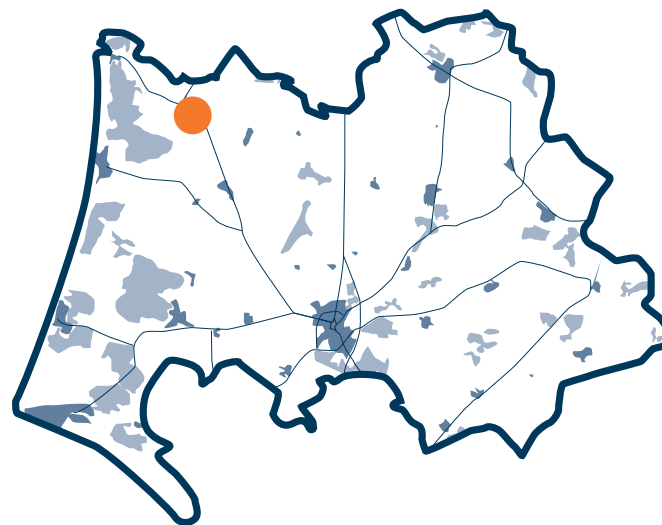


Lokalplan **15.01.L01**

Boligområde på Rådhus-
grunden i Nørre Nebel



December 2020

Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger, fra den 11.09.2020 til den 09.10.2020

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan.

Herudover redegøres der blandt andet 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

OMRÅDETS BELIGGENHED.....	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	7
§ 4. Udstykning.....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	18
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	22
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	23
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	23
§ 14. RETSVIRKNINGER.....	24
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	25
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	26
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	29
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	32

KORTBILAG 1: Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 2: Lokalplanområdet med omgivelser – luftfoto

KORTBILAG 3: Delområder

KORTBILAG 4: Principiel udstykning af lokalplanområdet, med kombineret åben- lav parcelhus og tæt-lav rækkehusbebyggelse i delområde I og II, samt tæt-lav rækkehusbebyggelse i delområde III.

KORTBILAG 5: Principiel udstykning af lokalplanområdet, med kombineret åben- lav parcelhus og tæt-lav rækkehusbebyggelse i delområde I, II og III.

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at udlægge området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt rekreativt opholdsareal.
- + Lokalplanen giver mulighed for at knytte området mere til bymidten.
- + Lokalplanen skal sikre at den nye bebyggelse indpasses landskabeligt, og at der er en fælles arkitektonisk identitet for området.
- + Lokalplan 17 ophæves.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter den tidligere rådhusgrund i Nørre Nebel bymidte, og udlægger området til beboelse i form af åbenlav bebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav bebyggelse (eksempelvis rækkehuse) med et fælles rekreativt område.

Rådhusadministrationen i Nørre Nebel blev nedlagt i 2006-07 i forbindelse med kommunesammenlægningen, og efterfølgende har rådhusgrunden haft skiftende ejerskab.

I 2019 erhvervede Varde Kommune Rådhusgrunden, og det blev besluttet at rådhusbygningerne skulle fjernes, og at grunden efterfølgende skal udstykkes og benyttes til boligbebyggelse i nær tilknytning til midtbyen.

Rådhuset blev nedrevet og grunden er ryddet i foråret 2020.

I efteråret 2019 blev der afholdt borgermøde i Nørre Nebel, hvor der efterfølgende var stor tilslutning om at grunden skulle anvendes til boliger med tilhørende rekreative arealer.

Området har været omfattet af Lokalplan 17, som blev vedtaget i 2008, og som ophæves ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Varde Kommuneplanramme 15.01.R01 udlægger området til feriecenter, hotel og tilhørende servicefaciliteter m.v. Lokalplanen har derfor

som forudsætning, at der foretages en regulering af rammebestemmelserne.

Planen fastlægger en overordnet disponering af området med et udstykningsprincip med grunde fra 400 til 800 m² til parcel og rækkehuse, og udlægger et større delområde til fælles tæt-lavt boligbyggeri. Hvis grundlaget for etablering af tæt-lavt boligbyggeri ikke kan oprettholdes, kan delområdet udstykkes til åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens højde i området er afstemt af hensyn til naboer og i forhold til den overordnede disponering af planområdet.

Lokalplanen udlægger veje som private bolig- og stamvej, og sikrer at der er offentlig adgang via stiforbindelse gennem området.

Det er intentionen at sikre en fælles overordnet identitet for området, dog med mulighed for varieret bebyggelse og indretning.

I lokalplanen udlægges mindst 10% af lokalplanområdet til fælles opholdsarealer for områdets beboere.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemskab for samtlige grundejere indenfor området, som forestår anlæg, - drift og vedligehold.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i Nørre Nebel midtby.

Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1 og 2 og udgør et areal på ca. 3 ha (30.339 m²), som omfatter matrikel nr.: 19aø Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Området består af let kuperet terræn med græsbevoksning og en del større træer langs den vestlige skellinje. Centralt i området lagde Nørre Nebel tidligere rådhus med tilhørende gårdsplads og parkering, som er nedrevet og fjernet for at give mulighed for fremtidig anvendelse.

INDLEDNING

delse.

Langs områdets nordlige skel ligger en tværgående offentlig cykel- og gangsti, som forbinder de omkringliggende boligkvarterer.

Mod øst ligger bolig parcelgrunde langs Borkvej.

Mod syd støder lokalplanområdet op til Nørre Nebel torv og en parkeringsplads for en lokal dagligvarebutik. Lokalplanområdet vil have direkte adgang fra Torvet. Torvet forbinder området med Bredgade, som er byens gennemgående strøg og færdselsvej.

Området ligger derfor centralt i forhold til byens butikker, service og skole.

Nørre Nebel by ligger i det nordvestlige hjørne af Varde Kommune og har ca. 1350 indbyggere. Nørre Nebel baserer en stor del af sit erhverv på vestkystturismen, samt på alm. håndværk, detail og servicefunktioner.

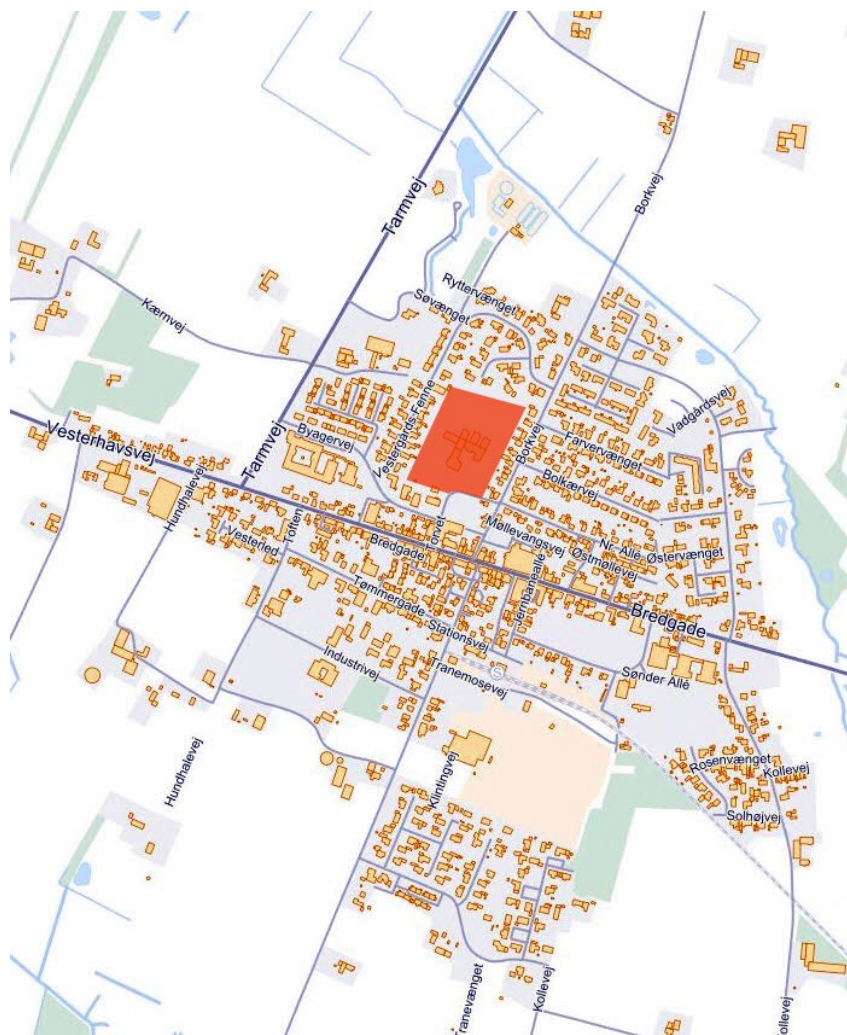
Byens hovederhverv ligger langs Bredgade, Torvet og ned mod stationen. Den øvrige by er hovedsageligt udlagt til boligkvarterer.

Byen er endestation for togforbindelse til Esbjerg og ligger langs landevej 181 (Vesterhavsvej) mellem Varde og Nymindegab.



Lokalplanområdet med det gamle rådhus centralt i billedet.

INDLEDNING



Lokalplanområdets beliggenhed i Nørre Nebel by.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg,

at fastlægge principperne for områdets adgangsveje, friarealer og stiforløb,

at sikre en landskabelig tilpasning og fælles arkitektonisk identitet for området.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel nr. 19aø Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

BESTEMMELSER

3.0 **GENERELT**

Områdernes specifikke anvendelse er boligområde med helårsbeboelse og fælles rekreative opholdsarealer. *

3.1 **Delområde I og II**

Delområde I og II udlægges til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, og tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse som sammenbygges i skel.

Der udlægges boligvej i tilknytning til stamvejen.

3.2 **Delområde III**

Delområdet udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbyggeri, med mulighed for ældreboliger og fælles servicefaciliteter. *

Området kan udstykkes til parcelhusgrunde.

Der udlægges boligvej i tilknytning til stamvejen.

3.3 **Delområde IV**

Delområdet udlægges til fælles stamvej.

3.4 **Delområde V**

Delområde V og VI udlægges til rekreativt grønt fællesareal.

Delområde V skal have et omfang på ca. 5000 m²

3.5 **Delområde VI**

Delområde VI udlægges til rekreativt grønt fællesareal med forsinkelsesbassin og stiforbindelse.

Delområde VI skal have et omfang på min. 1000 m²

REDEGØRELSE

* Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til liberalt erhverv. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, dagpleje, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lign. Liberalt erhverv ligger i miljøklasse 1 jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning".

* Med fælles servicefaciliteter menes fælles ophold, møderum, pleje- og omsorgslokaler m.v.

Som udgangspunkt er delområdet udlagt til tæt-lavt byggeri opført som række-, eller klyngehuse på en hovedmatrikel.

Hvis grundlaget for etablering af tæt-lavt byggeri ikke kan opretholdes, kan disse arealer udstykkes i boligparceller.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Principiel disponering af delområder er vist på kortbilag 3.
- 4.2 Området må udstykkes, ligesom skelreguleringer og matrikulære sammenlægninger tillades. **
- Hver enkelt udstykning skal have en min. grundstørrelse på 400 m².
- Parcelgrunde til åben-lav bebyggelse, skal have en min. størrelse på 800 m².
- Inden for delområde I, II og III kan der udstykkes op til 38 boliggrunde.
- Der må ikke udføres sokkeludstyknings.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.0 GENERELT

- 5.01 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Torvet i Nørre Nebel.
- Vejene i området udlægges som private fællesveje.

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Alle grunde skal vejbetjenes fra områdets stam- eller boligveje.
- Stamvej er strækning A-B, som vist på kortbilag 3.
- Øvrige anlagte veje i området er boligveje.
- Der må ikke etableres yderlige overkørsel mod torvet.
- 5.1.2 Indkørsel fra stamvej til boligveje skal udføres med afrundede hjørner med radius 1,5 meter. *
- 5.1.3 Der må etableres 1 overkørsel til hver matrikel.
- Overkørslen må maksimalt have en bredde på 5 meter. **

** Forudsætning for alle udstykninger er, at der følges byggelovens bestemmelser; at hver selvstændig ejendom skal have lovlig vejadgang.

Rækkehuse kan opføres som sammenhængende bo-enheder på stormatrikler, eller som sammenhængende rækkehuse med hver deres udstykning på min. 400 m²

Kortbilag 4 viser et udstykningsprincip for parcelhusgrunde i størrelse 800 m², samt for delområde III udlagt til rækkehusbebyggelse.

Kortbilag 5 viser et udstykningsprincip, for parcelhusgrunde i delområde I, II og III, hvis der ikke er grundlag for etablering af rækkehuse.

* Der skal sikres fri oversigt på 2,5 x 95 m ved boligvejenes tilslutning til stamvejen samt fri oversigt ved vejsving som minimum sikrer stop-sigt, samt fra bagkant af fortove ved alm. overkørsler.

** Overkørsel er adgang for kørende færdsel fra den enkelte grund til en vej.

Overkørsel til hjørnegrunde skal etableres min. 5 meter fra bagkant af stam-, og boligvejens tilstødende kørebanekant.

Overkørsler og adgang fra matrikler til stam-, og boligveje må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse.

5.2 VEJBREDDER OG VENDEPLADSER

- 5.2.1 Stamvej skal anlægges med en kørebane på 5,5 meter og udlægges i en bredde af min. 13 meter inkl. udlæg til fortov og rabat.

Stamvej disponeres i princippet som vist på figur 1.

Boligveje skal anlægges med en kørebane på 5,5 meter og udlægges i en bredde af min. 10 meter.

- 5.2.2 Langs den ene side af stam-, og boligveje skal etableres et fortov i min. bredde 1,5 meter. Øvrige areal anlægges med grøn bevoksning.
- 5.2.3 For alle veje skal sikres den nødvendige vendeplads for tung trafik, flyttevogne, beredskabet og renovation m.v. Veje og vendeplads skal udføres efter gældende vejnorm.
- 5.2.4 STIER:
- Fra stamvej til offentlig sti langs lokalplanens nordlige skellinje, skal der etableres en stiforbindelse for cyklister og gående i en bredde af min. 3 meter + græsrabat. Det samlede stiudlæg skal have en bredde af min. 5 meter. *

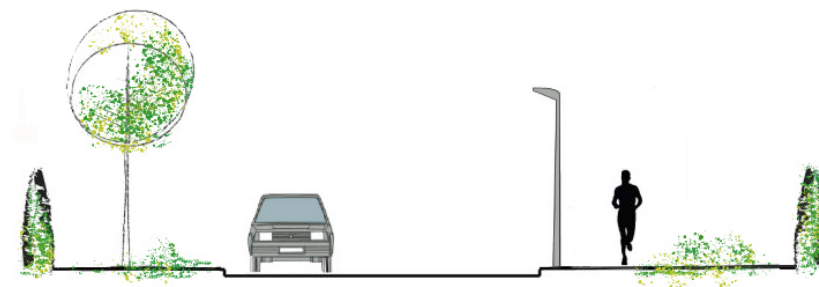
Overgang fra fortove til stier skal ske ved niveaufri skæring.

Der bibeholdes og tilpasses en eksisterende trampesti i træbeplantningen langs lokalplanens vestlige bræmme.

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

5.3 BELÆGNINGER

- 5.3.1 Vejanlæg kan udføres i asfalt eller komprimeret grus materiale. **



Figur 1:
13 m vejanlæg disponeret med 3 m rabat med træbevoksning, 5,5 m vejbane, 0,5 m rabat, 1,5 m sti/fortov og 2,5 m disponibel langs vejskel.

* Stien anlægges som integreret del af rekreativt anlæg med forsinkel-sesbassin for området, og vil herefter indgå som del af det offentlige stiforbindelsesnet mellem boligkvarterer og bymidten. *

** En forudsætning for vejbelægning er, at den er kørefast og kan bortlede overfladevand. Der gives mulighed for permeable vejbelæg-

BESTEMMELSER

Indkørsel til stamvej fra torvet skal belægges med granit, og være min. 6 meter dybt, målt fra vejkant langs Torvet.

Granit skal være i grålige nuancer.

Fortov og stier skal etableres med betonfliser eller komprimeret stenmel.

Alle rabatter langs veje og stier, skal etableres i græs.
Rabatter kan etableres som vildtgræs i en højde af maks. 60 cm.

5.4 BELYSNINGSARMATUR

5.4.1 Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og give en jævn og ikke blændende nedadrettet belysning.

5.4.2 Gadelamper langs veje må maks. være 5 meter høje.

Lamper langs stier må maks. være 4 meter høje.

Stier kan desuden belyses med pullertlamper.

5.5 PARKERING

5.5.1 Ved nybyggeri skal der mindst anlægges parkeringspladser efter følgende normer:

- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig
- 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig
- 0,5 p-plads pr. ældrebolig
- 1 p-plads pr. 100 m² butiksetageareal til detailhandel

Parkering skal foregå individuelt på egen grund.

REDEGØRELSE

ninger, som ved nedsivning/dræning leder vandet nedad i jord eller til faskine, se desuden §8.7 Klimasikring.

Med granit menes chaussésten eller brosten.

Det er hensigten at granitmaterialet gør opmærksom på den trafikale ændring fra privat boligområde til Nørre Nebel midtby.

Med grus materiale menes komprimerbar slotsgrus m.v. Ved valg af materiale, skal tages hensyn til brugbarhed for dårligt gående, sne-rydning m.v.

Med vildt græs menes, u-klippet græs, som slås 3-4 gange årligt. Det giver mulighed for blomstring af vilde urteplanter, såsom hvidkløver, rødsvingel, brunelle, bidende ranunkel, almindelig syre m.fl., som understøtter et sammenhængende grønt naturmiljø og et varieret insektliv.

For tæt-lav bebyggelse i delområde III kan p-pladser etableres som fælles parkering.

Fællesparkering skal være afskærmet med beplantning i min. bredde 2 meter og maks. højde 1 meter.

- 5.5.2 For hver påbegyndt 15 fælles parkeringspladser skal der etableres 1 handicap parkeringsplads.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Sammenbyggede beboelser placeres med facade orienteret mod vej.
- 6.1.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2 fra vejskel. *

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund, eksklusiv eventuel andel i fælles friarealer *, må ikke overstige:

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

- 6.2.2 Delområde I:
Bygninger må udføres i 1½ etage, eller som 1½ plan bolig med en maks. højde på 6,5 meter. ***

Delområde II og III:

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

* Bebyggelse omfatter også garager og carporte.

Afskærmning af affaldsbeholdere og øvrige oplag, se § 8.5.3

** Med fælles friareal menes vejareal og opholdsareal.

*** Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage og 1½ plan er med forskudt etage.

BESTEMMELSER

- 6.2.3 Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger de i §6.2.2 angivne meter over eksisterende terræn, og /eller den for grunden fastsatte niveauplan. *
- 6.2.4 Hvert rækkehus skal fremstå som selvstændig facade. **
- 6.2.5 Udhuse/skure må ikke opføres nærmere skel end 2,5 m.
- 6.2.6 Synlige antenner, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer, er ikke tilladt.
- 6.2.7 Der må ikke etableres kælderetager i området. ***

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 GENERELT

- 7.1.1 Området skal have en fælles arkitektonisk sammenhængende grøn identitet.

7.2 FACADEMATERIALER OG FARVER

- 7.2.1 Ny bebyggelse skal fremtræde i blank mur, pudset mur, stålprofilplader samt i træbeklædning, eller en kombination heraf.

Glatte maskinsten, eller med præget og mønstret overflade, tillades ikke. ****

Træbeklædning skal fremstå udført 2 på 1 eller på klink.

Der må ikke opføres bjælkehuse.

REDEGØRELSE

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

** Det er hensigten at understøtte et varieret vejmiljø uden lange monotone facader. Opdeling kan foregå ved udførelse af lodrette fordybninger, fremspring i facaden, eller ændret facadeudtryk, farveskift m.v.

*** Grundvandet ligger ca. 2 under terræn, og det vurderes at etablering af kælder vil stille større krav til tørlægning af ydervægge, og påvirke det offentlige regnvandssystem i negativ grad, ved vandafledning fra området via pumper m.v.

**** Blank mur kan være i andre formater, end alm. standard murstensformat.

Med bræddebeklædning menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder af ca. 1½ til 2 cm tykkelse.

Med stålprofilplader menes ståltrapez, bølge- eller pandeplader m.fl.

BESTEMMELSER

7.2.2 Facader må etableres med grøn vegetation. *

7.2.3 Pudsede og beklædte facader skal udføres i matte dæmpede farver, med +/- 10 % farvetolerance med min 10 % sort, samt i farverne mat sort og hvid. **

Signalfarver tillades ikke.

Træ og metalbeklædninger må desuden fremstå i natur overflade.

7.2.4 Ingen farve, facadebeklædning, synlig påsætning eller installation må have en glans > 20.

7.3 TAGFORM

7.3.1 Tage med taghældning, skal være min. 15 grader og med maks. taghældning på 45 grader.

REDEGØRELSE

* Facader kan etableres med vegetation, som medvirker til at optage overfladefugt og akkumulere regnvand.

Visse vægssystemer har mulighed for at akkumulere flere liter vand pr. m².

Der kan i opbygning af facadesystem og valg af planter arbejdes med varieret farvevalg, som for eksempel udmøntes i skiftende blomstringsperioder.

** Tolerance beregnes som afvigelse på mængden af henholdsvis kulør og sort. Sortindhold er beregnet efter NCS – farveskala.

NCS står for "Natural Color System".

Signalfarver er klare og rene farver, som fremtræder tydelig i forhold til sine omgivelser, for eksempel ved postkasser, advarselsskilte m.v.

Okker S 1040 – Y10R	Grøn jord S 4550 - G60Y
Lys okker S 1530 - Y20R	Grøn umbra S 7005 - G20Y
Hvid S 0500 - N	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Lysegrå S 2500 – N	Sand grøn S 4010 - G50Y
Mørkegrå S 5000 - N	Mat grøn S 6010 - G30Y

Eksempel på matte dæmpede farvenuancer i NCS



BESTEMMELSER

Valmede tage tillades ikke.

Der må udføres flade tage uden taghældning.

- 7.3.2 Der må ikke udføres terrasse i niveau højere end øverste bolig-
etage.

Ved ensidig taghældning eller saddeltag skal tagterrasser være integreret i tag.

- 7.3.3 Garager, carporte, udhuse og lign. kan udføres med flade tage.

Tage med taghældning over carporte, udhuse og lign., skal være min. 15 grader og med maks. taghældning på 25 grader.

Tagflader må udføres højere end 2,5 meter i skelbræmmen, hvis skæringspunkt mellem tagflade og ydervæg ikke overstiger 2,5 meter.

Der må ikke udføres valm på garager og carporte.

7.4 TAGMATERIALER

- 7.4.1 Tage på bygninger må kun udføres i tagsten, tagpap, stålprofilplader, samt skifer eller fibercementskifer.

Tage må etableres med grøn vegetation. *

- 7.4.2 Tagoverflader skal fremstå i matte dæmpede farver.

Overflader skal fremstå matte med et glanstal < 20.**

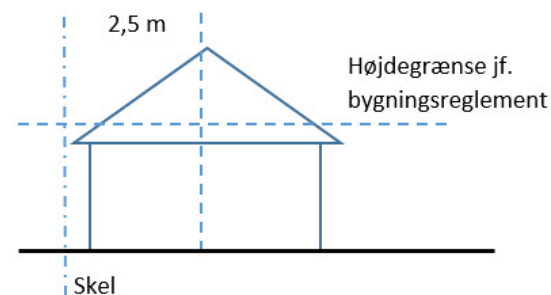
- 7.4.3 Synlige tagrender og nedløb skal være af zink, stål eller kobber.

- 7.4.4 Tage og sider (flunke) på kviste skal beklædes som hovedhus, eller alternativt med skifer, zink eller kobber.

7.5 ØVRIGE BYGNINGER

REDEGØRELSE

Eksempel på integreret terrasse i tag



Principskitse af garage langs skel

* Tage med vegetation, kan medvirke til at optage regnvand, og reducere udledning i offentlige regnvandssystemer.

** Glansen skal være testet efter ISO 2813:2014.

Se §7.2.3

*** Det er forventeligt at nye materialer har et vist genskin i en periode efter opførelsen. Elementerne må dog ikke være overfladebehandlet, men skal patinere naturligt.

7.5.1 Garager og tilbygninger skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med brædder i 2 på 1 træbeklædning, eller som klinkbeklædning.

Mindre skure og udhuse skal udføres i let konstruktion beklædt med brædder i 2 på 1 træbeklædning, eller som klinkbeklædning.

Let konstruktion på garager, carporte, skure og udhuse som ikke udføres i samme farve som hovedbygning, skal fremstå i natur eller i farverne koksgrå, sort eller hvid. Mindre indfatninger omkring døre og vinduer, samt udhæng i udføres i kontrastfarve.

Der må opføres drivhuse.

7.6 PLACERING AF ALTANER, OVENLYS OG KVISTE M.M.

7.6.1 Der må etableres altaner på facader.

Altaner må ikke understøttes af synlige søjler, rør, skrånstivere eller lign.

Franske altaner må maks. føres 30 cm ud over facadelinje.

7.6.2 Kviste og ovenlysvinduer må maks. udgøre 1/3 af facadelængden.

7.6.3 Ovenlysvinduer må maks. være 100 cm brede og 140 cm høje.

Der må sammenbygges ovenlys med maks. 3 ovenlys åbninger pr. sammenbygget enhed.

7.7 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER OG PORTE

- 7.7.1 Vinduer og døre skal som udgangspunkt udføres i et materiale, der dimensionsmæssigt svarer til et traditionelt karmprofil *, eller et træ-alu profil.
- 7.7.2 Vinduer, døre og porte skal være i matte dæmpede farver, med +/- 10 % farvetolerance med min 20 % sort, samt i farverne mat sort og hvid.
Signalfarver tillades ikke. **
- 7.7.3 Der må ikke isættes tonede eller konveks udadbuget glas i vinduer. Vinduer må ikke afblændes.
- 7.7.4 Vinduer må være buede horisontalt omkring bygningshjørner.

7.8 PARABOLANTENNER

- 7.8.1 Parabolantener og andre antenner må ikke kunne ses fra vej.

Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantenerne skæmmer mindst muligt, og må ikke give generende genskin til naboer.

Parabolantener må maks. have en diameter på 1 meter.

7.9 SKILTE, MARKISER OG FLAGSTÆNGER

- 7.9.1 Skiltning og reklamering af enhver art må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. ****
Blinkende, lysende eller animeret skiltning er ikke tilladt.
- 7.9.2 I forbindelse med liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt på ejendommens facade.
Skilt må i dimension ikke overstige 400 cm²
- 7.9.3 Der må ikke opstilles flagstænger langs vej uden Varde Kommunes forudgående tilladelse. Opstilling skal følge gældende vejlov.

* Et traditionelt karm-, og vinduesprofil er opbygget med ca. 35 mm karm, og ca. 50-60 mm vinduesramme.

** Tolerance beregnes som afvigelse på mængden af henholdsvis kulør og sort. Sortindhold er beregnet efter NCS – farveskala. Se §7.2.3

*** Parabolantener kan for eksempel placeres i tagrum under tagfladen.

**** Der henvises til "Facader og skilte, vejledning for Varde bymidte", som reference til udformning og placering af skilte.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 GENERELT

- 8.1.1 Ved byggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 25 % af boligetagearealet. *

Ved alment byggeri med mulighed for børnefamilier, skal der etableres en fælles legeplads i størrelse min. 6 m² pr. boligenhed.

I delområde III skal evt. fælles friarealer inkl. parkerings- og opholdsområde anlægges efter en samlet plan, der skal godkendes af Varde Kommune.

8.2 BEPLANTNING

- 8.2.1 Den grønne diversitet og struktur skal tilpasses områdets anvendelse, og således at det ikke hindrer det frie udsyn i færdsel på fælles vejanlæg. **

Der må foretages udtynding i træer.

Alle nye træer som der tilføjes i delområder IV, V og VI, enten som nyplantning eller som erstatning, skal have en minimumstørrelse på 16-18 cm i stammeomkreds.

- 8.2.2 Delområde I, II og III (boligområder) ***

Hegn mellem boliggrunde må kun etableres som levende hegn (hæk) af arten bøg (*Fagus sylvatica*).

Hække skal etableres min. 30 cm fra skel mod boligvej og stier.

* Når der foreligger en lokalplan, træder lokalplanens bestemmelse om opholdsarealer i stedet for bestemmelsen i bygningsreglementet.

Opholdsareal skal udlægges på grundens friareal. Altaner og tagterasser med gode opholdskvaliteter kan medregnes til de i pkt. 8.1.1 nævnte opholdsarealer. Udlæg af opholdsarealer ved erhvervsbebyggelse skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.

Lokalplanen definerer friarealet som en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Krav til legeområde/plads kan indgå i det fælles opholdsareal.

Der skal søges om byggetilladelse til opførelse af en legeplads, også selvom den reelt ikke er en bygning.

** Det er hensigten, at området fremstår grønt, og at der skabes en grøn visuel sammenhæng i lokalplanområdet, som er læ-givende og med varierede opholdsmuligheder for oplevelse, leg og rum for ro og fordybelse. Grønne sammenhængende forløb giver normalt flere levesteder for dyr, og arter med bær bør udgøre hoveddelen af beplantningen, da de giver føde til disse.

*** Der henvises i øvrigt til Lov om hegn, jf. lovbekendtgørelse nr. 363 af 5. april 2019. (Hegnsloven)

BESTEMMELSER

Der må foretages udtynding og beskæring og nyplantning af træer.

8.2.3 Delområde IV (stamvej)

Langs stamvej plantes solitære træer pr. 15 meter, som vist på kortbilag 4 og 5.

Solitære træer langs vej skal som nyplantning eller som erstatning, skal have en minimumstørrelse på 16-18 cm i stammeomkreds.

Der kan plantes træer af arten Røn (*sorbus incana* eller *sorbus latifolia* 'Atrø'), Navr (*Acer campestre*) eller Paradisæble (*Malus Hybrid* af sorten 'Evereste') og Engriflet hvidtjørn (*crataegus monogyna*).

8.2.4 Delområde V

Langs lokalplanområdets vestlige skellinje, og langs nabogrunde i den sydlige skellinje, skal der etableres et tæt plantebælte i en bredde af min. 5 meter, hvori indgår nuværende træer. Se kortbilag 3.

Den øvrige del af delområde V, disponeres som et åbent sammenhængende parklignende landskab med træer og buskgrupper á 5-7 buske, langs en gennemgående trampesti. *

Udtynding og beskæring af træer, samt nyplantning skal følge en overordnet landskabsdisponering og må ikke udføres uden tilladelse fra Varde Kommune. **

8.2.5 Delområde VI

Området disponeres som et åbent sammenhængende parklignende landskab med træ- og buskgrupper, omkring et anlagt forsinkelsebassin.

Der må kun etableres levende hegn (hæk) af bøg (*Fagus sylvatica*). Hække skal etableres min. 30 cm fra skel mod boligvej og stier.

Der må foretages udtynding og beskæring og nyplantning af

REDEGØRELSE

* Der er en del værdifulde træer, i bevoksningerne (blandet og gruppevis med arterne: ask, ahorn, bøg, skovfyr som dominerende træer). Ved udtynding fastholdes en vis procentdel af de bedste træer, som sikres fortsat udvikling, hvor mere aggressive træer som ahorn fjernes og der skabes lys i underbunden med buske og urter.

Der kan plantes arter som Fjelddribs (*Ribes alpinum*), og sargentsæble (*Malus sargentii*), samt vildæble (*Malus sylvestris*) og Hylde (*Sambucus nigra*).



træer.

Der kan plantes træer af arten Røn (*sorbus incana* eller *sorbus latifolia 'Atro'*), Navr (*Acer campestre*) eller Paradisæble (*Malus Hybrid* af sorten 'Evereste') og Engriflet hvidtjorn (*crataegus monogyna*).

Udtynding og beskæring af træer, samt nyplantning skal følge en overordnet landskabsdisponering og må ikke udføres uden tilladelse fra Varde Kommune.

8.3 KUNST

- 8.3.1 Der må opstilles kunst i form af installationer og skulpturer i hele planområdet. *

8.4 TERRÆNREGULERING

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

Terræनुdligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer.

- 8.4.2 Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.5 RENOVATION

- 8.5.1 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendeligmateriale inden for vejarealet, hvis der sikres plads til venderadier for renovationsvogne o.l.**

- 8.5.2 Ved almen tæt-lav bebyggelse, skal der disponeres og indrettes

Eksempel på byrumsintegreret regnvandshåndtering ved Ikast-Brande internationale skole. På arealet (delområde VI) kan etableres trampesti omkring og bænke for ophold, samt bålbrændingssted på fast underlag.

* Opstilling og etablering af kunstværker kan forudsætte byggetilladelse.

** Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ og vejlove. Det samme gælder for private skraldespande.

Plan over placering og indretning af renovationspladsen fremsendes til Varde Kommune affald og renovation. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af renovationsplads.

Opsamlingsanlæg kan være nedgravet i terræn.

fælles plads til affald i nær tilknytning til vej. Bestemmelse gælder uanset matrikelopdeling af tæt-lav bebyggelse.

- 8.5.3 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse. Afskærmning skal udføres som hovedbygning, eller med hækbeplantning i maks. 1,2 meters højde.

Afskærmning skal placeres min. 50 cm fra vejskel.

8.6 OPLAG

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

8.7 KLIMASIKRING

- 8.7.1 Ved udførsel af faskiner, eller andre former for nedsivningsanlæg af regnvand følges Varde Kommunes gældende retningslinjer.
- 8.7.2 Regnvandsbede og andre åbne regnvandsanlæg skal integreres i områdets landskabsarkitektoniske udtryk.
- 8.7.3 Vejanlæg kan udføres med LAR løsning, grøfter/trug som kan integreres med overfladevandsløsningen i området og/eller faskine. *
- 8.7.4 Der udlægges areal til forsinkelsesbassin i områdets nordøstlige hjørne. Håndtering af regnvandskapacitet beregnes af Varde Kommunes Forsyningsselskab. **

*** Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

(Kommunen har som vejmyndighed og jf. "Bekendtgørelse om standning og parkering i Varde Kommune" mulighed for med samtykke fra politiet og med hjemmel i færdselslovens § 92, at forbyde parkering af indregistrerede campingvogne og lastbiler i bestemte tidsrum, og som ikke har forudgående tilladelse fra vejmyndighed)

* Der kan ledes vand til fælles forsinkelsesbassin for området, eller udføres faskine med lokal nedsivning under vejanlæg. En nedsivningsløsning vil forudsætte forudgående geotekniske forundersøgelser.

** Varde Kommune har foretaget en beregning på områdets forventede befæstelse, som inkluderer bebyggelse og belægninger, samt vejanlæg. Det vurderes, at den forventede regnvandsmængde vil overstige den afløbskapacitet som kan håndteres i de offentlige gravitationsledninger, hvorfor det er nødvendigt at sikre regnvandshåndtering i området.

Det anbefales, at regnvand håndteres lokalt inden for lokalplanområdet.

- 8.7.5 Der må ikke etableres omfangsdræn omkring bygninger, som er anlagt dybere end maks. 1 meter under terræn. ***

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsynings-, og gravitationsledninger skal ved nyanlæggelse placeres under kørebaner og vendearealer
Føringer udføres efter anvisning fra forsyningsselskaber. ****
Området skal separatkloakeres.
- 9.2 Installationsbokse og lign. mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet ved skel, og være diskret udført.
- 9.3 Solenergianlæg skal være indarbejdet som integrerede elementer i beklædning på tagfladen eller facaden. *****
Elementerne skal samles, for at give et så enkelt udtryk som muligt. Farven på anlægget skal være tilpasset tagfladen og må ikke afgive generende refleksioner til omgivelserne.
Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.
- 9.4 El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

At bebyggelse er tilsluttet kollektiv vandforsyning og spildevandssystem, og

at bygningen er tilsluttet varmforsyning *, og

*** Grundvandet i området er registeret i en højde af 2 meter under terræn, og må ikke, via omfangsdræn, ledes til offentlig regnvandsledning.

**** Ledningsanlæg under kørebaner skal således også følge vejlovens bestemmelser.

Bløde ledningsanlæg placeres i vejarealet i rabatterne eller under fortovet.

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

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

** Der forudsættes at veje, stier, vende- og parkeringsarealer kan

at der er anlagt veje, indkørsel, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet under §5 Veje, stier og parkering **, og

at der er etableret udendørs opholdsarealer og beplantning i overensstemmelse under §8 Beplantning, og

at der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. pkt. 8.5.2

at der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.5.3.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

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

Grundejerforeningens skal oprettes senest når 2/3 af de udstykkede grunde er solgt, eller når Varde Kommune kræver det.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §5 og §8 nævnte fællesarealer, dvs. fælles opholdsarealer (og fælles anlæg) samt vej- og stiarealer inden for lokalplanområdet, og som vist på kortbilag 3, 4 og 5. ***

- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan 17 som er godkendt af Varde byråd d. 2. sept. 2008, ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse. *

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

etableres løbende i forbindelse med opførelse af boliger på udstykninger.

Der forudsættes altid lovlig vejadgang til hver beboelse.

*** Det betyder, at vejarealer såsom boligveje og fælles stamvej overdrages til grundejerforeningen.

* Lokalplanen blev udviklet med henblik på etablering af feriecenter på området.

- 13.1 Tilstandsservitutter som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen. **

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

§ 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.

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.

** Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Se nærmere i redegørelsen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er endelig vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 03.12 2020

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 17, der udlægger arealet til feriecenter, med tilhørende fællesarealer, vejanlæg, service, turistkontor, bespisning og konferencefaciliteter.

Lokalplan 17 ophæves i sin helhed ved Varde Kommune endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 15.01.L01, som herefter gælder for området.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune.

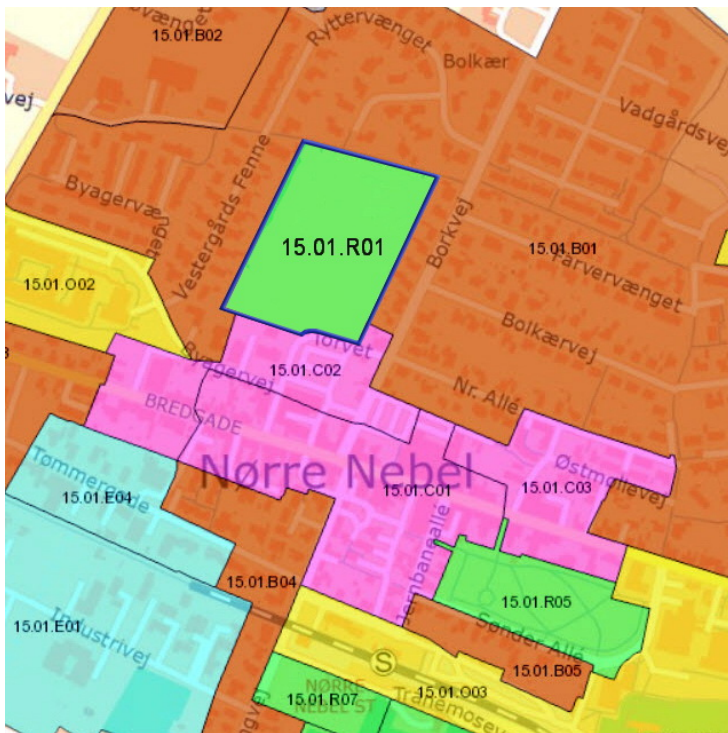
Rammebestemmelser:

Vedtagelse af lokalplan 15.01.L01 forudsætter, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Området er omfattet af bestemmelser i Kommuneplanramme 15.01.R01, som udlægger området feriecenter med ferieboliger, andre byformål med tilhørende servicefaciliteter.

Området er udlagt til Bycenter, med en maksimal bebyggelsesprocent på 35%.

En forudsætning for lokalplanens virke vil være, at nuværende Kommuneplanramme 15.01.R01 ændres i forhold til områdets fremtidige anvendelse til boligformål med helårsbeboelse, og at bebyggelsesprocenten justeres i forhold til tæt-lav bebyggelse, som normal fastlægges til 40.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort for Nørre Nebel bymidte .

Nyt rammeområde område 15.01.B09

Bestemmelser:

Boligområde.

Maks. bebyggelsehøjde 8,5 m.

Maks. antal etager er 2 etager.

Maks. bebyggelsesprocent 40 %, for den enkelte ejendom.

Specifik anvendelse: Boligområde og kontor- og serviceerhverv.

Udpegninger

Nørre Nebel er udpeget til områdeby i Kommuneplanen for

Varde Kommune.

Områdebyen er karakteriseret ved at have potentiale inden for bosætning og detailhandel, samt inden for erhverv eller turisme.

Nørre Nebel er derudover udpeget som by med særligt bosætningspotentiale, som forudsætter 1) God tilgængelighed til området enten via jernbane eller det overordnede vejnet og 2) Naturskønne omgivelser (i eller tæt på udpegede naturområder)

Der er derfor gode rammer for bosætning placeret strategisk i forhold til erhverv og turisme inden for en rimelig transportafstand.

Nørre Nebel ligger i den nordvestlige del af Varde Kommune tæt ved Nymindegab og sommerhusområderne ved Houstrup. Afstanden til Nymindegab er ca. 8 km, mens afstanden til Varde er ca. 22 km.

Varde Kommune har i 2016 vedtaget "Udviklingsplan for Nørre Nebel 2021" og heraf fremgår at Nørre Nebel by og erhverv skal udvikles i forhold til kystturismen, og være et sted, hvor der både for erhvervsliv og familie er et godt miljø.

Forudsætning for bosætning og turisme er en attraktiv bymidte, og at der er et varieret udbud af aktiviteter og detailhandel.



I Nørre Nebel findes gode bymiljøer, der er genstand for stor aktivitet. De bliver brugt af byens borgere både aktivt og rekreativt i hverdagen eller til at afholde sociale arrangementer.

Nørre Nebels gader, pladser og offentlige rum er samtidig byens visitkort udad til.

Det er vigtigt for en by som Nørre Nebel at have konstant fokus på at forskønne byen, så den positive udvikling af byen fortsætter.

Rummet omkring den rekreative park i lokalplanområdet kan derfor medvirke til mindre bymæssige aktiviteter, som inddrager boligområdet i byens centerliv, og styrker forholdet mellem både beboere og turister, som kan medvirke til at turisterne vender tilbage de efterfølgende år, til gavn for byens butikker og erhvervsliv.

Stien langs områdets vestlige afgrænsning vil kunne indgå i et samlet stinet i Nørre Nebel, for motionister m.fl.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsområde for drikkevand.

Varde Kommune vurderer, at justering af lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område, og med uændret anvendelse, derfor ikke vil have nogen yderligere indvirkning på grundvandet.

Der planlægges ikke for potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Der gives mulighed for lokal regnvandsafledning i området.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger i rolige omgivelser afskærmet af en sammenhængende bebyggelse fra trafikken i Bredgade. Der vil være mindre lokal trafik i boligområderne og på torves, som ikke vurderes at have negativ indvirkning på områdets anvendelse.

delse.

De generelle støjgrænser skal følge gældende normer.

Kirkebyggelinje

Området ligger ca. 500 m fra Nr. Nebel kirke og kirkegård, og uden for kirkeomgivelser.

Det vurderes, at områdets fremtidige karakter ikke forringer oplevelsen af kirken, da kirken er omkranset af et større beplantningsbælte, og at nuværende bebyggelse i midtbyen ikke giver mulighed for visuel forbindelse.

Kulturmiljø

Området ligger ikke i et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Der er ikke registreret arkæologiske fortidsminder, men areal befinder sig inden for et område, hvor der ikke er foretaget forudgående forundersøgelse for fortidsminder og deres væsentlighed. Grunden blev ikke prøvegravet, da Rådhuset i sin tid blev anlagt.

Der er umiddelbart registreret en del jernalderbopladser uden for Nr. Nebel og museet vurderer, at byen strækker sig tilbage i tid og kan være anlagt oven på gamle jernalderbebyggelser.

Det kan derfor ikke udelukkes, at der også findes skjulte fortidsminder på Rådhusgrunden.

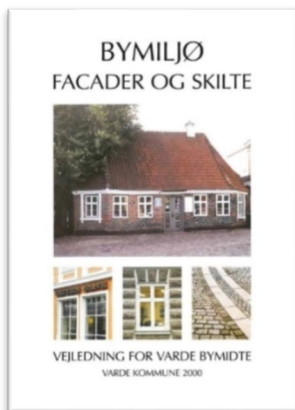
ARKVEST anbefaler, at man får foretaget en forundersøgelse det ubebyggede areal. En forundersøgelse vil give museet mulighed for at komme med en gældende udtalelse for arealet og de eventuelle fortidsminders bevaring og væsentlighed.

Da der er tale om en større forundersøgelse, er det bygherre der iflg. Museumsloven § 25 skal finansiere denne.

FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte men vejlednings retningslinjer kan anvendes som inspiration i forbindelse med opsætning af skilte og reklamer.

Der henvises til afsnit 7.8 vedr. skiltning



Vejledning for Varde bymidte.

De væsentligste hovedregler i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte" med hensyn til skiltning er, at skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne i øvrigt. Derudover skal skilte placeres på stueetagens facade og begrænses til "et minimum", så skiltningen ikke dominerer facaden. Endelig skal skiltning for forskellige butikker mv. i samme bygning samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Varde Kommunes Vandforsyningsplan. Vand fremføres via vandledning stik fra torvet.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Fjernvarmeforsyning leveres af Nørre Nebel Fjernvarme AMBA. Der kan findes information om etablering af *varmeforsyning, bidrag, takster for stikledning og tariffer* på www.NNFV.dk.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

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

Efter Tilslutningsbekendtgørelsens §15 og §16 gives andre forudsætninger for fritagelse af tilslutningspligt, ligesom kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan forlænge tilslutningspligten.

SPILDEVANDSPPLAN

Lokalplanområdet er en del af Spildevandsplan 2019-2029.

Området skal separatkloakeres.

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.

Screening er foretaget for et område som tidligere har været lokalplanlagt og har huset byens rådhus.

Konklusionen af screeningen derfor, at lokalplanbestemmelser

for et allerede planlagt område ikke vil få yderlige indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene.

Det vurderes, at anvendelsen af området ikke skiller sig fysisk ud fra tidligere varierede rådhusaktiviteter, i og med at arealet vil blive disponeret som en kombination af bebyggelse med mulighed for fritids- og rekreative udefunktioner.

Den nuværende og fremtidige anvendelse til boligformål vurderes ikke at påvirke området yderligere, end hvad tidligere er givet tilladelse til.

Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger og anlæg.

En større del af det beplantede areal inden for lokalplanområdet, bevares. Det vurderes at have en positiv effekt på lokalmiljøet og den generelle velvære og livskvalitet.

Planforslaget vil øge antallet af mennesker i området, hvilket kan forventes at øge trykningen ved færden i nærområdet.

Der vurderes ikke at planen vil medføre nogen negativ effekt for menneskelig aktivitet i området.

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 udbredel-

sesområde 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.

Området er beliggende ca. 6 km fra nærmeste Natura 2000 område.

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet. Det kan dog ikke helt udelukkes, at bevoksningen med større træer i delområde 5 kan være raste- eller ynglelokalitet for arter af flagermus. Der er dog taget hensyn til denne mulighed, da bevoksningen i delområde 5 er sikret med lokalplanens bestemmelser.

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

JORDFORURENINGSLOVEN

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været administrationsbygning og grønne arealer. Derved burde lokalplanområdet ikke være belastet af diffus forurening. Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a. Varde Kommune går derfor ud fra, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde.

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 79 94 68 00, eller på mail: teknik@varde.dk.

STØJFORHOLD

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.

VEJLOVEN

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

VEJNAVN

Det fastsættes, at fremtidig stam- og boligvej for området benævnes: Gl. Rådhusvej.

Gl. Rådhusvej vil herefter være en sidevej til Torvet i Nørre Nebel.

Gl. Rådhusvej vil referere til områdets oprindelige historiske betydning og samlingspunkt i Nørre Nebel.

De gældende regler om vejnavne og adresser er fastsat i Adresse-loven, lov nr. 136 af 1. februar 2017 og i Adressebekendtgørelse nr. 271 af 13. april 2018 om vejnavne og adresser.

Vejnavn er fastsat efter vedtagelse af nærværende Lokalplan 15.01.L01

Vejnavnet skal godkendes af SDFE (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet)

Området beholder postnummer 6830 for Nørre Nebel.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMIN- DER

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 jernalderbebyggelse, 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.

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 Kulturarvstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse. ARKVEST Arkæologi Vestjylland tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om eventuelle 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, som 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.

Grunden blev ikke prøvegravet, da Rådhuset i sin tid blev anlagt.

Der er umiddelbart uden for Nr. Nebel registreret en del jernalderbopladser. Nr. Nebel kirke er fra middelalderen og opført i 1200-tallet, så byen strækker sig tilbage i tid og vurderes af

museet til at være anlagt oven på gamle jernalderbebyggelser. Det kan derfor ikke udelukkes, at der også findes skjulte fortidsminder på Rådhusgrunden.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

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

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

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om

reglerne for ekspropriation efter planloven.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

Ved byggemodningen af området må private fællesveje ikke anlægges eller tages i brug før vejudlægget er godkendt efter Privatvejsloven §27 og detailprojektet for vej-anlægget er godkendt efter § 41.

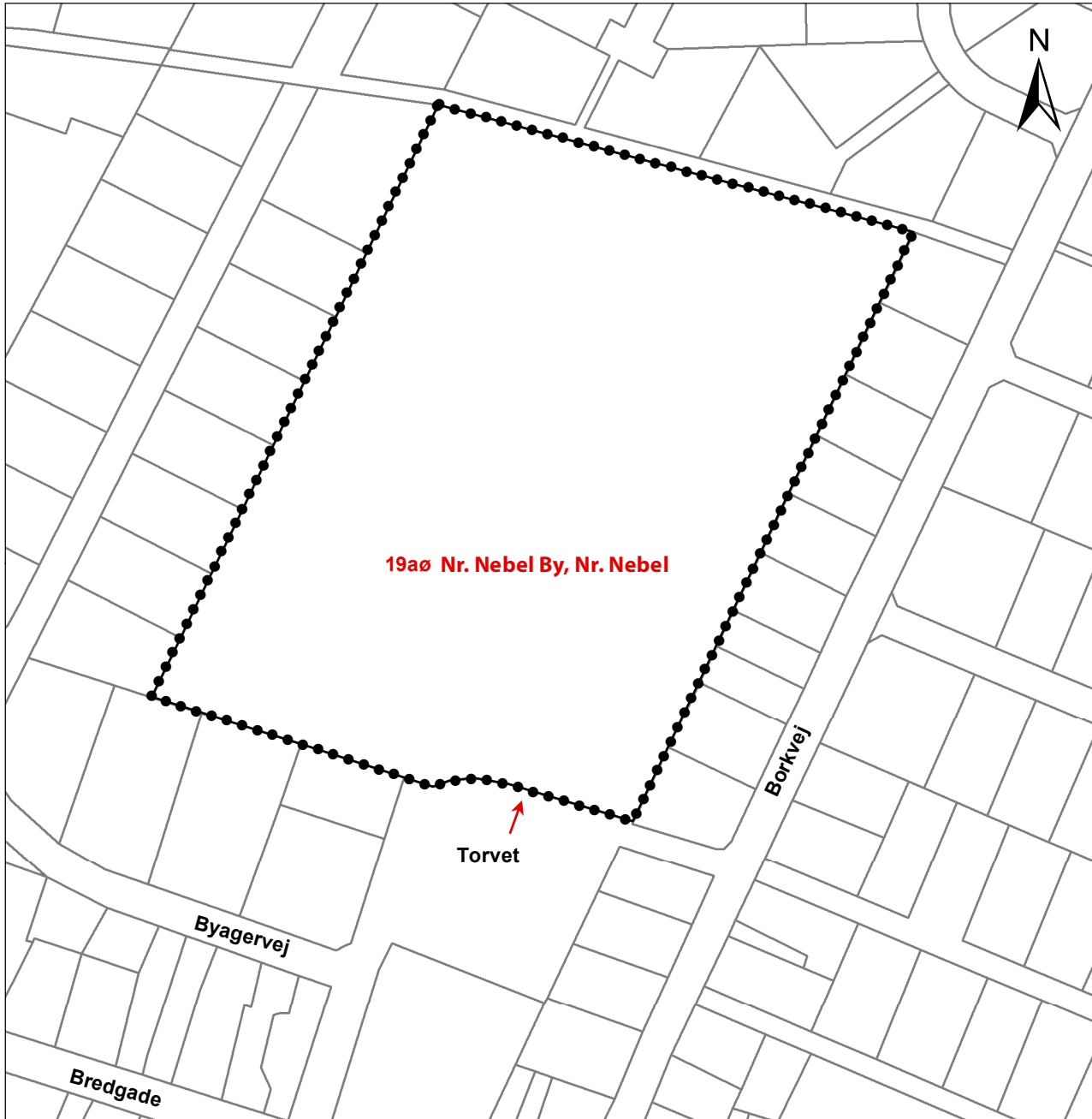
SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder følgende servitut, som ophæves for området:

Dok. om varmeplan af 06.10.1987, akt. nr. 19861

LOKALPLAN 15.01.L01
RÅDHUSGRUNDEN

KORTBILAG 1



Signaturforklaring:



Lokalplanafgrænsning

19aø

Matrikelnummer



Overkørsel

målestok 1.2000

Oktober 2020



LOKALPLAN 15.01.L01 RÅDHUSGRUNDEN

KORTBILAG 2

Signaturforklaring:



Lokalplanafgrænsning

19aø

Matrikelnummer



Overkørsel (til rådhusgrund)

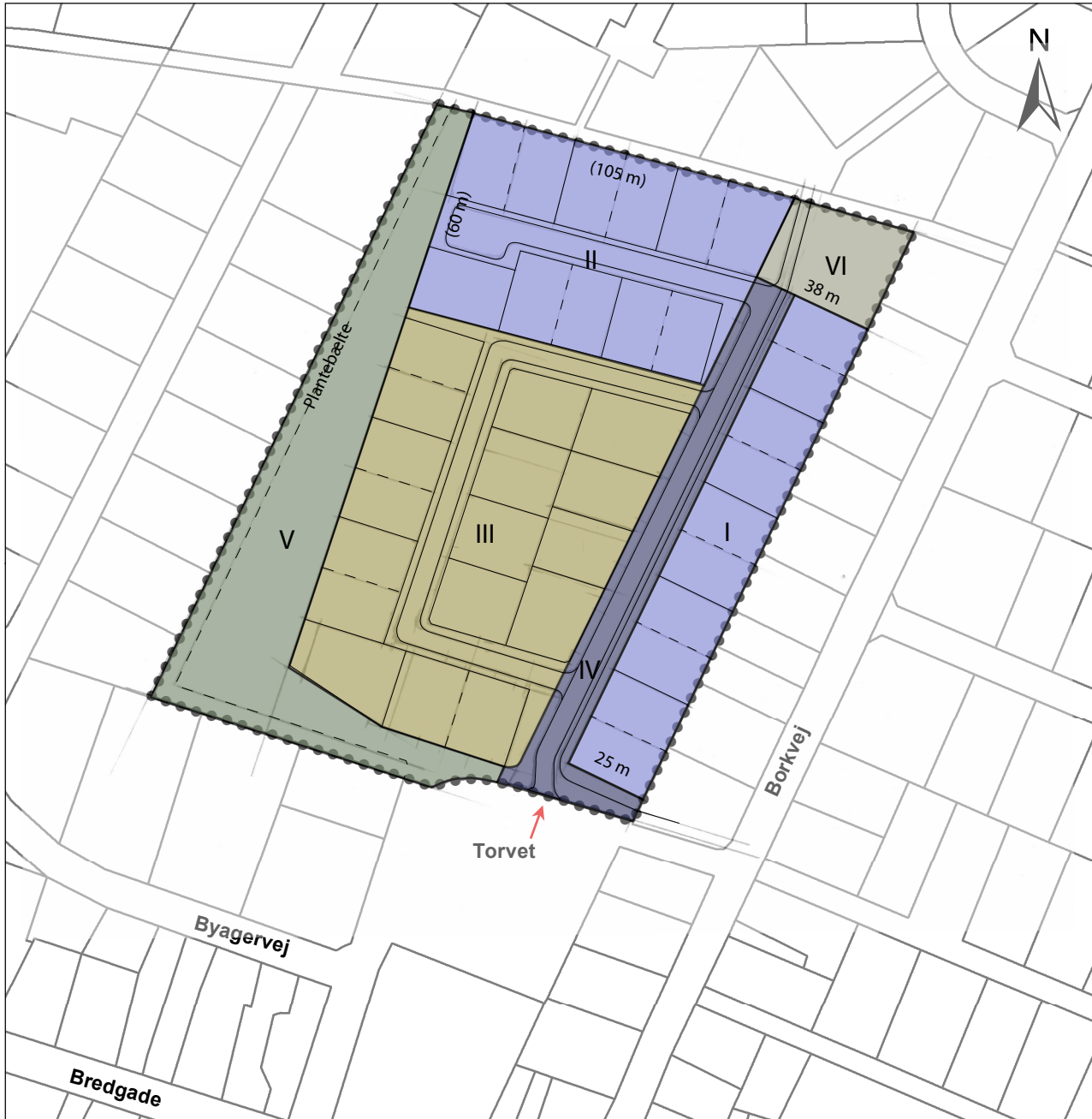
målestok 1.2000

Oktober 2020








LOKALPLAN 15.01.L01
RÅDHUSGRUNDEN

KORTBILAG 3

DELOMRÅDER



Signaturforklaring:

	Delområde I
	Delområde II
	Delområde III
	Delområde IV
	Delområde V
	Delområde VI
	Overkørsel

målestok 1.2000 juli 2020

LOKALPLAN 15.01.L01 RÅDHUSGRUNDEN








KORTBILAG 4

PRINCIPIEL UDSTYKNING

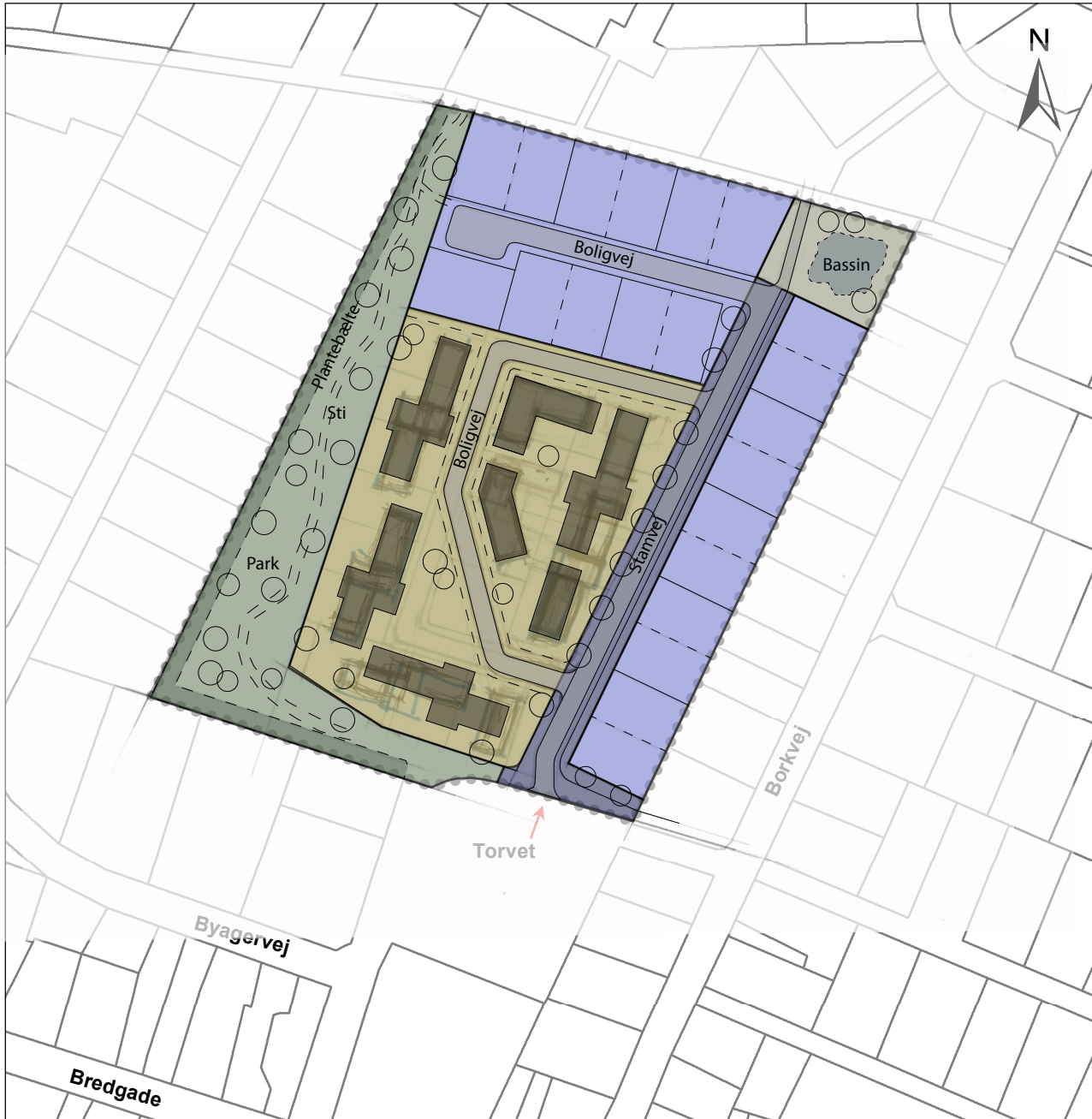
Med kombineret åben-lav parcelhus
og tæt-lav rækkehusbebyggelse
i delområde I og II

- samt tæt-lav rækkehusbebyggelse
i delområde III

Signaturforklaring:

	Delområde I
	Delområde II
	Delområde III
	Delområde IV
	Delområde V
	Delområde VI
	Overkørsel

målestok 1.2000 oktober 2020

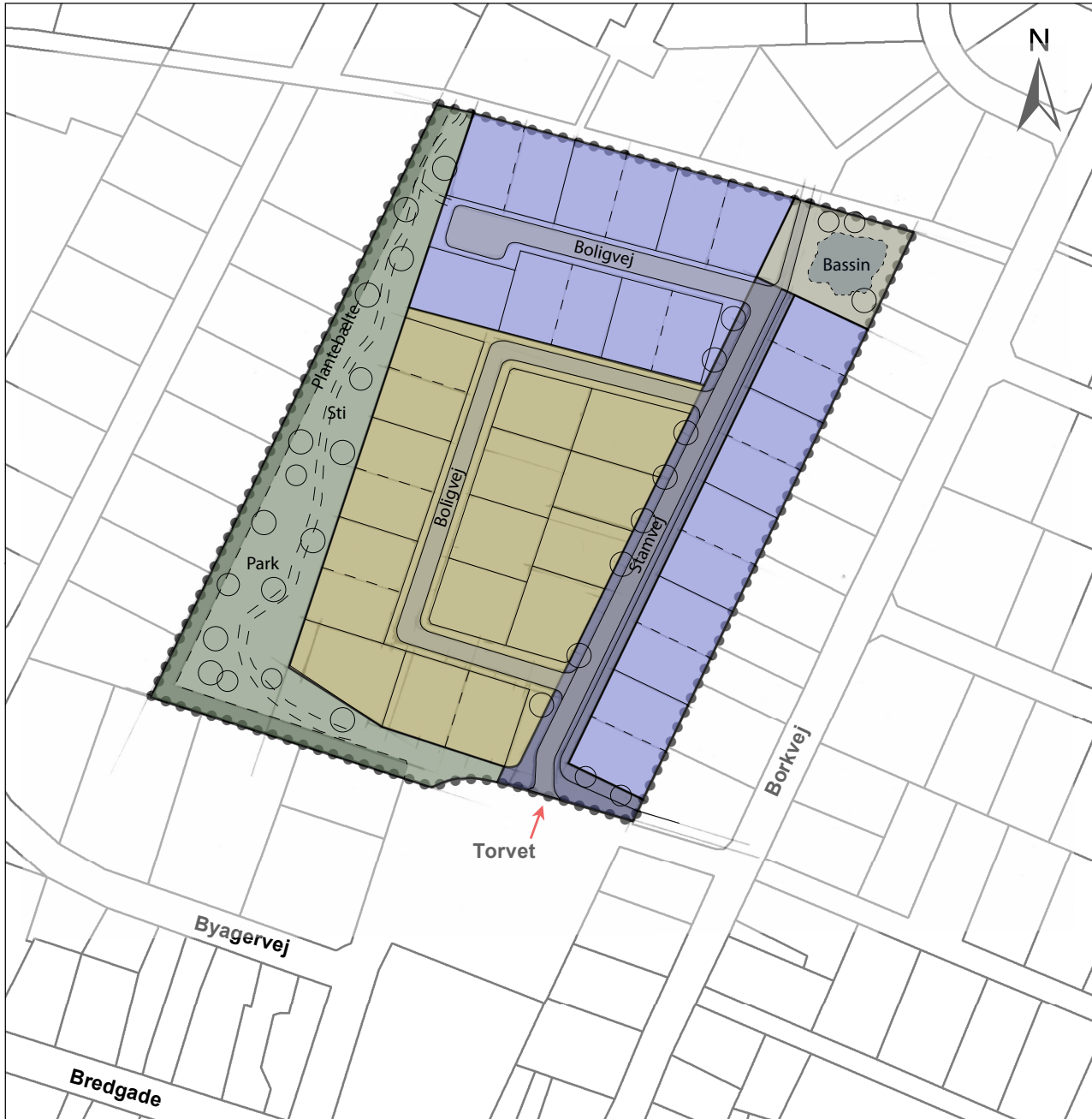


LOKALPLAN 15.01.L01 RÅDHUSGRUNDEN








KORTBILAG 5

PRINCIPIEL UDSTYKNING

Med kombineret åben-lav parcelhus
og tæt-lav rækkehusbebyggelse
i delområde I, II og III



Signaturforklaring:

-  Delområde I
-  Delområde II
-  Delområde III
-  Delområde IV
-  Delområde V
-  Delområde VI
-  Overkørsel

målestok 1.2000 Oktober 2020



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk