



**Varde  
Kommune**

## Orienteringsbrev

### Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946687

### Orientering om endelig vedtagelse af lokalplan 04.01.L02 boligområde i Billum.

28. juni 2018

Varde Byråd har den 21. juni 2018 vedtaget lokalplan 04.01.L02 endeligt.

**Sandra Stark**

Direkte tlf.: 79946687

Planen udlægger et nyt område til boligbebyggelse i den sydlige del af Billum.

**Sagsnr. 15/7271**

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

### Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 28. juni 2018.

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

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres til området til byzone.

Planen er registreret via Plandata.dk

### Retsvirkninger

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

### Klagevejledning

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

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

### Postadresse:

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



27. juni 2018

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

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

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

**Ref.:** Sandra Stark

Side 2 / 2

Med venlig hilsen

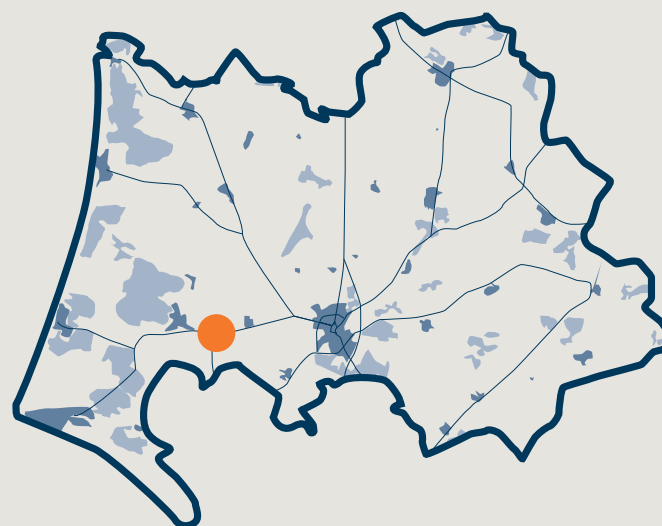
**Sandra Stark**  
Planlægger

**E** [ssa@varde.dk](mailto:ssa@varde.dk)



# Lokalplan **04.01.L02**

Boliger i Billum



Varde  
Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 09.03.2018 til den 06.04.2018.

### **LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

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

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

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

### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

## OVERSIGT

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| BAGGRUND OG FORMÅL .....                                    | 4  |
| OMRÅDETS BELIGGENHED .....                                  | 4  |
| EKSISTERENDE FORHOLD .....                                  | 4  |
| § 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....                              | 6  |
| § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....                | 6  |
| § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....                              | 7  |
| § 4. Udstykning .....                                       | 8  |
| § 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....                         | 8  |
| § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....                 | 11 |
| § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....                     | 13 |
| § 8. UBEBYGGEDE AREALER.....                                | 17 |
| § 9. TEKNISKE ANLÆG .....                                   | 17 |
| § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE..... | 18 |
| § 11. GRUNDEJERFORENING .....                               | 18 |
| § 12. AFLYSNING AF SERVITUT .....                           | 18 |
| § 13. LANDZONETILLADELSE.....                               | 19 |
| § 14. RETSVIRKNINGER.....                                   | 19 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING .....                                  | 21 |
| FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....                               | 22 |
| FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....                           | 25 |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....    | 27 |
| SERVITUTTER.....                                            | 27 |

## BILAG

- BILAG 1 - LOKALPLAN AGRÆNSNING
- BILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD
- BILAG 3 - DELOMRÅDER
- BILAG 4 – ILLUSTRATIONSPLAN, ÅBEN-LAV BEBYGGELSE
- BILAG 5 – ILLUSTRATIONSPLAN, TÆT-LAV BEBYGGELSE
- BILAG 6 - BYGGELINGER
- BILAG 7 - INSPIRATION TIL UDFORMNING AF OPHOLDS- OG  
LEGEOMRÅDE
- BILAG 8 – NCS FARVER

#### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen sikrer rammerne for etablering af et nyt boligområde i Billum.
- + Bestemmelserne i lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen i sin udformning, fremtoning og omfang tager hensyn til ådal, kirke og kystnærhedszone.
- + Boligområdet etableres med opholds- og legeområde, der indebærer, at den kørende trafik skal udvise særlig agtpågivenhed og hensyn overfor gående og legende personer.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er Varde Kommunes ønske om at skabe et boligområde med mulighed for forskellige boligtyper indenfor en overordnet ramme. Formålet med lokalplanen er ligeledes at sikre at området på sigt kan forbindes med et fremtidigt boligområde mod øst, hvis sådan etablering skulle blive aktuelt.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et varieret boligområde bestående af en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med respekt for det omgivende kulturlandskab. Dertil skal boligområdet give mulighed for større interaktion mellem beboerne ved at udlægge fællesrummet mellem boliggrundene til opholds- og legeområde.

- + Opholds- og legeområdet er et område hvor kørsel sker med lav hastighed (normalt under 15 km/h).
- + Området giver mulighed for at opholde sig og lege på vejen i hele dens bredde.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Området er beliggende i den sydlige del af Billum. Lokalplanområdet afgrænses mod syd og øst af åbent land mens det mod nord afgrænses af et boligområde. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Kirkebyvej og en kombineret cykel/gangsti.

Længere mod vest ligger Billum Friskole og Billum Kirke, med en supermiljøstation beliggende mellem lokalplanområdet og området med kirke og friskole. Områderne er forbundet med en cykelsti, som går under den trafikerede Tarpbagevej.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,3 ha og omfatter den vestlige del af matrikel 12l, Billum By, Billum. Resten af matrikel 12l er tiltænkt som muligt fremtidigt udviklingsområde. På sigt kan der skabes en sammenhæng mellem lokalplanområdet og det fremtidige udviklingsområde.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i landzonen og anvendes til agerbrug. Der er ingen bebyggelse i lokalplanområdet.

Der har tidligere været foretaget arkæologisk forundersøgelse i området hvoraf det fremgår, at det kan forventes at finde væsentlige arkæologiske fund i lokalplanområdet.

Ved forundersøgelsen blev der blandt andet fundet arkæologiske levn efter mulige grubehuse og staklader hvoraf nogle af sporene forventes at stamme fra yngre jernalder/vikingetid.

Omkringliggende områder

### Omkringliggende områder

Nord for lokalplanområdet ligger et boligområde bestående af åben-lav bebyggelse. Bebyggelsen ligger langs med de to boligveje Fanøvej og Manøvej. Boligområdet er stort set udbygget. Mod nordvest findes et mindre erhvervsområde der endnu ikke er fuldt

## INDLEDNING

udbygget. Vest for lokalplanområdet ligger et mindre teknisk anlæg i form af en supergenbrugsstation. På den anden side af genbrugsstationen ligger Billum Kirke, Billum friskole og et mindre boligområde. Syd og øst for lokalplanområdet er der dyrkede marker.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

### Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes ved planens udarbejdelse som landbrugsjord.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet er udlagt i Kommuneplan 2017 som rammeområde 04.01.B06. Området er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszone.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via en stamvej, som sluttet til Kirkebyvej i lokalplanområdets nordvestlige hjørne. Langs med områdets nordvestlige grænse ligger en asfaltbelagt cykelsti med parkbelysning.

### Miljø

Lokalplanområdet ligger indenfor bevaringsværdigt kulturmiljø, kirkebyggelinje og kystnærhedszonen. Der er i lokalplanen udformet bestemmelser, som skal sikre hensyntagen til disse forhold i planområdet. For en uddybende liste over berørte udpegninger, se "Forhold til andre planer".



*Billum Station*



*Lokalplanområdet set fra cykelstien vest for området.*

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

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

### 1.1 Lokalplanen har til formål:

at sikre sammenhæng med Varde Ådals særlige kultur-, natur- og landskabsværdier med en klar overgang til det åbne land,

at sætte rammer for anvendelse og udvikling af lokalplanområdet, og inddeling af lokalplanområdet i delområder med individuelle karakter,

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialevalg,

at fastlægge principper for områdets adgangs- og parkeringsforhold, herunder at fastlægge retningslinjer for veje og beplantning, så området fremtræder som en grøn helhed.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

### 2.1 MATRIKELOVERSIGT

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter den nordvestlige del af matrikel nr. 12I Billum By, Billum.

Afgrænsningen følger kommuneplanramme 04.01.B06.

### 2.2 ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

### 2.3 DELOMRÅDER

## FORMÅL

Lokalplanen fastlægger vej- og parkeringsforhold for området. Dertil fastlægges retningslinjer for bebyggelsens omfang og karakter samt placering og udformning. Det er lokalplanens formål, at sikre at området bliver tænkt ind i en sammenhæng med Varde Ådals kultur-, natur- og landskabsværdier med en klar defineret overgang til det åbne land.

## LOKALPLANAFGRÆNSNING

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Billum. Det nye boligområde afgrænses mod nord af et parcelhusområde og mod vest af en cykelsti og af Kirkebyvej. Syd og øst for lokalplanområdet ligger dyrkede marker.

## ZONE

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og anvendes til landbrugsformål. Med lokalplanen ændres lokalplanområdets zonestatus fra landzone til byzone.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 3.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til beboelse i form af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer, herunder vej- og opholdsarealer.

### 3.2 DELOMRÅDE I

Delområde I udlægges til åben-lav bebyggelse.

Der må kun opføres én bolig per grund.

### 3.3 DELOMRÅDE II

- 3.3.1 Delområde II udlægges til åben-lav, tæt-lav eller en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. I delområdet må der opføres rækkehuse, klyngehuse, dobbelhuse samt enfamiliehuse.

Ved tæt-lav bebyggelse er sammenbyggede huse tilladt eventuelt med garage imellem, jf. Figur 1.

Opføres der på en ejendom tæt-lav bebyggelse, skal der udarbejdes en udstykningsplan jf. byggelovens § 10A og senere ændringer heraf. Udstykningsplanen skal dokumentere, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang, med mindre byggeriet er omfattet af § 10A's undtagelsesbestemmelser.

### 3.4 DELOMRÅDE III

- 3.4.1 Delområde III skal anvendes som fællesareal i form af opholds- og legeområde.

## ANVENDELSE

Områdets anvendelse er knyttet op på de forskellige delområder. Delområderne er med til at sikre det enkelte delområdes karakter og fastlægger klare grænser og overgange delområderne imellem.

### DELOMRÅDE I

I delområde I må der kun opføres åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen skal sikre en forholdsvis åben karakter i delområdet.

### DELOMRÅDE II

En kombination af åben-lav og tæt-lav bebyggelse giver mulighed for et blandet boligudbud i delområde II. Bestemmelserne for delområdet muliggør variation og fleksibilitet i boligtyper samt bebyggelsens tæthed.



Figur 1 – Sammenbygningsdiagram: Delområde II

### DELOMRÅDE III

Gaderummet skal afvikle trafik bestående af privatbiler, cyklister og gående. Samtidig skal gaderummet bruges til ophold og rekreation for gadens beboere og besøgende.

**3.5 DELOMRÅDE IV**

Delområde IV skal sikre, at arealet langs stamvejen fremstår som et grønt område. Området skal friholdes for bebyggelse og opstilling af byinventar. Mindre tekniske anlæg som el-skabe må opstilles i delområdet.

**3.6 LIBERALT ERHVERV**

- 3.6.1 I delområde I og II er der mulighed for at dele af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, som kan udøves i forbindelse med boligen.\*

**§ 4. UDSTYKNING**

- 4.1 Udstykning skal ske som vist i princippet på kortbilag 4, Illustrationsplan.

**4.2 DELOMRÅDE I**

Grunde i delområdet skal udstykkes med en størrelse på 900-1200 m<sup>2</sup>.

**4.3 DELOMRÅDE II**

Grunde i delområdet skal udstykkes med en størrelse på min. 400 m<sup>2</sup>.

- 4.4 Der må ikke ske yderligere udstykning af delområde III og IV.

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

- 5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kirkebyvej via stamvejen Øparken, hvorfra adgangen til boliggrupperne sker ad et gaderum anlagt som opholds- og legeområde.
- 5.1.2 Der udlægges færdselsareal i form af opholds- og legeområde som

**DELOMRÅDE IV**

Det grønne område skal fremstå med mindre buske og træer i grupper af 3 til 5 stk.

\*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.

**VEJADGANG**

Stamvejen, Øparken, udlægges således, at lokalplanområdet, ved eventuel fremtidig udvidelse af planområdet, kan forbindes med Billumgårdevej samt eventuelle fremtidige boligområder mod øst.

vist i princippet på kortbilag 4, Illustrationsplan.

- 5.1.3 Der må kun etableres én overkørsel til opholds- og legeområdet pr. bolig.

## 5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

- 5.2.1 Stamvejen Øparken udlægges i en minimumsbredde på 12 m og anlægges i en minimumsbredde på 6 m. Vejen skal etableres med fortov på begge sider af vejen.

- 5.2.2 For enden af stamvejen skal der etableres en vendeplads. Vendepladsen skal dimensioneres, så den min. opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.

- 5.2.3 Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til stamvejen.

- 5.2.4 I delområde III skal der i hvert opholds- og legeområde friholdes et areal til vendeplads. Arealet skal opfylde kravene for en rund vendeplads til distributionsvogn uden bakning.

## 5.3 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

- 5.3.1 Stamvejen Øparken og vendepladsen skal udføres i sort asfalt. Langs Stamvejen, i delområde IV, etableres beplantning i mindre grupper af træer og buske i den ene side af vejen, som vist i princippet på kortbilag 4.

- 5.3.2 I delområde III skal der etableres plantebede som vist i princippet på kortbilag 5. De grønne plantebede skal udgøre minimum 1/5 af opholds- og legeområdet. Der skal minimum plantes 5 mindre buske eller træer i hvert gaderum.

Beplantning i plantebede må ikke hindre udsynet fra udkørsler ved ejendomme.

- 5.3.3 I delområde IV skal træer og buske langs stamvej bestå af vindstærke, hjemmehørende arter.\*\*

I hvert opholds- og legeområde skal der etableres en vendeplads for at sikre at lastbiler og renovationsbiler ikke skal bakke i legeområde.

## BEPLANTNING

\*\*Eksempler på vindstærke hjemmehørende arter som ikke er frugt bærende kan være: Fuglekirsebær, fyldt - Prunus Avium 'Plena' og Blodblomme – Prunus Cerasifera

Ved valg af beplantning for området frarådes brugen af frugtbærende træer og buske, som æble, mirabelle og blommer, da de ofte angribes af svampesygdomme, hvilket kan være svært at kontrollere på fællesarealer. Dertil kan nedfalden frugt også tiltrække hvepse og bier om sommeren hvilket ikke er ønskeligt ud mod fortov ved stamvejen.

Området til ophold- og legeområde skal fremstå som et grønt gaderum med plantebede med opstammet træer og buske.

**5.4 OVERSIGTSFORHOLD OG PARKERING****5.4.1 GENERELT**

For samtlige delområder gælder det, at oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer ikke må finde sted på ubebyggede arealer.

**5.5 OVERSIGTSFORHOLD**

**5.5.1** Ved vejudkørslen til Kirkebyvej skal der sikres oversigtsarealer, som opfylder Vejreglerne.

**5.5.2** Ved vejudkørsel fra opholds- og legeområde til Stamvejen skal der sikres oversigtsarealer, som opfylder Vejreglerne.

**5.5.3** Oversigtsarealerne skal tinglyses på ejendommene.

Der må ikke midlertidigt eller langvarigt opstilles, plantes eller opføres bebyggelse i oversigtsarealerne, der kan være til gene for oversigtsforholdene.

**5.5.4 DELOMRÅDE I og II**

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund per åben-lav bolig. For parkeringspladser i forbindelse med tæt-lavbebyggelse henvises til Bygningsreglement 2018. Parkering til tæt-lav bebyggelse må ikke placeres i areal for opholds- og legeområde, jf. kortbilag 4.

**5.5.5 DELOMRÅDE III**

I delområdet skal der etableres min. 3 gæsteparkeringspladser i hvert gaderum.

I delområde III må parkering af biler kun ske på særligt afmærkede pladser. Dette gælder dog ikke cykler, knallerter og tohjulede motorcykler.

**OVERSIGTSFORHOLD**

For at sikre den trafikale sikkerhed for gående, cyklister og kørende skal oversigtsarealerne friholdes for beplantning, bebyggelse, skilting mm., der kan være til gene for oversigtsforholdene.

Oversigtsforholdene skal respekteres, og hverken midlertidig eller langvarig placering af elementer, der begrænser udsynet ved de tinglyste oversigtsforhold, må finde sted.

Bestemmelser for parkering i forbindelse med tæt-lav bebyggelse fastsættes ved den enkelte byggetilladelse, da behov og placering af parkeringspladser kan variere alt efter hvilken type og udformning, der vælges for tæt-lav bebyggelse.

**DELOMRÅDE III**

Parkering i opholds- og legeområder må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser.

Gæsteparkeringspladserne skal sikre, at biler ikke parkerer på steder, der kan være til gene for øvrig trafik og uhensigtsmæssigt i forhold til de trafikale oversigtsforhold.

- 5.5.6** Afmærkede parkeringspladser i opholds- og legeområdet skal placeres, så man undgår bakning på legeområdet. Parkeringspladser skal placeres som længdeparkering i kørselsretningen.

## 5.6 STIER OG FORTOV

- 5.6.1** Langs stamvejen etableres et fortov på begge sider af vejen. Fortovene skal anlægges i en bredde på 1,5 m med enten asfaltbelægning eller betonfliser.
- 5.6.2** Et areal på ca. 5 m bredde, langs lokalplanområdets sydlige skel, skal friholdes til etablering af kombineret cykel/gangsti på arealet.

## 5.7 OPHOLDS- OG LEGEOMRÅDE

- 5.7.1** Opholds- og legeområde skal udføres med en fast belægning af beton, belægningssten, betonfliser eller asfalt. De nævnte belægninger kan ligeledes kombineres med hinanden.

# § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

## 6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

### 6.1.1 GENERELT

Mindre tekniske anlæg som el-skabe og lignende må opsættes tættere på skel og vej end det fremgår af øvrige bestemmelser i §§ 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5 og 6.1.6.

- 6.1.2** I arealer udlagt til tæt-lav bebyggelse kan boligbebyggelse eller

Af hensyn til trafikikkerheden skal unødigt bakning undgås i områder med legende børn. Parkeringspladserne kan placeres som parkeringslommer i bedene med længdeparkering i kørselsretningen for at undgå, at legeområdet bliver manøvreareal for biler.

## OPHOLDS- OG LEGEOMRÅDE



Hvor kørendes færdselsretning skærer gåendes, skal de kørende holde tilbage for de gående. Når der på vejen opholder sig eller leger personer, der kan komme i farlig nærhed af køretøjet under dets passage, må kørslen ikke fortsættes, forinden føreren har sikret sig, at disse personer er opmærksomme på køretøjet og har givet plads for passage. Sådanne personer må dog ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

Belægningen for opholds- og legeområdet skal etableres med en ensartethed i valget af materiale der gør, at et direkte kørebaneareal ikke er markeret. Med bestemmelsen pkt. 5.7.1 er der mulighed for at lave en kombination af de nævnte materialer og herved indarbejde et mønster eller forskellige markeringer i belægningen.

garage/carport bygges sammen op til naboskel.

#### 6.1.3 DELOMRÅDE I

I delområde I skal boligbebyggelse placeres min. 2,5 m fra naboskel og min. 5 meter fra vejskel. Med vejskel menes i denne sammenhæng også skel ud mod opholds- og legeområde, jf. kortbilag 6.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 3 m.

#### 6.1.4 DELOMRÅDE II

I delområde II skal beboelsesbygninger placeres min. 2,5 m fra naboskel, se dog § 6.1.2. Beboelsesbygninger skal placeres min. 5 meter fra vejskel. Med vejskel menes i denne sammenhæng også skel ud mod opholds- og legeområde, jf. kortbilag 6.

Garage, udhus og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 3 m.

#### 6.1.5 DELOMRÅDE III

Der må ikke opføres bygninger i delområdet. Mindre tekniske anlæg som el-skabe må gerne opstilles i delområdet. Der må gerne opstilles bænke eller plinte. Opsætning af inventar i gaderummet til opholds- og legeområde skal ske efter plantegning godkendt af Varde Kommune.

#### 6.1.6 DELOMRÅDE IV

Der må ikke opføres bygninger i delområde IV. I delområdet må der ikke opsættes lege- eller motionsredskaber eller skabes et picnic-område. Der kan opstilles bænke uden bord.

### 6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

#### 6.2.1 GENERELT

Bebyggelse med saddeltag må opføres i en højde på maks. 8,5 meter. Bebyggelse med ensidig taghældning må opføres i en højde på maks. 6,5 meter mens bebyggelse med fladt tag må opføres i en

Garager, udhus og lignende holdes 3 meter fra nabo- og vejskel. Bestemmelsen skal sikre frie oversigtsforholdende ved biler som bakker ud i opholds- og legeområdet.

#### DELOMRÅDE III

Plantegningen til opsætning af by inventar skal godkendes af Varde Kommune for at sikre færdselsforhold og oversigtsforhold i gaderummet herunder adgangsforhold til de forskellige ejendomme.

Opsætning af lege- og motionsredskaber samt etableringen af picnicområde tillades ikke i delområde IV, da børn i så fald vil krydse stamvejen.

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor kirkebyggelinjen til Billum Kirke. Kirkebyggelinjen er fastsat i naturbeskyttelsesloven, for arealer der ligger inden for 300 meter fra kirker. Den maksimale bebyggelseshøjden for bebyggelse beliggende inden for kirkebyggelinjen

højde på maks. 5 meter.

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

30 % for åben-lav bebyggelse,

og

40 % for tæt-lav bebyggelse

- 6.2.3 Bebyggelse må opføres i 1½ etage. Med 1½ etage menes bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage. Boliger med fladt tag må kun opføres i 1 etage.

- 6.2.4 For bebyggelse med fladt tag må højden ikke overstige 5 meter. Der må ikke opføres tagterrasse på bygningens tag.

- 6.2.5 For bebyggelse med ensidig taghældning må højden på bygningen ikke overstige 6,5 meter målt fra terræn til bygningens højeste punkt.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.1 FACADEMATERIALER OG –FARVER

- 7.1.1 Bebyggelse skal opføres med ydervægge, der fremtræder enten:

- I tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade, eller
- en kombination af naturmaterialerne tegl og træ. Der stilles ingen krav til, hvor stor en procentdel af hvert materiale den enkelte boligs facader skal have.

Bebyggelse i træ skal udføres med flade brædder. Bjælkehuse

jen er 8,5 meter.

Højden, for bebyggelse med ensidig taghældning eller med fladt tag, er fastsat for at sikre, at høje bygningsfacader ikke bliver dominerende i lokalplanområdet.

\*Med fællesareal menes vejareal og areal til opholds- og legeområder.

Det er ikke muligt at etablere bebyggelse med fladt tag i 1½ etage. Bebyggelse med fladt tag vil enten være i 1 eller 2 etager. For at undgå høje bygninger, hvor både stuen og førstesal er fuldt oplyst, kan bebyggelse med fladt tag kun opføres i 1 etage.

Med facader i tegl menes mursten lavet af brændt ler.

Med facader i træ menes en bræddebeklædning i træ med en tykkelse på ca. 2 cm.

Der stilles særlige krav til bebyggelsens materialer, for at sikre en rød tråd gennem boligområdet. Materialerne i tegl og træ er valgt på baggrund af, at de er typiske skandinaviske byggematerialer.

er ikke tilladt.

**7.1.2** Ny bebyggelse skal opføres med ydervægge, der fremtræder med en af nedenstående jordfarver, defineret som NCS-koder med +/- 10% tolerance.

- Gule nuancer: S1010-Y10R, S0505-Y20R, S1010-Y40R, S1020-Y30R, S2050-Y20R, S2040-Y30R, S3050-Y40R, S1040-Y20R, S1030-Y20R, S1030-Y10R
- Røde nuancer: S4050-Y70R, S4050-Y80R
- Grønne nuancer: S6010-B70G, S7005-G20Y, S4005-G20Y, S1010-G50Y, S1010-G10Y
- Grå nuancer: S2502-Y, S3502Y, S2010-Y30R, S4010-G50Y, S5005-G80Y, S4500-B, S5500-N, S6502-B
- Sort: S9000-N
- Hvid: S0500-N, S1002-Y

### 7.1.3 SEKUNDÆR BEBYGGELSE

Sekundære bygninger som skure og udhuse skal udføres i samme materialer som beboelsesbygningen eller som en let konstruktion beklædt med træbrædder.

Skure og udhuse skal fremtræde i samme farve som beboelsesbygningerne, malet sorte eller i træets naturlige farve.

## 7.2 TAGFORM

### 7.2.1 DELOMRÅDE I

I delområde I skal tage på boligbebyggelse udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 35-50 grader, som fladt tag eller med ensidig taghældning med hældning på 1-30 grader.

### 7.2.2 DELOMRÅDE II

I delområde II skal tage på boligbebyggelse udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på 35-50 grader, som fladt tag

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).

Tolerance +/- 10% beregnes som:

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

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

Farveeksempler jf. kortbilag 8. Den viste farve kan afvige fra NCS-koden som resultat af farveindstilling på computerskærm eller printerindstillinger.

## TAGE

Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring tagudformningen i delområde I således, at tage må udføres med fladt tag, ensidig taghældning eller saddeltag.

eller med ensidig taghældning med hældning på 1-30 grader.

Tæt-lav boligbebyggelse skal alle udføres med samme taghældning i hele delområde II.

### 7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Tage på bygninger skal være sorte og udføres i tegl, betontagsten, mat zink eller liste tagpap.

Flade tage skal beklædes med sort eller mørkegrå tagpap.

Der må etableres grønne tage i lokalplanområdet.

Tage skal fremstå matte med en glansværdi mindre end 20 målt efter ISO 2813 metoden fra 1994.

### 7.4 SOLFANGERE, SOLCELLEANLÆG OG LIGNENDE

Solceller, solfangere og lignende skal flugte med taget.

Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende minimum 50 % sort.

Solenergianlæg skal udføres med en antirefleks-behandlet overflade og med rammer i samme farve som panelerne.

Fritstående solcelleanlæg tillades ikke i lokalplanområdet.

For hele lokalplanområdet skal tage være sorte og af materiale tegl, betontagsten eller listetagpap.

Bestemmelsen om sorte tage skal medvirke til at give lokalplanområdet et harmonisk udtryk. Ved flade tage, der etableres med tagpap, er der ikke krav om lister.

Bestemmelserne om glansværdi sikrer, at tagbeklædning i lokalplanområdet har en lav glansværdi, så tagene fremstår med en mat karakter, der ikke reflekterer solens stråler.

**7.4 BELYSNING**

- 7.4.1** Der skal etableres belysning i opholds- og legeområdet området. Lyskilden må ikke være placeret over 4 meters højde.
- 7.4.2** Al belysning skal være nedadrettet og afskærmet mod opadrettede lysstråler. Dette gælder også belysning i haveanlæg generelt.
- 7.5 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.**  
Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu.  
  
Der må ikke isættes buede ruder og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.
- 7.6 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER**  
Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej, privat fællesvej, fællesareal og ådalen. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennen ses mindst muligt. Placeringen må kun finde sted i delområde I og II.  
  
Parabolantenner må maks. 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 følgende:  
  
0,3 m i højden og 0,5 m i længden.

På grund af de delte gaderum til både ophold, gående, cyklende og kørende trafik, er det nødvendigt at området til opholds- og legeområde er tilstrækkeligt oplyst for at trafikanter herved kan bevare overblikket over trafikken. Et parkarmatur med en lyskilde på omkring 4 meter kan derfor anbefales.

Bestemmelserne om nedadrettet lys skal sikre, at udbygningen af området ikke medfører negativ påvirkning i landskabet i form af lysforurening. For at sikre, at der ikke sker lysforurening af aften- og nattehimmelen, fastsættes der vilkår for lysforhold i boligområdet. Vilkårene skal mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre, at området ikke er visuel synlig over længere afstande.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der må højest foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænudligning skal ske indenfor den enkelte grund. 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.

- 8.1.1 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod veje, stier og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:

- Murværk, der fremstår som hovedbygningens facade.
- malet plankehegn udført som klinkbygget, 1 på 2 eller som fer og not.
- hækbeplantning med en mindstehøjde på 1,5 m.

I områder udlagt til tæt-lav bebyggelse skal der indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet.

- 8.1.2 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede grunde, jf. 5.4.1.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Antenner, solenergianlæg mv. skal indbygges i bygningerne, så de ikke er tydelige fra gadeplan. Solenergianlæg skal være integreret i tagfladen, jf. pkt. 7.5.
- 9.3 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

## RENOVATION

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 standplads.

Det skal sikres, at lokalplanområdets tekniske installationer opsættes og udføres med størst muligt hensyn til det bevaringsværdige kulturmiljø og landskabskaraktermiljø i Varde Ådal, som lokalplanområdet grænser op til.

## § 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 varme<sup>\*\*</sup>-, vand- og spildevandsforsyning.
  - Vejanlæg må ikke tages i brug, før der foreligger et godkendt detailprojekt.
  - At der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.
  - Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1. inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug.
  - Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. pkt. 8.1.1
  - Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande og haveaffald, jf. pkt. 8.1.1
  - Der er etableret beplantning jf. pkt. 8

## § 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 udstykkede grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 8.1 nævnte fællesarealer, dvs. vejarealer og fælles opholdsarealer og fællesanlæg.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

## § 12. AFLYSNING AF SERVITUT

- 12.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:

<sup>\*\*</sup>Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

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

Der aflyses ingen servituter for lokalplanområdet.

## § 13. LANDZONETILLADELSE

- 13.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1\* (landzonetilladelse) til udstykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, veje og parkering, samt beplantning og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9.

\*I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning.

## § 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

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

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

## BESTEMMELSER

af lokalplanen.

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 6. marts 2018.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

/



Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 21. juni, 2018

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplan for arealet.



Oversigt over planområdets placering og omkringliggende lokalplaner.

### KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

#### Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 04.01.B06 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er i Kommuneplan 2017 fastlagt som:

04.01.B06 som boligområde i Byzone hvor Åben-lav bebyggelse er fremherskende i området. Den maksimale bebyggeshøjde er fastsat til 8,5 meter, med maks. 2 etager. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30% for åben-lav og 40% for tæt-lav bebyggelse.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for rammeområde 04.01.B06.



Udsnit af kommuneplanens rammekort over Billum

### Udpegninger

Lokalplanområdet ligger inden for et område med udpegninger til

- Bevaringsværdigt kulturmiljø,
- Geologiske rammeområder
- Kirkebyggelinjer
- Kirkeomgivelser
- Kystnærhedszonen
- Landskabskarakterområder
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Vandforsyningsområder
- Værdifuldt geologisk områder
- Landskabstyper

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

#### Bevaringsværdigt

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som en del af det bevaringsværdige kulturmiljø Varde Ådal. Bevaringsinteresserne omfatter hele lokalplanområdet samt tilstødende områder mod

#### kulturmiljø

øst, syd og vest i Varde Ådal. I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelig med de kulturhistoriske interesser. Når der udarbejdes en lokalplan indenfor et bevaringsværdigt miljø skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier. Kulturmiljøet defineres af en karakteristisk bebyggelsesstruktur med landsbyerne liggende tæt ved ådalen med de yderstliggende og formentlig ældste gårde placeret langs 5-meter koten, hvor de er så tæt på åen som muligt, men i sikkerhed for de tilbagevendende oversvømmelser.

Hvis ådalen skal beholde sin åbne karakter, skal bebyggelse holdes over kote 5.0 og byggeri, der skiller sig ud fra de eksisterende gårde og huse (om der er særlig iøjefaldende eller højt erhvervs- eller boligbyggeri) skal undgås i engens nærhed.

Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens højde, udformning og farvevalg sikre, at det bevaringsværdige kulturmiljø ikke påvirkes negativt.

#### Geologiske rammeområde

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som geologisk rammeområde 1 – Vadehavet. Området er præget af varierede geologiske formationer, der illustrerer, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet og til stadighed ændres, jf. Redegørelsen: Værdifulde geologiske områder.

At udlægge et nyt lokalplanområde på denne lokalitet vurderes at medføre en begrænset påvirkning af det geologiske rammeområde.

#### Kirkebyggelinjer

Den sydvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen for Billum Kirke. Indenfor 300 m fra kirken må der ikke opføres bebyggelsen med en højde over 8,5 m for at sikre kirkens dominans i dens nærområde. Lokalplanens bestemmelser medfører, at der sættes begrænsninger for bebyggelsens højde alt efter den fysiske tagudformning.

#### Kirkeomgivelse

Lokalplanområdet ligger i kirkeomgivelsen for Billum Kirke. Kirken markerer sig fra mange omkringliggende områder. Det er især kirketårnets top, der er synlig, herunder også fra nogle af lokalplanområdets arealer. Indenfor kirkeomgivelser kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende land-

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | skab. Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser om bebyggelses-højde sikrer, at Billum Kirke fortsat er visuelt synlig i sine omgivelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |  |  | landskabet blandt andet domineres af forskellige former for land-brugsproduktion, beboelse og tekniske anlæg. Overgangslandskaber er udpegede landbrugslandskaber, hvor det er nødvendigt med en konkret vurdering af konsekvenserne af ny udvikling i forhold til landskabsværdierne i dal- og kystlandskaber.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kystnærheds-zonen         | Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Der skal være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |  |  | Det vurderes, at lokalplanområdet ligger som en naturlig udvikling af Billum by hvor landbrugslandskabet ikke unødigt forstyrres. Det vurderes, at den konkrete placering ikke påvirker dallandskabet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                           | Billum by er opdelt i henholdsvis en kirkeby og en stationsby. Billum stationsby afgrænses mod vest, syd og øst af kystnærhedszonen. Billum kirkeby ligger sydvest for Billum stationsby og er helt omslut-tet af kystnærhedszonen. Det vurderes, at ved den valgte placering for lokalplanområdet sikres den fremtidige udvikling af Billum by, hvor lokalplanforslaget vil bringe de to bydele tættere på hinanden. Mod vest og nord i Billum ligger to trafikerede veje, Taphagevej og Vesterhavsvej, der dominerer yderkanten af byen. Ved lokalplan-lægning blev det vurderet uhensigtsmæssigt at placere et nyt bo-ligområder nord for Vesterhavsvej, da de to bydele herved vil udvik-le sig længere væk fra hinanden. Dertil ligger lokalplanområdet inden for et eksisterende rammeområde til boligformål. | Særligt værdi-fulde land-brugsområder |  |  | Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Der skal tages særlige landskabelige hensyn ved etablering af bygninger og anlæg. Herunder skal der sikres, at arealforbrug udlagt til ikke-landbrugsmæssige formål: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ begrænses mest muligt,</li> <li>▪ så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsarealer,</li> <li>▪ tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,</li> <li>▪ tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og anlæg,</li> <li>▪ kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål.</li> </ul> |
|                           | Lokalplanen indeholder særlige bestemmelser i forbindelse med tilpasning til landskabets karakter. Heriblandt bestemmelser om beplantning med vindstærke, hjemmehørende arter. Dertil fastsæt-tes bestemmelser om begrønning af opholds- og legeområde på min. 1/5 af arealet. Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser tilsammen medvirker til, at påvirkning i kystnærhedszonen begræn-ses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |  |  | Det vurderes, at lokalplanområdet ikke optager mere areal end nødvendigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vandforsy-ningsområde                 |  |  | Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som beliggen-de i vandforsyningsområde 16 for Billum Vandværk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Landskabs-karakter-område | Lokalplanområdet ligger inden for landskabskarakterområdet 'Var-de Bakkeø', som er præget af et enkelt sammensat landbrugsland-skab i stor skala. Landsbykirker i Varde Bakkeø vurderes at have særlig betydning som kulturhistoriske landskabselementer og vig-tige orienteringspunkter i landskabet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Værdifulde geologiske områder         |  |  | Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som værdifuldt geologisk område 1 – Vadehavet. Området omfatter et stort areal fra Varde By til kysten og mod syd til Tønder. Der knytter sig værdi-er i forhold til naturforskning- og undervisning samt naturtilstand til området. Områdets landskabstræk samt indbyrdes overgange og sammenhænge skal sikres. Værdifulde geologiske områder må ikke sløres eller ødelægges af bl.a. bebyggelse eller tekniske anlæg.                                                                                                                                                                                   |
| Landskabsty-per           | Området er beliggende på arealer betegnet som landbrugsland-skab og overgangslandskab, med en afstand på ca. 500 meter til dallandskab i forbindelse med Varde Ådal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |  |  | Samlet vurderes lokalplanen således at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | Landbrugslandskab er karakteriseret ved at være mindre sårbare overfor ændringer og etablering af nye bygninger og anlæg, da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet 16 for Billum

Vandværk.

### **VARMEFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet skal forberedes for naturgas og boligerne skal tilsluttes og aftage naturgas. Det kan dog tillades, at der anvendes andre miljørigtige opvarmningsformer som eksempelvis eldreven varmepumpe ved særlig ansøgning.

### **SPILEDEVANDSPPLAN**

Planområdet er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt separat kloakeret. Eventuelle LAR-løsninger i lokalplanområdet kræver forudgående jordbundsundersøgelser for at fastslå nedsivningsevnen i området. Der skal søges om tilladelse ved Varde Kommune til etablering af LAR-anlæg.

## **FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

### **MILJØVURDERING**

Der er foretaget en screening efter miljøvurderingsloven for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene.

I screeningen blev der fokuseret på:

- Kulturarv og arkæologiske forhold,
- Grønne områder og beplantning,
- Sikkerhed og tryghed, samt
- Trafikafvikling /-kapacitet

Lokalplanområdet ligger indenfor kirkeomgivelsen for Billum Kirke, og bevaringsværdigt kulturmiljø Varde Ådal. Endvidere er der tegn på fortidsminder i form af spor fra jernalder og Vikingetid.

Lokalplanen foreskriver, at bebyggelse indenfor kirkebyggelinjen udformes og orienteres således, at kirken er så synlig som muligt i landskabet. På lignende måde sikrer bestemmelserne i lokalplanen udformning, farve og materialevalg til bebyggelsen, således at disse indpasses i det bevaringsværdige kulturmiljø.

Landskabet omkring lokalplanområdet er præget af dyrkede marker med terrænet skrånende ned mod dallandskabet mod øst. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at belysning i lokalplanområdet nedadrettes og afskærmes for at mindske lysforurening af det omkringliggende landskab.

I forbindelse med trafiksikkerhed og trafikafvikling fastlægger lokalplanen bestemmelser om veje, parkering og oversigtsforhold, der skal sikre færdselsforholdene for både kørende og gående trafikanter.

### **INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000**

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

## KYSTNÆRHEDSZONE

**Kystnærhed** Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, som er en ca. 3 km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig og/eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

Lokalplanen giver mulighed for placering af et antal nye boliger indenfor kystnærhedszonen. Konsekvenserne af det nye byggeri vurderes at være af positiv betydning set i forhold til landsbyens samlede struktur. Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser for ny bebyggelses udseende og placering, så denne tager mest mulig hensyn til lokalplanområdets landskabelige værdier. Med en udbygning af lokalplanområdet skabes sammenhæng mellem området indeholdende kirke og friskole og området som er opstået omkring stationen/stationsbyen.

## NATURBESKYTTESLOVEN

Lokalplanområdet er ikke berørt af § 3 områder i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

## JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Naturcenteret - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: [teknikogmiljo@varde.dk](mailto:teknikogmiljo@varde.dk).

Varde Kommune og Region Syddanmark har ikke oplysninger om eller kendskab til jordforurening på matr. 12I Billum By, Billum. Dermed vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

**Landzone** Der er ingen oplysninger om jordforurening i lokalplanområdet. 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 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.

## VEJLOVEN OG FÆRDELSLOVEN

Der skal fremsendes et vejprojekt med en plan for vejanlæg og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding, afmærkning mv. til godkendelse ved vejmyndigheder og politi.

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

## VEJNAVN

Området gives navnet Øparken, da det henviser til vejnavne i nærområdet, der er opkaldt efter små øer og halvøer i Vadehavet. Eksempler på vejnavne nord for lokalplanområdet er Rønmøvej, Manøvej, Fanøvej, Langlivej og Skallingvej. Ved at navngive veje i lokalplanområdet Øparken sikres en tilknytning til nærområdet, samtidig med at lokalplanområdet vil blive starten på et nyt boligområde med sin egen karakter.

## MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

ARKVEST Arkæologi Vestjylland gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i form af spor fra jernalder og vikingetid, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. 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.

Arkæologi Vestjylland har foretaget en arkæologiske forundersøgelse af arealet i 2013. Forundersøgelsen var betalt af Varde Kommune. Forundersøgelsen har vist, at der findes fortidsminder på arealet. Hele området ligger i et udpeget kulturarvsareal, hvilket betyder, at man vil forvente væsentlige arkæologiske fund i områ-

## REDEGØRELSE

det og dermed må man påregne udgifter til arkæologiske undersøgelser inden anlægsarbejdet iværksættes.

Fortidsminderne vil skulle udgraves på bygherres regning. Der er mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse. ARKVEST Arkæologi Vestjylland tilbyder ved betaling at udarbejde et budget og foretage en ny forundersøgelse.

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](mailto:post@arkvest.dk).

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune for så vidt angår arbejder omfattet af lokalplanens bestemmelser.

## SERVITUTTER

Der er ingen deklarationer, som er i konflikt med lokalplanens bestemmelser eller på anden måde påvirker lokalplanen.

[illegible]

- Lokalplanafgrænsning
- Byzone
- Areal der overføres til byzone



Målförhold 1:5000 (A4)

# Lokalplan 04.01.L02

## Kortbilag 2

### Eksisterende forhold



#### Signaturforklaring

— Lokalplanafgrensning

# Lokalplan 04.01.L02

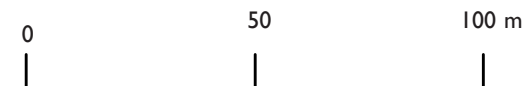
## Kortbilag 3

### Delområder



#### Signaturforklaring

- Delområde I: Åben-lav bebyggelse
- Delområde II: åben-lav/ tæt-lav eller kombi-  
nation af åben-lav og tæt- lav bebyggelse
- Delområde III: opholds- og legeområde
- Delområde IV: Grønt område



# Lokalplan 04.01.L02

## Kortbilag 4

### Illustrationsplan



#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning
- - - Cykelsti
- Plantebede (eller regnvandsbede)
- ophold og legeområde
- Bygninger

0 50 100 m

# Lokalplan 04.01.L02

## Kortbilag 5

### Illustrationsplan

#### Tæt-lav bebyggelse

#### For tæt-lav bebyggelse:

Der udstykkes op til 20 boliggrunde med minimumsgrundstørrelsen på 400 m<sup>2</sup>.

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrensning
- - - Cykelsti
- Plantebede (eller regnvandsbede)
- ophold og legeområde
- Bygninger

0 50 100 m





# Lokalplan 04.01.L02

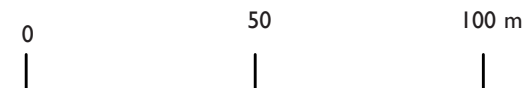
## Kortbilag 6

### Illustrationsplan

### Tæt-lav bebyggelse

#### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- - - Cykelsti
-  ophold og legeområde
-  Bygninger
- - - 5 meter byggelinje, afstand fra vejskel
- - - 3 meter byggelinje, afstand fra vejskel



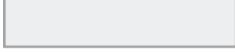


Lokalplan 04.01.L02

## Kortbilag 7

Inspiration til udformning af  
opholds- og legeområde

Lokalplan 04.01.L02  
Kortbilag 8  
NCS farver

|            |                                                                                     |            |                                                                                      |          |                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| S1010-Y10R |    | S6010-B70G |    | S0500_N  |  |
| S0505-Y20R |    | S7005-G20Y |    | S1002-Y  |  |
| S1010-Y40R |    | S4005-G20Y |    | S45002-B |  |
| S1020-Y30R |    | S1010-G50Y |    | S5500-N  |  |
| S2050-Y20R |    | S1010-G10Y |    | S6502-B  |  |
| S2040-Y30R |    | S2502-Y    |    | S9000-N  |  |
| S3050-Y40R |    | S3502Y     |    |          |                                                                                     |
| S1040-Y20R |    | S2010-Y30R |    |          |                                                                                     |
| S1030-Y20R |   | S4010-G50Y |   |          |                                                                                     |
| S1030-Y10R |  | S5005-G80Y |  |          |                                                                                     |
| S4050-Y70R |  |            |                                                                                      |          |                                                                                     |
| S4050-Y80R |  |            |                                                                                      |          |                                                                                     |



**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)