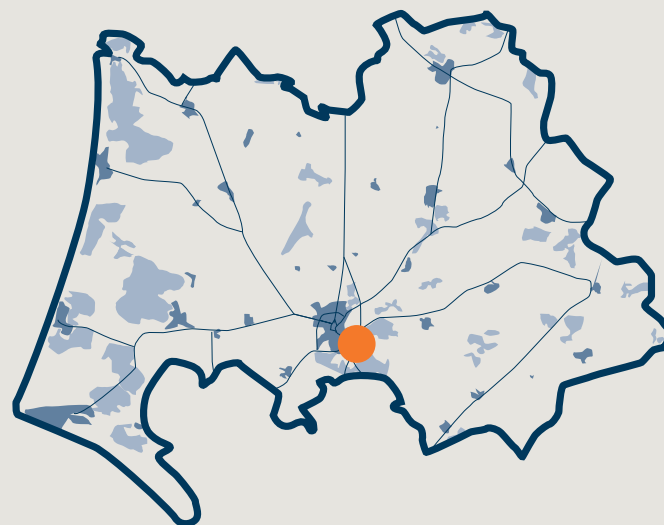




LOKALPLAN 23.03.L06

Boliger ved Gellerupvej i Varde



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 25.02.2026 til 25.03.2026.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

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

sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	8
§ 4. UDSTYKNING.....	8
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	13
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	14
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	24
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	28
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	29
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	30
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	31
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	32
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	33
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	35
SERVITUTTER.....	37

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Luftfoto

Kortbilag 3: Lokalplankort

Kortbilag 4: Illustrationsplan

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at etablere et boligområde med tæt-lav bebyggelse ved huludfyldning af boligområdet langs Gellerup Bæk. Boligerne skal have adgang til fælles grønne arealer.

Hovedideen er, at lokalplanen sikrer mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse, dobbelthuse og kædehuse med en bebyggelsesprocent op til 40, hvor der sikres private og fælles opholdsarealer.

- + Den nye bebyggelse skal harmonere med de eksisterende boliger i de omkringliggende områder, ved at bebyggelsen må opføres i maks. to etager, og med en afstand på min. 3 m til eksterne naboskel.
- + Ved boligvejene og de grønne fællesarealer i lokalplanen er der mulighed for lokal håndtering af regnvand, for at klimasikre området.
- + Området er sikret adgang til Gellerupvej via en privat fællesvej, og der stilles krav om min. 1,5 parkeringsplads per bolig.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske fra en privat udvikler om at opføre tæt-lav boliger inden for området.

Varde Kommune ønsker at medvirke til at skabe spændende og attraktive boligområder af høj kvalitet med mulighed for forskellige boligtyper.

Boligområdet vil fremstå grønt med mulighed for lokal håndtering af regnvand som en del af de grønne fællesarealer og med direkte adgang til naturområdet øst for boligerne mod Gellerup Bæk og -Plantage.

Derudover fastlægger lokalplanen stikstrukturen for området, som skal sikre en god og direkte forbindelse til nabokvarterer og de omkringliggende grønne rekreative- og naturområder.

Realisering af lokalplanen vil give mulighed for at øge udbuddet af attraktive boliger i Varde.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Varde, og afgrænses mod vest af helårsbeboelse på Poppel- og Pilevej, mod nordøst af dobbelthuse langs Gellerupvej i Poppelbo-kvarteret, og mod syd af dobbelthuse og tætbeliggende enfamilieboliger i kvarteret Hyldehaven. Øst for planområdet ligger en hestefold, som grænser op mod skovområdet omkring Gellerup Bæk og -Plantage.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 8130 m² og omfatter matr.nr. 6s, 6ab, 6ac, 6aq, 6ar, 6bd og en del af 6ba, 6ay og 6az Gellerup, Varde Jorder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse bebygget med en helårsbolig fra 1920 med tilhørende udhus, som nedrives, og dertilhørende hestefold. Planområdet er omkranset af hække mod nabogrunde med boligbyggeri, på nær mod øst, hvor området er nabo til den del af hestefolden, der opretholdes som hestefold og skovbeplantningen mod Gellerup Bæk.

INDLEDNING

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet ligger både i by- og landzone og anvendes til boligformål og hestefold.

Byudviklingen ved Gellerupvej er påbegyndt med etablering af boliger langs vejen, og siden med udstykningerne på Poppelvej og Pilevej med enfamilieboliger, og derefter boligforeningerne på Hyldehaven og langs Gellerupvej med dobbelthuse og tætliggende enfamilieboliger. Ejendommen, som planlægges for, er derved endt som en delvis boligløs grøn lomme i byudviklingen, uden en reel anvendelsesfunktion for omgivelserne. Denne lomme bebygges ved lokalplanens realisering, så området integreres i omgivelserne med stiadgange gennem planområdet til både Poppelvej og Pilevej, samt Hyldehaven, og med stinet ud i den tidligere hestefold med retning mod skov og bæk. På denne vis bliver boligområderne sammenknyttet, og der bliver skabt en ny adgang til skoven for hele bydelen.



Figur 1. Lokalplanområdets placering i Varde Ø.

Bebyggelsen i omgivelserne er blandede qua byggestilen fra de forskellige årtier, de er opført i. På Poppelvej og Pilevej ses

boliger opført i både mursten og gasbeton, med forskellige taghældninger og tagbeklædning, se figur 3 og 4. I Hyldehaven er der, som i boligkvarteret Poppelbo, rødstens dobbelthuse med saddeltag, og desuden tætliggende enfamilieboliger i gul sten og ensidig taghældning.



Figur 2. Udsigt over planområdet fra Hyldehaven, med udsigt til Poppelbo på Gellerupvej med dobbelthuse i rød sten.

INDLEDNING



Figur 3. Boliger langs Poppelvej, set fra vest.



Figur 4. Enfamilieboliger i gule mursten med ensidig taghældning i Hyldehaven.

I henhold til lov om planlægning (2024-05-29 nr. 572) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

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

At sikre at byggeri og anlæg tilpasses bydelen.

At sikre en funktionel og trafikikker vejbetjening.

At muliggøre vejforbindelse til området.

At sikre etablering af fri- og fællesområder.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

BOLIGFORMÅL

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 6s, 6ab, 6ac, 6aq, 6ar, 6bd og en del af 6ba, 6ay og 6az Gellerup, Varde Jorde.

