



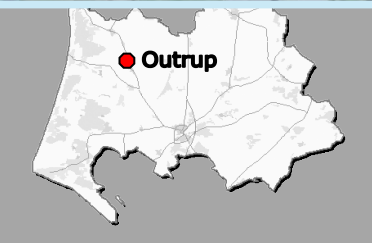
LOKALPLAN

17.01.LXX

LOKALPLANKONCEPT, OUTRUP

FORSLAG

I offentlig høring
fra XX. måned XXXX
til XX. måned XXXX



 VARDE KOMMUNE



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan **x** i offentlig høring i 8 uger, fra den **XX. XXX 20XX** til den **XX. XXX 20XX**.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan udstykkes 5-11 nye boliggrunde ved Dejrupvej i Outrup.

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:

Xxxdag den XX. MMMMM 20XX

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan **XX.XX.LXX**, 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	4
UDSTYKNING	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	6
§ 4. UDSTYKNING	7
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
BEBYGGELSENS OMFANG	9
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
INDSÆT BILLEDE	10
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	12
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	12
§ 11. GRUNDEJERFORENING	13
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	13
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT	13
§ 14. RETSVIRKNINGER.....	14
§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	18
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	27
SERVITUTTER.....	27

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Med lokalplanen udlægges et nyt åben-lavt boligområde mellem Dejrupvej og Outrup Stadion
- + Boliggrunde kan udstykkes med en størrelse på 600-1200 m².
- + Der fastlægges en sti igennem området. Stien vil forbinde eventuelle boliger vest for lokalplanområdet med Outrup Skole og Outrup Kultur & og Idrætscenter.

BAGGRUND OG FORMÅL

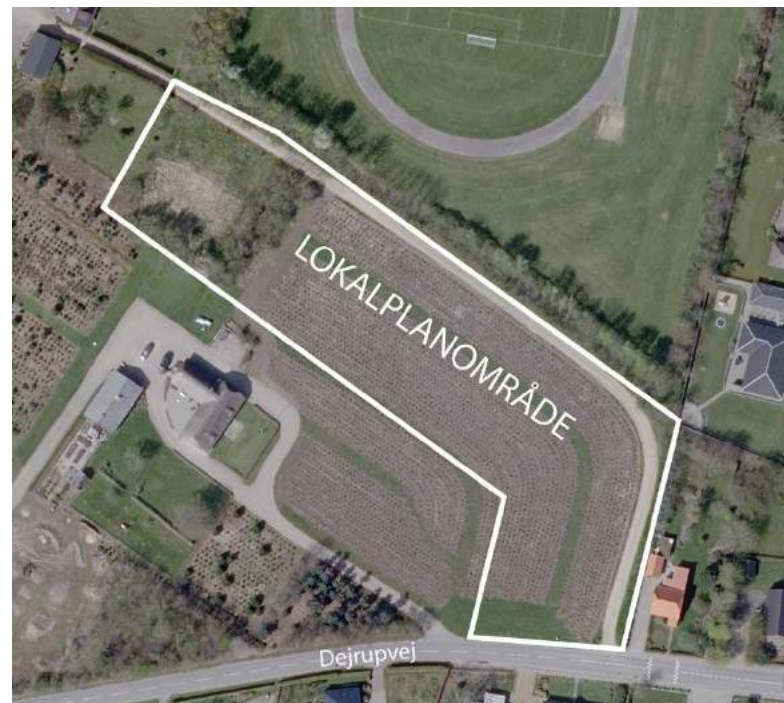
Med denne lokalplan ønsker Varde Byråd at give mulighed for en udbygning af Outrup, der er tilpasset de aktuelle bosætningsforhold og efterspørgslen på såvel små som store parcelhusgrunde.

Lokalplanen udlægger området til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for udstykning af boligparceller med varierende størrelse. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for bebyggelsens udformning og materialevalg, så det sikres, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende by, samt at der tages hensyn til lokalplanområdets beliggenhed på grænsen til det åbne land.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det nordvestlige Outrup. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af idrætsbanerne ved Outrup Kultur & Idrætscenter. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Dejrup, der løber vest ud ad byen. Mod øst grænser lokalplanområdet op mod et eksisterende boligområde, mens der vest for lokalplanområdet ligger skovtilplantede arealer. Området vejbetjenes fra Dejrup.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 0,8 ha og omfatter dele af matr.nr. 7x, 11a og 15 Outrup by, Outrup.



Lokalplanområdets afgrænsning. Nord for området ses Outrup Stadion.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og er for største delens vedkommende i dag beplantet med **XXX**. Langs lokalplanområdets skel mod øst og nord løber en grusvej, som forbinder adressen Dejrupvej 30 med netop Dejrupvej. Nord for grusvejen er et beplantningsbælte som adskiller lokalplanområdet fra Outrup Stadion.

Omkringliggende områder

Nord for lokalplanområdet ligger Outrup Kultur & Idrætscenter og øst for dette Outrup Skole. Lokalplanområdet ligger således ideelt i forhold til byens skole- og fritidstilbud, og det er let at skabe sikre stier mellem lokalplanområdet og disse.

Syd for lokalplanområdet løber Dejrupvej. Syd for denne er parcelhusområdet Kløvbakken, hvor også byens børnehaven er placeret.

UDSTYKNING

By-udvikling Det er blandt lokalplanens formål at give mulighed for udstykning af grunde af varierende størrelser.

De mindre byer i Varde Kommune oplever en beskeden tilflytning, hvilket til dels kan begrundes med en varieret og uforudsigeligt efterspørgsel på boliggrunde. Almindelige udstykningsplaner fastlægger ret præcise grundstørrelser, der kan virke unødigt låste for familier med individuelle ønsker. For ikke at udlægge et unødvendigt højt antal boligområder med udstykningsplaner med grunde i forskellige størrelser giver denne lokalplan mulighed for udstykning af boliggrunde af varierende størrelse. Dette sikrer en samlet og ensrettet udbygningen af byen samt et udlæg, der modsvarer den aktuelle og reelle efterspørgsel. I boligområder med blandede grundstørrelser mødes beboere med forskellige behov, hvilket kan have en positiv virkning på den sociale sammenhængskraft i lokalområdet.

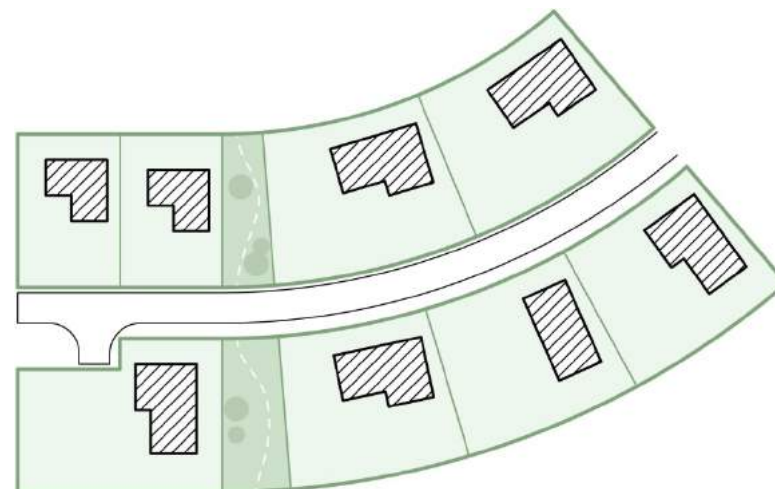
Harmoni Med denne lokalplan gives mulighed for en fleksibel udstykning, der giver mulighed for at udstykke en eller flere parcelhusgrunde ad gangen med varierende størrelse. Udstykningen er dog underlagt klare principper, som skal sikre et harmonisk åben-lavt boligområde.

Principper for udstyk. Inden for lokalplanens delområde I udlægges **et** udstykningsmodul, der kan udstykkes efter principperne i lokalplanens pkt. **4.1.2- 4.1.5**. Principperne er uddybende beskrevet herunder.

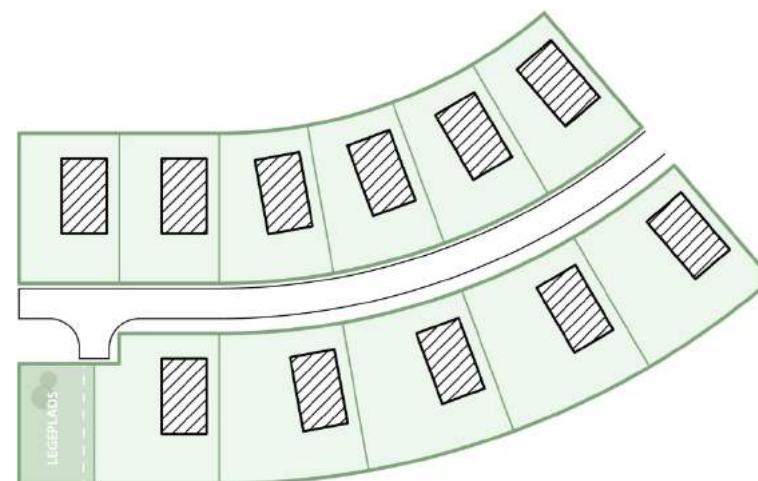
Udstykningsmodulet, som omfatter det meste af delområde I, er udlagt med en dybde på ca. **30** m. udstykningsmodulet kan udstykkes i boliggrunde med en størrelse på min. 600 m² og maks. 1200 m². Skel mellem boliggrunde skal ske vinkelret på det udlagte vejareal, som vist på figurerne herunder. Skellængden mod vej vil for den enkelte boliggrund således variere mellem ca. 20 og 40 m.

Maks. 10 % procent af udstykningsmodulet kan udstykkes til fælles opholdsareal. Dette kan være i form af en forbindelsessti som vist på Figur 1 eller en legeplads som vist på Figur 2. Udlæg af fælles opholdsarealer mellem boliggrundene giver fleksibilitet i forhold til udstykningen og sikrer samtidigt forbindelse på tværs af området. Begrænsningen på maks. 10 % af udstykningsmodulet sikrer en arealudnyttelse i overensstemmelse med de generelle krav ved inddragelse af

landzonearealer i byudviklingen.



Figur 1: Eksempel på udstykning med varierende grundstørrelse og fælles sti.



Figur 2: Eksempel på regulær udstykning med små grunde og legeplads.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) 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 boligbebyggelse

at sikre en fleksibel udstykning af områdets boliggrunde, således udstykningen tilpasses den lokale efterspørgsel

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende by og understøtter områdets beliggenhed på kanten mellem by og land

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 7x, 11a og 15 Outrup By, Outrup.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 3.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde I til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse i form af åben-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer, herunder vej- og opholdsareal samt areal til regnvandshåndtering.

3.2 I delområde I må der opføres fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse) på boliggrunde udstykket i overensstemmelse med pkt. 4.1.2-4.1.4.

Arealer, som ikke udstykkes til boliggrunde, eller som er udstykket

FORMÅL

Med denne lokalplan ønsker Varde Byråd at give mulighed for en udbygning af Outrup, der er tilpasset de aktuelle bosætningsforhold og efterspørgslen på såvel små som store parcelhusgrunde. Lokalplanen skal således sikre en fleksibel udstykning, hvor grundenes størrelse kan variere inden for et givent spektrum.

ANVENDELSE OG AREALUDNYTTELSE

Lokalplanområdet udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse. Grundstørrelsen vil variere, men det vurderes, at der vil blive opført 7 boliger, hvilket svarer til en arealudnyttelse på knap 9 boliger pr. ha. Arealudnyttelsen kan dog variere inden for spændet 6-14 boliger pr. ha.

iht. pkt. 4.1.4, skal anvendes som grønne fællesarealer.

- 3.3 Delområde II udlægges til fælles friarealer, herunder grønne opholdsarealer, tekniske anlæg som vandløb, regnvandsbassiner, bakker og volde af overskudsjord, stier og veje.

§ 4. Udstykning

4.1 DELOMRÅDE I

- 4.1.1 I delområde I udlægges et udstykningsmodul som vist på kortbilag 3. Udstykning af udstykningsmodulet skal ske efter bestemmelserne i pkt. 4.1.2- 4.1.5.
- 4.1.2 Udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag 4 og principskitserne, Figur 1 og Figur 2, side 5, således at naboskel etableres vinkelret på det udlagte vejareal.
- 4.1.3 Boliggrunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 600 m² eller større end 1200 m² eksklusiv fællesareal, herunder vejareal og fælles opholdsarealer.
- Grunde på 1200 m² må ikke uden kommunalbestyrelsen tilladelse udstykkes i to.
- 4.1.4 Maks. 10 % af udstykningsmodulet må udstykkes til grønt fællesareal i form af sti, legeplads eller lignende.
- 4.1.5 Det skal ved løbende udmatrikulering af udstykningsmodulet sikres, at retningslinjerne jf. pkt. 4.1.2-4.1.4 kan opfyldes for udmatrikulering af den resterende del af udstykningsmodulet.

4.2 DELOMRÅDE II

- 4.2.1 Delområde II må ikke udstykkes yderligere.

ERHVERV I EGEN BOLIG

I henhold til 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.

UDSTYKNING

Se side 5 for uddybende beskrivelse af udstykningsbestemmelserne.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJE

- 5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra **Dejrupvej**.
- 5.1.2 Der udlægges et vejareal som vist på kortbilag 3.
- 5.1.3 Der skal inden for det udlagte vejareal etableres boligvej i grus og med en bredde på min. **5,5 m**.
- 5.1.4 For enden af boligvejen etableres en vendeplads med en bredde på mindst 14 m og en længde på mindst 18 m.

5.2 PARKERING

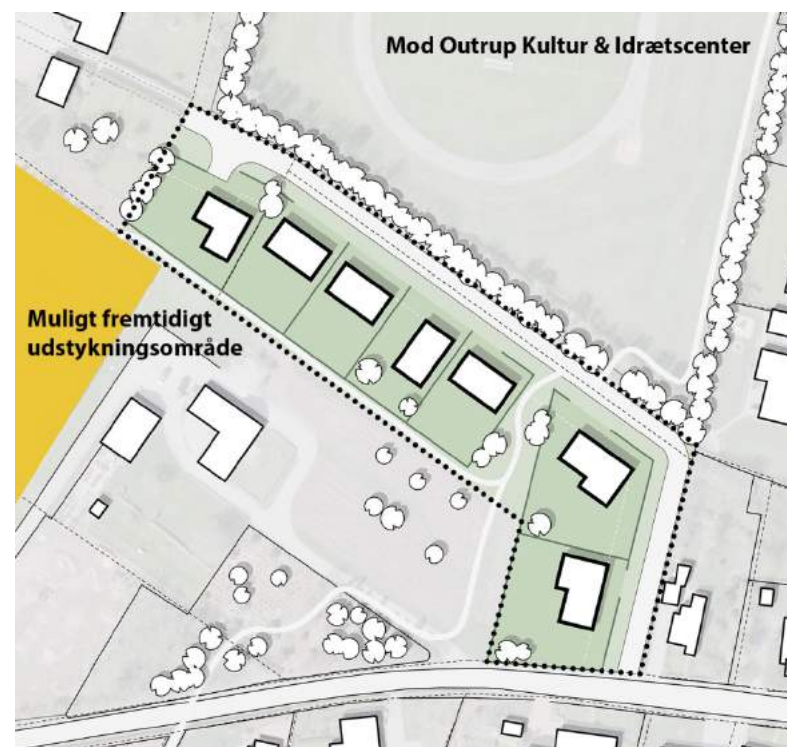
- 5.2.1 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. 1 bolig.
- 5.2.2 Parkeringspladser i henhold til pkt. 5.2.1 skal etableres på egen grund.

5.3 STIER

- 5.3.1 Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 3.
- Mindst 1 sted skal den udlagte sti a-b forbindes med det udlagte vejareal på tværs af delområde I og i overensstemmelse med udstykningsbestemmelser jf. pkt. **4.1.2- 4.1.5**.
- 5.3.2 Stier udlægges i en bredde på mindst **3 m** og anlægges i en bredde på mindst **1,5 m**.
- 5.3.3 Stier udføres i **grus**.

GRUSVEJ

Fra lokalplanområdet er der adgang til Dejrupvej ad en eksisterende grusvej. Denne bevares og opgraderes til boligvej med en bredde på min. 5,5 m. Vejen vil fortsat være belagt med grus, lige som områdets stier, der med fordel kan belægges med stenmel eller lignende.



OVERORDNET STINET

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres en sti gennem området. Et eksempel på stiens placering kan ses på kortbilag 4. Stien kan forlænges mod vest til eventuelle nye udstykningsområder, lige som den mod øst kan forlænges til Outrup Kultur & Idrætscenter.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Bebyggelse må kun opføres inden for delområde I og det udlagte udstykningsmodul som vist på kortbilag 3.
- 6.1.2 Uden for udstykningsmoduler må dog opføres teknikbygninger og -anlæg til områdets forsyning.
- 6.1.3 Beboelsesbygninger skal placeres med facade eller gavl i facadebyggelinjen 5 m fra skel mod vej som vist på kortbilag 3.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte boliggrund eksklusiv andel af fælles vej- og opholdsarealer må ikke overstige 30 %.
- 6.2.2 Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADER

- 7.1.1 Ny bebyggelse skal opføres i rødlige, gullige eller grålige teglsten, der fremstår som blank mur eller pudset facade.
- 7.1.2 Mindre bygningsdele og facadepartier må desuden opføres i træ eller fibercement.
- 7.1.3 Pudsede facader samt facader i træ eller fibercement skal fremstå i en farve som defineret på bilag 5.
- 7.1.4 Småbygninger og afskærmning af affaldsbeholdere og lignende skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med grå eller koksgrå

ARKITEKTUR

Outrup – og særligt byområdet nærmest lokalplanområdet – er kendetegnet ved murede parcelhuse med sadeltag. I tråd med de overordnede Outrups boligbebyggelse skal bebyggelse inden for lokalplanområdet derfor opføres med murede facader og sadeltag. Dog tillades også bebyggelse med ensidig taghældning. Der kan dog ikke opføres villaer med flade tage, da netop taghøjden er grundlæggende for at skabe harmoni og sammenhæng mellem områdets bebyggelse.

Herudover giver lokalplanen relativt vide arkitektoniske rammer for områdets boligbebyggelse, der desuden må opføres i op til 2 etager.

Sydvest for lokalplanområdet ligger den bevaringsværdige gård på

BESTEMMELSER

malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

7.2 TAGE

7.2.1 På beboelsesbygninger skal tage udføres som sadeltage med en hældning på 30-50 grader eller med ensidig taghældning på 10-45 grader.

Tage må ikke være valmede.

7.2.2 Tage på beboelsesbygninger skal beklædes med **tegl- eller beton-tagsten**, tagpap eller metal og fremstå afdæmpede rødlige, gullige eller grålige nuancer eller sort.

7.2.3 Tage på garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning og -materiale som beboelsesbygningen eller udføres som flade tage beklædt med tagpap.

7.2.4 Tage må ikke være glaserede, engoberede eller have et glanstal på mere end **10**.

7.3 ANTENNER, SKILTE OG SOLENERGIANLÆG

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

7.3.2 I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder må opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 0,6 m i højden og 1 m i længden.

7.3.3 Solenergianlæg skal nedfældes i tagfladen og integreres i bygnings arkitektoniske udtryk.

REDEGØRELSE

Dejrupvej 34. Gården fremstår med røde murstensfacader og halvvalmet stråtag. For at skabe kontrast til den bevaringsværdig gård og understrege dennes værdifulde arkitektur, må tage inden for lokalplanområdet ikke være valmede.

INDSÆT BILLEDE

Den bevaringsværdige gård Dejrupvej 34

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 FÆLLESAREALER

- 8.1.1 Fællesarealer skal gives et grønt udtryk, og eventuelle stier skal udføres i overensstemmelse med pkt. 5.3.2 og 5.3.3.

8.2 HEGN OG AFSKÆRMNING

- 8.2.1 Hegn i skel mod nabo, vej- og fællesarealer skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn, hvis trådhegnet placeres på indvendig side, og ikke er højere end det levende hegn. Levende hegn mod vej- og fællesarealer skal sættes på egen grund mindst 0,4 m fra skel.

- 8.2.2 Affaldsbeholdere, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej, fælles opholdsarealer og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal ske med levende hegn eller udføres i overensstemmelse med pkt. 7.1.4.
- 8.2.3 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

8.3 REGNVAND

- 8.3.1 Regnvand fra tag, terrasse og indkørsel skal ledes fra egen grund til eventuelle fællesarealer udformet til afledning af regnvand eller til afløb på vejareal.
- 8.3.2 Det befæstede areal, der skal afvandes for regnvand, må højst udgøre 50 % af grundens areal (tagflade, terrasse, indkørsel og lignende).
- 8.3.3 Der kan langs udlagte veje og stier samt på fælles opholdsarealer etableres regnvandsbede og lignende anlæg til opsamling og håndtering af regnvand.

UDEAREALERNES FREMTRÆDEN

Lokalplanområdet ligger ved Outrups vestlige bygrænse. Derfor fastsættes bestemmelser, der skal sikre, at lokalplanområdet fællesarealer gives et grønt udtryk, således der skabes en naturlig og harmonisk overgang mellem land og by. Af samme grund skal hegn mod vej, naboer og fællesarealer være levende hegn som hæk og lignende.

Levende hegn skal gives den rette plads til at gro og eventuelle hundehegn må skal derfor placeres mindst 0,4 m fra skel.

REGNVANDSHÅNDTERING

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at maks. 50 % af den enkelte boliggrund må befæstes. Regnvand, der ikke kan håndteres på egen grund, kan afledes til fællesarealer, hvor der kan etableres regnvandsbede og lignende anlæg til håndtering af regnvand.

8.4 TERRÆN

8.4.1 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

Der kan dog gives dispensation ved etablering af regnvandsbede og lignende anlæg.

8.4.2 Terræनुdligning skal ske inden for 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.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

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

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

9.3 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

**§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR
IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

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

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.

Der er anlagt vej- og vendearealer, som beskrevet i pkt. 5.

LAVENERGIBOLIGER

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 bygningsreglementets fastsatte energirammer for lavenergibygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.
- Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 2/3 af udstykningsarealet er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 5 og 8 nævnte fælles vej- og opholdsarealer.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.4 Grundejerforeningen skal accepterer at blive lagt sammen med eller optage grundejerforeninger for naboområder mod syd, øst og vest.
- 11.5 Varde Kommune er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen for usolgte grunde. *skal tilføjes ved kommunale udstykninger.*

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan 5 endelig godkendt d. 6. februar 1979 af Blåbjerg Kommunalbestyrelse ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:
- Dok. om, tinglyst på matr. xxxxx, ejerlavx, d. dato/løbenummer xxx.

§ 14. RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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.

(Tilføjelse ved områder til offentlige formål)

Det område, der omfattes af Lokalplan X, 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.

§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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.

Forbudet 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

Hele teksten til højre, med vedtagelsespåtegning for forslaget slettes

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

ved endelig vedtagelse

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

Vælg tekst A, B eller C til højre, med vedtagelsespåtegning, og slet resterende!

A - Ved plan til endelig vedtagelse

I BYRÅD

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

B - Ved plan til endelig vedtagelse

I UDVALGET FOR PLAN OG TEKNIK

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Udvalget for Plan og Teknik den dd. mm åååå.

På udvalgets vegne

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

C - Ved plan til administrativ endelig vedtagelse

AF FORVALTNINGEN

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Plan og Byudvikling den dd. mm åååå.

På forvaltningens vegne

Erik Buhl Nielsen / Mogens Pedersen
Borgmester Kommunaldirektør

Skal stå på separat side lige efter vedtagelsespåtegningen

MINDRETALSUDTALELSE

Ved Byrådets behandling af forslag til lokalplan XX d. xx. xxxxx 2009 meddelte xxxperson (partibogstav) og xxxperson (partibogstav) de ikke kan stemme for lokalplanforslaget og ønsker en mindretalsudtalelse offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

xxxperson (partibogstav) og xxxperson (partibogstav) ønsker følgende mindretalsudtalelse offentliggjort sammen med lokalplanforslaget:

Vi giver udtryk for betænkelighed ved blablabalbalbalb Vi kan derfor ikke anbefale lokalplanforslaget i sin nuværende udformning.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Strukturen for dette afsnit er:

- 1) Eksisterende lokalplaner/byplanved-tægter eller lignende
- 2) Kommuneplanen
- 3) Regionplanen
- 4) Kommuneatlas/Kulturarvsatlas Vadehavet (eller lignende registrering...)

- 5) Bymidteplan
 - 6) Facade- og skiltevejledning
 - 7) Vandforsyningsplan
 - 8) Varmeforsyningsplan
 - 9) Spildevandsplan
 - 10) Trafik- og miljøhandlingsplan
 - 11) Andre planer...
-

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 5 for så vidt angår det viste område i pkt. 2.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammebestemmelser Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 17.01.B06 og 17.01.R03 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

17.01.B06 Boligområde. Eksisterende zone: Landzone. Fremtidig zone: Byzone. Åben-lav fremherskende. Bebyggeshøjde maks. 8,5 m; maks. 2 etager; bebyggelsesprocent maks. 30 %. Ved tæt-lav boligbebyggelse gælder en bebyggelsesprocent på maks. 40 %.

Opholds- og friarealer fastlægges ved lokalplanlægning med udgangspunkt i, at ca. 10 % af det samlede areal anvendes til større sammenhængende fællesarealer.

Min. 2 parkeringspladser pr. bolig for åben-lav boligbebyggelse og

Lokalplan **XX.XX.LXX** – Varde Kommune

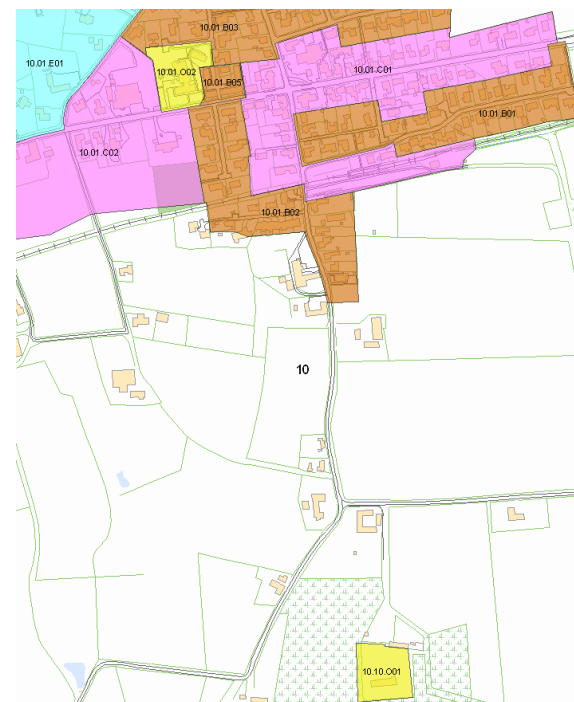
min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.

Der skal ved lokalplanlægning overvejes, hvorvidt eksisterende landbrugsbygninger skal bevares. Området kan først lokalplanlægges, når 2/3 af rammeområde 17.01.B04 er bebygget.

17.01.R03 Rekreativt område. Eksisterende zone: Landzone. Fremtidig zone: Landzone. Andre idrætsanlæg. Bygningshøjde maks. 8,5 m; maks. 2 etager; bebyggelsesprocent maks. 0 %.

Min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.

Denne lokalplan er i **overensstemmelse** med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for enkeltområde 17.01.B06 og 17.01.R03.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

- Drikkevand Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.
- Detailhandel Inden for lokalplanområdet må der etableres *...Butikskategori* med et samlet etageareal på xxxx m². I "Kommuneplan 200x-20xx", gl. xxxx Kommune er restrummeligheden til butikker i bymidten ca. xxxxx m². Dvs. restrummeligheden til butikker i bymidten efter vedtagelsen af lokalplan X vil være xxxxx m².

Udpegninger

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til
Nævn de forskellige regionplanudpegninger og deres betydning i forhold til planens indhold (indsæt evt. "bindingskort") Husk at referere til retningslinjerne bag udpegningerne for at forklare hvorfor der er en konflikt...

Skriv evt. afsnit om drikkevandsinteresser, hvis der er særlige interesser under regionplanafsnittet

Drikkevandsområder – vandplan mv.

Tjek også beskrivelser af landskabskarakterområder i LP-V10)

Eksempel på en udpegning

Bevaringsværdigt kulturmiljø og stationsbymiljø.

Lokalplanområdet er, i Varde Kommuneplanen 2010-2022, udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø og stationsbymiljø. Bevaringsinteresserne omfatter hele stationsbyen samt kirkebyen og Varde ådal se tidligere afsnit. I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Når der udarbejdes en lokalplan indenfor et bevaringsværdigt miljø skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier.

Lokalplanen er(tjek) således i overensstemmelse med Kommune-

plan 2010-2022.

VANDEFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S(tjek).

VARMEFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Varmeforsyning A/S(tjek). (Overvej om vi vil kræve området udlagt til lavenergibebyggelse (§ 15, stk. 2, nr. 22))

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, 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.

(i naturgasområder er vi som regel indstillet på at dispensere til mere miljøvenlige energiformer – tjek om det er lovligt både i forhold til naturgas og i forhold til fjernvarme...)

SPILDEVANDSPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg (hvor?). (overvej om vi vil gøre brug af den nye mulighed i planlovens § 15 om opsamling af regnvand i lokalplanområdet – evt. også som et rekreativt element – se bagerst i den nye lov, hvor der indsættes nr. 25 i § 15, stk. 2)

TRAFIKSIKKERHEDSPLAN - OG MILJØHANDLINGSPLAN ~~SLETTES~~

Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med (TJEK) Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

Team Vej er i gang med at udarbejde en "Bekendtgørelse for standsning og parkering i Varde Kommune". Forslaget bliver forelagt Byrådet den 5. april 2011

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Strukturen er som vist nedenfor (øvrige lovgivninger tilføjes sidst).

Der medtages kun de lovgivninger, der har betydning inden for lokalplanområdet.

Der skal laves en konfliktsøgning for området. Relevante lovgivninger, der har relevans til lokalplanen, medtages.

MILJØVURDERING

Husk at skrive konklusionen på miljøscreeningen/miljøvurderingen ind i KP-tillægget, hvis der findes et sådant!

Eksempel på tekst ved miljøscreening

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(tjek) vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke(tjek) 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. Denne beslutning har været forelagt berørte eksterne myndigheder (... f.eks. Varde Museum), der havde følgende bemærkninger (Skal KUN med hvis de har haft bemærkninger).

Begrundelse:

I screeningen blev der fokuseret på ... *beskriv hvilke emner, der kunne have været problemer med og hvordan dette er imødekommet i planen*

- Landbrugsjord
- § 3 beskyttede naturtyper og vandløb
- Fredninger
- Tekniske anlæg, miljøzoner
- Museumsloven

- *Jordforurening*
- *Forsyningsanlæg*

HUSK at offentliggør beslutningen om, at der ikke skal foretages miljøvurdering samtidigt med at lokalplanforslaget offentliggøres. Frist på klage over miljøvurderingsbeslutningen er 4 uger til NKN, mens lokalplanforslagets høringsfrist er 8 uger til VK.

Eksempel på tekst ved miljøvurdering

Der er (tjek) foretaget en miljøvurdering af lokalplanforslaget, der er sammenfattet i en miljørapport, jf. § 3, stk. 2 og § 7 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer. Miljørapportens indhold er fastlagt i samarbejde med *eksterne berørte myndigheder (f.eks. Naturstyrelsen Odense) og evt. foreninger.....*

I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af følgende forhold:

- *..... (tag stikord fra det ikke tekniske resumé i miljørapporten)*

Konklusionen af miljørapporten er, at det i lokalplanen beskrevne alternativ vil påvirke **landskabet** mindst muligt, da der i lokalplanen er indarbejdet bestemmelser til sikring af **at bebyggelsen indpasse i landskabet**. Derfor har Byrådet besluttet, at fastholde planerne om **boligudbygning** som vist i lokalplanforslaget.

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk

Kabelstationens påvirkning af miljøet er nærmere beskrevet i den ledsagende miljørapport. Et resumé af rapporten indgår som bilag til lokalplanen. (Taget fra lokalplan 8)

Husk at offentliggør miljørapporten sammen med lokalplanforslaget med høringsfrist på 8 uger til VK. Når planen er endelig vedtaget, offentliggøres miljørapporten igen sammen med en sammenfattende redegørelse. Der kan i den forbindelse klages til NKN i 4

uger

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000

.....

Husk kommenter specifikt på BILAG IV-arter

Eksempel på generel tekst når der IKKE er internationalt naturbeskyttelsesområde eller 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 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. **Varde Å** km fra 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.

Eksempel når der er internationalt naturbeskyttelsesområde OG bilag IV-arter:

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) 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 bi-

REDEGØRELSE

- lag 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 grænser op til **Varde Å..**, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område).

- EF-Habitatområde ved Varde Å vest for Varde
- EF-fuglebeskyttelsesområde ved engarealer ved Ho Bugt
- Ramsar-områder ved Vadehavet.

Der er udarbejdet en Natura 2000 konsekvensvurdering **for det samlede projekt**. Heri vurderes **projektets** påvirkninger af Natura 2000-området og af en række særligt strengt beskyttede arter - de såkaldte bilag IV-arter.

Bygherren planlægger at gennemføre en lang række afværgeforanstaltninger, som har til formål at tage de nødvendige hensyn til det nærliggende Natura 2000-område samt til forekomsten af bilag IV-arter. Afværgeforanstaltningerne er nævnt i **bilag B** samt uddybet og begrundet i **"Natura 2000 konsekvensvurderingen"**.

Varde Kommune vurderer, at de angivne afværgeforanstaltninger vil forhindre negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arterne.

I forbindelse med de tilladelser og dispensationer, som Varde Kommune efterfølgende vil meddele til **projektet**, vil der blive stillet vilkår om etablering af de relevante dele af de afværgeforanstaltninger, som er nævnt i **bilag B**.

KYSTLOVEN

Kystnærhed *Eksempel på tekst*

Den sydlige del af lokalplanområdet, ved Janderup Kirkeby, ligger indenfor kystnærhedszonen, som er en ca. 3 km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig og/eller funk-

tionel begrundelse for den kystnære placering.

Lokalplanen giver mulighed for placering af et mindre antal nye bygninger indenfor kystnærhedszonen. Konsekvenserne af det nye byggeri vurderes at være af mindre betydning set i forhold til landsbyens samlede struktur, og der er yderligere i lokalplanen fastlagt bestemmelser for ny bebyggelses udseende og placering, så denne tager mest mulig hensyn til bevaringsværdierne i landsbyen. Eventuelt nyt byggeri skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse følges af en visualisering af bebyggelsen påvirkning på området i forhold til den kystnære beliggenhed

SKOVLOVEN

Eksempel på tekst

Uønsket skovtilplantning

Skovtilplantning er uønsket indenfor den sydlige del lokalplanområdet, ved Janderup Kirkeby.

Lokalplanen overholder eksisterende beskyttelseslinier.

NATURBESKYTTELSESLOVEN **SE LOKALPLAN 10.01.L01 SIDE 15**

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skov-
byggelinje

Skovbyggelinie

Åbyggelinje

Åbyggelinie – Lokalplanområdet grænser op til åbeskyttelseslinien for Varde Å

Søbyggelinje

Søbyggelinie

Kirke-
byggelinje

Kirkebyggelinie – Janderup Kirke.

Fortidsminde
og kirke

Beskyttelseszone for fortidsminder og kirker

REDEGØRELSE

- Klitfredning *Klitfredningsarealer*
- Strandbyggelinje *Strandbyggelinje*
- § 3-områder *§ 3 beskyttede naturtyper, herunder mose, enge, heder vandløb og søer med mere*
- Engområder – omkring Janderup Kirke, færgegård og ladeplads.*
- Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i og omkring engarealet.*

JORDFORURENINGSLOVEN

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

- Landzone *Agerjord (landzone)*
- Der er ingen oplysninger om jordforurening i området (*tjek*). Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord. (*tjek*)

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

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

Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, hvor der har foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening (Åkirkevej 1). 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 arealerne altid har været agerjord (*tjek*), er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jord-

forureningslovens § 72b. (*Det sidste afsnit er relevant ved boliglokalplaner, samt lokalplaner for legepladser, børnehaver o.l. sårbar anvendelser*)

- Byzone *Byzone*

Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, hvor der har foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening (Åkirkevej 1). 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.

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

STØJFORHOLD

(kun med når der er støjproblemer...)

Da lokalplanområdet grænser op til **Storegade**, der er en **trafikvej** med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for **boliger** er **55 dB(A)**.

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.

Ved bevarende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, hvor der har fore-

gået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening (Åkirkevej 1). 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.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje. *(Obs: Dette er der ikke hjemmel til at skrive i bestemmelserne, men det er fint som en oplysning her)*

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG DKJULTE FORTIDSMINDER

INDSÆTTES HVIS DER IKKE ER FORETAGET ARKIVALISK KONTROL

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 en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsløb 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 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.

INDSÆTTES HVIS DER ER FORETAGET ARKIVALISK KONTROL OG NÅR DER ER SANDSYNLIGHED FOR AT FINDE KULTURARVSSPOR

ARKVEST Arkæologi Vestjylland gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i form af spor fra **det middelalderlige Varde**, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

ARKVEST Arkæologi Vestjylland tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsminderet skal straks 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.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

INDSÆT KONKRETE OPLYSNINGER, HVIS DISSE FORELIGGER FRA EN FORUNDERSØGELSE

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen indeholder selvstændige feriehuse til erhvervmæssige udlejning. Erhvervmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet hytter, huse eller campingarealer som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

LANDBRUGSPLIGT

Ved landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

LANDZONE

Lokalplanen erstatter tilladelser efter §35, stk. 1 i planloven, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Slet ovenstående afsnit om Landzone ved bonusvirkning.

Husk at stille betingelser som ved almindelig landzonetilladelse!

LANDZONELOKALPLAN - BONUSVIRKNING

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzone-lokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzone-lokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne landzone-lokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 for så vidt angår de af lokalplanens bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der derfor tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til udstykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, voldanlæg, sø, veje og parkering, samt beplantning og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9.

Overvej hvilke betingelser der er nødvendige!

LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

Hele eller dele af lokalplanområdet er omfattet af

Program for Områdefornyelsen, vedtaget af Byrådet den 25. september 2007.

Hent evt. inspiration om Byfornyelsesbeslutning i Lokalplan 19.01.L01 Ølgod - side 10

LOV OM POSTBEFORDRING (MEST RELEVANT FOR SOMMERHUSE)

Ifølge § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen, at tilvejebringe det for-

nødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra ... om ... (angivelse af hvad tilladelsen eller dispensationen skal gå ud på).

Dette vedrører bl.a. følgende tilfælde:

- Et fredskovpligtigt areal.
- Et areal omfattet af fredning.
- Et areal omfattet af strandbeskyttelseslinien.
- Et areal, der er pålagt landbrugspligt.
- Bygningsfredning
- Bevaringsværdig bygning

Eksempel – bygningsfredning og bevaringsværdige bygninger

LOV OM BYGNINGSFREDNING OG BEVARING AF BYGNINGER

Alle bygningsarbejder herunder nedrivning, ude såvel som inde, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen, når der er tale om fredede bygninger og gårdmiljøer. Dette gælder samt opsætning af lysinstallationer, antenner, parabolantenner og lignende samt skiltning på facader herunder tagflader.

Eksempel – folkekirken

LOV OM FOLKEKIRKEN

Lov om Folkekirken sikrer kirkebygningerne og kirkegårdene inkl. kirkedigerne.

Lov om Folkekirken fastlægger bl.a., at kirkegårdens indhegning og indgangspartier ikke må ændres, omsættes eller nedrives uden tilladelse fra stiftsøvrigheden. Desuden bør det så vidt muligt und-

gås, at der foretages sådanne ændringer i bebyggelsen og beplantningen ved kirken og på kirkegården, at skønhedsværdier, der er knyttet til samspillet mellem kirke, kirkegård og omgivelser, forringes.

Ledningsmaster må ikke anbringes på kirkegården eller i dens hegn. Ledninger må ikke føres henover kirkegården.

Alternativt kan skrives:

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

Lov om folkekirken

Lov om Folkekirken sikrer kirkebygningerne og kirkegårdene inklusiv kirkedigerne.

Lov om Folkekirken fastlægger bl.a., at kirkegårdens indhegning og indgangspartier ikke må ændres, omsættes eller nedrives uden tilladelse fra stiftsøvrigheden. Desuden bør det så vidt muligt undgås, at der foretages sådanne ændringer i bebyggelsen og beplantningen ved kirken og på kirkegården, at skønhedsværdier, der er knyttet til samspillet mellem kirke, kirkegård og omgivelser, forringes.

Ledningsmaster må ikke anbringes på kirkegården eller i dens hegn. Ledninger må ikke føres henover kirkegården.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER (tjek).

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

- Dok. om xxxxx

Der er endvidere xx deklARATION, der strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokument:

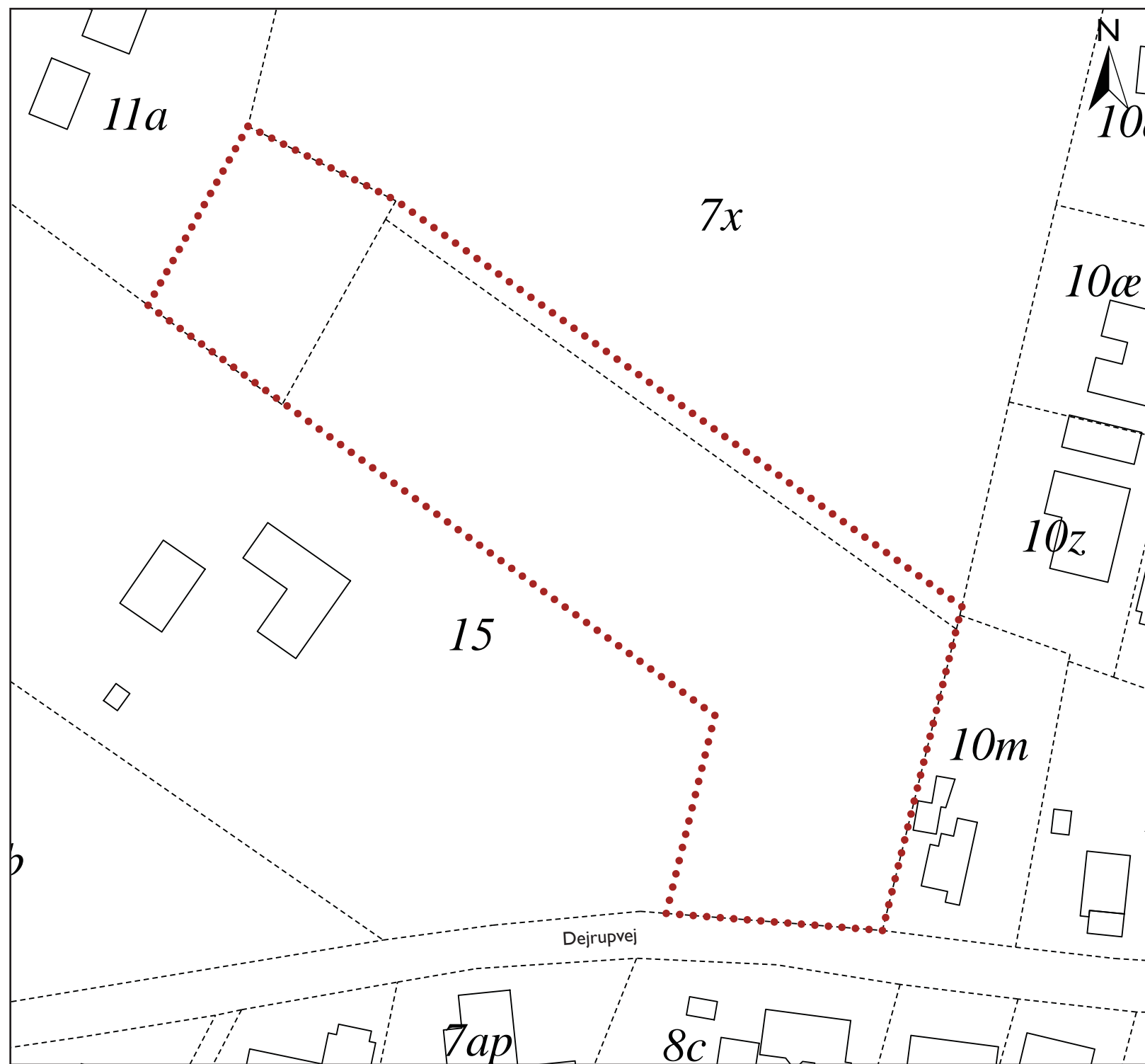
REDEGØRELSE

- Dok. om xxxxx mv. af dato/løbenummer.

Deklaration Dok. om xxxxx aflyses, da den strider imod lokalplanen.

I forhold til forsyningsledninger mv. er det en god ide, at indtegne forsyningsledninger og de tilhørende beskyttelseszoner på Kortbilag 2: Eksisterende forhold, samt skrive mål på. Derudover bør det beskrives, at der indenfor beskyttelseszoner ikke må bygges, foretages plantering af træer eller buske med dybtgående rødder o.l. som kan være til hindrer for adgang til samt vedligeholdelse af forsyningsledningen.

Lokalplan 17.01.LXX
Kortbilag I
Lokalplanaafgrænsning



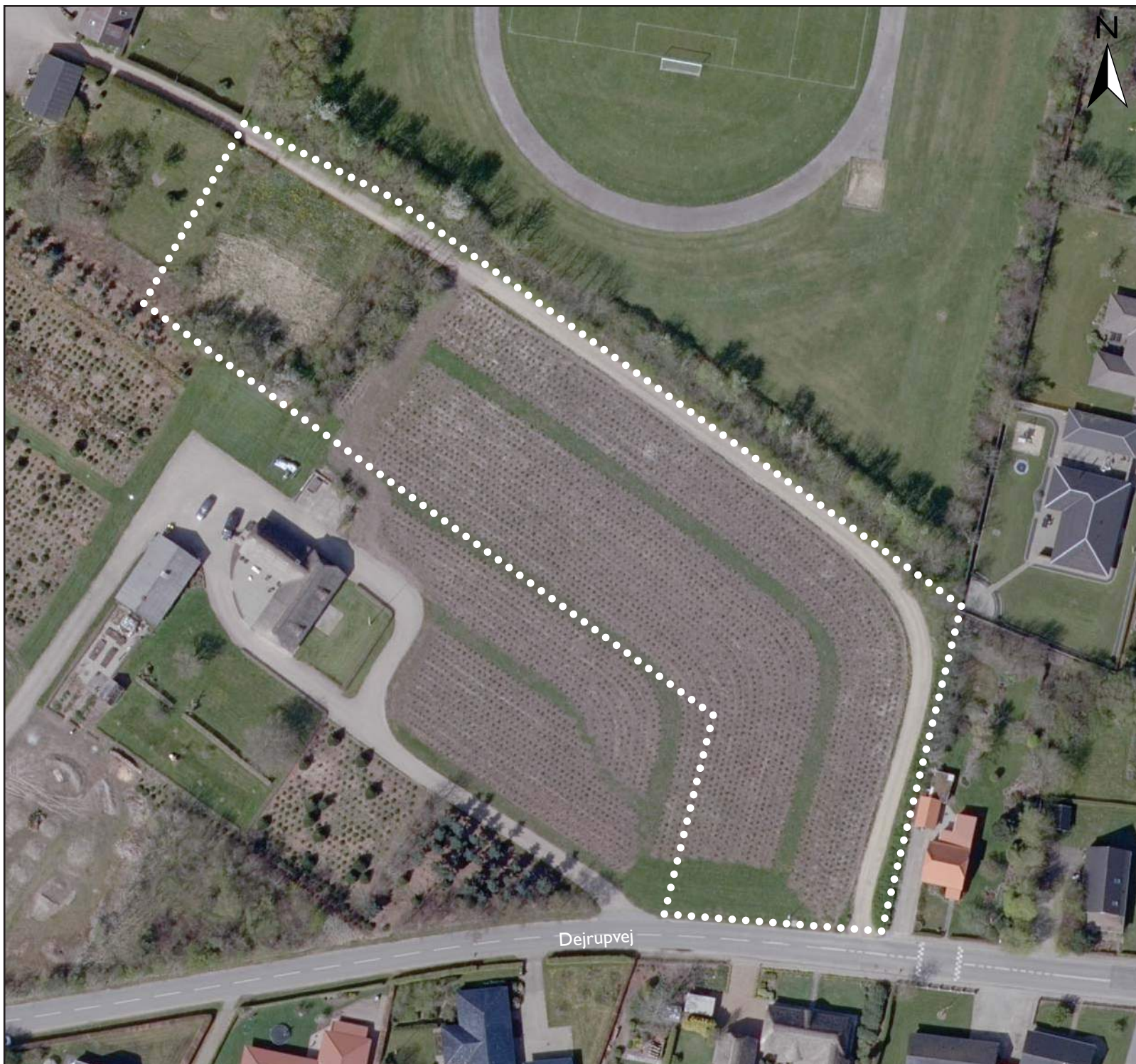
Signaturforklaring
●●●● Lokalplanaafgrænsning



Lokalplan 17.01.LXX

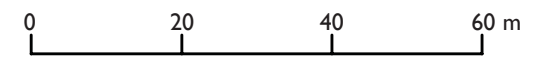
Kortbilag 2

Eksisterende forhold



Signaturforklaring

○ ○ ○ ○ Lokalplanafgrænsning



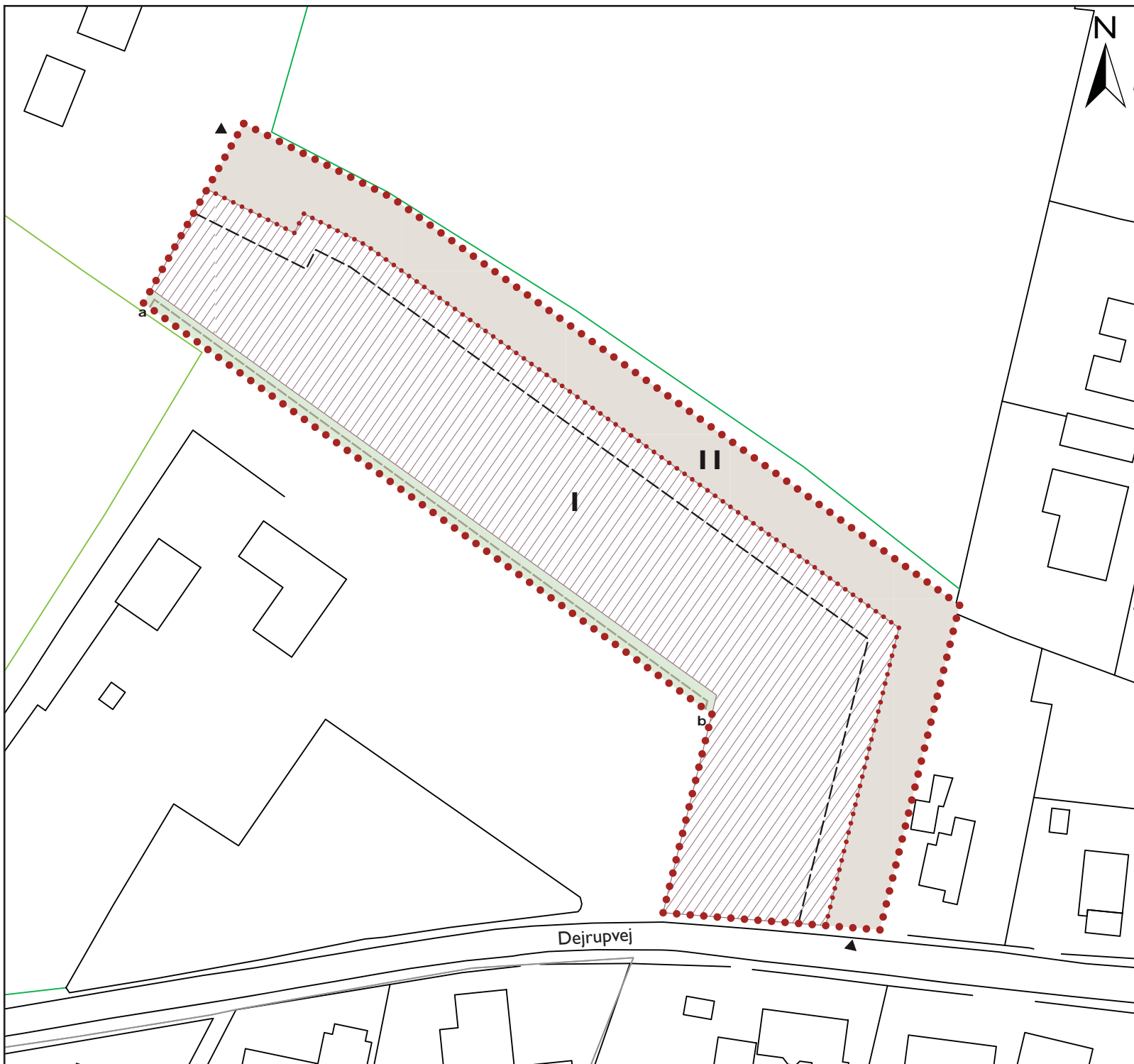
Målforhold 1:1000 (A4)

Maj 2017

Lokalplan 17.01.LXX

Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplanaafgrænsning
- Delområdegrænse
- II Delområdenummer
- ▨ Udstykningsmodul
- - - Facadebyggelinje
- Vejareal
- Fælles opholdsareal
- - - Udlagt sti
- ▶ Vejadgang



Lokalplan 17.01.LXX

Kortbilag 4

Illustrationsplan



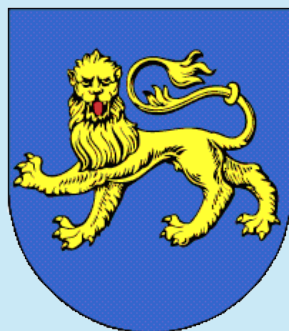
Signaturforklaring

••••• Lokalplanafgrensning



Målforhold 1:1000 (A4)

Maj 2017



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.