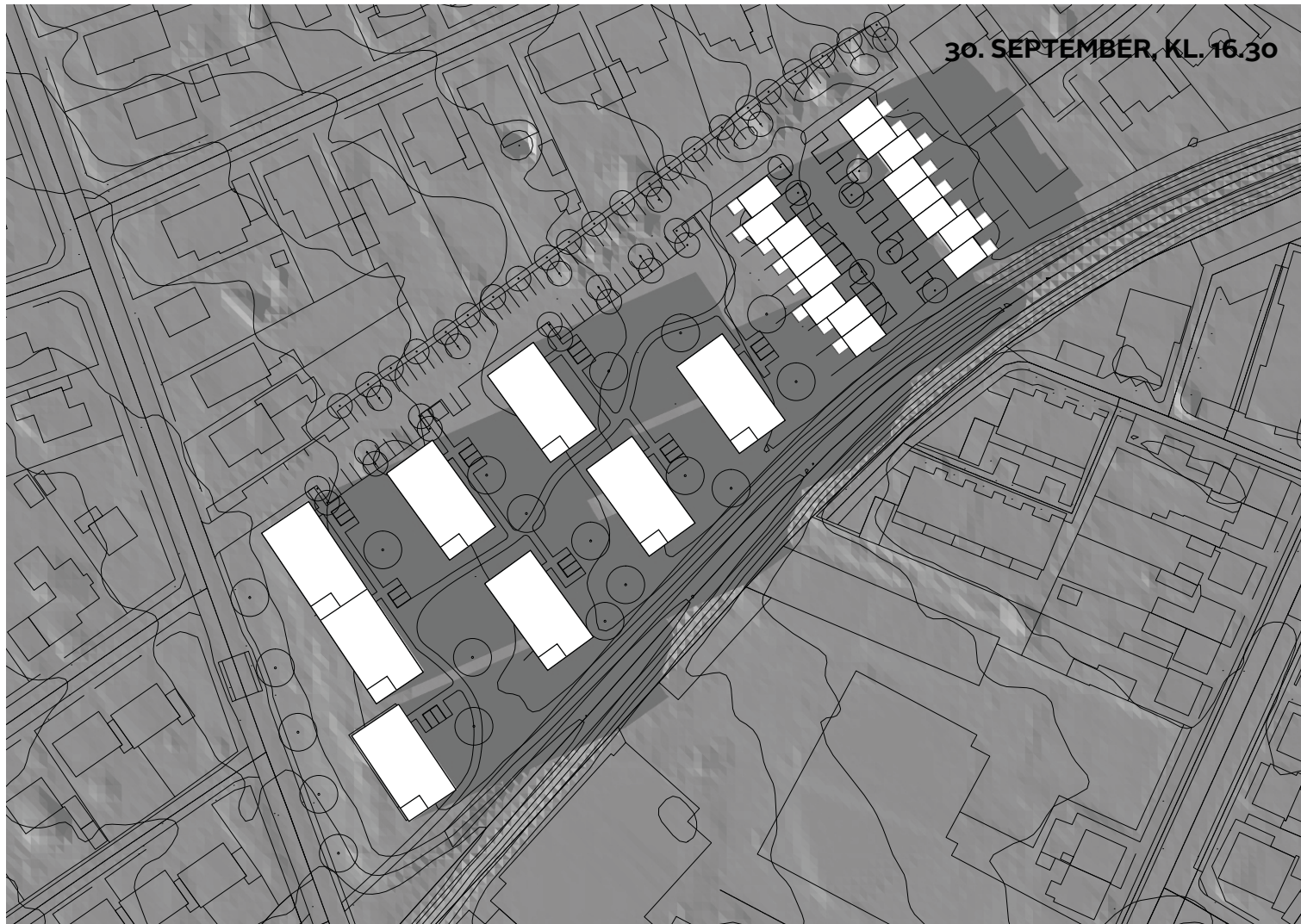


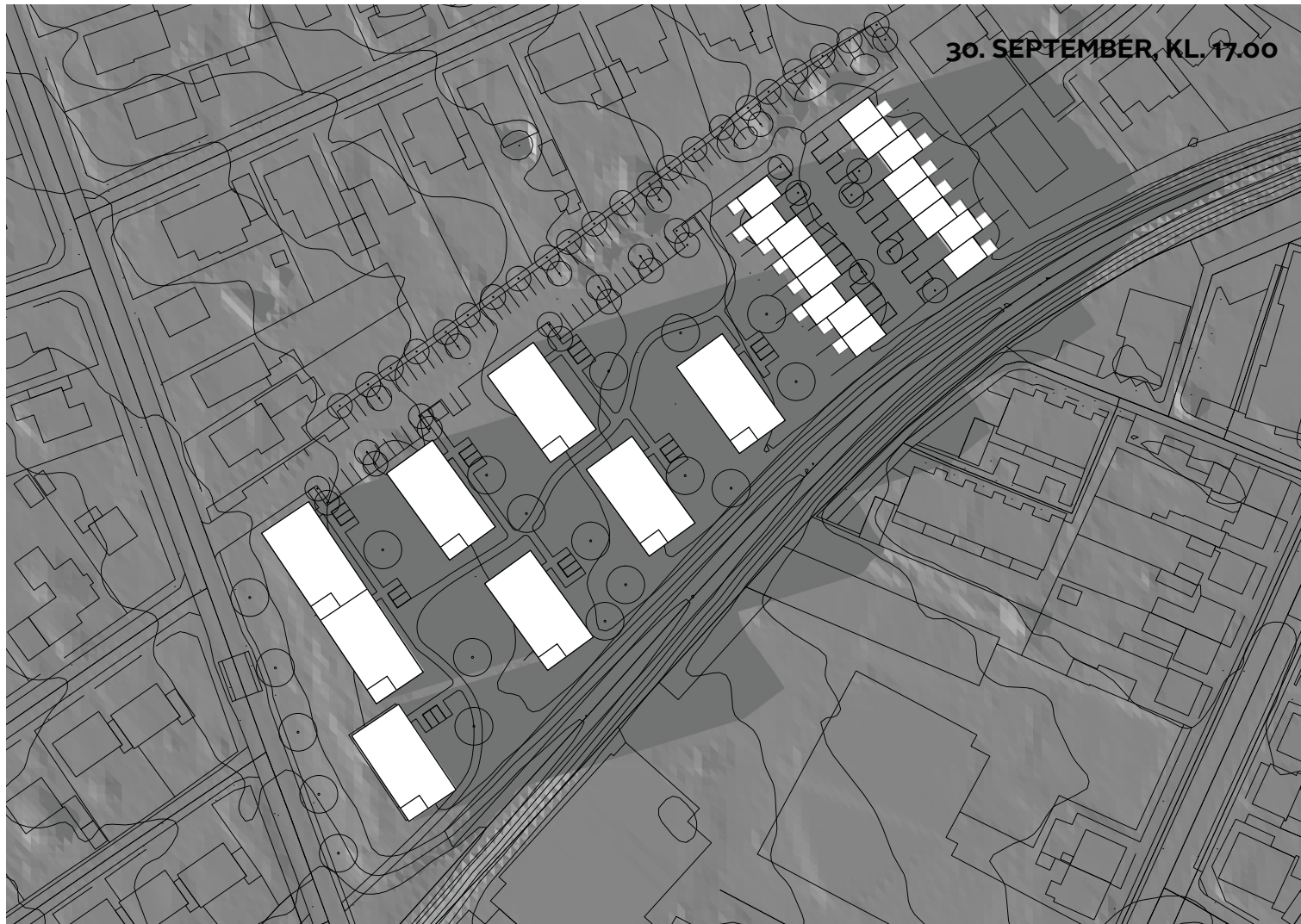


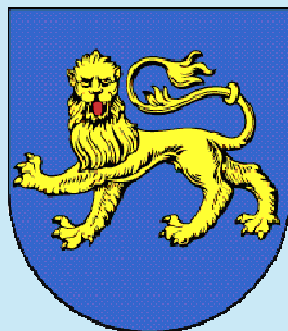












VARDE KOMMUNES BYVÅBEN

“Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge”

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.

mune – Bytoften 2, 6800 Varde – tlf. 7994 6800 – www.vardekommune.dk – vardekommune@varde.dk