

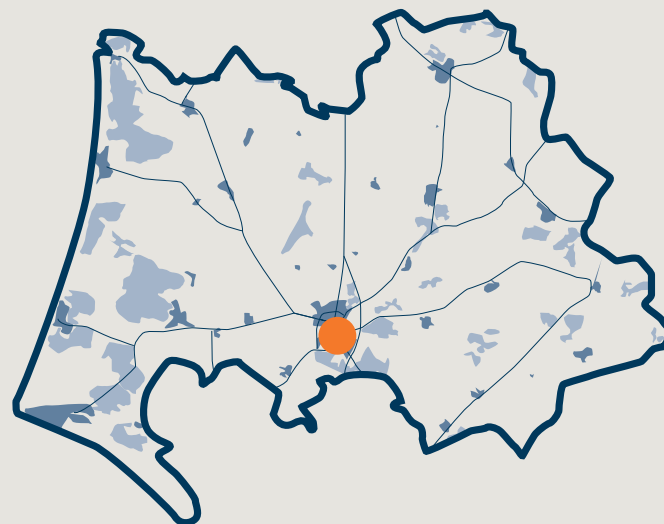


Varde
Kommune



Lokalplan **23.03.L05**

boliger, butik og erhverv syd
for Søndermarksvej i Varde



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 11. oktober til d. 8. november 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 anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i 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

LOKALPLANENS INDHOLD	4
BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	6
§ 4. Udstykning	8
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	16
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	20
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	20
§ 11. GRUNDEJERFORENING	21
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	21
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT	21
§ 14. RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSESPÅTEGNING	23
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	24
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	28
SERVITUTTER	29

BILAG

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

KORTBILAG 2 - LOKALPLANKORT

KORTBILAG 3 – ILLUSTRATIONSPLAN

UDBYGNINGSAFTALE

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på:

- + at udlægge et delområde til etablering af detailhandel til forsyning af lokalområdet;
- + at udlægge et delområde til hospitalsformål med tilhørende funktioner, samt erhverv i form af fx hotel, wellness, serviceerhverv og lignende;
- + at udlægge et delområde til boligformål i form af åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Der må inden for lokalplanområdet ikke:

- + foregå oplag eller henstilling af uindregistrerede køretøjer, større lystbåde eller lignende;
- + plantes invasive arter, der kan fortrænge områdets naturlige bevoksning.

Hovedideen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre:

- + en overordnet samlet helhed i bebyggelsen ved bestemmelser om bebyggelsens størrelse, placering og udseende samt hegning med levende hegn mod veje, stier, fællesarealer og omgivende arealer.

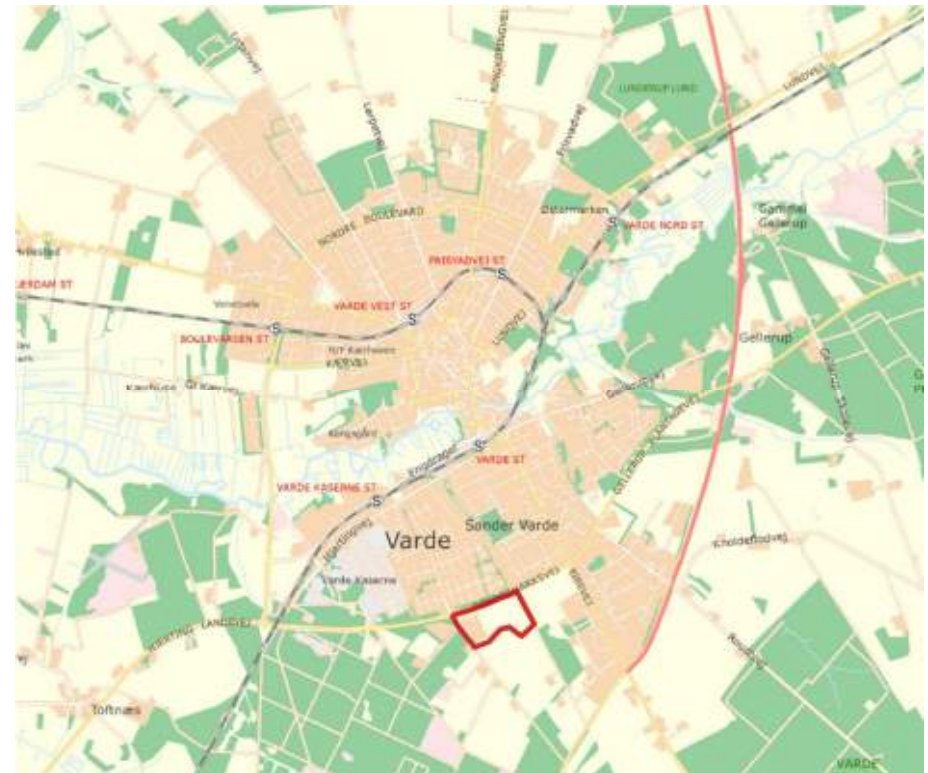
Realiseres lokalplanen vil dette betyde:

- + at der på egen grund skal etableres parkering, som opfylder behovet og forebygger uhensigtsmæssig parkering langs områdets veje;
- + at ny bebyggelse ikke kan ibrugtages, før den er forsynet med vejbetjening samt tilsluttet el-, vand-, varme- og spildevandsforsyning.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre om at udbygge arealet med erhverv i form af dagligvarehandel og boliger. Byrådet har valgt at imødekomme anmodningen, da udbygningen her understøtter byrådets overordnede strategi for udvikling af Varde.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af detailhandel til områdets lokale forsyning. Lokalplanen skal endvidere muliggøre en udbygning med boliger og yderligere erhverv i form af hotel, wellness og lignende. Lokalplanen skal sikre området en funktionel og trafikikker vejbetjening.



Lokalplanområdets beliggenhed i Varde.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger ved Søndermarksvej i den sydlige del af Varde.

Området afgrænses mod nord af Søndermarksvej og mod øst af et areal til kommende boligudstyknin g. Mod vest afgrænses lokalplanen af Skadehøjvej, og mod syd følger afgrænsningen matrikelskel op mod det rekreative grønne område 'Kælkebakken'.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 13,6 ha, og omfatter matr. nr. 29ba, 29bi, del af 29c, del af 144gø samt del af 7000es, alle Varde Markjorder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes ved planens udarbejdelse primært som landbrugsjord, mens en del benyttes til hospitalsformål med tilhørende parkering og regnvandsbassiner.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

I den vestlige del af området ligger Hjertecenter Varde.

Landskab og natur

Landskabet er præget af landbrugsdrift uden anden særlig bevoksning i området.

Terrænet falder ca. 9 m fra sydvest mod nordøst.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes i dag fra Skadehøjvej via Hjertensvej og fra Søndervangvej. Omfartsvejen Søndermarksvej nord for området er præget af meget trafik og høj hastighed. Søndervangvej er en mindre grusvej uden særlig trafik.

Miljø

Området er påvirket af støj fra trafikken på Søndermarksvej og støj-

konsekvensområdet fra Varde Kasernes skydebane strækker sig ind over området.



Luftfoto med lokalplanafgrænsning.

Lokalplan-
områdets
omgivelser

Nord for Søndermarksvej ligger et større boligområde, som er forbundet med lokalplanområdet med to stier under vejen. Mod øst adskiller regnvandsbassiner og Søndervangvej lokalplanområdet fra et fremtidigt byudviklingsområde øst for Søndervangvej. Vest for området ligger grønne områder med plantage, spejderformål mv., mens området mod syd udgøres af åbent land. Her er etableret tre store bakker, som om vinteren anvendes til kælkebakker.

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 erhvervsformål og boligformål,

at muliggøre etablering af detailhandel for områdets daglige forsyning,

at sikre en funktionel og trafikikker vejbetjening, og

at muliggøre vejforbindelse til områdets fremtidige udbygning.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter matr. 29ba, 29bi, del af 29c, del af 144gø og del af 7000es alle Varde Markjorder, samt alle parceller, der udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanen opdeler området i tre delområder, som vist på kortbilag 1 og 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål.

3.2 I delområde 1 kan der etableres detailhandel i form af en butik med dagligvarer til lokalområdets daglige forsyning.

Der kan i tilknytning til butikken etableres tankanlæg for salg af motorbrændstof samt vaskehal.

3.3 Udover som beskrevet i § 3.2 må der ikke etableres detailhandel i området.

3.4 I delområde 2 kan der etableres hospital med tilhørende funktioner, samt erhverv i form af liberale erhverv, serviceerhverv, hotel, wellness eller lignende.

3.5 I delområde 3 kan der etableres boliger i form af åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.

Delområde 3 kan desuden benyttes til regnvandsbassiner og rekreative grønne områder.

3.6 Fra boliger i lokalplanområdet kan der drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bor på den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

3.7 Inden for delområde 3 må de arealer, som på kortbilag 2 er markeret til fri- og opholdsarealer samt areal til regnvandsbassin, ikke bebygges.

Der kan på disse arealer dog opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og

Ad 3.5: Der findes to eksisterende regnvandsbassiner i den østlige del af området, som skal respekteres.

Ad 3.6: 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 arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Ad 3.7: Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning

ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.8.

- 3.8 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles husstandsvindmøller eller fritstående solenergianlæg.

§ 4. UDSKYKNING

- 4.1 Grunde til boligformål i åben/lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- 4.2 Grunde til boligformål i tæt/lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 300 m².
- 4.3 Grunde til boligformål i tæt/lav bebyggelse kan udstykkes som storparceller med flere boliger pr. ejendom.
- 4.4 Udstykning inden for delområde 3 skal ske i overensstemmelse med det på kortbilag 3 viste udstykningsprincip.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

VEJADGANG

- 5.1 Tilkørsel til lokalplanområdet må kun ske i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må ikke etableres beplantning, skiltning mv. inden for oversigtsarealer.

VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

- 5.3 Stamvejen A-B, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 13,5 m med en kørebanebredde på mindst 8 m.

Ad 5.3 og 5.4 Bestemmelserne skal sikre hensigtsmæssig og trafiksikker betjening af såvel lokalplanområdet og på sigt tilliggende byområder. Vejene skal etableres i overensstemmelse med vejloven i samråd med kommunens vejmyndighed.

BESTEMMELSER

Stamvejen B-E, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 12 m med en kørebanebredde på mindst 6,5 m. Ved E sammenkobles stamvejen med vejanlæg i lokalplanområdet mod øst.

Stamvejen C-D skal etableres som en hævet flade.

Langs stamvejen skal der etableres en gangsti i den ene side af vejen i en bredde af min. 2,5 m. Mellem stamvej og sti skal der ligge en min. 1 m bred græsribat*. Eventuelle faste genstande i ribatten skal placeres min. 0,5 m fra kørebane kanten og 0,3 m fra stikanten.

Stamvejen udlægges således:

Min. 1 m ribat – min. 2,5 m gangsti – min. 1 m ribat – min. 6,5/8 m kørebane – min. 1 m ribat.

- 5.4 Boligvejene a-b, c-d, e-f og g-h, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Udkørsel fra de enkelte matrikler må kun ske til boligveje. Der må således ikke etableres udkørsel fra enkeltmatrikler til stamvejen.

Langs disse boligveje skal der enten etableres stianlæg til gående eller vejene skal udlægges som stillevej eller som lege- og opholdsarealer.

- 5.5 Blinde veje skal udføres med vendeplads. Vendepladser skal dimensioneres, så de min. opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.

BELÆGNING

- 5.6 Veje skal udføres med kørefast belægning af asfalt eller belægningssten, der kan tåle trafikbelastningen.

BELYSNING

REDEGØRELSE

Kørebane skal hæves ud for det centrale grønne område for at sikre de bløde trafikanter, der krydser stamvejen.

Ribatten mellem stamvej og gangsti kan eventuelt benyttes til nedsivning af regnvand.

Ad 5.5 Der skal sikres mulighed for at flyttebiler, skraldevogne, distributionsbiler og lignende kan betjene området.

- 5.7 Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Belysning af boligveje, fællesarealer og stier i delområde 3 skal ske med parkarmaturer med en lyspunktshøjde på max 3,5 m.

Al belysning skal være nedadrettet.

PARKERING

- 5.8 Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til mindst:

- 2 parkeringspladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse
- 1 parkeringsplads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse med areal reserveret til yderligere ½ plads pr. bolig, der kan etableres, hvis der bliver behov for det.
- Handicapparkering ved tæt/lav bebyggelse svarende til bygningsreglementets bestemmelser
- 1 parkeringsplads pr. 60 m² erhvervsareal.
- 1 parkeringsplads pr. 30 m² butikareal.
- 1 parkeringsplads pr. sengeplads i sygehusfunktionen
- 1 parkeringsplads pr. hotelværelse e.lign.

Antal handicapparkeringspladser til erhverv eller butik:

P-pladser i alt	Handicap-p til alm. biler	Handicap-p til kassebiler
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2

- 5.9 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser

Ad 5.8: Det er vigtigt, at varekørsel mv. til dagligvarebutikken kan foregå på en sådan måde, at der ikke foregår bakkemanøvrer med lastbiler i kundeområder.

skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser.

STIER

- 5.10 Stien, der løber fra tunnelen i lokalplanens nordlige hjørne til e, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 5 m og anlægges i en bredde af mindst 3 meter. Øvrige stier skal ligeledes udlægges i en bredde af mindst 5 meter, men kan anlægges i en bredde af mindst 2,25 m.

Stier udføres i asfalt, belægningssten, stenmel eller tilsvarende, der fremstår som en fast belægning.

Gangstien langs stamvejen skal kobles til det øvrige sti- og vejnet i lokalplanområdet, og skal udføres i belægningssten.

Stianlæggene skal forbinde de to eksisterende stiunderføringer under Søndermarksvej.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1 Bebyggelse i delområde 1 og 3 skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier 10 m fra vejskel mod Søndermarksvej og min. 5 m fra stamvejen A-B, som er markeret på kortbilag 2.

Hvor det er helt nødvendigt fx af trafiksikkerhedsmæssige årsager, kan butikken tillades placeret nærmere vejskel mod Søndermarksvej end 10 meter på en kort strækning. Dog ikke mindre end 6 meter.

- 6.2 Bebyggelse i delområde 2 skal placeres min. 5 m fra skel.

BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke over-

Ad 5.10 Hvor det er muligt vil det være hensigtsmæssigt at gøre de grønne områder langs stierne bredere for at give et grønnere og mere attraktivt udseende.

Stien langs stamvejen skal udføres i belægningssten og ikke asfalt, så den ikke forveksles med en cykelsti.

stige:

- 60 % for bebyggelse til erhverv i delområde 1 og 2
- 30 % for bebyggelse til boliger i åben/lav bebyggelse
- 40 % for boliger i tæt/lav bebyggelse i op til 1½ etage
- 45 % for boliger i tæt/lav bebyggelse i 2 etager.

6.5 I delområde 1 og 3 må bebyggelse må højst opføres i to etager.

I delområde 2 må bebyggelse opføres i op til 3 etager.

6.6 I delområde 1 og 3 må intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,5 m. Skorste-
ne, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde over eksisterende terræn.

I delområde 2 må den samlede bygningshøjde ikke overstige 12 meter.

6.7 Butikker til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 1.000 m². Hvis en kommende ændring af planloven åbner for større butiksareal, kan butikken have et areal på højst 1.500 m².

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADEMATERIALER OG -FARVER

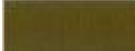
7.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur, i gul eller rød tegl, indfarvet beton, som pudset eller som træbeklædt.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas, zink, stål, kobber og aluminium.

Bebyggelse inden for delområde 1 og 2 skal have et arkitektonisk helhedspræg med hensyn til materialer, bygnings-

Ad § 6.7: Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes, mens arealer til personalefaciliteter < 200 m² ikke skal medregnes.

Ad 7.1:

Farve	NCS farvekode	Vejledende eksempel ^{*)}
Rå umbra	S6020-Y30R	

BESTEMMELSER

højder og bygningsvolumner.

Større bebyggelser skal visuelt opdeles i mindre enheder. Facader skal brydes for mindst hver 50 m med lodrette partier i afvigende materiale, overfladebehandling eller farve eller med bygningsfremspring.

- 7.2 Bygningers ydermur skal inden for delområde 3 fremstå i en af farverne hvid, sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svenskrød, engelsk rød, rød okker, rå siena, okker, vogngrøn samt i disse farvers blanding med sort og hvid.

REDEGØRELSE

Brændt umbra	S7510-Y80R	
Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Svenskrød	S5040-Y80R	
Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	
Vogngrøn	S8010-B70G	

** NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere.Rekvirer eventuelt et farvekort.*

Træ og tegl kan også fremstå i deres naturlige farver jf. 7.1.

7.3 Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

7.4 Træbygninger må ikke opføres som bjælkehuse.

TAGMATERIALER

7.5 Tage med mere end 10° hældning kan udføres med røde, gule, sorte, grå eller brune teglsten samt betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer i sort eller mørkegrå.

Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

I delområde 2 skal tage udføres som flade tage (built up) eller med ensidig taghældning på max. 15 grader.

Tage udføres uden synlige ventilationsaggregater og uden synlige ventilationskanaler. Ventilationshætter accepteres i mindre omfang (max. højde 0.5 m). Dog vil nødvendige afkast fra køkkener, butik og lignende ikke være omfattet af nævnte højdebegrænsning. Ventilationsanlæg og lignende, der etableres på tage, skal udformes således, at de indgår i en arkitektonisk helhed.

7.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer.

PARABOLANTENNER

7.7 Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej.

Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således, at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere

Ad 7.5: "Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget, men virker primært som forsinkelse i forbindelse med større nedbørsmængder. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

Ad 7.6: Glanstal i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994.

skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

TEKNISKE BYGNINGSDELE

- 7.8 Inden for delområde 1, skal tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort. Solenergianlæg skal desuden fremstå matte og antirefleksbehandlede.

SKILTE

- 7.9 Skiltning og reklamering i delområde 1 og 2 skal foregå efter følgende retningslinier:

- I delområde 1 må der opstilles én pylon/ét skilt med en højde på max 8,5 m og en bredde på max 1,5 m.
- I delområde 2 kan der opstilles ét skilt på maksimalt 4 m². Skiltet må ikke være højere end 7 m over terræn.
- Ved stamvejens begyndelse ved Skadehøjvej kan der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,8 m højt.
- Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 m facade.
- Skiltning på bygninger må alene ske på den lodrette facade, og udformning, størrelse og farve skal tilpasses husets arkitektur.
- Skiltningen skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Skiltningen må ikke være bevægelig.
- I hvert af delområderne 1 og 2 må der opstilles

Ad 7.9: Skiltning ved tankstation skal overholde gældende regler for dette.

Pylonen/skiltet i delområde 1 kan benyttes til skiltning for virksomheder i både delområde 1 og 2.

højest 3 flagstænger, som ikke må være højere end 12 m.

- Alle flagstænger i området skal placeres harmonisk som én samlet helhed – fx på linie eller i grupper.

7.10 Der må ikke foregå kommerciel skiltning inden for delområdet 3.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREAL

8.1 Der skal inden for delområde 1 og 2 etableres og indrettes udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhverv.

Udendørs opholdsarealer skal have en størrelse, være placeret og indrettet så de er egnede til formålet.

8.2 Der skal etableres fælles fri- og opholdsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

Alle områder på nær bebyggede arealer samt adgangs- og parkeringsarealer skal i princippet henligge som grønne græsarealer. Disse områder skal bearbejdes som en helhed, der tager udgangspunkt i parkmotivet med solitære beplantninger og eventuelt levende hegn, der skal medvirke til at give området en grøn karakter.

8.3 Inden for områder med tæt/lav bebyggelse skal der etableres udendørs, fælles opholdsareal, svarende til mindst 50 % af etagearealet.

Udendørs opholdsarealer skal have en størrelse, være placeret og indrettet så de er egnede til formålet.

8.4 Arealer, der er udlagt som reservation for fremtidige parkeringspladser jf. § 5.8, kan indtil de tages i anvendelse til

Ad 8.1 og 8.3: Fælles- fri- og opholdsarealer skal være solbeskinnede på relevante tidspunkter, have en størrelse, så der kan placeres borde, bænke og lignende, ligesom de ikke må være urimeligt belastede af fx støj fra trafik eller maskiner.

Ad 8.1, 8.2 og 8.3: Andel af fælles opholdsarealer kan medregnes i bebyggelsesprocent og grundstørrelse jf. bygningsreglementets beregningsregler.

dette formål anvendes som fri- og opholdsareal.

