

LOKALPLAN

# 23.03.L05

Boliger og butik syd for Søndermarksvej i Varde

## FORSLAG

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



## OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til lokalplan 23.03.L05 i offentlig høring i 8 uger, fra den **XX. XXX** 2016 til den **XX. XXX** 2016.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan etableres erhverv langs Søndermarksvej og åben/lavt boligbebyggelse syd for erhvervsområdet.

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 2016**

Bidrag kan sendes på mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk) eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 23.03.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 of-

fentliggjorte 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

LOKALPLANENS INDHOLD .....	4
BAGGRUND OG FORMÅL .....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	5
EKSISTERENDE FORHOLD .....	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	7
§ 4. Udstykning .....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	13
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	16
§ 9. TEKNISKE ANLÆG .....	19
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	20
§ 11. GRUNDEJERFORENING .....	20
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT .....	21
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT .....	21
§ 14. RETSVIRKNINGER .....	21
§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....	22
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	24
FORHOLD TIL ANDRE PLANER .....	25
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	27
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	30
SERVITUTTER .....	30

## BILAG

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

KORTBILAG 2 - LOKALPLANKORT

KORTBILAG 3 – ILLUSTRATIONSPLAN

**UDBYGNINGSAFTALE**

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på:

- + at udlægge et delområde til erhvervsformål for ikke miljøbelastende erhverv;
- + at muliggøre etablering af detailhandel til forsyning af lokalområdet;
- + at udlægge et delområde til boligformål i åben/lav bebyggelse i form af fritliggende villaer.
- + at udlægge et delområde til boligformål i tæt/lav bebyggelse i form af række-, klynge-, kæde, dobbelthuse og lignende.
- +

Der må inden for lokalplanområdet ikke:

- + foregå oplag eller henstilling af uindregistrerede køretøjer, større lystbåde eller lignende;
- + plantes invasive arter, der kan fortrænge områdets naturlige bevoksning.

Hovedideen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre:

- + en overordnet samlet helhed i bebyggelsen ved bestemmelser om bebyggelsens størrelse, placering og udseende samt hegning med levende hegn mod veje, stier, fællesarealer og omgivende arealer.

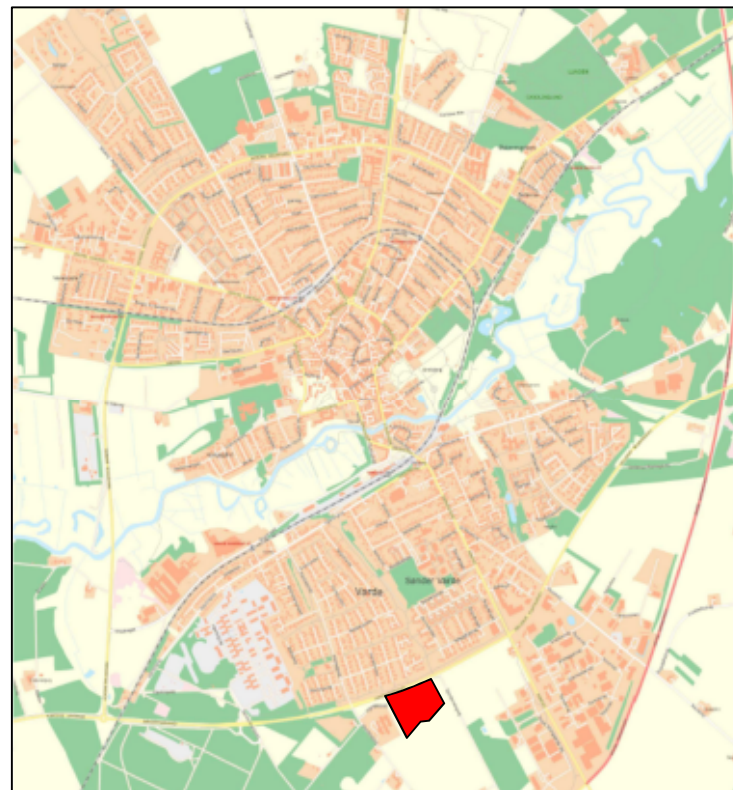
Realiseres lokalplanen vil dette betyde:

- + at der på egen grund skal etableres parkering, som opfylder behovet og forebygger uhensigtsmæssig parkering langs områdets veje;
- + at ny bebyggelse ikke kan ibrugtages, før den er forsynet med vejbetjening samt tilsluttet el-, vand-, varme- og spildevandsforsyning.

### BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre om at udbygge arealet med erhverv i form af dagligvarehandel, ikke miljøbelastende erhverv og boliger. Byrådet har valgt at imødekomme anmodningen, da udbygningen her understøtter byrådets overordnede strategi for udvikling af Varde.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af detailhandel til områdets lokale forsyning samt ikke miljøbelastende erhverv. Lokalplanen skal endvidere muliggøre en udbygning med boliger. Lokalplanen skal sikre området en funktionel og trafikssikker vejbetjening.



Lokalplanområdets beliggenhed i Varde



## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger ved Søndermarksvej i den sydlige del af Varde.

Området afgrænses mod nord af Søndermarksvej og mod øst af et areal med regnvandsbassiner op mod Søndervangvej. Mod vest afgrænses lokalplanen af Privathospital Varde, og mod syd følger afgrænsningen matrikelskel.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 6,4 ha, og omfatter en del af matr. nr. 29bi Varde Markjorder.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-  
området

### Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes ved planens udarbejdelse som landbrugsjord.

### Zoneforhold

Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bebyggelse eller andre anlæg i området.

### Landskab og natur

Landskabet er præget af landbrugsdrift uden anden særlig bevoksning i området.

Terrænet stiger mod sydøst - ca. 6 m fra nordvestlige hjørne til sydøstlige hjørne.

### Trafikale forhold

Området vejbetjenes i dag fra Skadehøjvej via Hjertensvej. Omfartsvejen Søndermarksvej nord for området er præget af meget trafik og høj hastighed. Søndervangvej mod øst er en mindre grusvej uden særlig trafik.

### Miljø

Området er påvirket af støj fra trafikken på Søndermarksvej og støjkonsekvensområdet fra Varde Kasernes skydebane strækker sig ind over området.



Luftfoto med lokalplanafgrænsning

Lokalplan-  
områdets  
omgivel-  
ser

Nord for Søndermarksvej ligger et større boligområde, som er forbundet med lokalplanområdet med en sti under vejen. Mod øst adskiller regnvandsbassiner og Søndervangvej lokalplanområdet fra et fremtidigt byudviklingsområde øst for Søndervangvej. Vest for området ligger et privathospital, mens området mod syd udgøres af åbent land. Her er etableret tre store bakker, som om vinteren anvendes til kælkebakker.

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 erhvervsformål og boligformål

**at** muliggøre etablering af detailhandel for områdets daglige forsyning

**at** sikre en funktionel og trafiksikker vejbetjening, og

**at** muliggøre vejforbindelse til områdets fremtidige udbygning.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter del af matrikel 29bi, Varde Markjorder samt alle parceller, der efter den 01.01.2016 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanen opdeler området i tre delområder, som vist på kortbilag 1 og 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål.
- 3.2 I delområde 1 kan der etableres erhverv, som ikke medfører væsentlig miljøbelastning af omgivelserne og omfattes af virksomhedsklasse 1-2 i henhold til "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004. Det kan fx være kontorer, lager, klinikker, elektronikværksteder og butikker.
- 3.3 Inden for delområde 1 kan der etableres detailhandel i form af butik med dagligvarer til lokalområdets daglige forsyning.
- Der kan i tilknytning til butik etableres tankanlæg for salg af motorbrændstof.
- 3.4 Udover som beskrevet i § 3.2 og § 3.3 må der ikke etableres detailhandel i området.
- 3.5 I delområde 2 kan der etableres boliger i åben/lav bebyggelse i form af fritliggende villaer.

#### Ad 3.2: Virksomhedsklasser

Følgende virksomhedsklasser refererer til Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", 2004. Heri findes mere uddybende beskrivelser af virksomhedsklasserne.

Virksomhedsklasse	Planlægningsafstand til miljøfølsom anvendelse	Eksempler på virksomheder inden for klassen
1	0 m	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
2	20 m	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre, indendørs værksteder. Kan indplaceres i boligområder.

Vær opmærksom på at disse afstande kun er planlægningsafstande. Virksomhederne skal i alle tilfælde opfylde miljølovens gældende grænseværdier uanset hvilken virksomhedskategori, som de er placeret i.

## BESTEMMELSER

- 3.6 I delområde 3 kan der etableres boliger i tæt/lav bebyggelse i form af række-, kæde-, klynge og dobbelthus eller lignende.
- 3.7 Der kan i fra boliger i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
- virksomheden drives af den, som bor på den pågældende ejendom;
  - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
  - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
  - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
  - reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.
- 3.8 Inden for delområde 2 må de arealer, som på kortbilag 2 er markeret til fri- og opholdsarealer, ikke bebygges.
- Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.9.
- Det fri- og opholdsareal, som på kortbilag 2 er markeret med mulighed for fremtidig vejforbindelse, vil overgå til dette formål, når udbygningen af lokalområdet mod syd giver behov for vejforbindelsen.
- 3.9 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles husstands vindmøller.

## REDEGØRELSE

Ad 3.7: 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.

Ad 3.8: Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning



## § 4. Udstykning

- 4.1 Grunde til erhvervsformål i delområde 1 må ikke udstykkes mindre end 1.500 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Grunde til boligformål i åben/lav bebyggelse i delområde 2 må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Grunde til boligformål i tæt/lav bebyggelse i delområde 3 må ikke udstykkes mindre end 300 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Grunde til boligformål i tæt/lav bebyggelse i delområde 3 kan udstykkes som storparceller med flere boliger pr. ejendom.
- 4.5 Udstykning inden for delområde 2 skal ske i overensstemmelse med det på kortbilag nr. 3 viste udstykningsprincip.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKE- RING

### VEJADGANG

- 5.1 Tilkørsel til lokalplanområdet må kun ske i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Det fri- og opholdsareal, som på kortbilag 2 er markeret med mulighed for fremtidig vejforbindelse, skal overgå til dette formål, når udbygningen af lokalområdet mod syd giver behov for vejforbindelsen.

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

**VEJBREDDE OG VENDEPLADSER**

- 5.3 Stamvejen A-B, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 15 m med en kørebanebredde på mindst 7 m.

Vejen skal udformes, så der kan etableres en hensigtsmæssig tilslutning til vejens videreførelse for betjening af fremtidig udvikling af arealerne syd og øst for lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Langs stamvejen skal der etableres en fælles cykelgangsti i begge sider af vejen i en bredde af 2,25 m. Mellem vej og sti skal der ligge en 1 m bred græsribat.

- 5.4 Vejene C-D, E-F og G-H, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Langs disse boligveje skal der enten etableres stianlæg til gående eller vejene skal udlægges som stillevej eller som lege- og opholdsarealer.

- 5.5 Blinde veje skal udføres med vendeplads. Vendepladser skal dimensioneres, så de min. opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.

**BELÆGNING**

- 5.6 Veje skal udføres med kørefast belægning af asfalt eller belægningssten, der kan tåle trafikbelastningen.

**BELYSNING**

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

Belysning af boligveje, fællesarealer og stier i delområde 2 skal ske med parkarmaturer med en lyspunktshøjde på max 3,5 m.

Ad 5.3 og 5.4 Bestemmelserne skal sikre hensigtsmæssig og trafiksikker betjening af såvel lokalplanområdet og på sigt tilliggende byområder. Vejene skal etableres i overensstemmelse med vejloven i samråd med kommunens vejmyndighed.

Ad 5.5 Der skal sikres mulighed for at flyttebiler, skraldevogne, distributionsbiler og lignende kan betjene området.

Al belysning skal være nedadrettet.

### PARKERING

5.8 Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til mindst:

- 2 parkeringspladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse
- 1 parkeringsplads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse med areal reserveret til yderligere ½ plads pr. bolig, der kan etableres, hvis der bliver behov for det.
- Handicapparkering ved tæt/lav bebyggelse svarende til bygningsreglementets bestemmelser
- 1 parkeringsplads pr. 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal.
- 1 parkeringsplads pr. 30 m<sup>2</sup> butiksareal.

Antal handicapparkeringspladser til erhverv eller butik:

P-pladser i alt	Handicap-p til alm. biler	Handicap-p til kassebiler
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2

5.9 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser.

### STIER

5.10 Stien a-b, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 5 m og anlægges i en bredde

Ad 5.8: Det er vigtigt, at varekørsel mv. til dagligvarebutikken kan foregå på en sådan måde, at der ikke foregår bakkemanøvrer med lastbiler i kundeområder.

af mindst 3 meter.

Stien langs Hjertensvej forlænges og kobles til det øvrige sti- og vejnet i lokalplanområdet.

Der skal etableres stianlæg langs stamvejen og boligvejene med forbindelse til de to eksisterende stiunderføringer under Søndermarksvej jf. 5.3 og 5.4.

- 5.11 Der udlægges en stiforbindelse fra Hjertensvej til boligområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

## **§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **BEBYGGELSENS PLACERING**

- 6.1 Bebyggelse i delområde 1 skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier 10 m fra vejskel mod Søndermarksvej og 5 m fra vejen A-B, som er markeret på kortbilag 2.
- 6.2 Bebyggelse inden for delområde 2 skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier 5 m fra vejskel mod vejen A-B, som er markeret på kortbilag 2.
- 6.3 Bebyggelse inden for delområde 3 skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier 10 m fra vejskel mod Søndermarksvej og 5 m fra vejen A-B, som er markeret på kortbilag 2.

### **BEBYGGELSENS OMFANG**

- 6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:
- 60 % for bebyggelse til erhverv i delområde 1
  - 30 % for bebyggelse til boliger i åben/lav bebyggelse
  - 40 % for boliger i tæt/lav bebyggelse i op til 1½

etage

- 45 % for boliger i tæt/lav bebyggelse i 2 etager.

6.5 Bebyggelse må højst opføres i to etager.

6.6 Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over eksisterende terræn.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

6.7 Butikker til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 1.000 m<sup>2</sup>. Hvis en kommende ændring af planloven åbner for større butiksareal, kan butikken have et areal på højst 1.500 m<sup>2</sup>.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### FACADEMATERIALER OG -FARVER

7.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur, i gul eller rød tegl, indfarvet beton, som pudset eller som træbeklædt.



Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas, zink, stål, kobber og aluminium.

7.2 Bygningers ydermur skal inden for delområde 2 fremstå i en af farverne hvid, sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svenskrød, engelsk rød, rød okker, rå siena, okker, vogngrøn samt i disse farvers blanding med sort og hvid.

Træ og tegl kan også fremstå i deres naturlige farver.

Ad § 6.5 og § 6.6: Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens, skal medregnes, mens arealer til personalefaciliteter < 200 m<sup>2</sup> ikke skal medregnes.

Ad 7.1:

Farve	NCS farvekode	Vejledende eksempel <sup>1)</sup>
Rå umbra	S6020-Y30R	
Brændt umbra	S7510-Y80R	

## BESTEMMELSER


7.3 Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

7.4 Træbygninger må ikke opføres som bjælkehuse.

### TAGMATERIALER

7.5 Tage med mere end 10° hældning kan udføres med røde, gule, sorte, grå eller brune teglsten samt betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx Eternit) i sort eller

## REDEGØRELSE

Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Svenskrød	S5040-Y80R	
Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	
Vogngrøn	S8010-B70G	

*\*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort.*

Ad 7.5: "Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget, men virker primært som forsinkelse i forbindelse med større ned-



## BESTEMMELSER

grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.

Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

- 7.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer.

### PARABOLANTENNER

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

Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således, at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

### TEKNISKE BYGNINGSDELE

- 7.8 Inden for delområde 1, skal tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort. Solenergianlæg skal desuden fremstå matte og antirefleksbehandlede.

### SKILTE

- 7.9 Skiltning og reklamering i delområde 1 skal foregå efter følgende retningslinier:

- Ved hver virksomhed kan der opstilles ét skilt på

## REDEGØRELSE

børsmængder. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

Ad 7.6: Glanstal i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994.

maksimalt 4 m<sup>2</sup>. Skiltet må ikke være højere end 7 m over terræn.

- Ved stikveje kan der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m<sup>2</sup> pr. virksomhed og højst være 1,8 m højt.
- Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 3 m<sup>2</sup> pr. 25 m facade.
- Der kan til hver virksomhed i området opstilles højst 3 flagstænger, som ikke må være højere end 12 m.
- Alle flagstænger i området skal placeres harmonisk som én samlet helhed – fx på linie eller i grupper.

7.10 Der må ikke foregå kommerciel skiltning inden for delområderne 2 og 3.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### OPHOLDSAREAL

8.1 Der skal inden for delområde 1 etableres og indrettes udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhverv.

Udendørs opholdsarealer skal have en størrelse, være placeret og indrettet så de er egnede til formålet.

8.2 Inden for delområde 2, skal der etableres fælles fri- og opholdsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

8.3 Der skal inden for delområde 3 etableres udendørs, fælles opholdsareal, svarende til mindst 50 % af etagearealet.

Udendørs opholdsarealer skal have en størrelse, være placeret og indrettet så de er egnede til formålet.

Ad 8.1 og 8.3: Fælles- fri- og opholdsarealer skal være solbeskinnede på relevante tidspunkter, have en størrelse, så der kan placeres borde, bænke og lignende, ligesom de ikke må være urimeligt belastede af fx støj fra trafik eller maskiner.

Ad 8.1, 8.2 og 8.3: Andel af fælles opholdsarealer kan medregnes i bebyggelsesprocent og grundstørrelse jf. bygningsreglementets beregningsregler.

- 8.4 Arealer, der er udlagt som reservation for fremtidige parkeringspladser jf. § 5.8 eller som fremtidige vejforbindelse jf. § 5.2, kan indtil de tages i anvendelse til dette formål anvendes som fri- og opholdsareal.

#### HEGN OG BEPLANTNING

- 8.5 Området mellem byggelinie og vejskel skal i delområde 1 og 3 henligge som græsareal og må ikke anvendes til parkering, udstilling, reklamering eller oplag.

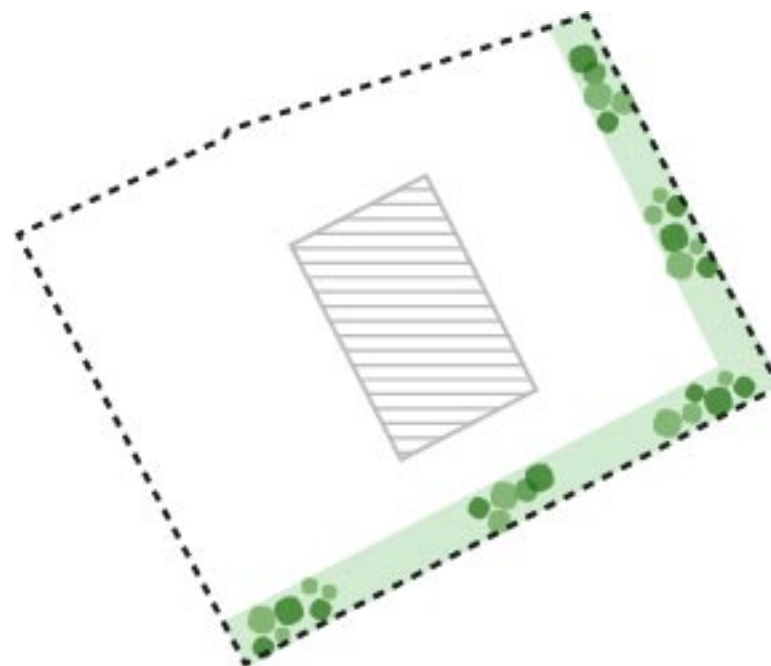
Her kan dog etableres vej, sti eller støjværn som vist på kortbilag 2.

- 8.6 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn. Hegnet skal placeres på egen grund, min. 40 cm inden for skel.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimalt samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.

