



LOKALPLAN

23.02.L13

Bo- og genoptræningscentret 'Lunden' i  
Varde

**FORSLAG**

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



## OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 23.02.L13 i offentlig høring i 8 uger, fra den **XX. XXX 2017 til den XX. XXX 2017.**

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan bygges yderligere boliger og tilknyttede funktioner ved Lunden i Varde.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

**Xxxdag den XX. MMMMM 2017**

Bidrag kan sendes på mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk) eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 23.02.L13, Varde Kommune".

## DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte

forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

## LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

## OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL .....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	4
EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	5
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	5
§ 4. Udstykning .....	6
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	7
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	7
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	9
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	10
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	11
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT .....	11
§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT .....	11
§ 13. RETSVIRKNINGER.....	11
§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	14
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	15
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	16
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	18
SERVITUTTER.....	18

BILAG 1: MATRIKELKORT

BILAG 2: LOKALPLANKORT



### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for at udvide faciliteterne ved institutionen 'Lunden'.
- + Hovedideen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende byggeri.
- + I lokalplanen udlægges arealer til grønne områder, der skal fremstå have- eller parklignende. Der skal desuden friholdes et bælte langs skoven omkring byggeriet.

### BAGGRUND OG FORMÅL

Bo- og rehabiliteringscentret Lunden ønsker at udvide deres tilbud i form af rehabilitering på specialiseret niveau samt etablering af skærmede bo-enheder, hvilket kræver udvidelse af de fysiske rammer.

Hensigten med lokalplanen er at åbne mulighed for udvidelse af faciliteterne i tilknytning til bo- og genoptræningscentret 'Lunden', og at fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse, terræn og beplantningsforhold. Den eksisterende lokalplan for området giver ikke mulighed for yderligere udvidelser, hvorfor det er nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordøstligste del af Varde omgivet af skov mod øst, vest og nord, mens Lundvej ligger syd for området.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 5,2 ha og omfatter matrikel 21d, Varde Markjorder.

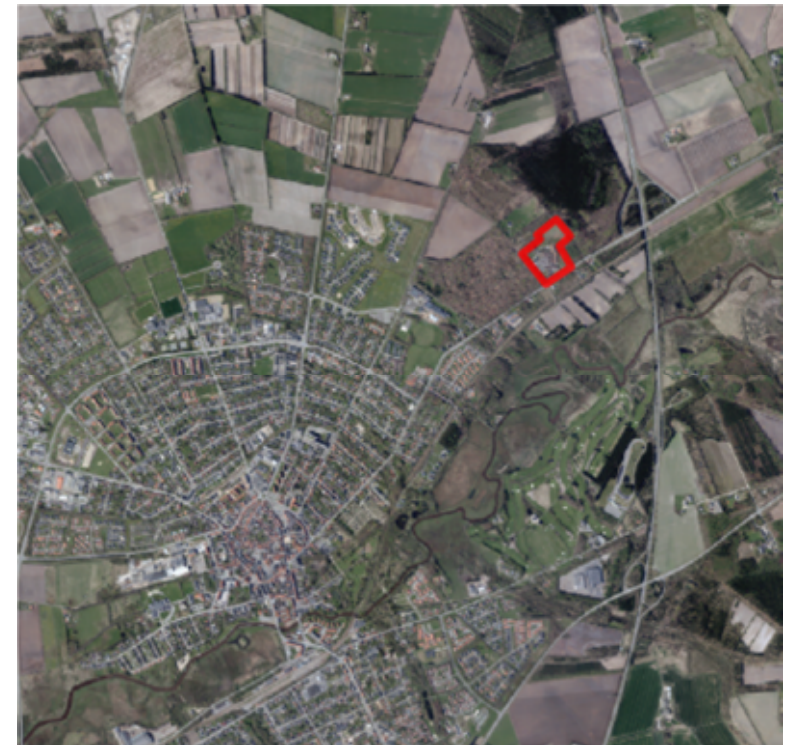
### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i byzone og anvendes til institutionsformål. Området fremstår grønt med store åbne græsflader og let beplantning. Omkring bebyggelsen er indrettet opholdsterrasser til brug for

beboerne. Den sydøstlige del af området er forholdsvis kuperet, hvilket har medført, at der er etableret terrænmure og skråninger. Den nordligste del af området fremstår med uklippet græs og let kratbevoksning.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet er omkranset af skov på tre sider, mens den sidste side mod syd afgrænses af Lundvej.



*Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Varde.*

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 offentlige formål i form af institutionsbebyggelse.

**at** åbne mulighed for udvidelse af faciliteterne i tilknytning til bo- og genoptræningscentret 'Lunden'.

**at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse, terræn og beplantning.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 21d, Varde Markjorder, samt alle parceller, der udstykses herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og vedbliver i byzone.

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

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til institutionsformål.

3.2 Delområde 1 udlægges til offentlige formål i form af institutionsformål, plejeboliger, plejecenter, almene boliger i tilknytning hertil, værkstedsfaciliteter, service- og fællesbygninger og andre funktioner i relation hertil.

Delområde 2 udlægges til udhuse, mindre værksteder, garager og lignende.

Hensigten med lokalplanen er at åbne mulighed for udvidelse af faciliteterne i tilknytning til bo- og genoptræningscentret 'Lunden', og at fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse, terræn og beplantningsforhold.

Delområde 3 udlægges til grønt område, som skal friholdes helt for bebyggelse.

## § 4. Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lundvej ad eksisterende overkørsel. Der må ikke etableres yderligere adgangsveje til Lundvej.

- 5.2 Ved vejtilslutninger skal der etableres de påkrævede oversigtsarealer.\*

- 5.3 Veje og parkeringspladser udføres i asfalt, belægningssten eller græsarmering.

- 5.4 Veje, stier, parkeringsarealer og opholdsarealer skal indrettes, så de overholder gældende krav til handicapvenlig adgang.

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

Al belysning skal være nedadrettet.

- 5.6 Antal p-pladser fastlægges i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse i henhold til gældende regler i bygningsreglementet.

Parkeringsarealer med plads til mere end 15 biler skal opdeles visuelt af grønne elementer såsom buske, hække eller fritstående træer.\*

- 5.7 Der skal etableres interne stier i delområde 1, der giver adgang til opholdsarealer og grønne områder.

Veje og stier skal have niveaufri skæring.

Stier udføres i asfalt, belægningssten eller i et fast grusmateriale,

\* Der er fx tinglyst et oversigtsareal på 15 x 60 m ved adgangsvejens tilslutning til Lundvej. (tinglyst dok. fra 8. februar 1967)

\*Det er vigtigt, at parkeringspladser og udearealer fremstår grønne og indbydende for at sikre besøgende en positiv velkomst, men særligt for at sikre brugere, beboere og ansatte en grøn udsigt inde fra bygningerne. Undersøgelser viser, at udsigt til grønne områder kan medføre mindskede stress-niveauer, færre smerter og infektioner, bedre søvn mv., hvilket er væsentligt på institutioner som Lunden.

som slotsgrus eller lignende.

- 5.8 Der skal sikres plads til et busstoppested, der skal indrettes således, at bussen kan vende uden at skulle bakke.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Al bebyggelse samt støjafskærmning skal placeres indenfor delområde 1 og 2.\*
- 6.1.2 Der skal i nødvendigt omfang foretages afskærmende foranstaltninger til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og skydebaner.

### 6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 6.2.2 I delområde 1 må ny bebyggelse opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage med en maksimal højde på 8,5 m.
- I delområde 2 må ny bebyggelse opføres med en maksimal højde på 3,5 m. Det samlede bebyggede areal inden for delområde 2 må maksimalt være 150 m<sup>2</sup>.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ny boligbebyggelse skal som minimum overholde krav til energirammer for standardbyggeri, fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.
- 7.1.1 Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i området, så den samlede bebyggelse fremstår som en arkitektonisk helhed.

\*Der findes et eksisterende busstoppested ved Lunden, som fortsat skal kunne benyttes.

\*'Al bebyggelse' inkluderer således også mindre bygninger fx i form af udhuse, garager, overdækkede arealer, pavilloner mv.

Såfremt der påføres støjniveauer på mere end det tilladte skal der foretages afskærmende foranstaltninger langs Lundvej eller skydebanen.

**7.2 FACADEMATERIALER OG -FARVER**

- 7.2.1 Ydervægge skal fremstå som blank teglmur afstemt i forhold til eksisterende bebyggelse, der fremstår i gule sten.

Mindre facadepartier kan desuden fremstå i træ, zink eller kobber.

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som øvrige bygninger eller som en let konstruktion beklædt med sorte, grå eller koksgrå malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

**7.3 TAGFORM**

- 7.3.1 Tage skal have en hældning på 30-50 grader.

Tage på udhuse og lignende kan tillades udført med en anden taghældning.

**7.4 TAGMATERIALER**

- 7.4.1 Tage tækkes med vingetegl eller listetagpap.

Mindre tagdele kan fremstå i kobber og zink.

Tagmaterialernes glans må ikke overstige 25.\*\*

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

- 7.5.1 Vinduer, døre, garageporte mv. skal udføres i træ eller træ/alu og være sorte, mørkegrå eller hvide.

Adgangsdøre kan have andre farver.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller mat stål.

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



**7.6 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER**

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

**§ 8. UBEBYGGEDE AREALER**

- 8.1 Alle områder på nær bebyggede arealer samt adgangs- og parkeringsarealer, terrasser mv. skal henligge som grønne områder. Disse områder skal bearbejdes som en helhed, der tager udgangspunkt i parkmotivet med solitære beplantninger, levende hegn og opholdsområder, der skal medvirke til at give området en grøn karakter.\*

Der skal friholdes et grønt areal langs skovbrynet som vist på kortbilag 2.\*\*

- 8.2 Belægning på terrasser, i gårdrum mv. til ophold skal udføres i materialer, der er afpasset en lille skala, og således ikke asfalt.\*
- 8.3 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn. Se dog 8.7 i forhold til støjafskærmning.

Terrænregulering må kun ske indenfor delområde 1. Terrænet skal udjævnes mod delområdets afgrænsning, så der ikke forekommer terrænspring mellem delområder, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må således ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

- 8.4 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet.\*

\*Det er vigtigt, at parkeringspladser og udearealer fremstår grønne og indbydende for at sikre besøgende en positiv velkomst, men særligt for at sikre brugere, beboere og ansatte en grøn udsigt inde fra bygningerne. Undersøgelser viser, at udsigt til grønne områder kan medføre mindskede stress-niveauer, færre smerter og infektioner, bedre søvn mv., hvilket er væsentligt på institutioner som Lunden.

Udformning af nye grønne friarealer eller ændring af eksisterende, må kun ske efter samråd med og tilladelse fra Naturcentret i Varde Kommune.

\*\* For at sikre oplevelsen af skoven og bevarelsen af skovbrynet friholdes et bælte op mod skoven for bebyggelse og øvrige anlæg.

\*Materialer kan fx være belægningssten, brosten mv.

\*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.

- 8.5 Skraldespande\*, haveaffald og lignende skal som minimum afskærmes mod veje og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:
- Teglsten, der fremstår som hovedbygningerne,
  - Malet plankehegn udført af sorte, grå eller koksgrå malede brædder, eller
  - Beplantning
- 8.6 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser\*\*.
- 8.7 Hvis det viser sig nødvendigt at etablere støjafskærmning for at overholde gældende støjgrænser mod Lundvej og/eller skydebanen, skal den etableres som
- en organisk formet vold med lav hældning, som skal være beplantet med en tæt buskbeplantning bestående af blomstrende buske, fx syren, skovæble, klitrose eller lignende, eller
  - en støjvæg, som skal fremstå grøn, beplantet med klatreplanter.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå sorte, matte og antirefleksbehandlede. Solenergianlæg skal opsættes parallelt med det tag eller den facade, det placeres på.
- Fritstående solenergianlæg tillades ikke.
- 9.2 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.3 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.
- 9.4 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

\*\*Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

- 9.5 Eksisterende varme-, vand-, spildevands- og regnvandsledninger skal respekteres.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Bebyggelse er tilsluttet varme\*\*, vand- og spildevandsforsyning.

Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.

Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med § 8.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skralde-spande, jf. pkt. 8.5.

## § 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan 696 endelig godkendt d. 2. november 1999 af Varde Byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

## § 12. AFLYSNING AF SERVITUT

- 12.1 Der aflyses ingen servitutter.

## § 13. RETSVIRKNINGER

- 13.1 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

\*\*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 lavenergibygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

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.

## § 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 14.1 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 fortsæt-

## BESTEMMELSER

te som hidtil.

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

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

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

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

## REDEGØRELSE

# VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm 2017.

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør



## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan L 696, som vil blive afløst ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

### KOMMUNEPLAN



*Forslag til kommuneplan 2017, Varde Kommune*

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for rammeområde 23.02.O05 i "Forslag til kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Området er udlagt til offentlige formål i form af bo- og genoptræningscenter. Bebyggelse må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage i op til 8,5 meters højde.

Lokalplanområdet ligger helt eller delvist inden for diverse drikkevandsudpegninger, og Carolinelunden/Lunden er kommunens vigtigste kildefelt. Området ligger indenfor 300 m-kildepladszonen for DIN Forsynings nuværende borer DGU 121.1563 og 121.2562. Området ligger delvist i det nye indvindingsopland til Varde Vandværk og delvis i NFI og indsatsområde for drikkevandsbeskyttelse.

Der må ske boligbyggeri indenfor kildepladszonen og indvindingsopland til vandværker her, hvor projektområdet allerede ligger indenfor byzonen. Men der skal være særlig fokus på, at arealanvendelsen som beboelse ikke medfører nogen risiko overfor grundvandet.

Da der ikke sker en ændring i arealanvendelsen, som består i institutions- og boligformål, vurderes det, at der ikke vil ske en negativ påvirkning af grundvandet og drikkevandsinteresserne i området.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Forslag til kommuneplan 2017.

### VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for DIN Forsyning.

### VARMEFORSYNINGSPPLAN

Ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes lokalplanområdet fra DIN Forsyning.

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.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

### SPILDEVANDSPPLAN

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

Det vurderes, at kapaciteten på det eksisterende regnvandssystem er nået, dvs. at udvidelse af befæstede arealer kan/vil medføre problemer, såfremt det ledes til eksisterende system. Derfor skal systemet ændres og/eller udvides, hvilket skal håndteres

i samarbejde med DIN Forsyning.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### MILJØVURDERING

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

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Screeningen fokuserede særligt på følgende emner:

Der er stor risiko for at støde på hidtil ukendte fortidsminder i form af gravpladser, bopladser og lignende under anlægsarbejdet, og museet anbefaler derfor en forundersøgelse.

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter på arealet. Lokalplanen åbner ikke op for indgreb i den eksisterende skov på ejendommen, og det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke områdets økologiske funktionalitet for en eventuel flagermusebestand. Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger på bilag IV-arter.

Varde Å og arealer langs denne øst for ejendommen indgår i et Natura 2000-område, der har status som habitatområde. Lokalplanområdet er beliggende mere end 300 m fra habitatområdet, og det er adskilt fra habitatområdet af den stærkt befærdede Lundvej og jernbanen samt af arealer med afskærmende beplantning og en række dyrkede marker. Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger på Natura 2000-områder.

Da der ikke sker en ændring i arealanvendelsen, som består i institutions- og boligformål, vurderes det, at der ikke vil ske en negativ påvirkning af grundvandet og drikkevandsinteresserne i området.

Det vurderes, at kapaciteten på det eksisterende regnvandssystem

er nået. Derfor skal systemet ændres og/eller udvides, hvilket vil blive håndteret i samarbejde med forsyningsselskabet.

Lokalplanområdet ligger mellem den trafikerede Lundvej i syd og en skydebane i nord. Lokalplanen indeholder bestemmelser om afskærmende foranstaltninger til sikring af overholdelse af gældende grænseværdier for støj.

### INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskudiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Varde Å og arealer langs denne øst for ejendommen indgår i et Natura 2000-område, der har status som habitatområde. Habitatområde nr. 77 "Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde" er udpeget for en række arter og naturtyper. Lokalplanområdet er beliggende mere end 300 m fra habitatområdet, og det er adskilt fra habitatområdet af den stærkt befærdede Lundvej og jernbanen samt af arealer med afskærmende beplantning og en række dyrkede marker.

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter på arealet. I den eksisterende skov på ejendommen kan være træer, der er egnede som yngle- eller rastelokalitet for arter af flagermus. Lokalplanen åbner ikke op for indgreb i den eksisterende skov på ejendommen, og det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke områdets økologiske funktionalitet for en eventuel flagermusebestand. På den baggrund vurderes der ikke at være behov for nærmere undersøgelser eller vurderinger af skovens eventuelle funktion som yngle- eller rastelokalitet for arter af flagermus.

## REDEGØRELSE

Varde Kommune vurderer således, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

### NATURBESKYTTESLOVEN

Skovbyggelinje  
Hele området er omfattet af skovbyggelinje, der afkastes af skovene vest, nord og øst for lokalplanområdet.

Byggeri inden for den sydlige del af området ligger i tæt tilknytning til det eksisterende byggeri, og Varde Kommune vil være sindet at give dispensation fra skovbyggelinjen i denne del af området. I den nordlige del af området er der indbygget et afstandskrav fra skovbrynet, og Varde Kommune vil derfor ligeledes være sindet at give dispensation fra skovbyggelinjen i denne del af området, når afstandskravet overholdes.

I øvrigt er projekter, der vurderes at kræve byggetilladelse (fx multi-baner mv.) dispensationskrævende jf. Naturbeskyttelsesloven § 17, når de ligger inden for skovbyggelinjen.

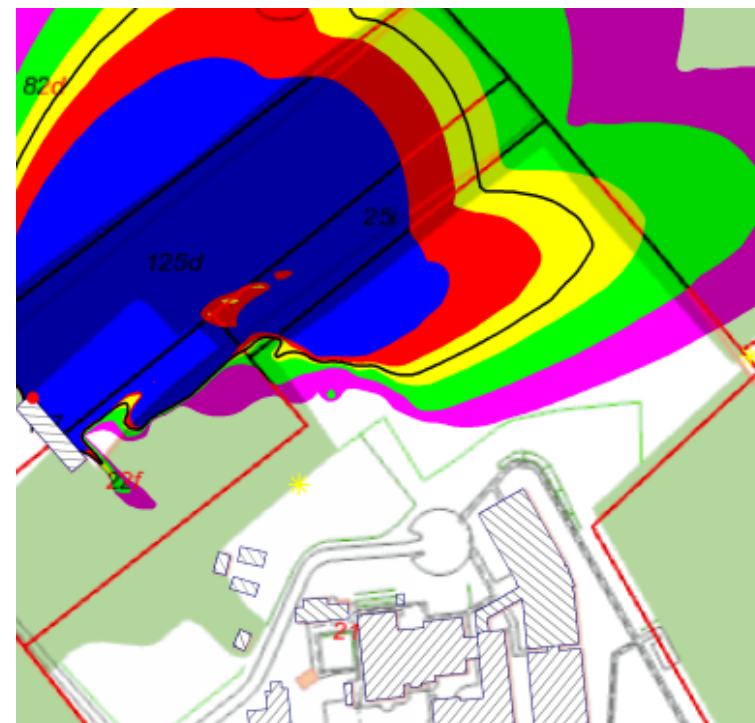
### JORDFORURENINGSLOVEN

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

### STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til Lundvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at overholder Miljøstyrelsens gældende vejledninger.

Lokalplanområdet ligger desuden op til en skydebane, hvorfor støjkraft i forhold til denne ligeledes skal overholdes.



#### Levels LpA,I in dB(A)

< 70
70 - 72
72 - 74
74 - 76
76 - 78
>= 78

#### Signs and symbols

■	Surface
—	Wall
▨	Main building
☀	Point receiver
●	Punktquelle
—	Limit line
□	Foliage

Støjbredde kortet viser støjen fra skydebanen nord for lokalplanområdet. Uden yderligere tiltag må der bygges indtil 10 m fra den sorte linie, der markerer grænseværdien på 75 dB(A) for skydning på 2 aftner/uge.

**VEJLOVEN**

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

**MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER**

Det ansøgte areal befinder sig inden for et område, hvor museet ikke uden en forudgående forundersøgelse kan udtale sig om, hvorvidt der er fortidsminder og deres væsentlighed. Topografisk er det forventeligt, at der kan være fortidsminder på arealet. Desuden er der i nærområdet registreret flere gravhøje samt huse og grave fra jernalderen, som kan ses på nedenstående kortbilag. En forundersøgelse vil give museet mulighed for at komme med en gældende udtalelse for arealet og de evt. fortidsminders bevaring og væsentlighed. Da der er tale om en større forundersøgelse, er det byggherre, der iflg. Museumsloven § 25 skal finansiere denne.

Da der som nævnt er stor risiko for at støde på hidtil ukendte fortidsminder i form af gravpladser, bopladser og lignende under anlægsarbejdet, vil museet anbefale en forundersøgelse - for hvis der dukker ukendte fortidsminder op under anlægsarbejdet, skal dette straks indstilles i det omfang det berører fortidsmindet og ArkVest skal tilkaldes (museumsloven § 27 stk. 2). En udgravning vil i dette tilfælde både genere anlægsarbejdet, og den vil skulle finansieres fuldt ud af byggherre.

For at undgå en sådan uheldig situation er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden anlægsarbejdet starter. Forundersøgelsen har til formål at be- eller afkræfte tilstedeværelsen af fortidsminder, deres udstrækning og bevaringstilstand. En forundersøgelse er typisk foretaget på kort tid og ArkVest udfærdiger herefter en bindende udtalelse. Heraf vil det fremgå, om der er væsentlige fortidsminder på området, og om ArkVest indstiller disse til en arkæologisk undersøgelse. Der er her mulighed for at revurdere anlægsarbejdet og evt. undgå områder med mange fortidsminder.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes almindeligvis af den for hvis regning jordarbejdet udføres. I forbindelse med Slots- og Kulturstyrelsens vurdering af museernes budgetter m.m. tages der stilling til, hvorvidt Styrelsen kan yde tilskud til udgifterne

til en større for- eller slutundersøgelse i henhold til museumslovens § 26, stk. 2, 3. pkt.

Uanset om der ydes tilskud eller ej, har byggherre en klagemulighed, der ikke bare går på fravær eller størrelse af tilskud, men i det hele taget styrelsens samlede vurdering og godkendelse af budget.

Hvis der ikke findes væsentlige fortidsminder på området, vil ArkVest umiddelbart frigive området til anlægsarbejdet. Skulle der på trods af frigivelsen alligevel dukke fortidsminder op, vil en undersøgelse af disse fortidsminder være uden udgift for byggherren. Den arkæologiske forundersøgelse skal derfor betragtes som en forsikringsordning.

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

I matrikelstel mod nordvest og nordøst ligger to beskyttede diger. Digerne er beskyttet i forhold til museumslovens bestemmelser. Jf. museumslovens § 29a må der ikke ske tilstandsændringer i beskyttede diger. Der må således ikke køres ind i digefoden, graves i diget, fjernes stød og rødder i diget, ligesom der ikke må henkastes grenaffald, jord m.m. på eller op ad diget.

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil.

**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 byggelinie 17,5 meter fra midten af Lundvej. Da-

## REDEGØRELSE

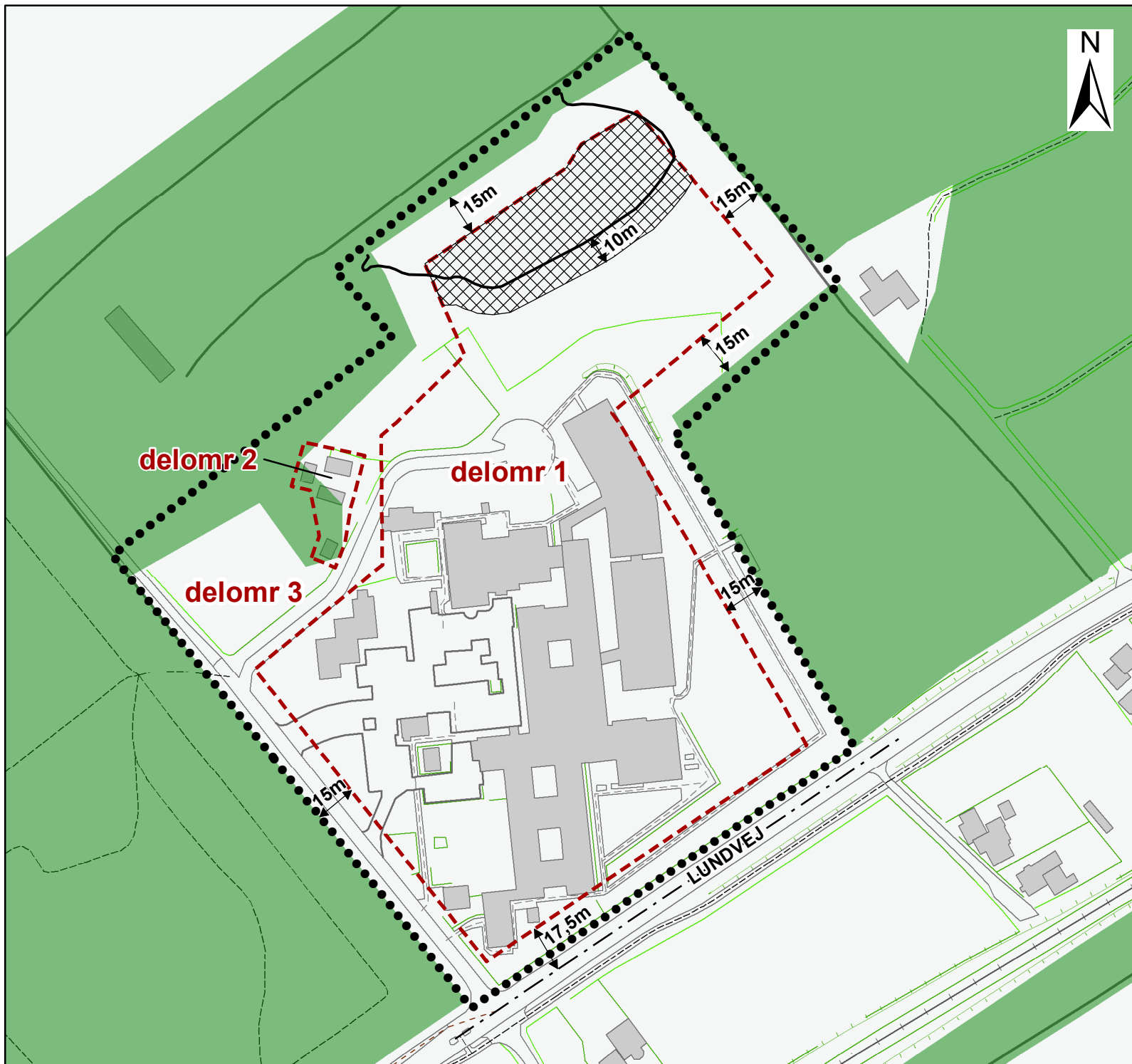
- to/løbenummer: 03.09.1935-903361-50. Filnavn: 50\_I\_593.
- Dok. om adgangsbegrænsning til Lundvej. Dato/løbenummer: 05.04.1966-2465-50. Filnavn: 50\_I\_19.
- Dok. om oversigt. Dato/løbenummer: 08.02.1967-963-50.
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger i den sydøstlige del af området. Dato/løbenummer: 13.10.1976-23826-50. Filnavn: 50\_M\_150.
- Dok. om alment fjernvarmeanlæg. Dato/løbenummer: 04.02.2015-1006059904.
- Dok. om alment vandforsyningsanlæg. Dato/løbenummer: 25.02.2015-1006128253.





# Lokalplan 23.02.L13 Kortbilag 2

Lokalplankort



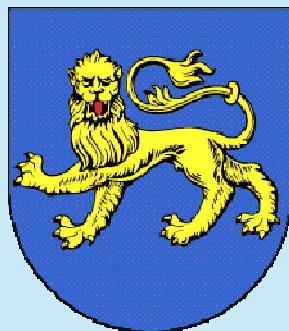
## Signaturforklaring

- områdeafgrænsning
- - - vejmidte
- grænseværdi 75 dB(a)
- ▣ betinget byggemulighed
- - - delområde
- Eksisterende skov



målforshold 1:2500 (A4)

maj 2017



## VARDE KOMMUNES BYVÅBEN

“Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge”

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.