Formålet med lokalplanen er at fastsætte rammer for områdets udvikling med boligtypen tæt-lav, herunder bl.a. sammenbyggede enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse eller kædehuse.

Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde bliver anlagt med gode vejforhold, samt gennemgående stier for bløde trafikanter til Poppelvej og Pilevej samt Hyldehaven samt skov- og naturområdet ved Gellerup Bæk.

Lokalplanen lægger op til, at ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende boligtypologier i det omkringliggende område, men med nutidige præg gennem materialevalg mv.

Lokalplanen skal sikre, at boligområdet kommer til at fremstå grønt. Lokalplanen sikrer et grønt boligområde med adskillelse mellem grunde ved levende hegn. Den muliggør lokal håndtering af regnvand i de grønne fællesarealer og stiller den resterende del af græsningsarealet til rådighed for områdets kommende beboere.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger både i by- og landzone og hele arealet overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse, samt fællesarealer, herunder vejareal, tekniske anlæg og opholdsarealer.

§ 4. Udstykning

4.1 BOLIGER

- 4.1.1 Grunde til boligformål i tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 250 m² og må maksimalt være 500 m² netto, uden andel af udlagte veje, stier og fællesarealer.
- 4.1.2 Der må ikke udstykkes mere end 20 grunde til boligformål i lokalplanområdet.

4.2 TEKNISKE FORMÅL

- 4.2.1 Grunde til tekniske formål, herunder veje og fællesarealer, må udstykkes uden mindste grundstørrelse.

Ved opførelsen af mere end et enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelse Jf. byggelovens §10a, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Rækkehuse med boliger i 2 etager vil altid have lodrette skel.

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke grunde omkring de enkelte boliger, og for arealer der er udlagt til fællesareal samt vej.

Der kan være tale om små grunde, hvor en del af arealet til beregning af bebyggelsesprocenten kan være vej, sti og fællesareal, således at fællesskabet ejer de store arealer, herunder veje, stier og grønne arealer til forsamling og regnvandshåndtering.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJE

- 5.1.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gellerupvej, i princippet som vist på kortbilag 3.

Der må kun etableres én overkørsel fra de interne veje til den enkelte grund med en maksimal bredde på 3 m.

- 5.1.2 Omkring tilslutninger til Gellerupvej skal der sikres oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

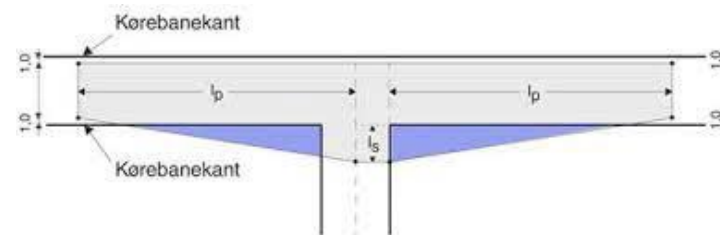
Der må ikke etableres beplantning, skiltning mv. inden for oversigtsarealerne.

Lokalplanområdet får indkørsel fra den private fællesvej, som er en sidevej til Gellerupvej.

Ved udarbejdelse af lokalplanen er der to overkørsler til Gellerupvej 94. Lokalplanen giver mulighed for én adgangsgivende vej til lokalplanområdet.

Bredden af indkørslen til hver bolig begrænses med det formål at åbne mulighed for trug (lavning i terræn til regnvand) mellem bolig og anlagt vej, og for at ikke hele arealet mod vejen befæstes og benyttes til parkering.

Det er vigtigt, at der er gode oversigtsforhold for udkørende trafik fra lokalplanområdet til begge sider.



Figur 5.

For at kunne etablere tilstrækkeligt med oversigtsareal, er det nødvendigt at fjerne noget beplantning i vejarealet uden for planområdet. Oversigtsarealet er fuldt og helt beliggende inden for vejarealet for matr.nr. 6az og 6a.

5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

- 5.2.1 Interne veje i lokalplanområdet skal udlægges som private fællesveje.
- 5.2.2 Boligvejen langs matr.nr 6ad skal udlægges i en minimumsbredde på 8 m og anlægges med en min. 6 m bred kørebane.
- 5.2.3 Der skal etableres vendeplads for enden af boligveje. Vendepladsen skal dimensioneres til en 12 m lastbil.

5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

- 5.4.1 Boligvej, og vendepladser skal udføres i asfalt eller i kørefaste belægningssten.

Fra vejadgangen til lokalplanområdet, vil der etableres en privat vej, og i tilfælde af udstykning, en privat fællesvej. Ved den private fællesvej vil der kunne være adgang til individuelle parkeringspladser, og eventuelt nogle fælles parkeringspladser.

På illustrationsplanen, Kortbilag 4, er bestemmelsen vist med et eksempel på udlæg og anlæg af interne boligveje.

BESTEMMELSER

Rabatter langs veje må anvendes til nedsivning og forsinkelse af regnvand (trug).

5.5 BELYSNINGSARMATUR

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

REDEGØRELSE

Klimaændringerne og de øgede nedbørsmængder gør det vigtigt at regnvandet håndteres umiddelbart dér, hvor det falder, så det ikke belaster kloaksystemet. Rabatter langs veje samt øvrige fællesarealer i lokalplanområdet kan derfor anvendes til forsinkelse af regnvand, inden dette ledes til kloak eller inden regnvandet nedsives. Kørefladen må i sig selv ikke benyttes til opmagasinering af overfladevand, herunder hverken boligvej eller vendeplads.



Figur 6. Eksempel på boligvej med trug, hvor floraen ikke slås.

Belysningen er en vigtig faktor for et velfungerende miljø, så området fremstår imødekommende og trygt - også om aftenen. Belysningen langs veje skal etableres og orienteres således, at de ikke lyser områder udenfor lokalplanområdet op, herunder ikke oplyser de tilgrænsende haver eller naturområdet mod øst.

BESTEMMELSER

- 5.5.2 Belysningsarmatur langs stier kan være nedfældet i stierne eller have en maks. højde på 2 m.
- 5.5.3 Belysningsarmatur langs veje må maks. have en højde på 4 m.
- 5.5.4 Al belysning skal være nedadrettet, orienteret mod planområdet og være afskærmet, så pæren ikke ses uden for lokalplanområdet.

