

LOKALPLAN 24

Sommerhuse øst for Houstrupvej ved Lønne/Hejbøl

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til lokalplan 24 gl. Blaabjerg Kommune har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. juni til den 10. september 2008. Med lokalplanen overføres et område ved Houstrupvej i Lønne til sommerhusområde.

Varde Kommune modtog i denne forbindelse veto fra Miljøcenter Odense efter planlovens § 29, stk. 1 og 3 mod planforslaget og en række indsigelser og ændringsforslag fra grundejerforening, grundejere og Danmarks Naturfredningsforening. Miljøcentret har efterfølgende på baggrund af supplerende redegørelse fra kommunen ophævet indsigelsen. Indsigelserne mod forslaget omfatter i stikordsform følgende temaer:

- miljøscreeningen er mangelfuld og misvisende,
- påvirker eksisterende sommerhusområde negativt,
- området er udpeget som naturområde og udgør en del af en sammenhængende spredningskorridor,
- påvirker bevaringsværdigt kulturmiljø

De indkomne bidrag har affødt ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag. Ændringerne vedrører blandt andet justering af bebyggelsesplan, således at der opretholdes en grøn kile mellem de grønne områder syd og nord for banen. Endvidere fastlægges retningslinjer for beplantning mod Houstrupvej og retningslinjer for bebyggelsens afstand til naboskel.

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

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	5
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	7
SERVITUTTER.....	8

II BESTEMMELSER

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

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OMRÅDEAFGRÆNSNING OG MATRIKELGRÆNSER

KORTBILAG 2: DELOMRÅDER

KORTBILAG 3: OMRÅDETS INDRETNING

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet for Varde Kommune af Landinspektorgården I/S i Varde på vegne af Michael Burgdorf.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Lokalplanområdet afgrænset med hvide prikker på luftfoto fra 2006. Syd og vest for området ligger ældre sommerhusområder omgivet af store friarealer. Mod nordvest ligger det nye feriecenter Sea West.

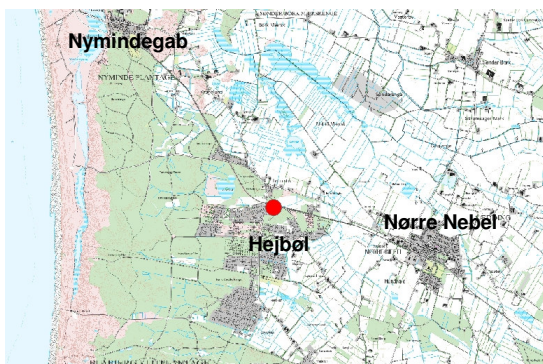
BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om tilladelse til at udstykke en ejendom øst for Houstrupvej til sommerhuse.

Ansøgers tanke er at opføre arkitektonisk spændende sommerhuse med materialer af høj kvalitet.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger som en kile mellem Højbøl Sommerhusområde og den nu nedlagte bane til Nymindegab. Der er ca. 2 km til Nørre Nebel og ca. 4 km til Vesterhavet.



Lokalplanområdets beliggenhed. Til højre på kortet ses Nørre Nebel by og længst til venstre ses Vesterhavet. Lokalplanområdet er markeret med rød prik.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Houstrupvej, mod nord af Nymindegabbanen, og mod syd og sydøst af vandløbet Kirkevandflod. Mod syd og vest er lokalplanområdet omgivet af ældre sommerhusområder, og nordøst for lokalplanområdet ligger feriecentret Sea West.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 25c, 25dl, 25t, 25y, og 25z Lønne Præstegård, Lønne.



Luffoto med matrikelskel indtegnet. Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 2 ha stort og ligger i landzone. Området er ubebygget og har ligget som skov indtil sommeren 2007, hvor området blev ryddet, så kun randbeplantningen nu står tilbage.

Området ligger i udkanten af klitlandskabet ca. 5 m over havets overflade.

De tilgrænsende, ældre sommerhusområder er karakteriseret ved relativt store grunde med meget beplantning, der giver områderne et lukket, skovagtigt præg. I modsætning hertil består det nye feriecenter Sea West af en tæt bebyggelse på åbne græsarealer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres op til 10 nye sommerhuse i den sydlige del af området. Den nordlige del af området skal igen tilplantes, så den genskabes som en grøn kile/spredningskorridor mellem de tilgrænsende skove og grønne områder.

De enkelte grunde skal være mindst 1.500 m² incl. andel af vej og friareal i lighed med grundstørrelserne i de omkringliggende ældre sommerhusområder.

Sommerhusene kan opføres i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 6,5 m. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund er fastsat til 10 %, hvilket giver mulighed for at opføre sommerhuse på mellem 150 m² og 200 m² afhængig af grundens størrelse. Herudover må der opføres en garage/carport og et 10 m² stort udhus til hver bolig.

Ud mod Houstrupvej skal husene opføres som traditionelle længehuse med stråtag.

I den øvrige del af lokalplanområdet er der mulighed for også at opføre huse med et mere moderne arkitektonisk udtryk. På side 4 er der vist et eksempel på en utraditionel sommerhustype, der kan anvendes i området. Andre typer af huse kan dog også komme på tale, men under alle omstændigheder skal tagene dækkes med strå, græstørv eller sort tagpap med listedækning for at tilpasse husene til omgivelserne.

Vejadgang til området skal ske via Hedevang. Vejene skal anlægges med 5-6 m bred kørebane i grus afgrænset af græsrabatter i hver side i lighed med de eksisterende veje i området.



Illustration af et sommerhus med et lidt utraditionelt udseende, som lokalplanen åbner mulighed for. Øverst er vist facader af det samme hus.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan/Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 2005-2017 for Blaabjerg Kommune inden for rammeområde 14L2, Det åbne land/landbrugsområde, hvor anvendelsen er fastlagt til overvejende landbrugsformål samt virksomhed med tilknytning hertil.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelsen, og der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som fastlægger, at det område, som omfattes af lokalplan 16, overføres til rammeområde 11S1, sommerhusområde.

11S1, sommerhusområde kan anvendes til sommerhusområde samt undtagelsesvis bygninger til offentlige fællesformål (vand-, kloak- og postformål). Grundstørrelse skal være min 1.500 m². Bebyggelsesprocenten må være max 10 og højden max 1½ etage og max. 5 m, dog 6,5 hvis der i forvejen findes højere bebyggelse.

Regionplan

Lokalplanområdet ligger umiddelbart uden for kystnærhedszonen, men inden for et i Regionplan 2016 for Ribe Amt udpeget naturområde. Lokalplanområdet er desuden udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

I følge regionplanen må der ikke udlægges nye sommerhusområder i naturområde. Inden for de bevaringsværdige kulturmiljøer må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., hvis det kan godtgøres, at de kulturhistoriske interesser ikke tilsidesættes i væsentlig omfang.

Det udpegede naturområde omfatter et meget stort sammenhængende skovområde omkring Nyminde Plantage og Blaabjerg Klitplantage. Selve lokalplanområdet rummer ingen særlige naturværdier, og området er ikke udpeget som et hovedindsatsområde for naturkvalitetsplanlægningen. Områdets naturværdi ligger i dets funktion som spredningskorridor mellem skovene mod vest og de grønne områder mod øst. Med lokalplanen stilles krav om, at den nordlige del af området gentilplantes, så funktionen som spredningskorridor kan opretholdes.

Det udpegede bevaringsværdige kulturmiljø omfatter alle landzonearealer i Lønne Sogn. De kulturhistoriske værdier knytter sig primært til bebyggelsens karakteristiske placering på grænsen mellem eng og ager og dens sammenhæng med de oprindelige naturressourcer. Denne bebyggelsesstruktur vil ikke blive berørt, da bebyggelsen placeres langt fra de lavtliggende engstrækninger og i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Det er på baggrund af ovenstående Varde Kommunes vurdering, at udlæg af området til sommerhusformål ikke er i strid med de natur- og kulturhistoriske interesser, som regionplanens retningslinier skal varetage.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Blaabjerg Kommunes vandforsyningsplan og lokalplanområdet vandforsynes fra Klinting Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Boligerne i lokalplanområdet skal forsynes med individuelle varmeanlæg.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Blaabjerg Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, dvs. at spildevand skal ledes til Nørre Nebel Renseanlæg, men tagvand og vand fra befæstede arealer skal nedsive lokalt.

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, idet der er tale om en meget begrænset udbygning af et eksisterende sommerhusområde. 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 udpegnings 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. 3,5 km fra nærmeste Natura 2000-område (EF-Habitatområde nr. 62, Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen).

