

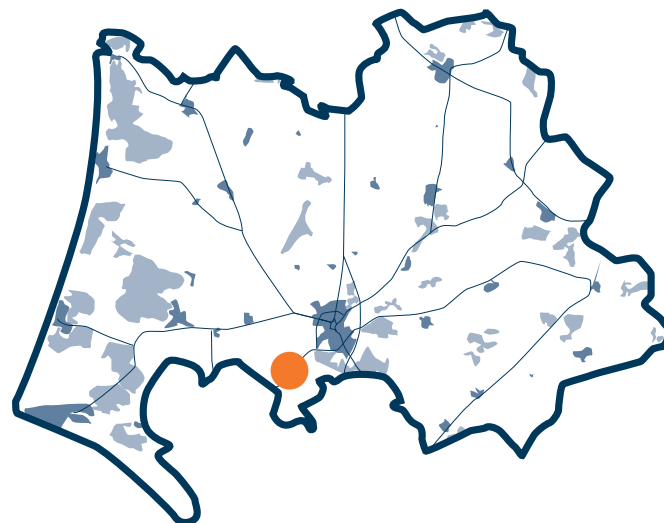


Lokalplan

02.01.L03



Lokalplan **02.01.L03** Boliger i Alslev



Alslev

Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til lokalplan 02.01.L03 har været fremlagt i offentlig høring fra den 15.09. 2021 til den 13.10. 2021.

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	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	7
§ 4. Udstykning.....	7
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	22
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	26
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	27
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	27
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	28
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	30
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	31
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	34
SERVITUTTER	36

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort
Kortbilag 2: Eksisterende forhold
Kortbilag 3: Delområder

Kortbilag 4: Illustrationsplan
Kortbilag 5: Illustrationsplan – Delområde 1
Kortbilag 6: Illustrationsplan – Delområde 2 og 3
Kortbilag 7: Illustrationsplan – Delområde 2 og 3 – tæt-lav

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at udlægge et område til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelserne skal have adgang til fælles grønne arealer.
- + Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre, at ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende boligtypologier i omkringliggende område, men med nutidige præg gennem materialevalg mv. Arkitektonisk er det ideen, at området skal være præget af huse, der forholder sig til hinanden i højden. Derfor er etagehøjde begrænset til 2 etager.
- + I lokalplanen udlægges der områder til fælles benyttelse. De fælles opholdsarealer skal indrettes som rekreative, grønne områder med mulighed for både leg og ophold.
- + Ved boligvejene og de grønne fællesarealer i lokalplanen er der mulighed for lokal håndtering af regnvand for at klimasikre området.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at Varde Kommune har vurderet, at der indenfor den kommende tid bliver brug for flere boliggrunde i Alslev. Kommunen ønsker at skabe spændende og attraktive boligområder af høj kvalitet med mulighed for forskellige boligtyper.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Boligområdet kommer til at fremstå grønt med mulighed for lokal håndtering af regnvandet som en del af gadebilledet og som en del af de grønne fællesarealer.

Derudover fastlægger lokalplanen vej- og stisstrukturen for området, som skal sikre en god og direkte forbindelse til Alslev og de omkringliggende rekreative områder.

Realiseres lokalplanen vil det give mulighed for at øge udbuddet af attraktive boliggrunde i Alslev.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Alslev og afgrænses mod øst af trafikvejen Hjerting Landevej, der udgør hovedfærdselsåren mellem Hjerting og Varde. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af det åbne land, mens området mod vest afgrænses af Alslev by med parcelhuse og Dinnsens Skovpark. Sydvest afgrænses lokalplanområdet et grønt rekreativt område og det åbne land.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 15 ha og omfatter matr. 59, 15I samt dele af 3a, 3dc, 13a og 22a, Alslev By, Alslev.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Lokalplanområdet ligger mellem Hjerting Landevej og et boligkvarter med parcelhuse i Alslev og bliver brudt op af Forumvej, som er den direkte vej til Alslev fra Hjerting Landevej. I dag er området landbrugsarealer i omdrift.

Omkringliggende områder

Ved vedtagelsen af lokalplanen overgår lokalplanområdet til byzone og anvendes til boligformål.

Alslev er en landsby 7 km syd for Varde og ligger placeret i et naturskønt område med Alslev Ådal med store landskabelige værdier. I Alslev by findes en dagligvarebutik, forsamlingshus, børnehave, skole, kirke samt enkelte håndværksprægede virksomheder.



Lokalplanområdet set fra vest mod øst.



Lokalplanområdet set fra Hjerting Landevej.



Grønt område, som lokalplanområdet grænser op til mod sydvest.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

At fastlægge lokalplanområdet til åben-lav og tæt-lav bebyggelse med fælles grønne områder.

At give bebyggelserne mulighed for et varierende arkitektonisk udtryk, men så der opnås et helhedsindtryk indenfor lokalplanområdet.

At sikre en funktionel og trafiksikker vejbetjening.

At muliggøre vejforbindelse til områdets fremtidige udbygning.

At fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialevalg.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

BOLIGFORMÅL

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 59, 15I samt dele af 3a, 3dc, 13a og 22a, Alslev By, Alslev.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen

Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde bliver anlagt med gode vejforhold, samt stier for bløde trafikanter. Rekreative grønne områder skal være anlagt til fælles ophold.

Lokalplanen lægger op til, at ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende boligtypologier i omkringliggende område, men med nutidige præg gennem materialevalg mv. Der skabes på den måde et varierende arkitektonisk udtryk ved brugen af nye materialer, men helheden skabes ved at tagematerialer holdes mørke og matte.

Lokalplanen giver mulighed for at boligområdet kommer til at fremstå grønt med mulighed for lokal håndtering af regnvandet som en del af gadebilledet og som en del af de grønne fællesarealer.

Lokalplanområdet skal anlægges med stier, så man kan komme sikkert ind til Alslev by og skole fra boligområdet. Derudover skal der sikres støjafskærmning ud mod Hjerting Landevej for at sikre mod støjgener. Denne støjafskærmning skal indarbejdes i stisystemet som et grønt rekreativt bælte i lokalplanområdet.

af denne lokalplan til byzone.

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

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boliger samt grønne fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.

Delområde 1 udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde 2 udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 3 udlægges til fælles grønt areal.

- 3.2 I delområde 1 må der opføres fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse)*.
- 3.3 I delområde 2 må der opføres fritliggende enfamiliehuse, dobbelhuse, rækkehuse, kæde- eller klyngehuse.
- 3.4 Delområde 3 må anvendes til fælles grønt område, hvor der kan etableres rekreative formål. **

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Grunde til boligformål i åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 800 m² og må maksimalt være 1200 m².
- 4.2 Grunde til boligformål i tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 300 m² og må maksimalt være 600 m².

*Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelhuse kan ikke have vandret lejlighedsskel.

**Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning

4.3 Udstykningen skal udføres som i princippet på kortbilag 4.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Anemonevej og Plutovej. Vejadgang til området må kun ske som vist i princippet på kortbilag 4.

De enkelte delområder vejbetjenes med boligveje. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 4.

Der må ikke etableres beplantning, skiltning mv. inden for oversigtsarealerne og vejbyggelinje.

Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til Hjerting Landevej eller Forumvej.

Der må kun etableres én overkørsel til boligvej pr. grund med en maksimal bredde på 5 m.

Både Plutovej og Anemonevej er anlagt som stamveje, hvor lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra.

I lokalplanområdet anlægges vejene som boligveje i et kurvet forløb. Dette vil være med til at sænke hastigheden og området vil fremstå roligt og trygt.

Bredden af indkørslen til hver bolig begrænses med det formål at åbne mulighed for grøfter mellem bolig og anlagt vej og for at ikke hele arealet mod vejen belægges og benyttes til parkering.

5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

Boligveje udlægges i en minimumsbredde på 11,5 m og anlægges med en min. 5,5 m bred kørebane.

Boligvejen anlægges således:

0,5 m græs - variabel grøft - 1 m rabat - 5,5 m kørebane – 1,5 m fortov - 1,5 m græs.

For enden af boligvejene etableres vendepladser. Vendepladserne skal dimensioneres, så de minimum opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.

5.3 TVÆRPROFIL

Boligveje udformes som vist på principsnit A.

Stier udformes som vist på principsnit B og C

Boligvejene anlægges med et fortov i den ene side, så de bløde trafikanter sikret kan færdes i lokalplanområdet.

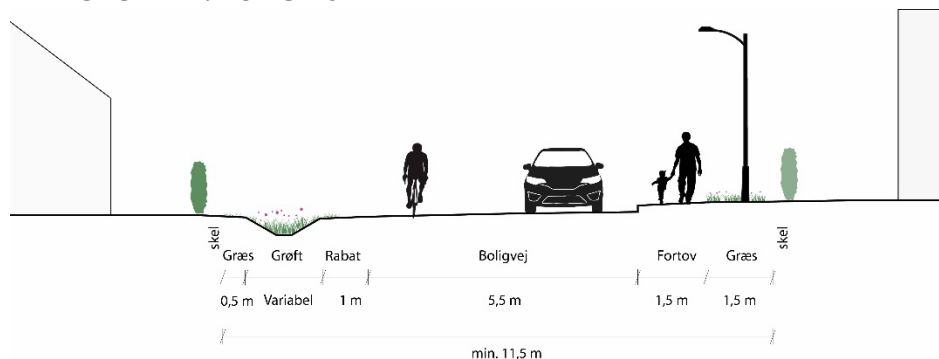
Klimaændringerne og de øgede nedbørsmængder gør det vigtigt at forsøge, at håndtere regnvand dér, hvor det falder, så det ikke belaster kloaksystemet. Derfor vil veje og stier anlægges således, at regnvand fra veje og stier samles i render og grøfter, der har fald mod de lavest beliggende grønne områder, hvor regnvandet kan håndteres.



Eksempel på boligvej med grøft, hvor der gror vilde blomster.

Udover at grøfterne kan opsamle regnvand fra boligvejene, kan de også være med til give området en grøn karakter.

PRINCIPSNIT A: BOLIGVEJE



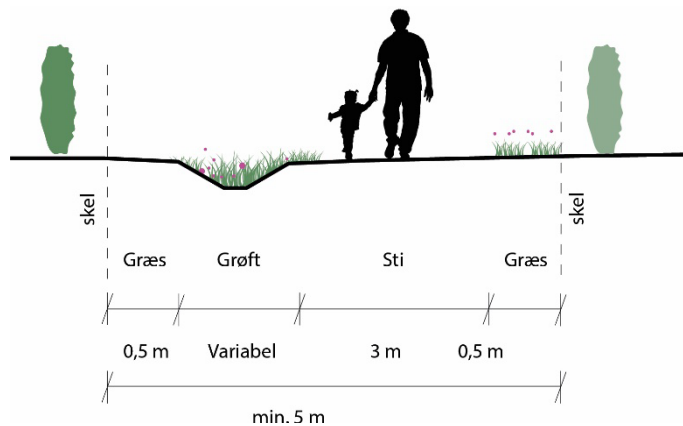
5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

Boligveje udføres i asfalt.

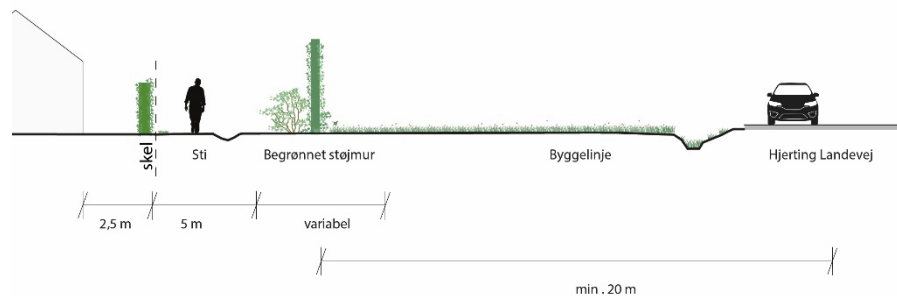
Fortove langs boligveje udføres i en fast belægning

Vendepladserne udføres i asfalt.

PRINCIPSNIT B: STIER



PRINCIPSNIT C: STIER VED STØJAFSKÆRMNING



Ved at fortove langs boligvejene udføres i en fast belægning, sikres en god anvendelse for alle gående.

I delområde 2 kan den faste belægning være to rækker fortovsfliser adskilt af en række chaussesten, så der skabes en sammenhæng med de eksisterende fortove langs Anemonevej.

5.5 BELYSNINGSARMATUR

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og sikre en god oplysning af veje og stier.

Belysningsarmatur langs stier kan være nedfældet i stierne eller have en maks. højde på 4 m.

Belysningsarmatur langs boligveje må maks. have en højde på 6 m.

Belysning skal være nedadrettet og afskærmet.

5.6 PARKERING

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr.:

1 bolig ved åben-lav bebyggelse

Og mindst 1,5 parkeringsplads pr.:

1 bolig ved tæt-lav bebyggelse

Parkering skal holdes på egen grund.

Ved tæt-lav bebyggelse kan der etableres fælles parkering.

5.7 STIER

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kort-bilag 4.

Stier udlægges i en bredde på mindst 5 m og anlægges i en bredde på mindst 3 m.

Veje og stier skal have niveaufri skæring.

Stier udføres i en fast belægning, desuden må stier i forbindelse

Belysningen er en vigtig faktor for et velfungerende miljø, så området fremstår imødekomende og trygt - også om aftenen.

I lokalplanområdet anlægges et stisystem, som skal være med til at sikre en god og sikker adgang rundt i området for bløde trafikanter. Stisystemet kobler sig på eksisterende stier for at være med til at binde lokalplanområdet sammen med Alslev by.

Der anlægges et stisystem i tilknytning til det eksisterende stisystem i Dinnsens Skovpark, så der sikres en god forbindelse til skole og boldbaner.

Ved skellet op til Dinnsens Skovpark og langs nuværende markskel er der regi-

med støjafskærmning og grønne områder også udføres i fint grus eller stenmel.

Der må kun være adgang for gående og cyklister til stierne.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Der fastlægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:
- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 40 % for tæt-lav bebyggelse
- 6.2.2 Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager med en maks. højde på 8,5 m fra eksisterende terræn.

steret beskyttede diger. Derfor anlægges der et grønt areal med stier langs digerne, så de sikres og samtidig vil blive benyttet som et attraktivt grønt element i området – se § 8.4

Ligeledes anlægges der en stiforbindelse i den sydlige del af lokalplanområdet til det grønne område ved vandløbet, Ålegrøften for at sikre en god adgang til rekreative muligheder.

Langs støjafskærmningen anlægges en stiforbindelse for at give en direkte forbindelse rundt i lokalplanområdet adskilt af Forumvej.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan veje og fællesarealer ikke medregnes.

Der ønskes en åben karakter i bebyggelsen. Det opnås gennem restriktion på byggehøjden. Samtidig er bygningskroppen hele tiden i menneskelig skala og der kan hurtigt opnås en relation til omgivelserne.

Skorstene, antenner o.l. er kan være over 8,5 m.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Facader på ny bebyggelse skal opføres i tegl, træbeklædning, skifer, metalplader, fibercement (ikke præget), pudsede facader eller som en kombination heraf.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glans højere end 20*, dog må vinduer, døre og glaspartier have et højere glanstal.

- 7.1.2 Tilbygninger kan udføres med glaspartier

- 7.1.3 Teglfacader kan fremstå som blank, vandskuret eller pudset mur. Hvis facaden udføres som blank mur, skal tegnstenene være bløddstrøgne.

- 7.1.4 Vandskurede eller pudsede facader skal fremstå i dæmpede gullige, brunlige, rødlige, grå eller hvide nuancer jf. nedenstående tabel i angivne NCS-koder** med en tolerance på +/-10% på enten kulør eller sorthed***

BRUN		RØD	
5020-Y10R		4550-Y80R	
3030-Y20R		3030-Y80R	
3030-Y30R		2040-Y70R	
3030-Y40R			
3020-Y20R		GRÅ	
3020-Y30R		4000-N	
3020-Y40R		3000-N	
2020-Y20R		2000-N	
2020-Y30R		1000-N	
2020-Y40R			
HVID		GUL	
0500-N		0520-Y10R	
		1020-Y20R	
		1030-Y10R	

De grålige nuancer kan iblandes op til 2% gul, orange, rød eller grøn.

Byvæksten i Alslev skete primært efter 1960'erne og i begyndelsen af 1970'erne. Derfor er byen præget af parcelhuse for denne periode, men grundet de senere års vokseværk er Alslev blevet udbygget med mange nyere huse. Lokalplanen lægger derfor op til, at ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende typologier, men med moderne præg gennem materialevalg mv.

*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994

En bløddstrøgen teglsten er en maskinel eftergøring af den håndstrøgne sten. Den bløddstrøgne sten har ikke en så jævn og ensartet overflade som maskinsten.

**NCS står for "Natural Color System.

Sådan læses en NCS-farvekode:

5020-Y10R	1030-Y10R	4550-Y80R
-----------	-----------	-----------

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).

4000-N

4000-N farven er ikke kulørt, men neutralt mellem/mørk grå.

De næste to cifre angiver hvor kulørt farven er og er altid efterfulgt af mindst et

BESTEMMELSER

7.1.5 Træbeklædning skal udføres i træ af minimum 2 cm tykkelse.

Træbeklædning må ikke udføres som bjælkehuse*.

Facader i træ skal enten udføres som olieret, naturlig patineret eller i sort.

7.1.6 Fibercement må kun udføres i de i § 7.1.3 angivne farvekoder og tolerancer dog ikke hvid. Fibercementplader må ikke have træprægning eller lign.

REDEGØRELSE

bogstav, der angiver hvordan den er kulørt.

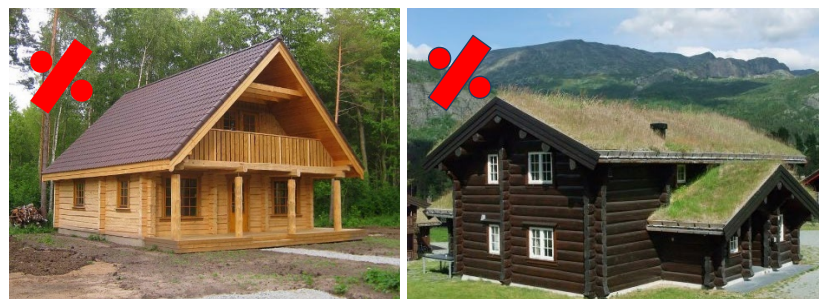
***Tolerance +/- 10% beregnes som:

+/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt

+/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

*Bjælkehuse er træhuse bestående af en trækonstruktion af vandrette bjælker med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget.

Lafte- og bjælkehuse har ofte en meget fremmed arkitektur og skaber stor arkitektonisk forskellighed, så områderne kommer til at virke rodede og usammenhængende.



Eksempel på lafte- og bjælkehuse, som ikke må opføres.

Fibercement kan benyttes som facadebeklædning med plader i fibercement. For at give et enkelt udtryk holdes pladerne i sorte eller mørkegrå nuancer uden prægning.

BESTEMMELSER

7.1.7 Metalplader skal fremstå i sorte eller grå nuancer eller i metallets oprindelige farve og med et glanstal under 22*.

REDEGØRELSE



Eksempel på fibercement brugt som facadebeklædning i kombination med træbeklædning.



Eksempel på ikke tilladt fibercementbeklædning. Fibercementplader, der efterligner træ eller fremstår hvide, kommer hurtigt til at virke kunstige.

Metalplader kan kun anvendes, hvis det afstrømmende vand fra facade, som tilledes den valgte regnvandshåndtering ikke indeholder koncentrationer, der kan medføre problematiske koncentrationer i vandløb, søer eller havet.

7.1.8 Garager, skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller i sort, gråt eller fremstå som ubehandlet eller olieret træ som en let konstruktion.

Der må opføres drivhuse og orangerier i glas.

7.2 TAGFORM

7.2.1 Tage skal udføres som flade tage (built up), saddeltage eller med ensidig hældning.



Eksempler på facader udført med metalplader i metallets oprindelige farve og i sort.

Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Et drivhus, orangeri mv. er en sekundær bebyggelse i glas, som er tiltænkt brugt til vækst af grøntsager, frugt og blomster. Et drivhus, orangeri mv. er tiltænkt kortvarige ophold og dermed ikke beboelse.

Et drivhus kan indrettes med borde, stole, og osv., som kan benyttes i forbindelse med kortvarigt ophold i drivhuset.

Ved at tage udføres som tage udføres som flade tage og saddeltage skabes der en sammenhæng til de eksisterende parcelhuse i nabolaget.

Med saddeltage menes også tage med valm.

Ensidig taghældning vil være en ny tagform i konteksten til de eksisterende huse, men det er tagform, som passer ind i et boligområde med flade tage og saddeltage.

BESTEMMELSER

- 7.2.2 Garager, carporte, skure, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller bygges op som fladt tag uden udhæng.

Drivhuse og orangerier må opføres med en anden taghældning end beboelsesbygningen.

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med tagsten i tegl eller beton, eller udføres i skifer, eternit, metal, tagpap, trædækning eller naturtage som sedum tage.

- 7.3.2 Til tagbeklædning må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Tage skal derfor have en glans på max 20*.

REDEGØRELSE



Eksempler på et fladt med udhæng og ensidig taghældning med garage bygget op med fladt tag uden udhæng.



Eksempler på et sedum tag og på et tag med metalplader.

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

BESTEMMELSER

- 7.3.3 Tage i tagsten, skifer, eternit eller tagpap skal fremstå i sorte eller mørkegrå nuancer.
- 7.3.4 Tage med trædækning skal fremstå med trælister i enten ubehandlet, olieret eller sort træ.
- 7.3.5 Tage med metal skal fremstå i sorte eller grå nuancer eller i metallets oprindelige farve.
- 7.3.6 Tage må også udføres som antirefleksbehandlet sort solcelletag.
- Solceller og solenergianlæg skal enten integreres i tagfladen, så de fremstår plant med tagfladen eller være integreret i tagmaterialet, så taget fremstår som et solcelletag.
- Tagintegreret solcellepaneler udføres med mørkekanter og anti-refleksbehandles, glanstallet må maks. være max 20.
- Solpanelerne placeres, så der visuelt skabes balance i tagfladen.
- Elementerne skal samles, for at give et så enkelt udtryk som muligt. Farven på anlægget skal være i samme farve som taget.

REDEGØRELSE

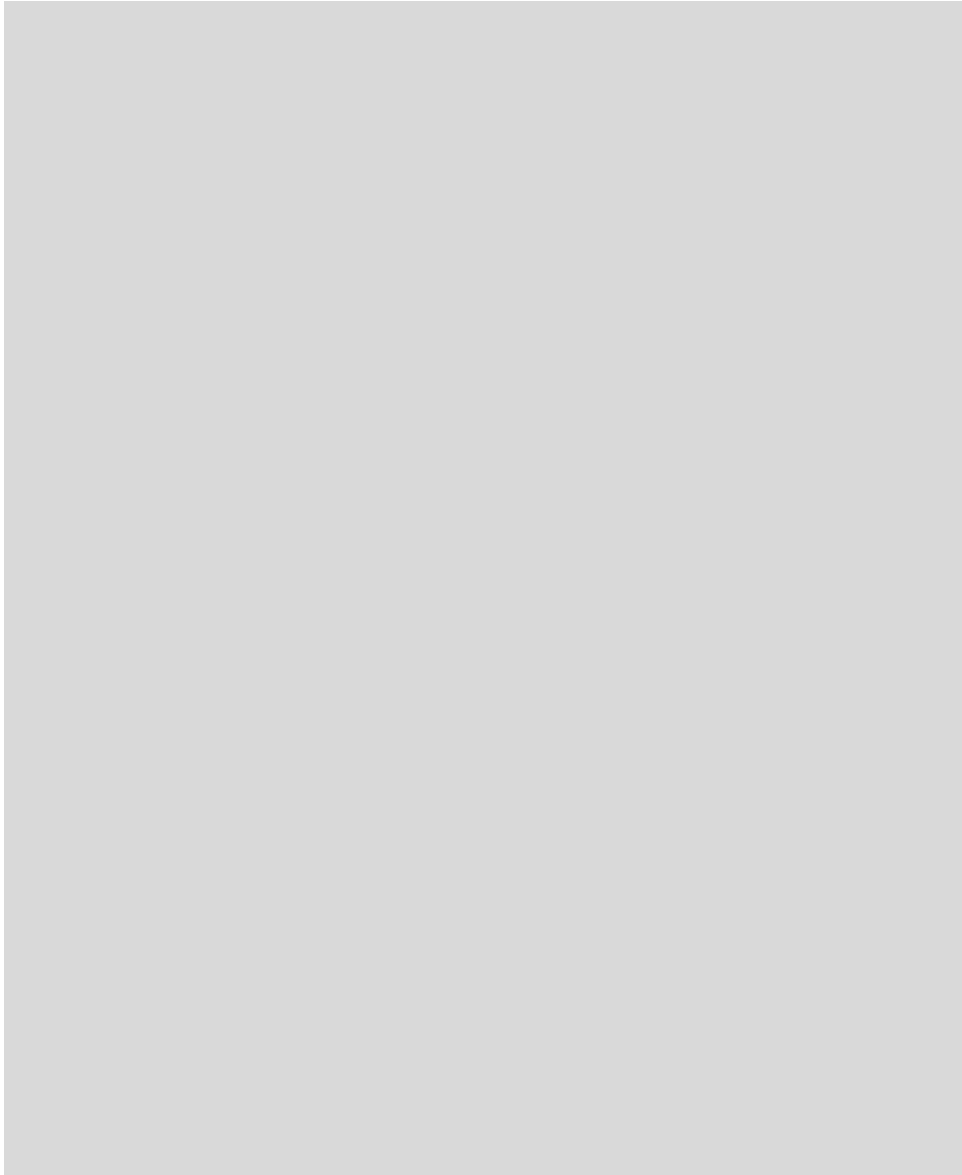
Der må ikke etableres tage med andre farver end sorte, grålige, naturtage eller tag med trædækning for at skabe en farvemæssig sammenhæng i området.



Eksempel på tag med trædækning, som fremstår med ubehandlede trælister.

Ved at have solceller og solenergianlæg integreret i tagfladen eller indbygget i tagmaterialet, vil tagfladen fremstå som en samlet tagflade, som ikke vil vække opsigt.

BESTEMMELSER



REDEGØRELSE



Eksempel på hvordan solceller kan være fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet.



Eksempel på en harmonisk placering, i plan med tagmaterialet.



Eksempel på hvordan solcellepaneler er nedfældet i tagfladen, i plan med tagoverfalden og placeret harmonisk, så der er balance i tagfladen.

BESTEMMELSER

7.3.7 På flade tage skal solceller skjules bag facade – højde på solcelleanlæg må ikke overstige 35 cm

Solcelleanlægget skal skjules således at facadens øverste punkt, som minimum er det samme som solcelleanlæggets øverste punkt*.

REDEGØRELSE



Eksempler på solcelleanlæg, som virker skæmmende, da de ikke er placeret harmonisk, integreret i tagfladen hverken teknisk eller farvemæssigt.

** Solenergianlæg kræver en vinkling hvilket der gives mulighed for på fladt tag. Solenergianlæg på flade tage skjules bag facade så de ikke er synlige fra terræn.*



Eksempel på vinklet solcelleanlæg på fladt tag hvor facade (i dette tilfælde murkrone) skjuler anlægget.

BESTEMMELSER

- 7.3.8 Tage på garager, carporte, skure, udhuse og kviste skal beklædes med samme tagmateriale som beboelsesbygningen eller fremtræde med fladt tag i sort.

Tage på drivhuse og orangerier må opføres i glas.

7.4 DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.

- 7.4.1 Vinduer, døre og garageporte skal have samme farve for den enkelte ejendom.

Karm og ramme på vinduer må ikke samlet være mere end 12 cm i bredde.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

- 7.4.2 Tagrender og nedløb skal udføres i metaller.

REDEGØRELSE

Ved at have vinduer uden brede rammer vil bebyggelsens ydre fremtræden fremstå i et enkelt udtryk.



Eksempel på vinduer med bred karm, og rammer, som ikke har et enkelt udtryk samt eksempel på vinduer, hvor udtryk fremstår enkelt.

Metal tagrender og nedløb kan kun anvendes, hvis det af strømmende vand som tilledes den valgte regnvandshåndtering ikke indeholder koncentrationer, der kan medføre problematiske koncentration i vandløb, søer eller havet.

7.5 PARABOLANTENNER OG SKILTE

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennernes skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må max. have en diameter på 1 m. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 1300 cm². (svarende til ca. et A3-format)

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 I delområde 1 og 2 for åben-lav bebyggelse skal **50%** af grunden skal fremstå "grønt" uden fast belægning med mulighed for at regnvandet kan nedsive.
- 8.2 I delområde 2 for tæt-lav bebyggelse skal **40%** af grunden skal fremstå "grønt" uden fast belægning og med mulighed for at regnvandet kan nedsive.

Belægningen i området begrænses, så der er større mulighed for nedsivning af regnvand på de enkelte grunde.

Med "grønt" menes, at området er beplantet med buske træer, græs eller lign. og ikke belagt med fliser eller bebygget, således at regnvandet har mulighed for at nedsive.

REGNVAND

Regnvand fra taget kan opsamles direkte fra nedløbsrøret i tønder og genanvendes til for eksempel havevanding. En regnvandstønde skal forsynes med et overløb, så regnvandet kan håndteres, hvis tønden fyldes. Overløbet kan for eksempel ledes til nedsivning i græsplæne eller regnbede. Inden for den enkelte grund kan etableres regnbede og lavninger med græsser, hvor vandet kan så i våde perioder. Det er dog ikke alle områder, hvor regnvandet kan nedsive. Der kan også etableres faskiner, hvor igennem regnvandet stille og roligt synker ned i undergrunden uden om regnvandssystemet.

BESTEMMELSER

- 8.3 Fælles opholdsarealer skal udføres som vist i kortbilag 4 med mulighed for områder til håndtering af klimavand i forbindelse med ekstremregn.
- 8.4 Kortbilag 4 er principielt ift. beplantning og der kan plantes frit, men oversigtsarealer må ikke beplantes.
- Beplantning på fællesarealer kan bestå af hjemmehørende arter.

- 8.5 I delområde 3 udlægges areal til et beplantningsbælte som vist på kortbilag 3.
- Beplantningsbæltet skal være min. 15 m fra Forumvej.
- Beplantningsbæltet skal være min. 6 m bredt.
- Beplantningsbæltet skal etableres med beplantning bestående af hjemmehørende arter.
- 8.6 Digerne som vist på kortbilag 2 må kun brydes af én boligvej, støj-

REDEGØRELSE

FÆLLESAREALER

I fællesarealerne er der mulighed for at etablere regnvandsbassin, fordybninger og plantebede til håndtering af regnvand, der understøtter et varieret plante- og dyreliv.

BEPLANTNING I FÆLLESAREALER

Ved at lade beplantning på fællesarealer og i beplantningsbæltet bestå af hjemmehørende arter, kommer området til at fremstå med en landskabelig karakter, der indpasser sig i områdets nærhed til de grønne områder og det åbne land.



Det grønne område, som lokalplanområdet grænser op til mod sydvest.

Der etableres et beplantningsbælte i den nordlige del af delområde 3 for at sikre mod en direkte adgang mod Forumvej, der er en trafikeret vej.

Beplantningsbæltet skal være med god afstand til Forumvej, så det sikres, at trafikanter på Hjerting Landevej kan erkende bilister, som kommer fra Forumvej.

I lokalplanområdet er der registeret beskyttede diger med gamle træer. Digerne

BESTEMMELSER

mur og stiadgang.

Langs digerne skal der holdes min. 3 meters afstand på begge sider af diget før matrikelstel starter.

Denne afstandszone må gerne indgå i et stisystem.

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

Terrænudligning skal ske indenfor egen grund. Terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

- 8.8 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet. *

- 8.9 Skraldespande*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:

- Teglsten, i form af blank mur eller pudset eller vandskuret

REDEGØRELSE

er et vidnesbyrd om udflyttergårdenes jorder, hvor de dannede grænse mellem forskellige afgrøder. Derfor er digerne beskyttede, så dette vidnesbyrd bevares.

Digerne er registreret ved lokalplanafgrænsningen mod Dinnsens Skovpark og som mark- og matrikelstel mellem matr. 15l og 13a. I forhold til realisering af lokalplanen, finder Varde Kommune det nødvendigt at dispensere for gennem-brydning af digerne enkelte steder i forhold til boligvej, støjmur med stiadgang og stiadgang til Dinnsens Skovpark.

Da diget i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen overgår fra landzone til byzone, udgår diget af museumslovens beskyttelse. Kommunen har derfor fastsat en bestemmelse i lokalplanen, der sikrer digets bevaring, når området overgår til byzone.

De beskyttede diger sikres ved at holde en afstandszone og etablere rekreative grønne områder langs digerne. På den måde vil digerne indgå som et attraktivt, grønt element i området og samtidig viderebringes fortællingen om deres oprindelige funktion.

Nedgravning af f.eks. en trampolin, ses ikke som terrænregulering.

I forhold til terrænregulering må der ikke kunne opstå situationer, hvor regnvand fra egen grund ledes til nabogrund, og der må ikke forekomme terrænspring.

*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 DIN Forsyning. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

BESTEMMELSER

som hovedbygninger, jf. pkt. 7.2.

- Malet plankehegn med farver som i pkt. 7.2 udført som klinkbygget eller 1 på 2.
- Perforeret metalplader, der får patina med tiden eller som har en dæmpet mørk farve.
- Beplantning

8.10 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser**.

8.11 Der skal etableres støjafskærmning ud mod Hjerting Landevej, så Miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes***

Støjafskærmningen skal opføres i støjabsorberende materiale.

Støjafskærmningen skal fremstå grøn, beplantet med klatreplanter.

REDEGØRELSE

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

STØJAFSKÆRMNING

***Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 " Støj fra vej".

For at sikre at støjafskærmningen ikke reflekterer lyden ud mod vejen, skal afskærmningen være i et støjabsorberende materiale.

Ved at have en beplantet støjafskærmning kan det være med til at give et grønt udtryk til området.



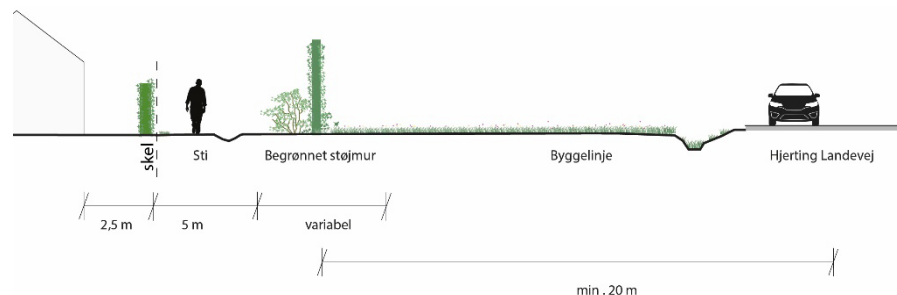
Eksempel på støjafskærmning med stedsegrønne klatreplanter.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved ny anlæggelse placeres i vej- og vendearealer.
- 9.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 9.3 Der kan placeres pumpestationer/spildevandspumper i fælles arealer i tilknytning til vejarealet.
- Desuden kan der placeres en pumpestation som i princippet vist på kortbilag 5.
- 9.4 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.
- 9.5 Solenergianlæg skal være indarbejdet som integrerede elementer i tagfladen - se § 7.4.6.

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

PRINCIPSNIT C – STØJAFSKÆRMNING VED HJERTING LANDEVEJ



Fra vejmidte på Hjerting Landevej er der en byggegrænse på 20 m. Derfor kan støjafskærmningen først placeres derefter. Byggegrænsen sikrer muligheden for at udvide vejen - herunder muligheden for at anlægge en evt. cykelsti på et senere tidspunkt.

Med "integreret" menes, at elementer skal ligge plant med og flugte tag- eller facadebeklædning, og må således ikke være monteret oven på denne.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vand- og spildevandsforsyning.

Der er etableret støjafskærmning ud mod Hjerting Landevej.

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.

Der er etableret stier i delområderne og fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.3 inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug i det enkelte delområde.

Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. pkt. 8.8.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.9.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

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

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

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, dvs. vejarealer og fælles opholdsarealer.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune*.

*Varde Kommune er ikke forpligtiget til at være medlem af grundejerforeningen for evt. usolgte kommunale grunde inden for lokalplanområdet.

- 11.4 Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller optage grundejerforeninger for tilgrænsede områder.
- 11.5 Varde Kommune er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen for usolgte grunde.

§ 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.

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.

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.

BESTEMMELSER

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

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af

Varde Byråd den 09.09. 2021.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af
Varde Byråd den 16.12.2021.

P.b.v



Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

KOMMUNEPLAN



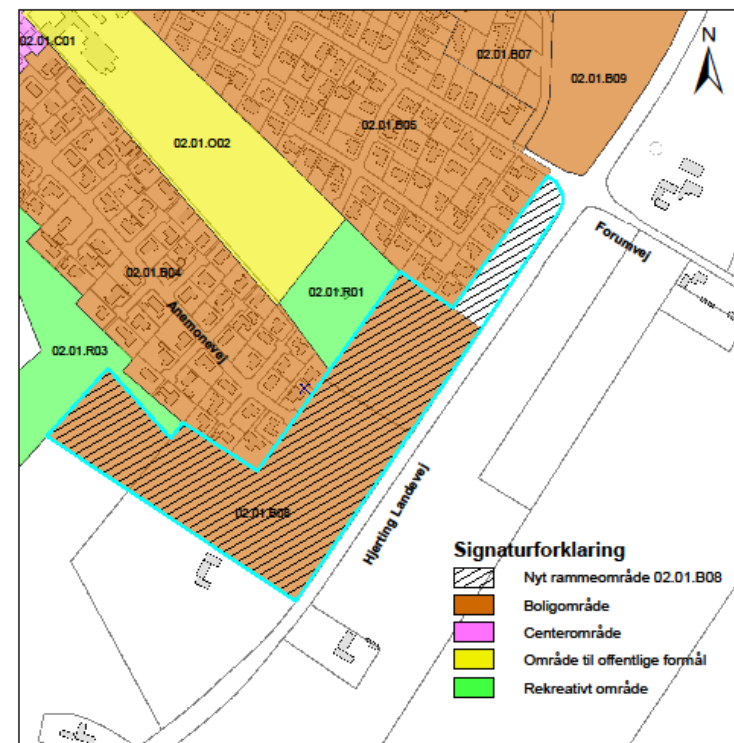
Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 02.01.B08 og 02.01.B09 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

02.01.B08 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 2 etager, bebyggelsesprocent 30%.

02.01.B09 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 2 etager, bebyggelsesprocent 30%.



Copyright: Geodatastyrelsen, SDPE, COWI, Varde Kommune

Kort: Ny afgrænsning af rammeområde 02.01.B08 til boligområde

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelsen om anvendelsen og omfanget af rammen 02.01.B08 fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af lokalplan 02.01.L03 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvor afgrænsningen af rammeområde 02.01.B08 ændres og som fastsætter anvendelse til boligformål med både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 2 etager, bebyggelsesprocent 40%.

UDPEGNINGER

DRIKKEVANDS- OG GRUNDVANDSINTERESSER

Beliggenheden for lokalplanområdet er meget robust i forhold til grundvandsinteresser. Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser og særlige drikkevandsinteresser, og der er intet vandværksindvindingsområdet i nærheden.

I forhold til grundvand og drikkevandsinteresser er lokalplanområdet derfor velegnet til boligformål.

LANDSKAB

Området ligger i landbrugslandskaber og en mindre del syd for Forumvej indgår i et overgangsskabelandskab. Det vurderes ikke at påvirke i negativ grad på landskabet, da der er tale om et begrænset område, som er afgrænset af et parcelhusområde og Hjerting Landevej.

SÆRLIGT VÆRDIFULDT LANDBRUGSOMRÅDE

Lokalplanområdet er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres, at arealforbruget begrænses mest muligt og at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder.

Dette er der taget højde for, da det er et begrænset område, der i forvejen grænser op til et parcelhusområde og det meste af området er allerede kommuneplanlagt til boligformål.

HOVEDINDSATSOMRÅDE

Ca. 2800 m² i den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for Varde Kommunes afgrænsning af hovedindsatsområder, hvor det er ønskeligt at skabe et sammenhængende naturområde med biologisk diversitet. Dette område er på nuværende tidspunkt landbrugsareal i omdrift, og ligger desuden afgrænset af gårdbebyggelse og er nabo til parcelhusområde langs

Toftnæsvej. Den vestlige områdeafgrænsning støder op til Hjerting Landevej.

Det vurderes derfor ikke, at arealet vil kunne indgå i et sammenhængende planlagt naturområde på denne strækning.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

LANDSKABSKARAKTEROMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for Esbjerg Bakkeø.

Esbjerg Bakkeø ligger i den sydvestlige del af kommunen og strækker sig på tværs af kommunegrænsen mod syd/sydvest. Området adskiller sig fra de omkringliggende karakterområder ved at være en afgrænset bakkeø, der mod nord, syd og øst afgrænses af smeltevandsdale og -sletter.

Landskabskarakteren præges især af et let bølget terræn, der opdeles i overvejende store intensivt dyrkede flader afgrænset af levende hegn, vandløb og enkelte diger.

I lokalplanområdet ses landskabskarakteren det let bølget terræn opdelt i intensivt dyrkede flader med levende hegn og diger i den sydlige del af området. Terrænet vil blive brugt fremadrettet som karaktertræk for området, hvor lavninger og diger vil indgå som et grønt rekreativt areal.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for DIN Forsyning.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

REDEGØRELSE

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

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

SPILDEVANDSPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor området nord for Forumvej, delområde 1 udlægges til separatkloakering, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg og området syd for Forumvej, delområde 2 udlægges til spildevandskloakering.

TRAFIKSIKKERHEDSPLAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

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.

Konklusionen af screening 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 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.

I screeningen blev der fokuseret på mulighederne for at mindske støjgener fra Hjerting Landevej ved at etablere en støjmur samt etablere grønne rekreative arealer med et stisystem, som sikrer de beskyttede diger og det nærliggende §3 beskyttet vandløb.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

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 bi-

lag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger over 380 m fra nærmeste Natura 2000-område, som er ved Alslev Å. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

NATURBESKYTTelsesLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skovbygge-
linje

Lokalplanområdet grænser op til en skovbyggelinje.

Lokalplanen overholder eksisterende beskyttelseslinier.

§ 3-områder

Lokalplanområdet grænser op til § 3 beskyttet vandløb.

Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i og omkring vandløbet.

JORDFORURENINGSLOVEN

Landzone

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

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

Dermed vil der ikke være anmeldeligt 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. jord-

forureningslovens § 72b.

STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til Hjerting Landevej, der er en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved ny-byggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje.

Dette er taget højde for ved at planlægge for støjafskærmning op mod Hjerting Landevej.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje".

VEJLOVEN

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

Boligveje udlægges som private fællesveje.

VEJNAVN

Det fastsættes at fremtidige boligveje benævnes:

For delområde 1: Månevej

Månevej er i tilknytning til Plutovej og referer til kvarterets vejnavne med planeter, hvor alle planeter allerede er i brug.

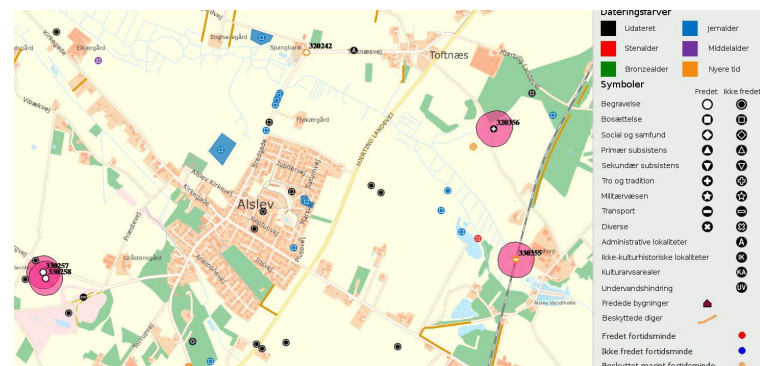
For delområde 2: Anemonevej

Da vejadgangen sker som en forlængelse af den eksisterende Anemonevej, er det hensigtsmæssigt at videreføre dette vej-

navn.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

ARKVEST Arkæologi Vestjylland gør opmærksom på, at lokalplanområdet befinder sig inden for et område, hvor museet ikke uden en forudgående forundersøgelse kan udtale sig om, hvorvidt der er fortidsminder og deres væsentlighed. Topografisk set er det forventeligt, at der kan være fortidsminder på arealet. Desuden er der i nærområdet registreret flere gravhøje samt huse og grave fra jernalderen, som kan ses på nedenstående kortbilag



For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er

foretaget en forundersøgelse.

ARKVEST Arkæologi Vestjylland tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er

- Dok om byggelinier m.v., vedr. 11bs

Byggelinje på 20 m fra kørebanemidte for Hjerting Landevej. Dette vedrører matr. 3dc, 59, 15 I og 13a Alslev By, Alslev.

- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 13a

Vandledning på tværs af matr. 13a Alslev By, Alslev.

- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 1d

Hovedvandledning med tilhørende stikledninger og ventiler på

matr. 13a og 15I Alslev By, Alslev.

- Dok om kabelanlæg - Marbæk/Kokspang, vedr. 11bs

Sædvanlig deklaration om kabelanlæg, som er tinglyst for matr. 22a. Alslev By, Alslev.

- Forkøbsret/tilbagekøbsret - Byggeretligt skel til 3bx

Byggeretligt skel til matr. 3bx, Alslev By, Alslev. Forkøbsret på den del af matr. 3a, som grænser op til 3bx

- Dok om kabelanlæg m.v. vedr. 3aI, 3ex

Sædvanlig deklaration om kabelanlæg, som er tinglyst for matr. 59 Alslev By, Alslev.

LOKALPLAN 02.01.L03 FOR BOLIGER I ALSLEV

KORTBILAG 2

EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Eng
-  Hede
-  Mose
-  Sø
-  Skovbyggelinjer
-  § 3-beskyttet vandløb (offentligt vandløb)
-  Beskyttede diger - bufferzone 3 m på hver side af diget
-  Vandledning - bufferzone på 1m fra anlæggets centerlinje

Ejerlav: Alslev By, Alslev

Dato: Nov. 2020

Målestok: 1:10.000

Papirstørrelse: A4



LOKALPLAN 02.01.L03 FOR BOLIGER I ALSLEV

KORTBILAG 3

DELOMRÅDEKORT

Signaturforklaring

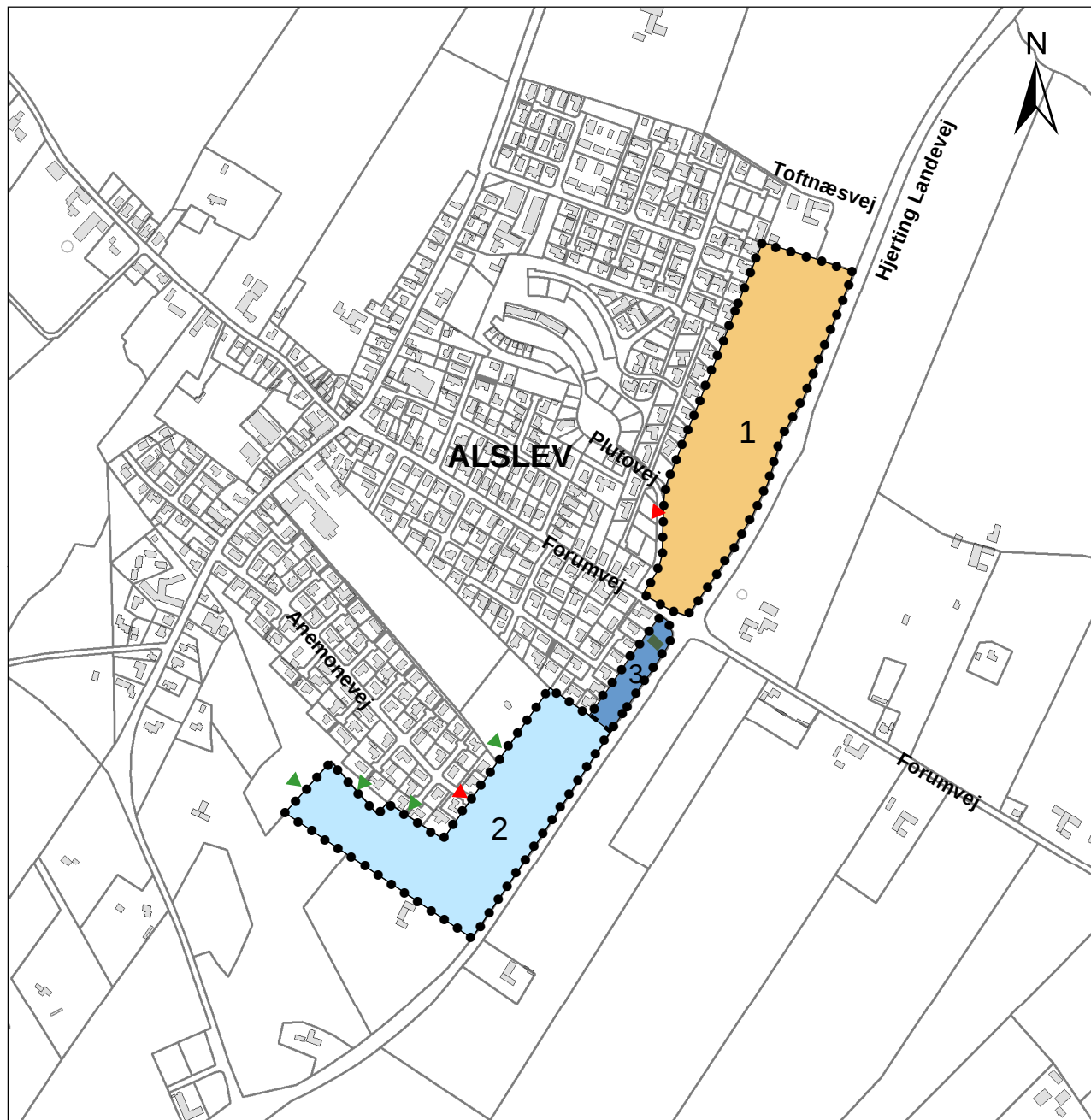
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde 1: Åben-lav bebyggelse
-  Delområde 2: Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
-  Delområde 3: Grønt fællesareal
-  Vejadgang
-  Stiadgang
-  Plantebælte

Ejerlav: Alslev By, Alslev

Dato: Oktober 2020

Målestok: 1:10.000

Papirstørrelse: A4





LOKALPLAN 02.01.L03
BOLIGER I ALSLEV

KORTBILAG 4

ILLUSTRATIONSPLAN

Dato: aug. 2021

Målstok: 1:7000

Papirstørrelse: A4



LOKALPLAN 02.01.L03 BOLIGER I ALSLEV

KORTBILAG 5

ILLUSTRATIONSPLAN Delområde 1

Åben-lav bebyggelse

Illustrationsplanen er ikke bindende, men skal give en fornemmelse af, hvordan området kan udnyttes.

- Støjmur
- Principel placering for pumpestation

Dato: aug. 2021

Målstok: 1:5000

Papirstørrelse: A4

LOKALPLAN 02.01.L03 BOLIGER I ALSLEV

KORTBILAG 6

ILLUSTRATIONSPLAN Delområde 2 og 3

Kombination af åben-lav og tæt-lav
bebyggelse

Illustrationsplanen er ikke bindende, men skal
give en fornemmelse af, hvordan området kan
udnyttes, hvis det udstykkes til en kombination
af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

 Støjmur

Dato: aug. 2021

Målstok: 1:5000

Papirstørrelse: A4





LOKALPLAN 02.01.L03 BOLIGER I ALSLEV

KORTBILAG 7

ILLUSTRATIONSPLAN Delområde 2 og 3

Tæt- lav bebyggelse

Illustrationsplanen er ikke bindende, men skal give en fornemmelse af, hvordan området kan udnyttes, hvis det udstykkes til tæt-lav bebyggelse.

 Støjmur

Dato: aug. 2021

Målstok: 1:5000

Papirstørrelse: A4



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk