

LOKALPLAN 31

Boliger ved Åbrinken i Varde

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22. juli til den 17. september 2008.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 1 bidrag med ændringsforslag til lokalplanforslaget. Det indkomne bidrag har givet anledning til, at bebyggelsesprocenten ændres i overensstemmelse med det nye bygningsreglement, og at der åbnes mulighed for, at der kan plantes bøgehæk mod fællesarealer i områder, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. 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 retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen 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.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	7
SERVITUTTER.....	7

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	8
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
4. Udstykning	8
5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	9
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	10
8. UBEBYGGEDE AREALER	11
9. TEKNISKE ANLÆG	11
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	12
11. GRUNDEJERFORENING	12
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	12
13. RETSVIRKNINGER.....	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14

III KORTBILAG

- KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
- KORTBILAG 2: OMRÅDETS DISPONERING VED TÆT-LAV BEBYGGELSE
- KORTBILAG 3: OMRÅDETS DISPONERING VED ÅBEN-LAV BEBYGGELSE

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Kort 1. Lokalplanområdet markeret med rød priksignatur på luftfoto fra 2006. Området umiddelbart nord for lokalplanområdet er nu fuldt udbygget.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplan 31 er et ønske om at justere de gældende anvendelsesbestemmelser for et område ved Åbrinken i Varde (lokalplan 07.B18.01), så der bliver mulighed for at opføre både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i den sydlige del af området.

Intentionen er fortsat, at området arkitektonisk, landskabeligt og beplantningsmæssigt skal være et attraktivt område.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Varde by, vest for Nordre Boulevard og syd for Varde-Nørre Nebel jernbanen, jf. kort 1 og 2.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af de nyopførte parcelhuse ved Åbrinken. Mod øst danner stamvejen Åbrinken grænse, og mod syd og vest afgrænses området af åbne landbrugsarealer.

Ca. 1,5 km syd for området slynger Varde Å sig igennem landskabet.

Lokalplanområdets areal er på ca. 4,5 ha og omfatter størstedelen af matr. nr. 40^a Varde Markjorde.



Kort 2. Lokalplanområdets beliggenhed. Området er markeret med rød streg. Nederst i billedet ses Varde Å.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone og er ubebygget.

Terrænmæssigt falder arealet mod syd og syd-øst. Det højeste punkt ligger i kote ca. 7.5 og det laveste punkt i kote ca. 5.0. Arealet ligger hen som brakmark.



Lokalplanområdet set fra indkørslen til området fra Nordre Boulevard. I baggrunden ses de nyopførte parcelhuse omkring Åbrinken



Lokalplanområdet set mod vest. I forgrunden ses forsinkelsesbassinet og i baggrunden et læhegn, der står ca. 150 m vest for lokalplanområdet.

I den sydvestlige del af området findes et forsinkelsesbassin, der er udformet som en lille sø. Langs sydskellet løber en natursti, hvorfra der er mulighed for at se ud over store vidder, som strækker sig ned mod Varde Å.

Omkringliggende områder

Området umiddelbart nord for lokalplanområdet er bebygget med forskellige former for parcelhuse. Arkitekturen spænder fra bjælkehuse, hvide funkisvillaer, spanskinspirerede villaer og mere traditionelle parcelhuse i røde mursten med afvalmede tage.

Nord for Varde-Nørre Nebel jernbane ligger et parcelhusområde fra 1970'erne, og øst for Nordre Boulevard ligger et nyere boligområde. Mod syd og vest ligger store åbne landbrugsarealer.

Ca. 250 m syd for lokalplanområdet ligger Varde renseanlæg.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der åbnes mulighed for at vælge mellem tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse inden for følgende kombinationer:

- 1) Hele området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.
- 2) Hele området anvendes til åben-lav boligbebyggelse.
- 3) Den vestlige del af lokalplanområdet anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, mens den østlige del anvendes til åben-lav boligbebyggelse.
- 4) Den vestlige del af området anvendes til åben-lav boligbebyggelse, mens den østlige del anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Valget mellem de forskellige alternativer træffes af ejeren af det pågældende areal. Hvis hele området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, vil der kunne opføres op til ca. 85 boliger. Hvis hele området anvendes til åben-lav boligbebyggelse vil der kunne opføres 22 boliger.



Forslag 1 med tæt-lav boligbebyggelse i hele området.



Forslag 2 med åben-lav bebyggelse i hele området.

Hoveddisponeringen i den hidtidige lokalplan er fastholdt med bebyggelsen samlet i mindre klynger omkring en central grønning. Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i de eksisterende landskabstræk, hvor det kuperede terræn og det åbne land, der ligger syd og vest for området, er karaktergivende elementer. Bebyggelsen vil komme til at danne en markant byafgrænsning mod ådalen samtidig med, at der sikres grønne kiler på tværs af bebyggelsen, så området opleves åbent og indbydende.

Husene må gerne opføres med forskelligt arkitektonisk udtryk, men alle tage skal dækkes med røde tegl for at give området et vist fællespræg.

Tæt-lav boligbebyggelse

For tæt-lav boligbebyggelse videreføres bestemmelserne fra lokalplan 07.B18.01. Det betyder, at bebyggelsen skal placeres inden for de samme byggefelter som oprindeligt planlagt og med mulighed for, at husene kan opføres i varierende højder på 1, 1½ og 2 etager. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Den maksimalt tilladte bygningshøjde reduceres dog fra 10,5 til 8,5 meter af hensyn til den visuelle påvirkning af landskabet og Åbrinkens øvrige bebyggelse.

Parkering skal samles i grupper inden for byggefeltet.

Åben-lav boligbebyggelse

For åben-lav boligbebyggelse gælder, at husene kan opføres i 1 etage eller 1 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må ikke være højere end 8,5 meter.

Ubebyggede arealer

Grønningen, der forbinder de grønne kiler i bebyggelsen nord for lokalplanområdet med det åbne land, skal tjene som fælles friareal for både lokalplanområdet og parcelhusbebyggelsen nord herfor. Grønningen skal beplantes med spredte træer og buske.

Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal der plantes bøgehække ud mod fællesarealerne, hvilket skal være med til at give området en klar afgrænsning mod de grønne områder og det åbne land.

Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse er det tanken, at bygningskroppene skal danne grænsen. Det er derfor ikke tilladt at hegne mod fællesarealerne.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 07.B18.01 fra januar 2004 og tillæg 1 til samme lokalplan fra november 2006. Anvendelsen for det aktuelle område er fastsat til tæt-lav boligbebyggelse og fælles friareal. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, og bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager og ikke højere end 10.5 m.

Disse bestemmelser ændres med nærværende lokalplan, idet der også gives lov til at anvende området til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse. Bygningshøjden reduceres til 8,5 m.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 07.B.18 i "Kommuneplan 2004-2016", gl. Varde Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser.

Regionplan

Lokalplanområdet ligger i byzone og er ikke omfattet af retningslinier i Regionplan 2016, Ribe Amt.

Trafik- og Miljøhandlingsplan

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nordre Boulevard, der i trafik- og miljøhandlingsplanen er defineret som primær trafikvej. De primære trafikveje skal fungere som indfaldsveje og danne en ringvejstruktur rundt om byen.

Den i trafik- og miljøhandlingsplanen fastlagte vej- og stistruktur fremgår af kort 3 og 4.

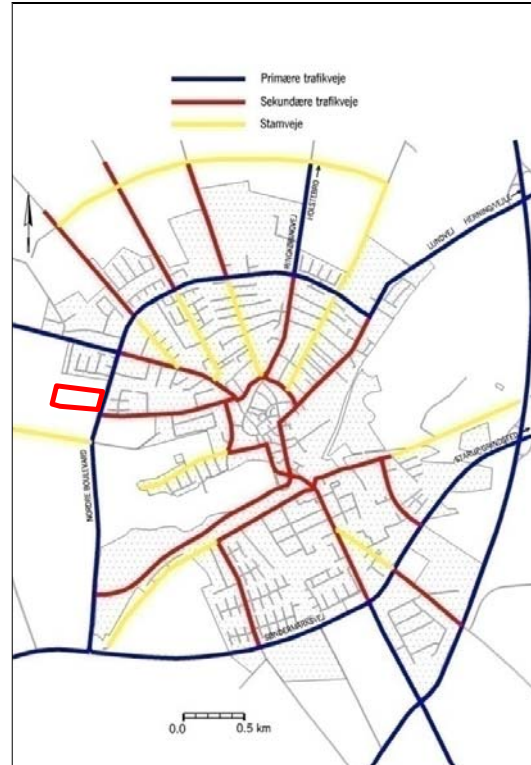
Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning tilsluttes fjernvarme.

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



Kort 3. Den overordnede vejstruktur i Varde by. Lokalplanområdet er vist med rød streg.



Kort 4. Den overordnede stistruktur i Varde by. Lokalplanområdet er vist med rød streg.

Spildevandsplan

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

Regnvand fra befæstede arealer som parkeringsarealer, boligveje og tage skal ledes via en sø, der er etableret i den sydlige del af bebyggelsen, til en bæk syd for lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**Miljøvurdering**

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Vurderingen er begrundet i, at der alene er tale om at udvide anvendelsesmulighederne i området til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen inddrager således ikke nye arealer og giver ikke mulighed for at opføre mere byggeri, end hidtil planlagt.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

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 ligger ca. 250 m fra nærmeste Natura 2000-områder (EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 39: Engarealer ved Ho Bugt og EF-Habitatområde nr. 78: Vadehavet med Ribe Å,

Tved Å og Varde Å vest for Varde). Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Det er Varde Kommunes vurdering, at planen ikke vil kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet berører ikke bygge- og beskyttelseslinier eller naturtyper, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i lokalplanområdet.

Støjforhold

Ved udarbejdelsen af lokalplan 07.B18.01 blev der foretaget en vurdering af støjbelastningen fra trafikken på Nordre Boulevard. Konklusionen var, at trafikstøjniveauet i det nye boligområde vil ligge under den vejledende grænseværdi på 55 dB(A) uden etablering af støjafskærmning.

Der er efterfølgende i forbindelse med realiseringen af første etape af lokalplan 07.B18.01 etableret en jordvold som visuel afskærmning mellem bebyggelsen og Nordre Boulevard. Det vurderes derfor, at trafikstøjen ikke vil give anledning til problemer i lokalplanområdet.

Vejloven

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

Museumsloven

Området er udgravet af Museet for Varde by og Omegn, der har registreret bebyggelsesspor og grave fra jernalderen.

Området er efterfølgende frigivet til anlægsarbejde.

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, mod forventning findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til Varde Museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb i sagen, jf. museumslovens § 27, stk. 3 og 4.

Da området er frigivet til anlægsarbejder skal en evt. udgravning betales af Kulturarvsstyrelsen – altså uden omkostning for bygherre.

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 følgende deklarerationer:

- Dok om højspænding mv., 1955.
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., 1955.
- Dok om master mv., 1964.
- Dok om beplantning, bebyggelse, benyttelse, evt. tilbageskødning til kommunen og ang. salg i ubebygget stand mv., 2004.

I forbindelse med realiseringen af lokalplan 07.B18.01 er der indgået aftale med Vest Energi om udskiftning af luftledninger til nedgravede kabler.

De eksisterende forsynings- og afløbsledninger respekteres.

LOKALPLAN 31 – BOLIGER VED ÅBRINKEN I VARDE

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** give mulighed for opførelse af både tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse,
- **at** sikre, at bebyggelsen skaber en markant overgang mellem byen og det åbne land, samtidig med at der sikres grønne kiler på tværs af bebyggelsen,
- **at** sikre, at bebyggelsen tilpasses terrænforholdene,
- **at** sikre, at bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse omkring Åbrinken gennem udformning og materialevalg.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 40^a Varde Markjorde samt alle parceller, der efter den 1. juni 2008 udstykkes fra ovennævnte matrikler

2.02

Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse efter et af følgende 4 principper:

- 1) Hele lokalplanområdet bebygges med tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse og lignende.
- 2) Hele lokalplanområdet bebygges med åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse,
- 3) Den vestlige del af lokalplanområdet (område 1a og 1b på kortbilag 2) bebygges med tæt-lav boligbebyggelse, mens den østlige del bebygges med åben-lav boligbebyggelse.
- 4) Den vestlige del af lokalplanområdet bebygges med åben-lav boligbebyggelse, mens den østlige del bebygges med tæt-lav boligbebyggelse (område 2a og 2b på kortbilag 2).

4. UDSYKNING

* Svarer til storparcellerne i lokalplan 07.B18.01.

4.01 Tæt-lav boligbebyggelse

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal området udstykkes i storparceller som vist på kortbilag 2*.

Ved yderligere udstykning inden for de enkelte storparceller skal grundstørrelserne være mindst 150 m².

4.02 Åben-lav boligbebyggelse

Ved åben-lav boligbebyggelse skal udstykning ske i princippet som vist på kortbilag 3.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nordre Boulevard via Åbrinken som vist på kortbilag 2 og 3.

5.02 Vejbrede og -belægning

Ved opførelse af åben-lav boligbebyggelse udlægges areal til nye boligveje i princippet som vist på kortbilag 3.

Boligvejene skal udlægges i en minimumsbredde på 7 m og anlægges med 5 m bred kørebane i asfalt afgrænset af minimum 1 m græsabat i hver side.

Vendepladser skal udlægges med en bredde på minimum 15 m.

5.03 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs boligveje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og være af samme type og størrelse som i boligklyngerne ved Åbrinken nord for lokalplanområdet.*

5.04 Parkering

Ved nybyggeri af tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkeringen skal anlægges samlet inden for byggefeltene som vist på kortbilag 2.

Ved nybyggeri af åben-lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

5.06 Stier

Stier skal udføres i samme materiale, som er anvendt på stier ved Åbrinken nord for lokalplanområdet.

** I boligklyngerne ved Åbrinken nord for lokalplanområdet er der p.t. anvendt Albertslundlamper.*

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01 Tæt-lav boligbebyggelse**

Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt 1a, 1b, 2a og 2b. Inden for hvert byggefelt skal bebyggelsen opføres som én samlet etape. Udhuse og cykelskure skal opføres integreret med boligbebyggelsen.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 i hvert byggefelt.

Bebyggelsen må opføres i 1, 1½* eller 2 etager. Bebyggelsen inden for et byggefelt skal som udgangspunkt opføres i varierende højder.

Bygningshøjden må ikke være mere end 8,5 meter målt i forhold til terræn eller til et for bebyggelsen godkendt niveauplan.

Bebyggelsens udformning og placering skal tilpasses det naturlige terræn, så støttemure og høje sokler undgås. Der skal angives bygningskote for hver enkelt bolig. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Varde Kommune.

6.02 Åben-lav boligbebyggelse

Boligbebyggelsen skal som hovedregel placeres med gavl eller

** Med 1½ etage menes 1 etage med udnyttelig tagetage.*

**Med lod menes det afgrænsede private areal, som huset er placeret på, dvs. eksklusiv evt. andel af fællesareal.*

facade parallelt med boligvej samt minimum 5 m fra skel mod boligvej og minimum 2,5 m fra skel mod naboer og fælles friarealer.

Bebyggelsens etageareal må maksimalt udgøre 30 % af loddens* areal.

Bebyggelsen må opføres i 1 etage eller 1 etage med udnyttelig tagetage.

Bygningshøjden må ikke være mere end 7,5 meter målt i forhold til terræn eller til et for bebyggelsen godkendt niveauplan.

Facadens højde målt fra terræn til ydervæggens skæring med tagfladen må ikke overstige 3,5 m.

Bebyggelsens udformning og placering skal tilpasses det naturlige terræn, så støttemure og høje sokler undgås. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Varde Kommune.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Facadematerialer

Facader skal udføres i teglsten, der fremstår som blank mur eller vandskuret/pudset, eller i træ. Mindre partier må udføres i andre materialer.

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse skal bebyggelse inden for samme byggefelt opføres med ens materialer og i overvejende lyse farver.

Garager, skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let trækonstruktion.

7.02 Tagform

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning mellem 30 og 50 grader.

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse tillades også ensidig taghældning mellem 30 og 50 grader. Bebyggelse inden for samme byggefelt skal have ens tagform.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller fladt tag, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

7.03 Tagmaterialer

Tage skal beklædes med teglsten i traditionelle danske dimensioner og i en teglrød farve.* Ædelengoberede, glaserede eller andre former for skinnende teglsten tillades ikke.

Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes i samme materiale som hovedhuset eller med sort tagpap. På tage med hældning skal tage med tagpap være med lister.

7.04 Parabolantenner, skilte og markiser

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offent-

**Farver, der betragtes som teglrød, og som kan godkendes, er S3050 Y60R, S3040 Y70R og S4040 Y70R. Glansværdien skal være mindre end 25 beregnet efter ISO 2813-metoden*

lig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennen skæmmer mindst muligt. Parabolantennen må maksimalt have en diameter på 1 m. Parabolantennen må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m, og underkanten må ikke hæves mere end 0,5 m over terræn.

7.05 Solfangere og solcelleanlæg

Solfangere skal integreres i bebyggelsens arkitektur og facadeudformning og må ikke reflektere kraftigt lys til den omgivende bebyggelse eller det omgivende landskab.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til vej eller parkering, skal anlægges som opholdsarealer/haver. Oplag af materialer eller henstilling af både, uindregistrerede campingvogne eller biler må ikke finde sted.

8.02

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse må der inden for byggefeltet etableres mindre, private udendørs opholdsarealer til hver bolig i en dybde af 2,5 m fra bygningskroppene. Omkring de private opholdsarealer må der plantes levende hegn i form af bøgehække. Alle hække mod fællesarealerne skal fremstå i ensartet højde.

8.03

Ved opførelse af åben-lav boligbebyggelse skal der plantes levende hegn i form af bøgehække mod fællesarealer, veje og stier. Hække skal placeres 0,4 m inden for skel. Alle hække mod fællesarealer, veje og stier skal fremstå i ensartet højde.

Hegn mellem de private parceller skal etableres som levende hegn. Såfremt grundejerne er enige herom, kan der tillades opsat hegn i træ eller tegl.

8.04

Grønningen, jfr. kortbilag 2 og 3, udlægges som opholdsareal fælles for samtlige grundejerne omkring Åbrinken*.

Arealet anlægges af Varde Kommune med terrænbehandling, beplantning, belysning og stier i forbindelse med byggemodningen.

8.05

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Terræनुdligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal eller mod grønningen. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

* Områderne omfattet af lokalplan 07.B18.01 og nærværende lokalplan.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Inden for lokalplanens område kan der opstilles transformere, der

er nødvendige for områdets forsyning. Eventuelle transformerstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet og indpasses i områdets karakter.

**Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

9.02

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere.*

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres fælles miljøstationer i boligklyngerne.*

9.03

Regnvand fra befæstede parkeringspladser og veje skal via åbne render ledes til bæk syd for lokalplanområdet – på enkelte strækninger kan der ske rørlægning.

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

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

** Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.*

10.01

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

- Bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes fjernvarme-*, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.02 og § 5.04.

11. GRUNDEJERFORENING

11.01

Der er pligt til medlemskab af Grundejerforeningen Åbrinken fra tidspunktet, hvor bebyggelsen ibrugtages.

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.01

Lokalplan 07.B18.01 med tillæg, endelig godkendt d. 7. november 2006 ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

13. RETSVIRKNINGER

13.01

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

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

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

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

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

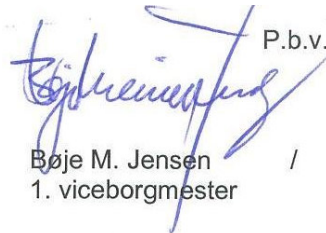

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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



VEDTAGELSESPÅTEGNING

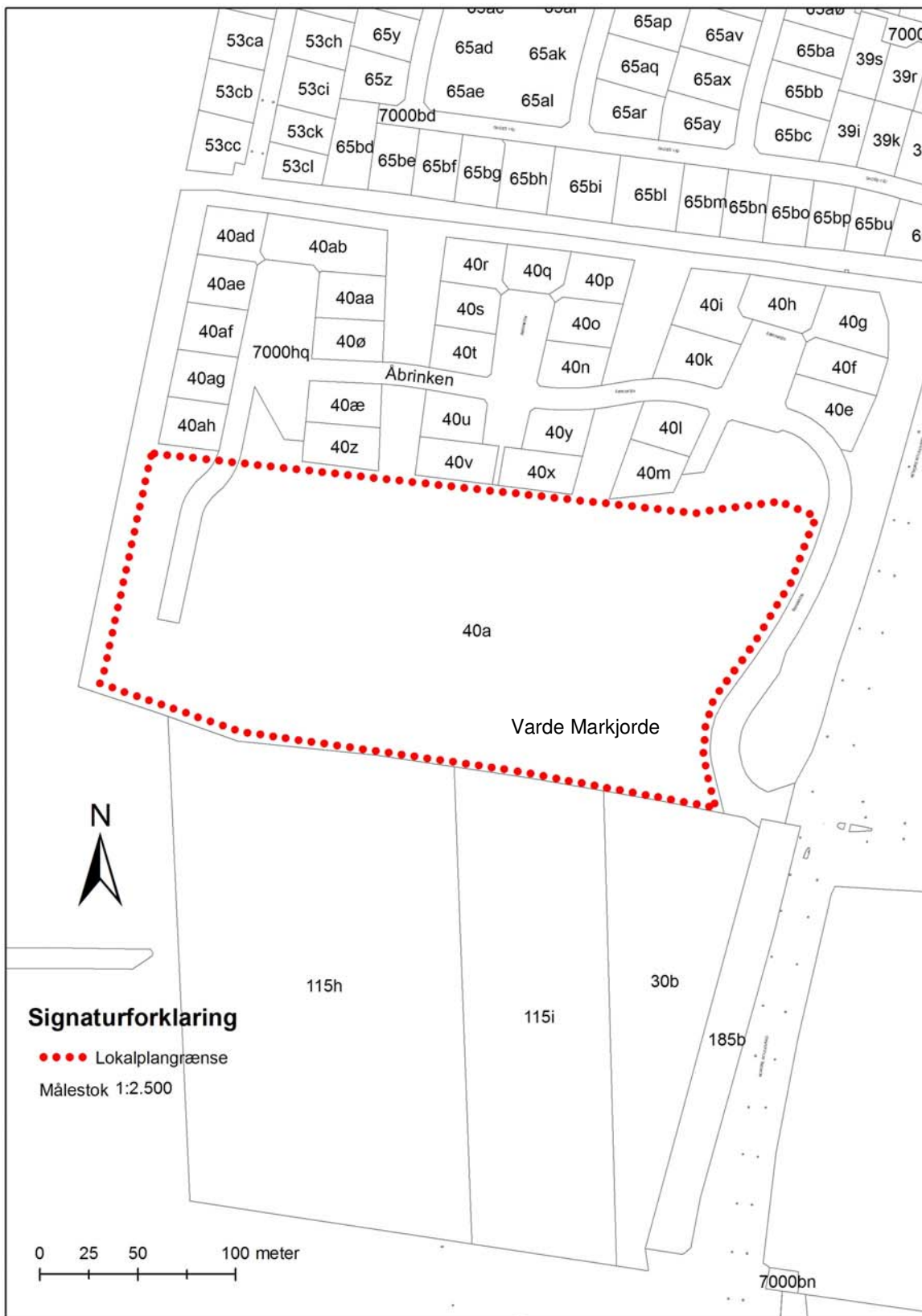
Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 26. juni 2008.

 P.b.v. / 
Bøje M. Jensen / Max Kruse
1. viceborgmester / Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på 40^a Varde Markjorde.

Varde Byråd, d. 4. november 2008

 P.b.v. / 
Gylling Håahr / Max Kruse
Borgmester / Kommunaldirektør



KORTBILAG 1

Områdets afgrænsning og matrikelnumre
5. juni 2008. Målestok ca. 1:2.500 (A4)

LOKALPLAN 31

VARDE KOMMUNE



KORTBILAG 2

Områdets disponering ved tæt-lav boligbebyggelse
5. juni 2008. Målestok ca. 1:2.500 (A4)

LOKALPLAN 31

VARDE KOMMUNE



KORTBILAG 3

Områdets disponering ved åben-lav boligbebyggelse
5. juni 2008. Målestok ca. 1:2.500 (A4)

LOKALPLAN 31

VARDE KOMMUNE

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

50_I_338

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 40 A, Varde Markjorder

Ejendommejer: Varde Kommune m.fl.

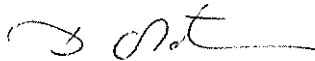
Lyst første gang den: 09.01.2009 under nr. 602

Senest ændret den : 09.01.2009 under nr. 602

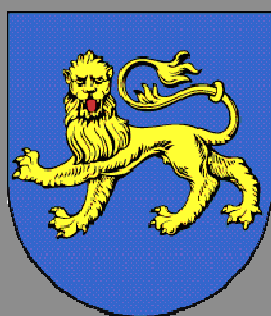
Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Storkundeopkrævning i h.t. anmelders brev.

Retten i Varde den 09.01.2009



Britta Mortensen



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.