

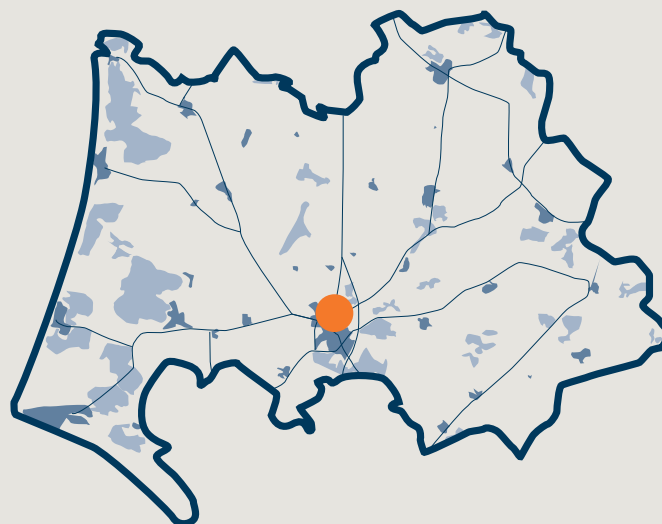


Forslag



Lokalplan 23.02.L16

BOLIGER VEST FOR RINGKØBINGVEJ
I VARDE



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 23.02.L16

i offentlig høring i 4 uger, fra den 10. maj 2019 til den 10. juni 2019.

Lokalplanforslaget er uændret bortset fra at der giver mulighed for, at der i delområde 2A og 2B kan i forhold til lokalplan 35 udlægges til enten åben-lav boligbebyggelse i form af fritlæggende enfamiliehuse eller til tæt-lav boligbebyggelse, samt at redegørelse er opdateret i forhold til gældende lovgivning.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Mandag den 10. juni 2019

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og Vækst, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 23.02.L16, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragsydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4. Udstykning.....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	13
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	14
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	16
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	18
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	19
§ 11. GRUNDEJERFORENING	19
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	19
§ 13. RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	21
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	22
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	24
SERVITUTTER	26

KORTBILAG:

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 3: LOKALPLANKORT

KORTBILAG 4: AREALANVENDELSE

KORTBILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN A (*mulig indretning af lokalplanområdet*)

KORTBILAG 6: PRINCIPPLAN – FORBINDELSERVEJ

KORTBILAG 7: PRINCIPSNIT – FORBINDELSERVEJ

KORTBILAG 8: PRINCIPTEGNING – DELOMRÅDE 5

Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på etablere byggegrunde til boligformål i Varde nord.
- + Lokalplan 35 blev vedtaget i 2008.
- + Nærværende lokalplan 23.02.L16 er en justering af tidligere lokalplan 35 – som udgår ved dennes endelige vedtagelse.
- + Nærværende lokalplan 23.02.L16 er giver mulighed for etablering af åben lav boligbebyggelse inden for delområde 2A og 2B.
- + Der er opdateret gældende matrikler og tilpasset kortbilag i henhold til eksisterende forhold.
- + Redegørelsen er opdateret

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er Byrådets ønske om at muliggøre opførelse af åben-lav boligbebyggelse i yderligere 2 delområder inden for lokalplanområdets afgrænsninger.

Den oprindelige intention med Lokalplan 35, var realiseringen af et af kommuneplantillæg 29's arealudlæg til Varde Kommuneplan 2004 til 2016; at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde bestående af en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt mulighed for etablering af en del-strækning af en forbindelsesvej mellem Ringkøbingvej og Ortenvej.

Formålet med lokalplanen er derudover at fastlægge vej- og stistrukturen for området samt placering og udformning af grønne områder.

Endelig er det formålet med lokalplanen at sikre at bebyggelse placeres under hensyn til eksisterende vandindvindingsanlæg i området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det nordlige Varde umiddelbart vest for Ringkøbingvej og i forlængelse af et eksisterende boligområde ved Nørremarksvej. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Ringkøbingvej, der udgør en af de oprindelige landeveje, der stråler ud i radialer fra bymidten. Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet af åbent land, mens området mod syd har boligområdet Nørremarksvej som afgrænsning.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 9,7 ha og omfatter matr.nr. 113d, 30dc, 30dp, 30do, 30dn, 30dm, 30dl, 30dk, 30di, 30dd, 30de, 30df, 30dg, 30dh, og dele af 7000a1, Varde markjorder, samt fremtidige matrikler inden for lokalplanområdet.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er overgået til byzone i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 35 i 2008.

I den østlige ende af lokalplanområdet ligger en eksisterende landbrugsbebyggelse, der anvendes som helårsbeboelse.

I det sydvestlige hjørne er en aktiv kommunal drikkevandsboring 121.1046, som ejes af DIN forsyning.

Det oprindelige landbrugsareal var opdelt af række læhegn, markskel og et dige.

Omkringliggende områder

Mod nord og vest anvendes arealerne til landbrug. Øst for ringkøbingvej er der planlagt et nyt boligområde.

Mod syd støder lokalplanområdet op til et eksisterende boligområde ved nørremarksvej. Dette boligområde er et kombineret åben-lav og tæt-lav boligområde omgivet af beplantningsbælter og et skovbælte mod nord-øst.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedidéen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre et harmonisk boligområde med mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Planen er robust disponeret, således at den giver mulighed for, at der udelukkende etableres åben-lav, eller at der etableres en kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, jf. dispositionsplanen nedenfor.

Delområde 1 udlægges til åben-lav fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse).

I delområde 2A, 2B og 2C, vil der kunne etableres åben-lav (fritliggende enfamiliehuse) og tæt-lav (række- eller klyngehuse) eller en kombination deraf. Delområderne til åben og tæt-lav bebyggelse er placeret i 3 enklaver langs interne boligveje.

I delområde 3 gives der mulighed for etableringen af 1 eller 2 enfamilieboliger i den oprindelige landbrugsejendom.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager med frit valg mht. tagform, dog skal tæt-lav bebyggelse langs de enkelte boligveje udformes i samme materialer og med samme tagform. For at sikre et vis element af sammenhæng i bebyggelses udtryk til trods for en evt. blanding af boligtyperne, etageantallet og tagformen, stilles der i lokalplanen krav om, at facader opføres i tegl, der fremstår som blank tegl, vandskuret eller pudset i farverne sort, hvid, brun og grå.

Mindre bygningsdele kan opføres i lette materialer som f.eks. glas og træ. Der stilles krav om, at tag-materialet fremstår i farverne sort, grå eller rød. Derudover stilles der i lokalplanen krav om, at bebyggelsen placeres bag byggelinjer, så der sikres mulighed for en karakterdannende beplantning langs de enkelte veje.

De fælles opholdsarealer udgør ca. 30 % af hele lokalplanområdet og ca. 40 %, hvis delområde 4 ikke medregnes. Lokalplanområdets grønne fællesarealer (delområde 5) støder op til et skov- samt beplantningsbæltet ved Nørremarksvejskvarteret.

Lokalplanen fastsætter, at de fælles opholdsarealer skal fremstå med karakter af en græsplæne med spredte træ- og buskgrupper og enkelt stående solitære træer i form af hjemmehørende arter.

De fælles opholdsarealer kan indrettes med legeredskaber og aktiviteter, der tilpasses det samlede områdes præg.

Langs boligveje plantes der fuglekirsebærtræer (*Prunus avium* af sorten 'Plena') mens der langs stamvejen plantes paradisæble (*Malus hybrid* af sorten 'Evereste').

I et ca. 500 m langt og 50 m bredt bælte langs lokalplanens nordlige afgrænsning udlægges et delområde til en forbindelsesvej samt en sti, der på sigt skal forbinde Ringkøbingvej og Ortenvej. Lokalplanområdet vejbetjenes fra denne forbindelsesvej. Den eksisterende landejendom betjenes fortsat fra Ringkøbingvej, men kan i fremtiden vejbetjenes fra lokalplanområdets stamvej.

Langs det åbne land mod nord afgrænses området af et skovbryn, der kan gives en højde på maksimalt 5 m af hensyn til en evt. fremtidig boligbebyggelse nord for lokalplanområdet. Efter skovbrynet følger mod syd en sti, rabat, kørebane, et skovbælte og igen et skovbryn nord for stamvejen ved boligbebyggelsen.

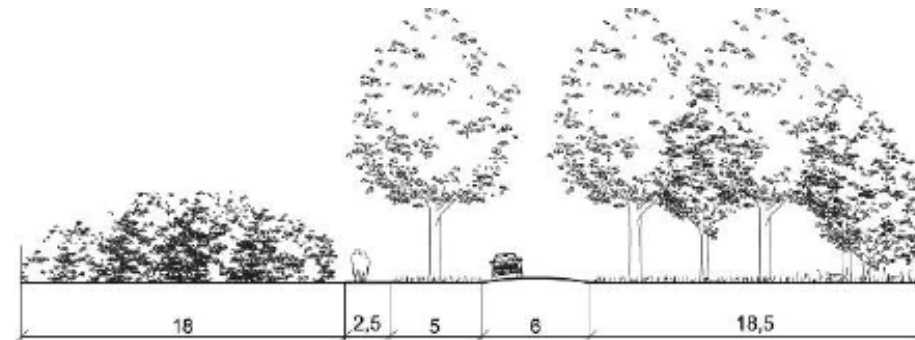
Der er vist et principielt tværsnit af vejudlægget på side 6.

Matrikelkort (forår 2019) med lokalplanomrids er vist på side 7.

