



Orienteringsbrev

Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946687

Orientering om endelig vedtagelse af lokalplan 21.01.L06 Blandet bolig- og erhvervsområde i Tistrup.

21. november 2018

Varde Byråd har den 15. november 2018 vedtaget lokalplan 21.01.L06 endeligt.

Sandra Stark

Direkte tlf.: 79946687

Planen omfatter et område til blandet bolig- og erhvervsområde ved Vardevej/Letbækvej i Tistrup.

Sagsnr.: 18/192

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

Offentliggørelse

Lokalplanen offentliggøres den 22. november 2018.

Planen samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse kan ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser".

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 21.01.L06 ophæves lokalplan 2.11.

Lokalplanen er registreret via Plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planen, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens 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

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



21. november 2018

klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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.: Sandra Stark

Side 2 / 2

Med venlig hilsen

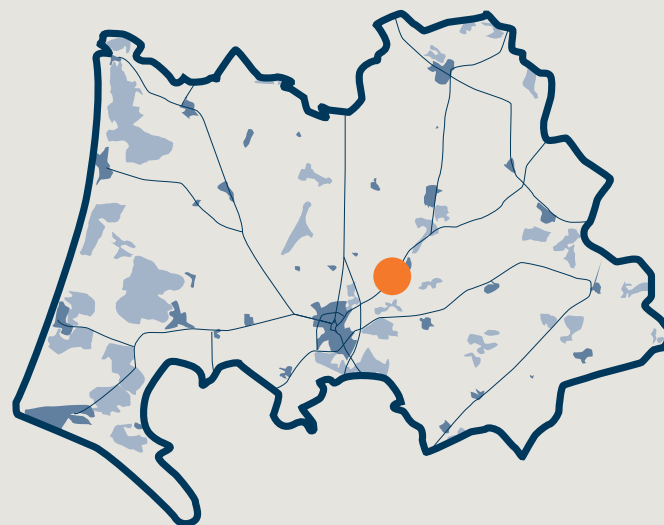
Sandra Stark
Planlægger

E ssa@varde.dk



Lokalplan **21.01.L06**

Blandet bolig- og erhvervsområde
i Tistrup



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 10. september 2018 til den 8. oktober 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	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
LOKALPLANENS INDHOLD	5

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE OG ZONESTATUS	6
§ 4. VEJFORHOLD	6
§ 5. BEBYGGELSE OMFANG OG PLACERING	7
§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	7
§ 7. UBEBYGGEDE AREALER	8
§ 8. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE	9
§ 9. OPHÆVELSE	9
§ 10. RETSVIRKNINGER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	12
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	14
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	15
SERVITUTTER	15

Bilag 1 Matrikelkort

Bilag 2 Luftfoto

Bilag 3 Lokalplankort

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhvervsområde.
- + Lokalplanen fastholder størstedelen af områdets bygningsregulerende bestemmelser.
- + Det hidtidige lokalplanområde udvides.
- + Lokalplanen sikre, at potentielle miljøkonflikter med de tilgrænsende erhvervsområder imødegås.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplan 2.11 blev vedtaget i 1998 for at skabe det planmæssige grundlag for udbygningen og anvendelsen af en eksisterende virksomhed til produktudviklingsformål med tilhørende beboelse. Der drives ikke længere virksomhed med produktudvikling på ejendommen.

Lokalplan 2.11 fastsatte desuden bestemmelser om områdets anvendelse, reserverede areal til en nu etableret cykelsti, bebyggelsens placering og udseende og anvendelsen af ubebyggede arealer.

Lokalplanen havde en meget specifik anvendelsesbestemmelse, der ikke gav mulighed for at sikre en sammenhængende udnyttelse af arealressourcerne. Varde Kommune har derfor besluttet at udarbejde nærværende lokalplan, hvor anvendelsesbestemmelsen ændres, og øvrige bygningsregulerende bestemmelser i hovedtræk fastholdes. Der er foretaget en gennemgang af de øvrige bestemmelser, hvor en række kompetencenormer er erstattet af entydige og opdaterede bestemmelser. Lokalplanens formål er således fortsat at give byen mulighed for en positiv erhvervsudvikling og skabe en tiltalende og attraktiv helhed.

Lokalplanens største ændringer definerer hvilke områder, der er væsentlige at holde ubebyggede af hensyn til bevarelse af det åbne land, opretholdelse af afskærmende beplantning mod det åbne land og differentieringen i materialevalget.

Med denne nye lokalplan sikres det, at området kan anvendes til nye og mere overordnede formål, men samtidig fastholdes principperne omkring bebyggelsens placering og udformning ud mod Vardevej, som fremgik af den tidligere lokalplan. Ved at fastholde principperne for bebyggelsens placering, forhindres potentielle miljøkonflikter mellem lokalplanområdet og de naboarealer, der er udlagt og anvendes til erhvervsområder.

Lokalplanens bestemmelser er opdateret i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for så vidt angår bebyggelsesprocent og anvendelse.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter en del af ejendommen matr.nr. 12a Tistrup By, Tistrup samt matr.nr. 12u samme sted.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 4,4 ha, og består af en række bygninger opført tilbagetrukket fra Vardevej.

Området er beliggende i den nordøstlige del af Tistrup, og afgrænses mod nord og øst af åbne marker i landzone, mens området mod syd afgrænses af Letbækvej og Tistrup Mejeri. Planområdet afgrænses mod vest af Vardevej. På modsatte side af Vardevej er et større ubebygget område udlagt til servicestation, autoværksted og lign.



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

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af en del af ejendommen matr.nr. 12a samt matr.nr. 12 u Tistrup By, Tistrup. Bebyggelsen består af et bygningskompleks i den nordlige del af området i form af en række udhuse/produktionsbygninger samt en beboelsesbygning. De resterende arealer henligger med indhegninger, skov, gårdsplads mv., og afgrænses af hhv. Vardevej, Letbækvej og mod landbrugsarealer mod nord og øst.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 21.01.L06 regulerer områdets anvendelse, mens bestemmelser om bygningers placering og udseende, anvendelsen af ubebyggede arealer mv. er overført fra Lokalplan 2.11 fra 1998, der ophæves ved Lokalplan 21.01.L06s endelige vedtagelse.

Formålet med lokalplanen er således

- at give byen mulighed for en positiv erhvervsudvikling,
- at sikre en tiltalende og attraktiv helhed og
- at imødegå potentielle miljøkonflikter.

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 Lokalplanen har til formål:

at give byen mulighed for en positiv erhvervsudvikling,

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. 12a samt hele 12u Tistrup By, Tistrup.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE OG ZONESTATUS

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv for håndværksprægede virksomheder med en samlet miljøpåvirkning svarende til klasse 1-3 i Håndbog om miljø og planlægning, 2004.

3.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal vedblive at ligge i byzone.

§ 4. VEJFORHOLD

4.1 Den eksisterende vejadgang fra Vardevej må kun anvendes som adgang til bolig.

4.2 Nye vejadgange til lokalplanområdet må kun etableres til Letbækvej i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.

Lokalplanområdet omfatter de hidtil lokalplanlagte områder samt udvider lokalplanområdet til også at omfatte matr.nr. 12u. Afgrænsningen skal medvirke til at sikre de omkringliggende erhvervsområder mod nye miljøfølsomme anvendelser.

Miljøklasserne er en vejledende klassificering af forskellige virksomhedstyper. Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøkonflikter mellem virksomheder og miljøfølsom anvendelse, som f.eks. boligområder, plejehjem og lignende. Den enkelte virksomheds miljøklasse beror på en konkret vurdering af virksomhedens samlede miljøpåvirkning, herunder støjbidrag, lugtforurening, vibrationer mv. Miljøklasse 1-3 omfatter typisk kontor erhverv, klinikker, servicevirksomheder, værksteder, håndværksvirksomheder, engroshandel og erhverv der medfører tilsvarende miljøpåvirkning. Klasse 1 er den laveste miljøklasse.

Lokalplanområdet har ved lokalplanens udarbejdelse én vejadgang til offentlig vej, der ved lokalplanen bibeholdes som adgang til bolig som hidtil. Der må anlægges en ny adgang fra Letbækvej til øvrig adgang til området efter forudgående tilladelse fra Varde Kommune som vejmyndighed.

Såfremt der etableres nye vejadgange tættere end 50 m på Vardevej, skal Vejdi-

BESTEMMELSER

- 4.3 Der må ikke anlægges køreveje igennem skovbevoksede arealer.
- Der kan dog gives tilladelse til vej gennem den eksisterende skov, såfremt det kan dokumenteres, at skovbevoksningen ikke er levested for bilag IV-arter.
- 4.4 Ved vejtilslutningen til offentlig vej, skal der sikres oversigtsarealer med en størrelse på min. 2,5 m x 55 m målt i vejskel- lenes/udlægslinjernes skæringspunkt.
- 4.5 Indenfor oversigtsarealerne må der ikke findes bevoksning, anlæg og lignende højere end 0,8 m, regnet i skæring af de to vejes midterlinje.
- 4.6 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes un- der 0,5 m over vejmidten.
- 4.7 Der må ikke etableres parkering på arealet udpeget på Lo- kalplankortet, Bilag 3.

§ 5. BEBYGGELSES OMFANG OG PLACE- RING

- 5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 %.
- 5.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 5.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end 8,5 m over terræn, dog maksimalt 1 eta- ge med udnyttet tagetage.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆ- DEN

- 6.1 Tage skal udføres uden udhæng, men med gesims og dæk- kes med røde teglsten på et symmetrisk saddeltag uden trempel.

REDEGØRELSE

rektoratet høres som vejmyndighed.

Oversigtsarealerne er fastsat for at sikre gode oversigtsforhold ved vejtilslutnin- ger. Oversigtsarealerne til den eksisterende adgang til Vardevej og cykelstien er delvist beliggende indenfor lokalplanområdet.

Oversigtsarealet ved Vardevej er vist på lokalplankortet Bilag 3, mens oversigts- arealer omkring nye vej defineres ud fra deres tilslutning.

BESTEMMELSER

- 6.2 Ydervægge i byggefelt B1 skal opføres af røde mursten.
- 6.3 Ydervægge i byggefelt B2 må opføres i røde mursten, som pudset mur, i facadeplader og/eller brædder af træ.
- 6.4 Vinduer og døre udføres af træ og males hvide.
- 6.5 Skiltning på bygninger skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Skiltning i lokalplanområdet skal opfylde naturbeskyttelseslovens bestemmelser omkring skiltning, som de findes i § 21, samt lokalplanens §§ 7.1.1-7.1.3.
 - 7.1.1 Der må kun opsættes én flaggruppe af tre flagstænger i området udpeget hertil på Lokalplankortet, Bilag 3.
 - 7.1.2 Der må ved vejadgange til området opsættes én pylon med en højde på maks. 3 m og en bredde på maks. 1 m. Pylonen må ikke opstilles indenfor tinglyst vejbyggelinje og oversigtsareal, Bilag 3.
 - 7.1.3 Skiltning på terræn skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 7.2 Der må ikke foretages oplag af nogen art i området udlagt med parkerings- og oplagsforbud på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 7.3 Der må ikke ske oplag inden for 10 m fra vandspejlet.
- 7.4 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end 50 cm i området med parkerings- og oplagsforbud.

REDEGØRELSE

eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

Byggefelt B1 er byggefeltet nærmest vejen, og omfatter den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse i dette område skal fremadrettet også opføres i røde mursten, mens bebyggelse bagved gerne må opføres i andre materialer.

Skiltningen i området ved vejadgangen skal foretages udenfor områder belagt med oversigtsarealer eller vejbyggelinjerne langs Vardevej. Vejbyggelinje og oversigtsarealer kan ses af Lokalplankortet, Bilag 3.

Skiltning skal, udover lokalplanens bestemmelser, overholde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning. Bestemmelserne findes ved lokalplanens udarbejdelse i §21. Kommunen skal spørges i tvivlstilfælde.

Lokalplanen sikrer det åbne kig mod den bebyggede del af ejendommen fra Vardevej, samt at der ikke foretages oplag i det udpeget NFI-område. Bestemmelsen er ikke til hinder for opsætning af skiltning eller opsætning af flagstænger så længe bestemmelserne om oversigtsareal mv. iagttages.

- 7.5 Der skal opretholdes afskærmende beplantning på strækningen mod det åbne land, i princippet som udpeget hertil på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 7.8 Afskærmende beplantning skal foretages med hjemmehørende, egnstypiske, ikke-invasive arter samt med min. 30 % stedsegrønt.

§ 8 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

- 8.1 Som en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer, skal bestemmelserne i §§ 7.6 og 7.7 overholdes.

§ 9. OPHÆVELSE

- 9.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 21.01.L06 ophæves Lokalplan 2.11.

§ 10. RETSVIRKNINGER

- 10.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 21.01.L06 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.

Den afskærmende beplantning skal afgrænse lokalplanområdet og dermed byzonen mod det åbne land. Såfremt de eksisterende læhegn mod nord og øst fældes, vil der i forbindelse med nye byggetilladelser blive stillet krav om at plante nye hegn. Den nye beplantning vil skulle indeholde stedsegrønne planter og alle skal være egnstypiske, ikke-invasive arter.

Ophævelsen omfatter Lokalplan 2.11, der tidligere har reguleret områdets anvendelse.

BESTEMMELSER

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

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

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

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget til Lokalplan 21.01.L06 er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 15.08.2018.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 15. november, 2018

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplan 21.01.L06 omfatter tilnærmelsesvist samme planområde som Lokalplan 2.11. Lokalplan 21.01.L06 erstatter Lokalplan 2.11, men viderefører dog de bygningsregulerende bestemmelser.

KOMMUNEPLAN

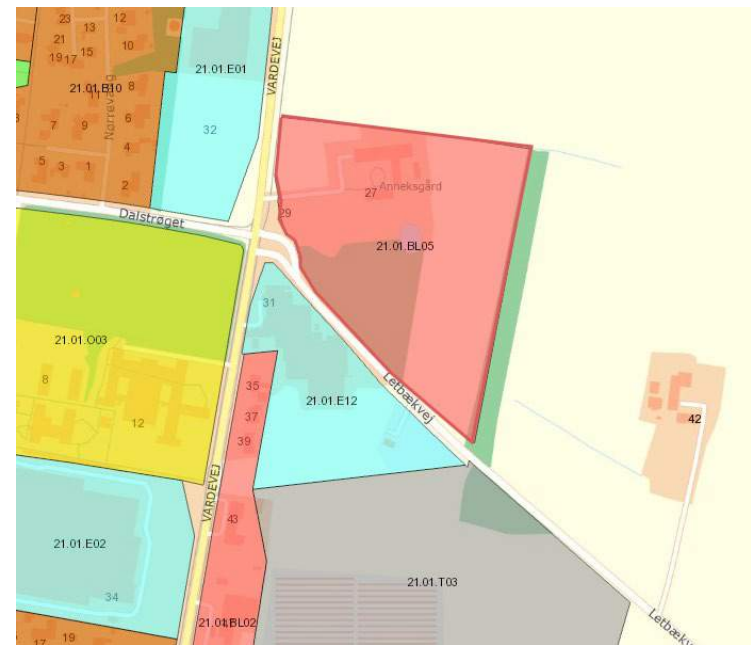


Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Rammer for lokalplaner

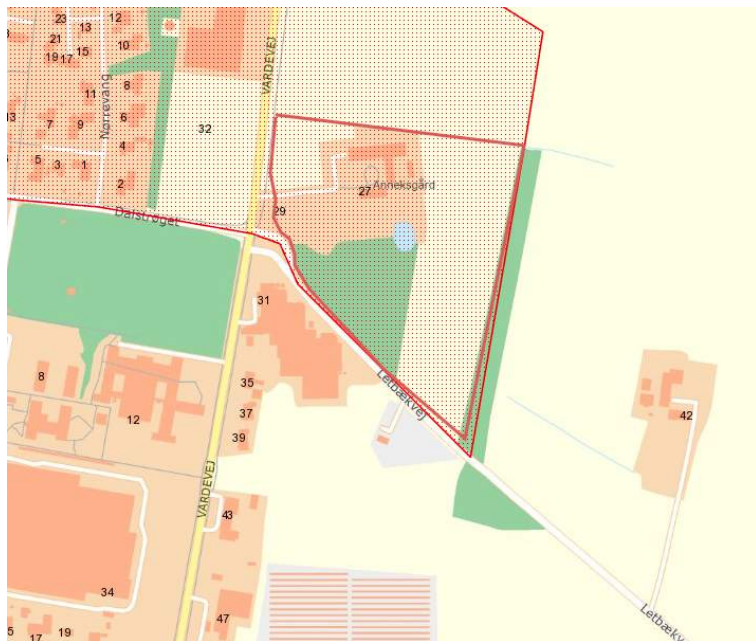
Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 21.01.BL05. Rammeområdet skal ifølge kommuneplanen anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i byzone. Rammeområdet er sammenfaldende med lokalplanområdet.



Kort 2: Kommuneplanens rammer

Kulturmiljø

Området for lokalplanen er beliggende inden for kirkeomgivelser til Tistrup Kirke. Det er væsentligt, at områdets udbygning ikke har en negativ indvirkning på den landskabelige oplevelse af kirken.



Kort 3: Kirkeomgivelserne er markeret med rød priksignatur.

Grundvand



Kort 4: Den lyserøde farve viser indvindingsoplandet for Tistrup Vandværk, mens skravering i det sydøstlige hjørne viser et nitratfølsomt indvindingsopland.

Planområdet er beliggende inden for indvindingsoplandet til Tistrup Vandværk og en del af det sydøstlige hjørne af planområdet er beliggende i et nitratfølsomt indvindingsopland (NFI).

Lokalplan 2.11 fra 1998 fastsætter et byggefelt omkring de eksisterende bygninger, udenfor NFI-området. Dette byggefelt fastholdes, og der kan ikke opføres bebyggelse i NFI-området.

Lokalplanen ændrer kun på områdets anvendelsesbestemmelser og således ikke på mulighederne for at bygge nye steder, højere eller i andre materialer. Lokalplanen vurderes derfor ikke at have nogen væsentlig indflydelse på hverken oplevelsen af Tistrup Kirke eller på grundvandsbeskyttelsen omkring byen.

VANDFORSYNINGSPPLAN

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

SPILDEVANDSPPLAN

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

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 og tilladelse, jf. § 10 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt berørte myndigheder, hvor Vejdirektoratet havde mindre bemærkninger der efterfølgende blev indarbejdet i lokalplanen.

I screeningen blev der fokuseret på at

- Lokalplanen udelukkende ændrer på anvendelsesbestemmelserne for området.
- At områdets byggefelt og øvrige bygningsregulerende bestemmelser fastholdes.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – 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. 2,9 km m fra 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. I forbindelse med driftsændringer, der ikke kræver tilladelser, godkendelser m.m., er det lodsejerens eget ansvar at sikre sig, at driftsændringen ikke skader bilag IV-arters yngle- og rasteområder. I skovbeplantningen i lokalplanområdet er der sandsynlighed for en forekomst af bilag IV-arter i form af flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i skovbeplantningen må denne ikke fældes.

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, at der ikke gives mulighed for at udvide tættere mod Natura 2000-området, og at der ikke ændres anvendelse eller retlig status af skovområder eller udenfor de hidtidige byggefelter.

NATURBESKYTTESLOVEN

En mindre sø i planområdet er registreret som § 3-beskyttet. Der må ikke foretages tilstandsændringer i området.

Ifølge Vejdirektoratets vurdering kan lokalplanområdet karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens^[1] § 21. Vejdirektoratet fører i henhold til § 9, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land" (BEK nr. 855 af 27. juni 2016) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene.

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.

I planområdet skal boliger vejbetjenes fra Vardevej via den eksisterende adgang, mens der må etableres en ny adgang til lastbiler mv. fra Letbækvej. Hvis det i forbindelse med etableringen af en ny adgang fra Letbækvej bliver behov for ombygninger på det eksisterende helleanlæg eller andet vejudstyr, skal udgifterne til dette arbejde afholdes af ansøger.

^[1] Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse (LBK nr. 933 af 24. september 2013)
Lokalplan 21.01.L06 – Varde Kommune

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 ARKVEST foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol og evt. mindre forundersøgelse i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder. Herefter kommer ARKVEST med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Etablering af erhverv kan kræve godkendelse hos andre myndigheder, afhængigt af hvilken anvendelse der ønskes i området.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

På Lokalplankortet, Bilag 3, er der stedfæstet byggelinjer omkring Vardevej tinglyst den 2/12 1980. Stedfæstelsen er fortaget uden evt. højdetillæg.

Der er den 9/4 1959 tinglyst vejbyggelinjer ligeledes omkring Vardevej. Vejbyggelinjerne er beliggende helt og holdent indenfor vejbyggelinjerne tinglyst den 2/12 1980. Byggelinjen er ikke sted-

REDEGØRELSE

fæstet.

Den 28/2 1977 er der tinglyst bestemmelser om adgangsbegrænsninger til Vardevej. Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere vejadgang til Vardevej.

Det er vurderet, at der ikke er andre servitutter af betydning i forhold til områdets disponering.

Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

Lokalplan 21.01.L06

Kortbilag 1

Matrikelkortet



Signaturforklaring

● ● ● ● ● Lokalplangrænse

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

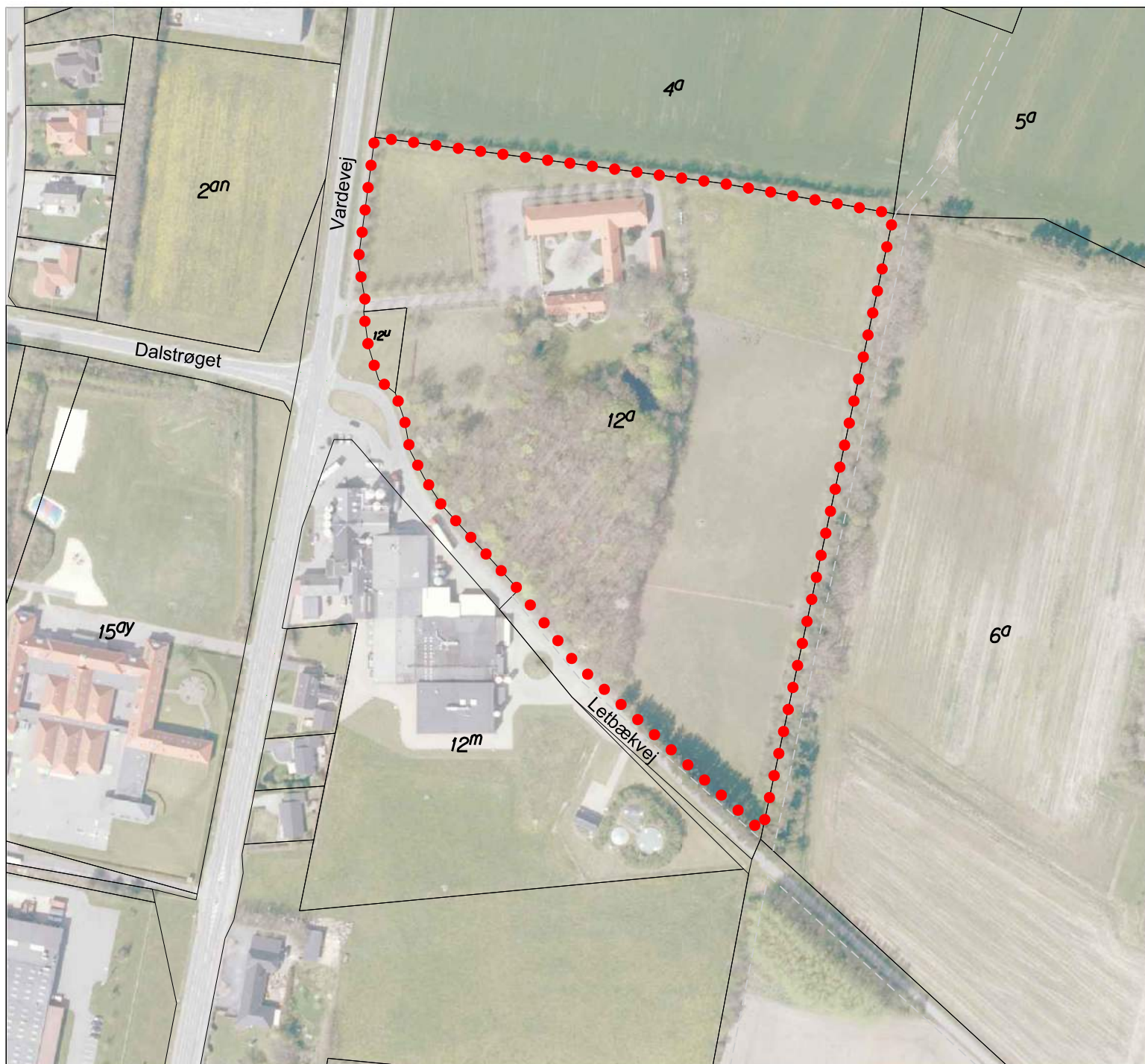
Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Maj 2018

Lokalplan 21.01.L06

Kortbilag 2

Luffoto



Signaturforklaring

● ● ● ● ● Lokalplangrænse

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

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Maj 2018

Lokalplan 21.01.L06

Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- - - - - Byggefelt
- — — — — Forbud mod oplag og parkering
- — — — — Oversigtsareal jf. §4.4
- — — — — Afskærmende beplantning
- — — — — Mulighed for ny vejadgang

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

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Okt. 2018



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk