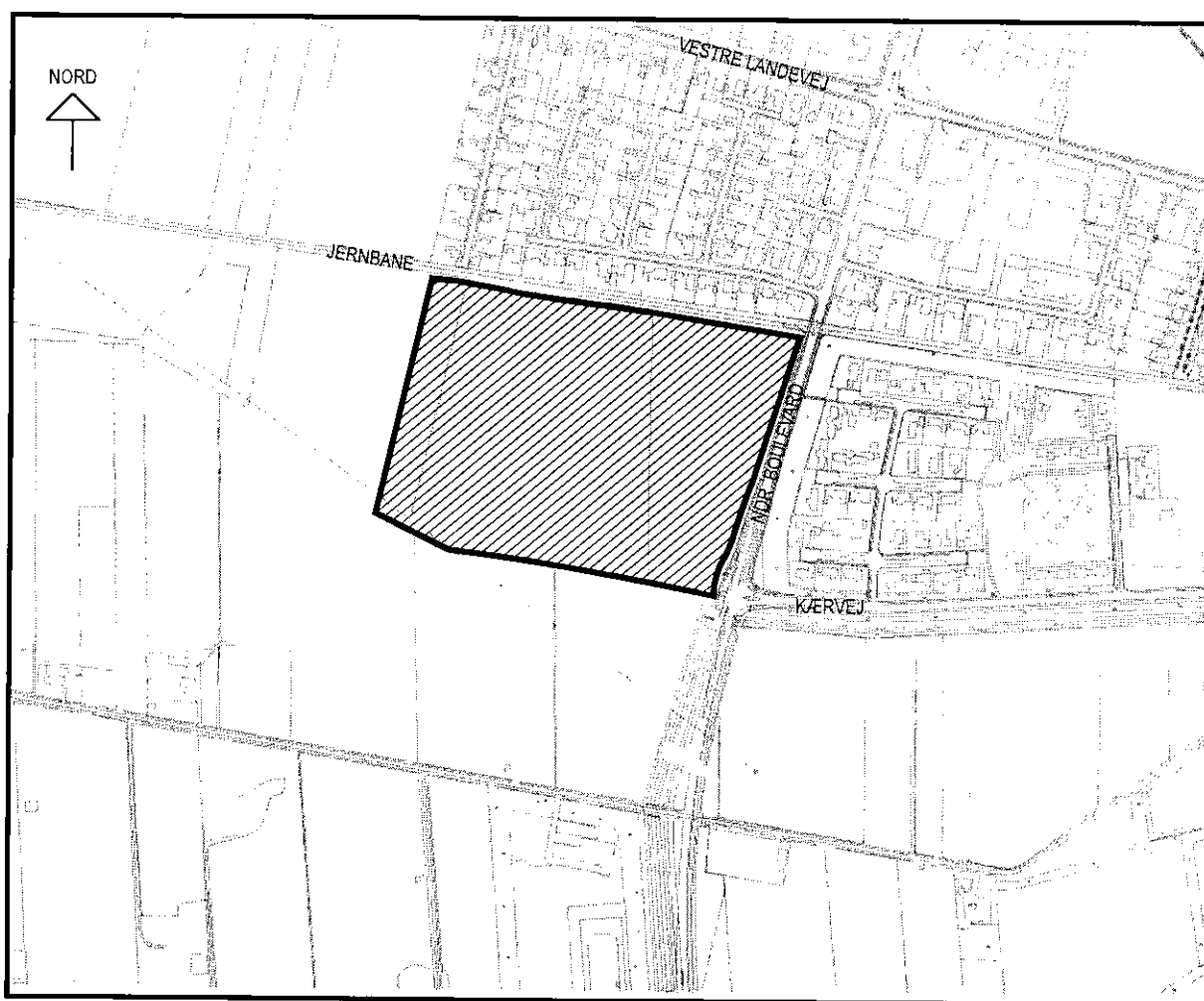


Lokalplan nr. 07.B18.01

for nyt boligområde ved Varde Å-dal
vest for Nordre Boulevard, Varde.



Varde Kommune

Plan- og teknikafdelingen

Oktober 2003

Lokalplan nr. 07.B18.01 for nyt boligområde.

Udarbejdet af: **IC BYFORNYELSE** 
v/ arkitekt n.a.a Inger Callisen

I samarbejde med Varde Kommune, Plan- og Teknikafdelingen.

Underrådgivere: Arkitema K/S og PlanEnergi afd. Midtjylland.
Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af IC Byfornyelse og Arkitema.
Grundmateriale: bl.a. KMS copyright.

Anmelder:

Lokalplan nr. 07.B18.01 for nyt boligområde ved Varde Å-dal vest for Nordre Boulevard, Varde.

Varde Kommune
De tekniske Afdelinger
Bytoften 2
6800 Varde
Telefon 79 94 68 00

ORIGINAL 114025 01 0000.0049 15.01.2004 TA
1.400,00 kr

II Redegørelse

2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	5
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	6
2.04	Lokalplanens formål og indhold	6
2.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	10
2.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen 1998 - 2009	11
2.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	12
2.08	Tilladelse fra andre myndigheder	13
2.09	Retsvirkninger	14

III Lokalplan

§ 1	Lokalplanens formål	16
§ 2	Område og zonestatus	16
§ 3	Områdets anvendelse	16
§ 4	Udstykning	17
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8	Ubebyggede arealer	22
§ 9	Tekniske anlæg	23
§ 10	Grundejerforening	24
§ 11	Støjforhold	25
§ 12	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
§ 13	Tilladelse fra andre myndigheder	26
§ 14	Påtaleret	26
	Vedtagelsespåtegning	27

IV Kortbilag

- Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser
- Bilag 2: Oversigtskort med områdeinddeling
- Bilag 3: Veje, stier, beplantning og fællesareal
- Bilag 4: Illustrationsplan
- Bilag 5: Principsnit i stamvej
- Bilag 6: Etagehøjder: tæt-lav byggeri

2.01 Baggrund

Baggrund for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra Varde Kommune om etablering af et attraktivt boligområde under hensyntagen til de landskabelige værdier mod Varde Å-dal.

2.02 Områdets beliggenhed

Området er beliggende sydvest for Varde by og omfatter et areal på ca. 10,7 ha. Området afgrænser byen mod det åbne land, hvor der er dyrkede landbrugsarealer syd og vest for området. Mod nord afgrænses området af den private banestrækning Varde - Nørre Nebel og mod øst af omfartsvejen Nordre Boulevard.



Lokalplanområdets afgrænsning

2.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsmæssige formål og er ubebygget. Området omfatter matr. nr. 40a, 69a og del af matr. nr. 25y, Varde Markjorde og er på ca. 10,7 ha.

Området er let kuperet. De laveste områder ligger i kote 5,5 og er beliggende mod syd samt i et nord syd bælte. Mod Nordre Boulevard er terrænet beliggende 1 til 2 meter højere. Terrænet mod banen er beliggende 2 til 3 meter højere.

Området indeholder ingen bevaringsværdig beplantning. Fra baneterrænet og midt ind på området strækker sig et udtjent grantræshegn mellem matr. nr. 69a og 40a Varde Markjorde. Mod vest er der markering i landskabet af et dige mellem del af matr. nr. 25y og matr. nr. 69a Varde Markjorde - diget vurderes af Varde Kommune ikke at være bevaringsværdig.

2.04 Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for nyt boligbyggeri og skabe grundlaget for et attraktivt boligområde. Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i det eksisterende landskabstræk, hvor det kuperede terræn og det åbne land, der ligger syd og vest for området er karaktergivende elementer. Bebyggelsen danner en markant byafgrænsning mod ådalen samtidig med, at der sikres grønne kiler på tværs af bebyggelsen, så området opleves åbent og indbydende. Det er hensigten, at boligerne tilpasses terrænforholdene og fremstår i god arkitektonisk kvalitet. Samspil mellem bebyggelsens arkitektur, landskabet og beplantning vægtes højt.



Det er endvidere lokalplanens formål, at lokalplanen inspirerer til opførelse af miljørigtigt byggeri.

