



LOKALPLAN

# 21.01.L05

Boligområde ved Tistrup

# FORSLAG

fra XX. måned XXXX  
til XX. måned XXXX



 VARDE KOMMUNE



## **OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 21.01.L05 i offentlig høring i 8 uger, fra den 08.12.2017 til den 19.01.2018.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan etableres et boligområde med tilhørende grønne arealer. Området ligger ved Yderikvej i Tistrup.

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

**Fredag den 19. Januar 2018**

Bidrag kan sendes på mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk) eller som brev til Plan og Vækst, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 21.01.L05, Varde Kommune".

## **DET VIDERE FORLØB**

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det

offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

## **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.

## OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	4
EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.....	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	8
§ 4. Udstykning .....	8
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	11
BEBYGGELSENS OMFANG.....	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	11
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	14
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	15
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	16
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	16
§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	19
FORHOLD TIL ANDRE PLANER .....	20
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	22
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	24
SERVITUTTER.....	24

### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at udlægge et område til åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Bebyggelserne skal have adgang til fælles grønne arealer.
- + Lokalplanen beskriver en blandet bebyggelse, hvor der både afses plads til børnefamilieboliger såvel som ældreboliger.
- + Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre at bebyggelserne får et harmonisk udtryk. Arkitektonisk er det ideen, at området skal være præget af huse, der forholder sig til hinanden i højden. Derfor er etagehøjde begrænset til 1½ etage med en udnyttet tagetage.
- + I lokalplanen udlægges der områder til fælles benyttelse. De fælles opholdsarealer skal indrettes som rekreative grønne områder med mulighed for både leg og ophold.
- + Realiseres lokalplanen vil det give mulighed for at øge udbuddet af attraktive boliggrunde i Tistrup.

### BAGGRUND OG FORMÅL

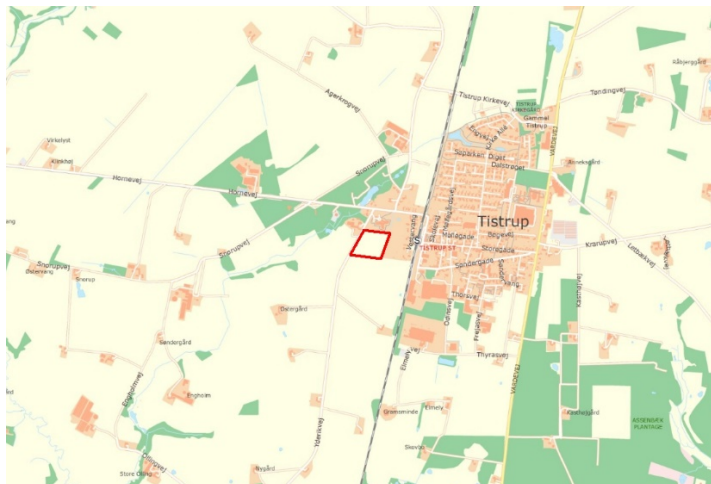
Baggrunden for lokalplanen er at Varde Kommune har vurderet, at der indenfor den kommende tid bliver brug for flere boliggrunde i Tistrup. Kommunen ønsker at skabe spændende og attraktive boligområder af høj kvalitet med mulighed for forskellige boligtyper.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Derudover fastlægger lokalplanen vej-og stistrukturen for området samt placering og udformning af grønne områder.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

## INDLEDNING

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Tistrup, og afgrænses mod øst af en række grunde med beboelse. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Plejecenter Tistrup, mens området mod vest afgrænses af Yderikvej. Mod syd er der reserveret et perspektivområde til boligformål.



Placering ift. Tistrup by.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter matr. 1fp Agerkrog By, Tistrup.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan  
-området

### Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes ved planens udarbejdelse primært som landbrugsjord.

### Zoneforhold

Området ligger i dag i landzone, men ændrer efter lokalplanlægningen status til byzone.

### Landskab og natur

Landskabet er præget af landbrugsdrift og terrænet i området er overvejende fladt.

### Trafikale forhold

Adgang til området sker i lokalplanen fra Yderikvej, som ikke er præget af meget trafik. Der er dog fra 2018 planer om at forlænge Thyrasvej, så den forbindes med Yderikvej. Dermed vil der komme en øget trafik både på Yderikvej og syd for perspektivområdet.

### Miljø

Mod øst ligger nabogrunde og bag dem jernbanen. Mod syd ligger perspektivområdet til boligformål. På Yderikvej 33 findes en landbrugsejendom, hvor der tidligere er produceret slagtesvin. Husdyrproduktionen vil ikke kunne udvides. Dyreholdet er registreret ophørt pr. marts 2016. Først efter marts 2019 til tilladelsen til dyrehold bortfalder.



Luftfoto med lokalplanafgrænsning.

Lokalplan  
områdets  
omgivelse

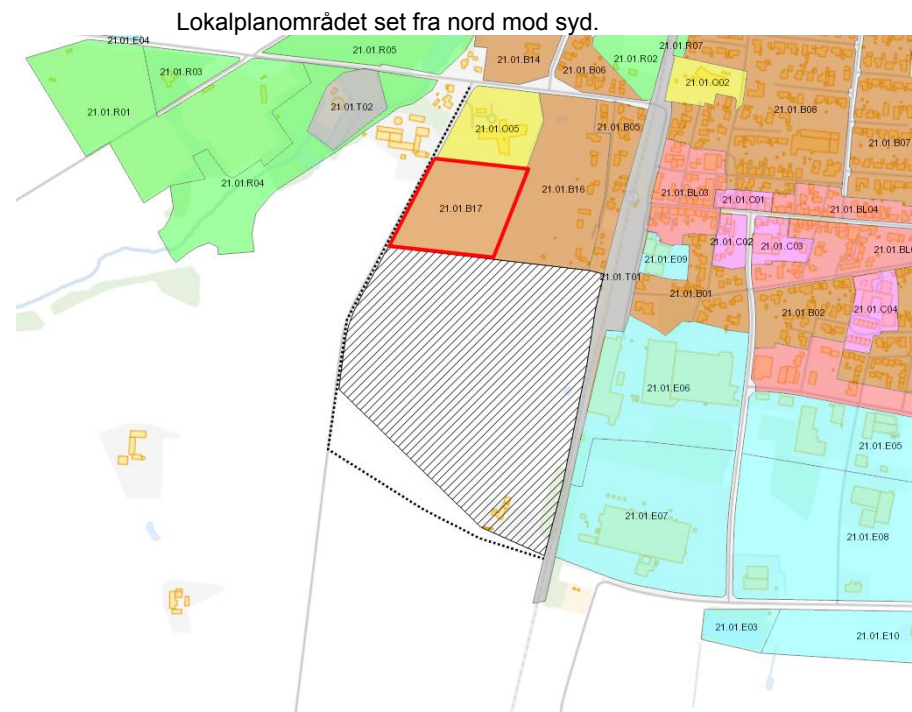
Mod nord ligger det nye plejecenter i Tistrup. Mod øst ligger en bebyggelse af jordbrugsparceller. Vest for lokalplanområdet ligger en bolig og en landbrugsejendom i drift.

Tistrup ligger øst for området. Adgang til Tistrup sker via en tunnel der går under jernbanen, hvorefter man ankommer til

## INDLEDNING

Tistrup, hvor der er en række handelsmuligheder og muligheder for fritidsaktiviteter. Vest for lokalplanområdet er der en lang række aktiviteter som fodbold, spejder og det nye Tistrup Anlæg.

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. I screeningen blev der særligt fokuseret på trafikudvikling og de miljømæssige forhold, herunder mulige lugtgener fra den nærliggende landbrugsejendom Yderikvej 33.



Lokalplanområde markeret med rødt. Perspektivområdet er skraveret. Den stiplede linje syd for perspektivområdet viser den påtænkte linjeføring for vej fra Thyrasvej til Yderikvej.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse 2015-11-23 nr. 1529) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

### 1.1 Lokalplanen har til formål:

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

At give bebyggelserne mulighed for et varierende arkitektonisk udtryk, men så der opnås et helhedsindtryk indenfor lokalplanområdet.

At sikre en funktionel og trafikikker vejbetjening.

At muliggøre vejforbindelse til områdets fremtidige udbygning.

At fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialevalg.

At sikre ensartede belægninger for området for at give det en sammenhæng.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter matr. 1fp Agerkrog By, Tistrup.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde bliver anlagt med gode vejforhold, samt stier for bløde trafikanter. Fælles grønne områder skal være anlagt til fælles ophold.

Lokalplanområdet skal anlægges med stier ud til Yderikvej, så man kan komme sikkert ind til Tistrup by fra boligområdet.

For at lette adgangen for bløde trafikanter på vej til Tistrup, kan evt. laves en overgang over matrikel 1ft der ligger nord for boligområdet.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger området anvendelse til helårsbeboelse samt grønne fællesarealer, vejarealer og opholdsarealer.

Området udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse:

- 3.2 På de fælles grønne områder kan der etableres rekreative formål\*\*

### § 4. Udstykning

- 4.1 Grunde til boligformål i åben/lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 800 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Udstykningen skal udføres som i princippet på kortbilag 2.

### § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

#### 5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Yderikvej. Vejadgang til området må kun ske som vist i princippet på kortbilag 2.

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

Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende

De nordligste grunde ligger i umiddelbar nærhed til plejecenteret i Tistrup. Derfor lægges der op til, at der kan opføres eksempelvis ældreboliger i denne del af lp-området.

\*Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

\*\*Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning

Det er planen, at der på et tidspunkt også lokalplanlægges for et boligområde på perspektivområdet, der ligger mod syd. Derfor etableres der en stamvej, der kan udvides til også at betjene perspektivområdet. Stamvejens placering er dikteret af et krav om oversigtsforhold. Der skal være minimum 195m frit udsyn i hver retning ved udkørsel til landevej (Yderikvej).



ejendomme til stamvejen eller Yderikvej.

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

Stamvejen skal kunne benyttes til en senere udbygning af boligområdet syd for lp-området.

## 5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

Stamvejen udlægges i en minimumsbredde på 13 m og anlægges med en min. 6 m bred kørebane.

Langs stamvejen skal der etableres en cykel-gangsti i begge sider af vejen. Mellem stamvej og sti skal der ligge en min. 1 m bred græsrabat. Eventuelle faste genstande i rabatten skal placeres min. 0,5 m fra kørebnekanten og 0,3 m fra stikanten.

Stamvejen anlægges således:

0,5 m rabat – 2 m cykel/gangsti – 1 m rabat – 6 m kørebane – 1 m rabat - 2 m cykel/gangsti – 0,5 m rabat.

Boligveje udlægges i en minimumsbredde på 8 m og anlægges med en min. 5,5 m bred kørebane.

Boligvejen anlægges således:

1,25m rabat - 5,5m kørebane -1,25m rabat

For enden af stamvejen samt boligvejene etableres vendepladser. Vendepladserne skal dimensioneres, så de minimum opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.

## 5.3 TVÆRPROFIL

Boligveje udformes som vist på tværsnit A.

Stamveje udformes som vist i på tværsnit B.

Ad. 5.2 Bestemmelserne skal sikre hensigtsmæssig og trafikikker betjening af lokalplanområdet. Vejene skal etableres i overensstemmelse med vejloven i samråd med kommunens vejmyndighed.

Der skal sikres mulighed for at flyttebiler, skraldevogne, distributionsbiler og lignende kan betjene området.

Stamvejen anlægges med både cykel-gangsti i begge sider. Dette gøre af hensyn til sikkerheden for cyklister ved udkørsel fra boligvej til stamvej, så cyklisterne kun kommer kørende fra en retning.

## BESTEMMELSER

Se bilag 3

Højden på kant langs boligvejen må højst være 5 cm.

### 5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

Stamveje og boligveje udføres i asfalt eller belægningssten, der kan tåle trafikbelastningen.

Vendepladserne udføres i kørefast belægning af asfalt eller belægningssten, der kan tåle trafikbelastningen.

Rabat langs vejarealer anlægges med græs.

### 5.5 BELYSNINGSARMATUR

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

Belysningsarmatur langs stier kan være nedfældet i stierne eller have en maks. højde på 4 m.

Belysning skal være nedadrettet.

### 5.6 PARKERING

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr.:

1 bolig ved åben/lav bebyggelse

Og mindst 1 parkeringsplads pr.:

1 bolig ved tæt/lav bebyggelse

### 5.7 STIER

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stier mellem matrikler udlægges i en bredde på

## REDEGØRELSE

Boligveje anlægges med grøn rabat i hver side. Dette gøres for at skabe et område, hvor farten sænkes og området fortættes.

Belysningen er en vigtig faktor for et velfungerende miljø, så området fremstår imødekommende også om aftenen.

Stisystemerne i den nordøstlige del af boligområdet anvendes til at komme lettere ind til Tistrup. Stisystemet kan gå over

mindst 3,5 m og anlægges i en bredde på mindst 2,5 m.

Stier udføres i fint grus eller stenmel.

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

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.2 Der fastlægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.
- 6.1.4 Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavl parallelt med boligvej. For matrikler beliggende ud til vendepladser, skal bebyggelserne ligge parallelt med disse.
- 6.1.5 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere end 1 m mod naboskel, fælles sti eller fælles grønt område.

### 6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:
- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 40 % for tæt-lav bebyggelse
- 6.2.2 Facadehøjde\*\* må ikke overstige 3,5 m \*\* etage.
- Bygninger skal opføres i 1-1½ etage med en maks. højde\*\*\* på 8,5 m.

matr. 1ft.

Der ønskes en åben 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.

For et let aflæseligt facadeudtryk skal facaden eller gavl mod vejen ligges indenfor faste rammer.

\*\*Med facadehøjde menes afstanden fra eksisterende terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade skæres. Gavltrekanter medregnes ikke.

\*\*\*Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Ny boligbebyggelse skal som minimum overholde krav til energirammer for standardbyggeri, fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

### 7.2 FACADEMATERIALER OG –FARVER

Bebyggelse skal opføres i røde, brune, sorte, grå eller gule tegl\*, der fremstår som blank eller pudset mur. Det er tilladt at bruge træ og andre materialer til stern og gavl mm.

Pudsede eller vandskurede facader skal fremstå som de i bilag 4 angivne jordfarver, defineret som NCS-koder\*\* med +/- 10% tolerance\*\*\*.

Garager, skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med sorte, grå eller koksgrå malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

### 7.3 TAGFORM

Tage skal udføres som flade tage (built up) uden udhæng.

Tage skal etableres som pyramidetag, ensidig hældning, saddeltag eller valmet tag med en hældning på mellem 15-45 grader. Der må etableres udhæng på maks. 50 cm inkl. tagrende.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller bygges op som

\*Eksempler på materialer som bebyggelsen skal lægge sig op af findes i bilag 5.

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

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

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

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

fladt tag uden udhæng.

#### **7.4 TAGMATERIALER**

Tage på beboelsesbygningerne skal være sorte og kan beklædes med tagsten i tegl, fibercement, betontagsten eller sort tagpap m. lister.

Til tagbeklædning må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Tage skal derfor have en glans på mindre end 25\*\*.

Tage på garager, skure, udhuse og kviste skal beklædes med enten:

Sorte teglsten, fibercement eller tagpap for tage med hældning.

Tagpap for tage med fladt tag.

#### **7.5 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.**

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ, træ/aluminium eller plastik. Vinduer, døre og garageporte skal have samme farve for den enkelte ejendom. Vinduer kan fremstå i hvid, sort eller grå.

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

Tagrender og nedløb skal udføres i zink, messing eller andre metaller eller plastik.

#### **7.6 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER**

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantenne

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

Tage må ikke være til gene ift. refleksion og derfor er der en maksimal glans på mindre end 25.

skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må max. 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.

I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige følgende:

0,6 m i højden og 1 m i længden eller 0,6m<sup>2</sup>.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Fælles opholdsarealer skal udføres som beskrevet i kortbilag 2. Kortbilag 2 er principielt ift. beplantning og der kan plantes frit, men oversigtsarealer må ikke beplantes.

8.2 Da området skal fremstå åbent, må hæk i skel mod vejen højst være 90 cm i højden.

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

Terrænudligning skal ske indenfor den enkelte 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.

8.4 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet\*

8.5 Skraldespande\*, haveaffald og lignende skal afskærms mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:

De fælles opholdsarealer ligger centralt og skal indrettes med grønt område af græs, træer mv.

\*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 DIN Forsyning A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

## BESTEMMELSER

- Teglsten, der fremstår som blank mur eller pudset som hovedbygninger, jf. pkt. 7.2.
- Malet plankehegn med farver som i pkt. 7.2 udført som klinkbygget eller 1 på 2.
- Perforerede metalplader, der får patina med tiden eller som har en dæmpet mørk farve.
- Hækbeplantning

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

8.7 Der kan anlægges en støjvold for at skærme for eventuel støj fra Yderikvej.

Såfremt der skal etableres en støjvold, skal støjvolden anlægges indenfor det dertil disponerede område. Se bilag 2 \*\*\*

Støjvolden skal anlægges, så den på bedst mulige måde understøtter områdets åbenhed.

Etablering af støjvolden skal bero på støjmåling.

Støjvolden skal fremstå i græs eller lav buskbeplantning, der ikke overstiger en højde for beplantning + støjvold der samlet er max 4 m.

## § 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.

## REDEGØRELSE

\*\*Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

\*\*\*Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder". I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Bebyggelse er tilsluttet varme\*\*, vand- og spildevandsforsyning.

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.1., 5.2. og bilag 2.

Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.5.

## § 11. GRUNDEJERFORENING

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

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

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 8.1 nævnte fællesarealer, dvs. vejarealer og fælles opholdsarealer og fælles anlæg.

- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune\*.

- 11.4 Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller optage grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

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

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



## § 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.

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.

Det område, der omfattes af Lokalplan 21.01.L05, Varde Kommune, udlægges til både offentlige formål og boliger. Det betyder, at ejeren efter § 48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

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 bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

## **§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

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

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### KOMMUNEPLAN



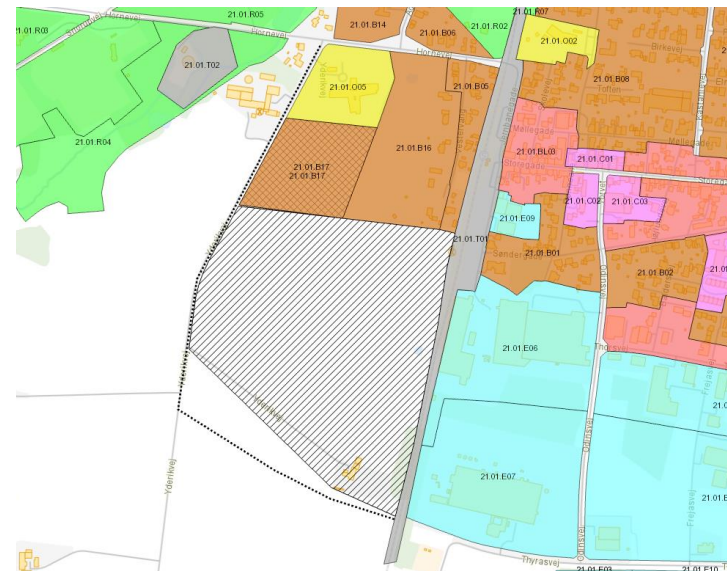
Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

Boligområde, Byzone, Åben lav/tæt lav bolig, bebyggeshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30% åben/lav og 40% tæt/lav.

Denne lokalplan er i **overensstemmelse** med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for rammeområde 21.01.B17.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

## **UDPEGNINGER**

### **LANDSKABSKARAKTEROMRÅDE**

Lokalplanområdet ligger inden for landskabskarakterområde Varde Bakkeø Syd og Øst.

Varde Bakkeø Syd og Øst ligger i kommunens centrale og nordvestlige del. Området adskiller sig fra nabokarakterområdet Varde Bakkeø Vest ved at rumme en mindre andel af sammenhængende lavbundsområder og skovpartier.

Terrænet er let bølget og jordbunden består af smeltevandssand og grus.

Landskabets karakter er især præget af et let bølget terræn opdelt i intensivt dyrkede markfelter i varierende størrelse. Området rummer enkelte mindre og spredtliggende plantage- og skovområder.

### **DRIKKEVANDSINTERESSER**

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til almindelig drikkevandsinteresse og uden for indvindingsopland til den offentlige vandforsyning. Det vil sige, at ændringer i arealanvendelsen fastlagt i kommuneplanlægningen ikke medfører øgede trusler mod grundvandskvaliteten så aktiviteter der beskytter grundvandet skal fremmes.

### **VANDFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Tistrup vandværk.

### **VARMEFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Tistrup Varmeværk.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, forudsat at husene opfylder de i

bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

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

### **SPILDEVANDSPPLAN**

Matrikel 1fp er planlagt separatkloakeret, så ny bebyggelse skal tilsluttes separatkloakken efter nærmere aftale med DIN Forsyning.

## TRAFIKSIKKERHEDSPAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune. Der skal etableres cykel/gangsti langs Yderikvej, så man kan komme sikkert fra lokalplanområdet ind til Tistrup by. Der er afsat vejreservation 10m på den østlige side af Yderikvej. Det ligger indenfor lokalplanområdet.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

---

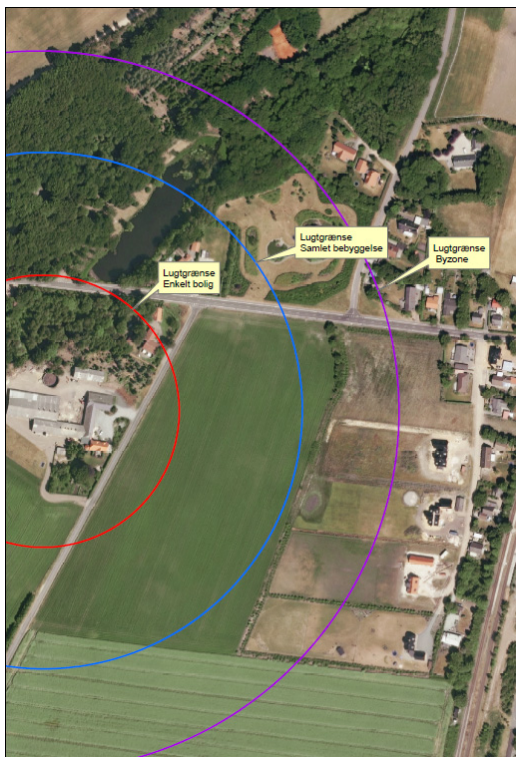
### MILJØVURDERING

#### LUGT

På Yderikvej 33 er der tilladelse til 2.500 slagtesvin, hvilket kan give lugtskener i nærområdet omkring husdyrbruget. Dyreholdet er registreret ophørt i marts 2016, men kan uden tilladelse genoptages inden der er gået en 3 årig periode fra ophøret.

#### STØJ

I 2018 er der planlagt en forlængelse af Thyrasvej over til Yderikvej. Dette vil medføre en øget mængde af trafik på Yderikvej og dermed også mere trafikstøj. Dette imødekommes med mulighed for senere etablering af en støjvold fra boligområdet imod Yderikvej.



Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan & Vækst, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

#### **INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000**

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

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 3,3 fra Varde Å i tilknytning til Nørreholm Hede som nærmeste Natura 2000-område. 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 bilag IV-arter.

#### **NATURBESKYTTelsesLOVEN**

NØ i Lokalplanområdet er berørt af skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens §17. Lokalplanområdet er ikke berørt af §3 områder i henhold til naturbeskyttelsesloven.

#### **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.

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.

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

## STØJFORHOLD

Der er planlagt en forlængelse af Thyrasvej over banen til Yderikvej. Det betyder, at der kan blive en større mængde trafik på Yderikvej. Boligområdet bliver sikret mod unødvendig støj gennem mulighed for etablering af en støjvold.

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

## VEJLOVEN

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

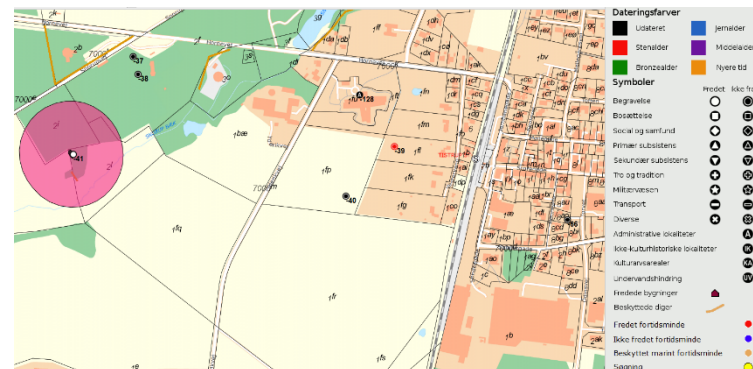
Der skal sikres arealer til en kommende udvidelse af Yderikvej ved tinglysning af en vejbyggelinje på min. 10 m langs den østlige side af vejen.

Området gives navnet Yderikparken, som henviser til adgangen via Yderikvej. Boligveje og stamvej gives det samme navn, Yderikparken, da området ses i sammenhæng med perspektivområdet mod syd.

## MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

ArkVest har registreret en gravhøj i det sydøstlige hjørne af matr. 1fp.

Det er ArkVests indstilling, at området bør forundersøges før der kan udarbejdes en gældende udtalelse. Forundersøgelsen har til formål at be- eller afkræfte tilstedeværelsen af jordfaste fortidsminder og deres evt. bevaring.



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

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

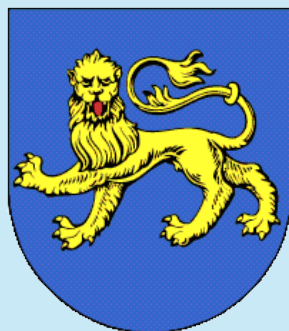
### SERVITUTTER

08.06.1921-922695-50, Akt nr: 50\_K\_201, Vedtægter for Tistrup Sogns Andels-Transformerforening.

18.09.1985-22004-50, Akt nr: 50\_E\_311, Transformeranlæg







## 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.