

LOKALPLAN

23.02.L19

BOLIGOMRÅDET BRORSONHAVEN

FORHØRING

I offentlig høring
fra 11. oktober 2022
til 1. november 2022



FORHØRING

Hermed fremsættes til lokalplan 23.02.L19 i offentlig høring fra den 11. oktober 2022 til den 1. november 2022.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at den tidligere Brorsonskoles grund kan anvendes til helårsboliger.

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

Tirsdag den 1. november 2022

Bidrag kan sendes via [høringsportalen på Varde Kommunes hjemmeside](#), eller som brev til Plan og GIS, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 23.02.L19, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt politisk, inden der tages endelig stilling til planen. Der kan foretages ændringer af det offentliggjorte forslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse

har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Efter den endelige behandling vil ejere og bidragydere blive orienteret om beslutningen.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	4
EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
LOKALPLANENS INDHOLD.....	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.....	9
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	9
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	10
§ 4. Udstykning.....	11
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	13
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	16
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	17
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	21
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	24
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	25
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	25
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT.....	26
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	26
§ 14. RETSVIRKNINGER.....	26
§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	27
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	30
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	33
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	36
SERVITUTTER.....	36

Kortbilag 1, 2, 3, 4 og 5

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for opførelse af et blandet boligområde med parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse på et område, som hidtil har været anvendt til folkeskole.
- + Området har hidtil haft vejadgang fra både Nordre Boulevard og Ringkøbingvej. Med lokalplanens realisering vil overkørslen til Nordre Boulevard blive lukket, og lokalplanområdet alene blive vejbetjent fra Ringkøbingvej.
- + Hovedidéen i forhold til boligområdets struktur er at give området et grønt udtryk med store friarealer på tværs af området.

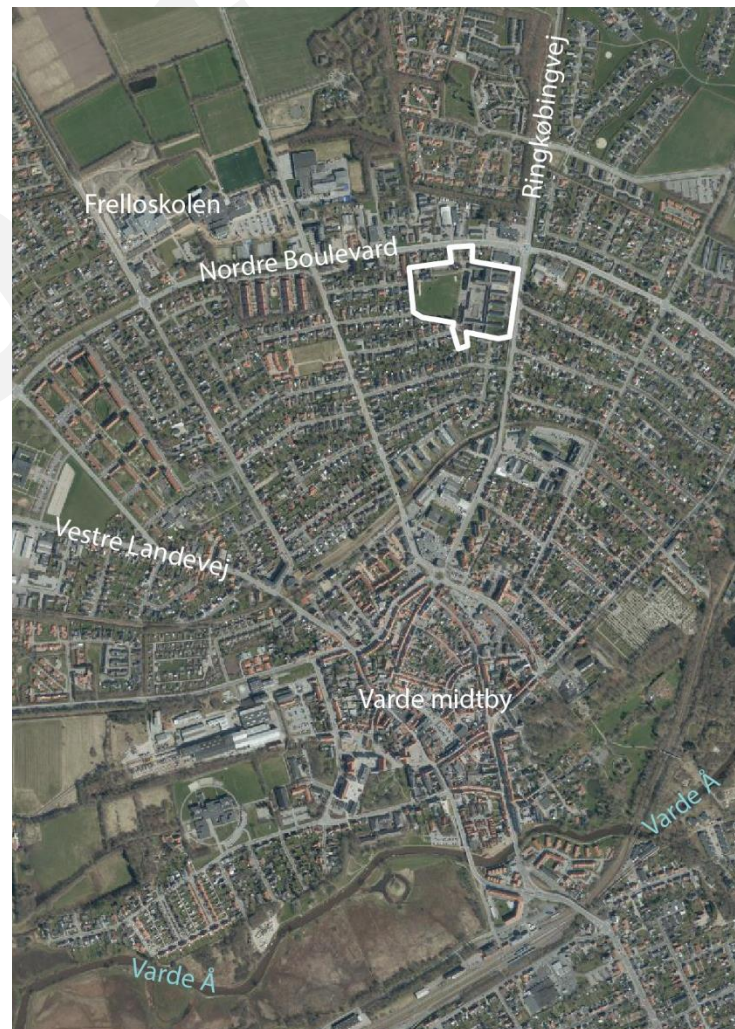
BAGGRUND OG FORMÅL

Brorsonskolen, som blev opført i 1967, lukkede i 2021. Der er opført en ny folkeskole, Frelloskolen, nordvest for området, hvilket efterlader grunden med mulighed for ny anvendelse. Brorsonskolens bygninger planlægges nedrevet i perioden november 2022-oktober 2023.

Hovedformålet med lokalplanen er at give mulighed for at omforme området til boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Boligbebyggelsen etableres på de arealer, der hidtil har været bebygget eller anvendt til idrætsplads, og der udlægges grønne friarealer på tværs af området og langs områdets afgrænsning, hvor den eksisterende beplantning er. Således fastholdes områdets eksisterende beplantning så vidt muligt, hvilket vil være med til at give det nye boligområde et grønt udtryk på trods af den centrale placering og de bymæssige omgivelser.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Varde som vist på figuren herunder.



Lokalplanområdets placering i Varde by.

INDLEDNING

Lokalplanområdet, der omfatter matr.nr. 6bm og 31co Varde Markjorder samt dele af vejlitra 7000at og 7000bu, udgør et areal på 4,7 ha. Matr.nr. 31co omfatter den hidtidige skoles grund, mens matr.nr. 6bm er et mindre ubebygget område, som ligger for enden af Ingemannsvej.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Ringkøbingvej, som er en større indfaldsvej fra nord til Varde by. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Nordre Boulevard samt en række parcelhuse og mindre erhvervsgrunde langs vejen. Mod syd og vest afgrænses området af et boligområde, som primært består af parcelhusgrunde. Området vejbetjenes i dag fra Nordre Boulevard fra nord samt fra Ringkøbingvej fra øst. Langs den vestlige og sydlige kant af området er en offentlig sti, som giver adgang til området fra de tilstødende villaveje, samt fra Nordre Boulevard og Ringkøbingvej.

Syd for matr.nr. 31co ligger matr.nr. 6bm Varde Markjorder, som ejes af Varde Kommune. Arealet skal inddrages i den videre udvikling af området sammen med matr.nr. 31co Varde Markjorder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til offentlige formål i form af folkeskolen, Brorsonskolen, som blev opført i 1967 og lukkede i 2021. Skolen var opkaldt efter en tidligere præst i Varde med efternavnet Brorson.

Brorsonskolen er opført som en ensartet bebyggelse bestående af flere rektangulære bygninger, der er sammensatte og står vinkelret og parallelt mod Ringkøbingvej, så der dannes et afgrænset centralt gårdrum vest for midterbygningen og flere mindre gårdrum øst for midterbygningen.

Bygningerne er i 1-2 etager og udført med sadeltag med valm. Tage er beklædt med brune tagsten. Bebyggelsen fremstår med

facader i gul tegl. Enkelte bygningsdele fremstår med fladt tag med tagpap. Skolebygningen med tilhørende befæstede arealer optager hele lokalplanområdets østlige halvdel.

I det nordvestlige hjørne af området er en bygning, der har været anvendt til SFO. Institutionsbygningen, der er opført i 1998, er i én etage og udført med kombineret pyramide- og sadeltag beklædt med tagpap. Facaderne fremstår i blåmalet træ.

I områdets nordlige del er en tidligere pedelbolig, som fremstår som fritliggende enfamiliehus med gule teglstensfacader og sadeltag med bølgeeternit.

Brorsonskolens bygninger planlægges nedrevet i perioden november 2022-oktober 2023.



Lokalplanområdet set fra syd. Kilde: SDFE

I den nordlige del af området er et større parkeringsareal, hvortil der er adgang fra Nordre Boulevard mod nord. Langs områdets

INDLEDNING

østlige kant er der anlagt et parkeringsareal til biler og cykler, hvortil der er adgang fra Ringkøbingvej mod øst.

I lokalplanområdets vestlige del er en idrætsplads med boldbaner og tilhørende grønne arealer.

Lokalplanområdet omkranses mod øst, vest og sydvest af eksisterende høj beplantning, som danner en grøn ramme om bebyggelsen. Ligeledes omkranses parkeringsarealet mod nord af tæt og høj beplantning. Mellem skolebygningen og idrætspladsen er en række enkeltstående træer placeret med mellemrum. Skolebygningens mellemrum og skolegårde fremstår befæstet og med kun enkelte træer og buske.

Terrænet er forholdsvis fladt for hele lokalplanområdet, som er beliggende i kote ca. 17,5-20,5. Terrænet falder dog svagt mod det sydøstlige hjørne, hvor der udenfor området er en gangtunnel under Ringkøbingvej.

Omkringliggende områder Lokalplanområdet ligger i byzone og anvendes til boligformål.

Området er beliggende ca. 1 km nord for Vardes bymidte og ådal.

Mod øst, syd og vest er området omkranset af store boligområder, der fremstår primært bebygget med åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

Nord for området er et mindre centerområde med blandet liberale erhverv, mindre udvalgswarebutikker og en dagligvarebutik.

Den nye folkeskole i området, Frelloskolen, der er opkaldt efter kunstmaler og tegner Otto Frello, ligger ca. 700 m nordvest for lokalplanområdet. Umiddelbart øst for Frelloskolen ligger idrætscenter med idrætshaller, svømmehal, boldbaner m.m. Ca.

500 m nord for lokalplanområdet findes daginstitutioner, og ca. 800 m nordøst for området ligger ungdomsuddannelser.

Der er fra lokalplanområdet let adgang til offentlig transport med flere buslinjer på Ringkøbingvej. Der er fra området ca. 350 m til Frisvadvej togstation på Vestbanen. Varde Station, som ligger på togstrækningen mellem Skjern og Esbjerg, ligger ca. 1500 m mod syd.

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelsesplan Grundet ændringer i skolestrukturen er Brorsonskolens grund blevet ledig for byudvikling. I den forbindelse har Varde Kommune udarbejdet nedenstående bebyggelsesplan, som har dannet grundlag for nærværende lokalplans indhold og bestemmelser.

Der er ved udarbejdelse af bebyggelsesplanen så vidt muligt taget hensyn til de eksisterende, fysiske forhold og bindinger på arealet. Delområdeafgrænsningerne følger ikke de på bebyggelsesplanen skitserede grunde og gårdhavehuse tæt. Herved sikres fleksibilitet i projekteringen af bebyggelsen. Den endelige struktur for bebyggelsen inden for de enkelte delområder kan således afvige fra bebyggelsesplanen.

Med inddelingen i delområder ligger den overordnede struktur for lokalplanområdets disponering dog fast. Således sikres det med lokalplanen, at den eksisterende beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning fastholdes, og at der etableres et grønt strøg på tværs af området. Ligeledes fastsættes fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

INDLEDNING



Bebyggelsesplan, der viser en mulig udnyttelse af lokalplanområdet.

Gårdhavehuse Tæt-lav boligbebyggelse skal etableres som gårdhavehuse. Gårdhavehuse er et ofte anvendt motiv for tæt-lav boligbebyggelse i én etage, og blandt de mest populære referencer er Kingohusene og Fredensborgterrasserne af Jørn Utzon.



Kingohusene af Jørn Utzon. Kilde: SDFE

Mens Kingohusene og Fredensborgterrasserne har taget med ensidig taghældning og fald mod gårdhaverne, blev arkitekterne Friis & Moltke kendte for deres gårdhavehuse med flade tage. Slotshusene af Arkitema er desuden et moderne eksempel på gårdhavehuse med en kombination af flade tage og tage med ensidig taghældning.

I lokalplanen fastsættes, at tage på gårdhavehuse skal udformes med ensidig taghældning, som flade tage eller som en kombination heraf.

INDLEDNING



Gårdhavehuse med fladt tag af Friis & Moltke. Kilde: SDFE



Slotshusene af Arkitema. Kilde: SDFE

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,

at skabe et attraktivt, blandet boligområde og fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse gives et varieret arkitektonisk udtryk for området som helhed, men så der opnås et helhedsudtryk inden for de enkelte delområder,

at vejadgang til området sker fra Ringkøbingvej,

at sikre at områdets fællesarealer fremstår med et grønt udtryk, og at den eksisterende beplantning i området så vidt muligt fastholdes.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 6bm og 31co Varde Markjorder samt dele af vejlitra 7000at og 7000bu.

ET BYNÆRT BOLIGOMRÅDE

I 2021 lukkede Brorsonskolen og erstattedes af den nyopførte *Frelloskolen*, som ligger nordvest for lokalplanområdet. I overensstemmelse med kommuneplanen udlægges den tidligere skoles areal til et nyt bynært boligområde.

Området disponeres, så den østlige del af området udlægges til åben-lav boligbebyggelse med små og store boliggrunde, og den vestlige del af området udlægges til gårdhavehuse. Med gårdhavehuse i én etage og små parcelhusgrunde er det intentionen at skabe et boligområde, der vil supplere boligudbuddet i den nordlige del af Varde, der primært præges af parcelhus på grunde over 700 m² og almene boliger i rækkehuse og etagebebyggelse.

Området afgrænses mod øst, vest og sydvest af eksisterende beplantning, lige som der er flere enkeltstående træer inden for området. Det er blandt lokalplanens formål, at den eksisterende beplantning så vidt muligt fastholdes og integreres i boligområdets grønne fællesarealer. Den eksisterende beplantning vil være med til at give boligområdet karakter og opholdsværdi.

LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet omfatter Brorsonskolens grund, mindre stiarealer og matr.nr. 6bm, som ligger for enden af Ingemannsvej.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag 3.
- Delområde 1a omfatter en del af matr. 31co Varde Markjorder.
- Delområde 1b omfatter matr. 6bm Varde Markjorder samt en del af vejlitra 7000at.
- Delområde 2a omfatter en del af matr. 31co Varde Markjorder.
- Delområde 2b omfatter en del af matr. 31co Varde Markjorder.
- Delområde 3 omfatter en del af matr. 31co Varde Markjorder samt del af vejlitra 7000at og 7000bu.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse samt fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.
- Delområde 1a og 1b udlægges til åben-lav boligbebyggelse.
- Delområde 2a og 2b udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.
- Delområde 3 udlægges til grønne fællesarealer og regnvandsanlæg.
- 3.2 I delområde 1a og 1b må der kun opføres fritliggende enfamiliehuse.
- 3.3 I delområde 2a og 2b må der kun opføres gårdhavehuse som i klyngebebyggelse.

Matr.nr. 6bm er omgivet af stier, og grundet manglende vejadgang har ejendommen hidtil henligget som et ubebygget, grønt areal. Med lokalplanen gives der mulighed for, at afgræsningen af matr.nr. 6bm ændres, hvorved der opnås vejadgang fra Inge-mannsvej. Ejendommen kan herefter anvendes til bolig.

DELOMRÅDER

Lokalplanområdet inddeles i fem delområder, hvoraf delområde 1a og 1b udlægges til åben-lav boligbebyggelse, delområde 2a og 2b til tæt-lav boligbebyggelse og delområde 3 til grønne fællesarealer og regnvandsanlæg. Inddelingen i delområder er med til at fastlægge den overordnede struktur for området, og med delområderne sikres fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i hhv. den østlige og vestlige del af området i overensstemmelse med den politiske intention for områdets udvikling.

BOLIGOMRÅDE

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål. Der gives dog mulighed for etablering af tekniske anlæg inden for lokalplanens område. Der er i området flere vandboringer, som er væsentlige for drikkevandsforsyningen til Varde by. Tekniske anlæg dækker også over regnvandsanlæg, der skal etableres i lokalplanområdets sydlige del.

ERHVERV I EGEN BOLIG

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 ud-

BESTEMMELSER

- 3.4 Delområde 3 skal anvendes til grønne fællesarealer og regnvandsanlæg.
- 3.5 Dele af delområde 1a, 1b, 2a og 2b, som ikke anvendes til boliggrund, vej eller sti skal anvendes til grønne fællesarealer.
- 3.6 Der må inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg nødvendige for områdets drift samt tekniske anlæg i relation til vandboringerne som vist på kortbilag 5.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Området må udstykkes som storparceller i overensstemmelse med lokalplanens delområder.

Videre udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag 5. Således skal grunde i delområde 2a og 2b gives en nogenlunde kvadratisk form og forskydes i forhold til hinanden, så boligbebyggelsen ikke vil ligge på lige rækker.

- 4.2 Der må i delområde 1a udstykkes maks. 31 boliggrunde. Boliggrunde skal have en størrelse på min. 400 m² og maks. 800 m² ekskl. andel i fælles friarealer.
- 4.3 Der må i delområde 1b udstykkes 1 boliggrund med en størrelse på min. 700 m².
- 4.4 I delområde 2a og 2b skal boliggrunde have en størrelse på min. 225 m² og maks. 275 m² ekskl. andel i fælles friarealer.
- 4.5 Der må kun etableres én bolig på hver grund.
- 4.6 Stier, veje og tekniske anlæg, herunder regnvandsanlæg, må udstykkes.

REDEGØRELSE

øves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

BOLIGOMRÅDETS UDBYGNING

For at give mulighed for fleksibilitet i udbygningen af området kan der ske udstykning af storparceller i overensstemmelse med lokalplanens delområder. Storparcellerne skal ikke nødvendigvis følge delområdernes afgrænsning, men kan følge videreudstykningsplanen som skitseret på kortbilag 5 eller en tilsvarende udstykningsplan.

SMÅ PARCELHUSGRUNDE

Inden for delområde 1a skal boliggrunde have en grundstørrelse på 400-800 m². Boliggrundene kan således være væsentligt mindre end typiske parcelhusgrunde, der efter bygningsreglementets generelle bestemmelser skal være på min. 700 m². Antallet af boliggrunde fastsættes til maks. 31, hvorved det sikres, at der vil være variation i grundstørrelserne. De små boliggrunde og den varierende grundstørrelse vil være med til at sikre et relativt tæt parcelhusområde, der vil supplere boligudbuddet i den nordlige del af Varde.

BESTEMMELSER

- 4.7 Der skal ved udstykning tages hensyn til de på kortbilag 5 viste vandboringer med respektafstande samt tilhørende eksisterende vandledninger.

Vandboringerne med respektafstande skal ligge på fællesarealer, og der skal sikres vejadgang til vandboringerne.

REDEGØRELSE

Det grundlæggende princip for den videre udstykning er, at der skal udstykkes grunde i forskellige størrelser omkring krogede boligveje med skiftende vejudlægsbredde, hvorved der skabes varierede gaderum.

KLYNGEBEBYGGELSE

Udstykningen af delområderne 2a og 2b skal følge princippet i kortbilag 5. Bebyggelsen skal fremstå som gårdhavehuse i klyngebebyggelse, og princippet for udstykning er derfor, at grunde skal gives en nogenlunde kvadratisk form og forskydes i forhold til hinanden, så boligbebyggelsen ikke vil ligge på lige rækker. Det er væsentligt, at boligerne ikke fremstår på lige rækker som ved rækkehusbebyggelse.

Boliggrunde skal i delområde 2a og 2b have en størrelse på 225-275 m², og der vil derfor kunne opføres 10-12 boliger i delområde 2a, og 8-10 boliger i delområde 2b.

BEREGNING AF GRUNDSTØRRELSE

Af bygningsreglementets § 454, stk. 2 fremgår, at der til grundens areal kan medregnes: "Grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme... medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes."

Med nærværende lokalplanen fastsættes det, at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes ved beregning af grundstørrelser inden for lokalplanområdet. Det drejer sig både om grønne fællesarealer, fællesparkering, vejareal m.m.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJE

- 5.1.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ringkøbingvej og Inge-mannsvej som vist på kortbilag 4.
- 5.1.2 Der udlægges en stamvej og boligveje i princippet som vist på kortbilag 4.
- 5.1.3 Der skal inden for delområde 2a og 2b etableres vejarealer til betjening af delområdernes boliger.
- 5.1.4 Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejen-domme til stamvejen.
- 5.1.5 Stamvejen skal udlægges med en bredde på 11,0 m og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 m. Der skal etableres sti eller fortov med en bredde på min. 1,5 m langs stamvejens syd-lige kant.
- 5.1.6 Boligveje udlægges med en bredde på 8,0-9,0 m og anlægges med en kørebanebredde på 5,0 m.
- 5.1.7 Der skal etableres vendeplads for dimensionsgivende køretøjer inden for vejarealer i delområde 2a og 2b.
- 5.1.8 Stamvej skal etableres i sort asfalt. Boligveje i delområde 1a og vejarealer i delområde 2a og 2b skal etableres med fast belægning i form af asfalt eller fliser.

STAMVEJ

Vejstrukturen i området består af en stamvej, boligveje i delområde 1a og vejarealer i delområde 2a og 2b. Stamvejen har tilslutning til Ringkøbingvej. Her er i forvejen overkørsel til en eksisterende parkeringsplads. Fra tilslutning til Ringkøbingvej fører stamvejen ind i lokalplanområdet i et bugtet forløb. Det snoede vejforløb vil have en fartnedsættende effekt og give en oplevelsesrig ankomst til boligområdet.

BOLIGVEJE MED MULIGHED FOR OPHOLD

Der udlægges boligveje i delområde 1a som vist på kortbilag 4. Boligvejene gives et lettere kroget forløb, og to steder skal der anlægges kvarterspladser med mulighed for ophold. De relativt små parcelhusgrunde medfører, at de private opholdsarealer vil være mindre end i typiske parcelhuskvarterer. Kvarterspladserne, der kan indrettes med bænke og legeredskaber, vil være et supplement til private opholdsarealer og kan give mulighed for øget fællesskab for beboerne omkring de enkelte boligveje.

Boligvejene og vejarealer mellem gårdhavehusene skal etableres med fartdæmpende foranstaltninger. De fartdæmpende foranstaltninger og skal være med til at øge trafikikkerheden, så boligvejene kan etableres uden fortov. Med bestemmelserne om bredde på vejudlæg og kørebane sikres plads til grønne rabatter, der vil være med til at give boligvejene et grønt udtryk.

5.2 OPHOLDSMULIGHEDER OG BEPLANTNING VED VEJE

5.2.1 Boligveje i delområde 1a og vejarealer i delområde 2a og 2b skal indrettes med fartdæmpende foranstaltninger som chikaner, vejbede, vejbump og lignende.

5.2.2 Der skal langs boligveje etableres kvarterspladser med mulighed for ophold i princippet som vist på kortbilag 4. Kvarterspladser skal gives en anden belægning end den omkringliggende vejbelægning og skal udføres i grus eller fliser.

5.2.3 Der skal plantes min. 8 træer langs stamvejen.

Der skal plantes min. 10 træer langs boligveje i delområde 1a, herunder min. 3 træer ved hver kvartersplads.

Der skal plantes min. 6 træer inden for vejarealet i delområde 2a.

Der skal plantes min. 5 træer inden for vejarealet i delområde 2b.

Træerne skal fordeles langs vejene, så disse gives et grønt udtryk.

5.3 PARKERING

5.3.1 I delområde 1a og 1b skal der etableres min. 2 parkeringspladser på egen grund.

I delområde 2a og 2b skal der etableres min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering skal etableres inden for det enkelte delområde.

5.3.2 Den eksisterende parkering markeret på kortbilag 4 skal fastholdes.

GRØNNE BOLIGVEJE

Det fastsættes, at der skal plantes træer langs stamvejen, boligvejene i delområde 1a samt inden for vejarealerne i delområde 2a og 2b. Bestemmelserne skal sikre, at boligvejen vil få et grønt udtryk sammenlignet med de omkringliggende parcelhusveje.

Vejtræer skal placeres, så de sikres en naturlig krone- og rodudvikling.

PARKERING

Der skal etableres min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav boligbebyggelse og min. 2 parkeringspladser pr. bolig for åben-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Både boligvejene i delområde 1a og vejarealer mellem gårdhavehusene skal etableres som opholds- og legeområder. Det betyder bl.a. at parkering kun må ske i afmærkede båse. Der kan etableres parkeringsmuligheder langs boligvejene, herudover fastholdes

BESTEMMELSER

5.3.3 Ved fællesparkering skal der etableres 1 handicapparkeringsplads for hver påbegyndt 25 parkeringspladser.

5.4 STIER

5.4.1 Lokalplanområdet betjenes med stier i princippet som vist på kortbilag 4.

5.4.2 Stier udlægges i en bredde på min. 3,0 m og anlægges i en bredde på min. 1,5 m.

5.4.3 Stier skal belægges med fast belægning eller stigrus.

Stistykket a-b skal dog have fast belægning i form af asfalt eller fliser.

5.5 BELYSNING

5.5.1 Belysningsarmaturer langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

5.5.2 Belysning langs stamvejen skal have en lyspunkthøjde på maks. 5,0 m.

Belysning langs boligveje i delområde 1a og på vejarealer i delområde 2a og 2b skal have en lyspunkthøjde på maks. 3,0 m.

Belysning langs stier og på øvrige ubebyggede må have en lyspunkthøjde på maks. 3,0 m.

5.5.3 Belysning skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne.

REDEGØRELSE

det eksisterende parkeringsareal ved indkørslen til området. Det eksisterende parkeringsareal vil desuden fungere som vejadgang til to boliggrunde umiddelbart vest for parkeringsarealet.

STIER I OMRÅDET

Der udlægges flere stier inden for lokalplanens område. De fleste stier tjener rekreative formål som forbindelse mellem de enkelte boligveje og -enklaver og de grønne fællesarealer. Stierne må derfor etableres med grus for understøtte fællesarealernes grønne udtryk.

I lokalplanområdets sydlige del er dog stier, der er del af de tidligere skolestier omkring Brorsonskolen. Stierne indgår fortsat i det samlede stinet i den nordlige del af Varde, og der er gangtunnel under Ringkøbingvej. For at sikre stiernes fortsatte brug som skolestier, skal disse stestykker have fast belægning.

PRINCIPPER FOR BELYSNING

Bestemmelserne for belysning i området har til formål at sikre, at belysningsarmaturer fremstår med et ensartet udtryk, og at lyskilder ikke placeres i en højde, der vil skabe unødvendig lysforurening i området. I lokalplanen fastsættes derfor alene maksimal lyspunkthøjde. Belysning langs stier og lignende kan foretages med pullertbelysning, så længe kravene til belysning af færdselsarealer overholdes.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 DELOMRÅDE 1A OG 1B

6.1.1 For grunde større end 500 m² fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 30.

For grunde mindre end 500 m² må det samlede etageareal på den enkelte grund være maks. 150 m².

6.1.2 Boliger må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Facadehøjden må være maks. 3,5 m.

For boligbebyggelse med ensidig taghældning må én facade dog have en højde på maks. 6,0 m.

6.2 DELOMRÅDE 2A OG 2B

6.2.1 Etagearealet i delområde 2a må være maks. 1.850 m².

Etagearealet i delområde 2b må være maks. 1.500 m².

6.2.2 Boliger må opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 6,0 m. Facadehøjden må være maks. 3,5 m.

For boligbebyggelse med ensidig taghældning må en facade dog have en højde på maks. 6,0 m.

6.2.3 Boligbebyggelse i delområde 2a og 2b skal udformes som gårdhavehuse og må bygges og sammenbygges i skel, dog må boligbebyggelse i delområde 2a ikke etableres nærmere lokalplanområdet afgrænsning end 2,5 m.

FACADEHØJDE

Med facadehøjde menes afstanden fra eksisterende terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade skæres. Gavltrekanter medregnes ikke. Bestemmelsen om facadehøjde på maks. 3,5 m sikrer, at bebyggelse med sadeltag vil fremstå som i én etage med udnyttelig tagetage.

For bebyggelse med ensidig taghældning fastsættes det dog, at én facade må have en højde på maks. 6,0 m. På denne måde holdes bygnings- og facadehøjden nede af hensyn til lysforholdene i det relativt tætte parcelhusområde.

ETAGEAREAL OG SMÅHUSE

Bebyggelsens etageareal beregnes efter bestemmelserne i bygningsreglementet. Iht. bygningsreglementets § 455, stk. 4 medregnes kun den del af skure, carporte, drivhuse m.m., der for klyngehuse overstiger 20 m² og for parcelhuse 50 m².

Der må inden for delområde 1a udstykes boliggrunde med en størrelse på ned til 400 m². Der må på en grund på 400 m² etableres en bolig på 150 m², jf. § 6.1.1. Herudover må der etableres carporte og øvrige småbygninger på i alt 50 m². Den samlede bebyggelse på grunden vil således kunne være op til 200 m².

Lokalplanen indeholder krav om, at der sekundær bebyggelse som skure, drivhuse, carporte og lignende skal etableres på egen

6.3 DELOMRÅDE 3

6.3.1 Der må i delområde 3 kun etableres bebyggelse til ophold med et samlet etageareal på maks. 100 m² samt teknikbygninger og legepladser som beskrevet i §§ 6.4.2. og 6.4.3.

6.4 GENERELLE BESTEMMELSER

6.4.1 Der skal ved bebyggelse tages hensyn til de på kortbilag 5 viste vandboringer og respektafstande samt eksisterende vandledninger i området.

6.4.2 Der må inden for lokalplanområdet etableres teknikbygninger og øvrige tekniske anlæg nødvendige for områdets drift samt teknikbygninger og tekniske anlæg i relation til vandboringerne som vist på kortbilag 5.

6.4.3 Der må inden for lokalplanområdet etableres legepladser og lignende faciliteter til ophold og leg.

6.4.4 Sekundær bebyggelse skal etableres på egen grund og indgå i arkitektonisk sammenhæng med boligbebyggelsen.

6.4.5 Boliger må ikke etableres med en lavere sokkelkote end de på kortbilag 5 viste vejledende sokkelkoter.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facaders og tages materiale, form og farve skal afstemmes inden for delområde 2a og 2b, så områdernes bebyggelse fremstår som arkitektoniske helheder.

grund. Der må derfor bl.a. ikke etableres carporte inden for fællesarealerne i delområde 2a og 2b. Således sikres det, at klyngehusene etableres omkring åbne vej- og fællesarealer.

VANDBORINGER OG LEDNINGER

Der er flere vandboringer og tilhørende ledninger inden for lokalplanens område. Anlæggene er tinglyste, og der skal tages hensyn til disse ved placering af bebyggelse i området. Anlæggenes omtrentlige placering fremgår af figuren på side 36.

7.2 FACADE











7.2.1 Bebyggelse skal etableres med facader i tegl, træ, skifer, fiber-cementplader, som pudsede facader eller som en kombination heraf.

Facadematerialer må have et glanstal på maks. 22.

7.2.2 Facader i tegl skal udføres som blank mur med teglmursten i grå, gule, røde eller brune nuancer.

7.2.3 Pudsede facader skal fremstå i dæmpede gullige, brunlig, rød-lige, grå eller hvide nuancer, jf. nedenstående tabel i angivne NCS-koder og med en tolerance på +/-10 % på enten kulør eller sorthed.




BRUN

5020-Y 10R	
3030-Y 20R	
3030-Y 30R	
3030-Y 40R	
3020-Y 20R	
3020-Y 30R	
3020-Y 40R	
2020-Y 20R	
2020-Y 30R	
2020-Y 40R	


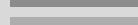
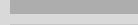
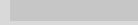
HVID

0500-N	
--------	---

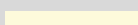
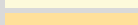

RØD

4550-Y 80R	
3030-Y 80R	
2040-Y 70R	

GRÅ

4000-N	
3000-N	
2000-N	
1000-N	

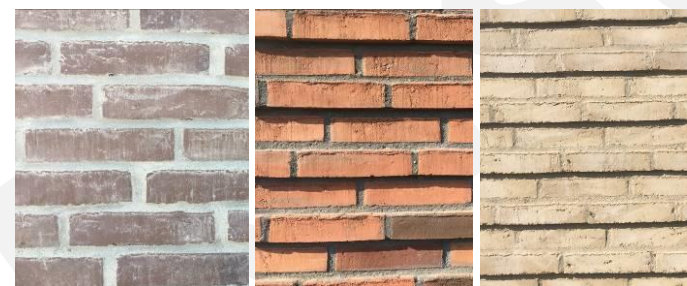
GUL

0520-Y 10R	
1020- Y 20R	
1030- Y 10R	

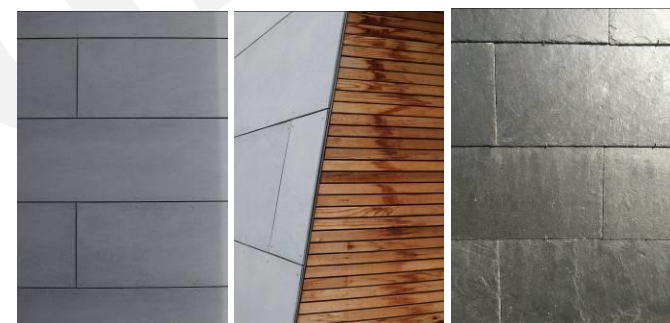
De grålige nuancer kan iblandes op til 2 % gul, orange, rød eller grøn.

SAMMENHÆNGENDE BEBYGGELSE

Lokalplanen fastsætter, at tæt-lav boligbebyggelse skal udføres som sammenhængende bebyggelse med et ensartet arkitektonisk udtryk. Desuden fastsættes bestemmelser vedrørende materialer for såvel boligbebyggelse som sekundær bebyggelse. Bestemmelserne skal sikre et overordnet harmonisk udtryk i lokalplanområdets bebyggelse. Der gælder de samme bestemmelser for materialer til facade og tag for de to boligtyper.



Eksempel blank mur i teglsten.



Eksempler på øvrige facadematerialer, som kan anvendes inden for området.

Der må anvendes en række forskellige tag- og facadematerialer inden for området. Af hensyn til miljøet og drikkevandsinteresserne i området må facader og tag ikke udføres i metal.

BESTEMMELSER

7.2.4 Facader i træ skal udføres i træ med en tykkelse på min. 2 cm, og som er ubehandlet, olieret eller sortmalet.

Der må ikke etableres bjælkehuse.

7.2.5 Fibercement må kun udføres i de i § 7.2.3 angivne farvekoder og tolerancer – dog ikke hvid.

Fibercementplader skal være glatte og må ikke have træprægning eller lignende.

7.2.6 Altaner, karnapper og lignende på bebyggelse i 2 etager må udkrage maks. 1,6 m fra facaden.

7.3 TAG

7.3.1 I delområde 1a skal tag udføres som sadeltag med en hældning på min. 15° og maks. 45° eller med ensidig taghældning på min. 15° og maks. 25°.

I delområde 1b skal tag udføres som sadeltag med en hældning på min. 15° og maks. 45°.

Tage må ikke have valm.

7.3.2 I delområde 2a og 2b skal tag udføres med ensidig taghældning på min. 15° og maks. 25° eller som flade tage.

7.3.3 Tag skal udføres i tagpap, skifer, aluminium eller røde, gule eller sorte teglsten. Flade tage skal udføres som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende.

Tagmaterialer må have et glanstal på maks. 20.

7.3.4 Tagvinduer må optage maks. 1/3 af den enkelte tagflade.

REDEGØRELSE

NATURAL COLOR SYSTEM

NCS står for "Natural Color System". NCS-farvekode læses på følgende måde:

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

De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

De næste to cifre angiver hvor kulørt farven er og er altid efterfulgt af mindst et bogstav, der angiver, hvordan den er kulørt.

4000-N

Som eksempel er farven 4000-N ikke kulørt, men neutralt mellemrødt grå.

Tolerance +/- 10 % beregnes som +/- 10 % afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør samt +/- 10 % afvigelse på mængden af den mindste kulør.

FIBERCEMENT

Facader må etableres i fibercementplader, der er et let facademateriale. Fibercement fås i mange farver og strukturer, og der fastsættes derfor bestemmelser om, at fibercementfacader kun må fremstå i samme farver som pudsede facader. Herved sikres har-

7.4 SEKUNDÆR BEBYGGELSE

7.4.1 Sekundær bebyggelse skal udføres med facade i materiale som boligbebyggelsen eller med træbeklædning.

Der må etableres drivhuse og lignende i glas og lignende transparente materialer.

7.4.2 Sekundær bebyggelse, der er sammenbygget med boligbebyggelsen, skal udføres med samme taghældning og -materiale som boligbebyggelsen.

Øvrig sekundær bebyggelse må desuden udføres med anden tagform, -hældning og -materiale samt med fladt tag dækket med tagpap eller tagvegetation i form af sedum, græs eller lignende.

Drivhuse og lignende sekundær bebyggelse i glas må uanset placering etableres med anden tagform og -hældning end boligbebyggelsen.

7.4.3 Bygningsreglementets bestemmelse om maksimal højde på garage og carporte på 2,5 m inden for 2,5 m fra skel gælder ikke for tagfladernes højde såfremt bygningen udføres med sadeltag eller ensidig taghældning. Det er dog en forudsætning:

- at skæringspunktet mellem tagfladen og ydervæg ikke er mere end 2,5 m over terræn målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet,
- at taghældningen er min. 25° og maks. 35°.

7.5 ØVRIGE BESTEMMELSER

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

moni i områdets bebyggelse. Af samme årsag skal fibercementplader være glatte, hvor ved der skabes et ensartet udtryk i forhold til eventuelle pudsede facader i området.



Eksempel på fibercement brugt som facadebeklædning i kombination med træbeklædning.



Eksempel på fibercementbeklædning, der ikke må anvendes inden for lokalplanens område.

TAGFORM

Fritliggende enfamiliehuse inden for delområde 1a skal etableres med tag med hældning – enten som sadeltag eller ensidig taghældning. Tage må ikke have valm. Herved sikres det, at huse vil fremstå med et klart gavlmotiv. Gavlene og tagformerne vil være

BESTEMMELSER

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

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

7.5.3 Der kan opsættes solenergianlæg på bebyggelsens tage og facader, hvis de placeres parallelt og plant med tagfladen og facaden.

Solenergianlægs overflade må have et glanstal på maks. 20.

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

7.5.5 Skiltning i forbindelse med erhverv, som lovligt kan etableres i boligområder, må ikke være større end 30 x 60 (højde x bredde) og skal placeres ved hoveddør eller indkørsel til den enkelte bolig.

Der må ikke etableres reklamering i lokalplanområdet.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 GRØNNE FÆLLESAREALER OG BEPLANTNING

8.1.1 De på kortbilag 2 viste enkeltstående træer må ikke fjernes eller beskæres uden byrådets tilladelse.

REDEGØRELSE

med til at markere det enkelte hus i den relativt tætte parcelhusbebyggelse. Således sikres det, at bebyggelsen vil fremstå som individuelle enfamiliehuse.



Eksempel på tag med tagvegetation.

Tæt-lav boligbebyggelse skal etableres med flade tage eller ensidig taghældning. Flade tage skal udføres som grønne tage med tagvegetation.

GRØNNE FÆLLESAREALER

BESTEMMELSER

Den på kortbilag 2 viste sammenhængende beplantning skal fastholdes som sammenhængende beplantning. Der kan ske uddynding, fornyelse og generel vedligeholdelse.

- 8.1.2 Grønne fællesarealer, som ikke benyttes til sti eller rekreative fællesfaciliteter, skal udføres som græs- og blomstereng med spredt beplantning i form af enkeltstående træer og mindre trægrupper.
- 8.1.3 Inden for grønne fællesarealer må der etableres rekreative fællesfaciliteter som boldbane, legeplads, bålplads, petanquebane og lignende.

8.2 HEGN

- 8.2.1 I delområde 1a og 1b må hegn omkring boliggrunde kun være levende hegn (hæk) med en højde på maks. 1,8 m. Levende hegn skal mod vej og fællesarealer placeres på egen grund min. 0,4 m fra skel.

Levende hegn må suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet skal etableres på egen grund og må ikke fremstå højere end de levende hegn.

- 8.2.2 I delområde 2a og 2b må boliggrunde adskilles med hegn i skel. Hegn skal udføres som fast eller levende hegn.
- 8.2.3 Affaldsbeholdere skal integreres i bebyggelsen eller placeres mellem bolig og vejareal og afskærmes med fast eller levende hegn med en højde på maks. 1,5 m.
- 8.2.4 Fast hegn skal udføres i samme materiale som boligbebyggelsen eller i træ.
- 8.2.5 Hegn i delområde 3 og øvrige grønne fællesarealer skal etableres som levende hegn.

REDEGØRELSE

Det er intentionen af lokalplanområdets fællesarealer skal fremstå med et grønt og relativt vildt præg. Størstedelen af lokalplanområdet har hidtil været bebygget, befæstet eller anvendt til boldbane. Således har området været biologisk fattigt. Med etablering af grønne fællesarealer som græs- og blomstereng og integrerede regnvandsanlæg som vådområder vil områdets biodiversitet styrkes, lige som fællesarealerne vil adskille sig fra de ofte meget plejede fællesarealer, som ses i byen. Således vil boligområdets grønne udtryk adskille sig fra de omkringliggende områder, hvilket vil være med til at give et samlet varieret udtryk og boligudbud i området.



Eksempel på udtryk af grønne fællesarealer med græs- og blomstereng.

NATURELEMENTER

Med græseng menes, at området skal drives ekstensivt, hvorved det vil fremstå med høje græsser og lignende beplantning.

For at understøtte biodiversiteten og det grønne udtryk fastsættes det, at en stor del af den eksisterende beplantning – både enkeltstående træer og sammenhængende beplantning – skal fastholdes. De enkeltstående træer og den sammenhængende beplantning skal have en naturlig vækst og må ikke reduceres i højde.

Forud for eventuel udskiftning eller uddynding af større og ældre træer i den sammenhængende beplantning skal der foretages en

- 8.2.6 Hegn omkring vandboringer må uanset § 8.2.5 etableres som trådhegn.

8.3 REGNVANDSANLÆG

- 8.3.1 Der skal etableres et regnvandsbassin inden for det på kortbilag 5 viste område til regnvandsbassin.

Øvrige regnvandsanlæg som regnbede, grøfter og lignende skal placeres inden for det på kortbilag 5 viste område til øvrige regnvandsanlæg.

Der må på hverken private eller fælles arealer etableres nedsvining uden for de på kortbilag 5 viste områder til regnvandsbassin og øvrige regnvandsanlæg.

- 8.3.2 Regnvandsbassin og øvrige regnvandsanlæg skal udformes på en sådan måde, at de kan fungere som rekreative elementer i de grønne fællesarealer.

Regnvandsbassinet skal etableres med variation i brinkernes hældning og med en hældning på maks. 1:5.

- 8.3.4 Adgang (servicevej) til regnvandsbassinet skal ske fra den sydlige boligvej i delområde 1a eller via sti fra stamvejen.

- 8.3.5 Der må ikke etableres jordvarmeanlæg eller foretages jordvarmeboringer i lokalplanområdet.

8.4 TERRÆNREGULERING

- 8.4.1 På private grunde i delområde 1a, 1b, 2a og 2b må der foretages terrænregulering på maks. +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænuudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles

nærmere vurdering af, om de pågældende træer kan være yngle- eller rastelokalitet for arter af flagermus.

REKREATIVE REGNVANDSANLÆG

I fællesarealerne er der inden for et udvalgt område mulighed for at etablere regnvandsbassin, regnbede, grøfter og lignende til håndtering af regnvand. Regnvandsanlæggene skal udføres, så de fremstår som en integreret del af fællesarealernes grønne udtryk. Således vil anlæggene desuden fungere som rekreative elementer, lige som de kan understøtte et varieret plante- og dyreliv i området.

Der skal som minimum etableres et større regnvandsbassin til håndtering af regnvand inden for området. Regnvandsbassinet kan bestå af et eller flere bassiner, f.eks. som hovedbassin og forbassin til rensning af vejvand. Etablering af flere bassiner kan desuden understøtte anlæggets økologiske funktionalitet, lige som en varieret bassinkant kan være godt for biodiversiteten i området.

Sider på regnvandsanlæg skal have en lav hældning af hensyn til sikkerheden for børn og andre, der færdes omkring anlæggene. Den lave hældning vil desuden understøtte anlæggenes funktion som levested for padder og andre smådyr.

TERRÆN

Lokalplanområdet fremstår fladt. Terrænregulering i forbindelse med byggemodning og byggeri vil derfor være begrænset. Der gives alligevel mulighed for terrænregulering på op til +/-1,0 m inden for fællesarealerne. Herved sikres mulighed for at anvende overskudjord til små bakker til leg og ophold. Terrænet fremstår

BESTEMMELSER

opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.4.2 Inden for delområde 3 og øvrige grønne fællesarealer må der foretages terrænregulering på maks. +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel mod boliger end 2,5 m.

8.4.3 Der må i forbindelse med etablering af regnvandsbassin og øvrige regnvandsanlæg foretages terrænregulering til en større dybde end fast i § 8.4.2.

8.5 ØVRIGE BESTEMMELSER

8.5.1 Der skal inden for vejarealet i delområde 2a og 2b afsættes areal til fælles opsamling af genanvendelige materialer som papir og glas m.m.

8.5.2 Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer m.v. med en totalvægt på mere end 3.500 kg.

Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, større både eller uindregistrerede campingvogne.

Der må ikke forekomme oplag af pesticider, olie og kemikalier.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i fortov og/eller køre- og vendearealer.

9.2 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.

REDEGØRELSE

fladt, og med små bakker og lignende kan der etableres et nyt terræn med anden rekreativ og økologisk værdi.

Der må i forbindelse etablering af regnvandsbassiner og øvrige regnvandsanlæg foretages terrænregulering til en større dybde, så der kan etableres regnvandsanlæg med den tilstrækkelig opmagasineringsvolumen inden for området.

AFFALD

Placering, indretning og adgang til fællesanlæg til håndtering af affald skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

Der må af hensyn til vandindvindingen i området ikke forekomme oplag af pesticider, olie og kemikalier.

- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning, elnet og offentlig kloak.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Der er sket tilslutning til det offentlige kloaksystem.

Der er sket tilslutning til el- og vandforsyning.

Veje, stier og parkeringspladser er anlagt som beskrevet i § 5, herunder at der er plantet træer, jf. § 5.2.3.

Der er etableret grønne fællesarealer i overensstemmelse med §§ 3.4, 3.5 og 8.1.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. § 8.2.3.

- 10.2 Ny bebyggelse i delområde 2a og 2b må ikke tages i brug, før der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. § 8.4.1.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage alle grundejernes fællesopgaver, som drift og vedligeholdelse af de udlagte fællesarealer, private fællesveje, fælles parkeringsarealer og stier inden for grundejerforeningens område.

KOMMUNAL Udstykning

Lokalplanområdet ejes af Varde Kommune, og der er således tale om en kommunal udstykning. Varde Kommune er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen for usolgte grunde.

Vedligeholdelse af regnvandsanlæg over vandspejl påhviler ligeledes grundejerforeningen.

- 11.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, herunder stier, friarealer mv.
- 11.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt varetage de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af områdets boliger er taget i brug, eller når Varde Kommune kræver det.
- 11.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Varde Kommune.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Ingen bestemmelser.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Ingen bestemmelser.

§ 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. Se nærmere i redegørelsen.

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

§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 15.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

BESTEMMELSER

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

REDEGØRELSE

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

Der skal derfor ikke aflyses eksisterende lokalplaner/byplanvedtægter ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2021, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 23.02.B10 og 23.02.B41 i "Kommuneplan 2021", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

23.02.B10:

Boligområde, Byzone, Åben-lav boligbebyggelse, bebyggelse-højde maks. 8,5 m, etageantal maks. 1½ etage, bebyggelsesprocent maks. 30.

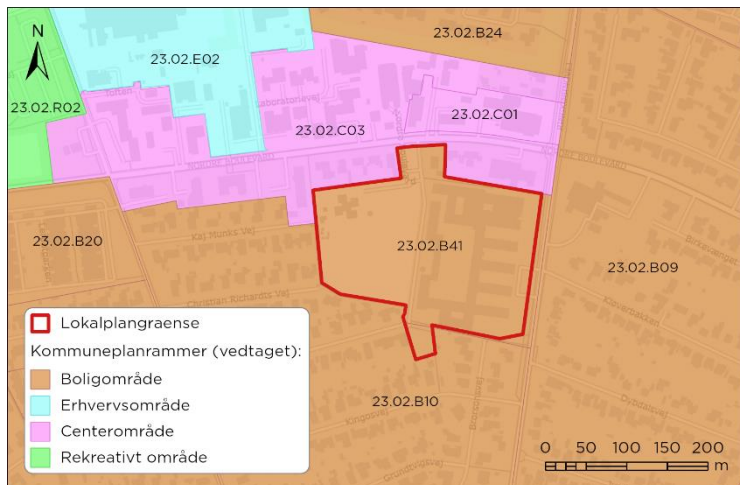
23.02.B41:

Boligområde, Byzone, Åben-lav/tæt-lav boligbebyggelse, bebyggelse-højde maks. 8,5 m, etageantal maks. 2 etager, bebyggelsesprocent maks. 30 for åben-lav og maks. 40 for tæt-lav boligbebyggelse.

Notat: Grundvandsbeskyttelse skal indgå i fremtidige lokalplanlægning eller behandlinger af tilladelser til bygge- og anlægsprojekter. Der skal ved lokalplanlægning fastlægges retningslinjer for: Forbud mod oplag af pesticider, olie og kemikalier samt håndtering af overflade- og spildevand.

Bebyggelsesprocenten beregnes for den enkelte ejendom.

Parkeringsnorm: Min. 2 for parkeringspladser for åben-lav og min. 1,5 parkeringspladser for tæt-lav boligbebyggelse.



Udsnit af kommuneplanens rammekort.

Grundvandsbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD), nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), kildepladszone, indvindingsoplande til vandværker og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Dele af lokalplanområdet er udpeget som boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Lokalplanområdet er således omfattet af retningslinjerne i kommuneplanens afsnit 24:

- 24.2: Der må som udgangspunkt ikke udlægges nye byområder eller erhvervsområder til mindre grundvands-truende virksomheder og anlæg indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande til vandværker og følsomme indvindingsområder. 24.6: Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) skal friholdes for alle aktiviteter, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet.

- 24.4: Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser, kildepladser, indvindingsoplande til vandværker og indsatsområder for grundvandsbeskyttelsen må der ikke etableres aktiviteter, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. I tilfælde, hvor der ikke kan findes egnede arealer udenfor disse områder, skal der træffes tilstrækkelige foranstaltninger for at mindske risikoen for grundvandsforurening.
- 24.6: Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) skal friholdes for alle aktiviteter, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet.
- 24.7: Omkring alle indvindingsboringer til vandværker udlægges en 300 m kildepladszone.
- 24.8: Inden for følsomme indvindingsområder skal det ved ændret arealanvendelse sikres, at risikoen for nitrat- og pesticidforurening af grundvandet ikke forøges.



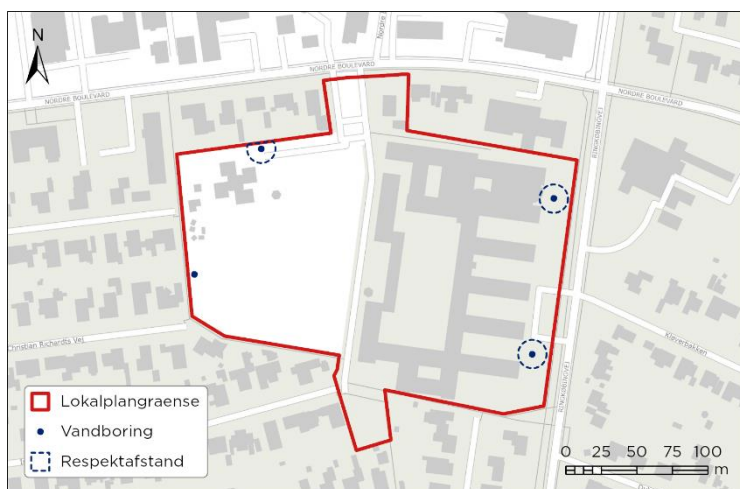
Boringsnære beskyttelsesområder inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter regnvandsbassiners og øvrige regnvandsanlægs placering, hvorved det sikres, at disse etableres uden for de boringsnære beskyttelsesområder.

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til skole- og institutionsformål. Det vurderes, at omdannelsen til boligområde ikke vil have en væsentlig indvirkning på drikkevandsinteresserne i området.

Vandindvinding

Der er i lokalplanområdet flere vandboringer, der skal holdes respektafstand til.



Vandboringer og respektafstande inden for lokalplanområdet.

De to østlige vandboringer ligger langs Ringkøbingvej i lokalplanens delområde 3, som udlægges til grønne fællesarealer. Den nordvestlige vandboring ligger i lokalplanens delområde 2a. Der skal tages hensyn til boringerne, respektafstande og eksisterende vandledninger ved udstykning og bebyggelse i området.

Af hensyn til beskyttelse af drikkevandet anbefales det, at der tinglyses forbud mod brug pesticider inden for lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg

I lokalplanen fastsættes bestemmelse om, at der på grunde mindre end 500 m² må etableres boliger på maks. 150 m². Mindstegrundstørrelsen fastsættes til 400 m². For grunde på 400-500 m² vil den tilladte bebyggelse overskride en bebyggelsesprocent på 30. For grunde på 400 m² vil det svare til en bebyggelsesprocent på 37,5, og lokalplanforslaget er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der justerer rammebestemmelserne for kommuneplanramme 23.02.B41. Det fastsættes, at der på grunde mindre end 500 m² må etableres boligbebyggelse med et etageareal på maks. 150 m².

Med kommuneplantillæggets vedtagelse vil lokalplanen være i overensstemmelse med hovedstrukturen og kommuneplanrammerne for rammeområde 23.02.B10 og 23.02.B41 i Kommuneplan 2021.

KOMMUNEATLAS VARDE

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen udpeging i Kommuneatlas Varde.

VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for DIN Forsyning A/S.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra DIN Forsyning A/S.

Der må af hensyn til grundvandet ikke etableres jordvarmeanlæg inden for området.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune. Af hensyn til trafikafvikling og -sikkerhed skal lokalplanområdet vejbetjenes fra Ringkøbingvej. Dog vil delområde 2b, der omfatter en enkelt boliggrund, blive vejbetjent fra Ingemannsvej.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Der er lavet en konfliktsøgning for området. Relevante lovgivninger, der har relevans til lokalplanen, medtages.

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening efter LBK. nr. 1976 af 27/10/2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport eller en miljøkonsekvensrapport.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport eller en miljøkonsekvensvurdering med tilhørende tilladelse, jf. § 10 LBK. nr. 1976 af 27/10/2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da der i planforslagene er taget hensyn til drikkevandsinteresserne bl.a. gennem udlæg af delområder og områder til regnvandshåndtering. Det vurderes derfor, at plangrundlaget ikke vil have væsentlige indvirkninger på de boringsnære beskyttelsesområder og drikkevandsinteresserne i øvrigt.

Området ligger med god afstand til nærmeste Natura 2000-område, og der er ikke fundet bilag IV-arter i området.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Ifølge planhabitatbekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med 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. 925 m fra nærmeste Natura 2000-område (habitatområde SAC77) Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området. Langs særligt lokalplanområdets østlige og vestlige afgrænsning er sammenhængende beplantning med træer i varierende størrelse og alder. Forud for eventuel udskiftning eller udtynding af større og ældre træer skal der foretages en nærmere vurdering af, om de pågældende træer kan være yngle- eller rastelokalitet for arter af flagermus.

På baggrund af afstanden til nærmeste Natura 2000-område, planens karakter med omdannelse af eksisterende byområde

fra skole- og institutionsformål til boliger vurderer Varde Kommune, at lokalplanen ikke vil medføre nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

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. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til de trafikerede veje, Nordre Boulevard og Ringkøbingvej skal det ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 58 dB.

Ejendommene langs Nordre Boulevard umiddelbart nord for lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget til centerområde. Det skal sikres, at der boliger i lokalplanområdet ikke belastes af støj fra eventuelt erhverv i lokalplanområdets nærhed.

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

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

VEJNAVN

Med lokalplanen udlægges en ny stamvej med adgang fra Ringkøbingvej. Lokalplanområdet omfatter den tidligere Brorsonskolens grund. Den nye vej gives derfor navnet Brorsonhaven efter den tidligere folkeskole, som var opkaldt efter en tidligere præst i Varde med efternavnet Brorson. Navnet refererer i øvrigt til store grønne fællesarealer, som udlægges inden for området.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

ARKVEST (Arkæologi Vestjylland) har foretaget arkivalsk kontrol af Brosonskolens område. Der er ingen kendte fortidsminder på arealet, og som det fremgår af lokalplanens kortbilag 2, er der tale om et udbygget område med stående bygninger og boldbaner, hvis anlæggelse sandsynligvis for længst har forstyrret eventuelle fortidsminder.

ARKVEST forventer ikke, at der er risiko for at støde på væsentlige fortidsminder i forbindelse med planerne om at bygge boliger på området. ARKVEST ønsker ikke at gennemføre nogen form for forundersøgelse inden byggestart.

Skulle der på trods af frigivelsen alligevel dukke fortidsminder op i forbindelse med anlægsarbejdet, skal ARKVEST straks adviseres. En undersøgelse af disse fortidsminder vil være uden udgift for bygherren.

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.

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.

Lokalplanområdet var ved lokalplanens udarbejdelse ejet af Varde Kommune.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Realisering af lokalplanen kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

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

03.09.1935-903529-50

Dok om byggelinier mv Vedr evt 31 co

05.10.1961-9030-50

Dok om oversigt mv Vedr evt 31 co

19.01.1965-504-50

Dok om byggelinier mv, oversigt mv

09.11.1973-18215-50

Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 1A, evt 1H, 1I, 1K

31.03.1976-8115-50

Dok om bygningshøjde mv Vedr 31 co

13.09.1976-21583-50

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Vedr 31 co

14.03.1978-6876-50

Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv

12.03.1990-3977-50

Dok om boring, Vedr 15A

04.02.2015-1006059904

Deklaration om alment fjernvarmeanlæg

25.02.2015-1006128253

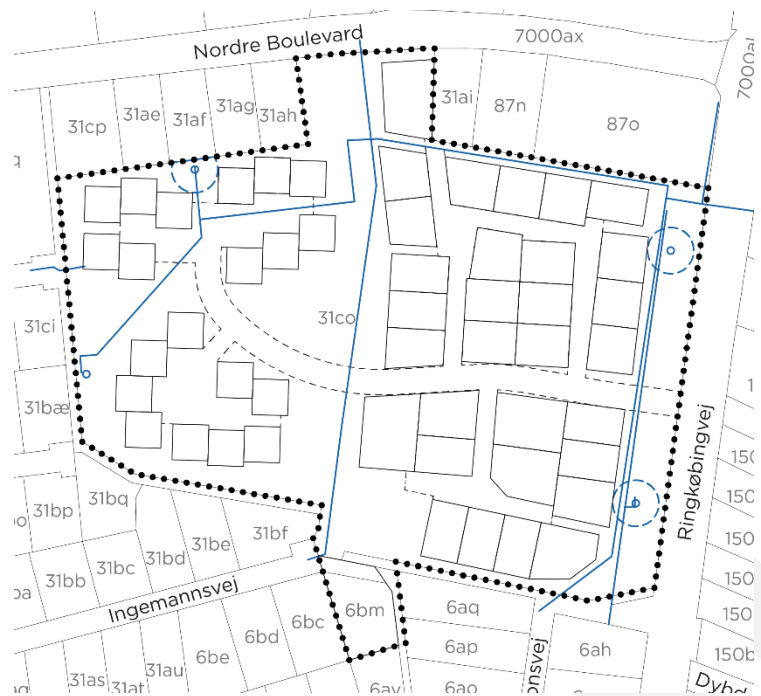
Deklaration om alment vandforsyningsanlæg

02.07.2015-1006537894

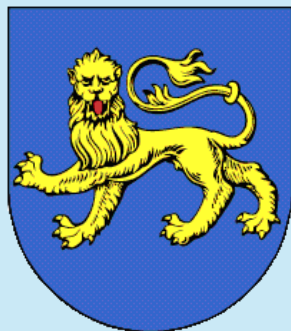
Deklaration om alment kloakanlæg

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanlægningen. Der er taget hensyn til servitutter og øvrige bindinger ved disponering af området. Udstykses og anvendes lokalplanområdet som vist på kortbilag 5, vil der som udgangspunkt ikke være konflikt mellem ledninger og bebyggelse.

Vær opmærksom på tinglyste byggelinjer langs Ringkøbingvej.



Udstykningsplan og principiel placering af ledninger og vandboringer inden for lokalplanens område.



VARDE KOMMUNES BYVÅBEN

“Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge”

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.



Lokalplan

Kortbilag 1

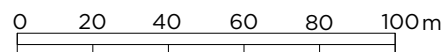
Matrikelkort

Ejerlav: Varde Markjorder

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 31co Matrikelnumre

NORD





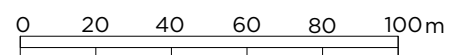
Mål 1:2.000



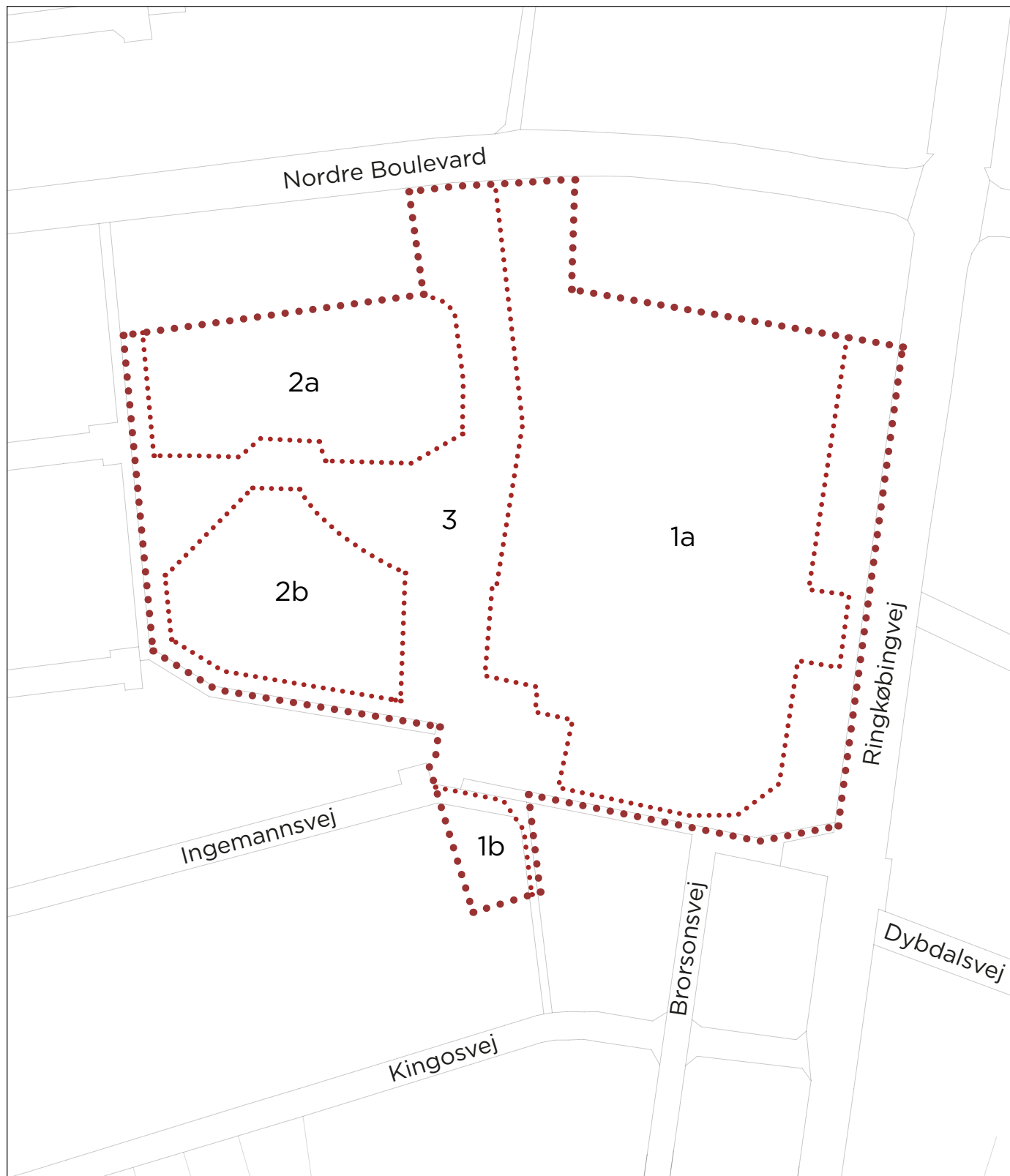
Lokalplan
Kortbilag 2
Eksisterende forhold

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Karaktergivende beplantning:
-  Enkeltstående træ
-  Sammenhængende beplantning



Mål 1:2.000

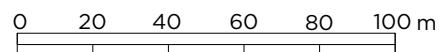


Lokalplan
Kortbilag 3
Delområder

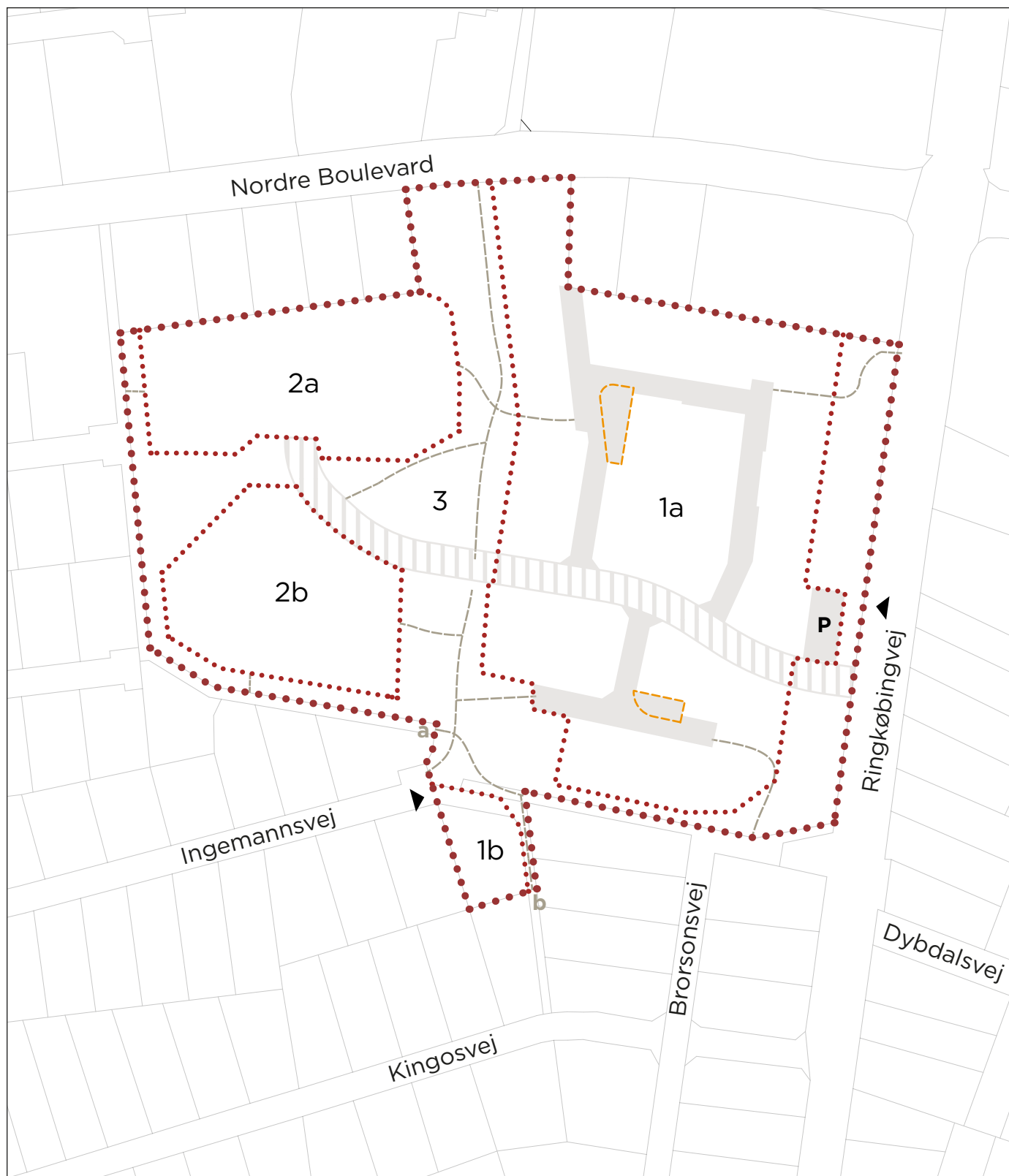
Ejerlav: Varde Markjorder

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Delområder



Mål 1:2.000







Lokalplan

Kortbilag 4 Veje og stier

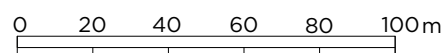
Ejerlav: Varde Markjorder

SIGNATURFORKLARING

-  Boligvej, princip
-  Stamvej, princip
-  Eksisterende parkeringsplads
-  Vejadgang til lokalplanområde

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  31co Matrikelnumre
-  Matrikelskel
-  Sti
-  Kvartersplads

NORD



Mål 1:2.000