Anvendelse

Lokalplanen er opdelt i delområder: Områderne I a-h udlægges i 3 parcelhusklynger, boligerne opføres i 1 - 1½ etage. Der kan opføres ca. 31 parcelhuse i de 3 boligklynger, som hver især grupperer sig omkring et grønt fællesareal med forskellig karakter. Samspillet mellem dette areal og vejen udformes, så det virker fartdæmpende for trafikanter.

Områderne II a-d består af 4 tæt-lave beboelsesklynger i 1½ - 2 etager. Alle boliger skal sikres et mindre privat udeareal i tilknytning til boligen, herunder boliger der er beliggende på 1. sal. Der kan opføres ca. 137 boliger i de 4 boligklynger. Hver klynge udformes med fælles parkeringsplads og stier frem til boligerne. Bygningerne opføres med ens former og materialer i den enkelte klynge og i overvejende lyse farver. Enkelte bygningsdele kan dog være mørke/sorte, hvis det kan begrundes i miljørigtige hensyn. F.eks. ved anvendelse af alternativ energi.

Område III udlægges til beplantet støjvold mod Nordre Boulevard. Støjvolden bearbejdes landskabeligt og søges samtidig kunstnerisk bearbejdet. Område IV udlægges til 15 meter bredt læhegn mod vest og en 8 - 10 meter bred beplantning mod jernbanen.

Område V må kun anvendes til veje, parkeringsarealer, stier samt fælles friareal med beplantning og søer.

Etapedeling

1. etape udgøres af delområderne beliggende mod Nordre Boulevard. De efterfølgende etaper skal anvende den fremtidige naturstirace og stamvej som byggepladsvej, således de nye boligområder friholdes for byggeplads trafik.

Veje, stier, parkering og beplantning

Der etableres ny adgangsvej med indkørsel fra Nordre

Boulevard. Delområderne vejbetjenes fra stamvej og boligveje.

Der etableres sikker krydsning af Nordre Boulevard for cyklende og gående.

Langs stamvejen etableres gangsti med parkarmatur i den ene vejside. Overfladevand fra belagte arealer: kørebane, sti og parkeringsarealer ledes i vandrende til bæk syd for området.

I den sydlige del af lokalplanområdet anlægges en natursti.

Der etableres beplantningsbælte mod vest og nord - delområde IV. Mod Nordre Boulevard etableres en beplantet støjvold - delområde III. Der etableres levende hegn og grupper af beplantninger i delområde V. Beplantning skal sikre gode udendørs læ- og opholdsmuligheder.

Tagvand fra boligbebyggelserne opsamles og ledes til to rekreative søer i fællesarealet - delområde V. Der opsættes evt. en vindrose for oppumpning af vand til dyrehold. Bebyggelsens fællesarealer indbyder til fælles ophold, lege- og grillpladser m.v.

Der udarbejdes en samlet vej- sti-, belysnings- og beplantningsplan for områderne III, IV og V i overensstemmelse med kortbilag nr. 3

Grundejerforening

Lokalplanrådets Grundejerforening står for den fremtidige drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer.

Under Grundejerforeningen kan der dannes:

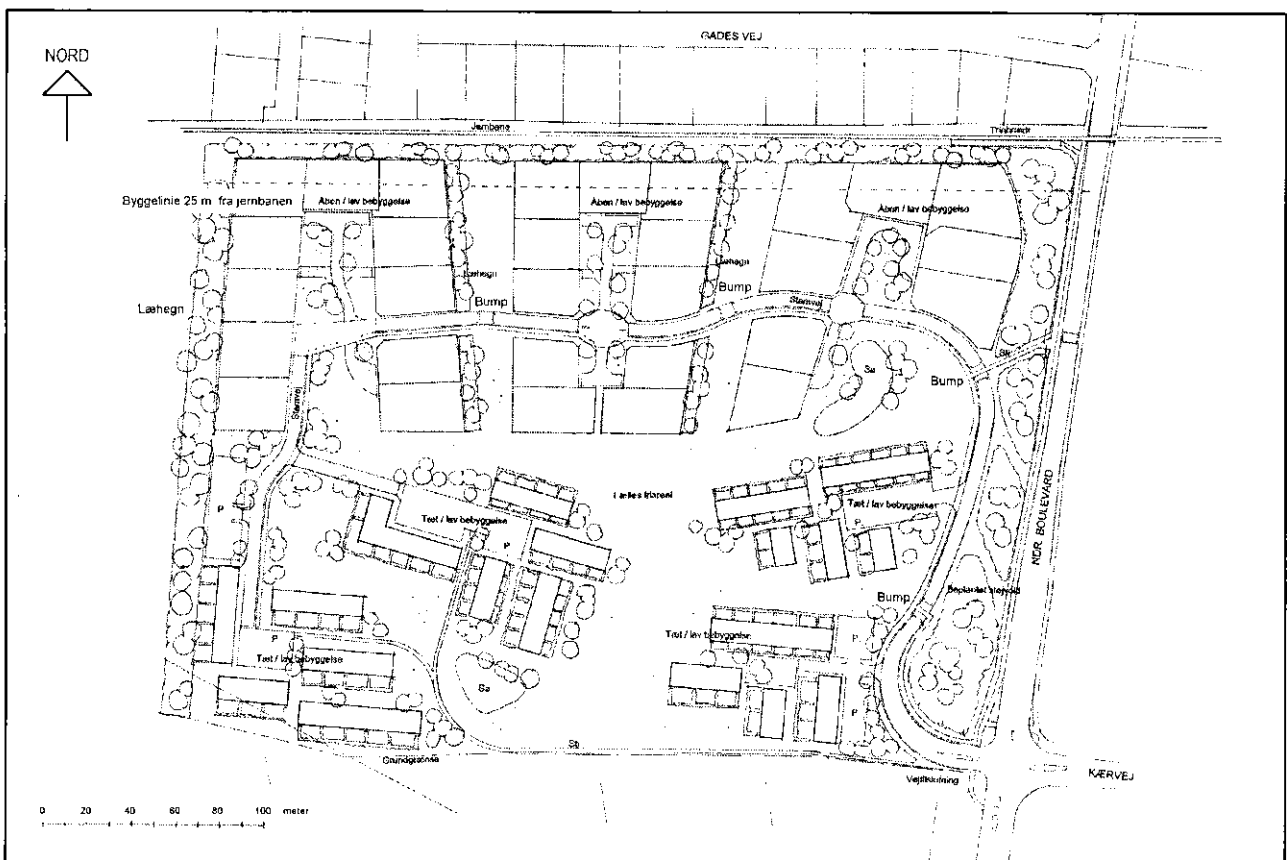
- forening, der er ansvarlig for dyrehold for afgræsning af fællesarealer samt hønse- og fuglehold. Haner i forbindelse med hønsehold tillades ikke.
- nyttehaverforening, hvor Grundejerforeningen forpagter et nærliggende areal evt. i landzone. Foreningens formål er at fremme fællesskabet og dyrke fælles nyttehaver.

Miljøforhold i planlægning og byggeri

Området indrettes, så belastning af miljøet bliver minimal. Den detaljerede udformning af byggeri og anlæg fastlægges ved projektering af nybyggeri og i forbindelse med udbud af storparceller evt. gennem en vejledning.

Med hensyn til materialevalg udføres byggeriet efter principperne i Miljørigtig projektering - livscyklus. Anvendelse af f.eks. PVC og trykimprægneret træ er ikke tilladt. Ceder og lærk er eksempler på olieholdigt træ, der kan anvendes uden trykimprægnering. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer.

Natur- og miljøhensyn fremmes i bestemmelser omfattende terræn, beplantning og krav til placering af bebyggelse, infrastruktur og p-pladser.



Illustrationsplan - se også Bilag nr. 4

2.05 Lokalplanens forhold til regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

Støjbeskyttelse - Nordre Boulevard

I henhold til Regionplan 2012 skal det sikres, at areaerne ikke udsættes for et vejstøjniveau over 55 db(A) jf. Miljøstyrelsens vejledninger og bekendtgørelser. Der etableres støjvold mod Nordre Boulevard.

Der er udarbejdet rapport af Esbjerg Kommune, Teknik & Miljø med henblik på at bestemme støjbelastningen fra trafikken på Nordre Boulevard ved det nye boligområde. Formålet med beregningen har været at fastlægge trafikstøjen fra Nordre Boulevard, så en maksimal trafikstøjbelastning fra vejen på 55 dB(A) inden for områdets byggelinier kan overholdes.

Rapporten konkluderer, at trafikstøjen fra Nordre Boulevard kan overholde en maksimal belastning på 55 dB(A) uden etablering af støjafskærmning.

Støjforhold - Jennbanen Varde - Nr. Nebel

Med hensyn til banestrækningen Varde - Nørre Nebel er der i Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1 af 1997 fastsat afstandsskrav på 25 meter fra banesporets midte og til nærmeste bolig. Der er i lokalplanen fastsat byggelinie på 25 m fra banesporets midte. Beboelsesbygninger eller dele heraf kan placeres nærmere banesporets midte end 25 m under forudsætning af, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30db(A). Dette opnås ved isolering af facader og vinduer mod banen i forbindelse med nybyggeri. (Begrænsning af det indendørs støjniveau er varetaget af byggelovgivningen).

Der må forventes at være vibrationer fra togtrafikken i området. Der henvises til reglerne i byggelovgivningen og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 af 1997 vedrørende støj og vibrationer fra jernbaner.

Planlægningsdistrikt nr. 07

Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.000

Enkeltområde nr. 07 B18

Områdets status pr. 1/10 1996	Det åbne land (landzone).
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1/10 1996	Ingen.
a) Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg.
b) Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse.
c) Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	For åben-lav bebyggelse max. 25 for den enkelte ejendom. For tæt-lav bebyggelse max. 30 for den enkelte ejendom.
d) Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 2 etager med udnyttet tagetage.
e) Bebyggelsens udformning.	
f) Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Min. 10% af området udlægges til større samlede friarealer.
g) Beplantning og hegn	
h) Særlige bevaringsinteresser.	
i) Andet.	Det skraverede areal overføres til byzone.

Uddrag fra Kommuneplan 1998 - 2009

2.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen '98 - '09

Kommuneplanen indeholder mål og retningslinier for den fremtidige byudvikling i Varde by. Det er byrådets mål, at der såvel i eksisterende som i nye boligområder tilvejebringes attraktivt boligbyggeri - også med nye boligformer, der vil være tætliggende, mindre arealkrævende og mere varmøkonomiske.

Byrådets opmærksomhed er rettet mod kvaliteter og den udvikling, der kan ligge i at søge realiseret nye former for byggeri med deraf følgende muligheder for anden benyttelse/livsstil.

Lokalplanen omfatter kommuneplanens enkeltområde 07 B18, der fastlægger områdets fremtidige anvendelse til boligformål med mulighed for kollektive anlæg. Der åbnes mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en max. bebyggelsesprocent på henholdsvis 25 og 30. Boligbebyggelse må opføres i max. 2 etager med udnyttet tagetage. Der fastlægges endvidere, at minimum 10% af området skal udlægges til større samlede friarealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

2.07 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Zonestatus

Området er beliggende i landzone. Området overføres til byzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

El-, Vand- og Varmeforsyning

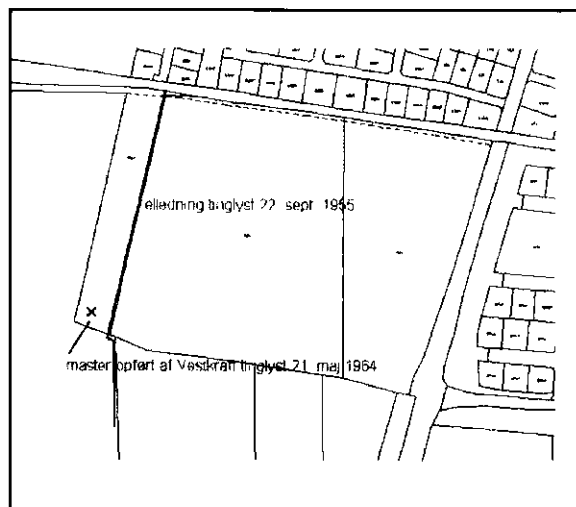
Der skal i hele lokalplanområdet bygges ressourcebesparende og miljøbevidst, hvilket indebærer, at el-, vand og varmebrug skal minimeres ud fra totaløkonomisk vurdering. Afhængig af resultatet af den totaløkonomiske beregning kan det betyde, at boligerne skal opføres med et lavere beregnet energiforbrug til opvarmning end krævet ifølge bygningsreglementet. Måltallet for forbrug til opvarmning bør være en halvering af det i BR95 opstillede krav. Ved vandinstallationer skal der anvendes armaturer med vandsparefunktion og temperaturbegrænsere. Endvidere skal der i hvert byggeprojekt indgå en livscyklusvurdering af de valgte materialer.

El - VestEnergi har en 60 kV luftledning, der passerer lokalplanområdet i det sydvestlige hjørne. Lokalplanen forudsætter luftledning og master erstattet med nedgraved kabel i grænsen til lokal-planområdet i forbindelse med byggemodning af området.

El ledning - Tinglyst elledning af 22. september 1955. Lokalplanen forudsætter elledningen omlagt i forbindelse med byggemodning af området.

Vandforsyning - Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Varde Kommunes Vandforsyning.

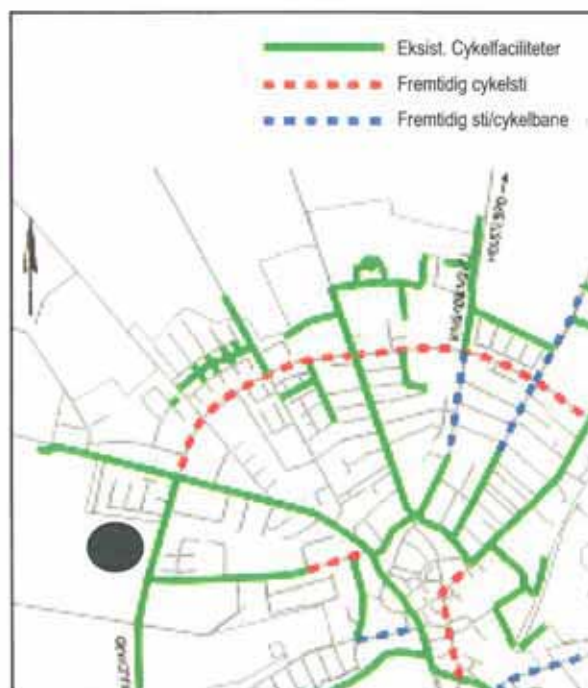
Varmeforsyning - Området skal tilsluttes kollektiv energiforsyning i form af fjernvarme fra Varde Kommunes Fjernvarmeforsyning; dog kan alternativ varmeforsyning tillades, hvis der alene anvendes energikilder som solenergi.



Tinglyste servitutter



Trafik- og Miljøhandlingsplan for Varde By



Trafik- og Miljøhandlingsplan for Varde By

Spildevandsplan

Spildevand ledes til offentlig spildevandsledning. Lokalplanområdet er indeholdt i kommunens spildevandsplan.

Afledning af regnvand fra befæstede parkeringspladser og stam- og boligveje skal via åbne render ledes til bæk syd for området - på enkelte strækninger kan der ske rørlægning.

Afledning af regnvand fra tage skal ledes til søer / opsamlingsbassin og udføres med overløb til bæk syd for området. Opsamlet regnvand kan supplerende anvendes til fælles vandpost til udnyttelse i boligklyngerne f.eks. til bilvask.

Renovation

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til gældende regulativ. Der etableres fælles miljøstationer i boligklyngerne indenfor delområde II a-d.

Trafikforhold

Området vejbetjenes ad en ny stamvej med indkørsel fra Nordre Boulevard. Der etableres sikker krydsning ved stamvejens udmunding i Nordre Boulevard overfor Kærvej. I det samme kryds etableres sikker krydsning over Nordre Boulevard for cyklende og gående. Vejtillutning til Nordre Boulevard tilrettelægges, således tilslutningen er forberedt for en evt. rundkørsel.

2.08 Tilladelser fra andre myndigheder

Matr. nr. 40a, 69a og del af 25y, Varde Markjorder, er undergivet landbrugspligt. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 4, stk. 1 i landbrugsloven.

2.09 Retsvirkninger

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 i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Lovbekendtgørelse af lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom nr. 577 af 7. juli 2002).

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B18.01 VED VARDE Å-DAL
VEST FOR NORDRE BOULEVARD, VARDE

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med evt. senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.01

Lokalplanens formål er:

- at der kan etableres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende kollektive anlæg.
- at åbne op for etablering af et attraktivt boligområde med mulighed for varieret bebyggelse.
- at bebyggelsen tilpasses terrænforholdene og fremstår i god arkitektonisk kvalitet.
- at bebyggelsen danner en markant byafgrænsning mod ådalen samtidig med, at der sikres grønne kiler på tværs af bebyggelsen.
- at samspil mellem bebyggelsens arkitektur, landskabet og beplantning vægtes højt.
- at inspirere til og give mulighed for opførelse af miljørigtigt byggeri.
- at overføre lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, til byzone.

§ 2 Område- og zonestatus

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 40a, 69a og del af 25y, Varde Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. juli 2003 udstykkes fra ovennævnte matrikler.

2.02

Med offentlig bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.01

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I a-g, II a-d, III, IV og V som vist på kortbilag 2.

3.02

Delområderne I a-g og II a-d må kun anvendes til bolig-

07.B18.01 Lokalplan

formål med tilhørende kollektive anlæg. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

3.03

Delområde III må kun anvendes til beplantet støjvold som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

3.04

Delområde IV må kun anvendes til læhegn som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

3.05

Delområde V må anvendes til veje, stier, beplantning og fælles ophold for hele området som vist på kortbilag 3. Indenfor delområde V er der mulighed for placering af boldbane, legeplads o. lign., samt begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter. Dyrehold herunder hønse- og fuglehold må ikke medføre væsentlige ulemper for de omboende, herunder væsentlige støj- lugt og insektgener. Haner i for bindelse med hønsehold tillades ikke. Dyrehold / hønse- og fuglehold skal drives på foreningsbasis under Grundejerforeningen og godkendes af Grundejerforeningen og Varde Kommune i hvert enkelt tilfælde. Byrådet kan tillade opført mindre skure til brug i forbindelse med eventuelt dyrehold / hønse- og fuglehold.

3.06

Indenfor området kan der opføres transformerstation til områdets elforsyning, pumpestationer for bortledning af spildevand og regnvand fra området, samt vindrose for sikring af vandstand i søer. Eventuel opførelse af transformerstation og pumpestationer skal tilpasse området bebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.01

Området må kun opdeles i delområder som vist på kortbilag nr. 2.

4.02

Udstykning indenfor område I a-g skal ske i overensstemmelse med kortbilag nr. 2.

4.03

Udstykning indenfor delområde II a-d kan kun ske efter en af byrådet godkendt samlet plan for det enkelte delområde.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.01

Der udlægges areal til stamvej, rundkørsel, boligveje, parkeringspladser, boligstier og naturstier med en beliggenhed og udformning principielt som vist på kortbilag nr. 3.

5.02

Stamvejen A-B fastlægges principielt med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3 med en udlægsbredde på 11,3 m med kørebane- og stibredde på henholdsvis 6,0 og 1,8 m med tværprofil principielt som vist på kortbilag nr. 5.

5.03

Der anlægges natursti a-b og c-d i en bredde af 1,5 m samt sti e-f i en bredde af 1,5 m jf. kortbilag nr. 3.

5.04

Indenfor delområde I a-g skal der anlægges min. 1. parkeringsplads og udlægges areal til 1 parkeringsplads på den enkelte ejendom inkl. garage/carport.

5.05

I forbindelse med bebyggelse af delområde II a-d udlægges der 1½ til 2 p - pladser pr. bolig beliggende i område V jf. kortbilag nr. 2, heraf anlægges 1 p - plads pr. bolig.

5.06

Veje, stier, belysning og beplantning indenfor område III, IV og V udformes efter en samlet landskabsplan godkendt af byrådet.

Vejtilslutningen til Nordre Boulevard tilrettelægges, så vejtilslutningen er forberedt til en evt. rundkørsel.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Den på kortbilag nr. 2 angivne udgangslinie betyder, at bebyggelsen på disse grunde skal placeres med facade eller gavl i denne byggelinie. Dvs. mellem 0 og 2,0 meter fra skel mod boligvej. Bebyggelsens placering mod naboskel skal overholde byggelovens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Byggelovens bebyggelsesregulerende bestemmelser er gældende for forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen.

6.01

Indenfor delområde I a-g gælder:

- a. Byggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund.
- b. Bebyggelsen må opføres i op til 1½ etage.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- d. Taghældningen skal for delområdet være mellem 30 og 50 grader. Det gælder dog ikke udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger.
- e. Retningslinier for placering af bebyggelse fremgår af kortbilag nr. 2.
- f. Garager og carporte må ikke placeres nærmere naboskel end 1 m og 2.5 m fra skel mod vej og stier.

6.02

Indenfor delområde II a-d gælder:

- a. Bebyggelsen skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på kortbilag nr. 2 viste hovedretningslinier samt de på kortbilag nr. 6 viste max bygningshøjder. Der må inden for delområdet ikke opføres yderligere bebyggelse. Udhuse og cykelskure skal opføres integreret med boligbebyggelsen. Udhuse må gå 1½ m ud over byggefeltet i max udstrækning på 2,5 m pr. boligenhed.
- b. Bebyggelsen placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter. Byggefeltet er 12 m bredt.
- c. Indenfor hvert delområde skal bebyggelsen opføres som én samlet etape og efter en samlet plan, hvor bebyggelsens udformning og placering er tilpasset det naturlige terræn, så støttemure og høje sokler undgås. Der skal angives bygningskoter for de enkelte boliger.
- d. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 10,5 m for bebyggelse i 2 etager. Jf. kortbilag nr. 6.
- e. Taghældningen udføres som sadeltag eller med

ensidig taghældning mellem 30 og 50 grader. Det gælder dog ikke udhuse. Der skal være ensartethed i de enkelte klynger.

- f. Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke overstige 1,5 m. Det er kun boliger i 1½ - 2 etager beliggende i delområde II a og II c, der må opføres med trempel jf. kortbilag nr. 2 og 6.

6.03

Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet som helhed fastsættes til max. 25%.

6.04

Terrænregulering på mere end + - 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra kommunen.

6.05

I forbindelse med byggetilladelse vil der blive fastlagt niveauplaner af bygningsmyndigheden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.01

Indenfor delområde I a-g gælder:

- a. Ydervægge skal fremstå som blank teglmur, vandskuret/pudset eller træ.
- b. I facader må indgå partier af zink, kobber, stål og glas.
- c. Tage skal beklædes med røde teglsten (ikke glaserede eller skinnende) - dog kan tagbeklædning på småbygninger herunder carporte/garager være tagpap udført med lister. Andre tagematerialer kan tillades, såfremt det harmonerer med bebyggelsen som helhed, og det kan begrundes i miljørigtige hensyn.
- d. Den enkelte bygning, såvel som den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom, skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed.

- e. Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur.

7.02

Indenfor delområde II a-d gælder:

- a. Bygningerne opføres med ens former og materialer i den enkelte klynge og i overvejende lyse farver. Enkelte bygningsdele kan dog være mørke/sorte, hvis det begrundes i miljøjrigtige hensyn.
- b. Tage skal beklædes med uglaserede ikke skinnende, røde teglsten, tagpap eller græs/urter. Andre tagmaterialer kan tillades, såfremt det harmonerer med bebyggelsen som helhed, og det kan begrundes i miljøjrigtige hensyn.
- c. Den enkelte bygning, såvel som den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom, skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed.

