

LOKALPLAN 4

Boliger ved Lunddalsvej ved Varde



Varde Kommune
Marts 2008



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 4. Boliger ved Lunddalsvej ved Varde

INDHOLDSFORTEGNELSE

I REDEGØRELSE

- 1.01 Baggrund
- 1.02 Områdets beliggenhed
- 1.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området
- 1.04 Lokalplanens formål og indhold
- 1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen
- 1.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen
- 1.07 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning
- 1.08 Støj og vibration fra jernbanen
- 1.09 Screening, miljøvurdering af planer og programmer
- 1.10 Retsvirkninger

II LOKALPLAN

- § 1 Lokalplanens formål
- § 2 Område og zonestatus
- § 3 Områdets anvendelse
- § 4 Udstykning
- § 5 Vej- sti- og parkeringsforhold
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 8 Ubebyggede arealer
- § 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
- §10 Grundejerforening
- §12 Retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

III KORTBILAG

- Bilag 1: Lokalplankort
- Bilag 2: Vejadgang, byggelinier
- Bilag 3: Beplantning

Forslag til Lokalplan 4, Boliger ved Lunddalsvej ved Varde er udarbejdet i samarbejde med Johansson & Kalstrup A/S.

Redegørelse

BAGGRUND

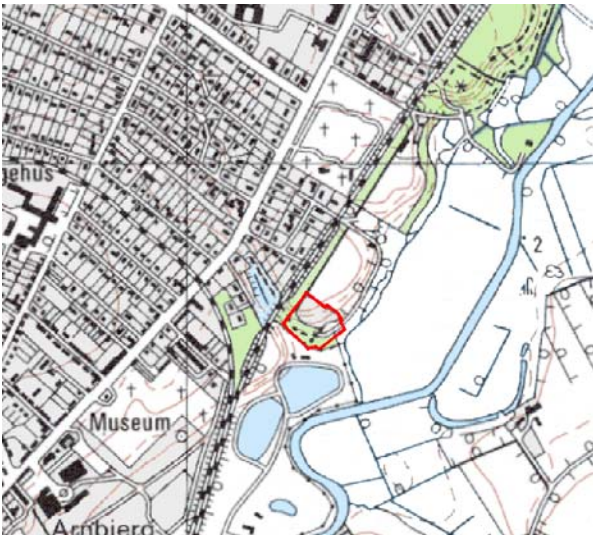
1.01

Arealerne langs Lunddalsvej har en attraktiv beliggenhed med udsigt over Varde Ådal og tæt på Varde By.

Varde Byråd ønsker at skabe mulighed for, at der kan opføres boliger med en attraktiv beliggenhed tæt på Varde By og med udsigt over Varde Ådal.

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af ønsket om at opføre 3 boliger med udsigt over ådalen og at overføre lokalplanområdet til byzone.

OMRÅDETS BELIGGENHED



1.02

Området er beliggende mellem Varde Å og den nordgående jernbane. Tilkørsel sker via Lunddalsvej.

Lokalplanområdet omfatter en del af matrikel nr. 129 s, og del af matrikel 129 dm, Varde Markjorder, og udgør et areal på ca. 8.000 m².

EKSISTERENDE FORHOLD OG KRAKTERISTIK AF OMRÅDET



Lokalplanområdet set mod nord-vest

1.03

Lokalplanområdet ligger på et plateau ved Varde Ådal. Mod Lunddalsvej ligger området omkring kote 12 og falder svagt mod sydvest til kote 10. Mod øst afgrænses arealet af en stejl skrænt med fod i kote 4. Mod syd og vest falder terrænet mere jævnt. Denne del af lokalplanområdet er bebygget med en beboelsesejendom.

Den nordvestlige del af arealet består af en åben bevoksning med bl.a. eg og gran.

Redegørelse



Udsigt over Å-dalen

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

Lokalplanområdet grænser mod vest op mod en slugt, der adskiller området fra en bebyggelse med tre boliger. Mod nordvest er arealet afgrænset af Lunddalsvej og jernbanen. Mod nordøst grænser området op til et område, der ligeledes er under planlægning til boligbebyggelse. Mod sydvest er der udsigt over Varde Ådal.

1.04

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at opføre 3 sammenhængende boliger eller 3 fritliggende boliger med en attraktiv beliggenhed med udsigt over Varde Ådal og at overføre lokalplanområdet til byzone

En mindre del af matr. nr 129s, Varde Markjorde ligger i internationalt naturbeskyttelsesområde. Denne del af matriklen indgår ikke i lokalplanområdet, overføres ikke til byzone og kan ikke bebygges.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åbent-lavt eller tæt-lavt byggeri.

For at sikre, at boligerne falder ind i landskabet, stilles der i lokalplanes bestemmelser krav om, at den nye bebyggelse opføres i tegl eller natursten i grå eller brunlige nuancer, og at tage udføres som flade tage eller med ensidig hældning beklædt med sort, ikke reflekterende tagmateriale.

Herudover fastholdes en beplantning bag bebyggelsen, og der stilles krav om, at der plantes træer på skråningen. Med henblik på at sikre, at skrænten fremstår ensartet, skal denne og de øvrige beplantningsbælter vedligeholdes af grundejerforeningen.

1.05

Lokalplanområdet er efter Regionplan 2012 udlagt som en del af et større naturområde.

Med henblik på at åbne mulighed for et mindre antal attraktive boliggrunde er et areal ved Lunddalsvej, mellem banestrækningen Varde-Skjern og Varde Å, i Forslag til Regionplan 2016

Redegørelse

udlagt til fremtidigt byområde. Lokalplanområdet udgør en del af dette område.

Der er ikke registreret § 3 områder i lokalplanområdet, og området ligger uden for å-beskyttelseslinien.

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Opførelse af boliger er ikke i konflikt med Regionplanens bestemmelser for områder med drikkevandsinteresser.

Habitatområde 77

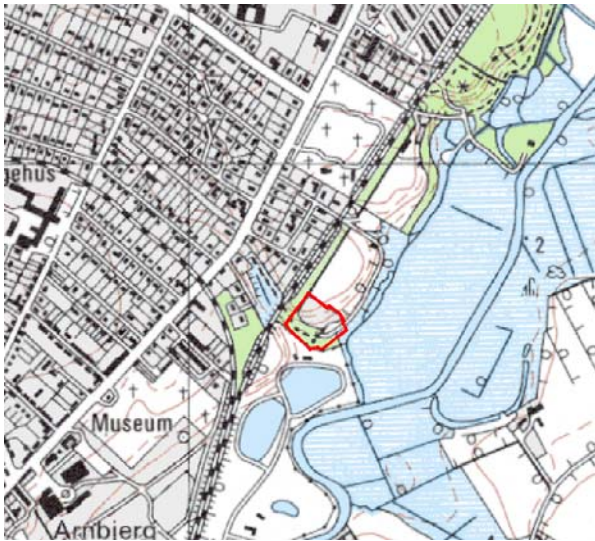


Fig. 1. Lokalplanområdet er vist med rød streg. Det blå skraverede område er en del af EF-Habitatområde 77. Habitatområdet er udpeget for at beskytte og bevare bestemte naturtyper og arter af dyr og planter som er af betydning for EU.



Fig. 2. Foto mod syd. Hjulsporene/stien nedenfor skrænten er grænsen mod habitatområdet.

1.06

I henhold til bekendtgørelse om afgrænsning af administration af internationale naturbeskyttelsesområder (bek. nr. 782 af 1.11 1998) skal der i redegørelsen til planforslag, der, enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer, kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale beskyttelsesområde.

Lokalplanområdets sydøstlige hjørne grænser op mod habitatområdet, men går ikke ind i habitatområdet. Habitatområdet følger Varde Ådal, og der er en niveauforskel på 5-6 m fra boligområdet og til niveauet for habitatområdet. Lokalplanområdet er adskilt fra habitatområdet af en sti, der forbinder stien fra Varde by på nordsiden af åen med Lunddalsvej.

Beskrivelse af habitatområdet

Op mod stien, der afgrænser habitatområdet fra det planlagte boligområde, består habitatområdet af en fugtig eng med et langstrakt vandhul/mose langs hele stien. Både vandhullet og engen er omfattet af den generelle beskyttelse i Naturfredningslovens § 3.

Habitatområdet er på dette sted meget sumpet og bevokset med dunhammer, siv og tagrør. En mindre skrænt fra stien ned mod moseområdet er bevokset med træer (Stilkeg, Dunbirk, Rødel, Hyld, Hvidtjørn og Mirabelle), buske (Brombær, Hindbær og Gyvel) og høj urtevegetation (Brændenælde, Gederams og Dueurt), der gør færdsel mod og langs vandhullet særdeles vanskelig.

Habitatområdets udpegningsgrundlag

Habitatområde 77 indeholder Nørholm Hede,

Redegørelse



Fig. 3. Foto af Varde Ådal og den nordligste del af det § 3 beskyttede vandhul.



Fig. 4. Foto af lokalplanområdet set fra habitatområdet.

Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde, hvilket er et forholdsvis stort område med mange forskellige naturtyper. Der er dog ikke nogen af de vegetationstyper, der udgør udpegningsgrundlaget for den del af habitatområdet, der ligger op til lokalplanområdet:

10 29	Flodperlemusling (<i>Margaritifera margaritifera</i>)
10 95	Havlampret (<i>Petromyzon marinus</i>)
10 96	Bæklampret (<i>Lampetra planeri</i>)
10 99	Flodlampret (<i>Lampetra fluviatilis</i>)
11 06	Laks (<i>Salmo salar</i>)
11 13	*Snæbel (<i>Coregonus oxyrhynchus</i>)
13 55	Odder (<i>Lutra lutra</i>)
23 10	Indlandsklitter med lyng og visse
23 20	Indlandsklitter med lyng og revling
23 30	Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene
32 60	Vandløb med vandplanter
40 10	Våde dværgbusksamfund med klokkelyng
40 30	Tørre dværgbusksamfund (heder)
51 30	Enekrat på heder, overdrev eller skrænter
62	*Artsrige overdrev eller græsheder på mere

Redegørelse

64 10	Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop
64 30	Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn
71 40	Hængesæk og andre kærsamfund dannet flydende i vand
71 50	Plantesamfund med næbfrø, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv
72 30	Rigkær
91 10	Bøgeskove på morbund uden kristtorn
91 30	Bøgeskove på muldbund
91 90	Stilkegeskove og krat på mager sur bund
91 E0	*Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Der er ikke set spor af udpegningsarten, odderen, ved vandhullet, og det forventes heller ikke, at vandhullet udgør et fourageringsområde for odderen. Der er mere end 200 m fra lokalplanområdet til Varde Å, hvor det må forventes, at odderen vil færdes.

Planer for naboarealer

På et areal nordøst for lokalplanområdet planlægges der opført 16 boliger (Lokalplan 5). Denne planlagte bebyggelse, der ligeledes vil grænse op til habitatområdet, vurderes ikke at ville påvirke habitatområdet væsentligt.

Vurdering

Den del af habitatområdet, der grænser op mod de områder, der er omfattet af lokalplan 4, indeholder ikke arter eller naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget.

Stien langs habitatområdet indgår i det stisystem, der forbinder Varde By med naturområderne ved Varde Å, og der er dermed gående trafik i området.

De sumpede engarealer og vandhullet langs

Redegørelse

habitatområdet.

Det vurderes ikke, at opførelse af 3 boliger hverken isoleret set eller i sammenhæng med de 16 boliger, der planlægges opført på naboarealet, vil give en øget færdsel ud i habitatområdet.

Udnyttelse af lokalplanområde 4 og 5 ved Lunddalsvej til beboelse vurderes således ikke at ville influere på livsbetingelserne for de arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget eller på anden vis at ville påvirke habitatområdet væsentligt.

Lokalplanens forhold til Kommuneplanen

1.07

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at Tillæg 30 til Kommuneplan 2004-2016, Gl. Varde Kommune, hvorved området udlægges til boligformål med åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, vedtages senest samtidig med denne.

Herunder er gengivet kommuneplantillæggets bestemmelser for det nye delområde:

Redegørelse

Tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune

Byområde 07

Lokalområde B37

Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere (pkt. a-i) i skemaet som de generelle rammer.

Enkeltområde nr. 07B37

Områdets status pr. 04.03.2008

Boligområde
Byzone

Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægter pr. 04.03.2008

Lokalplan 4 – boliger ved Lunddalsvej
Lokalplan 5 – parcelhusområde ved Lunddalsvej

a) Områdets fremtidige anvendelse

Boligformål

b) Bebyggelsens art

Boligbebyggelse: Åben-lav og tæt-lav

c) Max. bebyggelsesprocent

Max 25 % for åben-lav bebyggelse

Grundstørrelse

Max. 30 % for tæt-lav bebyggelse

Min. Grundstørrelse 1000 m² for åben-lav bebyggelse

d) Max. etageantal

Max. 2 etage

Max. bygningshøjde

Max. 7,5 m målt fra niveauplan.

e) Bebyggelsens udformning

f) Min. opholdsarealer

Ved udstykninger til mere en 10 boliger skal min. 10 % af området anvendes til større sammenhængende friarealer med en god brugsværdi.

Min. antal parkeringspladser

Min. 2 parkeringspladser pr. bolig

g) Beplantning og hegn

Bevaringsværdige træer skal søges bevaret. Der skal i lokalplaner for området indarbejdes bestemmelser om plantning af træer på arealet der grænser op til ådalen.

h) Særlige bevaringsinteresser

Sten- og jorddiger er beskyttede i henhold til § 29a i museumsloven og skal i videst muligt omfang søges bevaret

i) Andet

Bebyggelse skal søges tilpasset landskab- og terræforhold således at bebyggelsens synlighed fra ådalen minimeres

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.08

Lokalplan

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og

Redegørelse

overføres med Lokalplan 4 til byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet indgår i Varde Kommunes vandforsyningsplan.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet indgår ikke i Varde Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Kloakering og afledning af overfladevand skal ske i overensstemmelse med spildevandsplanens bestemmelser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet vil blive indarbejdet i Varde Kommunes Varmeforsyningens plan, og der vil være tilslutningspligt inden for lokalplanområdet efter gældende regler.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lunddalsvej via en fælles tilkørsel.

Jordforurening

Der er ikke registreret oplysninger om jordforureningsforhold i henhold til jordforureningsloven. Der er ikke kendskab til, at der har været aktiviteter på arealet, der kunne give anledning til forurening; men der er tidligere sket opfyldning med jord og organisk materiale nordøst for lokalplanområdet.

Forurenede arealer må ikke uden kommunens tilladelse udlægges til boliger, institutioner, offentlig legeplads, rekreative formål, alment tilgængelige formål, kolonihaver eller sommerhusområder. Hvis man på et senere tidspunkt måtte få kendskab til forurenede jord, for eksempel i forbindelse med anlægsarbejder, skal der foretages en forureningsundersøgelse, der dokumenterer, at arealet uden risiko kan anvendes til det planlagte formål.

Støj og vibration fra jernbanen

1.09

Ifølge vejledning nr. 1 1997 om Støj og vibration fra jernbaner, Miljøstyrelsen, skal boligbebyggelse på strækningen Varde-Skjern, for at undgå vibration fra jernbanen, placeres mindst 25 m fra spormidten.

Det fremgår ligeledes, at grænseværdien for udendørs støj fra forbi kørende tog på 60 dB(A) i

Redegørelse

boligområder er overholdt mindre end 10 m fra banemidten på strækningen Varde-Skjern.

Det indendørs støjniveau må ikke overstige 30 db(A). Dette opnås ved isolering af facader og vinduer mod banen i forbindelse med nybyggeri. (Begrænsning af det indendørs støjniveau er varetaget af byggelovgivningen).

Der er ca. 30 m fra banemidten til lokalplanområdet. Bebyggelsen forventes etableret mindst 35 m fra jernbanemidten.

Screening efter lov om Miljøvurdering af planer og programmer

Emne	Væsentlig	Mindre betydende	Ubetydeligt	Bør undersøges
Biologisk mangfoldighed			X	
Befolkning			X	
Fauna			X	
Flora			X	
Jordbund			X	
Vand				
- overfladevand			X	
- spildevand			X	
- grundvand			X	
Klimatiske faktorer			X	
Materielle goder			X	
Luft			X	
Landskab	X			
Kulturarv			X	
Ændringer i bevaringsværdige bygninger og bymiljøer			X	

Museumsloven

* Der er i forbindelse med forundersøgelser på naboarealet fundet spor af fortidsminder. Grundejer og Varde Museum har på den baggrund indgået aftale om, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

1.10

Varde Kommune har gennemført en miljøscreening*, og det vurderes på baggrund heraf, at lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet, for så vidt angår den visuelle påvirkning af landskabet, og at planen derfor skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Miljøvurderingen foreligger i et selvstændigt dokument, der kan rekvireres ved henvendelse til Varde Kommune og ses på kommunes hjemmeside.

Der er i forbindelse med miljøvurderingen udarbejdet en visualisering af et byggeri med sammenbyggede huse i 2 fulde etager sammen med det byggeri, der planlægges på naboarealet.

Der er i indsigelsesperioden kommet bemærkninger til vurderingen af lokalplanens indvirkning på miljøet blandt andet fra statens Miljøcenter i Odense. Indsigelserne har dog ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen, men derimod til en uddybning af miljøvurderingen.

1.11

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.*

I henhold til Museumsloven skal Varde Museum i forbindelse med lokalplanforslag, eller inden der gennemføres bygge- eller anlægsarbejde, såfremt de bliver anmodet herom, foretage en

Redegørelse

omkostningsfri arkivalisk kontrol eventuelt med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelse, inden der gennemføres et anlægs- eller byggearbejde. Ønsker bygherre en arkivalisk kontrol, skal der rettes henvendelse til:

Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde.

Redegørelse

Varde Kommune**Lokalplan 4, Boliger ved Lunddalsvej ved Varde**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Det er lokalplanens formål:

at skabe attraktive byggegrunde,
at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med tæt-lav eller åben-lav bebyggelse,
at bebyggelsen tilpasses omgivelserne og
at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter del af matr. nr. 129 s og del af 129 dm Varde Markjorder.

2.02

Lokalplanområdet overføres til byzone.

I forbindelse med planens anmeldelse til tinglysning bemyndiges Borgmesteren af Byrådet til at fastlægge det i afsnit 2.01 anførte område matrikulært.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger delområde I og delområde II til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse og delområde III som græsbevokset skrænt med solitære træer.

3.02

Inden for lokalplanområdet kan der opføres teknikhytter til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og højden ikke overstiger 3 m. Udformningen af disse bygninger skal være tilpasset omgivelserne og arkitekturen i området.

§ 4 Udstykning**4.01**

Delområde I kan udstykkes som en samlet enhed eller som 3 selvstændige ejendomme. Delområde II må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

4.02

Mindste grundstørrelse fastsættes for åben-lav bebyggelse til 1000 m², og til 700 m² for tæt-lav bebyggelse, idet skræntarealer kan medregnes, hvis de indgår i grundarealet.

4.03

Udstykning til privat fællesvej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt fri-areal kan dog tillades.

5.01

Delområde I vejbetjenes via en fælles indkørsel fra Luddalsvej efter det på kortbilag 2 viste princip. Delområde II vejbetjenes efter det på kortbilag 2 viste princip. Interne adgangsarealer kan anlægges som grusvej eller med fast belægning i en bredde på 4 m.

5.02

Der skal etableres minimum to p-pladser pr. boligenhed inden for lokalplanområdet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Bebyggelsesprocenten inden for delområde I må ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse og 30 for tæt-lav bebyggelse.

Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 15%.

Boligerne må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 7,5 m. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Delområde I

6.02

Bebyggelsen skal placeres mindst 4 m fra skrænten mod Varde Å, som angivet på kortbilag 2.

Terrasser m.v. skal anlægges mindst 2 m fra skrænter.

Garager og andre småbygninger skal placeres mellem Luddalsvej og bebyggelsen mod ådalen.

6.03

Opføres bebyggelsen som sammenhængende huse, kan der opføres et fælleshus på op til 150 m² med garager, redskabsrum, 1 gæsteværelse,

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*Som fx
Petersen Tegl D36, D48, D49, D51, D54, D 55, D58.

Egernsund Tegl: Black Beauty, Silver Lake, Silver Ghost,
Silver Shadow, Silver Spur, Silver Cloud, Bison

* som fx Velfac Moderne, Velfac granite og Velfac Metallic

* Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994

***NCS-koder** (det internationale Natural Color System). Der accepteres en afvigelse på +/- 10 % beregnet som afvigelsen på mængden af henholdsvis sort og kulør. De to første cifre angiver procentandelen af sort. De to følgende cifre angiver andelen af kulør. Der accepteres en afvigelse på op til 10 % på fordelingen af de anvendte kulører. (Kuløren angives med bogstaver Y,R,B,G, mens procentfordelingen angives med to cifre).

fællesrum m.v.

Delområde II

6.04

Der må ikke etableres ny bebyggelse, småbygninger mv. syd og øst for den eksisterende bebyggelse.

Delområde I

7.01

Opføres bebyggelsen som sammenhængende huse, skal bygningerne opføres efter en samlet plan og i ensartet arkitektur og materialevalg.

7.02

Facader skal udføres i tegl* eller natursten i brunlige eller grålige nuancer. Op til 10 % af facadens areal kan udføres i zink/zinklignende materialer eller træværk i natur eller sort.

7.03

Vinduer og døre udføres i træ/alu eller træ i hvid, grå, sort eller natur.

Udvendige overflader skal fremstå som naturtræ, malede eller med en overfladebehandling, der fremstår som malet i hvide, sorte eller grå nuancer*.

7.04

Tage skal udformes som flade tage eller med ensidig hældning på 10-15 grader.

7.05

Tage skal beklædes med sort tagpap, sort skifer, kobber, zink eller zinklignede materialer, sorte/blådæmpede tegl eller sorte tagsten. Tage skal fremstå med matte overflader, og der må ikke anvendes tagsten/tegl med en glans* på over 10.

7.06

Bygninger opført i 2 etager skal opføres med flade tage. Der må anlægges tagterrasser på bygningsdele, der opføres i én etage.

7.07

Garager/carporte, småbygninger og fælleshus skal udføres i samme tegl som beboelsesdelen eller i træ i grå, sort eller natur.

Der må anvendes følgende grå farver, max. glans 40, defineret ved NCS koder*:

Rent grå S0500-N – S9000-N.

Gultonet grå S0502-Y – S7502-Y.

Blåtonet grå S2502-B – S7502-B.

Grøntonet grå S 1502-G – S8502-G.

Der skal anvendes samme tagehældning og materialer som på beboelsedelen.

Opføres beboelsedelen i 2 plan med flade tage, kan fælleshus og småbygninger dog opføres med en anden tagtype end nævnt under punkt 7.04, men i de i punkt 7.05 nævnte materialer.

Opføres bebyggelsen efter en samlet plan, skal alle småbygninger udføres i ensartet arkitektur og materialer inden for den enkelte ejendom.

Delområde II:

7.08

Nedrives den eksisterende ejendom skal den genopføres efter de bestemmelserne i § 7.01-7.07.

Generelt:

7.09

Tilbygninger, der forøger boligarealet, skal udføres i samme stil og materialevalg som den oprindelige bebyggelse.

7.10

Ved ansøgninger om byggetilladelse skal det belyses tredimensionalt (ved perspektiv, foto, modelfoto eller lignende), hvordan bebyggelsen vil fremstå i forhold til terrænet og ådalen.

7.11

Hvis der anvendes PVC, skal dette være uden bly og cadmium. Såfremt der anvendes imprægneret træ, skal imprægneringen være miljøvenlig. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer.

7.12

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej.

Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at para-

bolantennerne skæmmer mindst muligt.

Parabolantenner må maksimalt have en diameter på 1 m.

Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Der etableres/bevares som minimum beplantning af større træer og buske inden for det på kortbilag 3 viste beplantningsbælte.

Mod nabogrund mod nordøst skal der etableres bøgehæk i skel, som angivet på kortbilag 3.

8.02

Skrænten (delområde III) anlægges med naturgræs og mindst 9 solitære træer af eg, lind eller bøg placeret i 3 grupper efter det på kortbilag 3 viste princip.

Træbeplantningen på skrænten kan efter tilladelse reduceres til 1-2 træer pr. gruppe, når træerne har nået en anseelig størrelse.

Beplantningen på skrænten skal sikres ved tinglyst deklaration.

Der må ikke etableres hække, plankeværker eller anden form for afskærmning på skrænten, ej heller etableres private stier på skrænten. Ved foden af skrænten kan der, hvis det skønnes nødvendigt for at hindre færdsel på skrænten anlægges et fodhegn med en højde på max 0,5 m. Et evt. fodhegn skal etableres som træstolper med overligger i træ eller tråd.

8.03

I øvrige skel mellem ejendomme inden for lokalplanområdet kan der plantes hække. Der må ikke etableres plankeværker i skel.

8.04

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,25 m.

8.05

Der skal indrettes plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer på den

enkelte ejendom. Placering, indretning og adgangsforhold skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.

8.06

Oplag af både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes vand og kloakforsyning. Herudover skal ejendommen være tilsluttet elforsyningen og fjernvarme. Der skal etableres anlæg til bortledning af overfladevand i henhold til spildevandsplanens bestemmelser.
- den i afsnit 8.02 nævnte beplantning er etableret.
- de i § 5 nævnte adgangs- og parkeringsforhold er etableret.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.01

Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

10.02

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

10.03

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af den fælles beplantning, herunder beplantningen i delområde III.

10.04

Grundejerforeningen skal i samarbejde med grundejerforeninger for de øvrige boligområder, der vejbetjenes via Lunddalsvej, varetage drift og vedligehold af denne.

10.05

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af byrådet.

§ 11 RETSVIRKNINGER

11.01

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

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

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

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

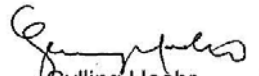
I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

Vedtagelse

Byrådet har vedtaget lokalplanforslaget offentliggjort den 24. april 2007.

P.B.v.


Gylling Haahr
Borgmester

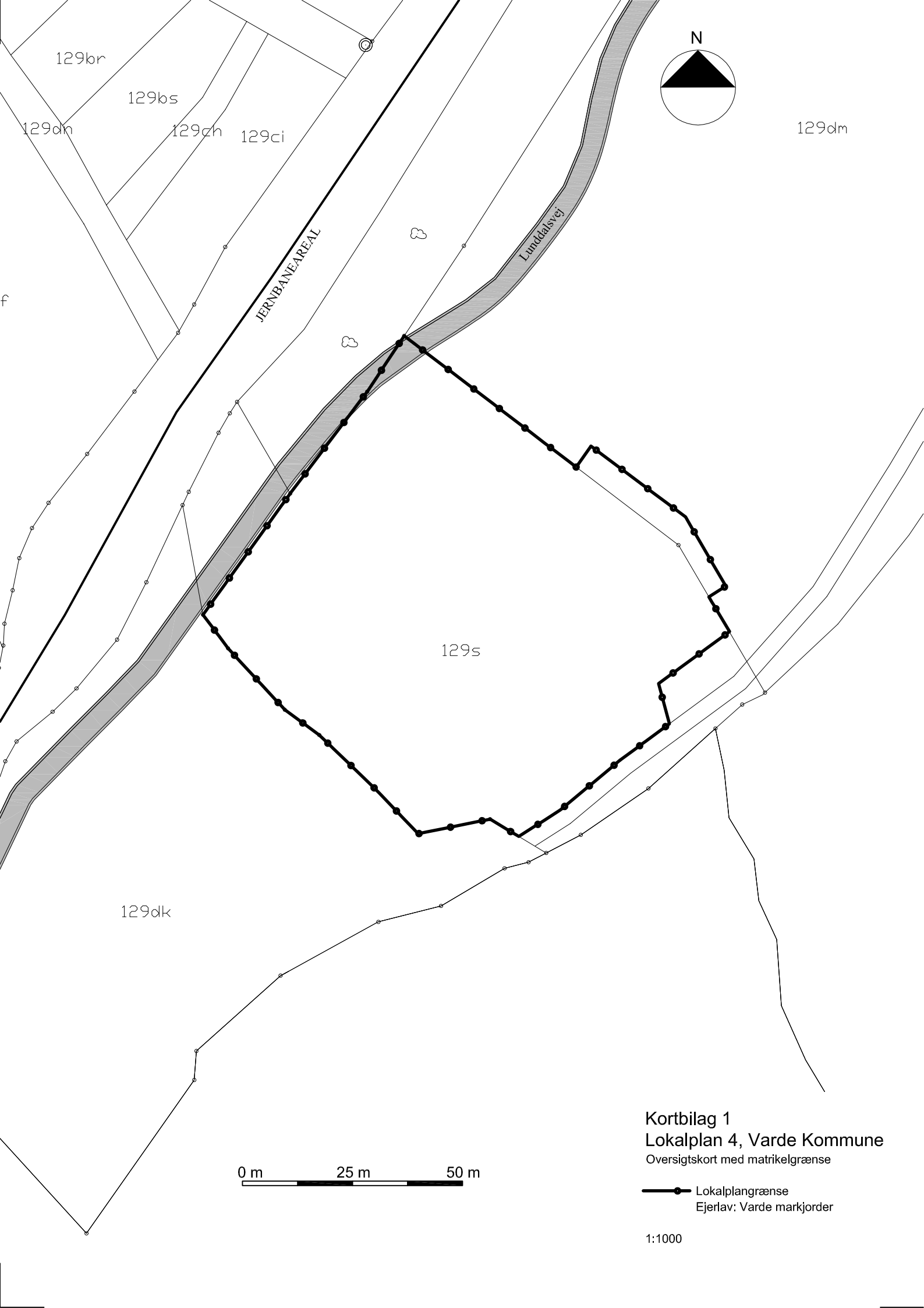

Peter B. Møller
Kst. kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Varde Byråd den 4. marts 2008.

P.b.v.


Gylling Haahr
Borgmester


Max Kruse
Kommunaldirektør



129br

129bs

129dn

129ch

129ci

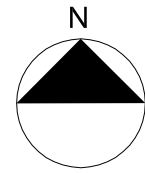
129dm

JERNBANEAREAL

Lunddalsvej

129s

129dk

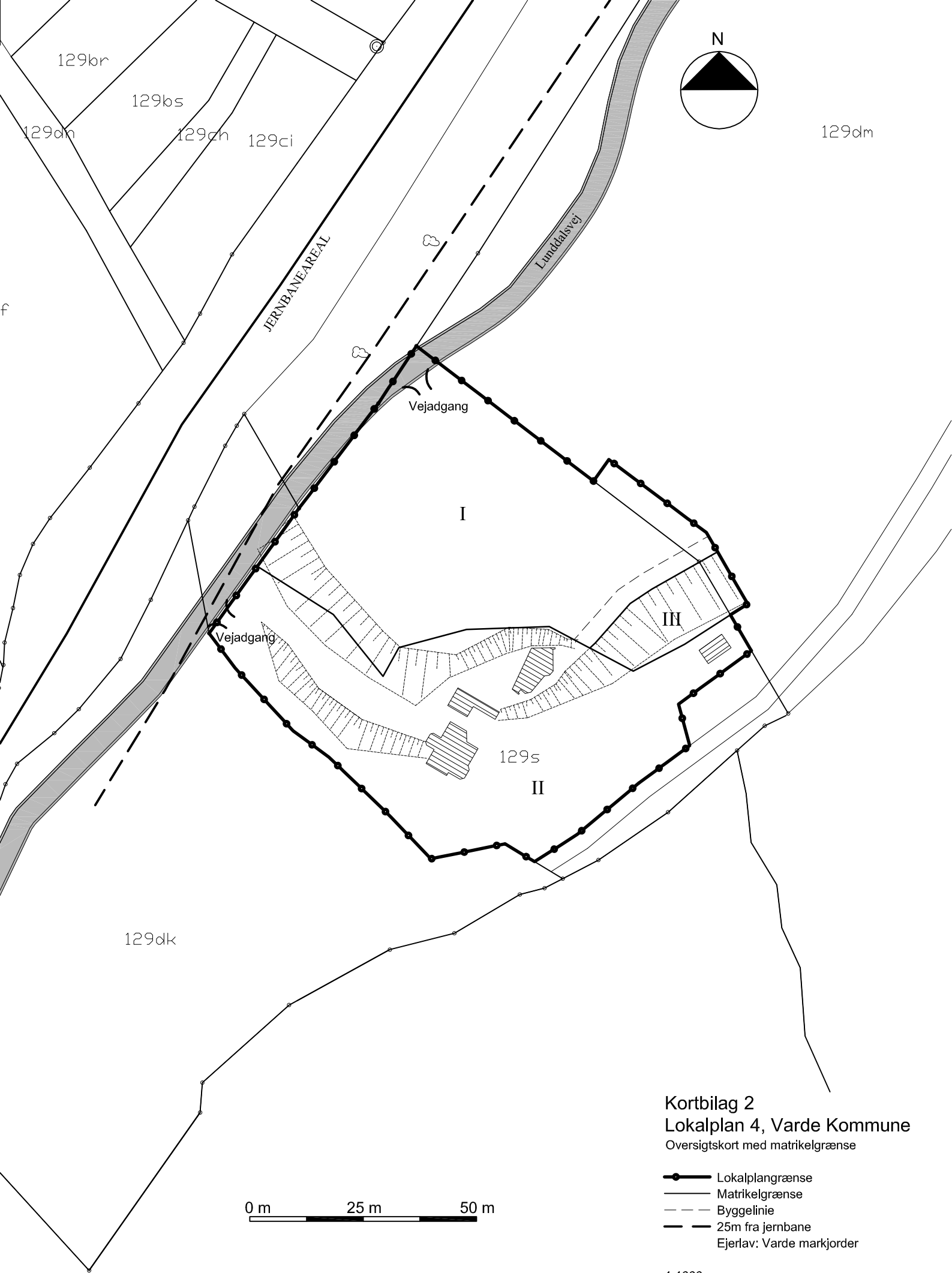


0 m 25 m 50 m

Kortbilag 1
Lokalplan 4, Varde Kommune
Oversigtskort med matrikelgrænse

—●— Lokalplangrænse
Ejerlav: Varde markjorder

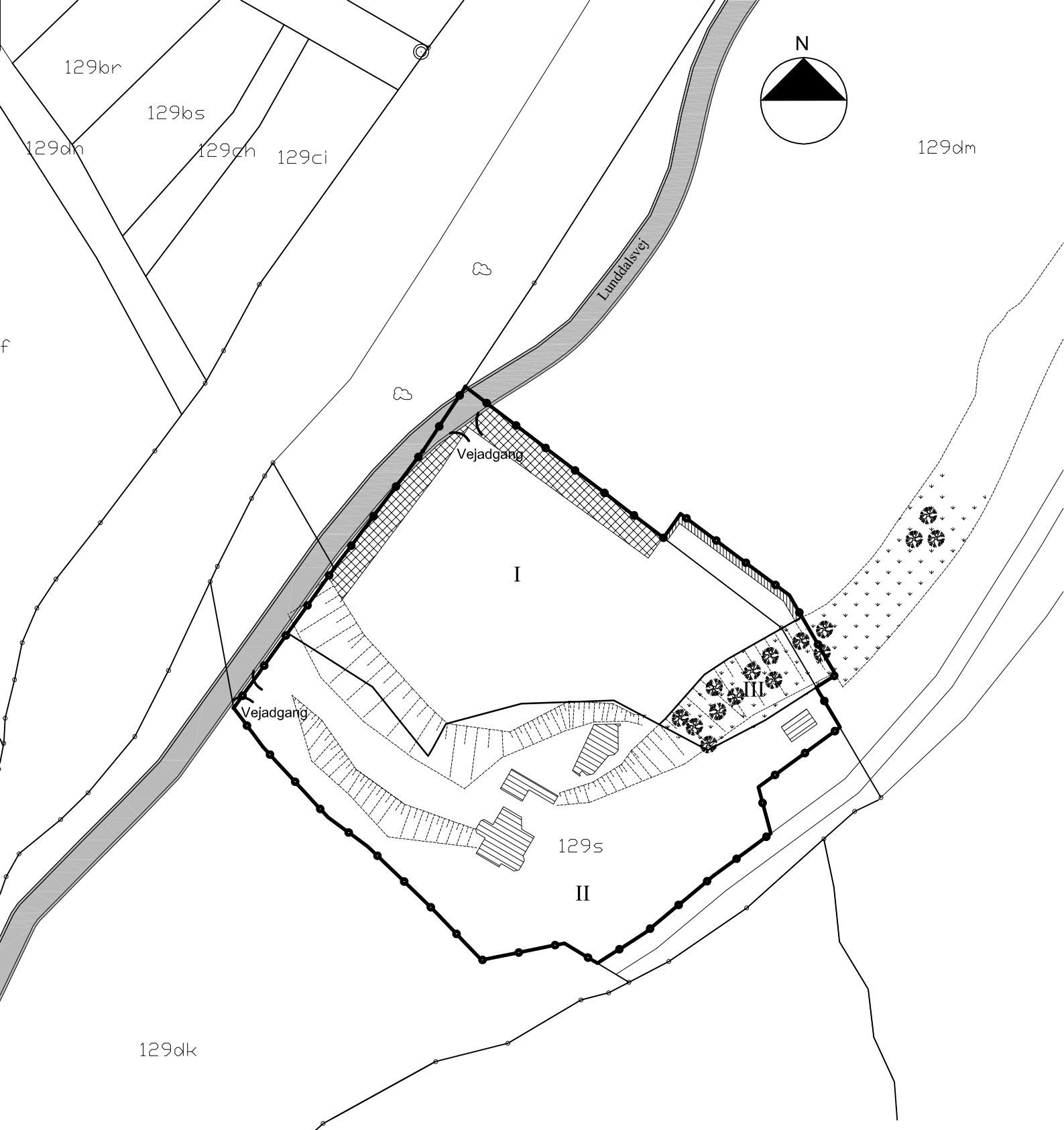
1:1000



Kortbilag 2
Lokalplan 4, Varde Kommune
 Oversigtskort med matrikelgrænse

- Lokalplangrænse
- Matrikelgrænse
- Byggelinie
- 25m fra jernbane
- Ejerlav: Varde markjorder

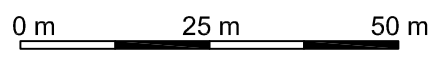
1:1000



Kortbilag 3
 Lokalplan 4, Varde Kommune
 Beplantning

- Lokalplangrænse
- Matrikelgrænse
- Beplantningsbælte 5m
- Bøgehæk
- Naturgræs
- Solitær træer

Ejerlav: Varde markjorder



1:1000

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:

50_D_642

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 129 S, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Ejler Tang

Lyst første gang den: 27.05.2008 under nr. 12603

Senest ændret den : 27.05.2008 under nr. 12603

Lyst på 129 s, 129 dm Varde Markjorder.

Retten i Varde den 29.05.2008



Britta Mortensen