



LOKALPLAN

# 18.01.L03

Boligområde ved Vesterbækvej i Sig

# FORSLAG

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



## OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 18.01.L03 i offentlig høring i 8 uger, fra **den XX. XXX 20XX til den XX. XXX 20XX.**

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan udstykkes 20-35 nye boliggrunde ved Vesterbækvej i Sig.

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. MMMM 20XX**

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 18.01.L03, 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

BAGGRUND OG FORMÅL .....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	4
EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL .....	6
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE .....	7
§ 4 UDSTYKNING .....	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	9
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	12
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	15
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	20
§ 9 TEKNISKE ANLÆG .....	25
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	26
§ 11 GRUNDEJERFORENING .....	26
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT .....	27
§ 13 AFLYSNING AF SERVITUT .....	27
§ 14RETSVIRKNINGER.....	27
§ 15 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....	28
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	30
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	31
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	32
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	42
SERVITUTTER.....	42

BILAG 1: Eksisterende forhold

BILAG 2: Delmråder

BILAG 3: Byggefelter

BILAG 4: Beplantning

BILAG 5: Illustrationsplan

BILAG 6: Visualisering af boliger i delområde 2



### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for en boligbebyggelse med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- + Lokalplanen skal sikre, at området ned mod ådalen indpasser sig i det eksisterende landskab og beplantning.
- + Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre, at området fremstår som et grønt boligområde med en harmonisk bebyggelse.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at overføre området til byzone og tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udstykke parcelhusgrunde og tæt-lav bebyggelse og fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udformning.

Hensigten er at sikre, at bebyggelsen fremstår grøn og tilpasser sig områdets topologi og naturområderne omkring Varde Ådal.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Sig mellem den nordgående jernbane og Varde Ådal. Området afgrænses af Vesterbækvej mod nord, jernbanen mod vest, landbrugsarealer mod syd og et bredt engområde/vådområde på dalbunden langs Varde Å mod øst.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,8 ha.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 3,8 ha. Der er adgang til området fra Vesterbækvej ad en grusvej, som fører til 4 eksisterende boliger i områdets nordlige del.

Øst og vest for adgangsvejen fremstår området som et åbent græsareal. I lokalplanområdets østligste del skråner terrænet

kraftigt ned mod ådalens bund. Skråningens top ligger i kote ca. 12,5 - 13,0 og ved det østlige skel i kote ca. 6,0 - 7,0.



*Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, set mod nord.*

Den østlige del af området mod Varde Ådal henligger som et uplejet, forholdsvis tilgroet areal i landzone.

Den sydøstlige del af lokalplanområdet rummer en blandet løvtræsbevoksning med høje træer i forskellig alder, mens den nordøstlige del er et åbent græsareal med enkelte buske og træer.

På toppen af skråningen står to rækker markante træer. Den vestligste række er seljerøn, der er plantet i skellet op mod markerne. Den anden række består af bøgetræer, hvoraf en del fremtræder som flerstammede "bøgerøller".



*Eksisterende beplantning i den sydlige del af lokalplanområdet*

## INDLEDNING

- Omkringliggende områder Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og anvendes til boligformål og grønne arealer.
- Området ligger i tilknytning til den eksisterende boligbebyggelse langs Vesterbækvej. Vest for området, på den anden side af jernbanen, ligger et større boligområde, der udgør den sydlige del af Sig.



Figur 1: Byzone ses med rød skravering, lokalplanområdet er markeret med rød streg



Lokalplanområdet set fra Varde Ådal

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 og tæt-lav boligbebyggelse.

**at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg med henblik på at skabe en harmonisk og ensartet bebyggelse.

**at** fastlægge principper for områdets vejstruktur.

**at** tilpasse bebyggelsen områdets topografiske og landskabelige forhold.

**at** sikre at området fremstår som et grønt område.

**at** fastlægge retningslinjer, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning på naturtyper og arter i habitatområde 77 og ikke forringer yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 8b, 8bd, 8 al, 8 aæ, 8ap og en del af 7t Sig By, Thorstrup.

Lokalplanen er udarbejdet med det formål, at overføre området til byzone og tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udstykke parcelhusgrunde og fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udformning.

Hensigten er at sikre, at bebyggelsen fremstår grøn og tilpasser sig områdets topologi og naturområderne omkring Varde Ådal.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere såvel åben-lav som tæt-lav bebyggelse. Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, der opdeler området efter anvendelse og bestemmelser for etablering af bebyggelse. Derudover inddrager lokalplanen et eksisterende boligområde i landzone med det formål at overføre det til byzone.

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

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 omfatter en del af matr.nr. 8b og en del af matr. nr. 8bd, Sig By, Thorstrup.

Delområde 2 omfatter en del af matr. nr. 7t, en del af matr. nr. 8aæ samt en del af matr. nr. 8bd, Sig By, Thorstrup.

Delområde 2A omfatter en del af matr. nr. 7t, Sig By, Thorstrup.

Delområde 3 omfatter matr. nr. 8al, 8ap, en del af matr. nr. 8aæ, en del af matr. nr. 8b og en del af matr. nr. 7t, Sig By, Thorstrup.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse samt fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.

Delområde 1 udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Delområde 2 udlægges til åben-lav boligbebyggelse

Delområde 2A udlægges til naturområde

Delområde 3 udlægges til åben-lav boligbebyggelse

3.2 Ny bebyggelse i delområde 1 skal opføres som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse skal sammenbygges i skel.

Tæt-lav bebyggelse skal placeres inden for de marke-

rede byggegrunde, vist på kortbilag 3.

3.3 Ny bebyggelse i delområde 2 skal opføres som åben-lav bebyggelse\*.

3.4 Delområde 2A skal henligge som naturområde og fremstå med oprindelig vegetation og bevoksning.

3.5 Ny bebyggelse i delområde 3 skal opføres som åben-lav bebyggelse.

## § 4. UDSTYKNING

### Generelt

4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 800 m<sup>2</sup> til åben-lav bebyggelse.

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal udstykkes som:

- selvstændige grunde mellem 300-500 m<sup>2</sup>,

eller

- som sokkelgrunde

eller

- som storparcel

### Delområde 1

4.2 Delområde 1 kan udstykkes som åben-lav eller en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Udstykningen skal ske i overensstemmelse med pkt. 4.1.

\*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.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 20-35 nye grunde i det ubebyggede område i delområde 1 og 2. Derudover gives der mulighed for at udstykke nye åben-lav byggegrunde i delområde 3, som i skrivende stund består af eksisterende boliger.

Der er i delområde 1 mulighed for at bygge både åben-lav og tæt-lave boligbebyggelse. I områdets sydvestlige hjørne er der udpeget 4 grunde, som kan udstykkes til tæt-lav bebyggelse, se kortbilag 3.



Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 3. Dog kan der ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse ske anden udstykning.

#### Delområde 2

- 4.3 Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 3. Mindre skelreguleringer kan tillades.

#### Delområde 3

- 4.4 Delområde 3 skal udstykkes som åben-lav bebyggelse.

Udstykningen skal ske i overensstemmelse med pkt. 4.1.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### 5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vesterbækvej.

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

Grunde i delområde 1 vejbetjenes fra vejene a, b og c samt vej A-B.

Grunde i delområde 2 vejbetjenes fra vej d.

Grunde i delområde 3 vejbetjenes fra vej E-F

Der må kun etableres én overkørsel pr. grund. Overkørslen må maksimalt have en bredde på 5 m.

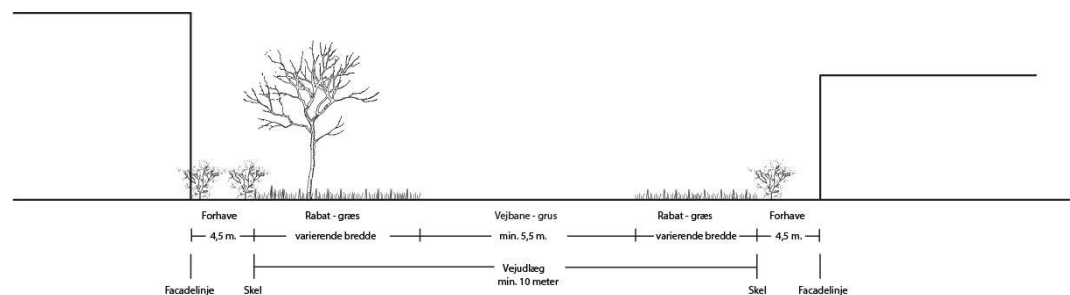
De vejberettigede til den eksisterende private fællesvej over matr. 8b Sig By, Thorstrup, har fortsat ret til fri og uhindret færdsel på vej E-F og A-B.

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Vesterbækvej via ejendommen Vesterbækvej 24. Den nye adgangsvej til boligområdet vil blive anlagt i forlængelse af den eksisterende vej.

For at bibeholde en åben og grøn karakter i området skal de nye veje anlægges som grusveje med grønne rabatter, hvor der kan plantes buske og træer. Derudover skal der være åbne forhaver mod den centrale adgangsvej. Her må der ikke etableres hækbeplantning, men solitære buske.

Principsnittene nedenfor viser eksempler på, hvordan områdets veje kan tage sig ud.

Vejene udlægges i en bredde som giver mulighed for etablering af nødvendig vejafvanding og stianlæg i rabatterne.



## 5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

Veje udlægges som private fællesveje med et vejudlæg på minimum 10 m.

Vejene A-B, C-D og E-F anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m.

Vejene a-b-c-d anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 m.

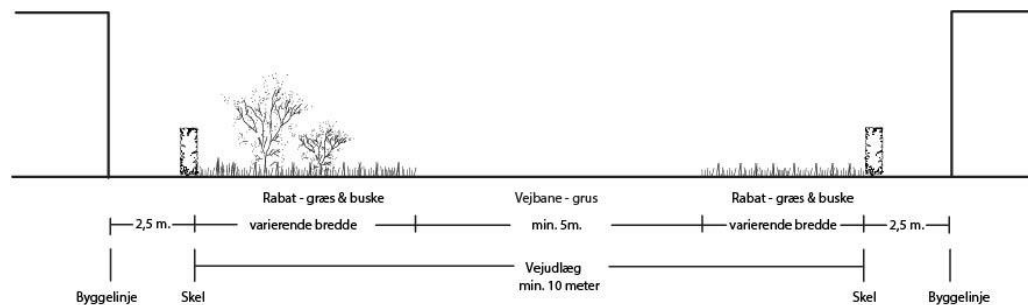
## 5.3 TVÆRPROFIL

Vejene A-B og C-D udformes som vist i principsnit 1.

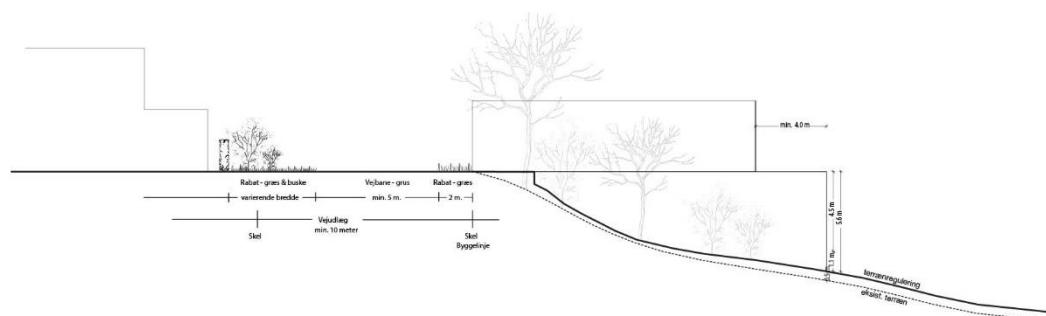
Vejene a-b-c udformes som vist i principsnit 2.

Vej d udformes som vist i principsnit 3.

Figur 2: Principsnit 1



Figur 3: Principsnit 2



Figur 4: Principsnit 3

#### **5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL**

Veje udføres i grus med græs i begge sider, som vist i princippet på principsnit 1, 2 og 3.

Vendepladser udføres i grus eller græsarmering.

Parkeringspladser udføres i grus eller græsarmering. Parkeringspladser inden for den enkelte ejendom kan etableres med anden belægning.

Veje, vendepladser og parkeringspladser kan også etableres i "gruslignende" fast belægning som fx asfalt med OB (overfladebehandling), således at teksturen og farven fra den lyse grus opnås.

Der kan plantes træer og buske i græsrabatterne. Træer skal være solitærtræer af hjemmehørende arter. Stammen skal ved plantning opfylde  $\varnothing$  12-14 cm.

#### **5.5 BELYSNINGSARMATUR**

Belysningsarmatur langs veje skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Belysningsarmatur må have en højde på maks. 4 m.

Alle lyskilder i lokalplanområdet skal afskærmes og nedadrettes.

**5.6 PARKERING**

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse og mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse.

Parkering skal foregå inden for den enkelte ejendom.

**5.7 OVERSIGTSFORHOLD**

5.7.1 Ved adgangsvejens (E-F) tilslutning til Vesterbækvej skal oversigtsforhold opfylde Vejdirektoratets anbefalinger i Vejreglerne.

Sidevejenes oversigtsforhold (vej a, b, c, C-D og d) skal opfylde Vejdirektoratets anbefalinger i Vejreglerne.

Oversigtsarealerne skal tinglyses på ejendommene.

5.7.2 Oversigtsarealer og ledningstracéer må ikke bebygges eller beplantes med træer og buske.

**§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****6.1 BEBYGGELSENS PLACERING****Generelt**

6.1.1 Af hensyn til landskabet må bebyggelse ikke hæves op på en sandpude eller lignende\*.

**Delområde 1 & 3**

6.1.2 Bebyggelsen skal placeres med facaden helt eller delvist i den på kortbilag 2 viste byggelinje 4,5 m fra skel.

Hvis bebyggelsen har tagudhæng medregnes tagud-

\*Afværgeforanstaltning fra landskabskarakteranalysen, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

Lokalplanen åbner ikke op for etablering af sandpuder, stolper eller lignende der kan regulere terrænet. Når der bygges på det skrånende terræn, skal faldet udnyttes i byggeriets arkitektur.

## BESTEMMELSER

hænget som en del af bygningens facade og i disse tilfælde er det tagudhænget, der skal placeres helt eller delvist i facadelinjen.

Mellem vejskel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

### Delområde 2

- 6.1.3 Bebyggelse skal placeres inden for de viste byggefeltet med de på kortbilag 3 fastlagte mål.

Bebyggelsen skal placeres med facaden i den på kortbilag 3 viste facadelinje i skel mod adgangsvejen.

Byggefelterne kan ikke flyttes eller udvides.

- 6.1.4 I hvert byggefelt er vist en centerlinje, der angiver en bygningsretning, om hvilken bebyggelsen skal centre-res (se kort bilag 3).

- 6.1.5 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal bygges sammen med boligbebyggelsen og kan placeres uden for byggefeltets grænser.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres med facaden i den på kortbilag 3 viste facadelinje i skel mod adgangsvejen og må ikke udgøre et større areal end 30 m<sup>2</sup>.

Der må ikke etableres fritliggende garager, udhuse eller lignende mindre bygninger.

## 6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

### Delområde 1 og 3

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eksklusiv

## REDEGØRELSE

### Delområde 1

Bebyggelsens facade skal placeres i den på kortbilag 2 viste facadelinje, for at sikre en harmonisk placeret bebyggelse langs adgangsvejen. På vejsiden af byggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, carporte, udhuse og lign. idet der skal bevares et åbent og indbydende fælles ankomstareal.

### Delområde 2

For at tilstræbe at det naturlige terræn omkring skrænten mod ådalen opretholdes, skal bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltet. Derudover skal bebyggelsen placeres med den vestlige facade i den på kortbilag 3 viste facadelinje, således at bebyggelsen placeres længst væk fra ådalen, og for at sikre adgang til boligerne i niveau med boligvejen.

Byggefelterne i delområde 2 er placeret på toppen af skrænten, således, at der kan ske niveaufri adgang fra adgangsvejen. Derudover sikrer lokalplanen, at bebyggelsen trækkes længst muligt væk fra ådalen med en tvungen facadelinje mod adgangsvejen.

Centerlinjen skal sikre, at bebyggelsen i delområde 2 gives en bestemt retning, af hensyn til det visuelle udtryk i landskabet.



## BESTEMMELSER

evt. andel af fællesareal\* må ikke overstige:

30 % for åben-lav bebyggelse (delområde 1 & 3)

40 % for tæt-lav bebyggelse (delområde 1)

6.2.2 Det bebyggede areal til boligen må maksimalt udgøre 200 m<sup>2</sup> i grundplan, inklusiv en eventuel integreret garage, carport, mv. i et plan.

6.2.3 Boliger må opføres i op til 2 etager. Bygninger på mere end 200 m<sup>2</sup> i etageareal skal opføres i flere plan.

6.2.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

### **Delområde 2**

6.2.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eksklusiv evt. andel af fællesareal må ikke overstige 25 %.

6.2.6 Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager, jf. pkt 6.2.7

Hvis bebyggelse opføres i 2 etager skal øverste etage være trukket tilbage, så det er tilpasset det eksisterende terræn.\*\* Se principsnit 4.

## REDEGØRELSE

\*Med fællesareal menes vejareal og opholdsareal.

\*\*Afværgeforanstaltning fra miljøvurdering, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

For at byggeri på dalsiden indpasses i det skrånende terræn fastsættes bestemmelsen om at øverste etage skal være trukket tilbage i forhold til nederste etage.

- 6.2.7 Bebyggelse skal opføres i 1 etage i en højde på maksimalt 3,5 m. set fra adgangsvejen. Ud mod ådalen kan bebyggelse opføres i 2 etager som vist på principsnit 4. Facaden på den øverste etage skal mod ådalen være trukket min. 4 m. tilbage fra facaden på nederste etage, som vist på principsnit 4.

Den samlede bygningshøjde må intet sted overstige 8,5 m. Der skal senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fastlægges en niveauplan.

Der må etableres tagterrasse ovenpå nederste etage mod ådalen.

Tagterrasser må ikke være overdækkede.

Der må ikke etableres vinkeltagterrasser.

Der må ikke etableres altaner.

- 6.2.8 Mellem den på kortbilag 3 viste facadelinje og byggelinje må der inden for byggefeltet etableres belægning.

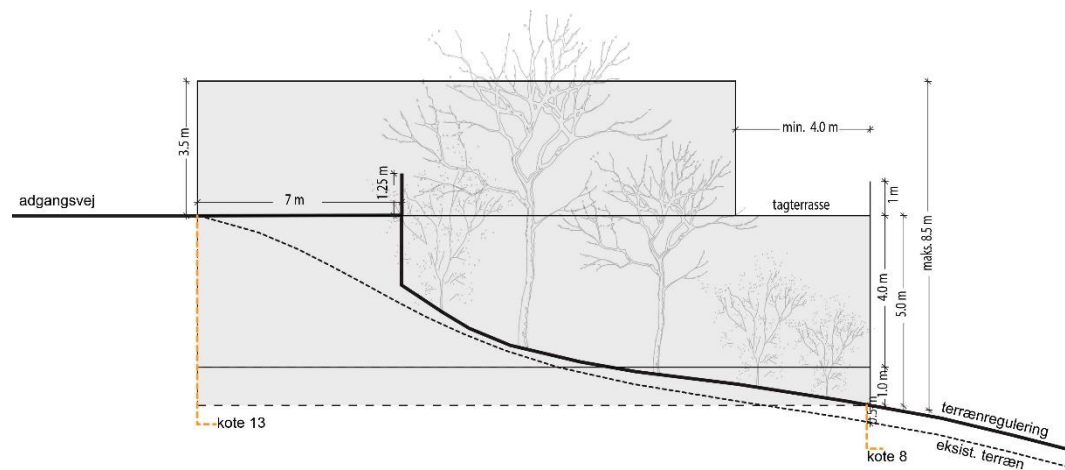
Derudover må der langs husets sider etableres belægning med en max. bredde på 1,5 m. Belægningen må etableres uden for byggefeltet.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.2 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.2.1 Ny bebyggelse skal opføres i mørke jordfarvede tegl i en af nedenstående jordfarver, defineret som NCS-koder\* med +/- 10% tolerance\*\*.

- Brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R, 6030-Y30R eller



Figur 5: Principsnit 4

Bebyggelsen i delområde 2 skal tilpasses terrænet med 1 etage i maksimalt 3,5 meters højde mod boligvejen og i maksimalt 2 etager mod ådalen med en tilbagetrukket facade på øverste etage.

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

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

## BESTEMMELSER

7020-Y30R

- Grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B

- 7.2.2 Facader skal bestå af ikke reflekterende materialer.\*
- 7.2.3 Fuger skal fremstå med mørk eller indfarvet fuger (indfarvet fuger med kulør som den pågældende teglsten), svarende til de i pkt. 7.2.1 oplyste jordfarver.
- 7.2.4 I delområde 1 og 3 skal ny bebyggelse udføres enten som blank mur, vandskuret eller pudset tegl eller som pudset beton. Overfladen skal opføres i en mørk jordfarve svarende til de i pkt. 7.2.1 oplyste jordfarver.
- 7.2.5 I delområde 2 skal facader fremstå i blank mur i en mørk jordfarve svarende til de i pkt. 7.2.1 oplyste jordfarver.\*
- 7.2.6 En andel af alle bygningens facader på 15 % kan udføres i andet materiale, når det indgår i en samlet arkitektonisk løsning. Materialet skal opføres med en farve svarende til de i pkt. 7.2.1 oplyste jordfarver.
- 7.2.7 Synlige sokler må have en maksimal højde på 20 cm.
- 7.2.8 Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne.
- 7.2.9 I delområde 2 må glaspartier maks. udgøre 50 % af østfacaden mod ådalen. Glaspartier skal følge bygnings facadelinje\*.
- 7.2.10 Større vinduespartier eller glasfacader ud mod ådalen skal antirefleksbehandles.\*
- 7.2.11 Solenergianlæg\*\* skal indbygges i bebyggelsens tage eller facader, så fritstående synlige konstruktioner undgås.\* Se figur 6.

Solenergianlæg må ikke vende ud mod ådalen eller

## REDEGØRELSE

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

For at sikre, at boligområdet tilpasser sig mest muligt i landskabet præciseres det, at facade- og tagmaterialet ikke må bestå af reflekterende materialer og skal være i mørke jordfarver.

Der gives mulighed for, at ny bebyggelse i delområde 1 og 3 kan opføres som vandskuret eller pudset tegl eller som pudsede facadeplader eller pudset beton, da området her ikke ligger direkte ned til ådalen. Dog vil bebyggelsen her være delvist synlig fra ådalen, og derfor skal overfladen opføres i mørke jordfarver svarende til bebyggelsen på skrænten. Dette skaber også en overordnet sammenhæng i hele området.

\*Afværgeforanstaltning fra miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

Antirefleksbehandlingen af vinduer skal modvirke, at genspejlingen af solens stråler ikke er til gene for det omkringliggende landskab.

\*\*Solenergianlæg er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af strøm, varme eller lignende, såsom solceller, solfangere mv.

## BESTEMMELSER

være synlige fra ådalen\*.

Solenergianlæg skal fremstå i ensfarvede paneler, rammer, beslag mv. i samme farve, som overfladen det placeres på\*.

Der må ikke opstilles fritstående solcelleanlæg inden for lokalplanområdet\*.

- 7.2.12 Værn på tagterrasser i delområde 2 må ikke overstige en højde på 1 m.

### 7.3 TAGFORM

I delområde 1 og 3 skal tage udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 45-50 grader eller med ensidig taghældning med en hældning på mellem 10-30 grader.

I delområde 2 skal tage udføres som flade tage (built up) uden udhæng.

I delområde 2 må der anlægges tagterrasser på bygningsdele, der opføres i én etage mod ådalen.

I delområde 1 og 3 må der anlægges tagterrasser.

Der må ikke etableres altaner inden for hele lokalplanområdet.

### 7.4 TAGMATERIALER

#### Fællesbestemmelser for hele området

- 7.4.1 Der må ikke finde lysforurening af aften- og nattehimlen sted\*.

## REDEGØRELSE



Figur 6: Eksempel på solpaneler på taget uden synlige konstruktioner

\*Afværgeforanstaltning fra miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

For at mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre at området ikke bliver synligt over længere afstande fra syd og øst, fastsætter lokalplanen bestemmelser omkring lysforhold reflekterende materialer.

## BESTEMMELSER

- 7.4.2 Der må ikke etableres ovenlysvinduer i tage i delområde 2.\*

I delområde 1 og 3 må ovenlysvinduer ikke placeres langs tagryggen. Her må der kun isættes enkeltsiddende tagvinduer eller kviste min. 2 m fra tagryggen.

Tage skal have en glans under 10 samt fremstå i en mørk, mat jordfarve. Eventuel overfladebehandling må ikke være synlig eller reflekterende.\*

### **Delområde 1 & 3**

- 7.4.3 Tage på nye beboelsesbygninger skal beklædes med:

- Sorte teglsten, der er matte og uden synlig eller reflekterende overfladebehandling. Glans\*\* <10:
- Sort tagpap med lister

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

- Teglsten, der opfylder samme krav, som ved hovedhuset,
- sort tagpap, eller
- sort tagpap med lister for bygninger, der opføres med tage med hældning.

### **Delområde 2**

- 7.4.4 Tage på bebyggelsen skal dækkes med sort tagpap eller etableres som grønne tage med sedum.

Se bilag 6, der visualiserer boligbebyggelsen i delområde 2 set fra ådalen.

## REDEGØRELSE

\*Afværgeforanstaltning fra miljøvurderingen, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

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



**7.5 BELYSNING**

Alle udendørs lyskilder må kun lyse nedad og skal være afskærmet mod opadrettede og udadrettede lysstråler. Dette gælder også belysning i haveanlæg generelt. \*

I delområde 2 må der kun placeres udvendig belysning på bebyggelsens facade mod adgangsvejen samt på den del af de øvrige facader, der ligger mellem den på kortbilag 3 viste facadelinje og byggelinje.

I delområde 2 må bygninger ikke belyses og der må ikke etableres belysning i terræn eller i udendørs haveanlæg på den enkelte grund.

**7.6 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.**

7.6.1 Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu og være matsorte, blank sorte, mørke grå for ny bebyggelse i delområde 2, mens de for ny bebyggelse i delområde 1 og 3 også må være hvide. Vinduer, døre og garageporte skal have samme farve for den enkelte ejendom.

7.6.2 Der må ikke isættes tonede eller buede ruder.

7.6.3 Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

7.6.4 Værn på tagterrasser i delområde 2 skal udføres i galvaniseret eller rustfrit stål, som skal fremstå mat, med fyldninger i klart eller sandblæst (opal) glas. Værn kan alternativt være i sortmalet metal. Håndliste kan udføres i træ.

Hvis glas fremstår som klart glas skal dette være antirefleksbehandlet i delområde 2.\*

**7.7 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER**

7.7.1 Parabolantener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej, privat fællesvej, fællesareal og ådalen.

\*Afværgeforanstaltning fra miljøvurdering, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning i landskabet.

For at sikre, at der ikke sker en lysforurening af aften- og nattehimmelen, fastsættes der vilkår for lysforhold i boligområdet. Vilkårene skal mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre, at området ikke bliver synligt over længere afstande fra syd og øst.

Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennen skæmmer mindst muligt.

Placeringen må kun finde sted i delområde 1, 2 og 3.

7.7.2 Parabolantennen må maksimalt have en diameter på 1 m. Parabolantennen må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

7.7.3 I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder, kan der opsættes ét skilt på ejendommens facade i delområde 1 og 3. I delområde 2 må skiltet kun placeres på bebyggelsens facade mod adgangsvejen. Skiltet må i dimension ikke overstige følgende:

0,3 m i højden og 0,5 m i længden.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1 UDENDØRS OPHOLDSAREALER

8.1.1 Der skal etableres et fællesareal med en placering som i princippet vist på kortbilag 4.

Arealet kan dog også anvendes til forsinkelsesbassin til regnvand, hvis det vurderes nødvendigt.

8.1.2 På det fælles opholdsareal skal der etableres solitære træer og grupper af buske af:

- Blommebladet tjørn – str.: buske
- Sargentæble – str.: buske
- Dunet gedebled – str. buske
- Flerstammet Prunus Padus, Hæg – str.: 200-250 cm
- Opstammet bredbladet røn – str.: 12-14 OH (375-

Områdets placering på kanten af byen mod det åbne land og ikke mindst nærheden til Varde Ådal præger lokalplanens bestemmelser for de ubebyggede arealer. Lokalplanområdet ligger delvist i og delvist på grænsen af et bevaringsværdigt landskab i Varde Kommune. Derudover er ca. 333 m<sup>2</sup> af lokalplanområdet beliggende i et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Bebyggelsen i delområde 2 vil være direkte synlig fra ådalen, og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser for beplantning, belysning og belægninger på de enkelte grunde. Ved etablering af bebyggelsen kan det være svært at undgå fældning af de eksisterende træer, og der er derfor bestemmelser, der sikrer, at der genetableres og ikke mindst vedligeholdes buske og træer af arter, der er hjemmehørende i lokalplanområdets omgivelser. Der ved sikres en naturlig sammenhæng med de beplantede skrænter, der strækker sig langs ådalen.

## BESTEMMELSER

425 cm. høje)

På fællesarealet kan der etableres legeredskaber.\*

- 8.1.3 Udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, hvilket for støj fra forbi kørende tog vil sige et maks. støjniveau på 60 dB(A).

### TERRÆNREGULERING

- 8.1.4 I delområde 1 og 3 må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

## REDEGØRELSE

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



*Sargentæble - Malus sargentii*



*Blommebladet tjørn – Crataegus prunifolia*

Lokalplanafgrænsningen mod vest ligger ca. 12 m fra banemidten. Støj fra banestrækningen Varde – Skjern ligger under 60 db(a) 10 m fra banemidten og de vejledende grænseværdier på 60 db(a) fra forbi kørende tog i boligområder er dermed overholdt.

- 8.1.5 I delområde 2 må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.
- 8.1.6 Der må ikke foretages terrænregulering i delområde 2A.
- 8.1.7 Terrænudligning 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.

## 8.2 AFFALD

- 8.2.1 Der skal indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet.
- 8.2.2 Placering, indretning og adgang til affaldsbeholdere skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.

## 8.3 OPLAG

I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg eller lignende i delområde 1,2 og 3 må delområde 2A ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende\*.

## 8.4 BEPLANTNING

- 8.4.1 Der udlægges areal til beplantningsbælte langs områdets vestlige og sydlige afgrænsning i en bredde på mindst 2 m som vist på kortbilag 4.
- 8.4.2 I beplantningsbæltet skal der etableres en beplantning af buske og træer af hjemmehørende arter. Beplantningen skal etableres og vedligeholdes\*\*, så der skabes en naturlig hegnsplantning med skærmende karakter.

### Delområde 1 & 3

- 8.4.3 Hegn mod fællesarealer og i naboskel skal etableres som levende hegn.

\*Afværgeforanstaltning fra habitatkonsekvensvurdering, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde nr. 77 og ikke forringer yngle- og rastekområder for bilag IV-arter.

\*\* Med vedligeholdes menes, at hvis en busk går ud, skal der plantes et nyt eksemplar. Desuden skal buske beskæres således at beplantningen til stadighed fremstår som ét helt, naturligt ud-

## BESTEMMELSER

8.4.4 Hegn mod vejen a-b-c skal etableres 0,3 m. inde på egen grund.

8.4.5 I rabatten mellem vejskel og matrikelskel, for vej a-b-c, vist i principsnit 3 og kortbilag 4, skal der etableres græs og solitære buske af følgende arter:

- Blommebladet tjørn – str.: buske
- Sargentæble – str.: buske
- Dunet gedeblad – str.: buske

I rabatten mellem vejskel og matrikelskel for vej A-B og C-D skal der etableres græs og solitære træer af hjemmehørende arter. Stammen skal ved beplantning opfylde  $\varnothing$  12-14 cm. Der kan også etableres buske af ovenstående arter.

### 8.4.6 Delområde 2

I rabatten mellem matrikelskel og vejskel (vej d), vist i principsnit 4 og kortbilag 4, skal der etableres græs.

Der kan etableres solitære buske af følgende arter i området mellem vejskel og byggelinje:

- Blommebladet tjørn – str.: buske
- Sargentæble – str.: buske
- Dunet gedeblad – str.: buske

## REDEGØRELSE

seende beplantningsbælte uden huller ud mod ådalen.



Figur 7: Udsnit af illustrationsplan – arealet mellem vejskel og byggelinje friholdes for hegn i skel.

Inden for delområde 2 er der udlagt en beplantningslinje, som vist på kortbilag 4 til at udstikke retningslinjerne for beplantning mod Varde Ådal.

For at integrere boligområdet i delområde 2 bedst muligt i det lokale landskab og dermed reducere den landskabelige påvirkning, fastsættes vilkår om beplantning, som skal sikre, at bygningskomplekset visuelt opdeles i mindre dele set fra ådalen. For at integrere delområdet i landskabet opstilles dernæst vilkår, der sikrer, at der etableres karakteristisk beplantningsstruktur for en dalside.



## BESTEMMELSER

8.4.7 De eksisterende træer skal så vidt muligt bevares ved etablering af bebyggelse.

Fældede træer mellem boligbebyggelsen skal erstattes af buske samt flerstammede og opstammede træer i et antal og med en placering som i princippet vist på kortbilag 4.

På den enkelte grund skal ny beplantning bestå af en blanding af minimum tre af følgende arter:

- Blommebladet tjørn – str.: buske
- Sargentæble – str.: buske
- Dunet gedeblad – str.: buske
- Flerstammet Prunus Padus, Hæg – str.: 200-250 cm
- Opstammet bredbladet røn – str.: 12-14 OH (375-425 cm. højde)
- Flerstammet Engriflet tjørn – str.: 200-250 cm.
- Opstammet Engriflet tjørn – str.: 12-14 cm (375-425 cm. højde)

8.4.8 Inden for byggefelterne kan der mellem den på kortbilag 3 viste facadelinje og byggelinje terrænreguleres og etableres støttemure således, at der er niveaufri adgang fra adgangsvejen – se figur 8.

Støttemure skal placeres i direkte tilknytning til den øvrige bebyggelse og være udført i samme farve og materiale som beboelsesbygningen. Støttemure kan etableres op til 1,25 meter over terræn og derved udgøre værn omkring indkørsel og terrasser. Der må ikke etableres andet værn omkring indkørsler og terrasser.

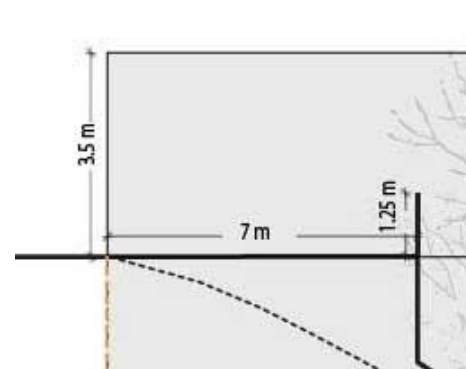
8.4.9 Der må ikke fremstå synlig markering af skel og der må ikke plantes hæk.

8.4.10 På de enkelte grunde må der ikke opstilles legeredskaber, drivhuse, legehuse eller andre lignende elementer.

## REDEGØRELSE

Desuden stiller lokalplanen vilkår om plantevalg for at sikre arter, som er tilpasset områdets vækstbetingelser, er hjemmehørende og repræsenteret i den naturlige vegetation i området.

For at sikre kig fra boligområdet adgangsvej til ådalen friholdes en zone i forlængelse af den øst-vestgående adgangsvej hvor der ikke må bebygges eller plantes træer. For at sikre en sammenhæng i beplantningen langs skrænten skal der etableres buske i zonen.



Figur 8: udsnit af principsnit 4 – placering af støttemur

For at mindske synligheden af boligområdet fra ådalen, sætter lokalplanen be-

## BESTEMMELSER

- 8.4.11 Den på kortbilag 4 viste zone skal fremstå med uklippet græs og solitære buske af sargentæble og dunet gedeblad.

### **Delområde 2A**

- 8.4.12 Delområdet skal henligge som naturområde og fremstå med oprindelig vegetation og bevoksning.
- 8.4.13 Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroingsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand\*.
- 8.4.14 Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på de ubebyggede arealer\*.
- 8.4.15 Delområdet må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og spredt opvækst af træer og buske\*.
- 8.4.16 Delområdet må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet\*.

## **§ 9. TEKNISKE ANLÆG**

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet og tilpasses områdets karakter.
- 9.3 Eksisterende overløbsledning, der løber i retning øst-vest tværs over lokalplanområdet, skal respekteres. Det vil sige, at der ikke må etableres vejanlæg og bebyggelse på ledningen, med mindre ledningen sikres på anden vis\*.

## REDEGØRELSE

stemmelse om at legeredskaber, drivhuse, legehuse og lignende ikke må opstilles i delområde 2.

\*Afværgeforanstaltning fra habitatkonsekvensvurdering, der sikrer, at projektet ikke medfører væsentlig negativ påvirkning af naturtyper og arter i habitatområde nr. 77 og ikke forringer yngle- og rastecområder for bilag IV-arter.

\*Ledningen kan eventuelt omlægges. Dette skal ske på udstykers regning.

- 9.4 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.
  - Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, jf. pkt. 8.1.3.
  - Udstykker har anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.2, inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug.
  - Udstykker har etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1.1 - pkt. 8.1.2 inden maks. 30 % af bebyggelsen tages i brug\*.
  - Der er indrettet plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer, jf. pkt. 8.2.1 og 8.2.2
  - Udstykker har etableret græs og buske i rabatten mellem matrikelskel og vejskel, jf. pkt. 8.4.5 og pkt. 8.4.6

## § 11. GRUNDEJERFORENING

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

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 50 % af de udstykkede grunde er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

\*\*Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergi-bygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejarealer, de i pkt. 8.1.1 fælles opholdsarealer samt den i pkt. 8.4.11 nævnte zone.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune\*.

## § 12. OPHÆVELSE AF LOKAL-PLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Lokalplan 05.B5.01 endelig godkendt d. 13. januar 2004 ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

## § 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Dok. Om bebyggelse, benyttelse m.v., tinglyst på matr. 8bd, Sig By, Thorstrup, d. 6. august 1969/løbenummer 7219-50.

## § 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 di-

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

spensationen 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 RETSVIRKNINGER

- 16.1 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.



## BESTEMMELSER

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

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

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

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

## REDEGØRELSE

# VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05.B5.01. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan 05.B5.01 endelig godkendt d. 13. januar 2004 for så vidt angår det viste område i pkt. 2. Det resterende lokalplanområde er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

### KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

#### Rammebestemmelser

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for enkeltområde 18.01.B07, i det lokalplanen forudsætter, at der tillægges et areal til enkeltområdet. Der er derfor udarbejdet et forslag til ændring af enkeltområde 18.01.B07 til boligformål, der udvider enkeltområdet mod øst så det omfatter hele lokalplanområdet.

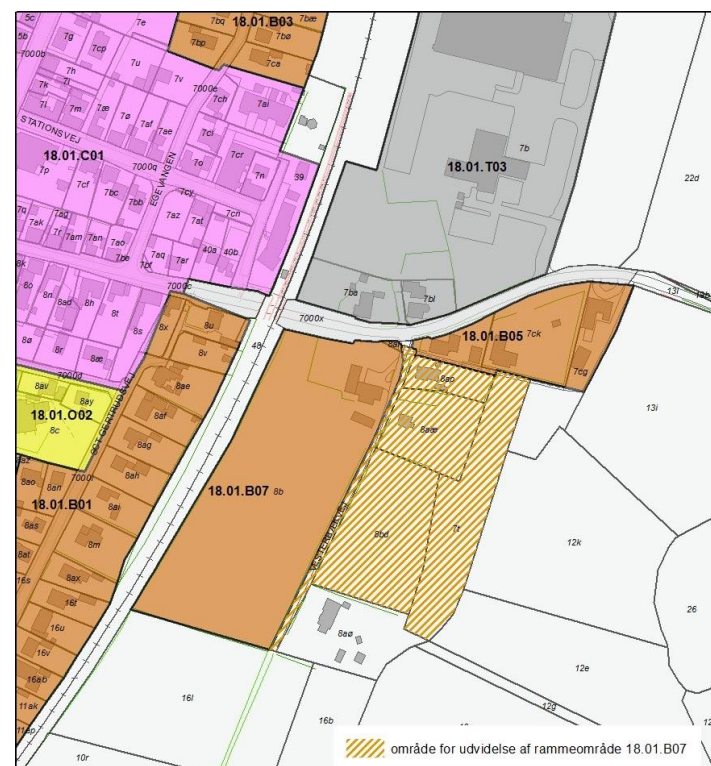
Enkeltområde  
de Lokalplanen er beliggende i enkeltområde 18.01.B07, der ifølge kommuneplanens rammedel må anvendes til blandet boligområde. Der må i området bygges op til 8,5 m med en bebyggelsesprocent på 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-

Lokalplan 18.01.L03 – Varde Kommune

lav bebyggelse.

Der skal i forbindelse med åben-lav boligbebyggelse minimum etableres 2 p-pladser pr. bolig og i forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse min. Etableres 1,5 p-plads pr. bolig.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at Tillæg 21 til Kommuneplan 2013, hvorved det samlede område udlægges til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse, vedtages senest sammen med denne.



Figur 9: Udsnit af kommuneplanens rammekort – areal der overføres til enkeltområde 18.01.B07

#### Hovedstruktur

I kommuneplanens hovedstruktur er Sig udpeget som en lokal by med potentiale inden for bosætning og turisme. Sig udvikle sig først til en egentlig by i forbindelse med etab-

## REDEGØRELSE

lering af jernbane og station i 1875. Sig har været en station på den vestjyske længdebane på strækningen Varde-Ringkøbing. I dag er Sig et trinbræt.

Sig gennemskæres af en nord-sydgående landevej (den gamle Varde landevej). Landevejen er ikke trafikalt belastet, idet den primært fungerer som fordelingsvej i byen. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen.

Øst for banen ligger et større erhvervsområde, der blandt andet anvendes til kommunal materielgård.

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

Af offentlige servicetilbud kan Sig tilbyde dagplejeordning, børnehave, folkeskole uden overbygning, ældre boligcenter, musikskole, minihal og stadion. Derudover eksisterer der tennisbaner, en daglig brugs og en række forskellige foreninger samt lettere erhverv.

### KOMMUNEATLAS

Lokalplanområdet indgår ikke som en del af de udpegede bevaringsværdige sammenhænge i Kommuneatlas Varde, men det er generelt nævnt som et karakteristisk træk for Varde Å, at bebyggelse er placeret på overgangen mellem den nedre ådals brede engdrag og det højere bagland på bakkeøernes flader.

Lokalplanen respekterer dette princip.

### VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

### VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Din Forsyning.

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 ikke omfattet af Varde Kommunens spildevandsplan. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, hvor området separatkloakeres, så spildevand ledes til Sig renseanlæg, og regnvand ledes til Varde Å33.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### MILJØVURDERING

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er udført en screening på baggrund af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund heraf kan det ikke udelukkes, at lokalplanen vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene, jf. § 3 stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. I miljøvurderingen fokuseres særligt på planens indvirkning på naturinteresser og landskabelige forhold.

Der er 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 en vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen. I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af naturinteresser og landskabelige forhold. En landskabskarakteranalyse samt en habitatkonsekvensvurdering for området indgår som et element i miljørapporten.

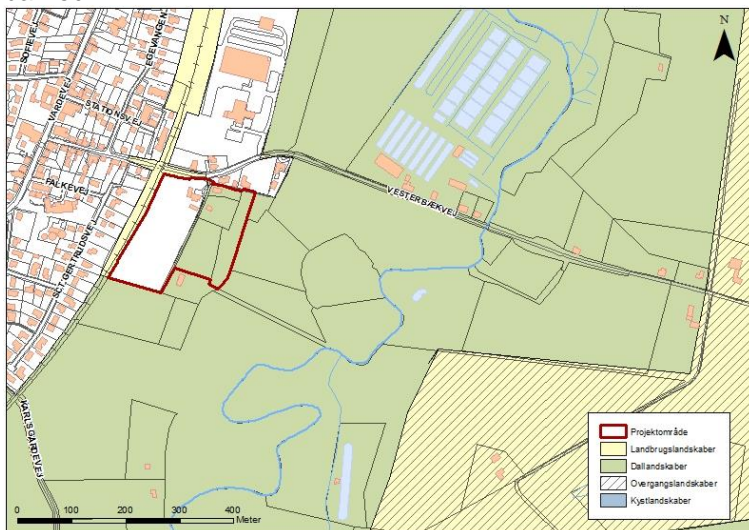
## REDEGØRELSE

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan og Byudvikling, Varde Kommune eller ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

Konklusionen i miljørapporten er, at den påtænkte udstykning i lokalplanområdet vil kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-området og uden at forringe yngre- og rasteområder for bilag IV-arter, såfremt der iværksættes afværgeforanstaltninger. Ligeledes vil udstykningen kunne gennemføres i forhold til landskabet, såfremt miljørapportens opstillede vilkår for boligbebyggelse iværksættes.

### Landskab

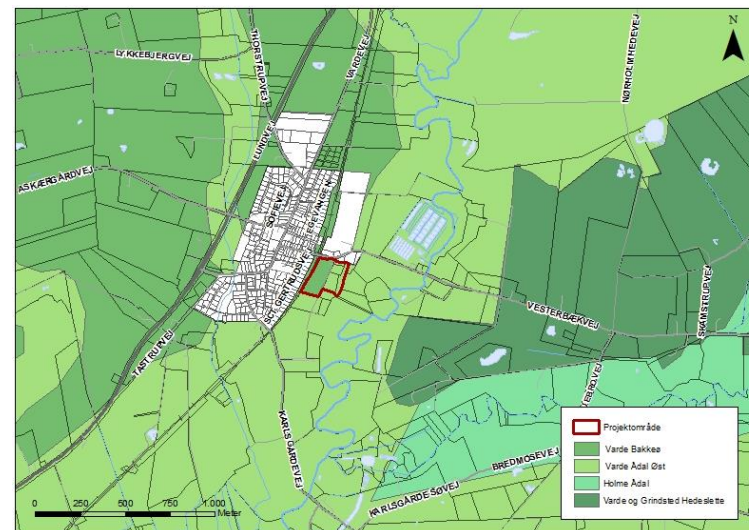
Som en del af miljørapporten er der udarbejdet en analyse af de landskabelige påvirkninger for hele lokalplanområdet samt for det nærliggende område. Analysen peger på områdets styrker, eventuelle visuelle oplevelsesmuligheder, tilstand og sårbarhed



Figur 10: Kortet viser lokalplanområdet i forhold til landskabstyper fastlagt i Kommuneplan 2013.

Hver landskabstype er opdelt i landskabskarakterområder. Et

landskabskarakterområde er karakteriseret ved det særlige samspil mellem et områdes naturgrundlag og arealanvendelse samt de særlige rumlige og visuelle forhold, der kendetegner området og adskiller det fra omkringliggende landskaber.



Figur 11: Kortet viser lokalplanområdet i forhold til landskabskarakterområder fastlagt i Kommuneplan 2013.

Størstedelen af projektområdet ligger i landskabstypen dallandskab – i landskabskarakterområdet Varde Ådal, Øst. Øvrige landskabstyper og landskabskarakterområder er først at finde enten øst for ådalen eller vest for selve Sig by.

### De æstetiske landskabskonsekvenser

Landskabet omkring projektområdet vil overordnet set være sårbart for en udvikling på dalsiderne og i dalbunden i sydlig retning, der ændrer eller slører de karaktergivende landskabstræk for en ådal. Etablering af et boligområde på den vestlige side af ådalen, der strækker sig fra plateauet ned ad dalsiden til dalbunden vil ikke bidrage til at forbedre eller styrke kvaliteterne i dallandskabet.

Landskabet omkring projektområdet har dog gennem tiden udviklet sig således, at intaktheden af ådalen er dårlig og forstyrret i forhold til en karakteristisk ekstensiv dyrket dalstrækning i Varde Kommune. Derfor vil etablering af boligområdet

## REDEGØRELSE

ikke medføre en så væsentlig landskabspåvirkning, som hvis landskabet på dalstrækningen på nuværende tidspunkt var en karakteristisk ådal uden bebyggelse. Etablering af boligområdet på plateauet og på dalsiden vil stadigvæk medføre en visuel påvirkning af dalstrækningen, men boligområdet vil blive etableret i forlængelse af den eksisterende by og vil være afgrænset mod nord af eksisterende bebyggelse på dalsiden og mod syd af en fritliggende bolig på overgangen mellem dalsiden og plateauet.

### **Anbefaling/vilkår til byggeriet i boligområdet**

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning er der i landskabskarakteranalyse stillet vilkår til en række afværgeforanstaltninger, som er indarbejdet i lokalplanen. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at det kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige.

#### *Placering og højde af bygninger:*

##### Mulighed 1:

- Bygningerne i projektområdet må maksimalt have en etage med udnyttet tagetage.
- Bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden eventuelt fordelt på flere plateauer således, at bebyggelsen følger det eksisterende terræn.
- Der må ikke etableres bebyggelse på sandpuder eller lignende, der hæver bebyggelsen over det eksisterende terræn.

##### Mulighed 2:

- Bygningerne i projektområdet må maksimalt have to etager.
- Bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden

eventuelt fordelt på flere plateauer således, at bebyggelsen følger det eksisterende terræn.

- Der må ikke etableres bebyggelse på sandpuder eller lignende, der hæver bebyggelsen over det eksisterende terræn.

#### *Valg og ensartethed af materialer og farver*

- Bygninger skal opføres i samme materialevalg og farve ved valg af facader og tag i bebyggelsen på overgangen mellem plateauet og dalsiden.
- Facaderne skal fremstå i en mørk jordfarve og bestå af ikke reflekterende materialer.
- Tagbeklædningen skal være naturtegl eller have en glans under 10 samt fremstå i en mørk mat jordfarve. Eventuel overfladebehandling må ikke være synlig eller reflekterende.
- Større vinduespartier eller glasflader skal antirefleksbehandles og placeres i bygningens facade.
- Solenergianlæg kan tillades under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion og ikke vender ud mod ådalen. Ligeledes skal solenergianlæg være ensfarvet i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som overfladen det placeres på.
- Fritstående solenergianlæg tillades ikke.

#### *Lysforhold:*

For at sikre at der ikke sker en lysforurening af nattehimlen, vil der blive fastsat vilkår for lysforhold. Vilkårene skal mindske boligområdets synlighed fra ådalen og sikre, at området ikke bliver for synligt over længere afstande fra syd og øst:

- Der må ikke etableres ovenlysvinduer langs tagryggen

## REDEGØRELSE

- Der må ikke etableres store fremhævede glaspartier ud mod ådalen, der ikke følger bygningens facadelinje.
- Alle udendørs lyskilder må kun lyse nedad og skal være afskærmet mod opadrettede og udadrettede lysstråler. Dette gælder også belysning i haveanlæg generelt.
- Der må ikke etableres udendørs belysning på bygningens facadeside, der vender mod ådalen.
- Der må ikke etableres udendørs belysning i haveanlæg, der er beliggende på dalsiden mellem plateauet og dalbunden og dermed vender mod øst ud mod ådalen.

### *Beplantning:*

For at integrere boligområdet mest muligt i det lokale landskab, skal beplantningsstruktur og plantevalg sikres:

- Der skal opstilles vilkår om at etablere en afskærmende bevoksning i grupper bestående af buske og træer, der visuelt opdeler bebyggelsen på dalsiden i mindre dele.
- Bevoksningen skal være tilpasset områdets vækstbetingelser og være hjemmehørende og repræsenteret i den naturlige vegetation i området.
- Bevoksningen skal visuelt fremstå som kratbevoksning og småskov, hvilket er karakteristisk for en dalstrækning.

### **Konklusion**

De angivne afværgeforanstaltninger vil reducere den æstetiske landskabspåvirkning ved etablering af boligområdet.

De anbefalede afværgeforanstaltninger fra landskabskarakteranalysen er alle indarbejdet i lokalplanen. Lokalplanen begrænser dog antirefleks behandlede vinduer til kun at gælde dem, der vender ud mod ådalen, da det vurderes, at det er disse der er væsentlige for landskabsoplevelsen i ådalen.

Med hensyn til landskabsanalysens afværgeforanstaltning omkring bebyggelsens etageantal, anbefaler analysen to muligheder; bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage og bebyggelse i to etager. Kravet om at bebyggelsen maksimalt må have to etager kombineret med et krav om, at bebyggelsen på overgangen mellem plateau og dalside skal indpasses i det eksisterende terræn på dalsiden, giver bedre mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer. Derved kommer bebyggelsen til i højere grad at følge det eksisterende terræn, hvorved også den landskabelige påvirkning bliver reduceret sammenlignet med bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage. En bebyggelse med udnyttet tagetage vil ikke have mulighed for at fordele bebyggelsen på flere plateauer.

På baggrund af dette giver lokalplanen mulighed for at bygge i op til 2 etager på overgangen mellem plateau og dalside.

### **Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000**

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 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 grænser op til Varde Ådal, hvoraf en del er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område). Lokalplanområdet ligger ned til EFhabitatområde 77 (Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde) og 333 m<sup>2</sup> af selve lokalplanområdet indgår i dette naturbeskyttelsesområde.

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. Ingen af de arter og naturty-



## REDEGØRELSE

per, der indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77, findes i selve lokalplanområdet. Følgende arter, som er udpeget i EF-habitatdirektivets bilag IV, kan have en mulig forekomst inden for området: grøn kølle-guldsmed, langøret flagermus, sydflagermus, spidssnudet frø og birkemus. Bilag IV-arterne snæbel og odder (der tillige indgår i habitatområdets udpegningsgrundlag) kan forekomme i åen/ådalen tæt på lokalplanområdet.

Konsulentfirmaet Naturplan har i september 2007 udarbejdet en konsekvensvurdering vedrørende udstykning af byggegrunde i nuværende lokalplans delområde 2, i forhold til internationale naturbeskyttelsesområder og bilag IV arter. I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan, som i øvrigt medtager et større område vest for dalskrænten, har Varde Kommunes Naturcenter udarbejdet en opdateret konsekvensvurdering for hele lokalplanområdet i januar 2015, som skal ses i forlængelse af Naturplans konsekvensvurdering fra 2007. Den samlede konsekvensvurdering er indarbejdet i sammenfattet form nedenfor.



Figur 12: Kortudsnittet viser med lokalplanområdet med blå streg og habitatområdet har en grøn skravering. Den røde streg indikerer den lave skråning.

### Habitatområdets udpegningsgrundlag

Følgende arter og naturtyper indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77:

Flodperlemusling (1029)  
Grøn kølle-guldsmed (1037)  
Havlampret (1095)  
Bækampret (1096)  
Flodlampret (1099)  
Laks (1106)  
Snæbel (1113)  
Odder (1355)

Indlandsklitter med lyng og visse (2310)  
Indlandsklitter med lyng og revling (2320)  
Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene (2330)  
Ret næringsfattige søer og vandhuller med små amfibiske planter ved bredden (3130)  
Kalkrige søer og vandhuller med kransnålalger (3140)  
Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks (3150)

## REDEGØRELSE

Vandløb med vandplanter (3260)  
Våde dværgbusksamfund med klokkeling (4010)  
Tørre dværgbusksamfund (4030)  
Enekrat på heder, overdrev eller skrænter (5130)  
Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund (6230)  
Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop (6410)  
Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn (6430)  
Hængesæk og andre kærsamfund dannet i flydende vand (7140)  
Plantesamfund med næbfrø, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv (7150)  
Kilder og væd med kalkholdigt (hårdt) vand (7220)  
Rigkær (7230)  
Bøgeskove på morbund uden kristtorn (9110)  
Bøgeskove på muldbund (9130)  
Egeskove og blandskove på mere eller mindre rig jordbund (9160)  
Stilkegeskove og krat på mager sur bund (9190)  
Skovbevoksede tørvemoser (91D0)  
Elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld (91E0)

De naturligt hjemmehørende danske arter, der er omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV, og som vurderes at have en forekomst ved og/eller inden for lokalplanområdet er:

To arter af flagermus  
Birkemus  
Odder  
Spidssnudet frø  
Grøn kølleguldsmed

### Relevante naturtyper på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77

Følgende naturtyper findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet mod øst:

#### Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Der er ikke foretaget detaljeret botanisk undersøgelse af elle-skoven neden for projektområdet, men det vurderes på grundlag af besigtigelsen i 2007, at naturtypen er eller vil kunne udvikle sig i retning af naturtype 910E.

#### Vandløb med vandplanter

Naturtypen vurderes at findes i Varde Å ud for lokalplanområdet.

#### Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn

Naturtypen vurderes til at kunne udvikle sig i nærområdet, selv om den for nuværende på grund af artssammensætningen ikke er fuldt repræsenteret i nærområdet.

Naturtypen omfatter et fugt- og kvælstofelskende plantesamfund domineret af flerårige mere eller mindre høje urter i bræmmer langs vandløb eller langs skyggende skovbryn. Planterne vokser frit i højden uden græsning eller slåning. Bortset fra alm. mjødukt er der ikke registreret andre arter inden for naturtypen ved besigtigelsen i 2007.

#### Rigkær

Naturtypen findes i moser og enge med konstant vandmættet jordbund, hvor grundvandet er mere eller mindre kalkholdigt, således at den særlige rigkærvegetation opstår. Hvis arealet græsses eller slås, vil vegetationen være åben og lavtvoksende som regel med mange små starrer og mosser. Uden græsning eller slåning udvikles mere højt voksende og tilgroede typer, som efterhånden ændres til krat eller sumpskog.

#### Samlet vurdering af projektets betydning for naturtyperne

Projektet vil ikke medføre fysisk påvirkning eller arealmæssige indskrænkninger i de naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde nr. 77. Ingen af de nævnte naturtyper findes inden for projektområdet, hvor alle terrænmæssige ændringer vil finde sted.

Den del af EF-habitatområde 77, som indgår i projektområdet, er botanisk set uden større værdi, da der er tale om en bevoksning domineret af stor nælde. Området er arealmæssigt meget beskedent (333 m<sup>2</sup>).

Da der ikke vil ske separat udledning af spildevand, deponering af jordmaterialer og lignende – hverken under eller efter byggearbejdet – vurderes det, at projektet ikke vil få miljømæssige konsekvenser for de naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget. Påvirkningen af åens økosystem som følge af ekstra mængde behandlet spildevand og ekstra overfladevand fra det nye boligområde vurderes at blive begrænset i forhold til den nuværende belastning fra Sig.

#### Relevante arter på udpegningsgrundlaget for EF-

## habitatområde 77

Udover eventuelle fouragerende voksne individer af grøn kølle-guldsmed fremgår det af konsekvensvurderingen, at ingen af de nævnte arter på udpegningsgrundlaget for EF-habitatområde 77 findes i projektområdet, hvor alle terrænmæssige ændringer vil finde sted.

Følgende arter findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet:

### Flodperlemusling

Arten er i nyere tid kun kendt fra Varde Å øst for Varde. I forbindelse med restaurering af en strækning af Varde Å i 1990'erne blev der kun fundet ældre individer. Dette er et tegn på, at arten ikke er i stand til at reproducere sig og den nationale bevaringsstatus vurderes derfor som ugunstig.

### Bæklampret

Bæklampret er en standfisk, som hovedsageligt lever i mindre vandløb. Den kendes dog også fra Varde Å. Bæklamprettens bevaringsstatus skønnes at være gunstig, fordi der til stadighed sker forbedringer i vandløbenes fysiske tilstand og vandkvalitet.

### Havlampret

Havlampret lever som voksen i havet men trækker op i vandløb for at gyde. Larverne opholder sig i vandløbene 3-5 år, inden de vandrer ud i havet. For at sikre bestanden, er det nødvendigt at havlampretterne kan bevæge sig frit mellem deres gyde- og opvækstområder.

### Flodlampret

Som havlampretten lever flodlampretten det meste af sit liv i havet og trækker kun op i vandløbene for at gyde. I dag findes arten oftest i vestjyske vandløb, blandt andet Varde Å. Flodlampretten er afhængig af, at der er fri passage mellem opvækst- og gydeområderne.

### Laks

For at sikre en naturlig bestand af laks, skal arten kunne vandre frit i vandsystemet mellem gydeområderne og opvækstområderne. Laksens nationale bevaringsstatus betegnes som ugun-

stig.

### Snæbel

Snæblen gyder i Vidåen, Ribe Å, Varde Å, Brede Å, Kongeåen og Sneum Å.

Også snæblen er afhængig af fri passage mellem gyde- og opvækstområde. Snæblens nationale bevaringsstatus betegnes som ugunstig.

### *Samlet vurdering af projektets betydning for flodperlemusling og fiskearterne*

De nævnte arter er alle knyttet til selve vandløbet (Varde Å), som ikke vil blive påvirket af lokalplanens realisering. Der vil derfor heller ikke ske nogen påvirkning af disse arter.

### Grøn kølle-guldsmed

Arten er under stadig udbredelse, og den er registreret på lokaliteter tæt på Sig, hvorfor det må anses som sandsynligt, at den allerede forekommer i ådalen ud for lokalplanområdet. Arten yngler i vandløb med solåbne strækninger med hurtigstrømmende, rent vand og sandet bund. Larven lever nedgravet i sand eller grus. De voksne guldsmede opholder sig på andre slags lokaliteter såsom solåbne skovlysninger.

### *Samlet vurdering af projektets betydning for grøn kølle-guldsmed*

Den påtænkte udstykning vil ikke påvirke artens ynglemuligheder i Varde Å. Det kan ikke udelukkes, at voksne individer vil opholde sig/fouragere i det påtænkte lokalplanområde, men den påtænkte udstykningsplan vil ikke forringe artens fourageringsmuligheder eller på anden måde forringe artens bevaringsstatus.

### Odder

Odderen lever i tilknytning til forskellige vådområder og findes i både saltvand og ferskvand. Arten er primært nataktiv og har brug for store områder som levested, Der skal være store søflader eller op til 10 km vandløb for, at der kan opretholdes en levedygtig bestand. Er arealerne ikke optimale, kræver arten et endnu større territorium.

Varde Kommune har i de seneste år registreret spor af odder

langs Varde Å ud for lokalplanområdet.

Odderen er følsom over for menneskelige forstyrrelser, men hvis der er gode skjulesteder er den mere tolerant. Der er dog tegn på, at odderen gradvis bliver mere tolerant over for mennesker. I de senere år der fundet spor af odder langs vandløb, der fører gennem centrum af flere byer, herunder Varde.

### **Samlet vurdering af projektets betydning for odder**

I forhold til de eksisterende aktiviteter langs åen (lystfiskeri, sejladss og spadsereture) forventes ingen nye eller akkumulerede forstyrrelses effekter, som kan have væsentlig negativ indflydelse på odderen.

De planlagte boligudstyknings vil komme til at ligge mindst 100 meter fra de mest oplagte opholdssteder for odderen i og langs med åen og på engene (den gamle åslyngning). Hertil kommer, at odderen hovedsagelig er nataktiv, og at arten i stigende grad har vist sig i stand til at kunne tilpasse sig menneskelige forstyrrelser.

### **Relevante bilag IV arter**

Følgende bilag IV-arter findes – eller vurderes at kunne have mulig forekomst – på dalbunden og i Varde Å i habitatområdet uden for projektområdet og/eller i lokalplanområdet.

#### **Langøret flagermus**

Arten er tilknyttet det åbne skov- og parklandskab og bebyggelse med haver og andre steder med spredte træer og en frodig vækst af buske og urter. Sommerkvarteret er hule træer og bygninger, på lofter og i udhuse. I projektområdet er der ikke fundet hule gamle træer, der er velegnede som yngle- eller rastelokaliteter for arten. Det kan ikke udelukkes at arten kan benytte området i forbindelse med fødesøgning, hvis den findes i området. Artens nationale bevaringsstatus er angivet som gunstig.

#### **Sydflagermus**

I det meste af Danmark, med undtagelse af Nordøstsjælland og Jylland nord for Limfjorden, er sydflagermus en almindelig forekommende art. Sydflagermusen er tilknyttet bebyggelse, og

udhuse udgør både sommerkvarterer og vinterkvarterer for arten.

Føden jager flagermusene om natten i 5-10 meters højde over åbent terræn eller i skovkanten.

Sydflagermusens nationale bevaringsstatus er angivet som gunstig.

### **Samlet vurdering af projektets betydning for langøret flagermus og sydflagermus**

Der er ikke fundet hule træer eller lignende, som kan være egnede som yngle- eller rastelokaliteter for flagermus, såfremt denne dyregruppe findes i området. De store træer inden for projektområdet, i delområde 2, vil dog kunne fungere som fødesøgningsområde. Flere af disse træer vil med lokalplanlægningen blive bevaret. Derfor vurderes det samlet set, at en negativ påvirkning af mulige bestande af flagermus vil være udelukket eller meget begrænset.

#### **Birkemus**

Den sjældne birkemus er blevet registreret på lokaliteter i Varde Ådal både op- og nedstrøms Sig, og det kan på den baggrund ikke udelukkes, at arten også forekommer ved Sig. Både ådalen ud for lokalplanområdet og selve lokalplanområdet rummer habitater, der er velegnede for birkemus.

Birkemusen lever i mange forskellige naturtyper, blandt andet i høje urter i fugtige områder, samt i levende hegn og lysåbne skove med rig undervegetation. Desuden bruger den frostfrie områder, blandt andet på skråninger og braklagte arealer, til at udgrave huller til yngle- og overvintringsreder.

Eng- og mosearealet i ådalen ud for lokalplanområdet er fugtigt og med rig forekomst af høje urter samt spredt opvækst af buske og træer. Den lave skråning og plateauet i delområde 2A er ligeledes et lysåbent areal domineret af høje urter og med spredt opvækst af træer og buske.

Det vurderes, at kombinationen af de fugtige mose- og engarealer, den lave soleksponerede skråning og det tørre lysåbne plateau med rig forekomst af høje urter samt spredt opvækst af træer og buske samlet set udgør optimale betingelser for birkemus. Her er raste- og fourageringsmuligheder under både fugtige og mere tørre forhold, ligesom der er velegnede forhold til at udgrave huller til yngle- og overvintringsreder.

Skovarealet har derimod et tæt sammenhængende kronelag og er derfor næsten uden undervegetation. Det vurderes på den baggrund, at skovarealet næppe er et egnet leve- eller overvintningssted for arten. Markerne på det høje plateau vurderes ligeledes at være uden væsentlig betydning for arten.

Der er ikke konkret kendskab til, om birkemusen forekommer i lokalplanområdet. På baggrund af artens udbredelsesmønster i denne del af kommunen og på baggrund af områdets egnethed for arten vurderes det, at der er stort potentiale for, at birkemus faktisk forekommer i delområde 2A og i ådalen ud for lokalplanområdet. Derfor er det på det foreliggende vidensgrundlag nødvendigt at konsekvensvurdere ud fra antagelse om forekomst af arten.

### ***Samlet vurdering af projektets betydning for birkemus***

Inddragelse af delområde 2A til haveanlæg eller lignende vil kunne være problematisk for arten. For at sikre, at området kan opretholde sin økologiske funktion for birkemus forudsættes det, at følgende afværgeforanstaltninger for delområde 2A indarbejdes i lokalplanen:

- Delområdet må ikke inddrages til haveanlæg eller lignende, men skal bevares i sin nuværende naturtilstand med opvækst af høje urter og opvækst af træer og buske.
- Arealet må maksimalt afslås én gang årligt, og det skal sikres, at der til stadighed er høj græs- og urtevegetation på mindst halvdelen af arealet.
- Den nuværende opvækst af træ- og buskvegetation skal bevares, men det skal ved rydning sikres, at tilgroingsgraden ikke overstiger den nuværende tilstand.
- Der må ikke anvendes sprøjtemidler eller kunstgødning på arealet.
- I forbindelse med etablering af boliger, vejanlæg, haveanlæg eller lignende i den øvrige del af lokalplanområdet må delområdet ikke anvendes som midlertidig vejadgang eller til oplag eller lignende.

### **Odder**

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter for EF-habitatområde 77

### **Spidssnudet frø**

I forbindelse med besigtigelse af området i 2007 blev der ikke observeret spidssnudet frø. Det kan dog ikke udelukkes, at arten findes i området. Frøerne kan overvintrere ved at grave sig ned i jorden, og skrænten mod øst kunne være et muligt overvintningssted.

Spidssnudet frø yngler i solbeskinnede, lavvandede vandhuller, men findes uden for yngletiden mest i enge og moser.

### ***Samlet vurdering af projektets betydning for spidssnudet frø***

Det vurderes, at det nye boligområde ikke vil få negative konsekvenser for mulige bestande af spidssnudet frø. Byggeriet vil ikke medføre tab af vandhuller og dermed potentielle ynglesteder for padder. Fysiske ændringer af skrænten behøver ikke at begrænse paddernes eventuelle muligheder for at overvintrere i området. Hertil kommer, at padder ofte kan finde velegnede overvintningssteder ved huse og i haver. Området kan eventuelt også bruges af padder til fødesøgning, bekræftet ved fund af butsnudet frø. Spidssnudet frø er imidlertid mere bundet til fugtige enge og vådområder end butsnudet frø.

### **Snæbel**

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter for EF-habitatområde 77.

### **Grøn kølleguldsmed**

Se beskrivelse under afsnittet om relevante arter for EF-habitatområde 77.

### **Konklusion**

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

De anbefalede afværgeforanstaltninger er alle indarbejdet i lokalplanen, som gælder for lokalplanens delområde 2A.

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 afværgeforan-

## REDEGØRELSE

staltningerne.

### **NATURBESKYTTELSESLOVEN**

Inden for lokalplanområdet ligger der:

- Åbyggelinje Det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet tangeres af åbeskyttelseslinien. Dette har ingen indflydelse for planlægningen i lokalplanområdet.
- § 3-områder Mod sydøst findes Varde ådal, som udover at være internationalt beskyttelsesområde også er et § 3 beskyttet område efter naturbeskyttelsesloven.

Det er ikke tilladt at fælde træer i naturbeskyttelsesområdet på naboarealet uden at ejeren af området først har fået dispensation til det efter naturbeskyttelsesloven.

### **JORDFORURENINGSLOVEN**

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

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

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a. I det arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurennet, jf. jordforureningslovens § 72b.

På den anden side af Vesterbækvej har der tidligere ligget en elforsyningsvirksomhed, som kan have medført en forurening. Da grundvandet strømmer ned mod lokalplanområdet anbefales det at være opmærksomme på dette forhold ved gravearbejde.

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

Hvis en forurening opdages kontaktes Varde kommunes Miljøafdeling.

### **STØJFORHOLD**

Da lokalplanområdet grænser op til jernbanestrækningen Varde-Skjern, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 55 dB(A).

Den del af lokalplanområdet, der udstykkes til boligformål ligger ca. 12 m fra banemidten. Støj fra banestrækningen Varde – Skjern ligger under 60 db(a) 10 m fra banemidten og de vejledende grænseværdier på 60 db(a) fra forbi kørende tog i boligområder er dermed overholdt.

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

### **VEJLOVEN**

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

Vej i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

### **MUSEUMSLOVEN**

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

## REDEGØRELSE

tes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

### LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

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

## SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

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

- Dok. om forbud mod beværtning mv. af 23.01.1907-923387-50.
- Dok. om oversigt, færdselsret mv. af 26.09.1947-2969-50.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. af 26.09.1947-902969-50.
- Dok. om færdselsret mv. af 18.04.1911-923450-50.
- Dok. om færdselsret mv. af 08.02.1922-923451-50.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. af 29.06.1974-14456-50.
- Dok. om fjernvarmeledning mv. af 26.11.2004-36748-50.

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

- Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. af 06.08.1969-7219-50.

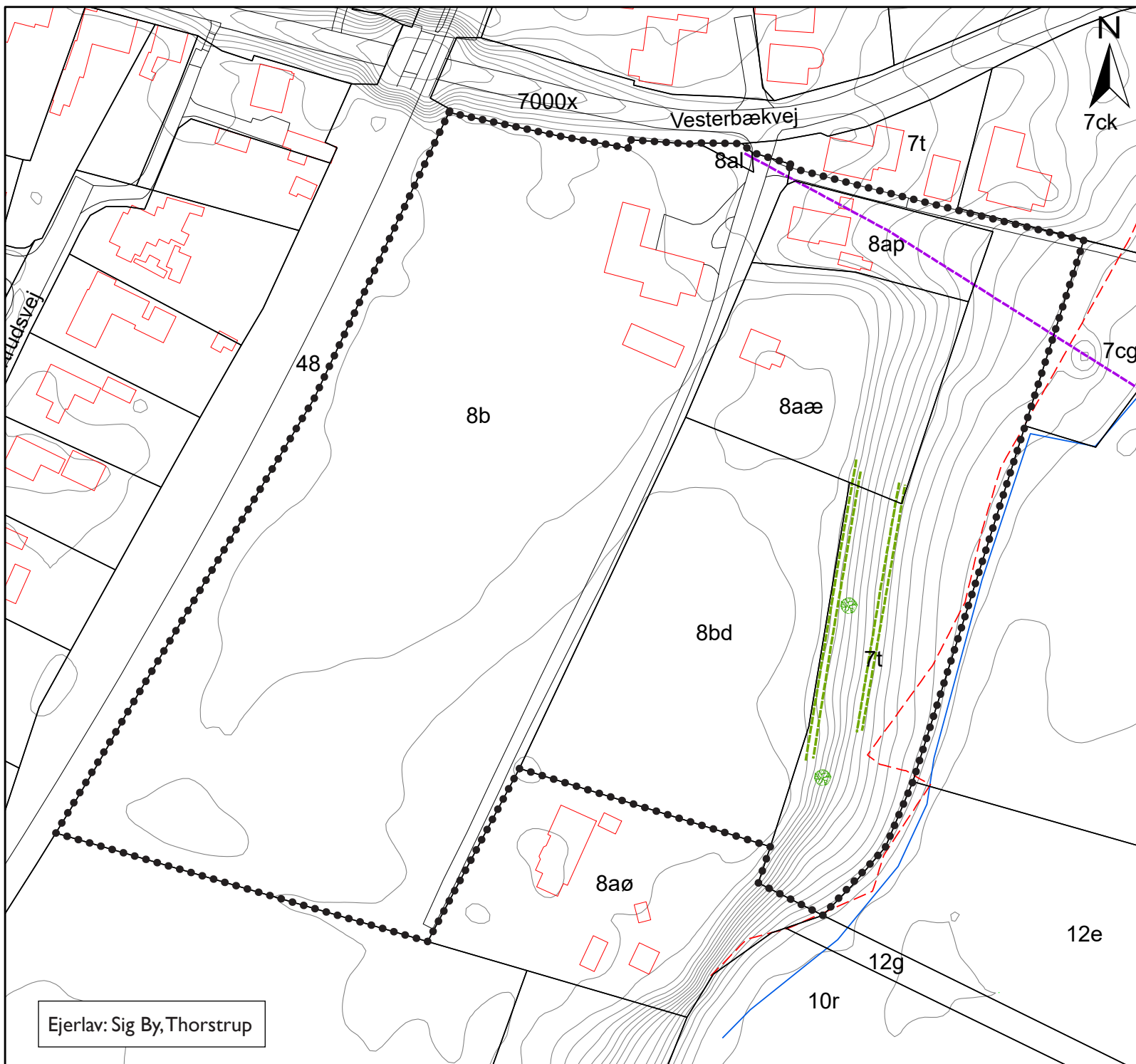
DeklARATION Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. af 06.08.1969-7219-50 aflyses, da den strider imod lokalplanen.









# Lokalplan 18.01.L03

## Kortbilag I

### Eksisterende forhold



#### Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Forsyningslinje (ca. placering)
-  Kurver
-  EU-Habitatområde
-  Vådområde
-  Trærækker

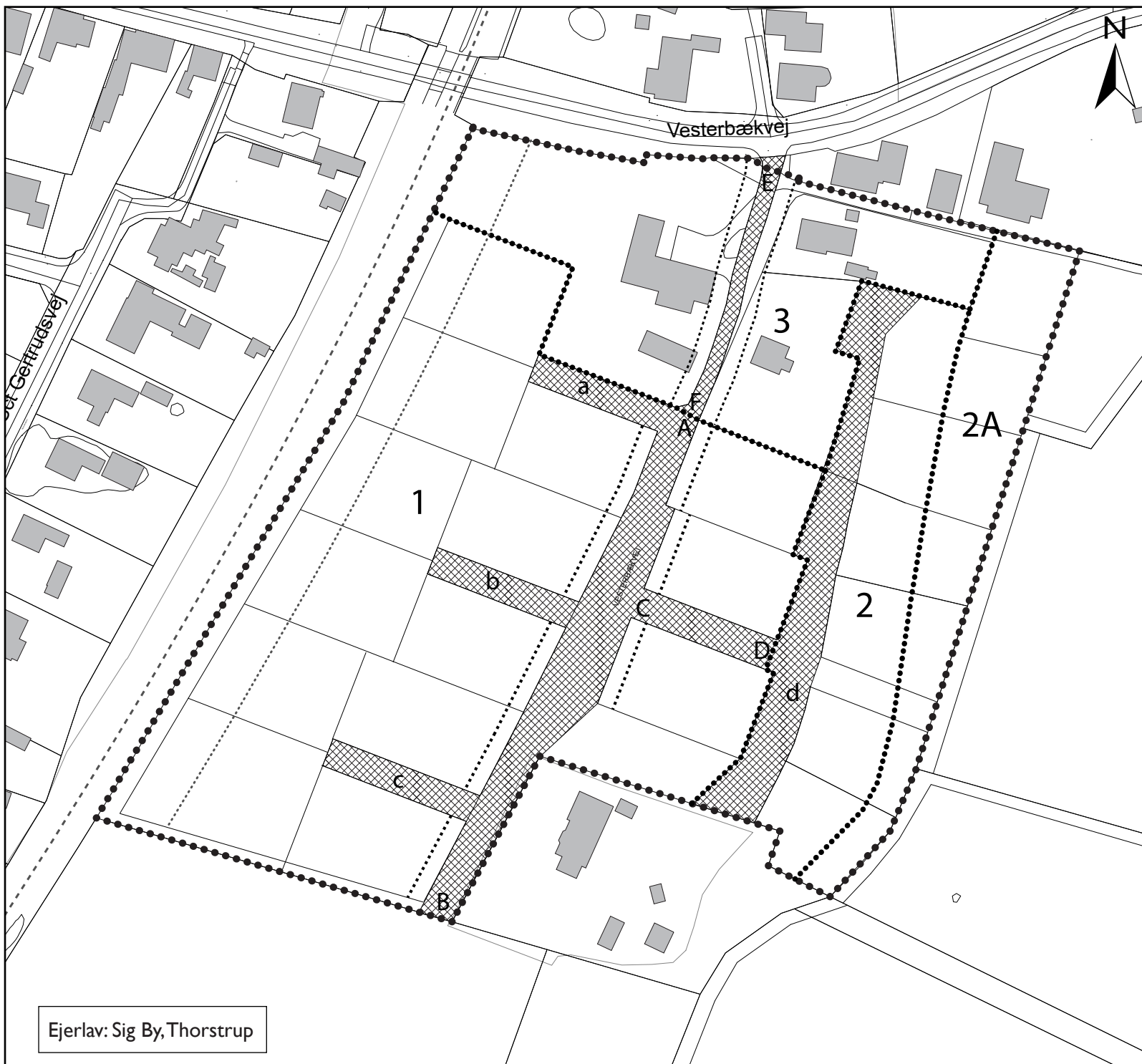




# Lokalplan 18.01.L03

## Kortbilag 2

### Delområder



Ejerlav: Sig By, Thorstrup

#### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Delområder
- Vejudlæg
- Forslag til fremtidige matrikler
- Facadelinje
- Støjbyggelinje



Målforhold 1:1.500 (A4)

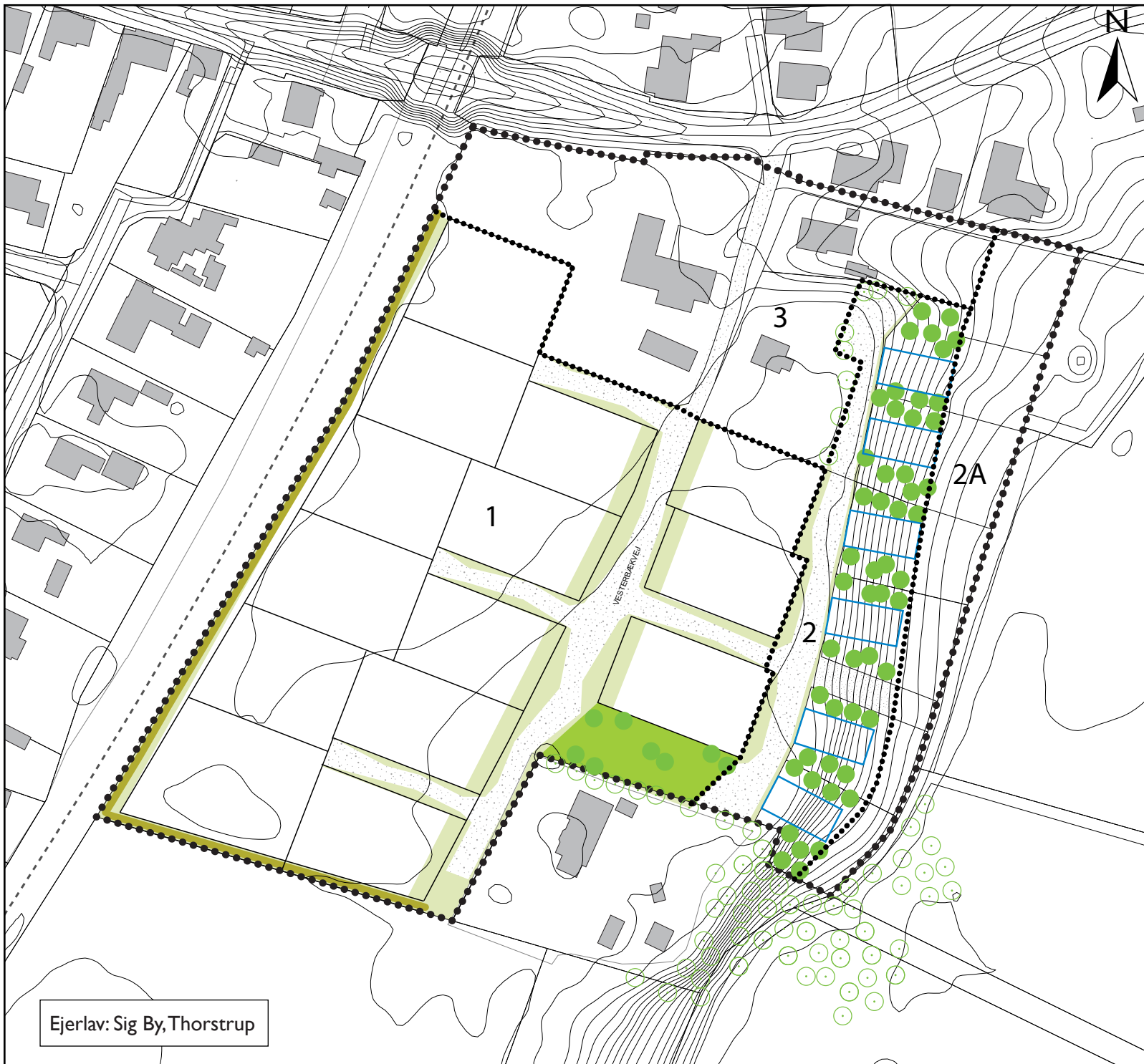
maj 2015



# Lokalplan 18.01.L03

## Kortbilag 4

### Beplantning



#### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- 1 Delområder
- Byggefelter
- Forslag til fremtidige matrikler (åben-lav)
- Fælles område
- Grus
- Rabat med uklippet græs og solitære buske
- Kurver
- Zone med uklippet græs, der ikke må bebygges
- Beplantningsbælte
- Træer, der skal genetableres/plantes

Ejerlav: Sig By, Thorstrup

0 25 50 75 m

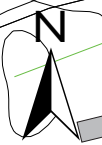
Målforshold 1:1.500 (A4)

maj 2015

# Lokalplan 18.01.L03

## Kortbilag 5

### Illustrationsplan



ARKITEMA ARCHITECTS  
Målforhold 1:1.500 (A4)

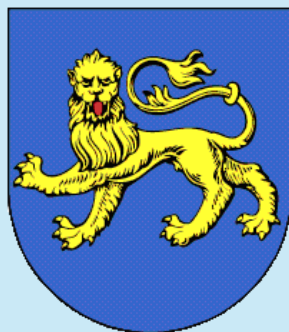
maj 2015



Lokalplan 18.01.L03  
Bilag 6  
Visualisering af  
boliger i delområde 2



*Boligområdet set fra ådalen*



## 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.