7.03

Med hensyn til materialevalg udføres byggeriet efter principperne i Miljøjrigtig projektering - livscyklus. Anvendelse af PVC og trykimprægneret træ er ikke tilladt. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer. Tagrender skal udføres af metal.

7.04

Solfanger- og solcelleanlæg skal godkendes af byrådet efter en samlet plan. Solfangere skal integreres i bebyggelsens arkitektur og facadeudformning og må ikke reflektere kraftigt lys til den omgivende bebyggelse eller det omgivende landskab.

7.05

Der må ikke anvendes farvet eller tonet glas, med mindre det fungerer som solfanger/solceller.

7.06

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.01

Beplantnings- og støjbælte udlægges med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

8.02

Indenfor Delområde I a-g etableres levende hegn i form af bøgehække mod fællesareal, veje og stier jf. kortbilag nr. 3. Hække skal placeres 0,4 m inden for skel. Alle ovennævnte hække skal fremstå i en ensartet højde.

Hegn mellem parcellerne skal etableres som levende hegn. Såfremt grundejerne er enige herom, kan der tilføjes opsat hegn i træ eller tegl.

Arealer mellem vejskel og byggelinie må kun anlægges og benyttes som grøn have. Der må ikke hegnes. Indgang og indkørselsarealer kan befæstes.

Grundenes ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer, have og parkering. Oplagring må ikke finde sted.

8.03

Indenfor delområde II a-d må der ikke hegnes mod fællesarealer. Der kan etableres levende hegn i en ensartet højde vinkelret i forhold til byggefeltet.

Der etableres mindre friareal til hver boligenhed.

Delområdets ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsareal og have. Oplagring må ikke finde sted.

8.04

Læhegn, beplantet støjvold og fællesarealer beliggende i område III, IV og V anlægges af Varde Kommune med terrænbehandling, beplantning samt stier i forbindelse med byggemodning.

8.05

Veje, stier, belysning og beplantning indenfor område III, IV og V udformes efter en samlet landskabsplan godkendt af byrådet.

§ 9 Tekniske anlæg

9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive vand- og fjernvarmeforsyning. Dog kan alternativ varmeforsyning tillades, hvis der alene anvendes energikilder som sol-energi.

9.02

Indenfor lokalplanens område kan der opstilles transformere, der er nødvendige for områdets forsyning, når de indpasses i områdets karakter.

9.03

Ved belysning af befæstede arealer veje, stier og parkeringspladser skal der anvendes energisparepærer.

9.04

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til gældende regulativ. Adgangen hertil skal være flisebelagt eller lignende i mindst 1. meters bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

a. Der etableres fælles miljøstationer i boligklyngerne indenfor delområde II a-d.

9.05

Regnvand fra befæstede parkeringspladser og stam- og boligveje skal via åbne render ledes til bæk syd for området - på enkelte strækninger kan der ske rørlægning.

Regnvand fra tage skal ledes til søer / opsamlingsbassin og udføres med overløb til bæk syd for området. Opsamlet regnvand kan supplerende anvendes til fælles vandpost til udnyttelse i boligklyngerne.

9.06

Der skal i hele lokalplanområdet bygges ressourcebesparende og miljøbevidst. El- vand- og varmeforbruget skal minimeres ud fra totaløkonomisk vurdering.

Ved vandinstallationer skal der anvendes armaturer

med vandsparefunktion og temperaturbegrænsere. Brugsvandsledninger for koldt vand skal placeres, så de ikke opvarmes uhensigtsmæssigt af omgivelserne.

Endvidere skal der i hvert byggeprojekt indgå en livscyklusvurdering af de valgte materialer.

9.07

Alle ejendomme skal tilsluttes fællesantenneanlæg for radio og TV.

9.08

Der må ikke opsættes private antenner udendørs på de enkelte ejendomme.

a. Indenfor delområde I a-g gælder, at eventuelle parabolantenner højst placeres 1 m. over terræn og kun på den side af bygningen, som vender væk fra vej.

b. Indenfor delområde II a-d gælder, at eventuelle parabolantenner kun må placeres efter byrådets forudgående tilladelse.

9.09

Eksisterende luftledning - 60kV, i den sydvestlige del af lokalplanområdet, forudsættes nedgravet senest i forbindelse med byggemodning af delområde II a.

§ 10 Grundejerforening

10.01

Der skal oprettes en Grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor området omfattet af ovennævnte lokalplan. Under Grundejerforeningen kan der dannes:

- Forening, der er ansvarlig for dyrehold herunder hønse- og fuglehold.
- Nyttehaveforening, hvor Grundejerforeningen forpagter et nærliggende areal evt. i landzone. Foreningens formål er at fremme fællesskabet og dyrke fælles nyttehave.

10.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, beplantningsbælte o.l.

10.03

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

10.04

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

10.05

Kommunen som grundejer er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen.

§ 11 Støjforhold

11.01

I henhold til Regionplan 2012 skal det sikres, at areaerne ikke udsættes for et vejtrafikstøjniveau over 55 db(A). jf. Miljøstyrelsens vejledning.

11.02

Der er i lokalplanen fastsat en byggelinie på 25 m. fra banesporets midte. Nybyggerier, ændret bebyggelse og nye opholdsarealer til bebyggelsen skal udformes og indrettes, så disse er sikret mod støj fra jernbanen.

Beboelsesbygninger eller dele heraf kan placeres nærmere banesporet end 25 m under forudsætning af, at der isoleres mod den udefrakommende støj, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30db(A).

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 af 1997 vedr. støj og vibrationer fra jernbaner.

11.03

Ved opførelse af beboelsesbygninger, hvor beboelsesrum eller dele heraf er beliggende nærmere end 25 m. fra banesporets midte, skal der i forbindelse med byggeansøgningen redegøres for, hvordan der opnås et støjniveau, der ikke overstiger 30 db(A) indendøre.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.01

Før der påbegyndes anlægs- og byggearbejder i lokalplanområdet, skal landbrugspligten ophæves.

12.02

Inden ny bebyggelse tages i brug, skal de i §8.4 nævnte læhegn, beplantet støjvold og fællesarealer etableres.

12.03

Ny bebyggelse skal tilsluttes vand- og fjernvarmeforsyning og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

12.04

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fællesantenneanlæg er etableret.

§ 13 Tilladelse fra andre myndigheder

13.01

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter §4 stk. 1, i landbrugsloven - LBK nr. 598 af 15.07.1999.

§ 14 Påtaleret

14.01

Påtaleret i henhold til nærværende lokalplan har alene Varde Byråd.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 7. oktober 2003

p.v.b.


Kaj Nielsen
Borgmester


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 31 i lov om planlægning begæres lokalplanen tinglyst på matr. nr. 25y, 40a og 69a Varde Markjorder

Varde Byråd, den 8. januar 2004.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 28

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

I 338

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 40 A, Varde Markjorder

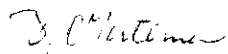
Ejendomsejer: Varde Kommune

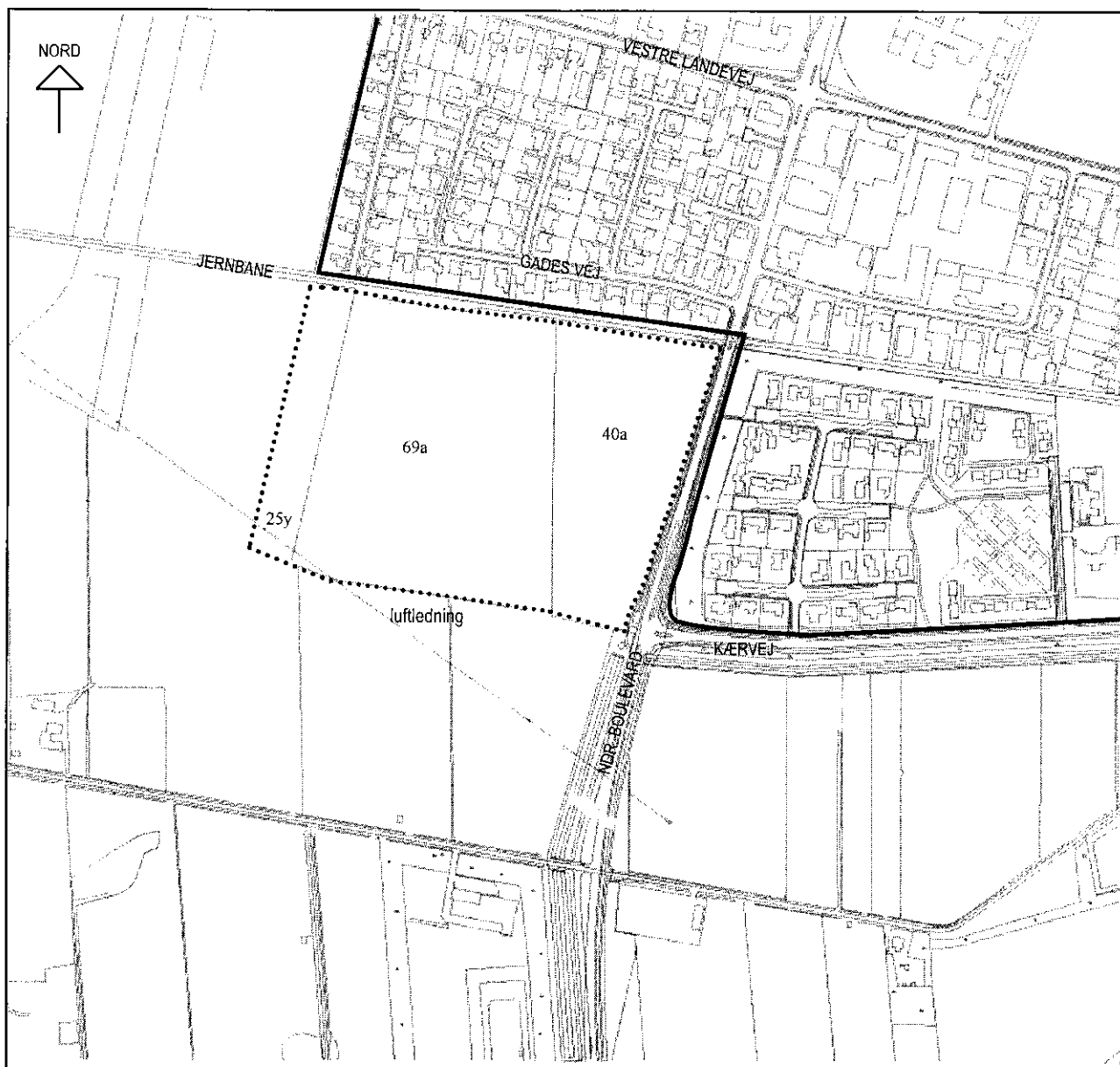
Lyst første gang den: 15.01.2004 under nr. 1663

Senest ændret den : 15.01.2004 under nr. 1663

Lyst på 25y, 40a, 69a Varde Markjorder

Retten i Varde den 19.01.2004


Britta Mortensen



Kortbilag 1

Lokalplan nr. 07.B18.01

Oversigtskort med matrikelgrænser.

September 2003

- Byzonegrænse
- Lokalplanens afgrænsning
- Luftledning forudsættes omlagt til jordledning i forbindelse med byggemodning



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 07.B18.01

Områdeinddeling

September 2003

---	Lokalplangrænse	—	Stier
.....	Områdegænse	■	Fælles friareal
Ia	Typeområdenumre	■	Søer
P	Parkering	■	Byggefelter
■	Veje	—	Udgangsbyggelinie
		→	2.5 meter fra skel
		---	Byggelinie i forhold til jernbanen



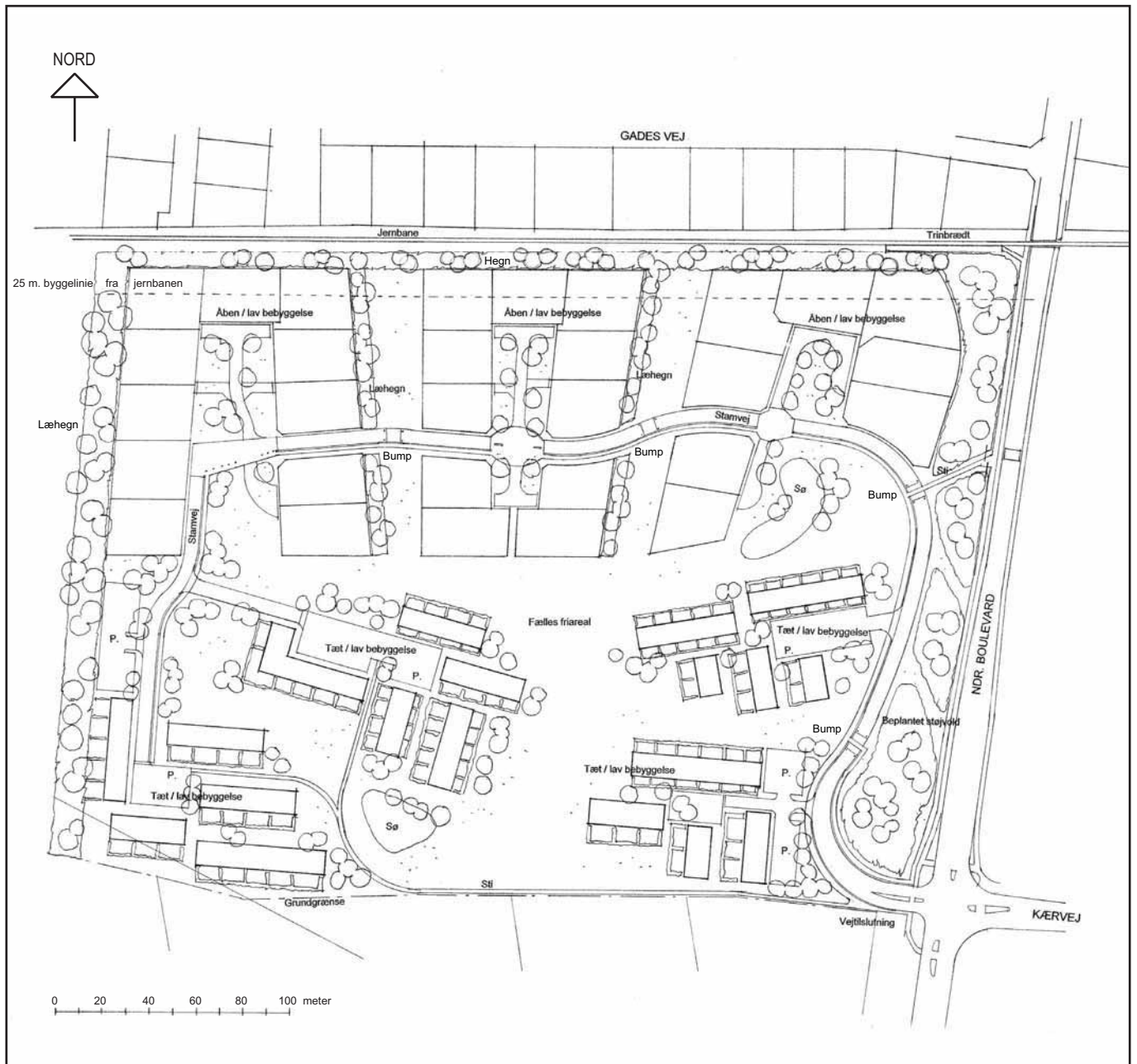
Kortbilag 3

Lokalplan nr. 07.B18.01

Veje, stier, beplantning og fællesareal.

September 2003

---	Lokalplangrænse	—	Stier
.....	Områdegænse	■	Søer
□ Ia	Typeområdenumre	■	Byggefelter
□ P	Parkering	—	Levende hegn
□	Boligveje	■	Stamvej



Kortbilag 4

Lokalplan nr. 07.B18.01

Illustrationsplan.

September 2003



Kortbilag 6

Lokalplan nr. 07.B18.01

Etagehøjder: tæt-lav byggeri

September 2003

---	Lokalplangrænse	—	Stier
.....	Områdegænse	■	Stamvej
■	Boligveje	□	1½ etage
■ P	Parkering	■	1½ - 2 etager
■	Søer	■	2 etager

Anmelder:

Varde Kommune
Team Plan
Bytoften 2
6800 Varde

telf. 7994 6800
SE NR 29 18 98 11

I henhold til lokalplan 31, boliger ved Åbrinken i Varde, § 12, aflyses lokalplan 07.B18.01 på del af matr.nr. 40 a Varde markjorder – som vist på kortskitsen nedenfor.



Varde byråd, den 3. april 2009


Gylling Haahr
Borgmester


Max Kruse
Kommunaldirektør

LOKALPLAN

07.B18.01

Tillæg 1

for et boligområde ved Varde Å-dal, Åbrinken
vest for Nordre Boulevard, Varde



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

november 2006

VARDE KOMMUNE

Lokalplan 07.B18.01
Tillæg nr. 1

for et boligområde ved Varde Å-dal, Åbrinken
vest for Nordre Boulevard, Varde

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	4
1.04	Lokalplanens formål og indhold	4
1.05	Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
1.06	Miljøvurdering	5
1.07	Retsvirkninger	5
II	LOKALPLAN	7
§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Område og zonestatus	8
§ 3	Områdets anvendelse	8
§ 4	Udstykning	8
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	8
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 8	Ubebyggede arealer	10
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§10	Grundejerforening	11
§11	Tilladelser fra andre myndigheder	11
	Vedtagelsespåtegning	11
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Bilag 2: Områdeinddeling, byggefelter mv.	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

Baggrunden for udarbejdelse af tillæg nr. 1 til lokalplan 07.B18.01 er et ønske fra Varde Kommune om at ændre retningslinierne for byggeri i lokalplanens område I og II.

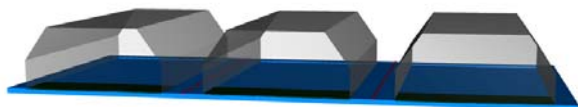
OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Området er beliggende sydvest for Varde by og omfatter et areal på ca. 10,7 ha, der mod nord afgrænses af banestrækningen Varde - Nørre Nebel og mod øst af Nordre Boulevard.



EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



Princip for fastlæggelse af grænser for rumlig udnyttelse af grunde til enfamilie huse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

1.03

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål. Den nordlige del som åben-lav bebyggelse og den sydlige del som tæt-lav bebyggelse.

1.04

Formålet med tillæg nr. 1 til lokalplan 07.B18.01 er at fastlægge ændringer af bestemmelserne i lokalplan 07.B18.01.

Det har i praksis vist sig, at den i lokalplan 07.B18.01 fastlagte udgangsbyggelinien ikke i alle tilfælde giver en optimal placering af bebyggelsen på grundene.

Retningslinierne foreslås derfor ændret, så der gives mere fleksible rammer for byggeriets placering på grundene.

Der har desuden vist sig, en tendens til at husene bygges større end tidligere. Det betyder, at der i højere grad sker fuld udnyttelse af byggemulighederne. Når en større del af grundejerne i et område udnytter bebyggelsesmulighederne fuldt ud kommer husene til at ligge tættere

Med henblik på at minimere bl.a. skyggevirksomheder fra nabohuse, foreslås det derfor at den maksimale bygningshøjde ændres fra 8,5 til 7,5 m. Herudover foreslås, der fastsættes en maksimal facadehøjde og et skråt højdegrænseplan.

Det præciseres at tegltage skal udføres i traditionel dansk, teglrød farve og dimensioner.

Herudover er det for delområde II præciseret at områderne skal bebygges efter en samlet plan, godkendt af byrådet, hvor arkitektur, landskab og beplantning spiller sammen.

Det fastsættes desuden at delområde II a-d kan bebygges med 30 % for ejendommen under et.

1.05

Tillægget indeholder ikke ændringer til lokalplan 07.B18.01, der ændrer på forholdet til anden planlægning og forholder sig dermed til bl.a. kommune og regionplan som beskrevet i denne.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

* I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

RETSVIRKNINGER

1.06

Der skal i henhold til lov om Miljøvurdering af Planer og programmer udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer, der fastlægger rammer for anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4 med mindre disse kun fastlægger anvendelsen af mindre områder eller indeholder mindre ændringer i allerede bestående planer og programmer og ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 1 til lokalplan 07.B18.01 indeholder kun mindre justeringer af bygningsregulerende bestemmelser, og planen er derfor ikke omfattet af bestemmelserne i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er i offentlighedsperioden ikke indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

1.07

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af tillæg til lokalplan 07.B18.01 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 i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B18.01
TILLÆG NR. 1

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

at fastlægge udgangsbyggelinien i delområde I

at fastlægge bygningernes højde,

at fastlægge krav til tegletages farve, dimensioner og overfladebehandling

at fastlægge krav til at byggeri inden for hvert af områderne II a-d skal udføres efter en samlet plan.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Bestemmelserne i § 2 i lokalplan 07.B18.01 er gældende.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Bestemmelserne i § 3 i lokalplan 07.B18.01 er gældende.

§ 4 Udstykning

Bestemmelserne i § 4 i lokalplan 07.B18.01 er gældende

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Punkt 5.05 i lokalplan 07.B18.01 afløses af følgende bestemmelser:
5.05

I forbindelse med bebyggelse af delområde II a-d skal der udlægges 1½-2 p-pladser pr. bolig. P-pladser skal anlægges i byggefeltet.

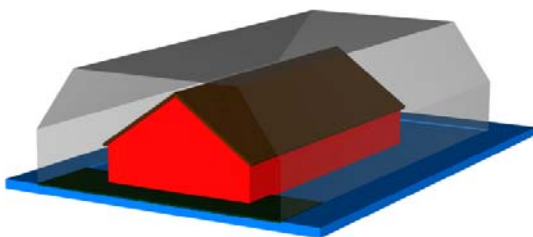
De øvrige bestemmelser i § 5 i lokalplan 07.B18.01 er fortsat gældende.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

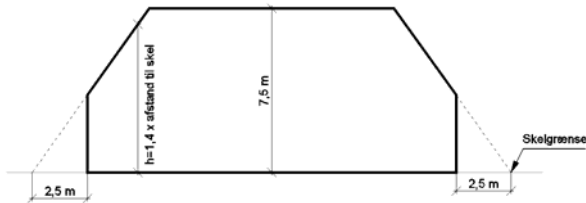
Punkt 6.01 i lokalplan 07.B18.01 afløses af følgende bestemmelser:

Inden for delområde I a-g gælder:

- a. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund.
- b. Bebyggelsen må opføres i op til 1½ etage.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.
- d. Facadens højde målt fra terræn til skæring med tagfladen må ikke overstige 3,5 m.
- e. Bebyggelsen skal opføres med facade i en udgangsbyggelinie placeret 0-5 m fra skel parallelt med boligvejen som vist på kortbilag 2. Skraverede grunde er undtaget for denne bestemmelse. Bebyggelsen skal opføres mindst 2,5 m fra øvrige skel.



Rumlig begrænsning for bebyggelse på den enkelte grund set i forhold til et traditionelt etplans hus på 200 m



Snit, begrænsning for rumlig udnyttelse af grund.

- f. Ingen bygningsdele, herunder gavle, tagflader, kviste må føres op over et skråt højdegrænseplan, beregnet som 1,4 gange afstanden til skel mod nabogrunde. Undtaget herfor er skel mod vej og skel mod fællesarealer.
- g. Taghældningen skal for boliger og integrerede garager, carport mv. være mellem 30 og 50 grader. Det gælder dog ikke udhuse, garager, carporte og lignende fritliggende bygninger.
- h. Garager, carporte, må ikke placeres nærmere naboskel end 1 m og 2,5 m fra skel mod vej og stier

Punkt 6.02, i lokalplan 07.B18.01 afløses af følgende bestemmelser:

Indenfor delområde II a-d gælder:

- a. Inden for hvert delområde skal bebyggelsen opføres som én samlet etape og efter en samlet plan, hvor bebyggelsens arkitektur indgår i et samspil med landskabet og beplantning. Bebyggelsen inden for delområdet skal som udgangspunkt opføres i varierende højder. Planen skal godkendes af byrådet.
- b. Bebyggelsen må opføres i 1, 1½ og 2 plan.
- c. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.
- d. Bebyggelsen placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter. Udhuse og cykelskure skal opføres integreret med boligbebyggelsen og der må ikke opføres yderligere bebyggelse.
- e. Bebyggelses udformning og placering skal tilpasses det naturlige terræn, så støttemure og høje sokler undgås. Der skal angives bygningskoter for de enkelte boliger.
- f. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 10,5 m for bebyggelse i 2 etager.
- g. Tage udføres som sadeltage eller med ensidig taghældning med mellem 30 og 50 grader. Det gælder dog ikke udhuse. Der skal være ensartethed i de enkelte klynger.

- h. Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke overstige 1,5 m. Det er kun boliger i 1½ - 2 beliggende i delområde II a og II c, der må opføres med trempel.

Punkt 6.03 i lokalplan 07.B18.01 udgår

De øvrige bestemmelser i § 6 i lokalplan 07.B18.01 er fortsat gældende.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN**

7.01 c. ændres til følgende:

Tage skal beklædes med teglsten i traditionelle danske dimensioner og teglrød farve. Ædelengoberede, glaserede eller andre former for skinnende teglsten tillades ikke. Dog kan tagbeklædning på små bygninger herunder carporte/garager være tagpap udført med lister.

7.02 b. ændres til følgende:

Tage skal beklædes med teglsten, tagpap udført med lister eller græs/urter. Til tegltage skal der benyttes teglsten i traditionelle danske dimensioner og teglrød farve. Ædelengoberede, glaserede eller andre former for skinnende teglsten tillades ikke.

Farve på tegltage der kan godkendes og betragtes som rødt naturtegl er S 3050 Y60R, S 3040 Y70R og S 4040 Y70R. Glansværdien skal være mindre end 25 beregnet efter ISO 2813 metoden.

De øvrige bestemmelser i § 7 i lokalplan 07.B18.01 er fortsat gældende.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.03 ændres til følgende:

Indenfor delområde II a-d må der ikke hegnes mod fællesarealerne. Der kan etableres levende hegn i en ensartet højde vinkelret på bygningerne.

Der kan etableres mindre friarealer til hver bolig inden for byggefeltet.

Ubebyggede arealer inden for byggefeltet må kun anvendes til opholdsarealer og have. Oplagring må ikke finde sted.

De dele af område II a-d der ligger uden for byggefeltene indgår i områdets fællesarealer og anlægges og vedligeholdes på samme vilkår som de øvrige fællesarealer.

8.04 ændres til følgende:

Læhegn, beplantet støjvold og fællesarealer beliggende i område II a-d, III, IV og V anlægges af Varde Kommune med terrænbehandling, beplantning samt stier i forbindelse med bygge-modningen.

8.05 ændres til følgende:

Veje, stier, belysning og beplantning indenfor område III, IV og V, samt de dele af område II a-d der indgår i fællesarealerne anlægges af Varde Kommune med terrænbehandling, beplantning samt stier i forbindelse med bygge-modningen.

De øvrige bestemmelser i §8 i lokalplan 07.B18.01 er gældende.

**§ 9 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE**

Bestemmelserne i §9 i lokalplan 07.B18.01 er gældende.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Bestemmelserne i § 10 i lokalplan 07.B18.01 er gældende.

**§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER**

Bestemmelserne i § 11 i lokalplan 07.B18.01 er gældende.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

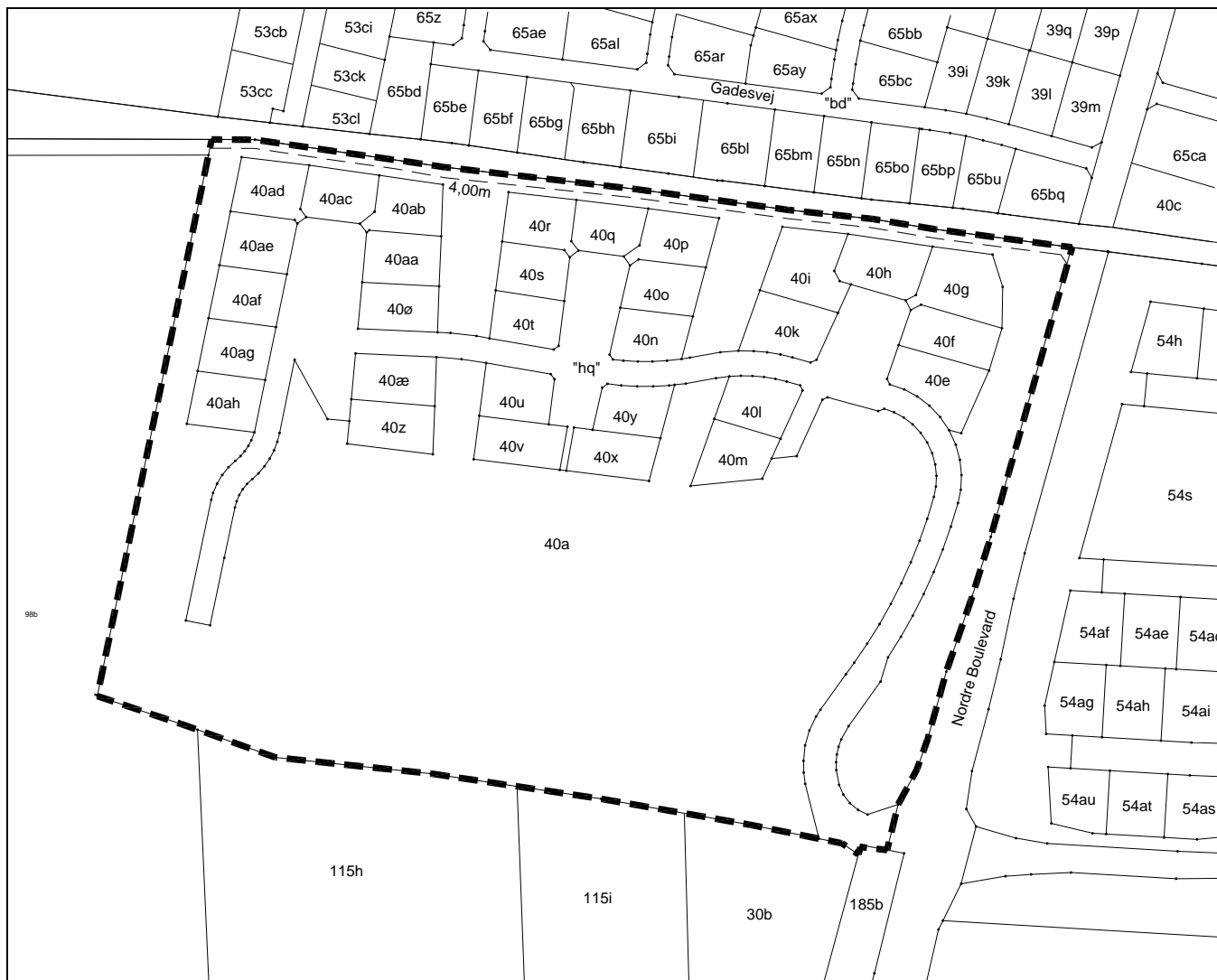
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 40a, 40e, 40f, 40g, 40h, 40i, 40k, 40l, 40m, 40n, 40o, 40p, 40q, 40r, 40s, 40t, 40u, 40v, 40x, 40y, 40z, 40æ, 40ø, 40aa, 40ab, 40ac, 40ad, 40ae, 40af, 40ag og 40ah Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 7. november 2006.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester


Sten Lund
Kst. kommunaldirektør



Kortbilag 1

Lokalplan nr. 07.B18.01,
Tillæg 1

----- Lokalplangrænse

Oversigtskort

Juni 2006



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 07.B18.01

Tillæg 1

Områdeinddeling

Juni 2006



