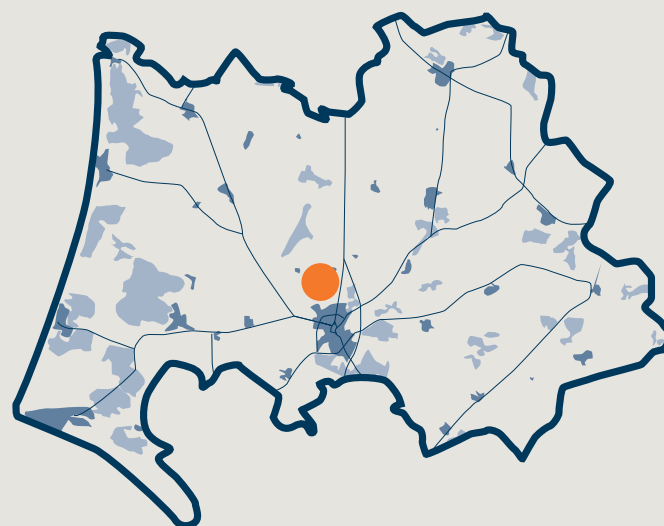




Lokalplan **20.01.L01**

for boliger ved Stilbjergvej
i Tinghøj



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring fra den 23. november 2017 til den 18. januar 2018.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til an-

den planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

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

BILAG

- BILAG 1 – LOKALPLAN AFGRÆNSNING
- BILAG 2 – EKSISTERENDE FORHOLD
- BILAG 3 – LOKALPLANKORT
- BILAG 4 – OMRÅDEINDDELING
- BILAG 5 – ILLUSTRATIONSPLAN

Lokalplanen er udarbejdet af Varde Kommune i samarbejde med LandSyd
- Landinspektører I/S.

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på udlægge området til boligbebyggelse med et stort fællesareal
- + Lokalplanen fastsætter en række krav for at sikre, at den nye bebyggelse indpasses landskabeligt i området
- + Lokalplanen indeholder detaljerede retningslinjer for placeringen og udseendet af den nye bebyggelse
- + Lokalplanen medfører landzonetilladelse til udstykning og opførelse af ny bebyggelse, men lokalplanen giver ikke byggetilladelse mv.

BAGGRUND OG FORMÅL

Efter ønske fra en privat bygherre har Varde Kommune udarbejdet denne lokalplan for et område umiddelbart vest for Tinghøj.

Lokalplanen udlægger et ubebygget område og en eksisterende bolig med opholdsarealer til boliger. Der gives herved mulighed for, at der kan oprettes i alt 4 nye boliggrunde med et stort fælles område. Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der kan etableres liberale erhverv i lokalplanområdet i den mængde, som et boligområde tillader.

Lokalplanen skal sikre, at området kommer til at afgrænse Tinghøj mod det åbne land og sikre en landskabelig indpasning, primært mod syd og vest.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart vest for Tinghøj, ca. 3 km nord for Varde. jf. Billede 1.

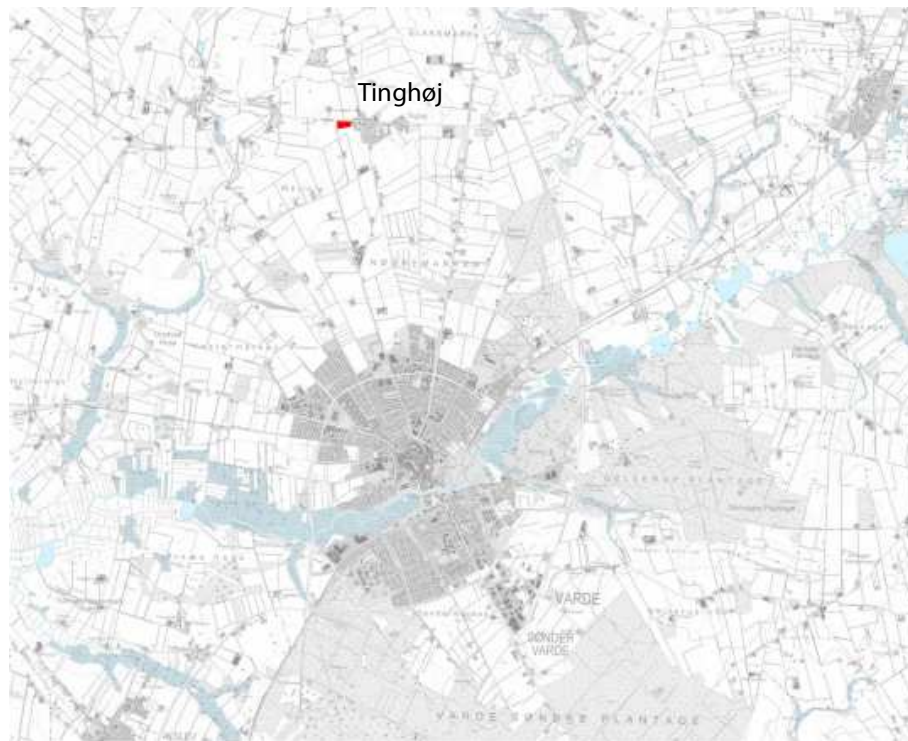
Lokalplanområdet afgrænses mod øst af den eksisterende bygrænse. Mod nord afgrænses lokalplanområdet mod Stilbjergvej, mens området mod syd og vest afgrænses mod det åbne land.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 15.000 m², hvoraf ca. 7000 m² hidtil har været anvendt som landbrugsjord i almindelig omdrift. De øvrige arealer har været anvendt til bebyggelse, og have/parkanlæg for henholdsvis Stilbjergvej 42 og 48. Herudover er ca. 3.500 m² anvendt til en stor nyttehave.

INDLEDNING



Billede 1; Lokalplanområdet ligger ca. 3 km nord for Varde.



Billede 2; Lokalplanområdet set fra vest mod øst langs Stilbjergvej.

Det private parkanlæg i tilknytning til Stilbjergvej 42, består primært af en større sø, beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.



Billede 3; Parkanlægget vil blive et fælles rekreativt område.

Omkringliggende områder

Tinghøj er en mindre landsby beliggende omkring et vejkrøds, der ligger ca. 3 km nord for Varde. Vejkrødsset består af vejene Stilbjergvej og Lerpøtvej/Langhedevej. Bebyggelsen består af boliger, både større og mindre erhvervsvirksomheder samt enkelte gårde.

Udbygningen af landsbyen er sket som randbebyggelse langs Lerpøtvej og Stilbjergvej samt øst for Lerpøtvej og syd for Stilbjergvej. Større erhvervsvirksomheder er placeret i byens udkant mod nord og øst. Derudover er et nyere, udbygget boligområde placeret i byens vestlige del, nord for lokalplanområdet.

Tinghøj er omkranset af det åbne land, og mod nord ligger Orten og Mejls Plantager samt Blaksmark Sø. Øst for Tinghøj løber Frisvad Møllebæk fra Blaksmark Sø mod nord til Varde Å mod syd. Sydøst for Tinghøj ligger Bastrup Plantage.

Af offentlige servicetilbud kan Tinghøj i 2017 tilbyde dagpleje. Derudover har Tinghøj et forsamlingshus og en privat friskole, Mejls-Orten-Tinghøj Friskole, samt en naturbørnehave, Engen, i samarbejde med landsbyerne Mejls og Orten. Landsbyen har derudover en Dagli' Brugs.

Lokalplanen fastholder byens karakteristiske landsbystruktur, bevarer

samspelet mellem landskabet og sikrer oplevelsen af mindre marker og grønne arealer helt ind i byen.

Blandingen af fritliggende enfamiliehuse med fællesarealer og nedlagte landbrug fastholdes. Den eksisterende beplantning giver byen et grønt præg, der søges fastholdt og udbygget i forbindelse med den videre planlægning.



Billede 4; Lokalplanområdet ligger umiddelbart vest for Tinghøj i tilknytning til byen.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at udlægge området til boligbebyggelse med muligheder for liberalt erhverv,

at sikre attraktive grunde med et stort fællesareal,

at fastsætte overordnede retningslinjer for placering og udformning af ny bebyggelse,

at indpasse den nye bebyggelse landskabeligt i området.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 2al samt en del af både matr.nr. 2at Orten, Varde Jorder og 2ac Orten, Varde Jorder.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på Lokalplan-kortet, kortbilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse med fællesareal, som angivet i § 3.2.

3.2 Delområde I må kun anvendes til fritliggende boligbebyggelse med mulighed for liberalt erhverv i den mængde, som et boligområde tillader.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres nye boliger samt at der kan etableres liberale erhverv i lokalplanområdet i den mængde, som et boligområde tillader.

Området skal udstykkes med store grunde, og der er fastsat bestemmelser, der skal sikre, at den nye bebyggelse indpasses i forhold til både Stilbjergvej, Tinghøj og det åbne land, der omgiver planområdet.

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 2at, der tidligere er blevet inddraget til have, til en eksisterende ejendom i Tinghøj.

Lokalplanen ændrer ikke på områdets zonestatus. Hele Tinghøj er en landsby beliggende i landzone, og således også denne udvidelse af byen.

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder. Delområde I er det område, hvor der forventes at blive bygget først med en række huse. Delområde II er ligeledes et boligområde med mulighed for liberalt erhverv.

Liberalt erhverv er erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirk-

- 3.3 Delområde II må kun anvendes til fritliggende boligbebyggelse med mulighed for liberalt erhverv.
- 3.4 Delområde III må kun anvendes til fælles friareal samt fælles tekniske anlæg.
- 3.5 Delområde IV må kun anvendes til landsbyformål, dvs. landbrugs-erhverv, bolig og håndværksprægede virksomheder, som naturligt kan indpasses i området.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet skal i princippet udstykkes som vist på kortbilag 4.
- 4.2 Grunde i delområde I skal udstykkes med et areal på min. 1.600 m² og max. 2.300 m².
- 4.3 Grunde til boligbebyggelse skal have direkte adgang til det fælles friareal.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Delområde I skal vejbetjenes fra Stilbjergvej via den eksisterende overkørsel til matr.nr. 2ac, i princippet som vist på kortbilag 4. Delområde II vejbetjenes fra Stilbjergvej, i princippet som vist på kortbilag 4.
- 5.2 Veje i lokalplanområdet skal anlægges som private fællesveje.
- 5.3 Private fællesveje skal anlægges med en bredde på min. 5 m og udlægges i en bredde af min. 8 m.
- 5.4 Der skal friholdes oversigtsarealer ved hver enkelt overkørsel til både private fællesveje og til Stilbjergvej.

somhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Delområde III udgøres hovedsagligt af den eksisterende sø ved Stilbjergvej 42.

Delområde IV er den private have tilhørende Stilbjergvej 48. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for haven, der minder om de, der gælder for den resterende del af ejendommen, som vedtaget ved Lokalplan L704.

Der er for delområde I vist et princip for udstykning, hvorved der fremkommer 4 grunde, der alle har lige adgang til det store fællesareal med søen i midten. Ved at specificere mindst 1.600 m² og maksimalt 2.300 m² per grunde kan det sikres, at grundene ikke bliver hverken for små eller for store samt, at netop 4 grunde kan afgrænses. Lokalplanen giver bonusvirkning til denne udstykning, således der ikke efterfølgende skal søges landzonetilladelse hertil.

Der er ikke fastsat nærmere bestemmelser omkring udstykning af delområde II, og en opdeling af delområdet vil kræve en efterfølgende landzonetilladelse.

Lokalplanområdet skal delvist betjenes direkte fra Stilbjergvej og delvist fra grusvejen langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet. I forbindelse med udstykning af området, skal der ansøges om overkørseltilladelse, ligesom der til Varde Kommune skal fremsendes et vejprojekt, der viser vejens udformning mv.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 I delområde I, II og III skal al bebyggelse med et etageareal større end 10 m² placeres inden for de på Lokalplankortet, Bilag 4 udlagte byggefeltet.
- 6.1.2 Bebyggelsens hovedretning skal være parallelt eller vinkelret med byggefeltets længste side.
- 6.1.3 Udhuse/skure med et etageareal mindre end 10m² må ikke opføres nærmere skel end 2,5 m, medmindre bygningen opføres inden for et byggefelt.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 I delområde I og II må det bebyggede areal for beboelseshus, garage, udhus og lign. ikke overstige 250 m² for den enkelte grund.
- 6.2.2 I delområde I og II må det samlede etageareal må ikke overstige 400 m² for den enkelte grund.
- 6.2.3 Ny bebyggelse i delområde I og II må ikke opføres i mere end 2 etager og med en samlet højde på mere end 8.5 m.
- 6.2.4 I delområde III må det samlede etageareal i hele delområdet ikke overstige 80 m².
- 6.2.5 Ny bebyggelse i delområde III må ikke opføres i mere end 1 etage og med en totalhøjde på mere end 3.5 m.

For at sikre gode udsigtsforhold for alle grunde i planområdet samt for at klarlægge bygningernes placering, er der udlagt en række byggefeltet inden for lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal som hovedregel placeres inden for byggefeltet, dog med undtagelse af mindre bygninger som fx haveskur og teknikrum på mindre end 10 m².

Bebyggelsens hovedretning er med til at sikre en ensartet og identificerbart gadebillede.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af mindre bebyggelser i forbindelse med **solenergianlægget** i byggefeltet, der ligger i Delområdet III.

Det bebyggede areal af et hus er det samme som bygningens "fodaftryk" på grunden, mens etagearealet er et udtryk for antallet af kvadratmeter under tag, inkl. dele af garager, udhuse mv. Omregnes lokalplanens bestemmelser om etageareal til en bebyggelsesprocent, bliver den maksimale bebyggelsesprocent for grundene i størrelsesordenen 15-20%, da andelen i fællesarealet skal medregnes.

Højderne for nye bygninger i delområderne følger de, der gælder for parcellerne nord for Stilbjergvej.

For at sikre, at bebyggelsen ikke fremtræder for markant, er der fastsat en lavere højde for byggeri i delområde III.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Ny bebyggelse i delområde I, II og III skal fremtræde i blank mur, pudset mur, i træ eller som en kombination heraf.
- 7.1.2 Ny bebyggelse i delområde IV skal opføres i blødstrøgne teglsten og skal fremstå som blank mur med mulighed for at mindre facadepartier kan udføres i træ.
- 7.1.3 Blank mur skal udføres i mørke tegl i changerende røde og brune nuancer, i princippet som vist i margen til højre.
- 7.1.4 Pudset mur skal fremtræde hvid.
- 7.1.5 Facader i træ må lakeres, bejdses, olieres og lignende eller fremtræde malede med heldækkende hvid eller afdæmpet jordfarve.
- 7.1.6 Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion med sortmalede brædder af træ i min. 2 cm tykkelse, udført som klinkbygget eller som 1 på 2.

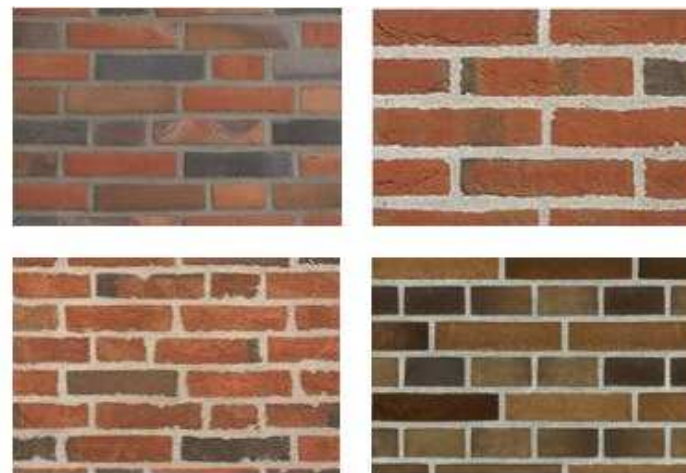
7.2 TAGFORM

- 7.2.1 Tage i lokalplanområdet må udføres med en taghældning på op til 50°.

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Tage i lokalplanområdet med en hældning på 25-50° skal opføres i enten naturskifer, sort listetækket tagpap eller tagsten i enten rød eller sort med en glans mindre end 25, testet efter ISO2813. Tage med en hældning under 25° må opføres i listetagpap eller lignende materiale med en arkitektonisk profil, og som er egnet til lave taghældninger. Tage med en hældning under 25° skal fremstå med en sort eller grålig farve med en glans mindre end 25.

Herunder er vist fire eksempler på mørke tegl i røde og brune nuancer med et farvespil, der skal sikre, at bygninger ikke får et monotont udseende.



Da taget oftest vil være den mest synlige del af en bygning, når den ses på stor afstand, er der fastsat klare bestemmelser omkring både type, farve og at de skal have lav glans, således der ikke opstår genskin.

- 7.3.2 Røde tagsten defineres ved en af følgende NCS-farvekoder, med et spænd på +/- 10%:

3050 Y60R eller
4040 Y70R eller
3040 Y70R

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

- 7.4.1 Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu.

7.5 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

- 7.5.1 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 højst 1 m over terræn.
- 7.5.2 I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv, må der opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 0,4 m i højden og 0,7 m i længden.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der skal plantes et afskærmende plantebælte i lokalplanområdet, med en placering som vist på kortbilag 4. Plantebæltet skal afskærme solenergianlægget syd for anlægget. Afskærmningen syd for solenergianlægget må være uden træer.
- 8.2 Det afskærmende plantebælte skal bestå af egnstypiske, hjemmehørende arter, herunder træer der kan opnå en højde på mere end 5 m.
- 8.3 Plantebælte placeret over tinglyste forsyningsledninger må ikke udføres med dybtgående rødder mv.
- 8.4 Det afskærmende plantebælte må ikke hindre oversigten til trafikken på Stilbjergvej.

Da området er den yderste afgrænsning af Tinghøj mod det åbne land, er det væsentligt, at der fastsættes en række bestemmelser for at skabe en så glidende overgang som muligt, herunder omkring etablering af plantebælte.

Bestemmelserne omkring plantebælte mv. er formuleret med udgangspunkt i de tilgrænsende plantebælter, for at sikre den landskabelige tilpasning til den eksisterende beplantning.

De tinglyste forsyningsledninger fremgår af Bilag 4.

- 8.5 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- 8.6 Terrænufligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer.
- 8.7 Støttemure og lignende skal placeres min. 5 m fra skel.
- 8.8 Der skal være adgang til det fælles friareal fra alle boliggrunde.
- 8.9 Der må opsættes bænke og andre flytbare konstruktioner, herunder legeplads og lignende i det fælles friareal.
- 8.10 Hegn mellem de enkelte boliggrunde skal etableres som levende hegn.
- 8.11 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 På fællesarealet, delområde III, må der etableres fælles anlæg til produktion af energi, teknikbygning og lign.
- 9.2 Solenergianlæg må kun etableres i delområde III, i byggefeltet udpeget hertil på kortbilag 4.
- 9.3 Nye solceller i forbindelse med solenergianlægget i delområde III skal fremstilles og opføres sådan, at risikoen for gener for eventuel boligudvikling syd for området minimeres. Herunder skal:
- Det nye anlægstykke ikke overstige højden af eksisterende anlæg, og
 - Sydvendt solcelleoverflade antirefleks-behandles eller glans på anden måde neddæmpes.
- 9.4 Der må ikke etableres jordvarme- eller nedsivningsanlæg i NFI-området vist på Bilag 4.

For at alle grunde får lige mulighed for at anvende det fælles friareal, skal der også sikres en direkte adgang hertil.

Lokalplanen giver mulighed for at udvide det eksisterende solenergianlæg i det fælles friareal. Herved vil en del af boligernes energiforsyning kunne blive dækket med solenergi, og evt. suppleres med jordvarme anlæg.

Solenergianlæggets udseende og placering medtænker eventuel boligudvikling syd for området.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR ÆNDRET ANVENDELSE AF OMRÅDET OG IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Der er etableret et afskærmende læhegn i overensstemmelse med §§ 8.1-8.3 og at der er sikret adgang til det fælles opholdsareal.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

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

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når der er udstykket 3 grunde inden for lokalplanområdet.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 8 nævnte fællesarealer og § 9 nævnte fælles tekniske anlæg.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

§ 12. LANDZONETILLADELSE

12.1 I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning meddeles der samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, tilladelse efter planlovens § 35 stk.1* (landzonetilladelse) til:

- Udstykning, ændret anvendelse og etablering af bebyggelse, i delområde I og II, og
- Ændret anvendelse af delområde III, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9, betinget af at der etableres et afskærmende læhegn i overensstemmelse med § 8.2 og med en placering som vist på Bilag 4.

§ 13. RETSVIRKNINGER

- 13.1 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 private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 7. november 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. 16. marts 2018

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

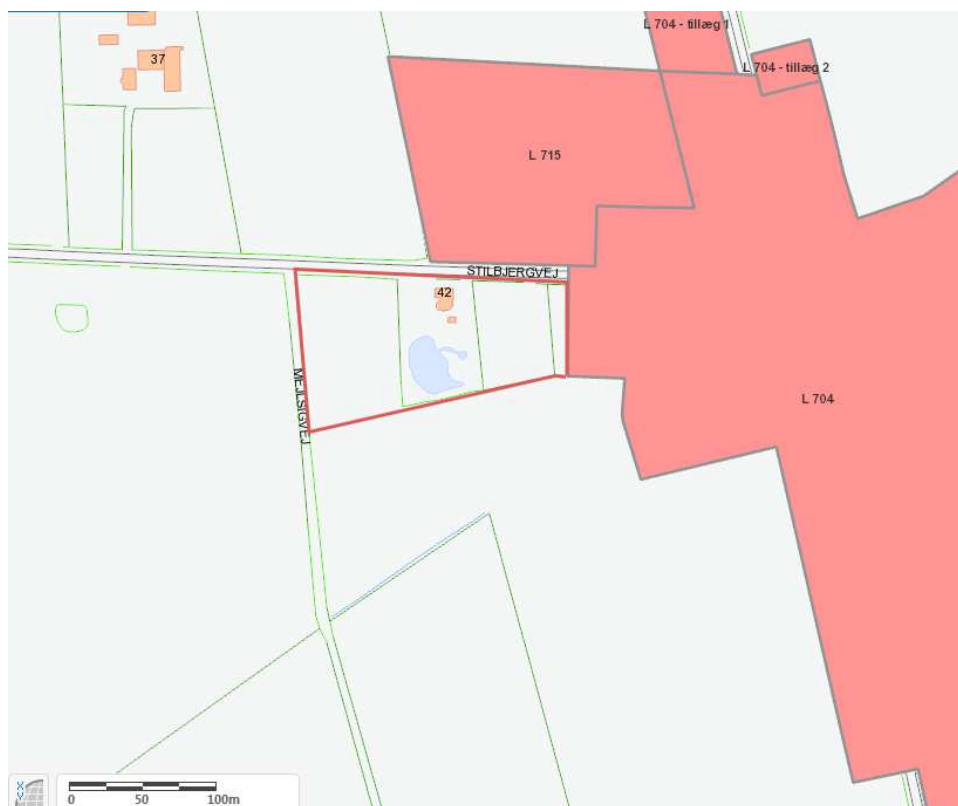
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner, men afgrænses mod Lokalplan 704 mod øst og Lokalplan 715 nord for Stilbjergvej.

Lokalplan 704 dækker stort set hele Tinghøj mens Lokalplan 715 er udarbejdet for et område med jordbrugsparceller.



Oversigt over planområdets placering og eksisterende, omkringliggende lokalplaner.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Da der ikke tidligere har været fastsat rammer for lokalplanlægningen for området i kommuneplanen, blev der sideløbende med forslaget til denne lokalplan fremlagt rammebestemmelser for planarealet i Forslag til Kommuneplan 2017. Forslag til Kommuneplan 2017 flyttede rammeområde 20.01.B02 fra en beliggenhed nord for Stilbjergvej til en beliggenhed syd for Stilbjergvej, da det blev vurderet, at det tidligere område var uegnet til boligbebyggelse. Kommuneplan 2017 er nu vedtaget endeligt.

I Kommuneplan 2017 er rammeområde 20.01.B02 udlagt til landsbybebyggelse i indtil 2 etager. Ny bebyggelse i rammeområdet skal i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser gives en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.

Rammerne for lokalplanlægningen i rammeområde 20.01.B02 er fastsat men henblik på at skabe en mere traditionel landsbyudstyknings med parcelhuse, mens rammerne for denne lokalplans planområde er møntet på grunde med store huse og med store op-

holdsarealer.

Varde Kommune har desuden valgt at fremme planlægningen i dette planområde, da det vurderes, at områdets beliggenhed vil kunne afrunde byen mod det åbne land, samtidig med at der i området gives mulighed for nogle attraktive fællesarealer, ud fra de eksisterende landskabelige elementer i området.

Udpegninger

Lokalplanområdet ligger inden for mastezone 3, et område udpeget som landbrugslandskab, overgangslandskab på Varde Bakkeø, særligt værdifuldt landbrugsområde, og et skovrejsningsområde.

De forskellige udpegninger vil blive gennemgået herefter, og der vil blive redegjort for deres indflydelse på lokalplanlægningen.

Landskab

Lokalplanområdet var i Kommuneplan 2013 udpeget som beliggende i mastezone 3, dvs. et område, hvor telemaster normalt kan placeres. Rammeområdet blev kommuneplanlagt i Forslag til Kommuneplan 2017. Derfor er lokalplanområdet udgået fra mastezone. Lokalplanen muliggør ikke opsætning af telemaster i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen karakteriseret som et overgangslandskab, dvs. et område hvor nye bygninger og anlæg potentielt vil kunne ses fra det tilgrænsende dallandskab. Lokalplanen fastsætter bl.a. bestemmelser omkring bebyggelsens materialevalg og højde, for at det indpasses i forhold til overgangslandskabet ved kanten af bakkeøen.

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte et sammenhængende solenergianlæg i lokalplanens delområde III. For at tilpasse udvidelsen af dette anlæg, stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres afskærmende beplantning syd for solenergianlægget. Lokalplanen indeholder desuden en bestemmelse om at solenergianlægget skal være antirefleks-behandlet, så der ikke opstår genskinsgener.

Der vurderes ikke, at være en markant visuelt sammenhæng mellem planområdet og dallandskabet.

Planområdet ligger på grænsen af et særligt værdifuldt landbrugsområde. Særligt værdifulde landbrugsområder skal i udgangspunkt-

tet friholdes for ikke-landbrugsmæssige formål, for at understøtte landbruget. Da planområdet udelukkende inddrager begrænsede og dårligt arronderede arealer, vurderes lokalplanen ikke at få nogen negativ indflydelse på landbruget.

Skovrejsning

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område hvor skovrejsning er ønskeligt. Da det område der inddrages til byudvikling er yderst begrænset, vurderes lokalplanen ikke at være i modstrid med Varde Kommunes ønske om at øge skovarealet.

Drikkevand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, ligesom den største del af Varde Kommunes landområder er. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer i forhold til drikkevandsinteresser, da den egentlige byudvikling ikke foretages i områder med særlige drikkevandsinteresser.

Samlet vurderes lokalplanen således at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for DIN forsyning A/S.

VARMEFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger inden for gasforsyningsområde.

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

SPILDEVANDSPLAN

Planområdet er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Det forventes, at området skal spildevandskloakeres.

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, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret på at planområdet er beliggende i et overgangslandskabs på Varde Bakkeø, at planområdet skal afgrænse Tinghøj mod det åbne land, at der kun inddrages et meget begrænset område, der hidtil har været anvendt til landbrugsformål, og at planen tilbyder flere boliger i Tinghøj.

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 ca. 4,5 km fra Natura 2000-område Vadehavet, Fuglebeskyttelsesområde, Engarealer ved Ho Bugt og Ramsarområde Vadehavet. I øvrigt ligger lokalplanområdet ca. 4,1 km fra habitatområde Nørholm Hede, Nørholm Skov og 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.

NATURBESKYTTESLOVEN

§ 3-område I lokalplanområdet ligger en sø, der er registeret som beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Naturbeskyttelsesloven foreskriver, at der ikke må foretages ændringer i søens tilstand.

Lokalplanen udlægger dette eksisterende have/parkanlæg til fælles friareal og det forventes ikke, at lokalplanens realisering vil ændre søens tilstand.

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med bebyggelsen af området ansøges om tilladelse til at ændre anvendelse af de eksisterende vejadgange til lokalplanområdet fra Stilbjergvej.

Der skal fremsendes vejprojekt for den nye adgangsvej til godkendelse efter bestemmelserne i privatvejsloven inden vejen tages i brug som adgangsvej til de nye grunde. Der ikke udstedes byggetilladelser i området, før vejprojektet er godkendt og de i godkendelsen stillede betingelser er opfyldt.

MUSEUMSLOVEN

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det

videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

ArkVest har i deres arkivalske kontrol udtalt: ArkVest har ikke kendskab til arkæologiske fund indenfor lokalplansområdet, men da der ikke tidligere er foretaget forundersøgelser/undersøgelser i området, kan ArkVest ikke udarbejde en gældende udtalelse uden en forudgående forundersøgelse. Da arealet er over 5.000 m², er det bygherre der skal finansiere en sådan forundersøgelse. Det pågældende areal vurderes til at udgøre 1 ha.

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

LANDZONELOKALPLAN - BONUSVIRKNING

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzonelokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzonelokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne lokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 for så vidt angår nogle af lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for at udstykke, ændre anvendelsen og opføre bebyggelse i delområde I og II, at fastlægge bestemmelser for anvendelsen i delområde IV, samt at ændre anvendelsen af delområde III i overensstemmelse med lokalplanens paragraffer 3-9 med de nærmere betingelser oplistet i

lokalplanens paragraf 14.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

For gennemførelse af tilstandsændringer i overensstemmelse med denne lokalplan kræves ikke tilladelse fra andre myndigheder end Varde Kommune for så vidt angår arbejder omfattet af lokalplanens bestemmelser.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. I følgende redegørelse beskrives servitutterne med deres indvirkning på lokalplanen. Der er kun medtaget de servitutter, som kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

- Dok. om byggelinjer mv, tinglyst 23.11.1955-905585-50

Servitutten fastsætter vejbyggelinjer 12,5 m fra vejmidten af Stillebjergvej ind på de tilstødende grunde. Vejbyggelinjen er stedfæstet på Bilag 4.

- Dok. om hovedvandedning mv., tinglyst 16.01.2002-1684-50

Servitutten sikrer tilstedeværelsen af en hovedvandedning. Servitutten fastlægger et bælte på 1 m på hver side af ledningen, hvor der ikke må bygges, plantes med dybgående rødder mv. Ledningen er stedfæstet på Bilag 4.

- Dok. om afløbsledning mv., tinglyst 09.01.2004-785-50

Servitutten sikrer tilstedeværelsen af en spildevandspumpeledning. Servitutten fastlægger et bælte på 2 m på hver side af ledningen, hvor der ikke må bygges dybgående rødder mv. Ledningen er stedfæstet på Bilag 4.

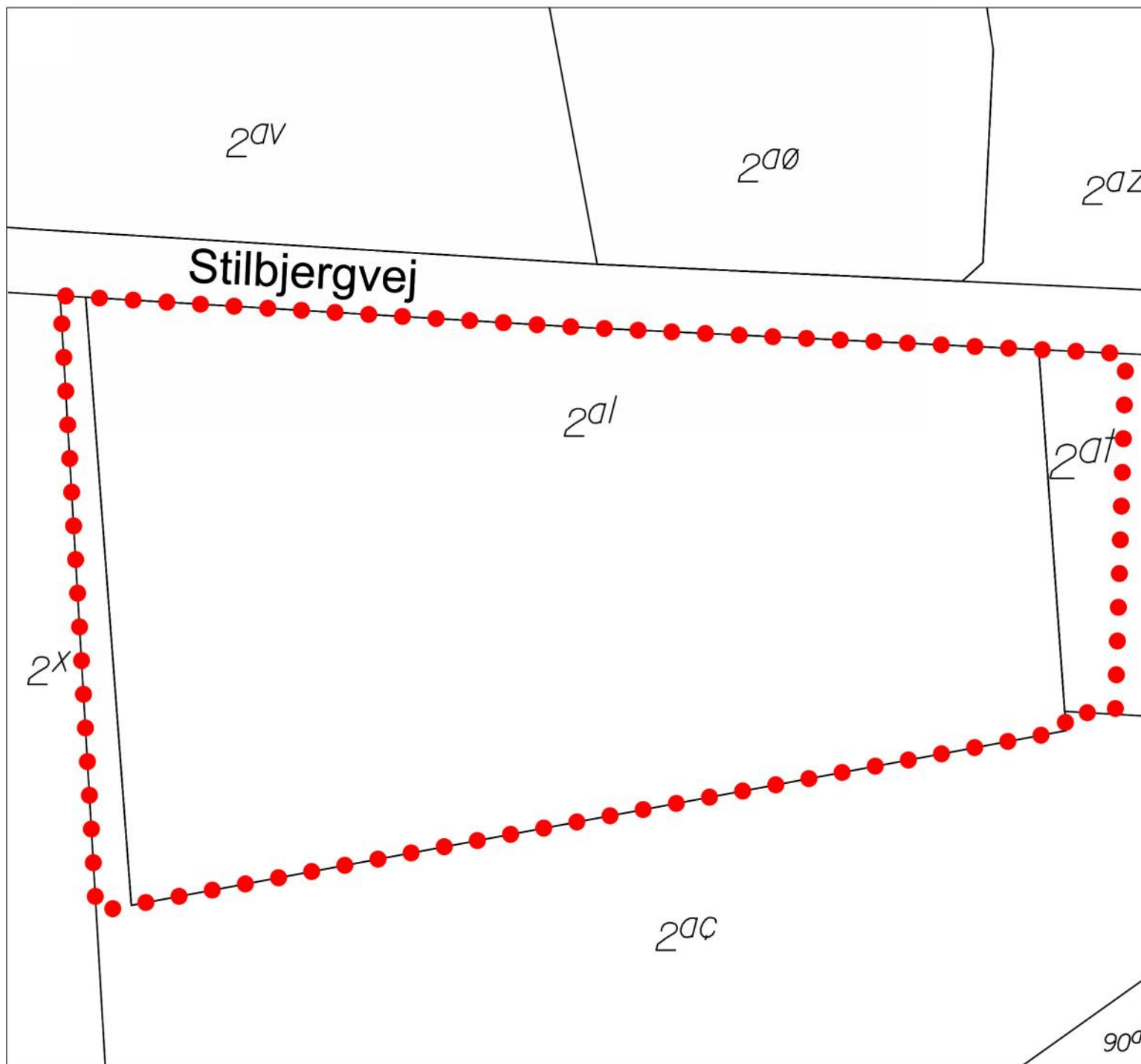
Lokalplan 20.01.L01
Kortbilag I
Lokalplan afgrænsning



Ejerlav: Orten, Varde Jorder

Signaturforklaring

● ● ● ● Lokalplangrænse

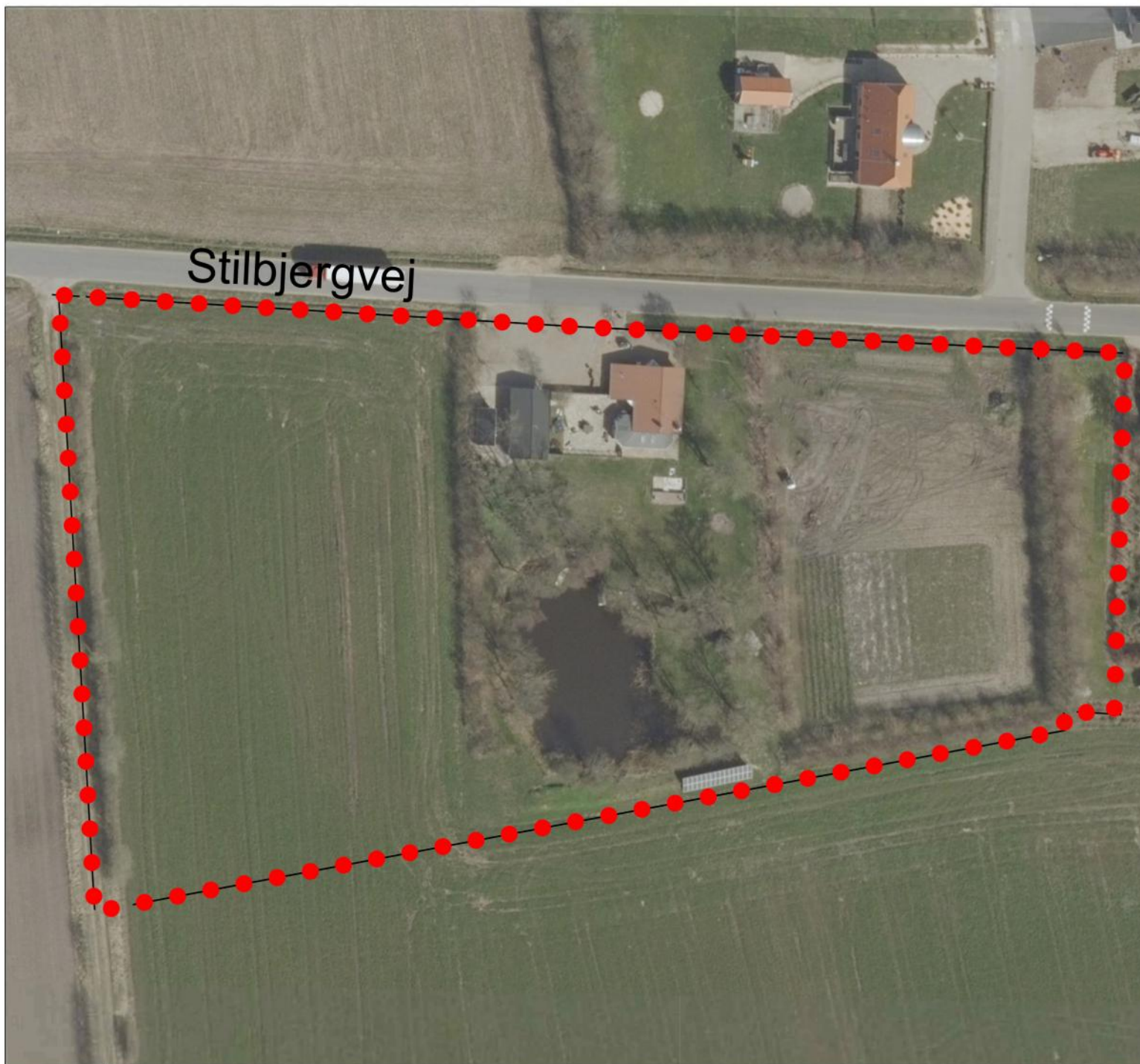


0 10 20 30 40 50 m

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkort. Skellets placering er ikke konstateret i marken.
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Sep. 2016

Lokalplan 20.01.L01
Kortbilag 2
Eksisterende forhold



Signaturforklaring

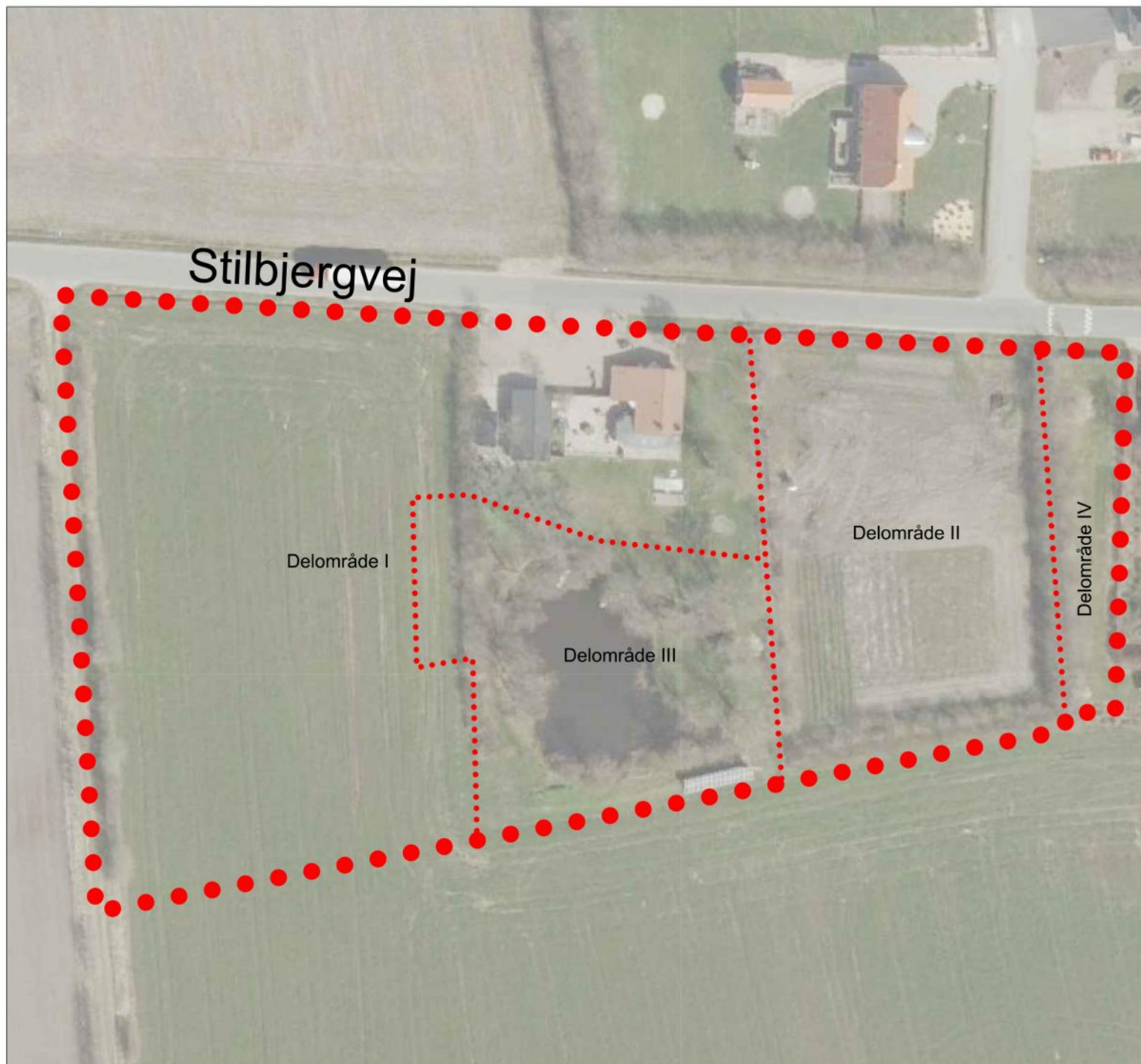
● ● ● ● Lokalplangrænse

0 10 20 30 40 50 m

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkort. Skellets placering er ikke konstateret i marken.
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Sep. 2016

Lokalplan 20.01.L01
Kortbilag 3
Lokalplankort



Signaturforklaring

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Delområdeafgrænsning



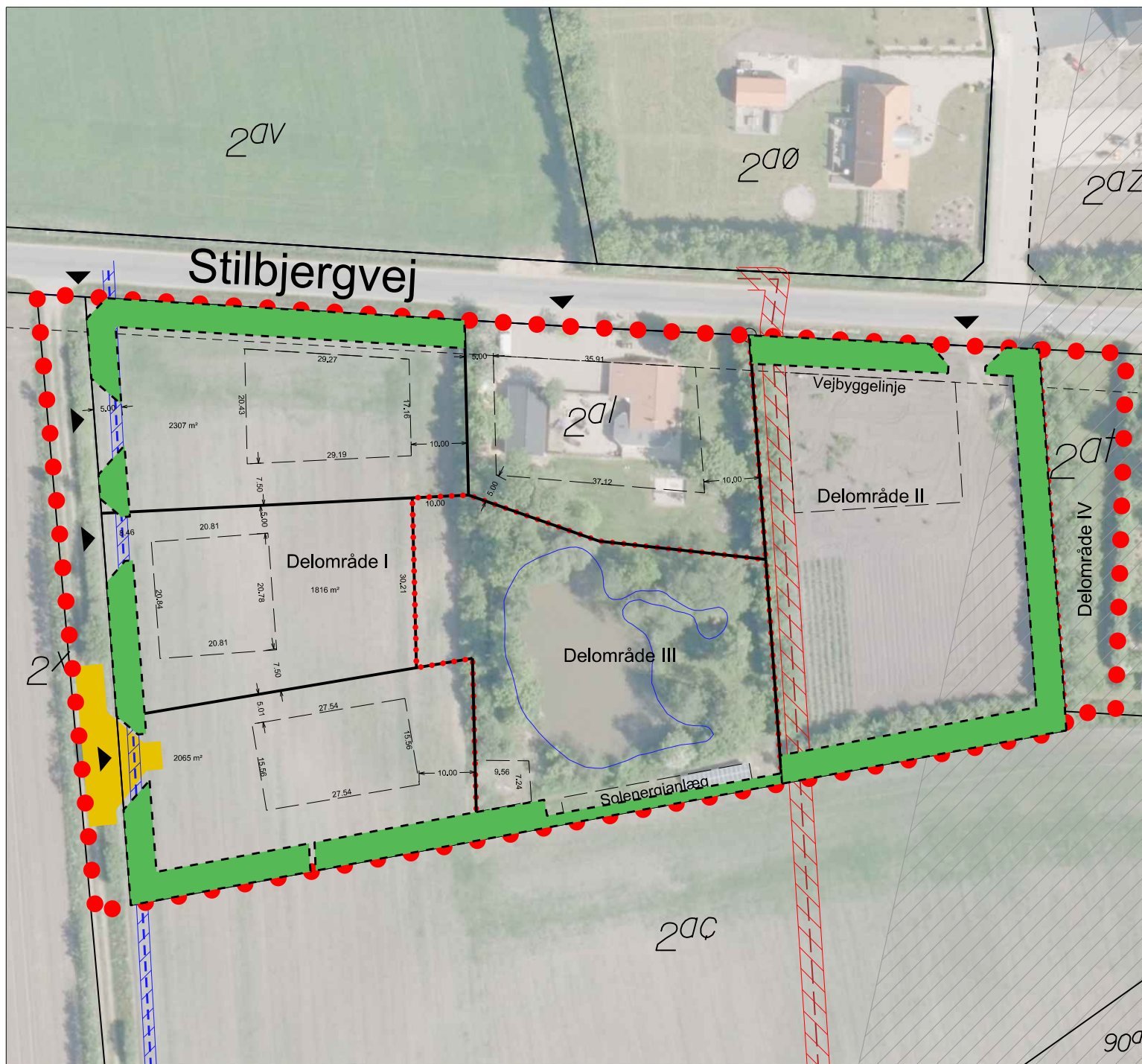
Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkort. Skellets placering er ikke konstateret i marken.
Målforskel ca. 1:1000 (A4)

Sep. 2016

Lokalplan 20.01.L01

Kortbilag 4

Områdeinddeling



Signaturforklaring

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Delområdeafgrænsning
- Princip for udstykning
- NFI-område
- Byggefelt
- Tinglyst spildevandsledning
- Tinglyst hovedvandleledning
- 5 m plantebælte
- ▼ Princip for vejadgang
- Vendeplads
- Eks. sø

0 10 20 30 40 50 m

Kortet indeholder en lokaloprettet kopi af det digitale matrikelkort.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Sep. 2017



Lokalplan 20.01.L01
Kortbilag 5
Illustrationsplan



0 10 20 30 40 50 m

Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Sep. 2016



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk