



## LOKALPLAN 18.01.L02

Boligområde ved Vardevej i Sig

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 23. januar 2014 til den 20. marts 2014.

**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 blandt andet for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

---

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	7
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	7
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	7
4. Udstykning .....	8
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	8
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	9
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	9
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	10
9. TEKNISKE ANLÆG .....	10
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	10
11. GRUNDEJERFORENING .....	10
12. RETSVIRKNINGER.....	11
13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	<b>FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.</b>
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	12

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELPLAN  
KORTBILAG 2: PRINCIPIEL UDSTYKNINGSPLAN

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.  
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning vist med rød signatur.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er Byrådets ønske om at realisere et af kommuneplanens arealudlæg, nærmere bestemt rammeområde 18.01.B04.

Hensigten med nærværende lokalplanen er at give mulighed for etablering af et boligområde bestående af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, med fælles opholdsarealer af varierende karakter.

Formålet med lokalplanen er endvidere at fastlægge vej- og stistrukturen for området samt udformning og udlæg af grønne rekreative fælles arealer i området.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i Sig. Mod nord grænser området op mod det åbne land, mens det mod syd grænser op til et eksisterende boligområde – Askevungen/Hybenvangen. Mod øst afgrænses området af banelegemet for togstækningen Varde/Skjern, og mod vest afgrænses området af Vardevej, en nord-sydgående landevej. Landevejen er, grundet omfartsvejen Lundvej, ikke længere trafikalt belastet, idet vejen primært fungerer som fordelingsvej i byen.



Lokalplanområdet set fra det nordvestlige hjørne - på billedet ses jernbanelegemet og boligområdet.

Lokalplanområdet udgør et areal på 1,8 ha og omfatter matrikel 4g, Sig By, Thorstrup.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er udlagt til boligområde og overgår efter vedtagelse af nærværende lokalplan til byzone. Området fremstår som bar mark uden nævneværdig topografi. Området er ikke bebygget eller beplantet.

Nord for området er der anlagt en grusvej, som har til formål at forbinde en eksisterende ejendom uden for områdets nordøstlige hjørne med Vardevej i vest, og som ligeledes giver adgang til området.



Lokalplanområdet set fra det sydvestlige hjørne - på billedet ses jernbanelegemet, samt ejendommen grusvejen fører til.

### Omkringliggende områder

Lokalplanområdet støder mod nord op til et område, der på nuværende tidspunkt anvendes landbrugsmæssigt. Dette område er i kommuneplanen udlagt som værdifuldt overgangslandskab, samt særlig værdifuldt landbrugsområde.

Arealet øst for området anvendes ligeledes landbrugsmæssigt og er ydermere i kommuneplanen udpeget til naturområde samt lavbundsområde.

Syd for lokalplanområdet findes et parcelhuskvarter med to gennemgående veje, Askevungen og Hybenvangen.

I området vest for Vardevej kombineres Thorstrup skole med udendørs faciliteter og boldbaner. Tillige rummer området nogle få huse, beliggende mod Vardevej.

Naturområderne Varde Å, Karlsgårde Sø og Nørreholm Hede ligger i umiddelbar nærhed af Sig. Disse naturområder ligger i landskabet øst for jernbanen og er et væsentligt landskabeligt træk for byen.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Hensigten

Hensigten med lokalplanen er at skabe en mulighed for et boligområde, med parceller af varierende størrelse, hvor hver boligenhed får mulighed for at opfylde individuelle ønsker og behov.



**Udgangspunkt**

Lokalplanområdet udlægges til blandet tæt-lav og åben-lav bebyggelse, hvilket medfører at der med lokalplanen gives mulighed for at opføre 15 boliger, hvis der udelukkende opføres enfamiliehuse. Realiseres samtlige muligheder for etablering af tæt-lav bebyggelse vil der være mulighed for omkring 21 boliger.

Lokalplanen udformes fleksibel i forhold til grundstørrelser, og grundene kan variere fra 700 til 1400 m<sup>2</sup>. Ligeledes tillader lokalplanen mulighed for at variere bebyggelsens udformning og dermed åbne muligheden for det individuelle arkitektoniske udtryk.

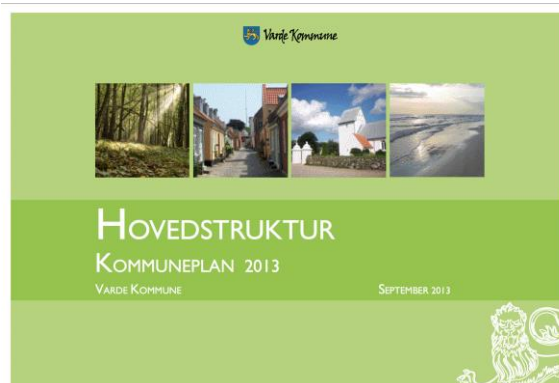
**Fælles areal**

I lokalplanen udlægges mindst 10 % af lokalplanområdet til fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere. De fælles opholdsarealer skal fungere som samlingspunkter for vejenes beboere. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemskab for samtlige grundejere indenfor området. Grundejerforeningen må beslutte anlæg af legeplads og lign. og skal forestå anlæg, drift og vedligehold

**Veje og stier**

Lokalplanen vejbetjenes via en forbindelsesvej, i den nordlige del af lokalplanområdet, til Vardevej. Forbindelsesvejen skal udlægges i en bredde af 8 meter, bestående af en minimum 5 meter bred kørebane.

Lokalplanen fastlægger en stiforbindelse, som i kortmaterialet er udlagt principielt. Stien har til formål at knytte lokalplanområdet og Thorstup Skole, og de dertilhørende udendørsfaciliteter sammen. Stierne skal anlægges med fast belægning så de kan ryddes for sne. Der skal etableres stibelysning så stierne trygt kan anvendes som adgangsveje til skolen for de bløde trafikanter. Den på kortbilaget angivne sti forudsættes anlagt i forbindelse med realisering af lokalplanen.

**FORHOLD TIL ANDRE PLANER****Kommuneplan**

*Kommuneplan 2013, Varde Kommune*

Ifølge "Kommuneplan 2013", ønskes Sig bys særlige kvaliteter som bosætnings by, lokalplanlagt, så der kan ske udbygning til åbent-lavt byggeri eller kombinationer af åbent-lavt og tæt-lavt byggeri.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 18.01.B4.-Sig og er udlagt til boligområde. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overgår til byzone efter vedtagelse af nærværende lokalplan.

**Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandforsyning. Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

**Varmeforsyningsplan**

Byggegrunde beliggende omkring lokalplanområdets vestlige boligvej, skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Sig Varmeværk. Såfremt fjernvarmeforsyningen føres frem til området skal bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Byggegrunde beliggende i tilknytning til lokalplanområdets østlige boligvej, udlægges efter vedtagelse af nærværende lokalplan til opførelse af lavenergihuse med individuel varmforsyning. Dette gøres ud fra et samfundsøkonomisk hensyn.

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

### Spildevandsplan

Området skal spildevands kloakeres, og spildevand skal ledes til det kommunale kloaksystem. Spildevand bliver ledt til offentligt rensningsanlæg. Regnvand skal delvist håndteres lokalt, tagvand skal håndteres på den enkelte grund og vejvand kan håndteres med en afløbsrende til et jordbassin/sø i lokalplanområdets grønne areal mod syd, med et overløb til fællesledningen i Askevang.

### FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

#### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

#### Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er beliggende indenfor naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinje omkring 3 skovarealer. Lokalplanens realisering forudsætter dispensation til opførelse af de respektive boliger på området. Ifølge § 17 i naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse med videre inden for 300 m fra skove. Bestemmelserns formål er at sikre skovenes værdi som landskabslementer samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Mellem lokalplanområdet og skovarealerne sydvest og sydøst for lokalplanområdet er der i dag væsentlig bebyggelse. Mellem skovarealet nord for lokalplanområdet og lokalplanområdet er der ingen bebyggelse, men lokalplanområdet ligger på linje med eksisterende bebyggelse mod nord. Kommunen vurderer på den baggrund, at realisering af lokalplanen ikke vil være i strid med formålet med skovbyggelinjen. Efter lokalplanens endelige vedtagelse søger kommunen Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen for området. Hvis Naturstyrelsen ikke finder, at skovbyggelinjen kan ophæves, er kommunen i sinde at give dispensation til opførelse af de respektive boliger på området.

#### Vejloven

Vejle i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje og grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold. Der skal i forbindelse med byggemodning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

#### Støjforhold

Jf. Miljøstyrelsens vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner skal bebyggelsen på lokalplanområdet ligge i en minimum-afstand af 25 meter til nærmeste spormidte.

#### Museumsloven

Grundet lokalplanrådets topografiske beliggenhed mellem Varde å og et mindre vandløb og da der er ikke tidligere gravet i forbindelse med byggemodning i Sig, vil Varde Museum anbefale en forundersøgelse af området. Der er på nuværende tidspunkt ingen registrerede fortidsminder på området.

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven. Fundene kan ifølge Museumsloven 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 i gang sættes. I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanfor-slag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder. Varde Museum giver efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

#### Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

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 arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, jf. jordforureningslovens § 72b.

10 meter på strækningen udfør matr. nr. 4g så byggelinjen bliver den samme som på de øvrige ejendomme i Sig by.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Lokalplanens realisering kan forudsætte at naturstyrelsen ansøges vedrørende ophævelse/reduktion af skovbyggelinien på lokalplanområdet. Hvis ikke dette er muligt vil Varde Kommune kunne dispensere for skovbyggelinien på lokalplanområdet.

#### **SERVITUTTER**

For lokalplanområdet gælder deklaration 50\_F\_202 (indscannet akt).

Deklarationen har betydning i forhold til områdets disponering mv., da den fastlægger følgende binding.

\_ Dok. Om byggelinjer mv.

Dato/løbenummer: 03.09.1935-923266-50.

Det forventes at der kan dispenseres fra den tinglyste byggelinje på de 17,5 meter til



**LOKALPLAN 18.01.L02 BOLIGOMRÅDE VED VARDEVEJ I SIG**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **At** fastlægge lokalplanområdet til boligbebyggelse, i form af åben-lav og tæt-lav.
- **At** sikre de overordnede retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg samt
- **At** fastlægge principperne for områdets adgangsveje, friarealer og sti forhold
- **At** overføre området til byzone.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 4g Sig By, Sig.

**2.02**

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan overføres lokalplanområdets status til byzone.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse samt fællesarealer, herunder vej-, sti- og opholdsarealer.

**3.02**

Området udlægges til åben-lav bebyggelse, i form af fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse, i form af dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse samt andre former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.

**3.03**

I lokalplanområdet kan der tillades mindre liberale erhverv f.eks. frisør, kontorvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende, under forudsætning af;

**At** erhvervsandelen højst udgør 25 % af etagearealet i den enkelte bolig og drives af den der bebor den pågældende ejendom,

**At** virksomheden ligger i miljøklasse 1 jf. *Håndbog om Miljø og Planlægning*.

**At** parkering foregår på egen grund,

**At** erhvervsudøvelsen ikke medfører belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende,

**At** der højst er et skilt pr. virksomhed og at skiltet højst er 0,25 m<sup>2</sup>. Bundfarven på skiltet må ikke være signalfarvet så som turkis, gul, eller rød. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens ydermur. Yderligere reklame tillades ikke.

## 4. UDSTYKNING

## 4.01

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup> til fritliggende parcelhuse / 600m<sup>2</sup> til kædehuse / 250 m<sup>2</sup> til rækkehuse, gårdhuse og lignede tæt-lav boligbebyggelse.

## 4.02

Ingen grund må udstykkes med en størrelse på mere end 1400 m<sup>2</sup>.

## 5. VEJE, STIER OG PARKERING

*Der skal fremsendes vejprojekt til godkendelse efter reglerne i privatvejsloven.*

## 5.01 Vejadgang

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på kortbilag 2.

Adgang til lokalplanområdet sker via en stamvej fra Vardevej. De enkelte boliger vejbetjenes fra stamvejen med boligveje. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 2.

Ejendommene skal have adgang fra boligvejene og der må ikke etableres direkte adgang fra ejendommene til Vardevej og til stamvejen.

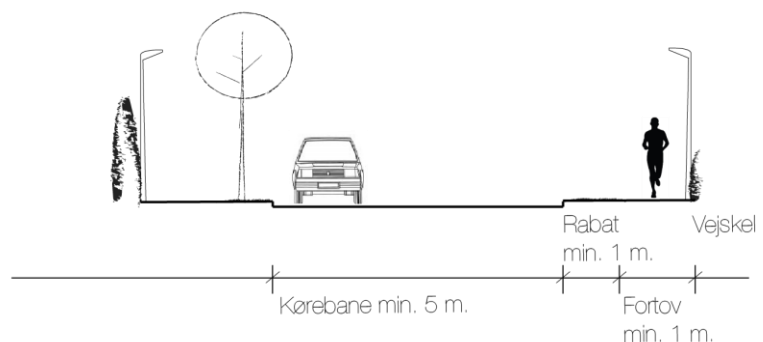
## 5.02 Vejbredder og vendepladser

Stamvejen og boligveje anlægges i en minimumsbredde på 5m. Herudover skal der udlægges arealer til rabatter i begge sider til ledningsanlæg, belysning, mulighed for gående færdsel udenfor kørebanen.

For enden af boligvejene skal der etableres vendepladser med en dimension på mindst 14 m x 15 m.

## 5.03 Tværprofil

Boligveje udformes principielt som vist på tværsnit nedenfor.



## 5.04 Belægning og beplantning af vejareal

Stamveje og boligveje skal udføres i asfalt, som vist i princippet på kortbilag 2.

Vendepladserne skal ligeledes udføres i asfalt.

**5.05 Belysningsarmatur**

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

**5.06 Parkering**

Ved tæt-lav bebyggelse skal der for den enkelte storparcel anlægges mindst 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> parkeringsplads pr. bolig. Ved åben-lav bebyggelse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom.

**5.07 Stier**

Lokalplanområdets stier skal generelt som minimum anlægges i en bredde på mindst 4 m, som vist i princippet på kortbilag 2. Overgang fra boligvej til stier skal ske ved niveaufri skæring. Stier skal anlægges med fast belægning.

**5.08 Oversigtsareal**

Ved overgangen fra lokalplanområdet til Vardevej skal Oversigtsforholdende være i overensstemmelse med gældende vejregler.

**6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****6.01**

Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres indenfor de i princippet viste matrikler på kortbilag 2. med 2,5 meter til skel.

Tæt-lav bebyggelse kan sammenlægges i skel.

**7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

*\*Lavenergibygnings klasse 2015 skal forstås som, en bygning hvor der er skærpede krav til en bygnings energiramme ift. standardkrav for bygninger i bygningsreglement 2010.*

*I bygningsreglement 2010 er skærpede krav til lavenergibygnings klasse 2015, svarende til forventede krav for standardbyggeri i bygningsreglement 2015.*

*Fra 2015 skal ny boligbebyggelse mindst overholde krav til energirammer for standardbyggeri, fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.*

*\* Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse.*

**7.01**

Boligbebyggelse skal opføres svarende til mindst lavenergibygnings klasse 2015\*.

Ved tæt-lav bebyggelse skal den samlede bebyggelse på pågældende storparcel gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en arkitektonisk sammenhængende helhed.

**7.02**

Bebyggelsen skal fremstå som blank mur, vandskuret eller med pudset facade i grå nuancer.

Bebyggelsen kan ligeledes opføres som bræddehuse\*, der er klinkbygget eller udført som 2 på 1 eller som en kombination af ovenstående. Hvis brædderne males, skal dette ske i ikke lase-rende, matte jordfarver (glans 30-40), så træets åretegning ikke træder tydeligt frem. Runde bjælker eller krydsende hjørnekonstruktioner tillades ikke.

Facader på garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger kan udover ovennævnte fremstå i ubehandlet træ.

### 7.03 Tagform

De enkelte tage skal fremstå ensartede hvad angår materiale og farve. Solenergianlæg skal være ensfarvet i paneler, rammer og beslag mv. og endvidere i samme farve som den tagflade det placeres på.

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

Blanke og reflekterende materialer med et glanstal\* over 25 må ikke anvendes. Solenergi anlæg skal være antirefleks behandlet.

Bygningsreglementets bestemmelse om max højde på garage og carporte på 2,5 m inden for 2,5 m fra naboskel, gælder ikke for tagfladernes højde, såfremt bygningen udføres med sadeltag. Det er dog en forudsætning:

- At skæringspunktet mellem tagflade og ydervæg ikke er mere end 2,5 m over terræn målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet.
- At taghældningen er mellem 25-35 grader, samt
- At eventuelle gavle mod skel afvalmes med samme taghældning som taget i øvrigt.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.01

På området skal der etableres fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2.

*\*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.*

### 8.02

Skraldespande\*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal opfylde de samme krav som garager, carporte, og udhuse eller udføres som hækbeplantning.

## 9. TEKNISKE ANLÆG

### 9.01

Forsyningsledninger og tekniske anlæg skal placeres i sti og vejarrealer eller i fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej.

## 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

### 10.01

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme\*, vand- og spildevandsforsyning.
- Veje, stier og vendearealer er etableret i fornødent omfang.
- Fælles opholdsarealer er etablerede.
- Beplantning er etableret som i princippet vist på kort bilag 2.
- Anlæg til lokal håndtering af regnvand er etableret i fornødent omfang.

## 11. GRUNDEJERFORENING

### 11.01

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for

samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

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

#### 11.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af stier og fælles opholdsarealer samt drift og vedligeholdelse af vejarealerne samt vedligeholdelse af anlæg til lokal afledning af vejvand.

#### 11.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune\*.

#### 11.04

Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller optage grundejerforeninger for naboområderne.

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

## 12. RETSVIRKNINGER

#### 12.01

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 af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 14. januar, 2014

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

Varde Byråd, d. xxxxxxxx

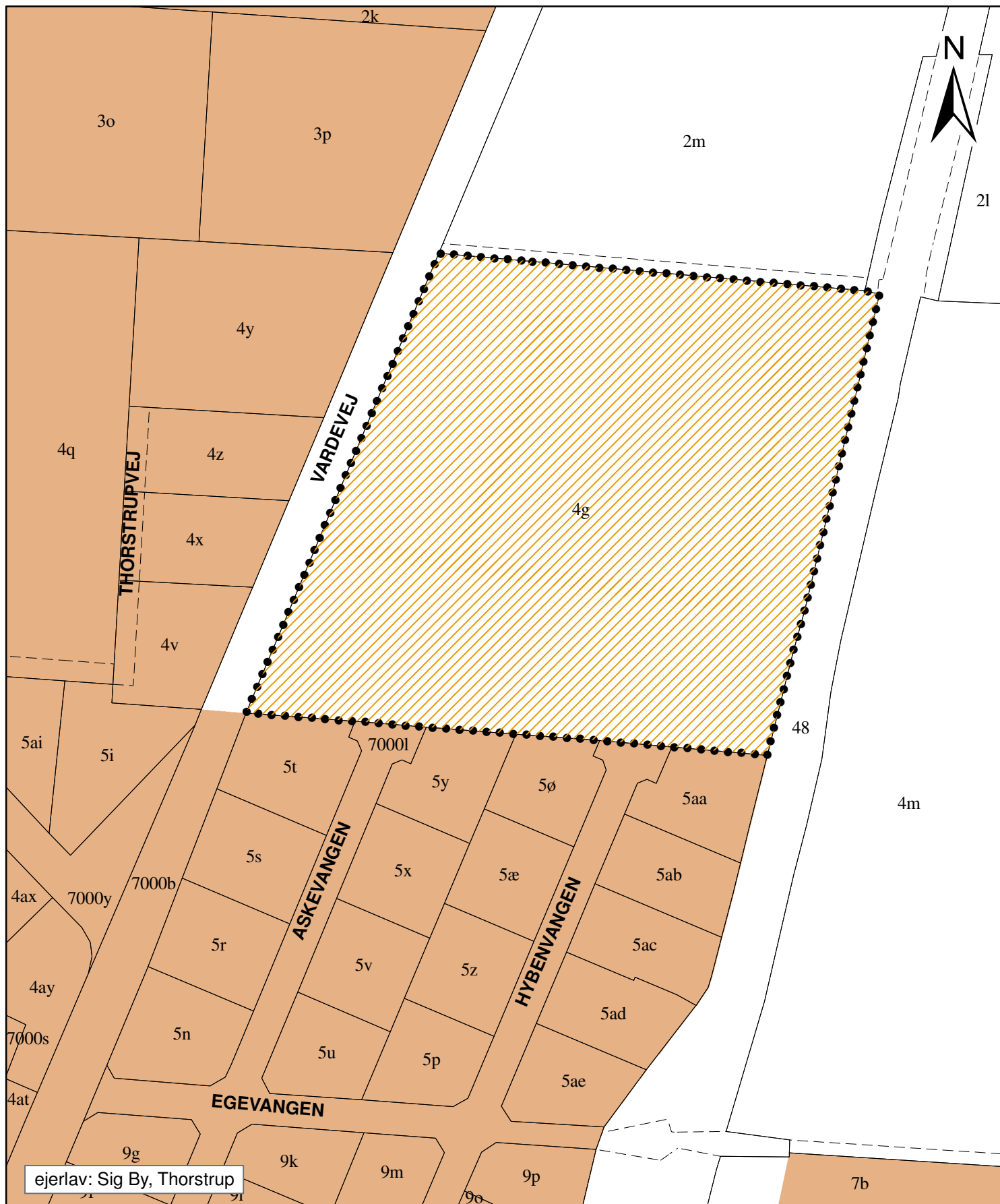
P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør






# Lokalplan 18.01.L02 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

 byzone

 areal, der overføres til byzone

0 10 20 30 40 50  
meter

Målforshold 1:1500 (A4)





Marts 2014



# Lokalplan 18.01.L02 kortbilag 2

## Principiel udstykningsplan

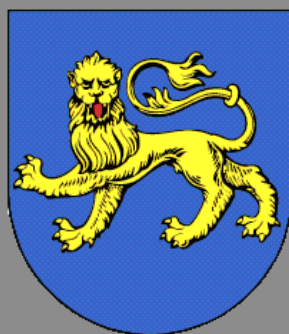
### Signaturforklaring

-  områdeafgrænsning
-  vejareal
-  plantebælte
-  stiareal

0 6 12 18 24 30  
meter

Målforshold 1:1000 (A4)

Juni 2014



### 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.