På skråninger mod regnvandsbassin og parcelhusgrunde skal placeres grupper á 5-7 solitærtræer bestående af hjemmehørende arter med en placering i princippet som vist i margin til højre.

- 8.7 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes plantearter, som er opført på Miljøministeriets liste over



Ad 8.6: Principiel placering af træer på skråningsanlæg omkring butik i delområde 1.

Ad 8.7: Invasive arter jf. Miljøministeriets liste:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynke-ambrosie

invasive arter.

### TERRÆNREGULERING

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

Inden for delområde 1 kan der foretages terrænregulering på op til 3 m, dog maksimalt til samme niveau som Søndermarksvej har på denne strækning.

Skråningsanlæg skal anlægges med en max hældning på 1:1,5.

Terræनुdligning 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.

Hældning på stier skal følge gældende regler for handicapadgang mv.

### AFFALDSHÅNDTERING

- 8.9 Der kan i området indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer.

- 8.10 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

(Ambrosia artemisiifolia), Canadisk bakkestjerne (Conyza canadensis), Contortafyr/Klitfyr (Pinus contorta), Engelsk vadegræs (Spartina anglica), Glansbladet hæg (Prunus serotina), Gul kæmpekalla (Lysichiton americanus), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (Solidago canadensis) og Sildig gyldenris (Solidago gigantea)), Japansk pileurt (Fallopia japonica), Kæmpe-balsamin (Impatiens glandulifera), Kæmpebjørneklo (Heracleum mantegazzianum), Kæmpe-pileurt (Fallopia sachalinensis), Mangebladet lupin (Lupinus polyphyllus), Pastinak (Pastinaca sativa), Rød hestehov (Petasites hybridus), Rynket rose (Rosa rugosa).

Ad 8.8: Terrænet i området falder jævnt mod øst og det er vigtigt, at terrænregulering og byggemodning sker med respekt for det eksisterende terræn.

Ad 8.9: Etablering, placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til kommunens dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande.

Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Din Forsyning. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

**OPLAG**

- 8.11 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer, varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, større lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.
- 8.12 Veje og pladser for kørsel med eller parkering af motor-køretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer i delområde 1 skal udføres med en fast, tæt belægning, som muliggør opsamling af overfladevand.

**STØJAFSKÆRMNING**

- 8.13 Hvis det viser sig nødvendigt at etablere støjafskærmning for at overholde gældende støjgrænser mod Søndermarksvej, skal den etableres som
- en organisk formet vold med lav hældning, som skal være græsklædt og beplantet med en tæt buskbeplantning bestående af syren, skovæble, klitrose eller lignende buske med hvidlig/lilla blomstring, eller
  - en støjvæg, som skal fremstå grøn, beplantet med klatreplanter.

**§ 9. TEKNISKE ANLÆG**

- 9.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

Ad 8.8 Små både som kanoer, kajaker, joller må gerne henstilles, mens større motor- og sejlbåde må henvises til anden placering.

Ad 8.10: Bestemmelsen skal forebygge, at der sker nedsivning af miljøfarlige stoffer til grundvandet eller forurening af jorden.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BE- BYGGELSE

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning i det omfang, at bygningen skal forsynes.\*
- Der er anlagt veje, stier, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.
- Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.7 og pkt. 8.8.
- Der er etableret støjafskærmning, som beskytter bebyggelsen, hvis det er påkrævet for at overholde vejledende grænseværdier for støjbelastning.
- Hverken butik eller boliger må etableres før der er etableret støjafskærmning ved forsvarets skydebane, som medfører, at støjkrav for boligområder kan overholdes.

## § 11. GRUNDEJERFORENING

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

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

11.2 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.

Ad 10.1: Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.



- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.4 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområdet, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

## **§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT**

- 12.1 Lokalplan 40 endelig godkendt d. 2. december 2008 af Varde Byråd ophæves inden for lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

## **§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT**

- 13.1 Der er ingen servitutter, som aflyses med lokalplanen.

## **§ 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.

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 RETS- VIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen

## BESTEMMELSER

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 forslagens offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

## REDEGØRELSE

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm 2016.

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 40.

### KOMMUNEPLAN



*Kommuneplan 2013, Varde Kommune*

#### *Rammebestemmelser*

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 23.03.B18 til boligformål for tæt/lav og åben/lav bebyggelse samt 23.03.C07 til centerformål for hospital, liberale erhverv, hotel, kurbad og lignende i Varde Kommuneplan 2013.

Kommuneplanen giver ikke mulighed for at den anvendelse, som lokalplanen beskriver. Derfor ledsages lokalplanen af tillæg 34 til kommuneplanen, der muliggør lokalplanen og sikrer opfyldelsen af kommuneplanens krav om, at lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen af de tre eksisterende rammeområder 23.03.C07, 23.03.B18 og 23.03.R07 samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

Rammebestemmelserne for rammeområde 23.03.C07 fastlægger områdets anvendelse til centerformål. Området kan herefter benyttes til offentlige og private erhvervsformål i form af hospital, liberale erhverv, hotel, kurbad/wellnesscenter, enkeltstående dagligvarebutik med tankstation og tæt-lavt boligbyggeri.

Rammebestemmelserne for rammeområde 23.03.B18 fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af åben lavt eller tæt lavt boligbyggeri.

Rammebestemmelserne for rammeområde 23.03.R07 ændres ikke.

#### *Drikkevandsinteresser*

Lokalplanområdet ligger inden for et område med almindelige drikkevandsinteresser ifølge nye udpegninger.

Lokalplanen muliggør etablering af tankanlæg for brændstofsalg. Der stilles her krav om etablering af belægning med opsamling af overfladevand samt evt. spild med olie/benzinudskiller, der sikrer mod nedsivning til jord og/eller grundvand. Den øvrige anvendelse til boliger og ikke miljøbelastende erhverv medfører ikke risiko for grundvandet.

På den baggrund vurderes lokalplanen ikke at udgøre en væsentlig risiko for drikkevandsinteresserne.

#### *Detailhandelsplanlægning*

Varde Kommune vurderer, at det er relevant at give mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik ved Søndermarksvej, da det pågældende lokalområde i byen er underforsynet med muligheder for dagligvarehandel.

I Varde Syd bor ca. 5.100 personer, og deres muligheder for dagligvarehandel er begrænset til 2 butikker, der er placeret i periferien af Varde syd – dels i den nordlige ende som del af

## REDEGØRELSE

midtbyafgrænsningen, dels i den østlige ende som del af et lokalcenter. Den foreslåede placering ligger, så den både sikrer bedre dækning af den vestlige del af Varde syd, og samtidig dækker den det store udviklingsområde mod syd, hvor der i de kommende år vil blive udstykket mange nye boliger – i første omgang ca. 100 grunde til åben- og tæt/lav bebyggelse. En butik i området vil gøre det nye boligområde endnu mere attraktivt, hvorved kundegrundlaget for butikken bliver selvforstærkende.

På nuværende tidspunkt er der 2 supermarkeder og 5 dagligvarebutikker i Varde, heraf ligger 2 i Varde syd. Det vurderes derfor, at Varde pt. er underrepræsenteret med dagligvarebutikker – ikke mindst fordi turismetrafik og Vardes opland gør, at dagligvarehandlen må forventes højere end kun at svare til byens egen handel. På den baggrund vurderes det ikke, at en ny dagligvarebutik vil være i modstrid med kommuneplanens mål om at butikker skal placeres i bymidten. Placeringen vil styrke lokalområdets muligheder for handel, og placeringen må kun forventes at have begrænset negativ indvirkning på butikshandlen i midtbyen. Den foreslåede placering ligger endvidere mere end 500 meter fra nærmeste dagligvarebutik i lokalcentret i Varde Syd. En ny butik forventes kun at få begrænset negativ indvirkning på lokalcentret i Syd, da vejstrukturen i området gør, at oplandet til den nye butik primært vil være de boliger, der ligger op mod Plantagevej og dermed ligger længst væk fra lokalcentret.

Trafikmæssigt deler Søndermarksvej det eksisterende og det nye boligområde, som begge indgår i butikkens opland. Ved placering tæt på Søndermarksvej ligger butikken tæt tilgængelig for begge områder ikke mindst i kraft af at Søndermarksvej er indgangsvej til begge områder. Hermed ligger området også på den naturlige hjemvej for områdets borgere, hvor mange pendlere til arbejde uden for Varde, hvilket understøtter vurderingen af, at placeringen dækker det lokale behov. Den konkrete placering ligger tættest muligt på tunnelforbindelsen under Søndermarksvej, hvorved cyklister og fodgængere sikres bedst mulige adgangsforhold til dagligvarebutikken.

Varde by har mange indpendlere og gennemkørende turister, som også ønsker at handle dagligvarer i Varde. Den konkrete

placering sikrer, i lighed med placeringen af byens øvrige dagligvarebutikker, endvidere nem adgang for andre end områdets befolkning, hvorved kundegrundlaget vil styrkes yderligere, ligesom unødvendig kørsel begrænses ind i boligområderne.

### *Udpegninger*

Området er i kommuneplanen udpeget som støjramt fra skydebane. Se 'Støjforhold' s. 26.

## UDVIKLINGPLAN

Området er omfattet af udviklingsplanen for Varde Syd.

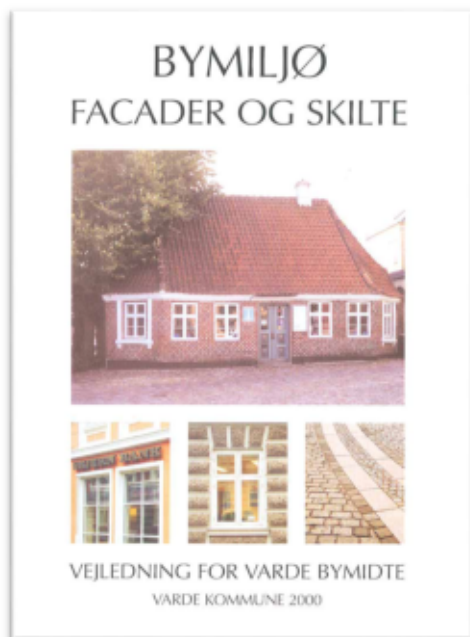
Planlægningen er i tråd med de overordnede træk i udviklingsplanen, og kan indpasses som et element i planens strategiske sigte.



## FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte men vejledningens retningslinier kan anvendes som inspiration i forbindelse med opsætning af skilte og reklamer.





*Vejledning for Varde bymidte*

### **VANDEFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Din Forsyning.

### **VARMEFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes.

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.

### **SPILDEVANDSPPLAN**

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

### **TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN**



Lokalplanområdet er i overensstemmelse med de overordnede mål i Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

## **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 pro-

## REDEGØRELSE

grammer.

De væsentlige påvirkninger kommer fra den trafik, som dels den øgede aktivitet i området vil generere og dels den eksisterende trafik på Søndermarksvej. Som beskrevet ovenfor vurderes det, at disse forhold kan håndteres med miljølovens, færdselslovens og planlægningens krav til områdets udformning, så de ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger i eller uden for lokalplanområdet. Det vurderes dog, at den ønskede løsning med etablering af en ny tilslutning til Søndermarksvej vil påvirke fremkommeligheden og sikkerheden på Søndermarksvej.

Varetilkørsel til dagligvarebutik kan medføre støjpåvirkning. Aflæsningsrampe vil kræves afskærmet, så støjen ikke påvirker nærliggende boliger.

Støjkonsekvensområdet fra Varde Kasernes skydebane strækker sig ind over området. Der er derfor lavet en aftale mellem Forsvaret, udstykker og Varde Kommune om reduktion af støjen ved etablering af støjafskærmende foranstaltninger ved skydebanen. Støjkonsekvenszonen kan herefter indskrænkes.

### **INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSSESOMRÅDE – 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 godt 1 km fra nærmeste Natura 2000-område, som ligger omkring Varde Å. 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.

### **KYSTLOVEN**

Kystnærhed Området ligger uden for kystnærhedszone og kystnær byzone.

### **NATURBESKYTTELSSESLOVEN**

Lokalplanområdet omfatter ikke beskyttede naturtyper eller byggelinier til å, sø, skov, fortidsminde mv. Umiddelbart syd for området findes et overdrev (kælkebakken), som ikke vil blive påvirket, da der ikke sker en fysisk indgriben i arealet.

### **JORDFORURENINGSLOVEN**

Byzone I Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet. Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Der er ikke registreret jordforurening i området.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Varde Kommune.

### **STØJFORHOLD**

Da lokalplanområdet grænser op til Søndermarksvej, 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 58 dB(A). Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

Boligerne i delområde 3, der ligger ud til Søndermarksvej, vil påvirkes af vejstøj. Der skal derfor etableres støjværn mod vejen, som sikrer, at støjbelastningen kan holdes inden for grænseværdierne. Dette indgår i lokalplanen som en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen.

## REDEGØRELSE

Varetilkørsel til dagligvarebutik kan medføre støjpåvirkning. Aflæsningsrampe vil kræves afskærmet, så støjen ikke påvirker nærliggende boliger.

Støjkonsekvensområdet fra Varde Kasernes skydebane strækker sig ind over området. Der er forbud mod planlægning af støjfølsomme områder inden for støjkonsekvensområdet. Der er derfor lavet en aftale mellem Forsvaret, udstykker og Varde Kommune om reduktion af støjen ved etablering af støjafskærmende foranstaltninger ved skydebanen. Støjkonsekvenszonen kan herefter indskrænkes.

### VEJLOVEN

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

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

Vejene må ikke anlægges eller tages i brug før godkendelse af vejprojektet foreligger.

### UDBYGNINGSAFTALE

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder f. eks. ved ændring eller udvidelse af anvendelse og de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanforslaget.

Varde Kommune har, fra ejeren af matr. nr. 29bi, Varde Markjorder for den del som ligger i lokalplanområdet, modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale. **Efter forhandling er der udarbejdet et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.**

**Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer og optionshaver sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i**

### lokalplanforslaget:

- etablering af krydsning af xxx
- tilslutning af cykelsti

**i overensstemmelse med den skitse, som er udarbejdet af kommunens afdeling for xxx og modtaget af bygherre den xx dato.**

**Aftalen indgår som bilag til lokalplanen.**

### MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

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

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontaktemuseet 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 mulig-

## REDEGØRELSE

vis 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](http://www.arkvest.dk).

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](mailto:post@arkvest.dk).

### LANDBRUGSPLIGT

Der er ikke landbrugspligt på arealet.

Politiet

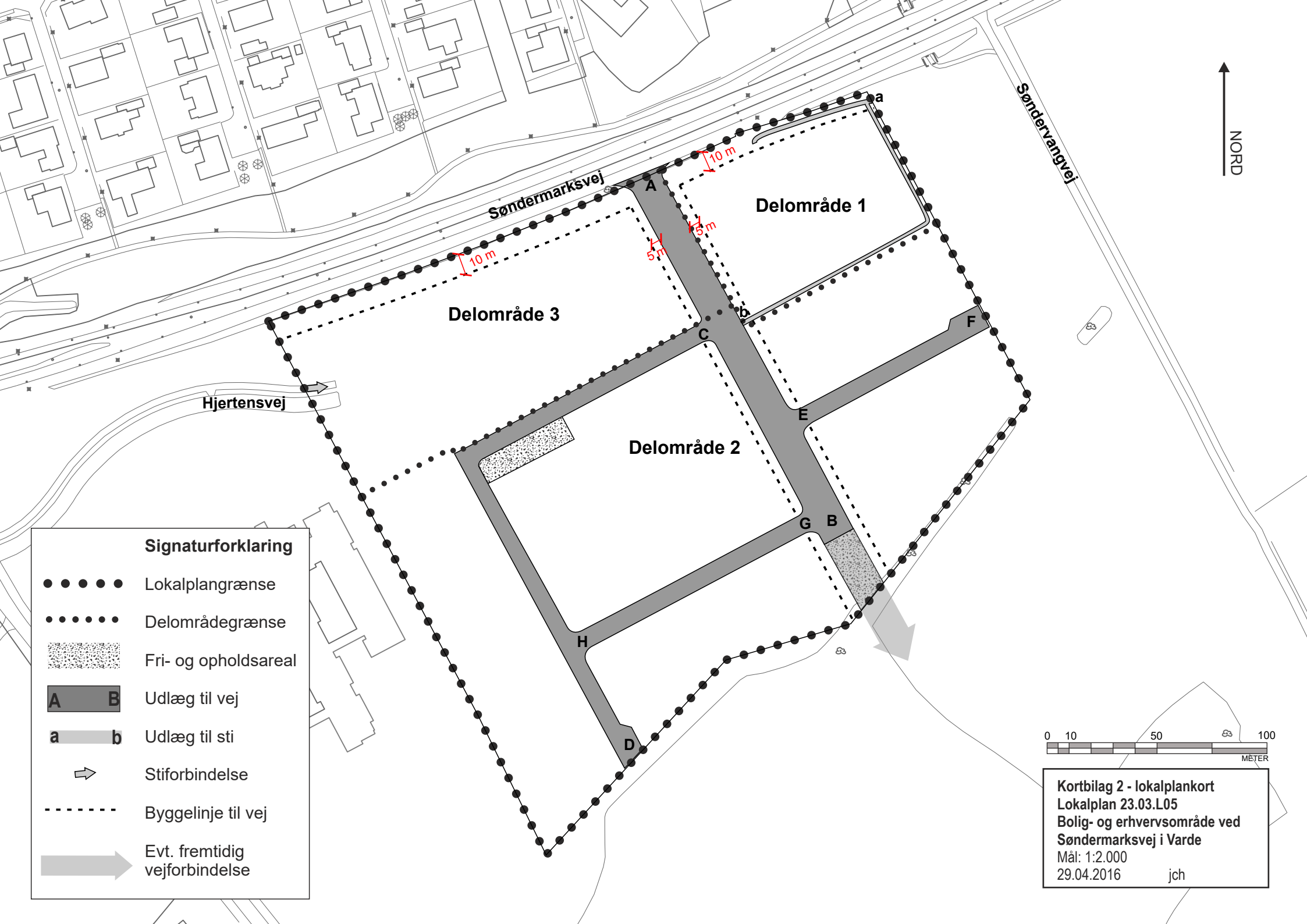
## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

## SERVITUTTER

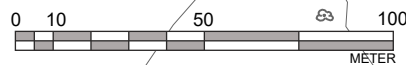
Der er ingen tinglyste servitutter i området.





NORD ↑

Signaturforklaring	
● ● ● ● ●	Lokalplangrænse
● ● ● ● ●	Delområdegrense
▨	Fri- og opholdsareal
<b>A</b> <b>B</b>	Udlæg til vej
<b>a</b> <b>b</b>	Udlæg til sti
➔	Stiforbindelse
- - - - -	Byggelinje til vej
➔	Evt. fremtidig vejforbindelse



**Kortbilag 2 - lokalplankort**  
 Lokalplan 23.03.L05  
 Bolig- og erhvervsområde ved Søndermarksvej i Varde  
 Mål: 1:2.000  
 29.04.2016 jch





NORD

Søndervangvej

Butik med dagligvarer og brændstofsalg

Støjværm

Tæt/lav bebyggelse

Åben/lav bebyggelse

Hjertensvej

Tæt/lav bebyggelse

Åben/lav bebyggelse

Åben/lav bebyggelse

29

Åben/lav bebyggelse

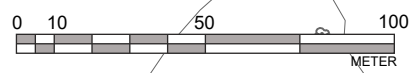
Mulig fremtidig vejforbindelse

Hospital

Åben/lav bebyggelse

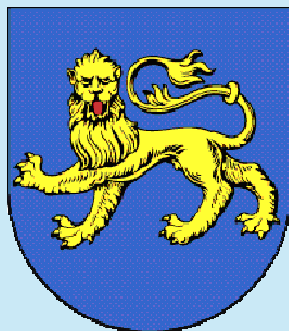
Evt. fremtidig forlængelse.

Åben/lav bebyggelse



Kortbilag 3 - illustrationplan  
Lokalplan 23.03.L05  
Bolig- og erhvervsområde ved Søndermarksvej i Varde  
Mål: 1:2.000  
29.03.2016 jch





## 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.