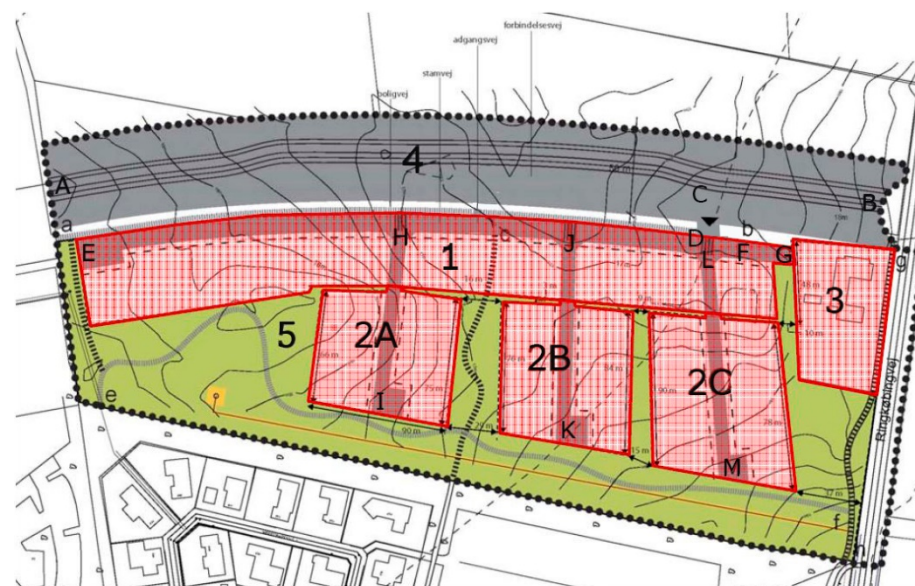
INDLEDNING



Oversigtskort viser lokalplanområdet – luftfoto 2018



Tværsnit af forbindelsesvejen set mod øst



Dispositionsplan for lokalplanområdet. Lokalplanområdets delområder til bebyggelse er vist med en rød signatur, mens de fælles opholdsarealer er vist med en grøn signatur og vejarealer med en grå signatur.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt forbindelsesvej.

at sikre at bebyggelsen fremstår som en harmonisk bebyggelse med mulighed for forskellig arkitektur.

at fastlægge principper for beplantningen, så områdets grønne opholdsarealer fremstår som en helhed med dels en åben karakter og dels en skovagtig karakter, samt at forbindelsesvejen anlægges som en vej gennem et grønt bælte med skovkarakter.

at fastlægge principper for områdets vej- og stistruktur, herunder parkering og gode stiforbindelser for bløde trafikanter på tværs af området.

at sikre at bebyggelse placeres under hensyn til eksisterende vand-indvindingsanlæg.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 113d, 30dc, 30dp, 30do, 30dn, 30dm, 30dl, 30dk, 30di, 30dd, 30de, 30df, 30dg, 30dh, og dele af 7000al, Varde markjorder, samt fremtidige matrikler inden for lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 3.

2.3.1 Delområde 1 omfatter dele af matr. 30dc, Varde Markjorder og er udlagt beliggende parallel med fælles vej*

Lokalplanområdet overgik fra landzone til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplan 35 i 2009, som nærværende lokalplan afløser.

*Privat fællesvej er navngivet Vardegårdvej.

- 2.3.2 Delområde 2 omfatter dele af matr. 30dc, 30dp, 30do, 30dn, 30dm, 30dl, 30dk, 30di, 30dd, 30de, 30df, 30dg, 30dh, Varde markjorder, samt fremtidige matrikler inden for delområdet.
- 2.3.3 Delområde 2 underopdeles i delområderne 2A, 2B og 2C.
- 2.3.4 Delområde 3 omfatter matr. 113d, Varde Markjorder.
- 2.3.5 Delområde 4 omfatter dele af matr. 30dc, Varde Markjorder
- 2.3.6 Delområde 5 omfatter dele af matr. 30dc, Varde Markjorder

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 GENERELT

Områdets anvendelse fastlægges til helårsbeboelse samt fælles grønne opholdsarealer og vejareal.

3.2 DELOMRÅDE 1

Delområde 1 udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse).

3.3 DELOMRÅDE 2 (2A, 2B og 2C)

Delområde 2A, 2B og 2C udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, eller til tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og klyngehuse, der sammenbygges i skel.

3.4 DELOMRÅDE 3

Delområde 3 må anvendes til ét fritliggende eller to sammenbyggede énfamiliehuse.

3.5 DELOMRÅDE 4

Delområde 4 skal anvendes til forbindelsesvej med tilhørende sti og plantebælter.

3.6 DELOMRÅDE 5

Delområde 5 skal anvendes til fælles opholdsareal.

§ 4. UDS TYKNING

4.1 GENERELT

Udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag 5 eller 6.

4.2 DELOMRÅDE 1

Delområde 1 skal udstykkes som åben-lav boligbebyggelse. Grunde skal have en minimumsstørrelse på 800 m². Der skal etableres minimum 12 boliggrunde indenfor delområde 1. Der må ikke ske matrikulær sammenlægning.

4.3 DELOMRÅDE 2 (2A, 2B OG 2C)

Delområde 2A, 2B og 2C kan udstykkes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelsen.

I delområde 2a og 2b kan udstykning være en kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der må kun benyttes ét udstykningsprincip for delområde 2C*.

Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal grundene have en minimumsstørrelse på 800 m².

Ved tæt-lav boligbebyggelse kan udstykning foregå i en eller flere storparceller eller i enkelte grunde med grundstørrelser på minimum 300 m².

4.4 DELOMRÅDE 3

Delområde 3 kan udstykkes til maks. 2 grunde med en minimumsstørrelse på 800 m².

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.1 VEJADGANG**

Lokalplanområdet vejbetjenes som vist i princippet på kortbilag 3.

Lokalplanområdet vejbetjenes med adgang fra forbindelsesvejen A-B fra Ringkøbingvej. *

Adgangen til stamvejen for lokalplanområdet sker i punkt C via en adgangsvej.

Stamvejen etableres på strækningerne C-D og E-F med mulighed for forlængelse til punkt G.

Delområde 2 vejbetjenes fra stamvejen via boligveje, der udlægges på strækningerne H-I, J-K og L-M.

* For delområde 2C skal der vælges mellem tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse. Der må ikke ske en blanding af boligtyperne.

*Der er planlagt en mulig forbindelsesvej mellem Ringkøbingvej og Ortenvej, som der ikke er taget endelig politisk beslutning om etablering af.

Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til stamvejen med undtagelse af strækningen E-H.

Der må kun etableres én overkørsel pr. grund. Overkørslen må maksimalt have en bredde på 5 m.

5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

Forbindelsesvejen A-B udlægges i en bredde på 50 m og anlægges med en kørebanebredde på 6 m og en sti på 2,5 m, jf. kortbilag 3, 7 og 8.

Kørebanen forkastes 5 m to steder efter princippet på kortbilag 3 og 7.

Adgangsvejen udlægges og anlægges i en minimumsbredde på henholdsvis 12 m og 6 m, efter princippet på kortbilag 3.

Stamvejen udlægges og anlægges i en minimumsbredde på 10 m og 5,5 m, efter princippet på kortbilag 3.

Boligveje udlægges i en minimumsbredde på 8,5 m og anlægges i en bredde på 5,5 m, efter princippet på kortbilag 3.

For enden af stamvejen samt boligvejene i punkterne E, I, K og M etableres vendepladser med en bredde på mindst 14 m og en længde på mindst 15 m, efter princippet på kortbilag 3.

For enden af stamvejen i punkt L anlægges en vendeplads i form af et asymmetrisk hammerhoved, der anlægges som en 10 m forlængelse af stamvejen til punkt F med en hjørneafskæring med radius på 6 m, efter princippet på kortbilag 3.

5.3 TVÆRPROFIL

Forbindelsesvejen A-B udformes som vist i på tværsnit i bilag 8.

Adgangsvejen udformes som en 6 m bred kørebane med 1,5 m fortov i den ene side.

Stamvejen udformes som 5,5 m kørebane med 1,5 m sti mod nord.

Boligvejene udformes som 5,5 m kørebane med et integreret fortov på 1,5 m.

5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

Forbindelsesvej, adgangsvej og stamvej samt de dertilhørende vendepladser udføres i asfalt.

De tre boligveje indenfor delområde 2 samt de tilhørende vendepladser, og evt. parkeringspladser jf. pkt. 5.5, kan udføres i enten asfalt eller belægningssten, der skal dog anvendes det samme belægningsmateriale for alle tre boligveje.

Vejtilslutninger skal etableres som brolagte overkørsler i et granitmateriale.

Overkørsler til den enkelte grund skal etableres i en belægning af et granitmateriale eller i græsarmeringssten*.

Overkørsler langs den enkelte vej skal udføres i det samme materiale.

Langs med forbindelsesvejen etableres beplantning, som vist i princippet på kortbilag 8, og beskrevet i pkt. 8.3.

5.5 PARKERING

Ved nybyggeri skal der mindst anlægges parkeringspladser efter følgende normer:

- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig
- 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig

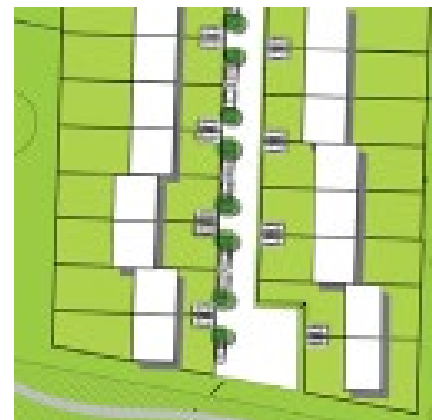
Parkering skal foregå individuelt på egen grund.

For tæt-lav bebyggelse kan en ½ p-plads pr. bolig dog også etableres som fælles parkering. Fællesparkering for tæt-lav bebyggelse kan eventuel etableres inden for boligvejenes udlæg, hvis der samtidig kan sikres tilstrækkelig vendeareal til renovationsvogne o.l., se et eksempel på skitsen til venstre. Eventuel fællesparkering til tæt-lav bebyggelse skal anlægges ud fra en helhedsplan for boligvejen. Træer, belysningen og belægningen skal være i en harmonisk udformning. P-pladserne etableres i grupper og planen skal godkendes i forbindelse med vejprojektet.

5.6 STIER

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 3. Der skal dog også etableres stiforbindelse fra boligvejene til hovedstierne. Stier udlægges i en bredde på mindst 3 m og anlæg-

* Det skal sikres, at græsarmeringsbelægningen fremstår med græs også ved brug af arealet. Dvs. niveauet for mulden til græsset skal min. være ½ cm under græsarmeringsstenens overkant.



Eksempel på hvordan fællesparkering kan etableres indenfor vejarealet til boligvej (delområde 2B).

ges i en bredde på mindst 2 m.

Stien langs Ringkøbingvej anlægges dog i 2,5 m bredde.

Hovedstier udføres i asfalt. Sekundære stier udføres i grå eller sandfarvet stenmel. Belægning af sekundære stier skal være ens for hele lokalplanområdet.

5.7 BELYSNINGARMATUR

Belysningsarmatur langs adgangsvej, stamvej, boligveje og hovedstier, som vist på kortbilag 3, skal have et ensartet arkitektonisk udtryk i form af parkarmatur med en højde på maksimalt 5 m.

Sekundære stier kan belyses via pullertlamper med en maksimal højde på 1 m.

Belysning langs forbindelsesvejen skal have en ensartet arkitektonisk udtryk set i forhold til hele strækningen fra Ringkøbingvej til Ortenvej.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

Bebyggelse skal placeres indenfor de viste områder til bebyggelse på kortbilag 3.

Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste bygge-
linjer.

Mellem vejskel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eksklusiv evt. andel af fællesareal* må ikke overstige:

- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 40 % for tæt-lav bebyggelse

Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager med en maks. højde på 8,5 m fra eksisterende terræn**.

* Med fællesareal menes vejareal og opholdsareal.

** Skorstene, antenner o.l. er ikke omfattet.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

Ny bebyggelse skal opføres i sorte, hvide, brune eller grå tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset i overensstemmelse med nedenstående NCS-farvekoder***.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i lette materialer, så som træ, metal og glas.

Facader, der ikke fremstår i materialets naturlige overflade, skal males/pudses/vandskures i følgende ikke laserende, matte farver:

- Sort
- Hvid
- Brune farver: NCS 1005-Y20R, NCS 2010-Y20R, NCS 3005-Y20R, NCS 5020-Y10R, NCS 7020-Y10R, NCS 6020-Y40R, NCS 5030-Y30R, NCS 6030-Y30R eller NCS 7020-Y30R.
- Grå farver: NCS 1002-Y, NCS 1520-Y, NCS 2502-Y, NCS 5005-R80B, NCS 4005-G90Y, NCS 7005-G90Y, NCS 4010-B, NCS 6010-B eller NCS 7010-B.

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne, eller som en let konstruktion beklædt med brædder, der er malet i følgende ovenstående ikke laserende, matte farver.

Ved tæt-lav bebyggelse skal boligerne udføres i ens materialer inden for den enkelte boligvej (delområde 2A, 2B eller 2C).

7.2 TAGFORM

Der stilles ingen krav om en bestemt tagform.

Taghældningen må dog maks. være 45 grader.

Ved tæt-lav bebyggelse skal boligerne samt skure og udhuse o.l. udføres med samme tagform inden for det enkelte delområde, hhv. 2A, 2B og 2C.

*** NCS står for "Natural Color System".

De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren.

Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

7.3 TAGMATERIALER

Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med sort tagpap, skifer, eternitskifer, zink, rød eller sort halvmat tegl/betontagsten, der opfylder følgende:

- NCS-farvekode:
Rød tegl: NCS 3050 Y60R, NCS 4040 Y70R eller NSC 3040 Y70R
Sort
- Glans* <25

Ved tæt-lav bebyggelse skal boligerne samt skure og udhuse o.l. udføres i ens tagmateriale inden for det enkelte delområde, hhv. 2A, 2B og 2C.

Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes med de samme teglsten/betontagsten som beboelsesbygningen eller med skifer, eternitskifer, zink eller sort tagpap evt. med trekantlister.

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

Vinduer, døre og garageporte skal være sorte, hvide, grå eller brune, jf. farverne i pkt. 7.1.

Tagrender og nedløb skal udføres i ikke-flekterende metal eller i sort, hvid, grå eller brun plast, jf. farverne i pkt. 7.1.

7.5 PARABOLANTENNER OG SKILTE

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmes mindst muligt. Parabolantennener må maks. have en diameter på 1 m.

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

Der må maks. opsættes et skilt til erhverv og/eller reklame pr. bolig på maks. 400 cm².

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

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 DELOMRÅDE 1

Mellem vejskel og byggelinje skal anlægges græs med solitære træer af arten paradisæble (*Malus hybrid* af sorten 'Evereste') af størrelsen 14-16 cm**.

Der skal plantes min. 29 stk. opstammede træer.

I byggelinjen skal der etableres hæk af arten bøg (*Fagus sylvatica*).

8.2 DELOMRÅDE 2 (2A, 2B OG 2C)

Arealerne mellem boligvej og byggelinjer skal anlægges i græs med min. 4 solitære træer og buskgrupper med 3-5 stk. buske.

De solitære træer skal være fuglekirsebærtræer (*Prunus avium* af sorten 'Plena'), mens buskene skal være af arten sargentsæble (*Malus sargentii*).

I byggelinje skal der etableres hæk af arten bøg (*Fagus sylvatica*).

8.3 DELOMRÅDE 4

Inden for delområde 4 skal beplantningsbæltet langs forbindelsesvejen etableres som vist på kortbilag 7 og 8.

Skovbryn:

Mod nord afgrænses delområde 4 af et 10 – 18 m bredt skovbryn, der ikke må blive højere end ca. 5 m. Skovbrynet skal bestå af blandede buske og evt. spredte mindre træer. Der lægges vægt på variation over året med blomstring, frugtsætning og høstfarver.

Der kan plantes følgende arter: Ribs (*Ribes alpinum*), engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*), og sargentsæble (*Malus sargentii*), slåen (*Prunus spinosa*), vildæble (*Malus sylvestris*) og alm. røn (*Sorbus aucuparia*).

Planteprincip:

Forbandt med rækkeafstand 1,5 m og planteafstand 1,2 m.

Vejtræer:

I en mindst 5 m bred græsribbe mellem stien og kørebanen plantes en række vejtræer. Der etableres en sammenhængende række af højstammede og fuldkronede løvtræer, der plantes med regelmæssig afstand.

Der plantes følgende art: Eg (*Quercus robur*) af størrelsen 14-16.

Planteprincip: Enkeltrække med planteafstand 10 m.

** Med størrelsen menes omfanget af træets stamme i cm på plantningstidspunktet. Omfanget skal måles i en meters højde.

Skovbælte:

Syd for forbindelsesvejen etableres et beplantningsbælte, der får karakter af skovplantning af højstammede skovtræer med sluttet kronetag med græs- og urtevegetation i bunden. Underplantning i grupper kan etableres, men det skal være muligt med tiden at kunne færdes mellem træerne.

Der kan plantes følgende arter: Eg (*Quercus robur*) som skovtræ, ribs (*Ribes alpinum*) som bund.

Planteprincip:

Forbandt med rækkeafstand 1,5 m og planteafstand 1,5 m.

8.4 DELOMRÅDE 5

Delområde 5 udlægges som fælles opholdsareal. Opholdsarealerne etableres som vist i princippet på kortbilag 5 og 6 og 9.

Beplantningen på de fælles opholdsarealer etableres som spredt beplantning på græs med solitære træer og trægrupper af 3-5 stk. træer og mindst 9 buskgrupper af 10-13 stk. buske.

Træerne skal være af arterne ask (*Fraxinus excelsior*), eg (*Quercus robur*), krimlind (*Tilia euchlora*) og ahorn (*Acer pseudoplatanus*) i størrelsen af mindst 12-14 cm*. Der skal plantes mindst 23 træer.

Buskene skal være af arterne engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*), sargentsæble (*Malus sargentii*) og bærmispel (*Amelanchier canadensis*).

Mellem delområde 2C og delområde 3 samt ud mod Ringkøbingvej skal der etableres en tættere skovagtig beplantning, der hænger sammen med skovbryns- og skovbeplantningen i delområde 4 (se princippet på kortbilag 9). Arterne og planteprincippet skal være ens med bestemmelserne i pkt. 8.3 for skovbryn og skovbælte.

Der kan på friarealerne etableres legeredskaber og andre aktiviteter, når de tilpasses områdets samlede præg, herunder terrænet.

Der udlægges areal til beskyttelse af ledningsanlæg til vandforsyning i en bredde af 5 m, og i en radius af 10 m omkring vandboring som vist på kortbilag 5 og 6. Der må ikke etableres beplantning eller faste anlæg indenfor dette areal.