HEGN OG BEPLANTNING

- 8.5 Området mellem byggelinie og vejskel skal i delområde 1 og 3 henligge som græsareal og må ikke anvendes til parkering, udstilling, reklamering eller oplag. Her kan dog etableres sti eller støjværn som vist på kortbilag 2. I den østlige del af delområde 1 mod delområde 3 skal der etableres en visuel afskærmning i form af enkeltstående træer.

I delområde 2 skal der etableres et min. 10 m bredt levende hegn langs Skadehøjvej fra indkørsel til stamvejen som vist på kortbilag 2. Hegnet udformes som et skovbælte i varierende bredde, og med integrerede parkeringsmuligheder for personalet i bebyggelsen i delområde 2, såfremt denne bebyggelses udformning giver anledning hertil.

- 8.6 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn. Hegnet skal placeres på egen grund, min. 40 cm inden for skel.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimalt samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.

Parkeringsarealer skal gives et grønt præg i form klippede hække, buskbeplantning og solitære træer.

- 8.7 Al træbeplantning i delområde 1 og 2 samt på fællesarealer i delområde 3 skal bestå af egnstypiske, vindstærke arter som for eksempel, eg, ask, røn mv.

Der må inden for lokalplanens område ikke plantes planterarter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter.

TERRÆNREGULERING

- 8.8 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. I særlige tilfælde kan der

Ad 8.7: Invasive arter jf. Miljøministeriets liste: Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynke-ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus contorta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).

Ad 8.8: Terrænet i området falder jævnt mod øst og det er vigtigt, at terrænregulering og byggemodning sker med respekt for det eksisterende terræn. Det skrånende terræn i

BESTEMMELSER

tillades en større terrænregulering, hvis det indpasses på en naturlig måde.

Bebyggelse skal udformes og placeres således, at grundens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelse skal opføres i naturligt terræn.

Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund. Niveauplan(-er) fastsættes af kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen efter følgende principper:

- På grunde med terrænstigning på mere end 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen skal bygningerne udføres med kælder/parterreetage.
- På grunde med en terrænstigning på mellem 1,25 og 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer)
- På grunde med terrænstigning på mellem 0 og 1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveauplan.

Terrænregulering skal anlægges med en max hældning på 1:1,5.

Terrænuudligning skal ske indenfor den enkelte grund, og ikke nærmere skel end 1 meter. Terrænet skal således udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

Hældning på stier skal følge gældende regler for handicapadgang mv.

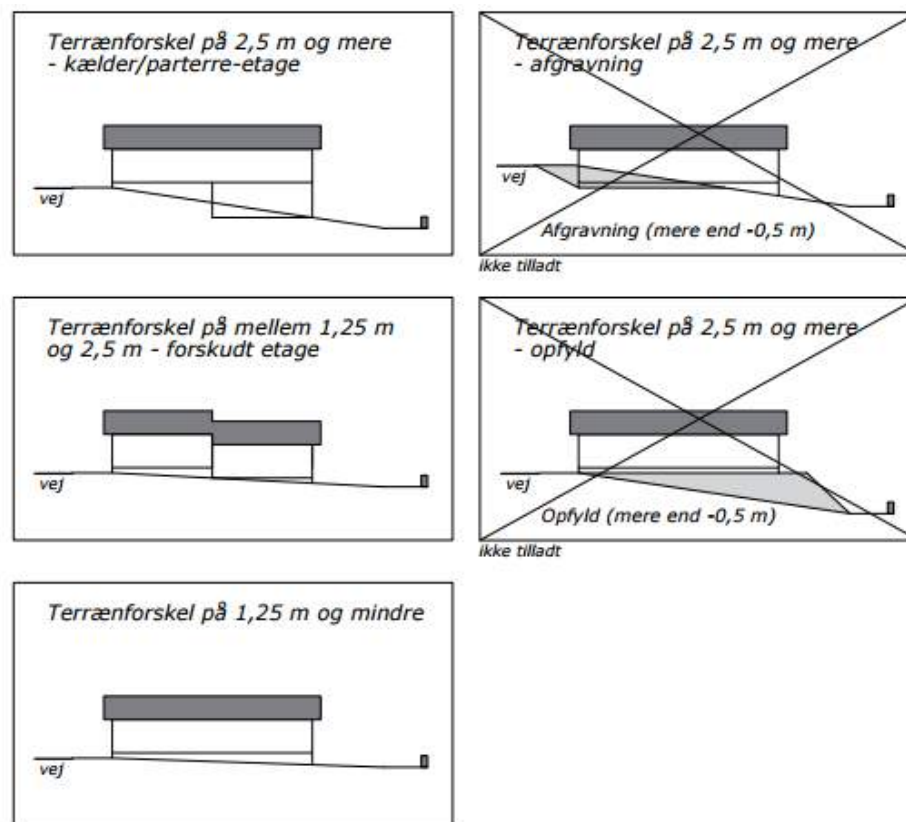
REDEGØRELSE

området lægger op til at etablere boliger, som tilpasses terrænet fx ved forskudte plan. Ved at udnytte terrænet gives der mulighed for at bygge mere individuelle huse, som vil fremstå attraktive og særegne i det naturlige terræn.

I særlige tilfælde kan det være nødvendigt at tillade større terrænregulering end +/- 0,5 meter, fx hvis en kombination af grundens udformning og terrænet umuliggør en hensigtsmæssig udnyttelse af grunden.

I særlige tilfælde kan stier udføres med en større hældning pga. lokale terrænforhold. Der skal dog fortsat være hensigtsmæssig adgang for handicappede mv.

Eksempler på terrænregulering:



AFFALDSHÅNTERING

- 8.9 Der kan i området indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer.
- 8.10 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

OPLAG

- 8.11 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer, varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, større lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.
- 8.12 Veje og pladser for kørsel med eller parkering af motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer i delområde 1 skal udføres med en fast, tæt belægning, som muliggør opsamling af overfladevand.

STØJAFSKÆRMNING

- 8.13 Hvis det viser sig nødvendigt at etablere støjafskærmning for at overholde gældende støjgrænser mod Søndermarksvej, skal den etableres som
- en organisk formet vold med lav hældning, som skal være græsklædt og beplantet med en tæt buskbeplantning bestående af syren, skovæble, klitrose eller lignende buske med hvidlig/lilla blomstring, eller
 - en støjvæg, som skal fremstå grøn, beplantet med klatreplanter.

Ad 8.9: Etablering, placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til kommunens dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande.

Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Din Forsyning. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

Ad 8.8 Små både som kanoer, kajaker, joller må gerne henstilles, mens større motor- og sejlbåde må henvises til anden placering.

Ad 8.10: Bestemmelsen skal forebygge, at der sker nedsivning af miljøfarlige stoffer til grundvandet eller forurening af jorden.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

§ 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 i det omfang, at bygningen skal forsynes.*
 - Der er anlagt veje, stier, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.
 - Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1 og 8.2.
 - Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.9 og pkt. 8.10.
 - Der er etableret støjafskærmning, som beskytter bebyggelsen, hvis det er påkrævet for at overholde vejledende grænseværdier for støjbelastning.
 - Der kan ikke udstedes byggetilladelse til boliger eller anden støjfølsom anvendelse inden for lokalplanområdet, før der er etableret ny støjafskærmning ved forsvarrets skydebane, og der er foretaget støjberegninger, der godtgør, at de vejledende grænseværdier overholdes indenfor lokalplanområdet.

Ad 10.1: 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.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

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

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 2/3 af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

- 11.2 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.4 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Lokalplan 40 endelig godkendt d. 2. december 2008 af Varde Byråd ophæves helt.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Der er ingen servitutter, som aflyses med lokalplanen.

§ 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 3. oktober 2017.

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. 7. december 2017

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 40.

KOMMUNEPLAN



Forslag til Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 23.03.B18 til boligformål i form af tæt/lav og åben/lav bebyggelse samt 23.03.C07 til offentlige og private erhverv i form af hospital, liberale erhverv, hotel, kurbad/wellnesscenter, dagligvarebutik, tankanlæg for salg af motorbrændstof, vaskehal. En del af området er desuden omfattet af rammeområde 23.03.R07, som er udlagt til rekreativt grønt område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Forslag til kommuneplan 2017.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med almindelige drikkevandsinteresser ifølge nye udpegninger.

Lokalplanen muliggør etablering af tankanlæg for brændstofsalg. Der stilles her krav om etablering af belægning med opsamling af overfladevand samt evt. spild med olie/benzin-udskillere, der sikrer mod nedsvivning til jord og/eller grundvand. Den øvrige anvendelse til boliger og ikke miljøbelastende erhverv medfører ikke risiko for grundvandet.

På den baggrund vurderes lokalplanen ikke at udgøre en væsentlig risiko for drikkevandsinteresserne.

Detailhandelsplanlægning

Varde Kommune vurderer, at det er relevant at give mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik ved Søndermarksvej, da det pågældende lokalområde i byen er underforsynet med muligheder for dagligvarehandel.

I Varde Syd bor ca. 5.100 personer, og deres muligheder for dagligvarehandel er begrænset til 2 butikker, der er placeret i periferien af Varde syd – dels i den nordlige ende som del af midtbyafgrænsningen, dels i den østlige ende som del af et lokalcenter. Den foreslåede placering ligger, så den både sikrer bedre dækning af den vestlige del af Varde syd, og samtidig dækker den det store udviklingsområde mod syd, hvor der i de kommende år vil blive udstykket mange nye boliger – i første omgang ca. 100 grunde til åben- og tæt/lav bebyggelse. En butik i området vil gøre det nye boligområde endnu mere attraktivt, hvorved kundegrundlaget for butikken bliver selvforstærkende.

På nuværende tidspunkt er der 2 supermarkeder og 5 dagligvarebutikker i Varde, heraf ligger 2 i Varde syd. Det vurderes derfor, at Varde pt. er underrepræsenteret med dagligvarebutikker – ikke mindst fordi turismetrafik og Vardes opland gør, at dagligvarehandlen må forventes højere end kun at svare til byens egen handel. På den baggrund vurderes det ikke, at en ny dagligvarebutik vil være i modstrid med kommuneplanens mål om at butikker skal placeres i bymidten. Placeringen vil styrke lokalområdets muligheder for

REDEGØRELSE

handel, og placeringen må kun forventes at have begrænset negativ indvirkning på butikshandlen i midtbyen. Den foreslåede placering ligger endvidere mere end 500 meter fra nærmeste dagligvarebutik i lokalcentret i Varde Syd. En ny butik forventes kun at få begrænset negativ indvirkning på lokalcentret i Syd, da vejstrukturen i området gør, at oplandet til den nye butik primært vil være de boliger, der ligger op mod Plantagevej og dermed ligger længst væk fra lokalcentret.

Trafikmæssigt deler Søndermarksvej det eksisterende og det nye boligområde, som begge indgår i butikkens opland. Ved placering tæt på Søndermarksvej ligger butikken tæt tilgængelig for begge områder ikke mindst i kraft af at Søndermarksvej er indgangsvej til begge områder. Hermed ligger området også på den naturlige hjemvej for områdets borgere, hvor mange pendler til arbejde uden for Varde, hvilket understøtter vurderingen af, at placeringen dækker det lokale behov. Den konkrete placering ligger tæt på en tunnelforbindelse under Søndermarksvej, hvorved cyklister og fodgængere sikres bedst mulige adgangsforhold til dagligvarebutikken.

Varde by har mange indpendlere og gennemkørende turister, som også ønsker at handle dagligvarer i Varde. Den konkrete placering sikrer, i lighed med placeringen af byens øvrige dagligvarebutikker, endvidere nem adgang for andre end områdets befolkning, hvorved kundegrundlaget vil styrkes yderligere, ligesom unødvendig kørsel begrænses ind i boligområderne.

Udpegninger

Området er i kommuneplanen udpeget som støjramt fra skydebane. Se 'Støjforhold' s. 26.

UDVIKLINGPLAN

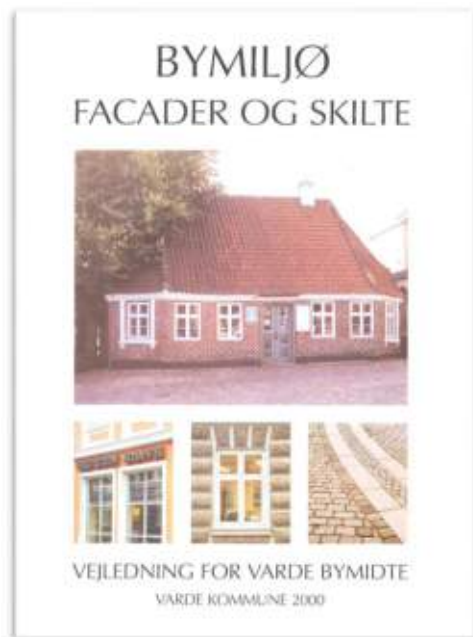
Området er omfattet af udviklingsplanen for Varde Syd.

Planlægningen er i tråd med de overordnede træk i udviklingsplanen, og kan indpasses som et element i planens strategiske sigte.



FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde By-midte men vejledningens retningslinier kan anvendes som inspiration i forbindelse med opsætning af skilte og reklamer.



Vejledning for Varde bymidte

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Din Forsyning.

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.

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN



Lokalplanområdet er i overensstemmelse med de overordnede mål i Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening i forhold til bestemmelser om "Miljøvurdering af planer og projekter og af konkrete projekter" 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.

De væsentlige påvirkninger kommer fra den trafik, som dels den øgede aktivitet i området vil generere og dels den eksisterende trafik på Søndermarksvej. Som beskrevet ovenfor vurderes det, at disse forhold kan håndteres med miljølovens, færdselslovens og planlægningens krav til områdets udformning, så de ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger i eller uden for lokalplanområdet.

Varetilkørsel til dagligvarebutik kan medføre støjpåvirkning. Aflæsningsrampe vil kræves afskærmet, så støjen ikke påvirker nærliggende boliger.

Støjkonsekvensområdet fra Varde Kasernes skydebane strækker sig ind over området. Der er derfor lavet en aftale mellem Forsvaret, udstykker og Varde Kommune om reduktion af støjen ved etablering af støjafskærmende foranstaltninger ved skydebanen. Støjkonsekvenszonen kan herefter indskrænkes.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

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

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

Lokalplanområdet ligger godt 1 km fra nærmeste Natura 2000-område, som ligger omkring Varde Å. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

KYSTLOVEN

Kystnærhed Området ligger uden for kystnærhedszone og kystnær byzone.

NATURBESKYTTESLOVEN

Lokalplanområdet omfatter ikke beskyttede naturtyper eller bygge-linier til å, sø, skov, fortidsminde mv. Umiddelbart syd for området findes et overdrev (kælkebakken), som ikke vil blive påvirket, da der ikke sker en fysisk indgriben i arealet.

JORDFORURENINGSLOVEN

Byzone I Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet. Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og dermed ikke burde være belastet af diffus forurening.

Der er ikke registreret jordforurening i området.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Varde Kommune.

STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til Søndermarksvej, der er en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 58 dB(A). Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

Boligerne i delområde 3, der ligger ud til Søndermarksvej, vil påvirkes af vejstøj. Der skal derfor etableres støjværn mod vejen, som sikrer, at støjbelastningen kan holdes inden for grænseværdierne. Dette indgår i lokalplanen som en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen.

Varetilkørsel til dagligvarebutik kan medføre støjpåvirkning. Aflæsningsrampe vil kræves afskærmet, så støjen ikke påvirker nærliggende boliger.

Støjkonsekvensområdet fra Varde Kasernes skydebane strækker sig ind over området. Der er forbud mod planlægning af støjfølsomme

områder inden for støjkonsekvensområdet. Der er derfor lavet en aftale mellem Forsvaret, udstykker og Varde Kommune om reduktion af støjen ved etablering af støjafskærmende foranstaltninger ved skydebanen. Støjkonsekvenszonen kan herefter indskrænkes.

VEJLOVEN

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

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

Vejene må ikke anlægges eller tages i brug før godkendelse af vejprojektet foreligger.

UDBYGNINGSAFTALE

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder f. eks. ved ændring eller udvidelse af anvendelse og de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanforslaget.

Varde Kommune har modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Efter forhandling er der udarbejdet et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Udbygningsaftalen indgår som bilag til lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et an-

lægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektførløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

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.

LANDBRUGSPLOIGT

Der er ikke landbrugspligt på arealet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

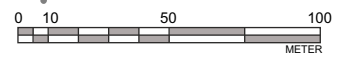
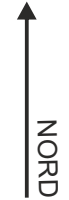
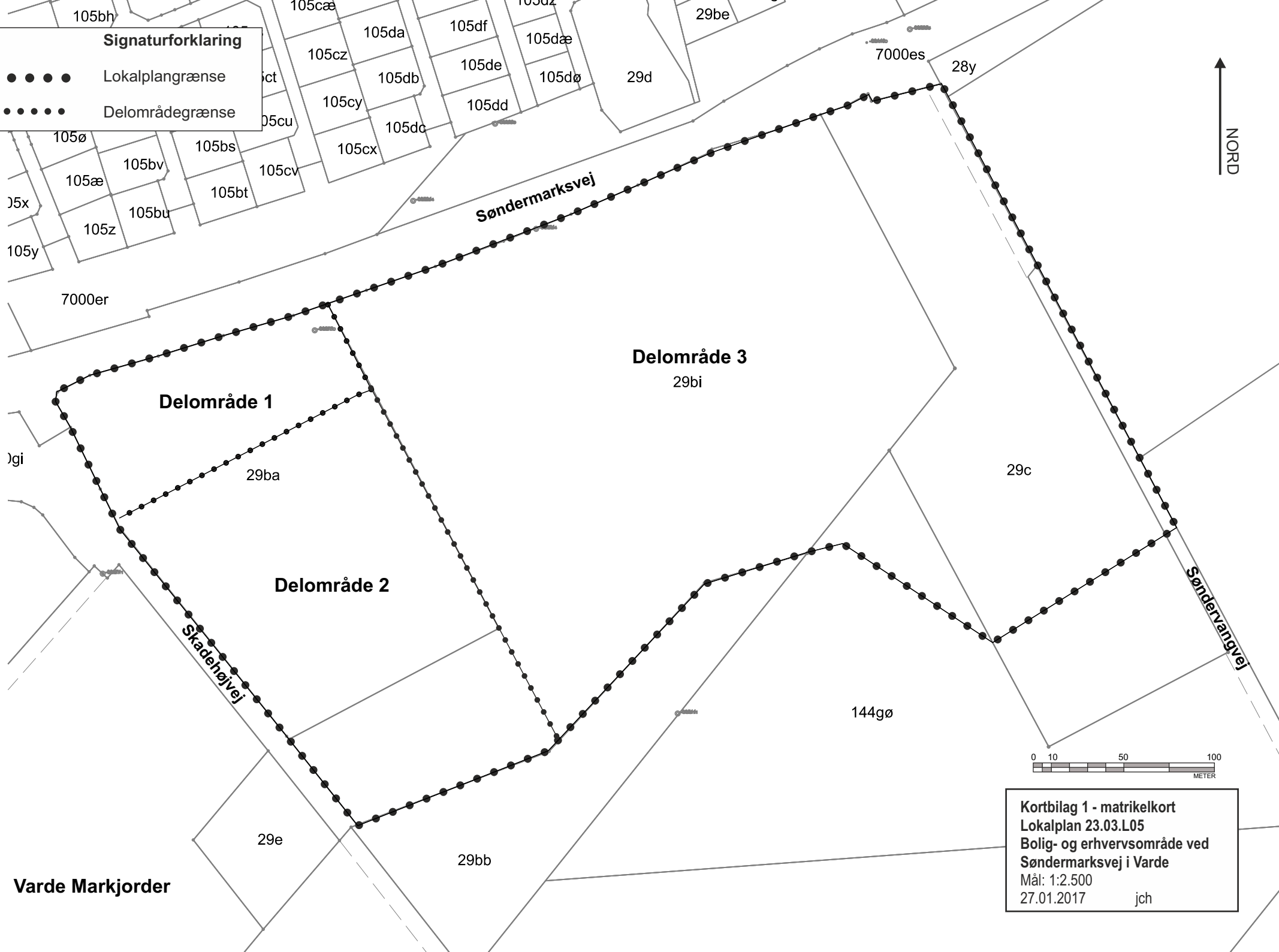
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

SERVITUTTER

En deklaration i området har betydning i forhold til områdets disponering mv., da den fastlægger visse bindinger. Det drejer sig om:

- Dok. om forsyning/afløb. Dato/løbenummer: 26.04.2011-1002490394

Signaturforklaring	
●●●●●	Lokalplangrænse
●●●●●	Delområdegrænse



Kortbilag 1 - matrikelkort
 Lokalplan 23.03.L05
 Bolig- og erhvervsområde ved
 Søndermarksvej i Varde
 Mål: 1:2.500
 27.01.2017 jch

Signaturforklaring



Lokalplangrænse



Delområdegrænse



Fri- og opholdsareal



Areal til regnvandsbassin

A

B

Udlæg til stamvej

a

b

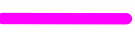
Udlæg til boligvej



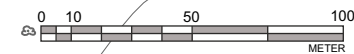
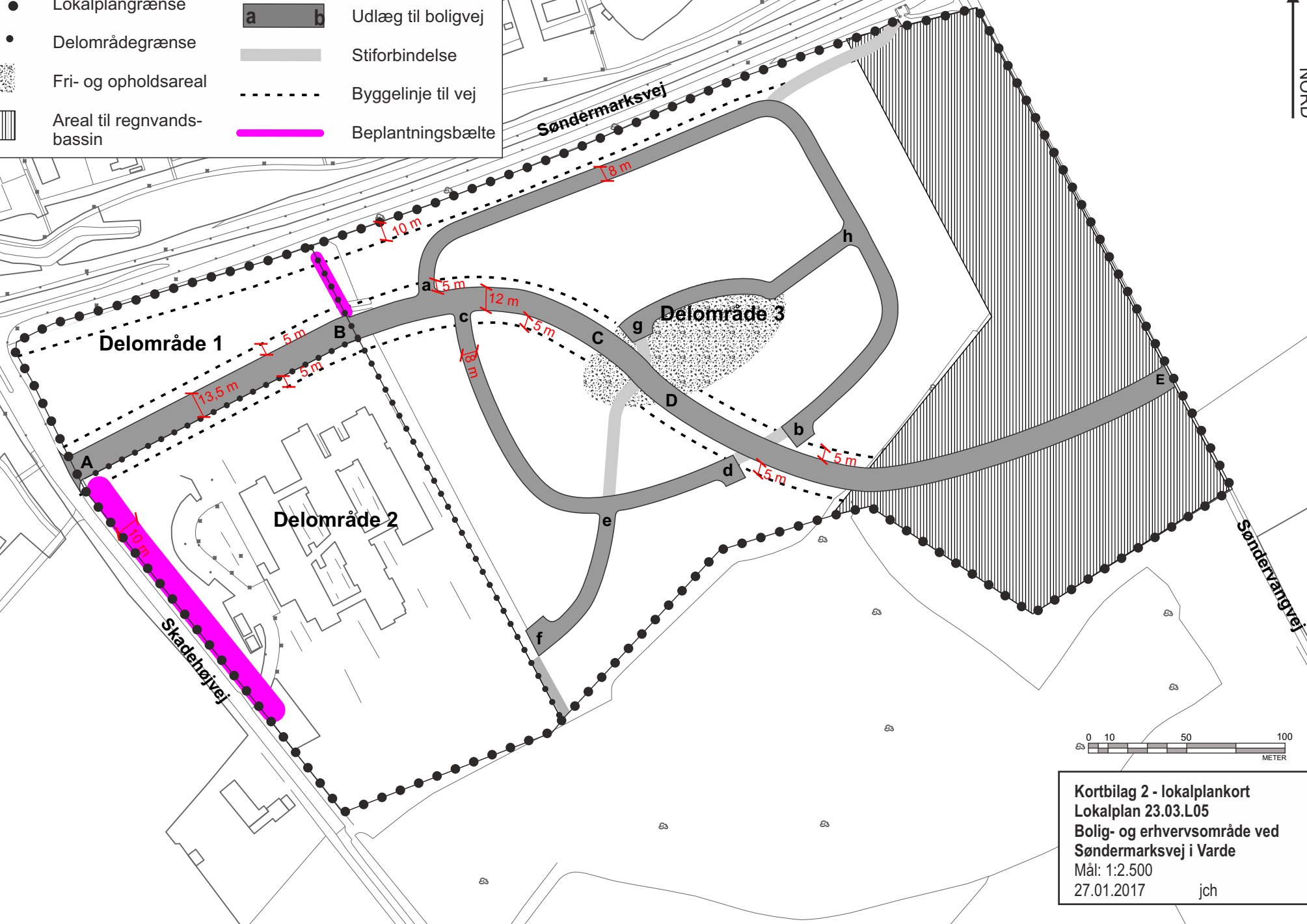
Stiforbindelse



Byggelinje til vej



Beplantningsbælte



Kortbilag 2 - lokalplankort
Lokalplan 23.03.L05
Bolig- og erhvervsområde ved
Søndermarksvej i Varde
Mål: 1:2.500
27.01.2017 jch



Lokalplan 23.03.L04

Søndermarksvej
Støjvæn

Regnvandsbassin

Butik med dagligvarer

Åben/lav bebyggelse

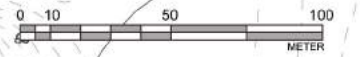
Regnvandsbassin

Tankanlæg

Hospital

Søndervangvej

Skadehøjvej



Kortbilag 3 - illustrationsplan
Lokalplan 23.03.L05
Bolig- og erhvervsområde ved
Søndermarksvej i Varde
Mål: 1:2.500
01.02.2017 jch



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk

Udbygningsaftale

Følgende udbygningsaftale er indgået mellem nedenstående parter i henhold til planlovens § 21 b stk. 2 nr. 3.

På vegne af ejer af matrikel nr. del af 29ba og del af 29bi, Varde Markjorder: HCV DEVELOP A/S, Hjertensvej 1, 6800 Varde - i henhold til vedlagte fuldmagt:

Kravin 5 ApS
Helgolandsgade 22 1.
6700 Esbjerg

og

Varde Kommune
Plan og Vækst
Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

Baggrund

Aftalen er indgået i anledning af udarbejdelsen af Lokalplan 23.03.L05 for et blandet bolig- og erhvervsområde på en del af ejendommen matrikel nr. 29ba og 29bi, Varde Markjorder.

Udbygningsaftalen skal sikre etablering af en funktionel og trafikikker tilslutning af adgangsvej til det nye byområde, der kan håndtere trafikken til betjening af en dagligvarebutik med tankanlæg, samt et boligområde, som er fastlagt i lokalplanen.

Tilslutningen skal endvidere give adgang til den fortsatte udvikling af arealerne syd for Søndermarksvej. Herunder betjening af nyt bolig- og erhvervsområde, som er udlagt i Lokalplan nr. 23.03.L04. Derfor skal udgifterne til etablering af de nedenfor beskrevne anlæg deles forholdsmæssigt mellem Grundejer og Varde Kommune.

Ejers udførelse af infrastrukturanlæg og trafikforanstaltninger

Ejer skal inden bebyggelse i lokalplanområderne kan tages i brug, etablere fordelingsvej mellem Skadehøjvej og Søndervangsvej i henhold til kortbilag 2 og 3. Udgifterne til dette anlæg fordeles således:

Vejanlæg A: Eksisterende kryds ved Skadehøjvej/Søndermarksvej skal udbygges med nyt signalanlæg og ny højresvingsbane ind fra Søndermarksvej. Inden detailprojektering igangsættes, skal Varde Kommune fremkomme med kravspecifikationer for det samlede anlæg. Omkostningerne til signalanlæg og ændringer i krydset vurderes overslagsmæssigt til kroner 800.000. Omkostningerne fordeles med 50% til Ejer og 50% til Kommunen.

Vejanlæg B: Eksisterende Hjertensvej med sti forlægges, udgifterne til nyanlæg fordeles med 50% til Ejer og 50% til Kommunen. Fjernelse og bortskaffelse af eksisterende Hjertensvej påhviler Ejer.

Vejanlæg C: Fordeles som vejanlæg B.

Vejanlæg D: Alle udgifter afholdes af Kommunen, inkl. nødvendigt jordkøb for vejanlægget, aftalt til 75,50 kr/m²

Vejanlæg E: Alle udgifter afholdes af Kommunen.

Ejer forestår detailprojektering og udførelse af hele ovennævnte vejprojekt. Udgifterne i forbindelse med detailprojektering deles med 50 % til hver af parterne.

Øvrige veje og stianlæg indenfor lokalplanområde 23.03.L05 detailprojekters og udføres af Ejer i henhold til lokalplanens bestemmelser, inklusive alle omkostninger forbundet hermed, herunder vejudstyr, eventuelle arkæologiske undersøgelser, terrænreguleringer og tinglysninger, samt indhentning af nødvendige tilladelser.

Detailprojekt for anlægget skal godkendes af Varde Kommune. Godkendelsen af detailprojektet skal foreligge senest, når der ansøges om byggetilladelse til bebyggelse omfattet af lokalplan 23.03.L05.

Ejer forpligter sig til - på egne og Kommunens vegne - at indhente tilbud i overensstemmelse med Tilbudslovens § 12.

Overtagelse af infrastrukturanlægget

Når det samlede anlæg er færdigetableret og godkendt af kommunen, overtager kommunen vederlagsfrit Vej-anlæg A. Kommunen forestår herefter drift og vedligeholdelse af dette. Øvrige vejanlæg indenfor lokalplanområdet driftes og vedligeholdes herefter som private fællesveje af Ejer/Grundejerforening.

Overdragelse af forpligtelser

Såfremt ejeren overdrager grunden, er ejeren forpligtet til at sikre, at den fremtidige ejer tiltræder denne aftale.

Betingelser

Aftalen er fra både ejers og kommunens side betinget af byrådets godkendelse af aftalen og af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 23.03.L05 for området.

Ejer af areal omfattet af Lokalplan 23.03.L05 er kun forpligtet til at medvirke til at etablere det beskrevne anlæg i forbindelse med realisering af lokalplanens indhold. Hvis der opstår forhold, der forhindrer planens realisering, er ejeren af arealet ikke forpligtet til at medvirke til etablering af anlægget.

Klage og/eller søgsmål

Påklages den endeligt vedtagne lokalplan, og træffer klagemyndigheden/domstolen afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves denne aftale.

Træffer klagemyndigheden/domstolen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandlinger mellem parterne, idet aftalen kun kan ophæves helt eller delvist af en part, hvis der sker ændring af planen, som er væsentlige for den pågældende part.

Offentliggørelse

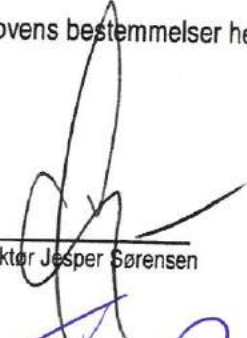
Aftalen offentliggøres af Varde Kommune i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

På vegne af HCV DEVELOP A/S i henhold til vedlagte fuldmagt:

Esbjerg den 15.9.17


f/ Kravin 5 ApS

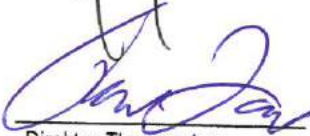

Direktør Poul Erik Vind


Direktør Jesper Sørensen

Varde Kommune:

Varde den 18.9.17


Kommunaldirektør Mogens Pedersen


Direktør Thomas Jaap

Bilag: Kortbilag 1, Matrikelkort, Kortbilag 2 Lokalplankort, samt kortbilag 3 Illustrationsplan, alle dateret 27.01.2017. Fuldmagt fra grundejer til Kravin 5 ApS om indgåelse af udbygningsaftale.



A

Butik med dagligvarer

Tankanlæg

B

Hospital

Skadehøjvej

Søndermarksvej
Støjvæn

C

Åben/lav bebyggelse

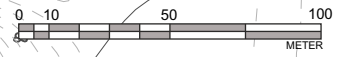
D

Regnvandsbassin

Regnvandsbassin

E

Søndervangvej



Kortbilag til udbygningsaftale
Lokalplan 23.03.L05
Bolig- og erhvervsområde ved
Søndermarksvej i Varde
Mål: 1:2.500

Poul Erik Vind

Fra: Christer Mysling <cm@montana.dk>
Sendt: 25. november 2016 17:15
Til: Poul Erik Vind
Cc: js@kravin.dk
Emne: SV: Hjertecentret Søndermarksvej Varde

Hej Poul Erik

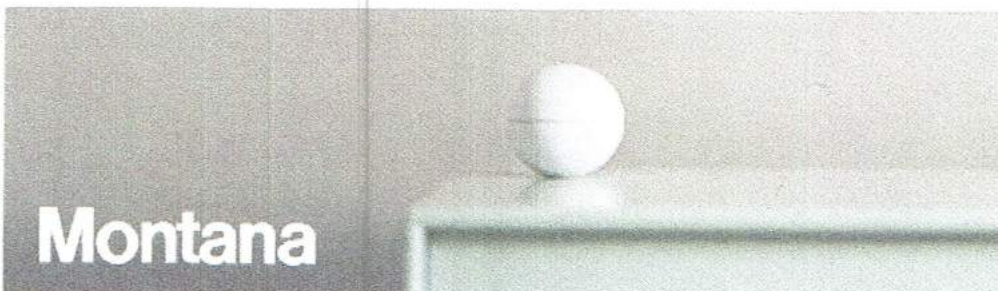
Vi er interesseret til at sælge det omhandlende areal og I har hermed tilladelse til at ansøge Varde Kommune om byggetilladelse til arealet.

Med venlig hilsen / Best regards

Christer Mysling
Finance Director
cm@montana.dk

Montana Møbler A/S
Akkerupvej 16
5683 Haarby

T: +45 64 73 32 11
D: +45 63 73 32 79
M: +45 21 35 04 50
www.montana.dk



[Montana on Pinterest](#) / [Montana on Instagram](#) / [Montana on LinkedIn](#) / [Montana on Facebook](#)