Ringkøbing Fjord er en stor lavvandet brakvandsfjord, der er omgivet af blandt andet meget store strandengsarealer, især ved Værnengene og Tipperne, der danner en halvø ud i den sydlige del af fjorden. Strandengene på Tipperne er en af landets vigtigste ynglepladser for kystfugle. Desuden raster et meget stort antal svømmeænder i området forår, efterår og i milde vintre. I habitatområdets sydvestligste del er der klitarealer ud mod Vesterhavet.

Gæsterne i de nye sommerhuse vil sandsynligvis benytte klit- og strandarealerne langs Vesterhavet og Nymindestrømmen. Desuden vil nogle af sommerhusgæsterne muligvis besøge

Værnengene og Tipperne, der ligger 5-6 km nord for sommerhusområdet.

Klit- og strandarealerne udgør ca. 6 km² af det i alt ca. 277 km² store habitatområde og benyttes allerede i dag af gæster fra de mere end 1.000 sommerhuse i området plus endagsbesøgende. Varde Kommune skønner, at en eventuel øget slitage i klitterne på grund af den ekstra færdsel fra gæsterne i de 10 nye sommerhuse vil være helt ubetydelig, og at der derfor ikke vil ske en forringelse af de naturtyper, der ligger til grund for områdets udpegnings som internationalt naturbeskyttelsesområde.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Det er på denne baggrund Varde Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil kunne påvirke Natura 2000-områderne eller forekomsten af bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 m byggelinie omkring skovene vest for lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinien må der ikke uden dispensation placeres bebyggelse.

Varde Kommune vil søge Miljøministeriet om at få ophævet eller reduceret skovbyggelinien inden for lokalplanområdet. Alternativt er Varde Kommune indstillet på at meddele dispensation til byggeriet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Der er tidligere meddelt dispensation fra skovbyggelinien til de eksisterende sommerhusbebyggelser ved Lønne/Hejbøl.

Kirkevandflod er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må derfor ikke foretages ændringer i tilstanden af vandløbene, medmindre Varde Kommune meddeler særskilt dispensation. Varde Kommune er indstillet på at meddele dispensation til at anlægge to adgangsveje over Kirkevandflod.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet.

Vejloven

Vejene i området forventes udlagt som private fællesveje.

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

Museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder eller diger i området.

Hvis der findes fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller Varde Museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

Lov om postbefordring (mest relevant for sommerhuse)

Ifølge § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen, at tilvejebringe det fornødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

SERVITUTTER

Der er pr. 11. april 2008 tinglyst følgende deklARATIONER på ejendommene inden for lokalplanområdet:

- 1) 03.03.1944: Dok. om udsigt mv.
- 2) 31.10.1979: Dok. om forsynings-/ afløbsledninger.

Lokalplanen er ikke i strid med disse deklARATIONER.

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** fastlægge lokalplanområdet til sommerhusformål,
- **at** sikre at området via indretning, beplantning mv. indpasses i sammenhæng med de naturmæssige og landskabelige omgivelser og med de omkringliggende sommerhusområder,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg, så området fremstår som en arkitektonisk helhed, og
- **at** sikre at den nordlige del af lokalplanområdet tilplantes, så den kan fungere som spredningskorridor mellem de omkringliggende skove og grønne områder.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 25c, 25dl, 25t, 25y og 25z, Lønne Præstegård, Lønne, samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

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

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

** En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Byrådet kan dog i særlige tilfælde dispensere fra forbudet, jf. planlovens § 40 og 41.*

3.01

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.* Inden for delområdet må der opføres max. 10 sommerhuse i form af fritliggende huse.

3.02

Den nordlige del af området må ikke bebygges med skal ligge som beplantningsbælte/naturgrund, jf. kortbilag 3.

4. Udstykning

4.01

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.02

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1.500 m² incl. andel af vej og sti.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Der udlægges areal til veje og vendepladser i princippet som vist på kortbilag 2.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Hedevang. Der må ikke etableres direkte vejadgang fra lokalplanområdet til Houstrupvej.

5.02 Vejbredde

Vejene udlægges i en bredde på 10 m. Vendepladser udlægges i en størrelse på 10 x 15 m.

5.03 Tværprofil og belægning

Vejene skal anlægges med 5-6 m bred kørebane i grus afgrænset af 2-2 ½ m græsrabat i hver side.

5.04 Parkering

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver parcel.

5.05 Stier

Der udlægges areal til sti med forbindelse til eksisterende overgang over Nymindegab-banen i princippet som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde på 3 m og anlægges med grusbelægning i en minimumsbredde på 1,80 m.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Der er pålagt byggelinie langs Houstrupvej i en afstand på 10 m fra vejskel.

6.01 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 10. Til hvert sommerhus må der herudover opføres ét udhus på max. 10 m² og én garage på max. 35 m².

Bebyggelsen med dertil hørende udhus og garage skal overalt holdes mindst 5 m fra skel mod nabogrund jf. kortbilag 3.

6.02 Bygningshøjde

Sommerhusene må opføres i 1 etage eller 1 etage med udnyttelig tagetage. Den totale højde må ikke overstige 6,5 m.

6.03 Tagform

På grunde mod Houstrupvej skal tagene udføres som symmetriske saddeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 30o og 45o. En eventuel trempehøjde må ikke overstige 1 m.

I den øvrige del af lokalplanområdet må tagene også udføres med ensidig taghældning, og tagets vinkel med det vandrette plan må ligge mellem 15o og 45o.

Garager, carporte og udhuse skal have samme taghældning som hovedbygningen eller fladt tag.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Facadematerialer og -farver

Facader skal udføres i tegl (blank mur eller vandskuret) eller i træ (klinklagte brædder eller lodret bræddebeklædning opsat "1 på 2").

Til mindre bygningsdele kan desuden anvendes andre materialer.

7.02 Tagmaterialer

På grunde ud mod Houstrupvej skal tage dækkes med strå.

I den øvrige del af lokalplanområdet skal tage dækkes med strå, græstørv eller sort tagpap med listedækning.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

7.03 Parabolantenner, skilte mv.

Parabolantenner må ikke kunne ses fra vej og fællesarealer. Ved placering, størrelse og farvevalg skal der tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennen skæmmer mindst muligt. Parabolantennen må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og med underkanten højst 1 m over terræn. Diameteren må ikke overstige 1 m.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

8. UBEBYGGEDE AREALER

I henhold til deklaration tinglyst marts 1943 må der intet findes til hinder for den frie udsigt i en større højde end 1 m på matr. nr. 25^z, Lønne Præstegård, Lønne

8.01

Det på kortbilag 3 med krydsskravering viste område må ikke bebygges, men skal tilplantes eller henligge som naturgrund.

8.02

Langs områdets nordskel udlægges areal til nyt beplantningsbælte i en bredde på 10 m og langs områdets vestskel areal til 8 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 3.

Beplantningen skal bestå af naturligt hjemmehørende buske og træer og skal etableres med en afstand mellem planterne i rækken på 1,25 m og mellem rækkerne på 1,25, idet den yderste række kan plantes i lokalplanområdets skel.

8.03

Private arealer, der ikke bebygges, skal tilsås, beplantes eller befæstes.

8.04

Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal eller mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemurer eller lignende.

8.05

Opbevaringsplads til affaldsbeholdere til dagrenovation skal integreres i bebyggelsen eller kunne placeres, så beholderne ikke er synlige fra vejen.

8.06

Oplag af både, lastbiler, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Nye forsyningsledninger skal placeres i køre- og vendearealer.

9.02

Inden for området kan der opføres transformestation til områdets elforsyning og pumpestation for bortledning af spildevand og regnvand fra området.

Eventuel transformatorstation og pumpestation skal placeres i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.

9.04

Ved indkørslen til lokalplanområdet skal der reserveres areal til brandhane efter beredskabslovgivningen og til centralt brevkasseanlæg efter lov om postvirksomhed og postbefordring.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før der er anlagt beplantningsbælte, som beskrevet i § 8.02.

11. GRUNDEJERFORENING

11.01

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

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når Varde Byråd kræver det.

11.02

Grundejerforeningen skal efter krav fra Varde Byråd optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

11.03

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejarealer, beplantningsbælter og øvrige fællesanlæg.

11.04

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

12. RETSVIRKNINGER

12.01

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.

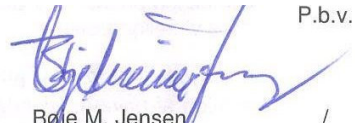
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

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 7. oktober 2008.

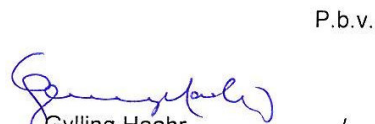

Boje M. Jensen
1. viceborgmester

P.b.v.

Frants Bilde Kjeldsen
sekretariatschef

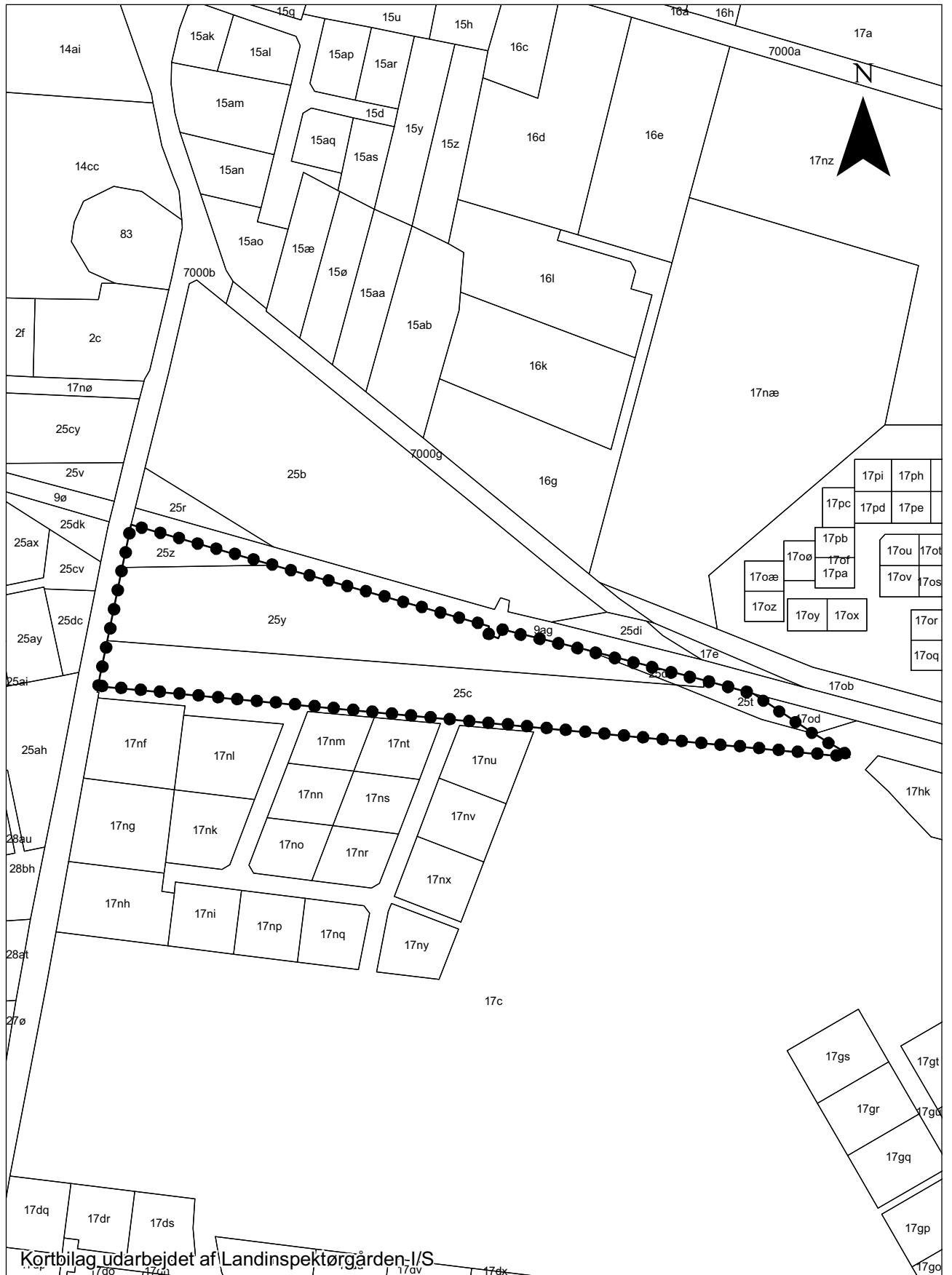
Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 21. december 2009


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.

Max Kruse
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

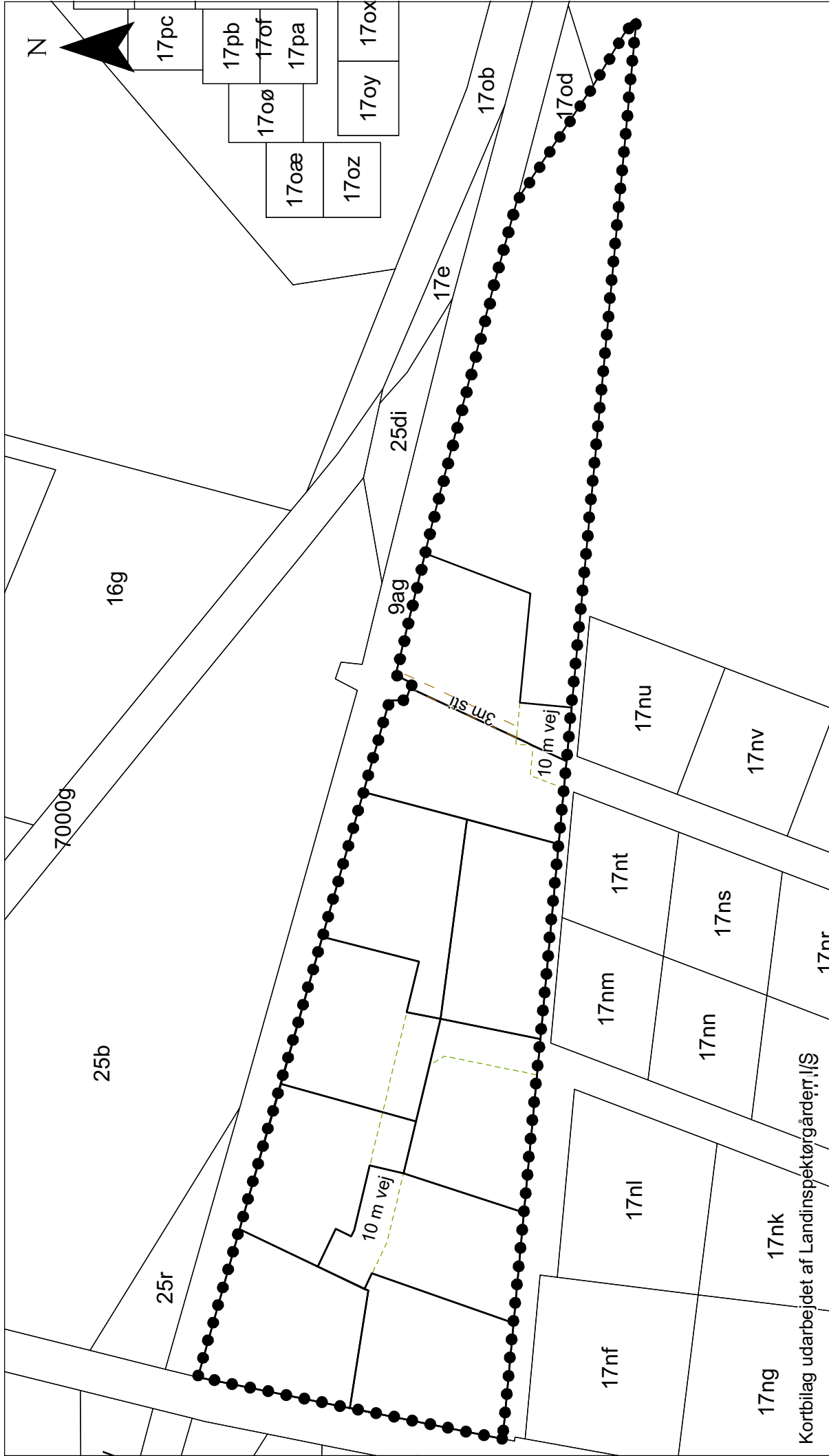
●●●● Lokalplanområde

Kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

6. december 2007 Målforhold ca 1:3000(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 24



Kortbilag udarbejdet af Landinspektørgården I/S

Signaturforklaring

- Lokalplanområde

Kortbilag 2

Udstykningsplan

13. november 2009 Målforhold ca 1:1500(A4)



Kortbilag udarbejdet af Landinspektørgårdepr./I/S

Signaturforklaring

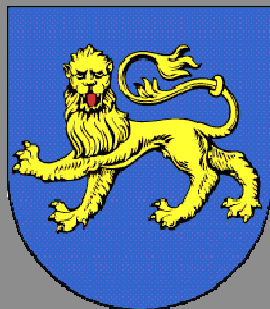
- Lokalplanområde
- 5 meter skelbyggelinie
- - - - - 10 meter vejbyggelinie
- Grunde
- Kloakledning
- Vandledning
- Beplantningsbælte
- Friareal
- 3 m sti
- 10 m vej

Kortbilag 3

Områdets indretning

13. november 2009 Målforhold ca 1:1500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 24



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.