8.5 TERRÆNREGULERING

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænuudligning skal ske indenfor den enkelte grund.

* Med størrelsen menes omfanget af træets stamme i cm på plantningstidspunktet. Omfanget skal måles i en meters højde.

Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.6 **FÆLLESOPSAMLING**

Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelig materialer inden for vejarealet, hvis der sikres plads til vendespladser for renovationsvogne o.l.*

8.7 **OPLAG**

Oplag af byggematerialer, haveaffald, skraldespande og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse.

Oplag af både, campingvogne og lastvogne samt u-indregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser**

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i kørebane- og vendearealer.
- 9.2 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.
- 9.3 El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

* Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

** Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer o.l.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes fjernvarme*, vand- og spildevandsforsyning.
 - Der er anlagt veje, stier, vende- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.*
 - Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.4 inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug.
 - Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.7.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.
- Grundejerforeningens skal oprettes senest når 2/3 af de udstykkede grunde er bebygget, eller når Varde Kommune kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 5 og pkt. 8.4 nævnte fællesarealer, dvs. fælles opholdsarealer (og fællesanlæg) og vejarealer dog med undtagelse af forbindelsesvejen i delområde 4.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan nr. 35, som er godkendt af Varde Byråd den 3. november 2009, ophæves ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

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

*Der forudsættes at veje, stier, vende- og parkeringsarealer etableres løbende i forbindelse med udstykninger.

§ 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.

- 13.2 Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Se nærmere i redegørelsen side 25.

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 07. 05 2019.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplan 35, der udlægger arealet til boligformål.

Eksisterende Lokalplan 35 for boliger vest for Ringkøbingvej i Vardevil blive afløst, ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 23.02.L16

Nærværende lokalplan erstatter således lokalplan 35 i sin helhed.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanområdet har været omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 07.B40 og 07.D27 i Tillæg 29 til "Kommuneplan 2004-2016", gl. Varde Kommune. Rammeområde 07.B40 er udlagt til boligformål med mulighed for kollektive anlæg og offentlige formål. Området overgik dengang fra landzone til byzone.

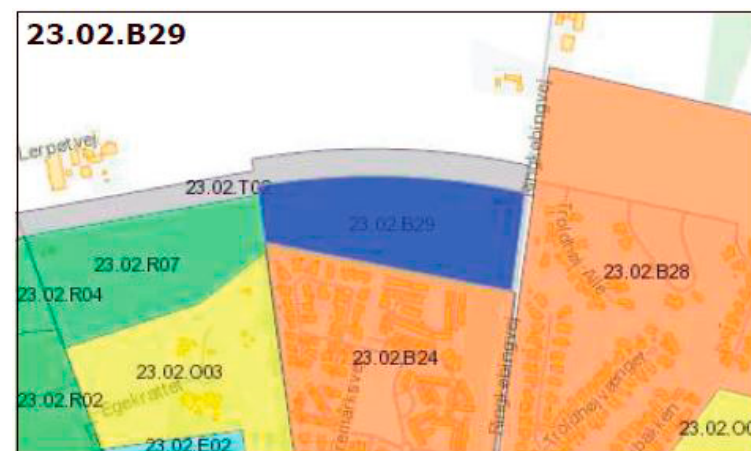
Lokalplanområdet er nuværende omfattet af bestemmelserne for rammeområde 23.02.B29 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

Boligområde, Byzone, Åben lav bolig fremherskende, bebyggelseshøjde 8,5 m, maks. 2 etage, bebyggelsesgrad maks. 30 %.

For tæt-lav bebyggelse gælder maks. bebyggelsesgrad på 40%.

Min. 10% af området skal anvendes til større samlende fællesarealer. Der skal endvidere inden for de enkelte delområder udlægges 5% til fælles opholdsarealer.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser som var udlagt i tidligere gældende Regionplan 2016.

Lokalplanområdet ligger aktuelt i et område med drikkevandsinteresser udlagt i bekendtgørelsen om udpegnings af drikkevandsressourcer (LBK nr. 118 af 22/02.2018).

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet, nitratfølsomt indvindingsopland og indsatsområde for drikkevandsbeskyttelse Varde Vandværk – Lerpøtvej.

Indvindingsoplande, følsomme indvindingsoplande og indsatsområder er områder, hvor der ikke må udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet.

I de tilfælde hvor kommunen kan godtgøre, at der ikke findes egnede arealer uden for, må der træffes tilstrækkelige foranstaltninger mod risiko for forurening af grundvandet.

I lokalplanområdet findes der en indvindingsboring til drikkevand, en rå-vandsledning, samt en markvandingsboring ved indkørsel fra ringkøbingvej. Markvandingsboringen blev nedlagt i forbindelse med udstykning af området.

Vandboringen ejes af DIN forsyning, og ligger i det sydvestlige hjørne af lokalplanområde og har væsentlig betydning for drikkevandsforsyningen i Varde, hvorfor boringen skal sikres bedst muligt.

For at sikre grundvandsinteresserne og de eksisterende vandindvindingsanlæg er der med disponeringen af lokalplanområdet respekteret Dansk Ingeniørforenings norm for almene vandforsyningsanlæg for så vidt angår afstand mellem boringer og råvandsledning til eventuelle kloakledninger.

Normens vejledende afstand mellem indvindingsanlæg og forureningskilder er på 50 m til kloakledning, under forudsætning af, at ledningen er udført med tætte rør og samlinger, mens afstanden er på 15 m fra råvandsledningen.

Ligeledes er der i lokalplanen sikret et fredningsbælte på min. 10 m rundt om grundvandsboringen, jf. kortbilag 3.

Dertil kommer, at der for at sikre drikkevandsinteresserne og en 300 m beskyttelseszone omkring grundvandsboringen forudsættes udarbejdet, senest i forbindelse med udstykning af området, servitutbestemmelser for lokalplanområdet med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler.

Brug af kunstgødning kan tillades i etableringsfasen af græsarealer m.v. i begrænset omfang.

Museumsloven

I gennem området løber et dige omfattet af Museumslovens § 29a. Diget er markeret med orange signatur på kortudsnittet på modsatte side. Diget var en del af et større system af sammenhængende diger, som har markeret markskellene.

Den kulturarvmæssige værdi vurderes dog forringet, idet hovedparten af disse diger er pløjet bort eller er forsvundet i parcelhuskvartererne.

Med lokalplanrådets overførsel til byzone ophæves beskyttelsen for den del af diget, der ligger i lokalplanområdet.



Dige med gul signatur er omfattet af museumslovens § 29a

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op.

Disse 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 igangsættes.

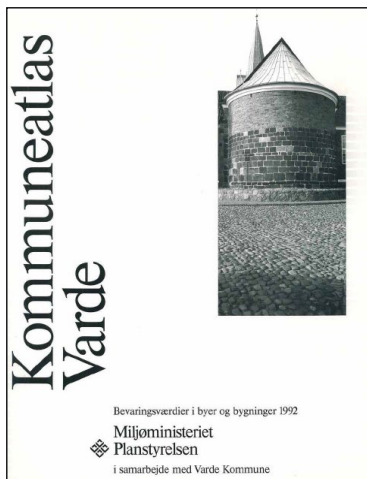
I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og en evt. mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde.

Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

ARKVEST - Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77.

KOMMUNEATLAS VARDE*Kommuneatlas Varde 1992.*

Staldbygningen på den oprindelige landbrugsejendom Ringkøbingvej 93 har bevaringsværdien 4.

Bevaringsværdien 4 betegnes som middel.

Varde Kommune har ikke i kommuneplanen stillet krav til bevaring af bygningen og gør det heller ikke med vedtagelsen af denne lokalplan.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er vandforsynet af DIN forsyning.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er varmemforsynet af DIN forsyning via kommunens varmeplanlægning, og er forberedt for yderligere udstykning.

Der kan ikke længere stilles krav om tilslutning til kollektiv varmemforsyning.

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

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan som planlagt separatkloakeret. Den eksisterende bebyggelse er separatkloakeret. Spildevand ledes til Varde Renseanlæg, og overfladevand kan bortledes via tilkobling på eksisterende regnvandsledning. Dette vil kunne medføre, at der skal etableres forsinkelsesbassin vest for området, eller at eksisterende regnvandsledning skal udvides. Det kan også være en mulighed at håndtere regnvandet lokal (LAR), såfremt jordens nedsivningsevne viser sig egnet til dette. Der skal søges om tilladelse til etablering af LAR-anlæg.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport og/eller en miljøkonsekvensrapport.

Konklusionen af screeningerne er, at lokalplanen og aktuelle projekter 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 udarbejdes en miljørapport eller en miljøkonsekvensvurdering med tilhørende tilladelse, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt berørte eksterne myndigheder, som ikke havde bemærkninger.

I forhold til den oprindelige screening var der fokuseret på følgende forhold: Trafikstøj, beskyttet dige og grundvandsinteresser.

I lokalplanen sikres boligerne mod støj, da boligerne placeres med stor afstand til de overordnede veje.

Se endvidere afsnittet nedenfor om støjforhold.

Et dige må nødvendigvis nedlægges. Dog vurderes digets kulturarvsmæssige værdi som lav, da det net af sammenhængende diger/marskel, som diget oprindeligt har været en del af, er blevet bortpløjning eller opslugt af parcelhuskvarterer.

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Varde Vandværk - Lerpøtvej. Derudover ligger der i det sydlige af lokalplanområde en vandværks-drikkevandsboring samt tilhørende råvandsledning.

For at sikre vandindvindingsinteresserne er der i lokalplanen sikret de nødvendige fredningsbælter samt respektafstande mellem vandboringen og -ledningen til bebyggelse ved at udlægge det sydlige af lokalplanområdet til fælles opholdsarealer.

For derudover yderligere at sikre drikkevandsinteresserne (respektet beskyttelseszone fra vandboringen) skal der udarbejdes servitutstiftende bestemmelser for lokalplanområdet med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler.

Brug af kunstgødning kan tillades i etableringsfasen af græsarealer m.v. i begrænset omfang.

Se i øvrigt afsnittet om grundvand, side 22-23

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.

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

Lokalplanområdet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og der ved ikke burde være belastet af diffus forurening.

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

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. Jordforureningslovens §72b.

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknik@varde.dk.

STØJFORHOLD

Lokalplanområdet grænser op til Ringkøbingvej, der er en primær trafikvej. Derudover grænser lokalplanområdets boligområde op til

den nye forbindelsesvej, der på sigt kan forbinde Ringkøbingvej og Ortenvej.

Ved nybyggeri skal det sikres, at støj på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens anbefalede støjgrænser for trafikstøj, som for boliger er 58 dB(A).

For at imødegå evt. støjgener er der i lokalplanen holdt en afstand på ca. 50 m fra nye boligers opholdsareal til vejmidten.

Dette vurderer Varde Kommune som tilstrækkeligt i forhold til den forventede trafikmængde. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje".

VEJLOVEN

Der skal fremsendes et vejprojekt med en plan for vej- og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. til godkendelse inden vejene anlægges.

Adgangen til lokalplanområdet skal ske via en adgangsvej fra den nye vejforbindelse mellem Ringkøbingvej og Ortenvej.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, efter lokalplan 35's vedtagelse i 2009.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation

herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

SERVITUTTER

Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplan-området, der er i strid med lokalplanens planlagte anvendelse.

Dog er der tre servitutter, der har betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger, men i øvrigt ikke er i strid med lokalplanens realisering og planlagte anvendelse.

Disse er:

- Dok om byggelinjer mv., lyst d. 03.09 1935, akt D 184 på matr. nr. 30a og nr. 113d. Byggelinje 10 m fra Ringkøbing-vejs midte.
- Dok om adgangsbegrænsning, lyst d. 09.11 1973, akt D427 på matr. nr. 30a og nr. 113d. Adgangsbegrænsning til Ringkøbingvej.
- Dok. om hovedvandledning, fredningsbælte mv., lyst d. 27.03 2008, akt I 325 på matr. nr. 30a. 10 m x 10 m fredningsbælte om vandboringen og et 1 m bredt fredningsbælte på begge sider fra råvandsledningens midte.

Derudover er der tinglyst to servitutter vedrørende forsynings-/afløbsledninger mv., der skal respekteres.

Alternativt kan ledningerne omlægges/nedlægges og deklarationen aflyses, hvis der kan opnås aftale med de påtaleberettigede herom:

- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., lyst d. 27.06 1991, akt I 325 på matr. 30a.
El-kabel og transformatorstation.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., lyst d. 04.08 1978, akt F479 på matr. nr. 113d. El-kabel til ejendommen på matr. nr. 113d.



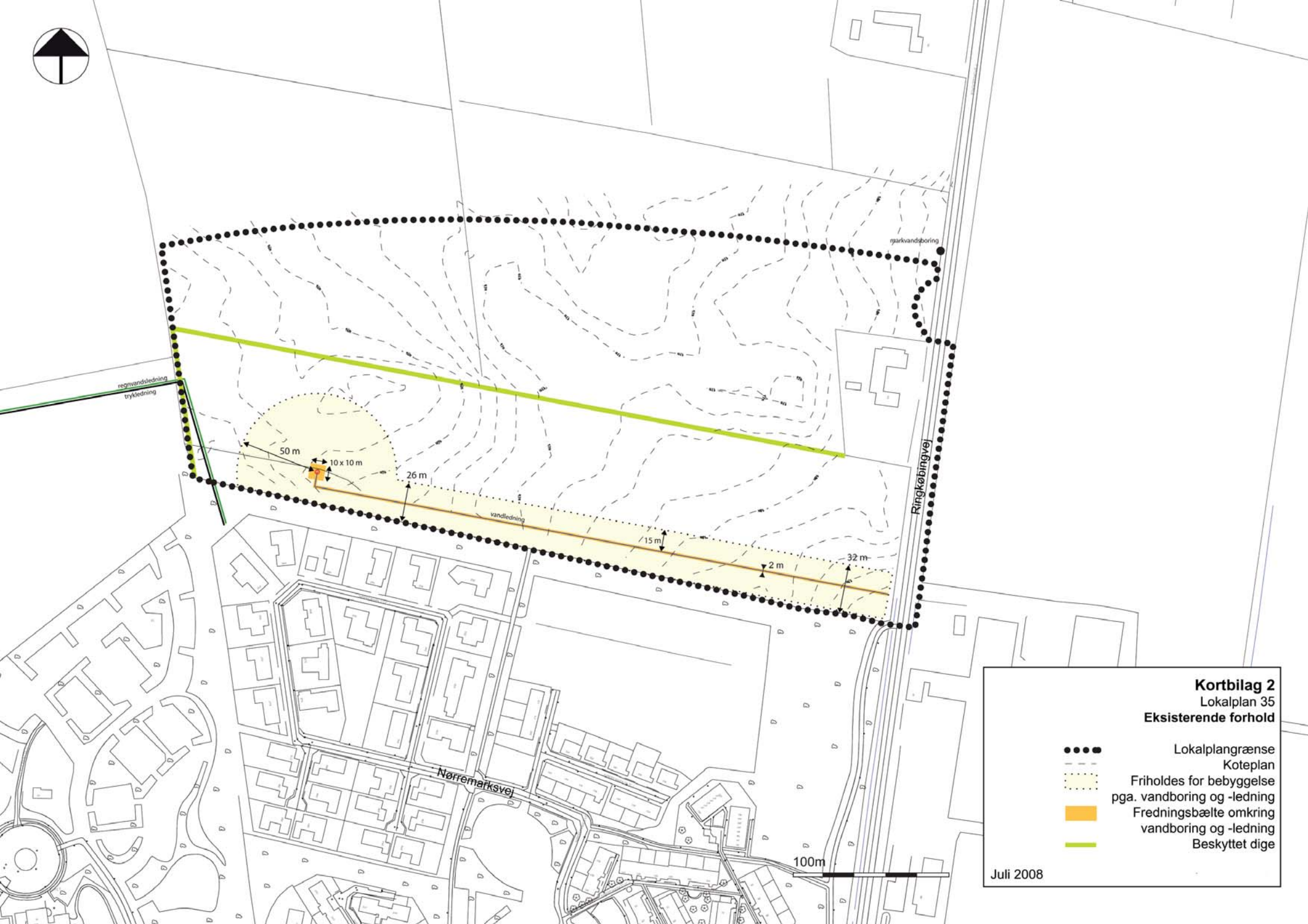
Kortbilag 1
Lokalplan 35
Matrikelkort

..... Lokalplangrænse
Matrikelskel
113a Matr.nr., Varde Markjorder

Revideret april 2019
Varde Kommune

Juli 2008

100m



Kortbilag 2
Lokalplan 35
Eksisterende forhold

- Lokalplangrænse
- Koteplan
- Friholdes for bebyggelse
pga. vandboring og -ledning
- Fredningsbælte omkring
vandboring og -ledning
- Beskyttet dige

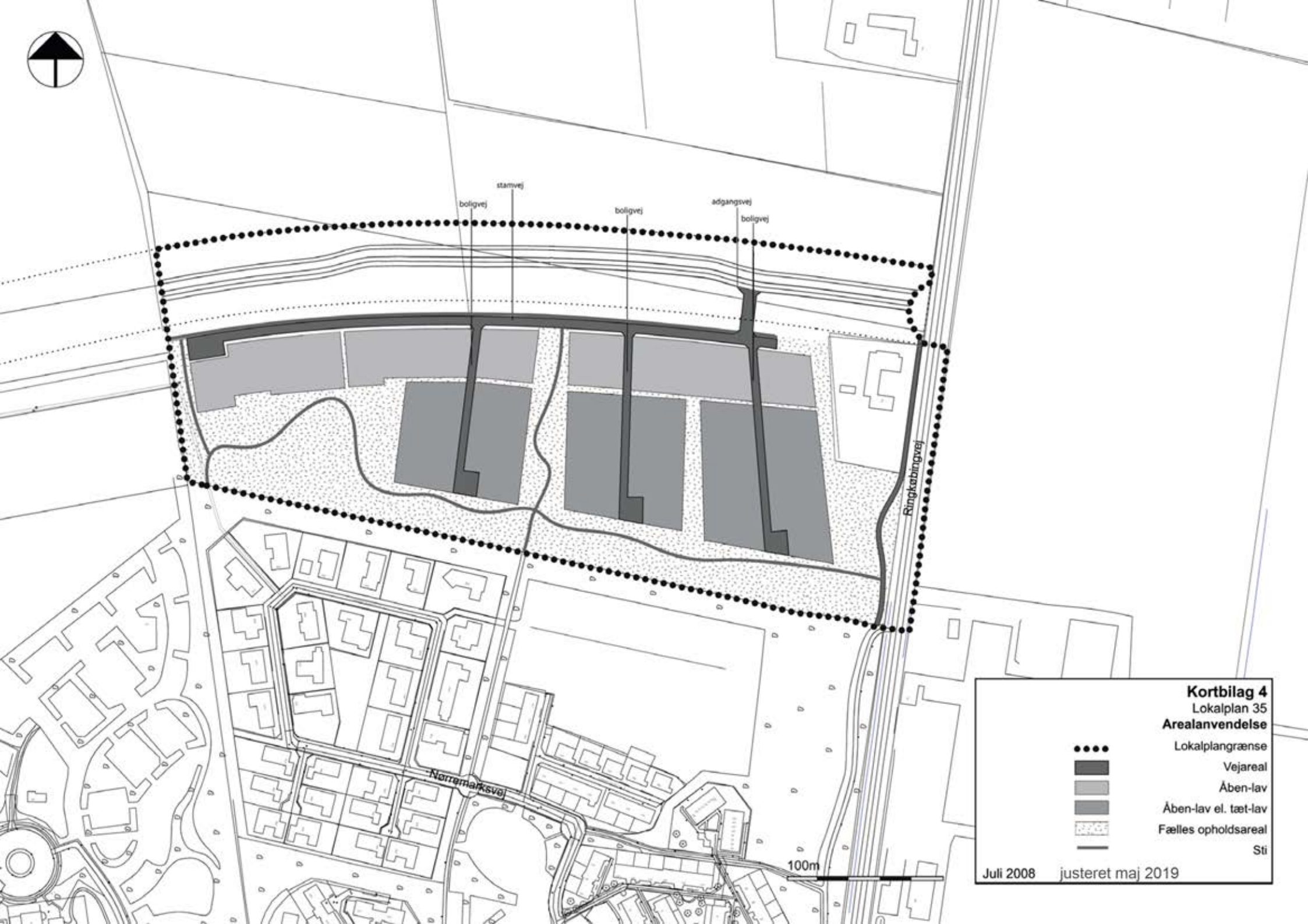
Juli 2008

100m



September 2008

JUSTERET MAJ 2019



Kortbilag 4
Lokalplan 35
Arealanvendelse



Lokalplangrænse



Vejareal



Åben-lav



Åben-lav el. tæt-lav



Fælles opholdsareal



Sti

Juli 2008

justeret maj 2019

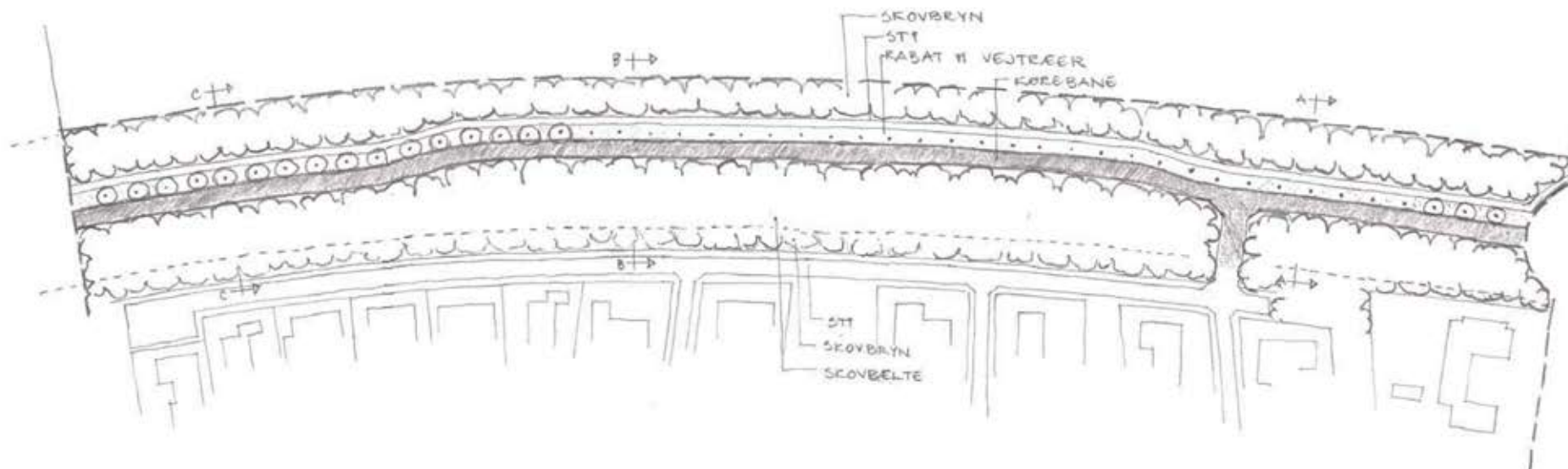


Kortbilag 5
Lokalplan 35
Illustrationsplan A

..... Lokalplangrænse

*Mulig indretning af
lokalplanområdet.*

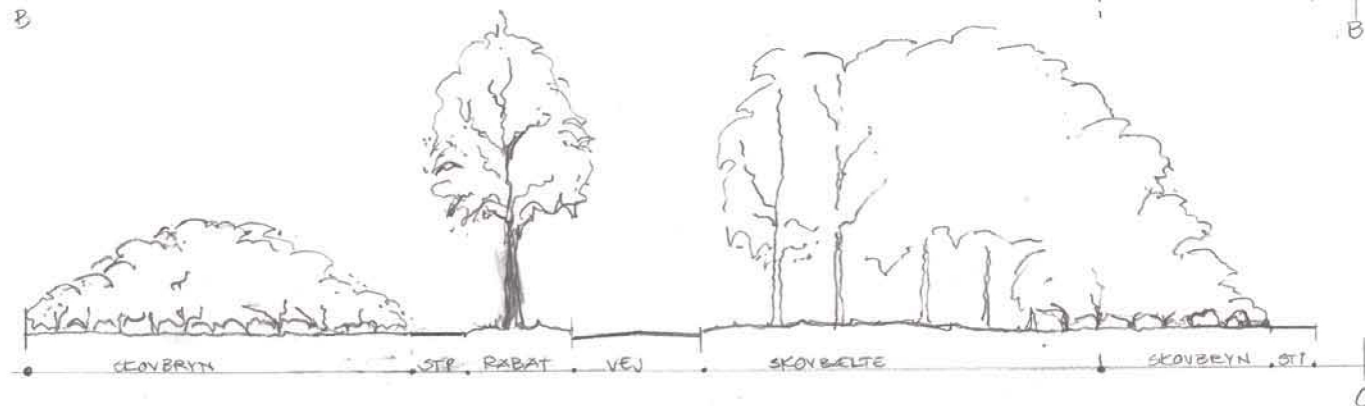
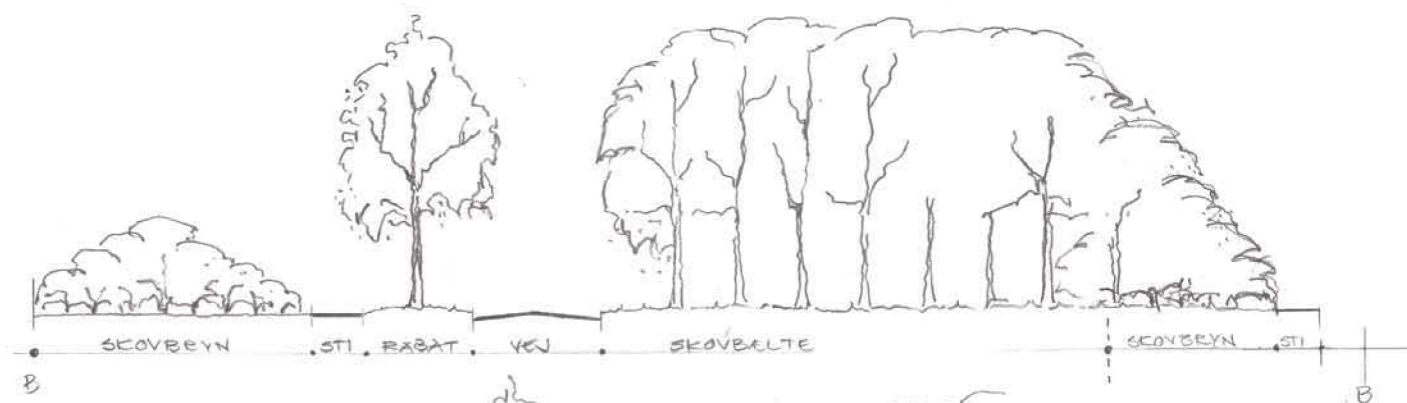
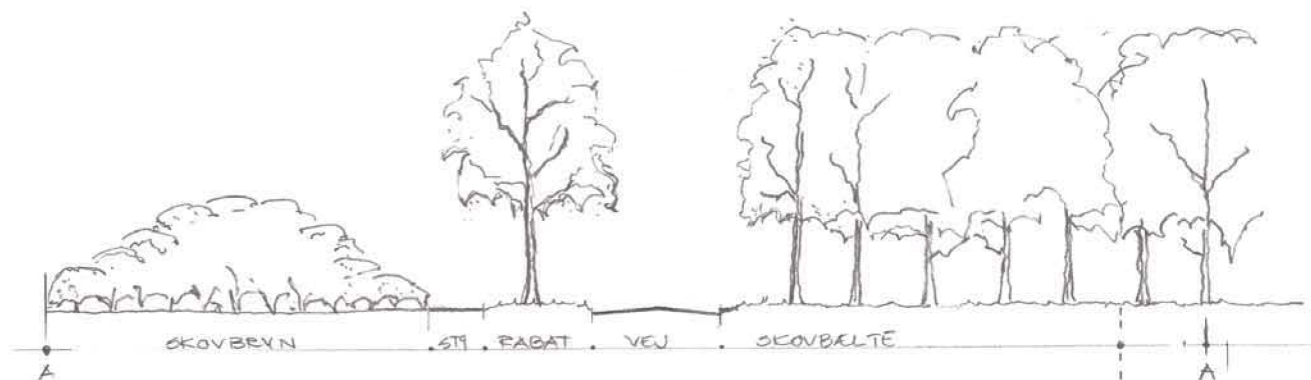
JUSTERET MAJ 2019
Juli 2008



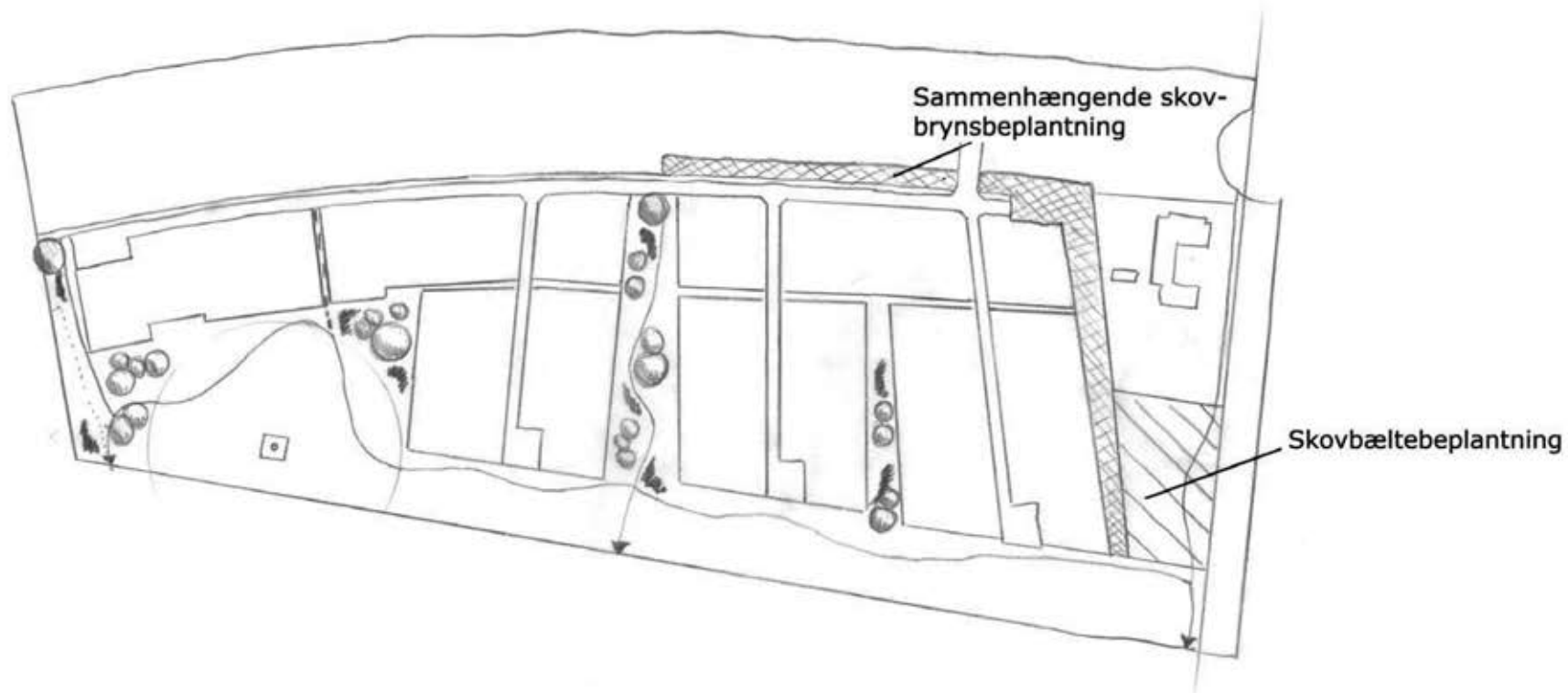
--	--	--	--	--

Principplan - forbindelsesvej

justeret maj 2019



Kortbilag 7
 Lokalplan 35
 Principsnit - forbindelsesvej



Kortbilag 8

Lokalplan 35

Principtegning delområde 5



Solitære træer og trægrupper

Buskgrupper

Juli 2008

justeret maj 2019



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk

MILJØSCREENING



Plan og Vækst
Bytoften 2
6800 Varde

Tlf. 79946800
www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk

SAGSFAKTA

LOKALPLAN 23.02.L16
For boliger vest for Ringkøbingvej i Varde
Dok.nr.: 65618-19
Sagsbehandler: ibhe

Indhold:

Side 1 til 8:	Miljøscreening
Side 9:	Bilag 1 - Oversigtskort
Side 10:	Bilag 2 - Lokalplankort



BAGGRUND FOR SCREENINGEN

Den 16. maj 2017 trådte bestemmelser om "Miljøvurdering af planer og projekter og af konkrete projekter" i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at miljøhensyn integreres i udarbejdelsen af blandt andet planer. Dette sker med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Overstående planforslag er omfattet af "Miljøvurdering af planer og projekter og af konkrete projekter. Der er derfor foretaget en indledende vurdering, jf. §8, stk. 2, nr. 1, i forhold til de relevante kriterier i lovens bilag 3 og høring af berørte myndigheder, jf. §32.

Formålet med nærværende screening er at afklare, om der efterfølgende skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering eller ej.

LOKALPLANDOKUMENTET GÅR UD PÅ:

At give mulighed for at erstatte nuværende lokalplan 35 med nye bestemmelser i lokalplan 23.02.L16, for et område som udgør et areal på ca. 9,7 ha og omfatter matr.nr. 113d, 30dc, 30dp, 30do, 30dn, 30dm, 30dl, 30dk, 30di, 30dd, 30de, 30df, 30dg, 30dh, og 7000al, Varde markjorder, samt fremtidige matrikler inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er uændret.

Lokalplan 23.02.L16 giver mulighed for at der kan opføres åben-lav boligbebyggelse i yderligere 2 delområder, benævnt 2a og 2b.
Øvrige bestemmelser er uændret.

I den oprindelige lokalplan 35, er der indarbejdet en del forhold som er afledt af den forudgående miljøscreening, og som stadig vil være gældende i lokalplan 23.02.L16. Nærværende miljøscreening forholder sig primært til nye forhold, som ikke har indgået i det oprindelige lokalplanarbejde for området.

KONKLUSION

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 10 skal omfatte.
Skemaet fremgår på de næstfølgende sider.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da den nuværende og fremtidige anvendelse til boligformål ikke påvirker området yderligere, end hvad tidligere er givet tilladelse til.

LOKALPLAN 23.02.L16 FOR BOLIGER VED FOR RINGKØBINGVEJ I VARDE. Dato: 10. april 2019 Udfyldt af: ibhe	Ikke aktuelt	Ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning (medfører miljørapport)	Tjeklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et planforslag har væsentlige miljømæssige konsekvenser. Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter. Begrundelser/bemærkninger: (Inkl. initialer/afd./dato for kommentar) Med mindre andet står beskrevet, er feltet udfyldt af sagsbehandler den anførte dato.
BY- OG KULTURMILJØ & LANDSKAB						
BYARKITEKTONISK VÆRDI Fx: Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel/æstetisk påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på området. Mindre ændring i lokalplanbestemmelser giver mulighed for også at bygge parcelhuse i 2 mindre delområder benævnt 2a og 2b, i stedet for udelukkende række- eller klyngehuse. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Planen bidrager med et øget udbud af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i Varde, hvilket bidrager til en forøgelse af det samlede boligudbud, hvorved mobiliteten i boligmarkedet øges.</i>
LANDSKABSARKITEKTONISK VÆRDI Fx: Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning, større uforstyrrede landskaber.		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på området. Området er tidligere landbrugsjord.
KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD Fx: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinje, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger, Geografisk rammeområde, Værdifulde geografiske områder og udpeget kystlandskab..		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på kulturarv og oldtidsminder. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Tværs gennem lokalplanområdet (øst/vest) er registreret et dige omfattet af Museumslovens § 29a. Diget må nødvendigvis nedlægges i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Den kulturarvmæssige værdi af diget vurderes som ringe, da det system af sammenhængende diger og markskel som diget oprindelig har været en del af er pløjet bort eller forsvundet ved byudvikling. Konklusion var at: Et bevaringsværdigt dige er blevet undersøgt nærmere og det viste sig, at den kulturarvmæssige værdi af diget er ringe, da det sammenhængende net af diger og markskel, som det konkrete dige engang var en del af, ikke længere eksisterer.</i>

GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING Fx: Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område? Driftsformer, plantevalg og beplantning ift. bygelse		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på området. Den grønne fredskov langs byggelinje er ikke berørt af lokalplanen bestemmelser.
NATURBESKYTTELSE						
DYRE- OG PLANTELIV SAMT BIOLOGISK MANGFOLDIGHED Fx: Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Spredningskorridor for vilde dyr, Bilag 4 arter		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på dyre og planteliv i området. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Den eksisterende anvendelse af arealet er landbrugsjord med forskellige markskel samt en landejendom. Med lokalplanen gives mulighed for et større sammenhængende friareal mod syd. Spredningskorridorerne vurderes derfor at blive forbedret med lokalplanen, når de fælles opholdsarealer er etableret.</i>
NATURBESKYTTESINTERESSER Fx: § 3-sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinje, Strandbeskyttelseslinje. Særligt beskyttelsesområde, Natura 2000	X					Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på naturbeskyttelsesinteresser. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Området ligger ca. 1,25 km fra det nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området. Planen vil således ikke kunne påvirke forekomsten af bilag IV-arter.</i>
SKOVREJSNING Fx: skabes eller fjernes der skov?	X					Der er ikke planlagt skovrejsning, og er derfor ikke aktuelt for området. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Lokalplanområdet udgør en del af et større område nordøst for Varde udpeget som skovrejsningsområde i regionplanen. Skovrejsningsområder er områder hvor skovrejsning er ønskelig, men ikke et krav. Lokalplanen følger ikke op på udpegningen.</i>
FORURENING						
LUFT Fx: luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på luftkvaliteten i området Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Trafikmængden vurderes relativt begrænset og vil ikke give anledning til luftforurening af betydning.</i>

						Individuelle brændeovne kan dog medføre partikeludledning. (til gene for brugere i området, red. ibhe).
LYS OG/ELLER REFLEKSIONER Fx: Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafik- anlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter.		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på området.
JORD Fx: Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde- /udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion. Jordhåndtering, områdeklassifice- ring		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på jordklassificeringen. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Planen inddrager ikke arealer med væsentlige naturværdier, da der er tale om landbrugsjord.</i> <i>Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord. Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.</i>
GRUNDVAND Fx: 300 m beskyttelseszone til vandforsyningsan- læg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forure- nende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver. OSD-område, Fremtidig vandforsyningsområde. Indvindingsopland til vandværker		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på grundvandet. Der er i lokalplan 35 (og forslag til 23.02.L16 taget højde for afstandskrav til nuværende boring, samt frilagte arealer, og at der kun må gødskes i begrænset omfang, og kun i etableringsfasen af græsarealer m.v. i begrænset omfang. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Grundindvindingsoplandet i Varde Nord kan blive belastet, da der foregår en stor udbygning af Varde Nord. Denne lokalplan er kun en del af denne udbygning. De fleste af udbygningerne er dog vurderet i forbindelse med kommuneplantillæg 29. (ift. KP 2004 til 2016, red. ibhe)</i> <i>Forureningsrisikoen forsøges minimeret ved at stille krav om at der tinglyses servitut om forbud mod sprøjtning og gødskning samt ved at overfladevand skal afledes, samt krav om afstand til indvindingsboringen og råvandsledningen.</i> <i>Området er i Regionplan 2016, Ribe Amt udlagt til et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet er indenfor indvindingsoplandet til Lerpøtvejens Vandværk, der forsyner Varde By og omegn med 80 % af dets vand.</i> <i>Indenfor indvindingsoplande må der ikke udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. Der planlægges ikke potentielt grundvandstruende aktiviteter.</i> <i>I lokalplanområdet er der en drikkevandsboring samt en råvandsledning. For at sikre disse skal der friholdes en fredningszone på 10 m rundt om vandboringen og 2 m på hver side af vandledningen. Ligeledes skal der min. være 50 m fra vandboringen samt 15 m fra råvandsledningen til kloakledninger o.l. anlæg. Disse afstande respekteres i lokalplanen. Derudover ligger det</i>

					<i>meste af lokalplanområdet indenfor en 300 m beskyttelseszone rundt om vandboringen</i> <i>For at sikre drikkevandsinteresserne (samt i øvrigt at respektere de 300 m beskyttelseszone) skal der udarbejdes servitutstiftende bestemmelser med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler samt gødskning indenfor lokalplanområdet. Brug af kunstgødning kan i begrænset omfang tillades i etableringsfasen af græsarealer m.v.</i> <i>Derudover oplyses i lokalplanen, at der for at sikre drikkevandsinteresserne skal udarbejdes servitutstiftende bestemmelser med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler samt gødskning indenfor lokalplanområdet.</i> <i>Brug af kunstgødning kan i begrænset omfang tillades i etableringsfasen af græsarealer m.v.</i> <i>Derudover stilles der i lokalplanen krav om, at overfladevand bortledes via tilkobling til eksisterende regnvandsledning, evt. via et forsinkelsesbassin vest for lokalplanområdet.</i>
OVERFLADEVAND Fx: Udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb, vandmiljøplan, vådområder.		X			Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på overfladevand.
UDLEDNING AF SPILDEVAND Fx: Mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet		X			Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på udledning af spildevand. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Området separatkloakeres. Spildevand ledes til Varde Renseanlæg, mens overfladevand bortledes via tilkobling til eksisterende regnvandsledning, evt. via et forsinkelsesbassin vest for lokalplanområdet før det udledes til recipient.</i>
STØJ OG VIBRATIONER Fx: støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj! Støjgrænser i og uden for planområdet		X			Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på området. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Da lokalplanområdet grænser op til Ringkøbingvej samt den nye forbindelsesvej der på sigt tænkes at forbinde Ringkøbingvej og Ortenvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 58 dB(A).</i> <i>For at imødegå evt. støjgener i lokalplanområdet er der holdt en afstand på ca. 50 m fra nye boligers opholdsarealer til vejmidten.</i>

LUGT Fx: Udlledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på området.
TRAFIK OG TRANSPORT						
SIKKERHED/TRYGHEDE Fx: Oversigtsforhold, trafikstøj, skolevej		X				Trafikken i og omkring området er begrænset. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>I forhold den eksisterende landejendom medfører planen en større trafikmængde. Set i et overordnet perspektiv er der dog tale om en mindre stigning i trafikmængden, hvilken vurderes uden problemer at kunne fordeles på det planlagte og eksisterende vejnet.</i>
TRAFIKAFVIKLING/-KAPACITET Fx: Tilgængeligheden til området med bil eller kollektiv transport samt for cyklende og gående. Øget trafikmængder?		X				Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Lokalplanen udlægger grønne arealer med mulighed for rekreativ anvendelse, herunder stier og forbindelser, der evt. på sigt kan sikre en forbindelse fra Ringkøbingvej til Fritidscenteret ved Lerpøtvej. Lokalplanen sikrer god adgang til for eksempel campus, da der på sigt kan etableres en forbindelsesvej og stisystemer, der binder det nordvestlige og nordøstlige Varde sammen.</i> <i>Boligerne og den nye forbindelsesvej vil afstedkomme lidt mere trafik.</i> <i>I lokalplanen opdeles den hårde og den bløde trafik. Lokalplanområdet indeholder ingen mulighed for gennemkørsel andet end for bløde trafikanter. I forhold til de omkringliggende områder, vurderes den mindre øgede trafikmængde ikke at påvirke trafiksikkerheden væsentligt, da tilkoblingen til det eksisterende vejnet sker via ny rundkørsel og da fordelingen af trafikken på det øvrige vejnet sker via større trafikveje.</i>
RESSOURCEANVENDELSE						
AREALFORBRUG		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på arealforbrug. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Det effektive arealforbrug vil være 5,7 Ha.</i>
ENERGIFORBRUG		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på energiforbrug. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Området forudsættes fjernvarmeforsynet.</i>

VANDFORBRUG		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på vandforbrug.
PRODUKTER, MATERIALER, RÅSTOFFER		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen indvirkning yderligere på råstofforbrug eller deponering i området.
AFFALD Fx: Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer, arbejdstilsynsforhold for renovationsmedarbejdere		X				Justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse vurderes ikke at have nogen yderligere indvirkning på området. Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Affaldstypen afledt af et boligområde er almindeligt husholdsaffald, der håndteres i godkendte systemer.</i>
BEFOLKNING OG SUNDHED						
MENNESKER Fx: belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stresspåvirkning. det fysiske arbejdsmiljø, det psykosociale arbejdsmiljø, tryk i lokalområdet	X					
SUNDHED Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for livsstilsfaktorer herunder: Rygning, Alkohol- og stofmisbrug, Fysisk inaktivitet eller Øvrigt misbrug	X					
BOLIGMILJØ Fx: Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere.	X					
FRILUFTSLIV/REKREATIVE INTERESSER Fx: Skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser		X				Bemærkning fra miljøscreening til nuværende lokalplan 35: <i>Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at området vil rumme et større sammenhængende fælles opholdsareal.</i>
SVAGE GRUPPER Fx: Børn, ældre og borgere med handicap, tilgængelighed for alle?	X					

SOCIALE KONSEKVENSER Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for borgernes sociale deltagelse herunder: Deltagelse i foreningsliv, Benyttelse af lokalområdets muligheder, Socialt netværk generelt	X					
BRAND, EKSPLOSION, GIFTPÅVIRKNING Jf. beredskab ang. fx risikobekendtgørelsen.	X					
BEHOV FOR MILJØVURDERING						
NEJ		JA				
X						

SAMMENFATNING	BEMÆRKNINGER
Forslag til lokalplan 23.02.L16 bevarer rammerne for etableringen af et allerede lokalplanlagt område, samt giver yderligere mulighed for at kombinere åben-lav (parcelhusbyggeri) med tæt-lav (række- og klyngehuse) i 2 mindre delområder benævnt 2a og 2b. Der skal ikke udarbejdes Kommuneplantillæg. De forhold som er screenet for udarbejdelse af ny lokalplan for området giver ikke yderligere påvirkning på området. Områdets nuværende og fremtidige anvendelse og nærværende miljøscreening, vurderes således ikke at have en negativ miljøpåvirkning i området, så udarbejdelse af en miljørapport er nødvendigt.	

BILAG 1 – OVERSIGSKORT FOR LOKALPLAN 23.02.L16



BILAG 2 – LOKALPLANKORT 23.02.L16