5.6 PARKERING

- 5.6.1 Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig i området.

Hvis der etableres samlede parkeringspladser, skal der etableres beplantning i form af træer, der kan sikre en visuel opdeling af parkeringspladsen.

5.7 INTERNE STIER

- 5.7.1 Lokalplanområdet betjenes med stiadgang som vist i princippet på kortbilag 3.
- 5.7.2 Mellem de viste stiadgange på kortbilag 3 skal der i planområdet anlægges stier, der giver mulighed for gennemgang og adgang til naturområdet øst for planområdet.
- 5.7.3 Interne stier skal udlægges i en bredde på mindst 3 meter og anlægges i en bredde på mindst 1,5 m.
- 5.7.4 Veje og interne stier skal have niveaufri skæring og anlægges, så de er egnede til kørestolsbrugere.

REDEGØRELSE

Belysning kan virke generende for omgivelserne, herunder naboer, og skal derfor være afskærmet og nedadrettet, uanset hvor belysningen placeres.

Der skal i lokalplanområdet sikres tilstrækkeligt parkering til områdets beboere og deres gæster. Der skal derfor etableres min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringen kan både indrettes som individuel parkering på hver grund eller som en del af en samlet parkeringsplads for flere biler.

Det er væsentligt at større sammenhængende parkeringspladser opdeles visuelt af beplantning, så området fortsat fremstår grønt.

Der skal etableres stier i området, der kan anvendes af gæster og beboere til at komme frem til husene, på tværs af bydelen og hen til grønne områder i planområdet og i omgivelserne. Stierne skal have kørefast belægning, så f.eks. kørestole, rollatorer og barnevogne kan komme frem.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Der fastlægges to byggefeltet, se kortbilag 3. Udenfor byggefelterne må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.
- 6.1.2 Husenes facader mod boligvejen skal stå forskudt, så de danner en tydelig takket linje langs vejen, og så det visuelt fremgår, at der er tale om forskellige boliger. Se eksempel i bilag 5.

Der må bygges i vejskel.



Figur 7. Stien mellem Pilevej og Hyldehaven.

Facadeopdelingen er vigtig for oplevelsen af miljøet og for at sikre, at bebyggelsen ikke kommer til at fremstå meget lang og ensartet.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 %, dog må den enkelte bolig ikke have et etageareal på mere end 120 m².
- 6.2.2 Der må opføres sekundær bebyggelse op til 40 m² per bolig.
- 6.2.3 Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager med en maks. højde på 8,5 m fra eksisterende terræn.
Skorstene, antenner o.l. kan være over 8,5 m.
- 6.2.4 Der må ikke opføres altaner på første sal eller tagterrasse.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER**

- 7.1.1 Bebyggelsen skal opføres som en sammenhængende bebyggelse, der fremstår med gennemgående arkitektoniske træk.
- 7.1.2 Facader på ny bebyggelse skal opføres i tegl, træbeklædning, skifer, metalplader, fibercement (ikke præget), pudsede facader eller som en kombination heraf.

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

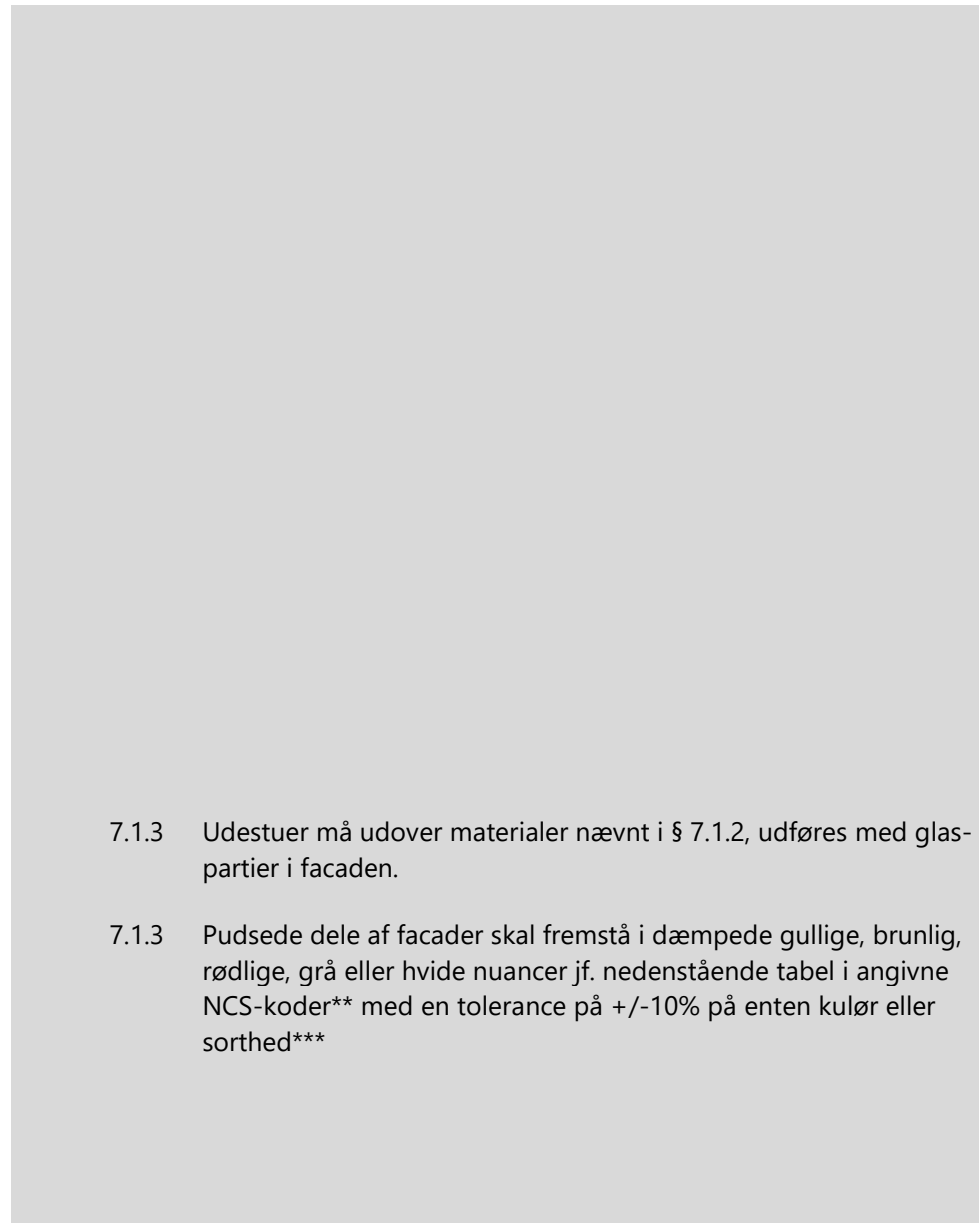
Ved beregning af bebyggelsesprocenten må stier, veje og fællesarealer ikke medregnes.

Se 4.1.1.

Ifølge beregningsreglerne i bygningsreglementet, er der et fradrag på 20 m² pr bolig, når der bygges tæt/lav.

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

Lokalplanområdet skal udbygges som ét sammenhængende område, hvor bygningerne har et sammenhæng i materialevalg og udformning, således området fremstår harmonisk og med ensartede karaktertræk.



- 7.1.3 Udestuer må udover materialer nævnt i § 7.1.2, udføres med glaspartier i facaden.
- 7.1.3 Pudsede dele af facader skal fremstå i dæmpede gullige, brunlig, rødlige, grå eller hvide nuancer jf. nedenstående tabel i angivne NCS-koder** med en tolerance på +/-10% på enten kulør eller sorthed***



Figur 8. Eksempel på ensartede boliger, Tingbjerg.

Bydelen er præget af forskelligartet byggeri med varierende arkitektur. Lokalplanen giver mulighed for et bredt spænd af form og materialer, så der er et råderum, og så der samtidig kan opnås et moderne præg for det samlede lokalplanområde.

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

Udestuer skal placeres 2,5 m fra skel.






















**NCS står for "Natural Color System.

Sådan læses en NCS-farvekode:

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

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

BESTEMMELSER

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

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

- 7.1.5 Teglfacader må også fremstå som blank mur i farvevalg, som fremgår af § 7.1.4.
- 7.1.6 Træbeklædning skal udføres i træ af minimum 2 cm tykkelse.
- Facader i træ skal enten udføres som olieret, naturlig patineret eller i de i § 7.1.4 angivne farvekoder eller sort.
- 7.1.7 Fibercement må kun udføres i de i § 7.1.4 angivne farvekoder og tolerancer, dog ikke hvid. Fibercementplader må ikke have træprægning eller lign.

REDEGØRELSE

cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

4000-N

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

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

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

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

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

Fibercement kan benyttes som facadebeklædning med plader i fibercement. For at give et enkelt udtryk holdes pladerne i dæmpede gullige, brunlig, rødlig, grå og sorte nuancer uden prægning.



Figur 9. Eksempel på fibercement brugt som facadebeklædning i kombination med træbeklædning.



Figur 10. Eksempel på ikke tilladt fibercementbeklædning. Fibercementplader, der efterligner træ eller fremstår hvide, kommer hurtigt til at virke kunstige.

Metalplader må kun anvendes, hvis det afstrømmende regnvand fra facaden ikke medfører udledning af stoffer i koncentrationer, der overstiger de tilladte grænseværdier for vandløb, søer eller havmiljøet.

- 7.1.9 Sekundær bebyggelse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller i sort, gråt eller fremstå som ubehandlet eller olieret træ som en let konstruktion.

Dog må drivhuse og orangerier opføres i glas.

7.2 TAGFORM

- 7.2.1 Tage skal udføres som flade tage (built up), med ensidig taghældning eller som saddeltage med taghældning mellem 15 og 45 grader.
- 7.2.2 Garager, carporte, skure, udhuse, udestuer og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller bygges op som fladt tag uden udhæng.



Figur 11. Eksempler på facader udført med metalplader i metallets oprindelige farve og i sort.

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

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

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

Ved at tage udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning skabes der en sammenhæng til de eksisterende parcelhuse i nabolaget.

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

BESTEMMELSER

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

REDEGØRELSE



Figur 12. Eksempler på et fladt med udhæng og ensidig taghældning med garage bygget op med fladt tag uden udhæng.

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med tagsten i tegl eller beton, eller udføres i skifer, eternitskifer, metal, tagpap, trædækning eller naturtage som sedum tage.
- 7.3.2 Til tagbeklædning må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
Tage skal derfor have en glans på max 20*.
- 7.3.3 Tage i tagsten, beton, skifer, eternitskifer eller tagpap skal fremstå i røde, sorte eller mørkegrå nuancer.
- 7.3.4 Tage i metal skal fremstå i sorte eller grå nuancer eller i metallets oprindelige farve.



Figur 13. Eksempler på et sedum tag og på et tag med metalplader.

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

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

BESTEMMELSER

7.3.5 Tage med trædækning skal fremstå med trælister i enten ubehandlet, olieret eller sort træ.

7.3.6 Tage må også udføres som antirefleksbehandlet sort solcelletag.

Solceller og solenergianlæg skal enten integreres i tagfladen, så de fremstår liggende plant med tagfladen eller være integreret i tagmaterialet, så taget fremstår som et solcelletag.

Tagintegreret solcellepaneler udføres med mørke kanter og anti-refleksbehandles, glanstallet må maks. være max 20.

Solpanelerne placeres, så der visuelt skabes balance i tagfladen.

Elementerne skal samles, for at give et så enkelt udtryk som muligt. Farven på anlægget skal være i samme farve som taget.

Solenergianlæg skal placeres parallelt med tagfladen, og kan maksimalt placere med 10 cm frirum ml. overkant tag og underkant panel. Ramme og panel skal have samme farve – sort eller samme farve som taget.

REDEGØRELSE



Figur 14. Eksempel på tag med trædækning, som fremstår med ubehandlede trælister.

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



Figur 15. Eksempel på hvordan solceller kan være fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet.

BESTEMMELSER

Rammen, som omslutter panelet, må maksimalt have en genskærsværdi på 5 %. Selve solenergianlægget må maksimalt have en genskærsværdi på 3 %.

Enten skal anlægget fylde hele taget eller friholde min. 50 cm hele vejen rundt om anlægget. Det skal fremstå som ét rektangel eller kvadrat uden 'huller' til vinduer, udluftning mv.

REDEGØRELSE



Figur 16. Eksempel på en harmonisk placering, i plan med tagmaterialet.



Figur 17. Eksempel på hvordan solcellepaneler er nedfældet i tagfladen, i plan med tagoverfalden og placeret harmonisk, så der er balance i tagfladen.



- 7.3.7 På flade tage skal solceller skjules bag facaden/murkronen – højde på solcelleanlæg må ikke overstige 35 cm.

Solcelleanlægget skal skjules således at facadens øverste punkt, som minimum er det samme som solcelleanlæggets øverste punkt, se fig. 19.

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

7.4 DØRE, VINDUER, PORTE MV.

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

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



Figur 18. Eksempler på solcelleanlæg, som virer skæmmende, da de ikke er placeret harmonisk, integreret i tagfladen hverken teknisk eller farvemæssigt.



Figur 19. Eksempel på vinklet solcelleanlæg på fladt tag hvor facade (i dette tilfælde murkron) skjuler anlægget.

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

BESTEMMELSER

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

7.5 PARABOLANTENNER OG SKILTE

- 7.5.1 I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 1300 cm². (svarende til ca. et A3-format)
- 7.5.2 Der må kun opsættes én parabolantenne i lokalplanområdet. Antennen må ikke have en diameter på mere end 1 m og må ikke opsættes med underkanten højere end 1 m over terræn.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der må maks. afledes 40% af tag- og overfladevand fra det samlede planområde til det offentlige ledningsnet.

Til nedsivning eller forsinkelse af regnvand, må der etableres forskellige LAR-løsninger som f.eks. forsinkelses- og

REDEGØRELSE



Figur 20. Eksempel på vinduer med bred karm, og rammer, som ikke har et enkelt udtryk samt eksempel på vinduer, hvor udtryk fremstår enkelt.

Det vil være op til grundejerforeningen at opsætte en fælles parabolantenne.

REGNVAND

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2019-2029. Hele lokalplanområdet er udlagt til planlagt separatkloakeret. Der må maksimalt afledes regnvand fra 40 % af planområdet. Dvs. at der

BESTEMMELSER

nedsivningskassetter ved boliger og i veje- og stier, trug langs veje og stier, brug af permeabel belægning, regnbede mv.

- 8.2 Der skal etableres fælles opholdsarealer, som kan placeres i den østlige del af området, i princippet som vist på kortbilag 4. Håndtering af klimavand i forbindelse med ekstremregn må etableres i fælles opholdsarealer

REDEGØRELSE

maks. må afledes 40 % fra den enkelte boligudstyknings, og derudover maks. 40% fra veje- og stier.

Lokalplanen sikrer mulighed for lokal håndtering af regnvand, så skybrud ikke medfører gener for bebyggelsen eller naboarealer.

Regnvand fra tage må ledes til f.eks. faskiner og græsplæner. Da der er tale om et forholdsvis tæt boligområde, vil det ikke alle steder være muligt at etablere faskiner med en afstand på 2 m til skel eller mere. Der må derfor gerne etableres fælles anlæg eller anlæg tættere på skel, hvis der indgås en aftale med naboen herom. Aftalen skal tinglyses.

Regnvand fra vejen kan nedsive i trug langs vejen, og i regnvandstunneler, evt. med overløb til regnbed i fællesarealer.

FÆLLESAREALER

Der kan etableres fællesarealer mod øst, i princippet som vist på illustrationsplanen, bilag 4. Beboerne i planområdet vil desuden få adgang til at bruge det tidligere græsningsareal på cirka 8000 m² øst for planområdet til rekreative formål, idet dette område ikke kan benyttes til boligformål.

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

Da der ikke foreligger et konkret projekt for områdets bebyggelse, vides det ved lokalplanens udarbejdelse ikke, om der vil være tale om seniorboliger eller familieboliger. Der skal i forbindelse med byggeri i området tages stilling til konkrete fællesfaciliteter i opholdsarealerne. I den forbindelse er der rig mulighed for også at anvende de tiloversblevne græsningsarealer mod øst uden for planområdet til fælles rekreativt brug.

BESTEMMELSER

- 8.3 Bepantning på fællesarealer skal bestå af hjemmehørende arter, herunder buske som f.eks. havtorn, tørst, vrietorn, hylde, hundehund, og ene samt træer som f.eks. bævreasp, skovfyr, birk, røn, hvidtjørn, vintereg, navne og sejlepil.

- 8.4 Der skal etableres levende hække i skel mellem interne grunde.

Hvis der ønskes adskillelse mod andre områder, f.eks. vej, sti og grønne områder må det også kun ske med en levende hæk, som etableres min. 40 cm inden for skel.

REDEGØRELSE

BEPLANTNING I FÆLLESAREALER

Det er ønsket, at fællesarealerne indenfor planområdet med tiden vil fremstå naturlige og opleves i sammenhæng med fællesarealerne udenfor planområdet mod øst. Ved at lade beplantning på fællesarealer bestå af hjemmehørende arter, kommer planområdet til at fremstå med en landskabelig karakter, der indpasser sig i områdets nærhed til skovområdet.



Figur 21. Billede af det grønne område, som lokalplanområdet grænser op til mod sydøst, og som den kommende grundejerforening får råderet over.

BEPLANTNING I SKEL

Boliggrundene skal i planområdet være adskilt af levende hegn, for at området fremstår med et grønt udtryk.

BESTEMMELSER

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

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

Uagtet ovenstående, må der foretages de nødvendige terrænen-dringer i forbindelse med etablering af LAR anlæg, jf. § 8.1

Regnbede skal udlægges med en hældning ikke stejlere end 1:5.

- 8.6 Der må indrettes plads til enten privat eller fællesopsamling af genanvendelige materialer (renovering) inden for vejarealet.

- 8.7 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse i farvevalg, som fremgår af 7.1.4. Afskærmning skal udføres i enten:

- Teglsten, i form af blank mur eller pudset eller vandskuret som hovedbygninger.
- Malet plankehegn udført som klinkbygget eller 1 på 2.
- Perforerede metalplader, der får patina med tiden eller som har en dæmpet mørk farve, eller
- Beplantning

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

REDEGØRELSE

Lokalplanen rummer ikke bestemmelser møntet på hække i skel mod eksterne naboer og øvrige eksterne omgivelser.

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

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

Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved ny anlæggelse placeres i vej- og vendearealer.
- 9.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 9.3 Der må placeres pumpestationer/spildevandspumper i fælles arealer i tilknytning til vejarealet.
- 9.4 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej, indenfor vejarealet, eller blot indenfor byggefeltet.
- 9.5 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.
- 9.6 Der må ikke opstilles energiproducerende anlæg med synlige bevægelige dele.

Intentionen med bestemmelsen er at sikre, at boligområder fremstår attraktive og ikke domineres af forskellige typer køretøjer. Bestemmelsen sikrer, at hver enkelt bolig ikke kan opbevare fx både campingvogn, båd og lastbil. Ved opbevaring af campingvogne mv. vil køretøjet normalt blive placeret mellem bolig/garage/carport op ad hækken til naboen. Dette kan medføre gener i form af skygge mv. Der kan desuden være udfordringer ifht. brandsikkerhed mellem naboer. Bestemmelsen sikrer både æstetiske hensyn, men skal også forhindre nabostridigheder, som kunne opstå, hvis der pludselig står opbevaret diverse køretøjer mv. i forhave/mod naboskel.

Eksempler på energiproducerende anlæg med synlige bevægelige dele kan være vindturbiner, vindmøller mv.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

- Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vand- og spildevandsforsyning.
- Boligerne er tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.
- Der er etableret stier, og fælles opholdsarealer, som beskrevet i pkt. 5.7 og 8.2.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.9.
- De i § 8 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret.

§ 11. AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

- 11.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner jf. planlovens § 15. stk. 2 nr. 24:

Lokalplan L646 for et område til boligformål ved Sønderled/Gellerupvej i Varde Syd, vedtaget den 01.09.1987 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan,

samt

Tillæg til lokalplan L646 For et område til boligformål ved Sønderled/Gellerupvej i Varde By vedtaget den 01.02.2005 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12. GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.
- Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 2/3 af de udstykkede grunde er solgt.
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, dvs. vejarealer og fælles opholdsarealer.
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

§ 13. RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 19. 02. 2026.

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til §27 i lov om planlægning af Varde Byråd den 18. 05. 2026.

På byrådets vegne

Sarah Andersen

/

Karoline Klaksvig

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

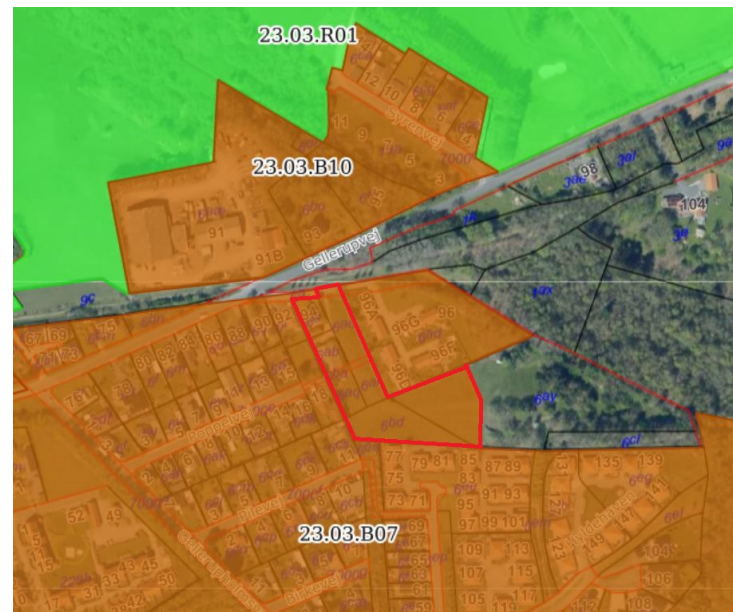
LOKALPLAN

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan L646 For et område til boligformål ved Sønderled/Gellerupvej i Varde By, samt tillæg til samme lokalplan. Lokalplanerne bliver afløst for den del, der ligger inden for nærværende lokalplanområde, ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2025, Varde Kommune



Figur 23. Lokalplanområdet er vist i rød streg, og ligger inden for én kommuneplanramme.

Kommuneplanrammer	Lokalplanen er i kommuneplanen omfattet af kommuneplanramme 23.03.B07.
23.03.B07	Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området.
Kommuneplan retningslinjer	Kommuneplanrammeområde 23.03.B07, der omfatter lokalplanområdet mod Gellerupvej, udlægger bydelen til boligområde, herunder med mulighed for tæt-lav boliger, med en bebyggelsesprocent på op til 40, og en byggehøjde på op til 8,5 m.
Kommuneplan retningslinjer	Udover kommuneplanrammerne for området, er der i kommuneplanens hovedstruktur opsat en række retningslinjer for planlægning for området.

Klima-tilpasning

Der er ikke registreret risiko for oversvømmelse i området, men der kan ved ekstrem nedbør opstå situationer, hvor der ikke er mulighed for at lede vandet væk med det samme.

I området forventes der jf. KAMP.klimatilpasning.dk en afstand fra terræn til grundvandsspejlet på 3-5 m i og omkring lokalplanområdet, og jordarten er overvejende sand. Der forventes derfor gode nedsivningsforhold i området.

Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse, hvilket medfører, at der som minimum indenfor lokalplanområdet skal håndteres tag- og overfladevand fra 60% af planområdet.

Varde Kommune kræver i forbindelse med lokalplanlægningen, at regnvand håndteres, så der kun ledes regnvand fra nedbør svarende til en 5 års hændelse til DIN Forsynings kloaksystem. Ved kraftigere regnvejr end en 5 års hændelse, skal overfladevand nedsives i lokalplanområdet.

Tag- og overfladevand håndteres for fællesarealer ved nedsivning af regnvand i LAR-løsninger langs boligvejen, f.eks. trug og dræn. For den enkelte ejendomme skal tag- og overfladevand håndteres individuelt på grundene, f.eks. ved faskiner ved bebyggelsen. Tilbageholdelsesevnen skal dimensioneres til en 100-årshændelse.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanen. Heraf ses at vejarealet er på ca. 1050 m², og skal tilbageholde et opstuvningsvolumen på ca. 94 m³ ved en 100-årshændelse.

Derudover er der for 15 grunde beregnet et potentielt befæstet areal på 2850 m², hvor det befæstede areal for den enkelte grund, er på 190 m². Dvs. at der for den enkelte grund skal

tilbageholdes et opstuvningsvolumen på ca. 27 m³ for den enkelte grund.

Miljøpåvirkning

Lokalplanområdet ligger delvist i et område omfattet af støjbuffere omkring Entreprenør – Kloak – Brolægningsvirksomhed, som er beliggende på Gellerupvej 91, med hovedbygning, og inden- og udendørs oplagsplads. Der er ingen støjende produktion på ejendommen. Jf. kommuneplanens retningslinje 29.2 skal der gennem lokalplanlægningen sikres, at der ikke bygges boliger eller placeres anden form for støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse sikres mod støjgener.

Da lokalplanområdet ligger omkranset af boligbebyggelse, vil der ved lokalplanens realisering ikke blive opført boliger tættere på virksomhederne end der er i dag. Herved stilles ingen af virksomhederne ringere i forhold til bl.a. at støje, end hvad de havde af muligheder, forud for lokalplanens realisering.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra DIN FORSYNING VARME A/S. For nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er kravet om tilslutningspligt ikke omfattet af kollektiv varmeforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger. Efter Tilslutningsbekendtgørelsens §15 og §16 gives andre forudsætninger for fritagelse af tilslutningspligt, ligesom kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan forlænge tilslutningspligten.

SPILDEVANDSPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes Spildevandsplan 2019-2029, og udlagt til planlagt separatkloakeret.

Området skal dermed separatkloakeres, og spildevand ledes til Varde Renseanlæg.

Overfladevand kan nedsives eller forsinkes indenfor lokalplanområdet i LAR (Lokal afledning af regnvand) anlæg, som kan bestå af etablering af grøfter og regnvandsbede omkring veje og på de enkelte grunde, samt i fællesområderne.

Lokalplanen fastsætter en bestemmelse om, at min. 60% af tag- og overfladevand fra planområdet skal nedsives lokalt indenfor planområdet.

Med en forventet blanding af smeltevandssand og -grus og en afstand til grundvandet på ca. 3-5 m under terræn, forventes der ingen udfordringer i at nedsive regnvand i området. Regnvand forventes således håndteret i området, således som det også sker for de ubebyggede arealer forud for lokalplanens realisering. Regnvand kan håndteres ved at etablere faskiner ved bygninger og evt. i vejen, og ved at nedsive i ubebyggede arealer.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

Konklusionen af 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, jf. § 10 i LBK. Nr. 4 af 3/1 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret på, at der er tale om et mindre område, 0,8 ha, i en ubebygget lomme, der er kommuneplanlagt. Der har tillige været fokus på, at planen ikke vurderes at påvirke et internationalt beskyttelsesområde. Det vurderes, at realisering af planen har neutrale til positive påvirkninger på omgivelserne, og ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

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

at planen skader Natura 2000-områder,

at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitat-direktivets 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. 70 meter fra nærmeste Natura 2000 område nr. N88 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde, beliggende nord for planområdet. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

JORDFORURENINGSLOVEN

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet. Lokalplanområdet beliggende i byzone er dog ikke udpeget som områdeklassificeret.

Der er endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven. 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.

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

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. Vejprojektet skal godkendes af Varde Kommune, jf. privatvejslovens § 27 og overkørselstilladelse til de offentlige veje jf. vejlovens § 49.

Private fællesveje må ikke anlægges eller tages i brug som privat fællesvej, før vejudlægget er godkendt og der foreligger et

godkendt detailprojekt for vejanlægget, herunder længde- og tværprofil, befæstelse, afvanding m.v. jf. privatvejslovens § 41.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut fordel for bygherre at kontaktemuseet så tidligt som muligt i et projektforløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre

REDEGØRELSE

gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

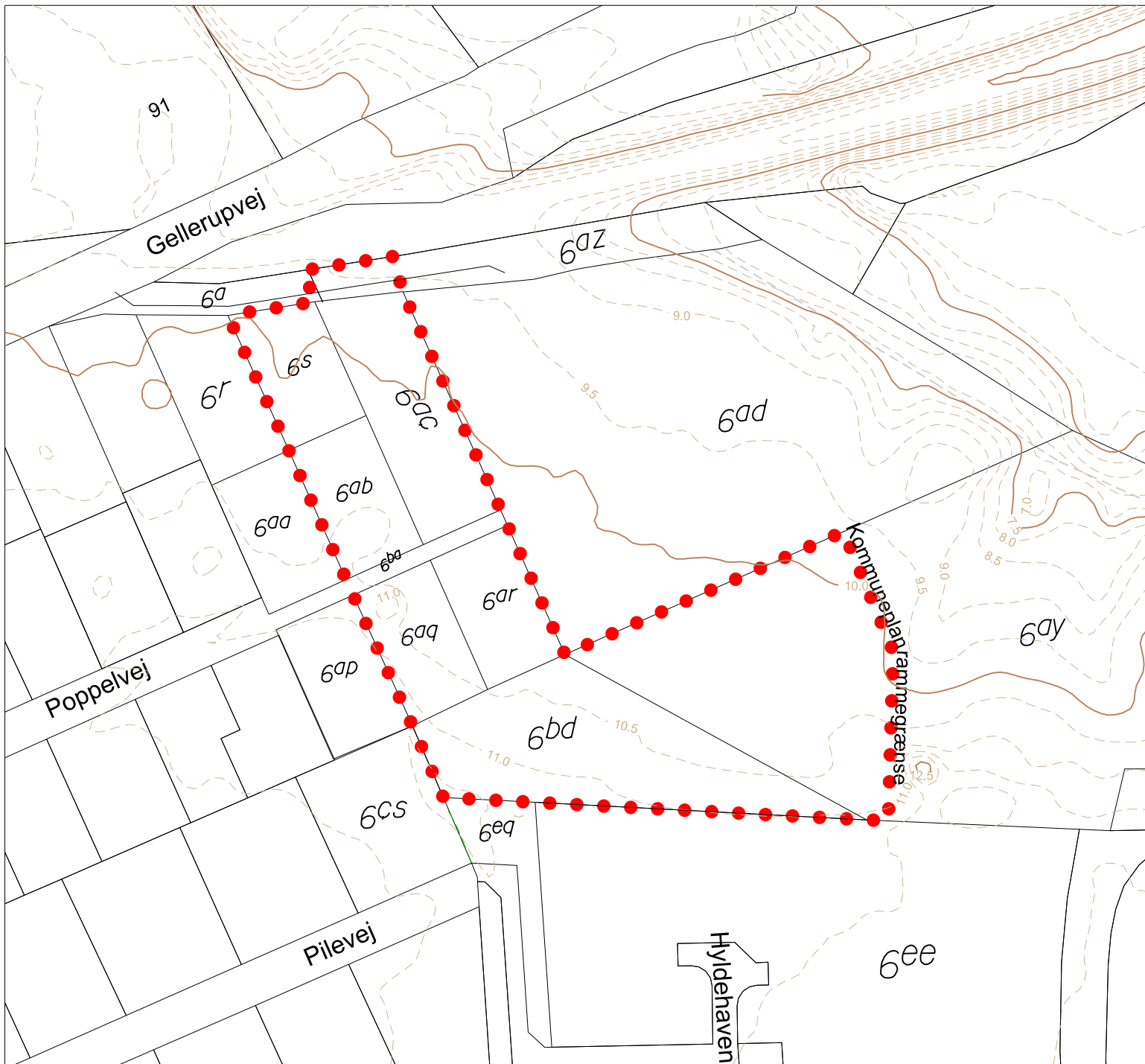
Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

Der er den 7. december 2006 tinglyst en deklARATION vedr. hegnsforhold, bevoksning og vedligeholdelse mellem skel til matr.nr. 6ay, 6bd og 6ee.

Lokalplanen respekterer deklARATION om hegnsforhold, og rummer ikke særskilte bestemmelser herfor.



Kortbilag 1

Matrikelkort



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Skel
- - - Højdekurver

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Gellerup, Varde Jorder

Aug 2025



Kortbilag 2

Matrikelkort

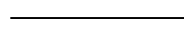
Eksisterende forhold



Signaturforklaring



Lokalplangrænse



Skel

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Gellerup, Varde Jorder

Aug 2025

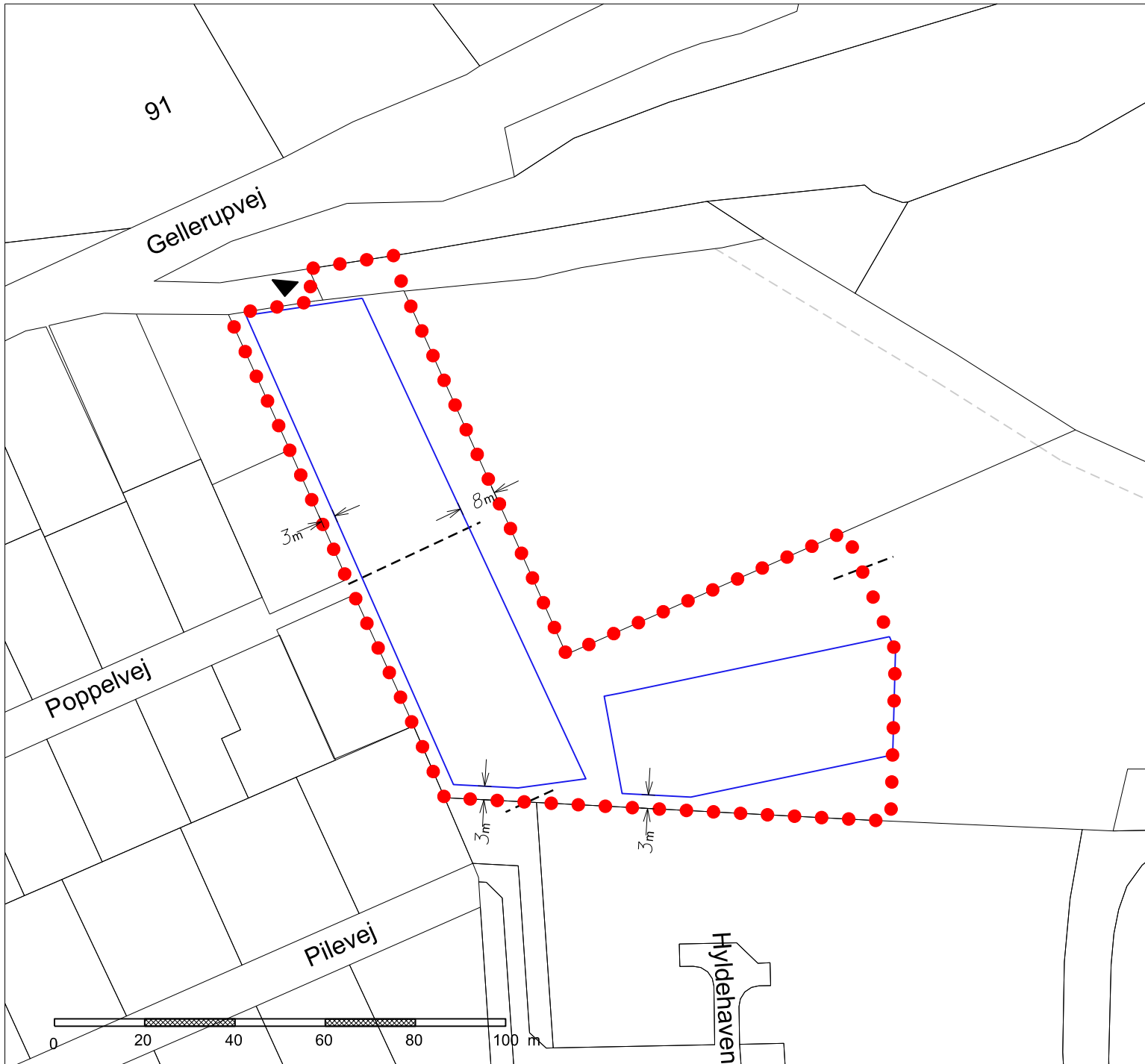
Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Skel
- Byggefelt
- - - Stiadgang
- ▲ Adgang



Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Gellerup, Varde Jorder

Aug 2025

Kortbilag 4

Illustrationsplan



- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Bygning
- Levende hæk
- Fællesareal

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Gellerup, Varde Jorder

Jan 2026



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk