



**Varde
Kommune**

Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946922

Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 18 og lokalplan 23.02.L15 – Varde Fritidscenter

15. januar 2019

Varde Byråd har den 08.01.2019 vedtaget kommuneplantillæg 18 og lokalplan 23.02.L15 endeligt.

Annette Gerd Schmidt

Direkte tlf.: 79946922

Planerne omfatter et område til rekreative formål i Varde Nord – Varde Fritidscenter.

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

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 15.01.2019

Planerne kan ses på Varde Kommunes hjemmeside

www.vardekommune.dk - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser".

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 23.02.L15 ophæves lokalplan L615 med tillæg og lille del matr. nr. 81b overføres til byzone.

Planerne er registreret via Plandata.dk

Retsvirkninger

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

Klagevejledning

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

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.nmkn.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde



15. januar 2019

eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

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

Ref.: Annette Gerd Schmidt

Side 2 / 2

Med venlig hilsen

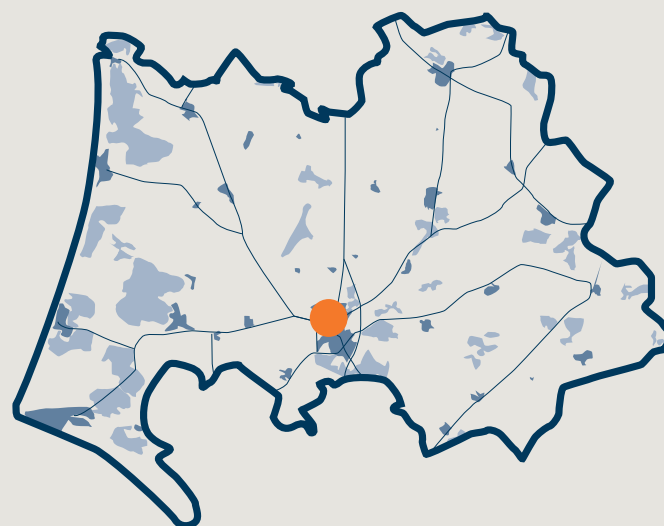
Annette Gerd Schmidt
Landskabsarkitekt

E agsc@varde.dk



Lokalplan **23.02.L15**

Varde Fritidscenter



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. september 2018 til den 4. november 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 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

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5

§ 1.LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2.OMRÅDETS AFGRÆNSNING.....	7
§ 3.OMRÅDETS ANVENDELSE OG ZONESTATUS	7
§ 4.UDSTYKNING	8
§ 5.VEJFORHOLD.....	9
§ 6.BEBYGGELSES OMFANG OG PLACERING	11
§ 7.BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 8.UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 9.BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE	15
§ 10.OPHÆVELSE	16
§ 11.RETSVIRKNINGER.....	16

VEDTAGELSESPÅTEGNING	18
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	19
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	21
SERVITUTTER.....	22

Bilag 1 Matrikelkort
Bilag 2 Luftfoto
Bilag 3 Lokalplankort
Bilag 4 Servitutkort

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet for at fastsætte de planmæssige rammer for udviklingen af et moderne fritidscenter, hvor mange sportsgrene kan forenes på tværs.
- + Lokalplanen skal samtidig sikre, at der i området gives mulighed for et bredt spektrum af idrætsgrene og fritidsaktiviteter, både indendørs og udendørs, herunder definere de fysiske rammer for områdets udbygning.

BAGGRUND OG FORMÅL

Området skal være et moderne fritidscenter, hvor sportsgrene kan forenes på tværs og skabe synergi, hvor ungdomsarbejde, elite- og breddeidræt kan samles ét sted. Planlægningen skal sætte rammerne for den fysiske udvikling af området.

Der er konkrete planer om at opføre et sportel/hotel med overnattingsmuligheder samt optimering af konferencefaciliteter. Lokalplanen giver desuden mulighed for yderligere udbygning indenfor lokalplanens bygnings- og arealmæssige rammer.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter en del af ejendommen matr.nr. 83g Varde Markjorder.

Planområdet afgrænses mod syd af Nordre Boulevard og en tankstation, mod øst af Lerpøtvej, mod nord mod en ubebygget mark og mod vest delvist af et erhvervsområde og delvist mod et ubebygget område, der ved lokalplanens udarbejdelse anvendes til boldbaner, men hvor der planlægges for opførelse af en ny skole.

På modsatte side af Lerpøtvej findes en række offentlige funktioner, bl.a. en børnehave, spejdere, en cykelbane og et minkpelseri, et varmeværk og den kommunale tandpleje, mens der på hjørnet af Lerpøtvej og Nordre Boulevard ligger en tankstation med bilvask.

De nærmeste boliger til lokalplanområdet er beliggende på modsatte side af Nordre Boulevard i "Tobleronehusene" på Lerpøtparken, på Markvænget og på Toften 6. Den nærmeste bolig ligger ca. 35 m fra lokalplanområdet.



Kort 1: Planområdets placering i Varde. Området er markeret med en rød linje.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af en del af ejendommen matr.nr. 83g Varde Markjorder og har et samlet areal på ca. 14,6 ha. Området består af hele den eksisterende bygningsmasse omkring fritidscenteret, parkeringspladser, tennisbaner, kunstgræsbaner, tribune til opvisningsbane samt en række boldbane mod nord. Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til fritidscenter med mange forskellige idrætsgrene og -faciliteter samlet i samme område. Fritidscenteret har bl.a. en svømmehal, bowlingbane, idrætshaller, mødelokaler, fodboldbaner, fitnesscenter, kunststofbane, skaterramper, mødelokaler og meget mere.



Kort 2: Fritidscenteret rummer mange forskellige idrætsgrene og -faciliteter.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et kraftigt læhegn, ligesom det delvist gør mod Lerpøtvej. Området vest for lokalplanområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til boldbaner, hvor der aktuelt planlægges for en ny skole.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Nordre Boulevard og delvist mod en tankstation med vaskehal, beliggende på hjørnet af Nordre Boulevard og Lerpøtvej.

Omkringliggende områder

De omkringliggende områder består dels af en række parcelhuskvarterer, områder med kontorerhverv, offentlige funktioner samt mere industriprægede funktioner på modsatte side af Lerpøtvej, bl.a. et pelseri og et varmekværk.



Billede 1: På Toften 1 ligger et varmekværk og bagved på Lerpøtvej 56 findes et pelseri.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring områdets overordnede disposition, herunder omkring byggefelter til fremtidigt byggeri, anvendelsen af bygninger og ubebyggede arealer, byggeriets samlede omfang og højde samt retningslinjer omkring bebyggelses udseende.

Formålet med lokalplan er således at

- Fastsatte planmæssige rammer for områdets udvikling,
- Sikre en tiltalende og attraktiv helhed og
- Imødegå potentielle miljøkonflikter.

Lokalplanen opdeler området i tre delområder. Delområde 1 udgøres af området omkring de eksisterende bygninger. Det er i dette område, at der også i fremtiden skal kunne bygges den væsentlig-

ste del af bygningsmassen. Lokalplanen giver mulighed for, at delområdet fortsat kan udbygges med sportsfaciliteter, haller, omklædning, mødelokaler, konferencefaciliteter og fremadrettet også hotel.



Billede 2: Det eksisterende indgangsparti til fritidscenteret.

Lokalplanens delområde 2 afgrænses mod Lerpøtvej og omfatter den eksisterende kunststofbane samt et tilsvarende areal nord for. Området skal fortsat anvendes til idrætsfaciliteter, med mulighed for at opføre bygninger til bl.a. værksted, garager for plæneklippere mv. samt mulighed for på sigt at kunne overdække området med kunstgræsbane og det tilgrænsende areal.

Delområde 3 er de resterende arealer. Området er i dag fortrinsvis ubebygget, men med enkelte læskure, mindre installationer, bandereklamer, lysmaster og øvrige installationer tilhørende et idrætsanlæg. Området bruges primært til fodbold- og tennisbaner.

I lokalplanen er der ikke nærmere specificeret hvilke bygninger eller bygningsdele, der må /ikke må opføres med en højde på 20 m, men en generel ret til denne bygningshøjde. Baggrunden for dette er, at der ikke aktuelle planer om at anvende muligheden, men at

der både til udvidelse af eksisterende haller, overdækning af kunstgræsbane og ved specielle konstruktioner som fx klatretårn, vil kunne opstå et behov for det. Der er samtidig tale om en videreførelse af bygningshøjden i forhold til den hidtidigt gældende lokalplan for området.

Den hidtidigt gældende lokalplan med tilhørende tillæg, gav mulighed for, at der kan bygges i op til 20m's højde i et område, der tilnærmelsesvist svarer til byggefeltet i delområde 1 i Lokalplan 23.02.L15. Denne bygningshøjde videreføres i Lokalplan 23.02.L15. Herved er der fortsat mulighed for at udvide hallen, vandrutsjebanen, samt opføre anden bebyggelse i op til 20 m's højde.

Lokalplan 23.02.L15 udvider mulighederne for at opføre byggeri, så der også kan bygges i delområde 2 og i mindre omfang i delområde 3.

I delområde 2 gives der mulighed for, at der kan opføres "kolde haller", fx til overdækkede fodboldbane samt værksted og garager for områdets personale. Der kan i alt opføres 22.000 m² etageareal i området. En fodboldbane har et areal på min. 10.000 m². Den eksisterende kunstgræsbane er ca. 92 x 112 m, og vil skulle rummes inden for bygningshøjden på 20 m, som det bl.a. kendes fra tilsvarende anlæg.

I delområde 3 gives der mulighed for at opføre bygninger med et etageareal på 100 m² pr. bygning, men i op til 20 m's højde. Den ekstra højde giver mulighed for, at der kan opføres specielle konstruktioner, som fx en klatrevæg, samtidig med at der i området kan opføres mindre bygninger som fx lokaler til tennis, læskure mv. i alm. højde.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Tillægget har til formål:

at fastsætte planmæssige rammer for områdets udvikling,

at sikre en tiltalende og attraktiv helhed og

at imødegå potentielle miljøkonflikter.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 83g Varde Markjorder.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, således som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE OG ZONESTATUS

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til fritidscenter med boldbaner, idrætshaller, tribuner, hotel- og konferencefaciliteter, restauration, café, kollegie-/akademiboliger tilknyttet fritidscenteret samt mulighed for klinikker og liberale erhverv med tilknytning til områdets øvrige anvendelse som fritidscenter samt beslægtede offentlige formål.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til boldbaner, idrætshaller, tribuner, hotel- og konferencefaciliteter, restauration, café, kollegie-/akademiboliger* tilknyttet fritidscenteret samt mulighed for private klinikker og liberale erhverv med tilknytning til områdets øvrige anvendelse som fritidscenter samt beslægtede offentlige formål.

Lokalplanen skal på en gang skabe udviklingsmuligheder for fritidscenteret, samtidig med at det skal sikres, at de omkringliggende virksomheder ikke bliver begrænset yderligere i deres eksisterende anvendelser.

Lokalplanområdet omfatter den del af Varde Fritidscenter, der er beliggende på matr.nr. 83g Varde Markjorder.

Lokalplanområdet er inddelt i delområder, der har hver deres funktion, der alle skal hjælpe til at understøtte områdets udvikling.

Området anvendes til mange forskellige formål ved lokalplanens udarbejdelse, og ved lokalplanen gives der mulighed for flere beslægtede anvendelser. Delområde 1 omfatter centerområdet med den største bygningsmasse. Området her anvendes til de primære funktioner, herunder haller, hotel- og konferencefaciliteter, mulighed for private klinikker som fx fysioterapi, fitness og beslægtede offentlige formål.

- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til boldbaner, tribuner, lysanlæg, læhegn, bygninger nødvendige for driften samt overdækning af sportsanlæg samt beslægtede offentlige formål.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til boldbaner, fritidsaktiviteter, parkeringsplads samt beslægtede offentlige formål.
- 3.5 Området udpeget hertil på Lokalplankortet, Bilag 3, må ikke anvendes til miljøfølsom anvendelse med overnatning.
- 3.6 Miljøpåvirkningen fra den enkelte virksomhed i lokalplanområdet må ikke have en samlet miljøpåvirkning større end hvad der svarer til klasse 1-3 i Håndbog om miljø og planlægning, 2004.
- 3.7 Lokalplanområdet er beliggende i byzone, en lille del i landzone. Hele området skal fremadrettet ligge i byzone.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Der må i lokalplanområdet foretages
 - sokkeludstyknings omkring bygninger,
 - udstykninger omkring parkeringsarealer, opholdsarealer, tekniske anlæg mv. og

*Der må i dette område oprettes akademiboliger med tilknytning til fritidscenteret. Det kan fx være kollegie- og akademiboliger, hvor sportsudøvere bor på centeret, som det i princippet også findes på efterskoler og højskoler. Det vil typisk være unge sportstalenter, der dyrker idræt på eliteplan samtidig med de tager en uddannelse. Der må ikke etableres almindelige lejlighed eller ungdomsboliger for studerende, der ikke bruger centerets faciliteter.

Der må desuden oprettes hotel for kortere ophold, fx i forbindelse med sportsstævner, efteruddannelse og andre konferencer.

Delområde 2 kan anvendes til garager og værksted for de maskiner og teknikere, der arbejder i området. Der vil i området kunne laves overdækninger over kunstgræsområdet mv., således der kan tilbydes endnu bedre træningsfaciliteter.

Delområde 3 omfatter primært boldbaner og tennisbanerne. Området skal også fremadrettet anvendes til forskellige fritidsaktiviteter.

Områderne nærmest Nordre Boulevard, Lerpøtvej samt de eksisterende erhvervsområder langs Lerpøtvej må ikke anvendes til overnatning eller tilsvarende anvendelse, der vil begrænse virksomhedernes eksisterende drift yderligere.

Miljøklasserne er en vejledende klassificering af forskellige virksomhedstyper. Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøkonflikter mellem virksomheder og miljøfølsom anvendelse, som fx boligområder, plejehjem og lignende. Klasse 1 er den laveste miljøklasse.

Miljøklasse 2-3 omfatter typisk kontor erhverv, klinikker, servicevirksomheder, værksteder, håndværksvirksomheder, engroshandel og erhverv der medfører tilsvarende støjgener, udledning af emissioner mv. og som kan placeres sammen med både overnatning og rekreative funktioner.

Udstykninger i området kan ske omkring bygninger, parkeringspladser eller andre særskilte områder. Der kan således foretages en administrativ opdeling af området, såfremt dette er hensigtsmæssigt for at administrere ejer- og panteforhold effektivt.

- udstykninger uden mindste grundstørrelse således, at nogle ejendomme hovedsagelig består af et byggefelt/det bebyggede areal.

§ 5. VEJFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den offentlige vej Lerpøtvej.
- 5.2 Der må ikke etableres overkørsel til Nordre Boulevard.
- 5.3 Ved vejtilslutningen til offentlig vej, skal der sikres oversigtsarealer med en størrelse på 2,5 m x 95 m målt i vejskel- lenes/udlægslinjernes skæringspunkt, samt fri oversigt til cykelstien på 2,5 x 55 m.
- 5.4 Der må indenfor oversigtsarealerne ikke findes bevoksning, anlæg og lignende højere end 0,8 m, regnet i skæring af de to vejes laveste kørebanekanter.
- 5.5 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over sekundære og primærvejens laveste køreba- nekant.
- 5.6 Der skal i lokalplanområdet min. etableres 1 p-bås:
 - for hver 200 m² Idrætshal, gymnastikområder og omklæd- ning
 - pr. hotelværelser,
 - pr. 2 akademiboliger,
 - pr. 100 m² konference- og centerfaciliteter og
 - pr. 100 m² kontor- og kliniklokale.

Samt friholdes plads til min. 2 busparkeringer svarende til køretøjer á 12 m længde og ca. 2,6 m i bredden.

I forbindelse med sokkeludstyknings vil der kunne opstå behov for at tinglyse deklARATIONER om byggeretsligt skel, adgangsforhold og brandmurer alt af- hængigt af formålet, udformning af udstykningen og bidrag til vedligehold.

Lokalplanområdet har vejadgang til Lerpøtvej via en adgang til parkeringsplad- sen og dermed centerfaciliteterne, mens der ydermere er to services- adgange. Lokalplanen fastsætter ikke nærmere bestemmelser om evt. nye vejadgange, an- det end at de ikke må etableres til Nordre Boulevard.

Ved nye adgange til området skal der sikres gode oversigtsforhold for områdets brugere.

Området rummer mange forskellige funktioner, der hver især kræver mange par- keringspladser, defineret alt efter funktionen.

Etableres parkeringspladser til dobbeltudnyttelse, kan parkeringskravet reduce- res. En redegørelse for dobbeltparkering vil bl.a. skulle omfatte en særskilt rede- gårelse for, hvornår de forskellige funktioner i området forventes at anvende pladserne, deres erfarings- og tidsmæssige benyttelse og herved muligheden for dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer.

I forbindelse med byggeansøgninger, vil der efter bygningsreglementet kunne stilles krav om at indrette et passende antal handicappladser inden for området.

BESTEMMELSER

- 5.7 Der må etableres en *Kiss and ride* bane med en længde på min 25 m, hvorved parkeringskravet reduceres med 20 parkeringspladser.
- 5.8 Etablering af mere end 25 m *kiss and ride* medfører ikke yderligere reduktion i parkeringskravet.
- 5.9 Parkeringspladser skal enten anlægges på den enkelte grund eller som fælles parkering inden for lokalplanområdet.
- 5.10 Rettigheder til anvendelse af en del af en fællesparkeringsplads skal sikres via privatretlig aftale.
- 5.11 Kørearealer i lokalplanområdet skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej.
- 5.12 Der må ikke ske bakning med lastbiler til vareindlevering, hvor der færdes gående og cyklende trafikanter.
- 5.13 Der skal etableres en dobbeltrettet cykel- og gangsti med en bredde på min. 3 m mellem punkt A-B og C-D, som vist i princippet på kortbilag 3.
- 5.14 Stier skal være med fast belægning og være velegnet til cykling og løb.

REDEGØRELSE

En *Kiss and ride* bane er en vigebane, hvor det er muligt for min. 4 biler at læsse passagerer af, kysse farvel og herefter kører fra området igen, uden at der foretages bakning. Banen giver en højre kapacitet ved spidsbelastninger.

Ved udstykninger af små grunde, fx gennem sokkeludstyknings, kan parkeringen ikke nødvendigvis etableres på den enkelte grund. Parkeringspladerne til grunden må så etableres andet sted, blot rettighederne til dem er dokumenteret, fx gennem en tinglyst brugsret.

Lokalplanen sikrer, at nye stier fra skoleområdet vest for lokalplanområdet forlænges på tværs af lokalplanområdet, hvorfra de kan fortsætte til en på Egekrattet med forbindelse til boligområde langs Nørremarksvej og Campus Allé.



Kort 2. Fremtidig ny stiforbindelse på tværs af Varde Nord.

Herved vil der blive anlagt en selvstændig, rekreativ og trafiksikker cykel- og gangforbindelse mellem Campus Varde, Varde Fritidscenter, den nye skole og Vardes boligområder nord for Nordre Boulevard.

§ 6. BEBYGGELSES OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Etagearealet i delområde 1 må ikke overstige 20.000 m².
- 6.2 Etagearealet af den enkelte akademibolig med tilknytning til fritidscenteret inkl. andel af fællesarealet må ikke overstige 65 m².
- 6.3 Etagearealet i delområde 2 må ikke overstige 22.000 m², heraf maksimalt 200m² til bygninger nødvendige for områdets drift, herunder fx maskinhus, værksted og frokosturum for de ansatte.
- 6.4 Etagearealet i delområde 3 må ikke overstige 500 m², dog maksimalt 100 m² pr. bygning.
- 6.5 Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 skal placeres indenfor byggefeltet vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 6.6 Ny bebyggelse i delområde 3 skal placeres min. 5 m fra lokalplangrænsen.

Det samlede etageareal ved lokalplanens udarbejdelse er på ca. 9.200 m², anvendt til bowling- og sportshal, svømmehal, omklædning, mødelokaler, kontorer, styrketræning, cafeteria, information mv. Udbygningen i delområde 1 er primært en udvidelse af de eksisterende funktioner og lokaler, samt muligheden for også at kunne opføre et hotel og akademiboliger med tilknytning til fritidscenteret funktioner. Ved at kunne tilbyde overnatning på fritidscenteret, er det forventningen, da der fremadrettet kan etableres et mere udpræget elitemiljø, hvor sportsudøvere og kursister bor i kortere eller længere tid, således som det findes fra sportsakademier.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge helt op til skellet mod matr.nr. 98a Varde Markjorder, og giver derfor mulighed for at sammenbygge fritidscenteret med en ny skole, såfremt der på et tidspunkt skulle vise sig et behov herfor.

Lokalplanen åbner således ikke op for, at der kan etableres almindelige parcelhuse eller lejligheder for brugere uden tilknytning til områdets anvendelse. Der er derfor sat en begrænsning i akademiboligernes størrelse, svarende til en kollegielejlighed.

Bebyggelsen i delområde 2 giver mulighed for, at området ved den eksisterende kunstgræsbanen på sigt kan overdækkes, og derved skabe bedre faciliteter for at træne hele året rundt.

Der er i området desuden mulighed for at lave forskellige faciliteter til områdets drift, fx maskinhus, værksted og frokosturum for de ansatte.

Der er omkring boldbaner mulighed for at lave forskellige overdækninger, skure til redskaber, net, bolde mv., der er nødvendige for de forskellige idrætsgrene. Bebyggelsen vil også kunne omfatte shelters og andre bygningsværker til fritidsaktiviteter.

Der er i lokalplanen fastsat en række bestemmelser omkring placering og omfang af ny bebyggelse. Bestemmelserne går ind og erstatter Bygningsreglementets almindelige bestemmelser om bl.a. afstande til skel, skråhøjdegrænseplan, etageareal, etageantal mv.

6.7 Ny bebyggelse må opføres i maks. 15 meters højde.

Dog må byggeri, hvor det er nødvendigt for funktionen, opføres i en højde på op til 20 m over eksisterende terræn.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Der må i lokalplanområdet ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- 7.2 Bygningsfacader i delområde 1 skal fremtræde som enten blank mur i mursten, pudsede facader, i træ, natursten eller i facadeplader.
- 7.3 Bygningsfacader skal enten fremtræde sorte, hvide eller som jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 25 % sort.

Byggefelterne er forholdsvis store, da området skal kunne rumme mange adskilte funktioner, der alle betjenes af samme centerfaciliteter.

Den hidtidigt gældende lokalplan med tilhørende tillæg, gav mulighed for, at der kan bygges i op til 20 meters højde i et område, der tilnærmelsesvist svarer til byggefeltet i delområde 1 i Lokalplan 23.02.L15. Denne bygningshøjde er videreført og det er herved fortsat mulighed for at udvide hallen, vandrutsjebanen, samt opføre anden bebyggelse i op til 20 m's højde.

Med en bygningshøjde på op til 20 m, fastholdes muligheden for at bygge de nødvendige og specielle konstruktioner, der er nødvendige i forbindelse med et fritidscenter.

I delområde 2 gives der mulighed for, at der kan opføres "kolde haller", fx til overdækkede fodboldbane samt værksted og garager for områdets personale. Der kan i alt opføres 22.000 m² etageareal i området. En fodboldbane har et areal på min. 10.000 m². Den eksisterende kunstgræsbane er ca. 92 x 112 m, og vil skulle rummes inden for bygningshøjden på 20 m, som det bl.a. kendes fra tilsvarende anlæg.

I delområde 3 gives der mulighed for at opføre bygninger med et etageareal på 100 m² pr. bygning, men i op til 20 m's højde.

Den ekstra højde giver mulighed for, at der kan opføres specielle konstruktioner, som fx en klatrevæg, samtidig med at der i området kan opføres mindre bygninger som fx lokaler til tennis, læskure mv. i alm. højde.

Planområdets ældste bygningsdele er alle opført i røde mursten, mens flere af de senere tilbygninger er lavet i facadeplader, træbeklædninger, malet beton mv.

Ny bebyggelse skal indordne sig under de eksisterende bygningers proportioner, facadeopbygning og materialer. Bygningernes udformning skal give en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med landskabet i området og den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal således afpasses i forhold til deres fremtræden efter deres sammenhæng med øvrige bygninger og i forhold til bygningernes volumen i landskabet.

- 7.4 Bygningsfacader i delområde 2 og 3 skal udføres som enten blank mur, pudsede facader, i træ, natursten, i facadeplader, strækmetal, eller som rullegardiner eller tilsvarende bevægelige og oplukkelige materialer.
- 7.5 Skiltning med større overflader end 0,25 m² på bygninger må kun foretages med enkeltbogstaver, med en højde på 45 cm, dog undtaget digitale skilte.
- 7.6 Digitale skilte må ikke være større end 1 x 1 m.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer i delområde 1, 2 og 3 må kun anvendes til parkeringspladser, opholdsarealer, boldbaner, legepladser, læhegn og øvrige fritidsaktiviteter.
- 8.2 Det eksisterende forsinkelsesbassin i delområde 3 må udvides, ændres og inddrages til fritidsaktiviteter, såfremt der i medfør af natur- og miljølovgivningen gives fornødne dispensationer.
- 8.3 Der må kun opsættes pyloner og digitale skilte i området til fritstående skiltning udpeget hertil på Lokalplankortet, Bilag 3 samt i byggefeltet i delområde 1.
- 8.4 Udenfor området udpeget til fritstående skilte og byggefeltet i delområde 1, må der kun opsættes henvisnings- og reklameskilte orienteret mod de enkelte fritids- og sportsaktiviteter og til orientering på parkeringspladser og lignende.
- 8.5 Der må opstilles én flaggruppe med tre flagstænger og ét skilt i form af enten ét digitalt skilt eller én henvisningspylon indenfor området til fritstående skiltning jf. kortbilag 3.

I delområde 2 og 3 gives der flere muligheder i anvendelsen af facadematerialer, dog fortsat under forudsætning af at de hverken er blanke eller reflekterende. Der er flere mulige facadematerialer at vælge imellem i delområde 2 og 3, da der her kan være flere funktionsbestemte bygninger.

Lokalplanen erstatter ikke byggetilladelser, og det er derfor fortsat nødvendigt at ansøge om byggetilladelse til fx legepladser.

Søen i den nordvestlige del af lokalplanområdet vil kunne udvides og ændres, i det omfang det kan ske med respekt for de tinglyste rettigheder knyttet til bassinet samt under forudsætning af, at der kan meddeltes dispensation fra søens tilstand som beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må kun opsættes én pylon ved hovedadgangen til området, så områdets gæster har gode muligheder for at orientere sig om, hvor adgangen er. Af trafiksikkerhedsmæssige årsager må der kun skiltes med digitale skilte i byggefeltet i delområde 1, mens der langs vejene omkring området kun må bruges faste skilte med undtagelse af ét digitalt skilt ved indkørslen til området fra Lerpøtvej.

Opsætning af et digitalt skilt ved indkørslen til området på Lerpøtvej, giver Fritidscenteret mulighed for at informere om aktiviteter og arrangementer i området.

Der må gerne opsættes reklameskilte og bander omkring de enkelte fritidsaktiviteter, orienteringskilte på parkeringspladser mv. Skiltningen skal være rettet mod områdets gæster, og ikke mod forbipasserende eller områder uden for lokalplanområdet.

Skiltningen i området ved vejadgangen skal foretages udenfor områder belagt med oversigtsarealer eller vejbyggelinjerne langs Lerpøtvej. Vejbyggelinje kan

BESTEMMELSER

- 8.6 Skilte i lokalplanområdet må kun anvendes til at reklamere for lokalplanområdets virksomheder, aktiviteter og varer.
- 8.7 Ved vejadgange udenfor området til fritstående skilte må der opsættes ét henvisningsskilt med en højde på maks. 1 m og en bredde på maks. 1,5 m.
- 8.8 Hver pylon må have en højde på maks. 3,2 m og en bredde på maks. 1,5 m.
- 8.9 Skiltning på terræn skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste, med undtagelse af digitale skilte.
- 8.10 Der må ikke være løbende eller bevægelige billeder og skiltene må ikke flimre. Der må kun bruges still-billeder.
- 8.11 Skiltning skal placeres, så den ikke er til fare eller ulempe for trafikken, og så den ikke tager opmærksomheden fra trafikken.
- 8.12 Tekst på skilte skal holdes kort, så den er let at læse for trafikanterne, og der må ikke vises levende film.
- 8.13 Der må kun bruges afdæmpede farver på tavlerne, og lysstyrken skal holdes dæmpet, så den ikke virker generende eller blændende for trafikanterne.
- 8.14 Skilte skal udføres i ikke-reflekterende materialer.
- 8.15 Reklamer på skilte må ikke kunne forveksles med offentlige trafikskilte eller trafiksignaler.
- 8.16 De på lokalplankortet udpegede afskærmende beplantninger må ikke fjernes, nedklippes eller beskadiges, men skal

REDEGØRELSE

ses af Servitutkortet, Bilag 4, mens bestemmelserne omkring oversigt fremgår af §§ 5.3-5.5.

Skiltning ved sekundære vejadgange, der fx anvendes til servicekørsel og vareindlevering, skal størrelsesmæssigt underordne sig skiltningen ved hovedadgangen til området. Der kan opsættes mindres henvisnings- og orienteringsskilte som almindelige trafikskilte. Der må gerne være mere end ét skilt pr. galge, eller mere end en henvisning pr. skilt.

Det er væsentligt at skilte ikke er generende for trafikanter eller naboer. Der må derfor ikke vises film eller animationer på skiltene, men kun anvendes still-billeder og reklamer i afdæmpede farver.

vedligeholdes og der skal foretages genplantning med hjemmehørende, ikke-invasive arter.

- 8.17 Det grønne område mod Nordre Boulevard skal have en bredde på min. 10 meter. Området skal beplantes med solitære træer og busketter. Træerne skal kunne opnå en minimumshøjde på 12 meter. Beplantningen skal bestå af løvfældende træer og blomstrende buske. Beplantningen skal nødvendigvis ikke fylde den samlede bredde på 10 meter. Dog skal beplantningen fremstå som en robust beplantning med en bredde på minimum på 5 meter på det smalleste sted.
- 8.18 Der må i lokalplanområdet kun etableres nye læhegn og småbeplantninger med hjemmehørende, ikke-invasive arter.
- 8.19 Befæstningsgraden må ikke overstige 30 % for hele lokalplanområdet under ét.
- 8.20 Til forsinkelse af regnvand må der etableres regnvandsbede, grønne tage og andre fordampningsanlæg samt nedgraves faskiner og andre anlæg til forsinkelse og nedsivning af regnvand.

§ 9. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug eller der må ikke ske ændret anvendelse af eksisterende bygninger og områder, førend

For at afskærme området mod det åbne land, skal beplantningen mod nord og delvist langs Lerpøtvej fastholdes.

Udover at fastholde nogle eksisterende læhegn, må der naturligvis etableres nye hegn i området, så der kan skabes den nødvendige læ til fritidsanvendelsen.

Det grønne område langs Nordre Boulevard skal beplantes, så det fremstår som et sammenhængende grønt område - et grønt område hvor der plantes solitære træer med busketter. Der kan være åbninger i beplantningen, som tillader visuelt indkig fra Nordre Boulevard til Fritidscenteret. Beplantningen omkring Fritidscenteret skal give en flot afgrænsning mod Nordre Boulevard og Lerpøtvej.

Lokalplanområdet omfatter to forskellige kloakoplande med forskellige befæstelsesgrader. Lokalplanen oversætter spildevandsplanens forskellige befæstelsesgrader til en samlet for lokalplanområdet, således der tænkes én samlet løsning for hele området. Det vil fx være muligt at nedsive regnvand fra delområdet 1 i det eksisterende regnvandsbassin, på trods af at det er to forskellige delområder.

Overfladvand vil som udgangspunkt kunne nedsives i området, og overskydende vand vil kunne ledes til det eksisterende forsinkelsesbassin i det nordvestlige hjørne af området. Såfremt der ikke er tilstrækkelig med kapacitet i det eksisterende bassin, kan bassinet enten udvides, eller der kan laves forskellige LAR-løsninger til Lokal Afledning af Regnvand. I forbindelse med nedsivning af regnvand, vil der efter en konkret vurdering kunne stilles krav til nedsivningen. Dette er specielt relevant omkring parkeringsarealer og de områder, hvorfra der sker grundvandsindvinding.

Det bebyggede område skal ifølge spildevandsplanen separatkloakeres.

- der er etableret parkering i overensstemmelse med § 5.6-5.10,
- der er etableret stiforbindelse som beskrevet i §5.13-5.14,
- forefindes afskærmende beplantning jf. § 8.16-8.17 og
- ny bebyggelse er tilsluttet fjernvarmenettet.

§ 10. OPHÆVELSE

- 10.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 23.02.L15 ophæves Lokalplan L615 med tilhørende tillæg.

§ 11. RETSVIRKNINGER

- 11.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 23.02.L15 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.

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

Ophævelsen omfatter Lokalplan L615 med tillæg, der tidligere har reguleret områdets anvendelse.

BESTEMMELSER

over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

En del af området udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter Planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget til Lokalplan 23.02.L15 er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 29.08.2018.

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. 8. januar 2018

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplan 23.02.L15 omfatter tilnærmelsesvist samme planområde som Lokalplan L615 med tilhørende tillæg. I den nordøstlige del af området inddrages et mindre areal, der i forvejen benyttes til boldbaner, men som ikke tidligere har været lokalplanlagt. Lokalplan 615 aflyses ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 23.02.L15.

Lokalplan 23.02.L15 sikrer, at de hovedstiforbindelser, der er udlagt i forbindelse med planlægning på naboarealerne, etableres og forbinder området nord for Nordre Boulevard med en intern cykel- og gangsti.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplan er ikke udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg 18 til Kommuneplan 2017. Kommuneplantillægget ændrer på områdets anvendelsesmuligheder, således

området også kan anvendes til bl.a. hotel og liberale erhverv. Desuden inddrages et meget lille område fra rammeområde 23.02.R04 til rammeområde 23.02.R02, som omfatter fritidscenteret. Dette område benyttes i forvejen til boldbaner.

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 23.02.R02. Rammeområdet skal ifølge kommuneplanen anvendes til fritidscenter med boldbaner, idrætshaller, tribuner, hotel- og conferencefaciliteter, restauration, café, akademiboliger tilknyttet fritidscenteret samt mulighed for klinikker og liberale erhverv med tilknytning til områdets øvrige anvendelse som fritidscenter samt beslægtede offentlige formål. Rammeområdet er sammenfaldende med området for lokalplanen.



Kort 3: Kommuneplanens rammer

REDEGØRELSE

Retnings- lin-
jer

Lokalplanen skal respektere følgende bindinger fra Varde Kommunes Kommuneplan 2017:



Kort 4: Det skraverede areal er indsatsområdet ved det nitrutfølsomme indvindingsopland, den grå skygge angiver bufferzonen omkring vejreservationen, mens den røde krydssignatur angiver det §3-beskyttede forsinkelsesbassin.

Grundvand

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser, mens dele af området tillige er beliggende i et følsomt vandindvindingsområde og et nitrutfølsomt indvindingsopland.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere nye grundvands-truende aktiviteter men ændrer i omfanget af mulighederne for byggeri mv. i området. Lokalplanen giver mulighed for mere byggeri, men udvider kun i meget begrænset omfang byggefeltet til

centerfaciliteterne i forhold til den hidtidige planlægning. Der udlægges et nyt byggefelt, der kun må bruges til overdækning og "kolde haller" langs Lerpøtvej, hvor der ikke tidligere måtte bebygges.

Lokalplanen forventes ikke at få en indvirkning på områdets grundvandskvalitet eller -indvinding.

Vej-reserva-
tion

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor en 200-meters bufferzone, omkring en vejreservation, der kan forbinde Ortenvej og Ringkøbingvej. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse i området, og lokalplanen vurderes derfor ikke at være i konflikt med bufferzonen omkring vejreservationen.

§3 område

Det eksisterende forsinkelsesbassin i den nordvestlige del af lokalplanområdet er registreret som et §3-beskyttet område efter naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen giver ikke nye mulige anvendelser af området omkring forsinkelsesbassinet, og vurderes derfor ikke at have en indvirkning på områdets tilstand. Området anvendes i dag til boldbane.

VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandværk, og planområdet skal forsynes derfra.

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet er tilsluttet fjernvarmenettet i området.

SPILDEVANDSPLAN

Hele lokalplanområdet er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Spildevand skal separatkloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af to forskellige kloakoplande og har 2 forskellige befæstningsgrader. Da området drives som ét samlet område, hvor der er en stor koncentration af både bebygg-

gelse og befæstede arealer, er befæstningsgraderne for de to områder omregnet forholdsmæssigt, i forhold til arealstørrelser. Der er i lokalplanen sat en samlet befæstningsgrad på 30 %.

Lokalplanen giver mulighed for at overfladevand kan forsinkes og nedsives på flere forskellige måde inde i lokalplanområdet, for i mindst muligt omfang at belaste kloaknettet. Før der laves nedsivning, skal der laves undersøgelser for om jorden er egnet til nedsivning. Der skal søges om tilladelse ved Varde Kommune, når man ønsker at etablere et nedsivningsanlæg.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, 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. § 10 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret på at planlægningen giver mulighed for at skabe de bygnings- og arealmæssige rammer for at samle og udvikle idrætsfaciliteterne i Varde Nord.

Planerne giver desuden mulighed for at opføre miljøfølsomme anvendelser indtil ca. 60 m fra et pelseri og et varmeværk. Dispositionerne vil kunne sætte begrænsninger på virksomhedernes muligheder for at udvide. Der findes i dag miljøfølsom anvendelse betydeligt tættere ved virksomhederne, hvorved der ikke vurderes at være en aktuel eller konkret miljøkonflikt.

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. 1,5 km fra Fuglebeskyttelsesområdet Engarealer ved Ho Bugt, Ramsarområde Vadehavet og Habitatområde Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde samt habitatområde Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde.

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

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

Vurderingen begrundes bl.a. med, at der ikke foretages ændringer i tilstanden af § 3-beskyttede naturarealer og at der ikke gives mulighed for at udvide tættere mod Natura 2000-området.

NATURBESKYTTESLOVEN

En mindre sø i planområdet er registreret som § 3-beskyttet. Der må ikke foretages tilstandsændringer i området, medmindre der kan meddeles dispensation efter gældende lovgivning.

JORDFORURENINGSLOVEN

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

Området er tidligere udtaget af områdeklassificeringen.

VEJLOVEN

Ejere inden for planområdet vil skulle bidrage til nye private fællesvejes istandsættelse og vedligehold efter bestemmelserne i privatvejsloven.

Planområdet skal vejbetjenes fra Lerpøtvej. Der må ikke etableres nye adgang, førend der er meddelt tilladelse fra af Varde Kommune som vejmyndighed.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologi Vestjylland har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet på baggrund af lokalplankortet. På baggrund af lokalplankortet og tidligere undersøgelser i området, vurderer Arkæologi Vestjylland at arealet kan frigives.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven. En sådan henvendelse vil ikke medføre udgifter for bygherre, da museet hat frigivet arealet. Evt. udgifter vil blive afholdt af Kulturministeren.

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.

SOMMERHUSLOVEN

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af ferieboliger kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2., og sådanne tilladelser gives som regel ikke. Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel, bed and break fast og lignende), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet fritliggende hytter eller huse som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Udlejning af ferieboliger i form af hotellejligheder eller bed & break fast m.v., hvor gæsterne tilbydes servering af et måltid, kræver kun tilladelse, hvis ferieboligen er fritliggende og udlejes for

mere end fem nætter ad gangen. Måltidet skal være et af dagens hovedmåltider, og der skal være et passende lokale, hvor måltidet kan serveres. Tilladelse gives kun, hvis bebyggelsen er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusområder, herunder at afstanden mellem ferieboligerne holder sig omkring 5 meter.

MILJØBESKYTTESLOVEN

Støj fra idrætsanlæg, fritidsklubber og lignende fritidsaktiviteter er omfattet af miljøbeskyttelseslovens § 42, stk. 3. Det betyder, at kommunen har mulighed for at meddele påbud om nedbringelse af støjulemper, hvis der viser sig væsentlige støjulemper for omgivelserne.

Lokalplanen rummer forskellige muligheder for at begrænse støjudbredelsen, herunder etablering af afskærmning.

Ved lokalplanen planlægges der hverken for en mere eller mindre støjfølsomanvendelse, da området fortsat er udlagt som rekreativt område. Der ændres derved ikke i de omkringliggende virksomheders vejledende grænseværdier for støj i lokalplanområdet, dog kan en ændring i ejer- og brugerforhold føre til en anden oplevelse af generne. Der sker således ikke nogen retlig ændring, men en faktisk ændring ved lokalplanens realisering vil kunne medføre en potentiel miljøkonflikt.

Lokalplanen sætter en begrænsning på befæstningsgraden af området, for at sikre, at kloaknettet ikke belastet unødigt. I forbindelse med nedsivning af regnvand skal reglerne i kapitel 12 i "Bekendtgørelse nr. 1448 af 11. december 2007 om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 altid iagttages.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

På Servitutkortet, Bilag 4, er der stedfæstet de servitutter, der har betydning for lokalplanrådets disponering.

REDEGØRELSE

Der er den 19/4 1971 tinglyst vejbyggelinjer på 15 m langs Nordre Boulevard.

Der er den 27/1 1972 og den 25/2 2015 tinglyst vandledning på dele af ejendommen. Der må ikke bygges over eller i nærheden af ledningerne.

Der er den 7/4 1975 tinglyst vilkår om oprettelsen af et forsinkelsesbassin i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Forsinkelsesbassinet er i dag beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Deklarationen er ikke stedfæstet nærmere.

Der er den 15/12 1975 tinglyst bestemmelser om oversigtsarealer i krydset Lerpøtvej og Nordre Boulevard. Oversigtsarealet er vist på Bilag 4.

Der er den 17/6 1983 og 2/7 2015 tinglyst traceet omkring kloak- og fjernvarmeledninger på ejendommen.

Der er den 11/8 1987 tinglyst bestemmelser om krydsende højspændingskabler på ejendommen.

Udover disse servitutter, kan der være tinglyst andre servitutter, der kan påvirkning den enkelte grundejers anvendelse af ejendommen.

M

Maj 2018

M

Signaturforklaring

rtet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
ellets placering er ikke konstateret i marken.

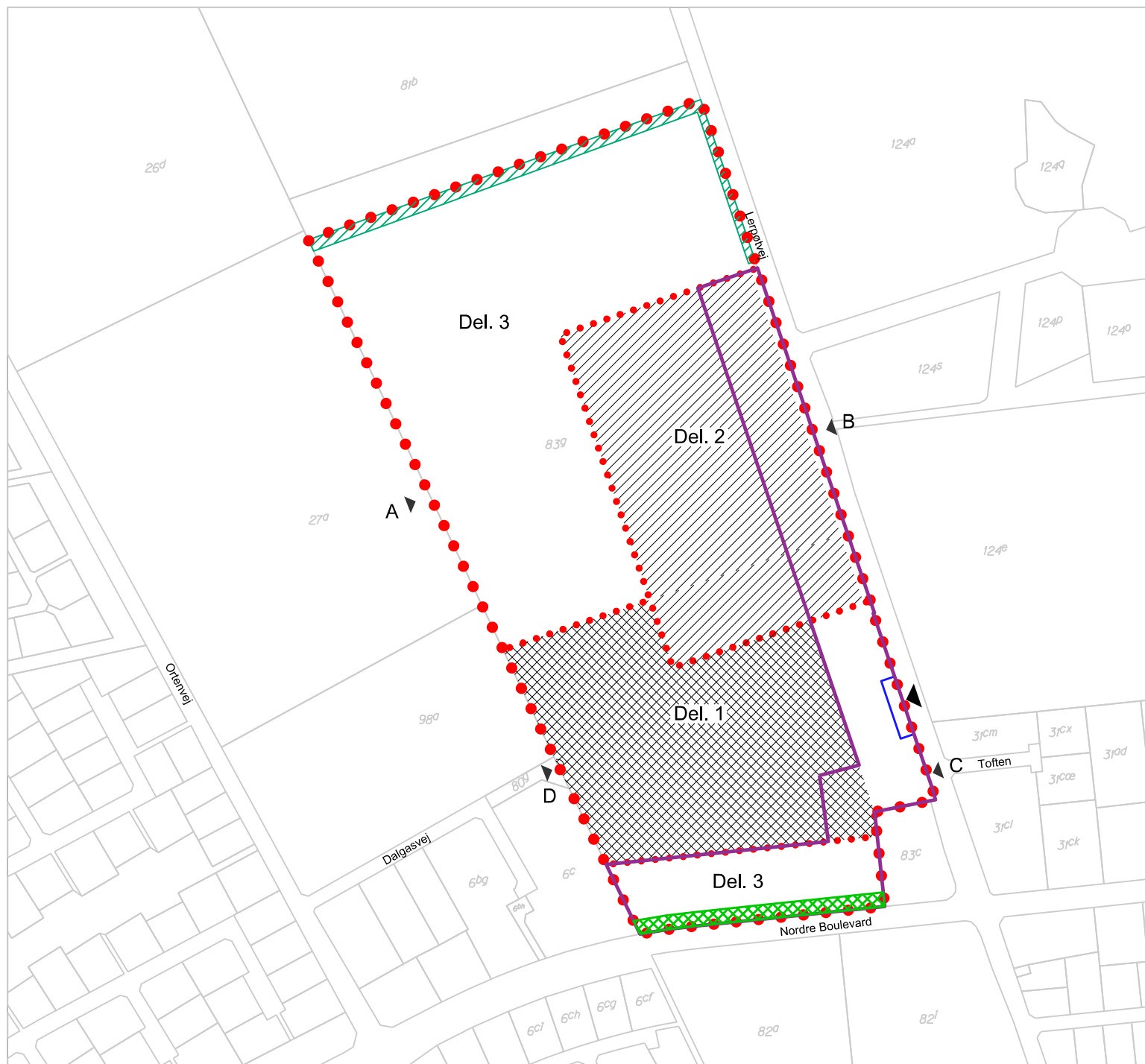
Maj 2018

Varde Markjorder

Lokalplan 23.02.L15

Kortbilag 3

Lokalplankortet



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Byggefelt delområde 1
- Byggefelt delområde 2
- Forbud mod overnatning
- Afskærmende beplantning
- Grønt område
- Byggefelt, fritstående skiltning
- ▲ Principiel sti/gang
- ▲ Principiel vej/gang

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

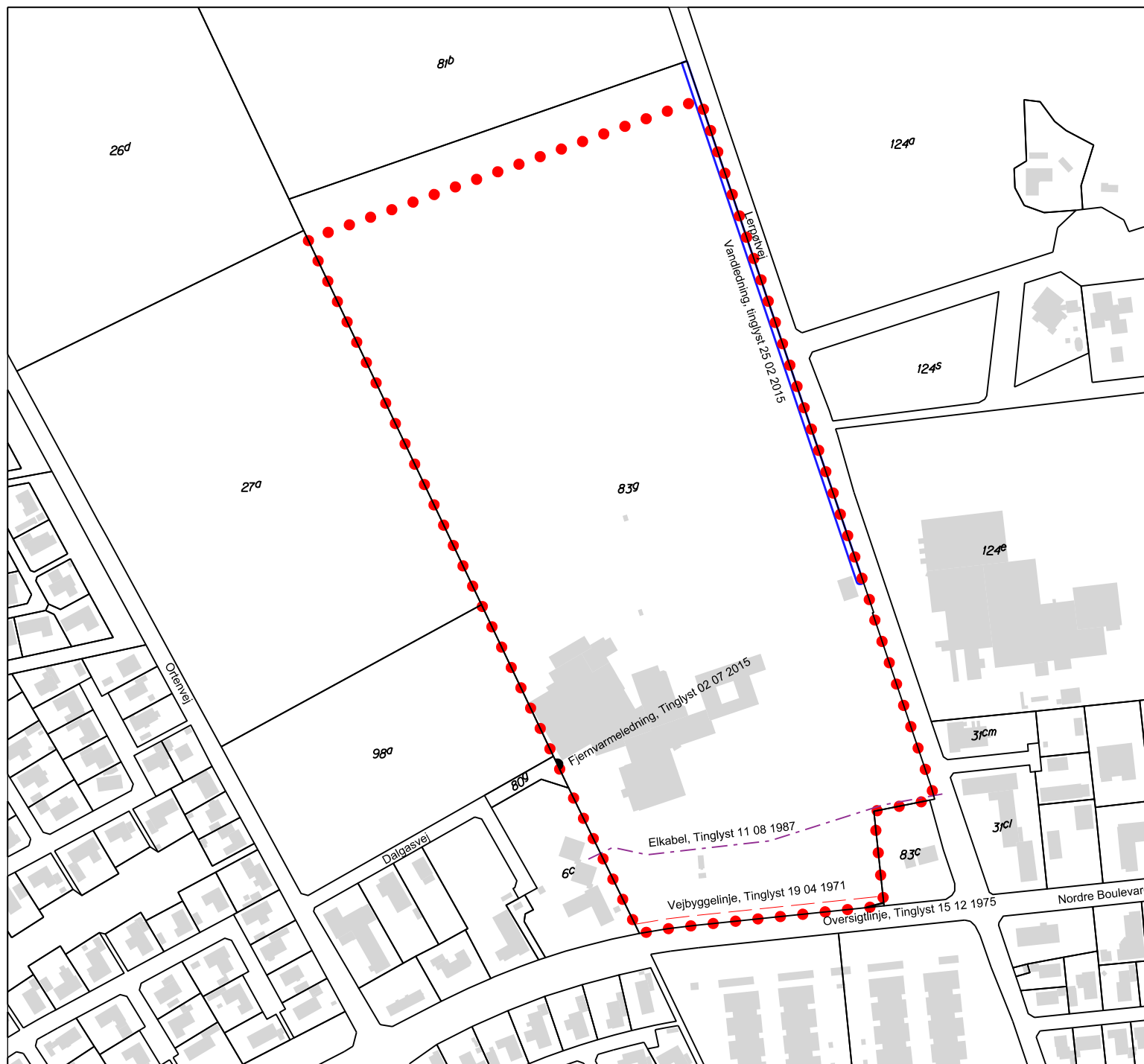
Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:4000 (A4)

Juni 2018

Lokalplan 23.02.L15

Kortbilag 4

Servitutkort



Signaturforklaring

• • • • • Lokalplangrænse

Kortet indeholder kun de servitutter, der har haft betydning for udarbejdelsen af lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter af betydning for den enkelte grundejer og der kan være tinglyst servitutter efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet. Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:4000 (A4)

Maj 2018



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk