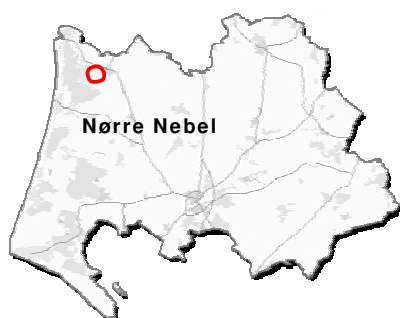


Lokalplan 10

Boliger øst for Tarmvej i Nørre Nebel.



Varde Kommune
Maj 2008



Denne lokalplan giver mulighed for at udstykke et nyt boligområde med åben-lav boligbyggeri på store parceller omkring fælles friarealer i den vestlige del af Nørre Nebel.

Den offentlige høring

Et forslag til lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 13. november 2007 til den 9. januar 2008. Varde Kommune modtog i den forbindelse en indsigelse fra Fødevarerdirektoratet begrundet i, at der med de foreslåede grundstørrelser på 3.000 til 5.000 m² forbruges mere landbrugsjord end nødvendigt til formålet.

På baggrund af indsigelsen er lokalplanen ændret, så den nu åbner mulighed for 20 nye grunde i området i stedet for de oprindeligt foreslåede 13 grunde.

Lokalplanens opbygning

Lokalplanen består af en redegørelse, derefter nogle bestemmelser og kortbilag samt evt. yderligere bilag. I redegørelsen beskrives bl.a. lokalplanens formål og hovedindhold. Bestemmelsesdelen indeholder de detaljerede retningslinier for anvendelse og bebyggelse i området. Bestemmelserne er juridisk bindende. Det betyder, at det kræver dispensation, hvis bestemmelserne ikke følges. Der kan dog ikke dispenseres fra planens principper, dvs. planens formål og anvendelsesbestemmelser mm.. Bestemmelserne tinglyses på hver ejendom. Afsnittet med bestemmelserne er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte og eventuelle uddybende bemærkninger står med kursiv i venstre spalte. Bestemmelserne suppleres med kortbilag.

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan kan Byrådet fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse, hvordan bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan indskrives regler for bevaring af bygninger, bymiljøer, træer mm. Lokalplanen er også et værktøj, som anvendes til at følge op på og virkeliggøre kommuneplanens intentioner. Derfor må en lokalplan ikke stride imod kommuneplanen. Nogle gange er det dog nødvendigt med en ændring af kommuneplanen gennem et tillæg. Dette sker typisk, hvis Byrådet gennem en mere detaljeret planlægning er blevet opmærksom på andre muligheder for et område end fastlagt i kommuneplanrammerne.

I Redegørelse

Baggrund	5
Områdets beliggenhed	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens formål og indhold.....	6
Forhold til Landsplanlægningen.....	9
Forhold til kommuneplanen	10
Forhold til øvrige planer.....	10
Forhold til anden lovgivning	12
Miljøvurdering	12

II Redegørelse

§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning.....	16
§ 5 Veje, stier og parkering.....	16
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 8 Ubebyggede arealer.....	20
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	22
§ 10 Tekniske anlæg	22
§ 11 Grundejerforening	22
§ 12 Ophævelse af deklarationer	23
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder	23
§ 14 Retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	25

III Kortbilag

Kortbilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser
Kortbilag 2: Oversigtskort med områdeinddeling
Kortbilag 3: Udstykningsplan
Kortbilag 4: Illustrationsplan

Grundmateriale: Bl.a. KMS og COWI copyright.

Lokalplan 10, Boliger øst for Tarmvej i Nørre Nebel er udarbejdet for Varde Kommune af Landinspektørgården I/S i Varde på vegne af J.Kr. Bjerg Holding ApS



Lokalplanområdets afgrænsning

Baggrund

Denne lokalplan omfatter et ca. 8 ha stort område i den vestlige del af Nørre Nebel. Med tillægget åbnes mulighed for, at området kan overføres fra landzone til byzone og anvendes til boliger.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om tilladelse til at udstykke ejendommen til store parcelhusgrunde.

Varde Byråd støtter ideen om, at der skal være forskellige boligtyper til rådighed i kommunens byer, og har derfor med lokalplanen ønsket at åbne mulighed for, at den ansøgte udstykning kan gennemføres.

Desuden er det fundet hensigtsmæssigt, at en eksisterende bolig i umiddelbar tilknytning til det ny boligområde, samtidig overføres til byzone.

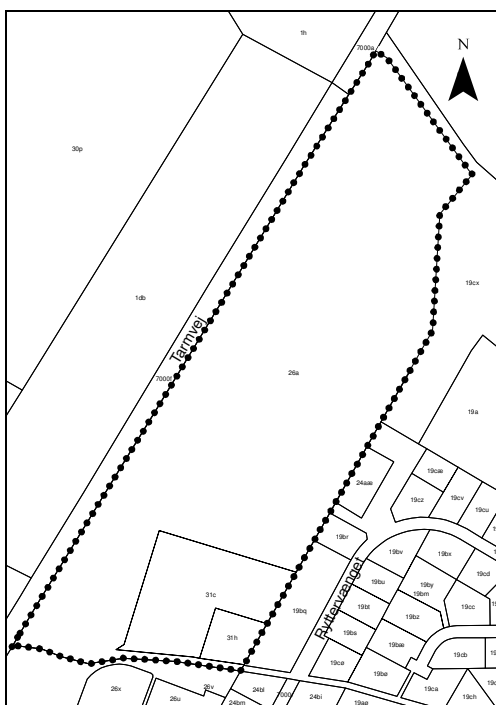
Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 26a, 31c og 31h, Nørre Nebel By, Nørre Nebel. Afgrænsningen er vist på matrikelkortet til venstre.

Området ligger nord og vest for et udbygget parcelhuskvarter i den nord-vestligste del af Nørre Nebel. Mod vest ligger området ud mod det åbne land, dog afgrænset af Tarmvej. Langs områdets nordlige afgrænsning løber Bolkær Bæk, og mod nord-øst grænser området op til Blaabjerg Renseanlæg. Videre mod nord og nordøst ligger området ud mod det åbne land.

Eksisterende forhold

Hovedparten af området anvendes i dag til landbrug. I den sydlige del af området ligger 3 bebyggelser: En firlænget landbrugsejendom med den ældste bebyggelse fra 1859, en entreprenørvirksomhed med bebyggelser fra 1960 og 1977 og et parcelhus fra 1972.



Matrikelkort med
lokalplanområdets afgrænsning.

Terrænet falder ganske svagt mod nord ned mod Bolkær Bæk. Mod nord og nord-øst findes der en afskærmende beplantning omkring renseanlægget, og i den sydlige del af området er der anlagt en beplantet jordvold omkring entreprenørvirksomheden for at beskytte naboerne mod støjgener og skæmmende oplag. Her udover findes der ingen beplantning inden for selve lokalplanområdet.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse på store parceller og med store fælles friarealer, der kan give området et markant grønt præg.

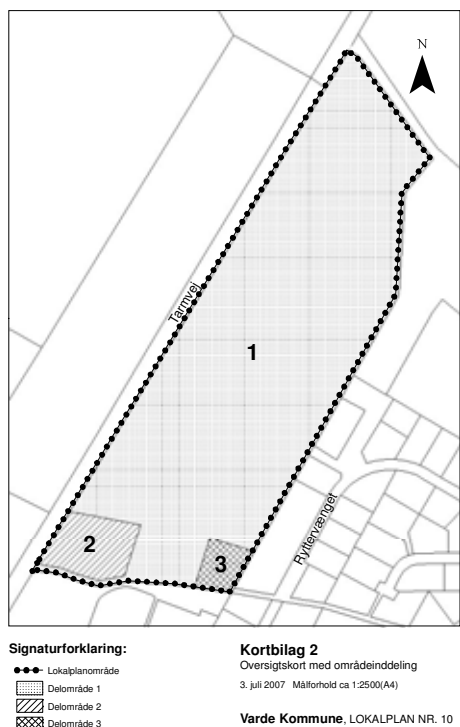
Lokalplanområdet, som udgør ca. 8 ha, opdeles i 3 delområder:

Delområde 1 omfatter størstedelen af lokalplanområdet. Inden for dette delområde kan der opføres 20 nye fritliggende énfamiliehuse i op til 2 plan. Der er ingen særlige bestemmelser om boligernes udseende.

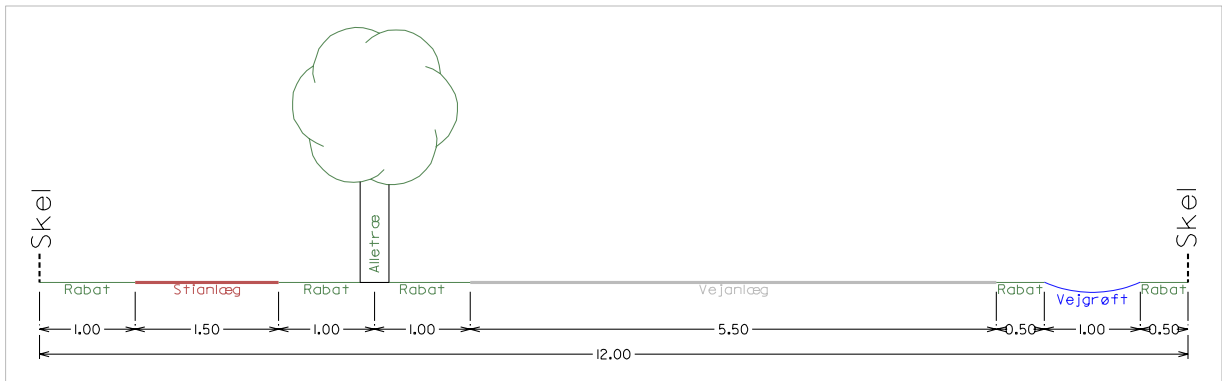
Boligerne skal placeres omkring en fælles fordelingsvej, der slynger sig gennem et åbent, grønt område med store plænearealer foran husene. Dermed vil området få en åben karakter på trods af, at der kan bygges store huse.

Den nordligste del af området skal friholdes til et stort, fælles grønt areal, hvor der kan etableres legeplads, opholdsplads og grillplads mv. for områdets beboere. På fællesarealet kan desuden anlægges en sø, der kan fungere som forsinkelsesbassin for afledning af overfladevandet fra området.

Som afskærmning mod vejen og det åbne land mod vest skal der etableres et mindst 10 m bredt plantebælte med egnskarakteristiske træer og buske. I plantebæltet er der mulighed for at anlægge en jordvold som yderligere afskærmning mod vejen.



Oversigt over delområder i lokalplanområdet.



Snit i fordelingsvej med sti og grøft/vandløb

På den vestlige side af fordelingsvejen skal der anlægges en sti afskilt fra kørebanelen af en græsrabat med en række fritstående træer – f.eks. paradisæbletræ, naur, spidsløn eller hanesporetjørn.

På den østlige side af fordelingsvejen kan der anlægges en 1 m bred lav grøft eller vandløb til at lede overfladevand fra lokalplanområdet og det syd for liggende boligområde til søen på fællesarealet. Overfladevand fra boligområdet syd for lokalplanområdet er hidtil rørlagt blevet ledt gennem lokalplanområdet til renseanlægget.

I delområdet vil der være mulighed for, at der kan udøves erhverv i egen bolig, dvs. erhverv, der kan indpasses i området, uden at ejendommens og kvarterets præg af boligområde ændres.

Delområde 2 omfatter den eksisterende firlængede gård, der enten kan bevares eller nedrives og erstattes af en ny bolig i lighed med boligerne i delområde 1.

Delområde 3 omfatter den eksisterende parcelhusgrund, som overføres til byzone uden at bestemmelserne for arealet i øvrigt ændres væsentligt. Dog kan vejbetjeningen ændres til at ske fra Ryttervænget.

Trafikforhold

De eksisterende ejendomme inden for lokalplanområdet har hidtil haft vejret både via Tarmvej og Ryttervænget.

Med lokalplanen muliggøres, at:

Delområde 1 vejbetjenes via en eksisterende overkørsel til/fra Ryttervænget. Overkørslen er tidligere anlagt, men vil blive forbedret med ny asfalt mv.

Det vil medføre en yderligere belastning af boligområderne ved Vestergårdsfenne, Borkvej og Ryttervænget, men det vurderes, at trafikbelastningen til/fra 20 nye boliger er ubetydelig i forhold til den eksisterende trafikafvikling i området. Desuden har vejadgangen fra Ryttervænget til det aktuelle lokalplanområde været anlagt, siden området ved Ryttervænget blev byggemodnet, og det har derfor været beboerne bekendt, at området på et senere tidspunkt kunne udvides

Den valgte trafikløsning er herudover begrundet i, at Tarmvej, som har en stor trafikbelastning, med denne løsning ikke belastes af en ny udkørsel, ligesom løsningen muliggør, at der kan etableres et lavt ubrudt grønt bælte langs byens afgrænsning mod Tarmvej.

Delområde 2 vejbetjenes uændret fra Tarmvej.

Delområde 3 vil fremover - under forudsætning af accept fra ejerne af Tarmvej 10 og 14 - kunne vejbetjenes alene via Ryttervænget. Adgangsvejen fra Tarmvej til Delområde 3 vil i så fald kunne ændres til sti iht. privatvejlovens bestemmelser. Hvis vejstrækningen ikke accepteres ændret vil Delområde 3 fremover blive vejbetjent som hidtil både fra Tarmvej og Ryttervænget.

Støjforhold

Lokalplanområdets vestlige skel løber langs Tarmvej, hvor der i 2002 er registreret en årsdøgntrafik på ca. 4.300 biler.

Der er ikke foretaget en støjberegning, men ifølge Ribe Amts støjkortlægning vil den vejledende støjgrænse på 55 dB(A) være overholdt ca. 35 m fra vejmidten.

Med den bebyggelsesplan, som der lægges op til i lokalplanen, er der gode mulighed for at placere samtlige boliger uden for støjkonsekvensområdet. Hvis boligerne ønskes placeret nærmere end 35 m fra Tarmvejs midte, skal der etableres støjafskærmning i form af en vold i plantebæltet.

Forhold til Landsplanlægningen

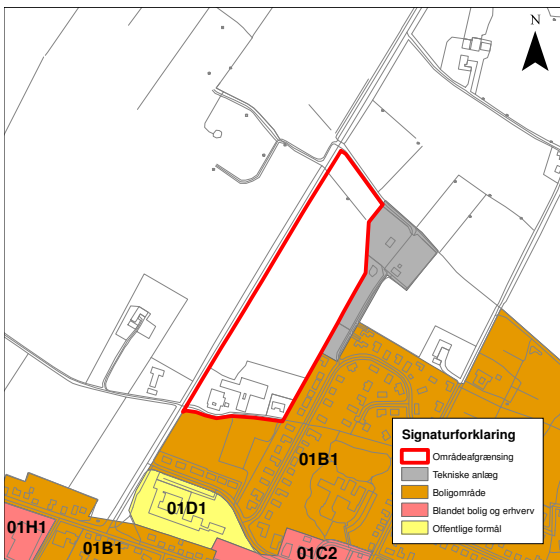
Ifølge Regionplan 2016 for Ribe Amt (nu landsplandirektiv) kan der udlægges nye boligområder ved centerbyerne i tilknytning til eksisterende byzone under forudsætning af, at behovet godtgøres, og der tages hensyn til nationale og regionale interesser i det åbne land (landbrug, råstoffer, natur, landskab, kulturarv og grundvand),

Planområdet ligger i umiddelbar tilknytning til den eksisterende byzone i Nørre Nebel, og der er ingen særlige arealinteresser knyttet til området.

Mod nord afgrænses området af et beskyttet vandløb og mod nordøst (nord for renseanlægget) ligger et naturområde, registreret som eng, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er ikke andre planlægningsmæssige bindinger, fredninger, bygge- og beskyttelseslinier, beskyttet natur eller Natura 2000 områder, i eller omkring området.

Byrådet finder på denne baggrund, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Landsplandirektivet



Lokalplanområdet set i forhold til eksisterende rammer i "Kommuneplan 2005-2017" gl. Blaabjerg Kommune, juli 2007. Lokalplanområdet er markeret med rødt.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005-2017 for gl. Blaabjerg Kommune omfattet af rammebestemmelserne for det åbne land 14L2, Landbrugsområde, hvor arealanvendelsen til landbrugsformål vil blive prioriteret før arealanvendelsen til andre formål.

Lokalplanen, som muliggør en anvendelse af området til boliger i byzone, er ikke i overensstemmelse med ovenstående.

Derfor forudsætter lokalplanens endelige vedtagelse udarbejdelse og vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4, der overfører hele lokalplanområdet til et nyt rammeområde for boliger i Nørre Nebel for et muliggøre opførelse af boliger i 2 etager med udnyttelig tagetage.

I det nye rammeområde 01.B2, Boligområde, fastlægges anvendelsen til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, herunder liberale erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger.

Se figur til venstre.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Forhold til øvrige planer

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan eller byplanvedtægter for området.

Deklarationer

Ifølge tingbogen d. 8. maj 2007 er der følgende deklarerationer/servitutter, som vedrører lokalplanområdet:

Tinglyst på Matr. nr. 26a, Nørre Nebel By, Nørre Nebel:

1.) 15.11.1955 Vedtægter for landvinding-

- gelaget – økonomiske forpligt.
- 2.) 22.07.1961 Dok. om forsynings/afløbsledninger mv.
 - 3.) 10.01.1965 Dok. om adgangsbe-
grænsning.
 - 4.) 12.11.1968 Dok. om oversigt.
 - 5.) 25.10.1977 Dok. om forsynings-
/afløbsledninger
 - 6.) 09.11.1978 Dok. om byggelinier.
 - 7.) 05.03.1998 Jordford. Kom. kendelse.

Tinglyst på Matr. nr. 31 c, Nørre Nebel By, Nørre Nebel:

- 8.) 22.07.1961 Dok. om forsynings/afløbsledninger mv.

Tinglyst på Matr. nr. 31 h, Nørre Nebel By, Nørre Nebel:

- 9.) 22.07.1961 Dok. om forsynings/afløbsledninger mv.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves private tilstandsservitutter/deklarationer, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, for så vidt angår det område, som omfattes af lokalplanen.

Udstykkeren forventer at omlægge spildevandledningen, som tinglyst 25.10.1977 og principielt vist på kortbilag 5.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Blaabjerg Kommunes vandforsyningsplan og ligger i vandforsyningsområdet for Klitting Vandværk.

Spildevandsplan

En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af (gl.) Blaabjerg Kommunes spildevandsplan. Lokalplanforslaget vil blive ledsaget af et tillæg til Spildevandsplanen, hvori det vil blive foreslået at udlægge området som separat kloakeret, idet overfladevand dog kan nedsives på egen grund eller bortledes (f.eks. via en åben grøft/vandløb) til nedsivning på fællesarealet via et fælles nedsivningsanlæg (f.eks. anlagt som en sø).

Varmeforsyning

Hovedparten af lokalplanområdet er ikke

omfattet af (gl.) Blaabjerg Kommunes varmforsyningsplan.

Lokalplanområdet påtænkes ikke tilsluttet Nørre Nebel fjernvarmeværk, men varmforsynet ved individuel opvarmning med udnyttelse af alternative energikilder, f.eks. i form af jordvarme, solvarme eller brændselsfyr/brændeovn. Inden for lokalplanområdet vil der dog kunne etableres fælles anlæg for områdets individuelle forsyning med vedvarende energikilder (solenergi og jordvarme).

Forhold til anden lovgivning

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

** Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde*

Varde Museum har gennemført arkivalsk kontrol af det pågældende område, og udtaler, at der ingen kendte fortidsminder er på selve arealet, men der er fundet jernudvindingsslagge syd for. Så der ligger formodentlig en jernudvindingsplads i nærheden. Der kan derfor være en risiko for at støde på hidtil ukendte fortidsminder i form af forhistoriske bopladser under anlægsarbejdet, hvorfor en prøvegravning anbefales.

Miljøvurdering

Varde Kommune har gennemført en miljøscreening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Det vurderes på baggrund heraf, at lokalplanen ikke vil få væsentlig

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

der planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages inden 4 uger (jf. planlovens § 60).

Vurdering af væsentlighed skal tage udgangspunkt i bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer, og omhandle to aspekter både planens karakteristika og karakteristika for indvirkningen samt det område, der påvirkes.

indvirkning på miljøet, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune.

Lokalplan 10**Boliger øst for Tarmvej****i Nørre Nebel.**

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

§ 1 Lokalplanens formål**1.01**

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at der kan opføres åben-lav boligbebyggelse med boliger i varierende størrelser og arkitektur, og
- at der udlægges et større sammenhængende grønt område og fælles friarealer.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 26a, 31c og 31h, Nørre Nebel By, Nørre Nebel.

2.02

Lokalplanområdet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse.

Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- At der fortsat opretholdes en selvstændig bolig på ejendommen
- At ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom,
- At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.01

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 2.

§ 4 Udstykning**4.01**

Udstykning skal ske efter de på kortbilag 3 viste principper.

4.02

Inden for delområde 1 må der udstykkes op til 5 grunde med et areal mellem 3.000 og 5.000 m². Øvrige grunde må ikke udstykkes med et areal, der er større end 3.000 m² eller mindre end 1.000 m².

4.03

Inden for delområde 2 og 3 må ingen grund udstykkes med et areal, der er mindre end 1.000 m².

4.04

Udstykning af privat fællesvej og friarealer skal ske efter det på kortbilag 3 viste princip.

4.07

Udstykning af delområde 1 skal respektere forsyningsledning, tinglyst 25.10.1977.

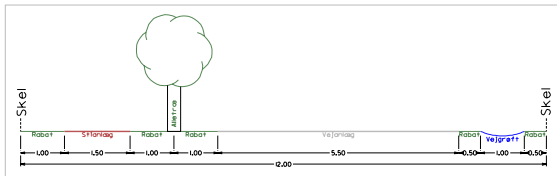
I forbindelse med udstykning af området skal ledningen tinglyses på nye berørte ejendomme, eller der skal være indgået aftale med kloakforsyningen, om at udstykker kan omlægge ledningen.

§ 5 Veje, stier og parkering**5.01**

Vejadgang til/fra delområde 1 skal ske via Ryttervænget, som vist på kortbilag 3.

5.02

Vejadgang til/fra delområde 2 skal ske via Tarmvej, som vist på kortbilag 3.



Illustrativ vejprofil med grøft til overfladevand i vejareal.



Illustrativ vejprofil med grøft til overfladevand hen over de enkelte grunde.

5.03

Vejadgang til/fra delområde 3 skal ske via Tarmvej og/eller Ryttervænget.

5.04

Veje, vendepladser og stier anlægges efter det på kortbilag 4 viste princip – dog kan adgangsvejen fra Tarmvej til delområde 2 og 3 med accept fra ejeren af delområde 2 og 3 ændres til sti mellem delområde 2 og 3.

5.05

I delområde 1 skal adgangsvejen til de nye grunde udlægges med en bredde på minimum 11 m og anlægges med 5,5 m kørebane og med en 1,5 m bred sti vest for vejen adskilt fra kørebane af en 2 m bred græsribat med fritstående træer og afsluttet med en 1 m bred græsribat. Overfladevand kan afledes til åben grøft.

5.06

Langs vestskellet af delområde 3 skal udlægges en 3 m bred fælles gang- og cykelsti fra den nye adgangsvej til den eksisterende vej mellem Tarmvej og Ryttervænget. Stien skal anlægges i 2,5 m bredde.

Inden for fællesarealet kan der anlægges yderligere stier. Fælles gang- og cykelstier skal anlægges med en mindste bredde på 2,5 m. Gangstier kan anlægges smallere.

5.07

Kørebane skal anlægges med fast belægning af asfalt eller belægningssten.

Stier kan anlægges i grus.

5.09

Vejbelysning skal udføres som parkarmaturer.

5.10

Der skal etableres minimum 2 p-pladser på egen grund.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**6.01**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.02

Der fastlægges byggelinier i princippet som vist på kortbilag 3.

Inden for delområde 1 og 2 må bebyggelse incl. garager, carporte, udhuse mv. således ikke opføres nærmere end:
20 m fra midten af Tarmvej,
100 m fra skel omkring renseanlægget,
10 m fra skel mod delområde 3,
10 m fra skel mod eksisterende boliger på Ryttervænget,
5 m fra fordelingsvejen i delområde 1 og
2,5 m fra andre skel.

6.03

Inden for delområde 3 må garager, carporte, udhuse mv. ikke opføres nærmere end 5 m fra skel mod adgangsgivende vej og ikke nærmere end 1 m fra andre skel.

6.04

Inden for delområde 1 og 2 må bebyggelse opføres med indtil 2 etager – foruden evt. kælder.

6.05

Inden for delområde 3 må bebyggelse opføres med indtil 1½ etager – foruden evt. kælder.

6.06

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

6.07

Der skal senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fastlægges et niveauplan for bebyggelse på den enkelte grund.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**7.01**

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur, vandskuret/pudset eller træ som gedigne bjælker eller bræddebeklædning udført som klinkbeklædt, 1 på 2 eller lignende. I facader kan indgå mindre partier af zink, kobber, stål og glas.

7.02

Tage skal beklædes med tagsten af tegl eller cement, kulsort tagpap eller zink. Tagsten kan være glaserede/blanke i sort eller rød. Andre tagmaterialer – bortset fra panneplader af stål og bølgeplader af fibercement - kan tillades, hvis det indgår som en del af arkitekturen, eller kan begrundes i miljørigtige hensyn. F.eks. græstørv.

7.03

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.

7.04

Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur.

7.05

Vinduer og døre kan udføres i træ, træ/aluminium eller i plast.

7.06

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

7.07

Garager, carporte, udhuse o.l. skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller udføres med fladt tag. Materialet skal også være som beboelsesbygningen eller være sort tagpap, der er med lister for tage med ensidig hældning eller saddeltage.

7.08

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra vejene.

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

Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m.

Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

§ 8 Ubebyggede arealer**8.01**

Min. 10 % af området skal anvendes til større samlede friarealer.

8.02

Arealer til grønne områder, beplantede arealer samt plantebælter anlægges i princippet med en beliggenhed og omfang som vist på kortbilag 4

8.03

Langs Tarmvej kan etableres en ca. 2 m høj jordvold inden for vejbyggelinien som vist på kortbilag 4. Volden må ikke anlægges stejlere end 1:2 mod Tarmvej. Volden skal beplantes med en egnstypisk busk- og træbeplantning.

8.04

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod renseanlægget kan etableres en max. 4 m høj jordvold i det grønne fællesareal som vist på kortbilag 4. Volden må ikke anlægges stejlere end 1:2 mod renseanlægget. Volden skal beplantes med egnstypiske træer og buske.

8.06

Langs fordelingsvejen i delområde 1 kan der hen over de enkelte grunde anlægges et vandløb/vejgrøft til afledning af overfladevand.

8.07

Inden for det større fælles friareal i den

nordlige del af området kan indrettes arealer til leg og ophold, herunder evt. en kælkebakke.

Inden for fællesarealet kan desuden etableres et forsinkelsesbassin i form af en åben sø til opsamling af overfladevand fra lokalplanområdet.

8.08

Udformningen af søen (opsamlingsbassin) og vandløbet (afledningsgrøft) skal fastlægges i forbindelse med godkendelse af kloakprojekt for delområde 1.

8.09

Terrænudligning skal ske på egen grund. Terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Varde Kommune.

I forbindelse med anlæg af forsinkelsesbassin og afvandingsgrøft kan der foretages større terrænreguleringer.

8.10 Beplantning/ hegning

I delområde 1 skal et areal på indtil 5 m fra vejskel henligge som åben græsplæne. Der må således ikke hegnes nærmere end 5 m fra vejskel

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn, der i højden skal holdes mellem 150 – 200 cm.

8.11 Affald

Der skal indrettes plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer på den enkelte ejendom. Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.*

8.12 Oplag

Udendørs oplagring eller langtidsparkering af lastbiler og andre arbejdsvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Campingvogne, lystbåde og lignende må ikke opstilles på veje, stier og fælles arealer og heller ikke nærmere end 5 m fra skel på egen grund.

** Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**9.01**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et mindst 10 m bredt plantebælte mod Tarmvej.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes vandforsynings- og spildevandssystem, og der er indrettet standplads til opsamling af affald.

§ 10 Tekniske anlæg**10.01**

Samtlige boligbebyggelser skal tilsluttes vand- og spildevandsforsyning.

10.02

Inden for 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 pumpestation skal tilpasses områdets bebyggelse og områdets karakter.

§ 11 Grundejerforening**11.01**

Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen benævnes: Grundejerforeningen for Lokalplan 10, Varde Kommune.

11.02

Grundejerforeningen for Lokalplan 10, Varde Kommune, skal oprettes ved påbegyndelse af byggemodningen.

11.03

Grundejerforeningen for Lokalplan 10, Varde Kommune, varetager drift og vedligehold af private fællesveje og -stier, grønne fællesarealer, herunder også jordvold og beplantning mod Tarmvej og renseanlægget samt forsinkelsesbassin, vandløb og grøft.

11.04

Vedtægter og ændringer heraf for grundejerforeningen for Lokalplan 10, Varde Kommune skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Ophævelse af deklarationer

Følgende servitutter/deklarationer søges ophævet i lokalplanområdet ved lokalplanens endelige vedtagelse:

Tinglyst på Matr. nre.26 a, 31c, 31 h, Nørre Nebel By, Nørre Nebel:
22.07.1961 Dok. om forsynings/afledninger mv.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder**13.01**

De bebyggelser og anlæg, der er beskrevet i lokalplanen, forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder end Varde Kommune.

§ 14 Retsvirkninger**14.01**

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 private 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 30. oktober 2007.

P.b.v.

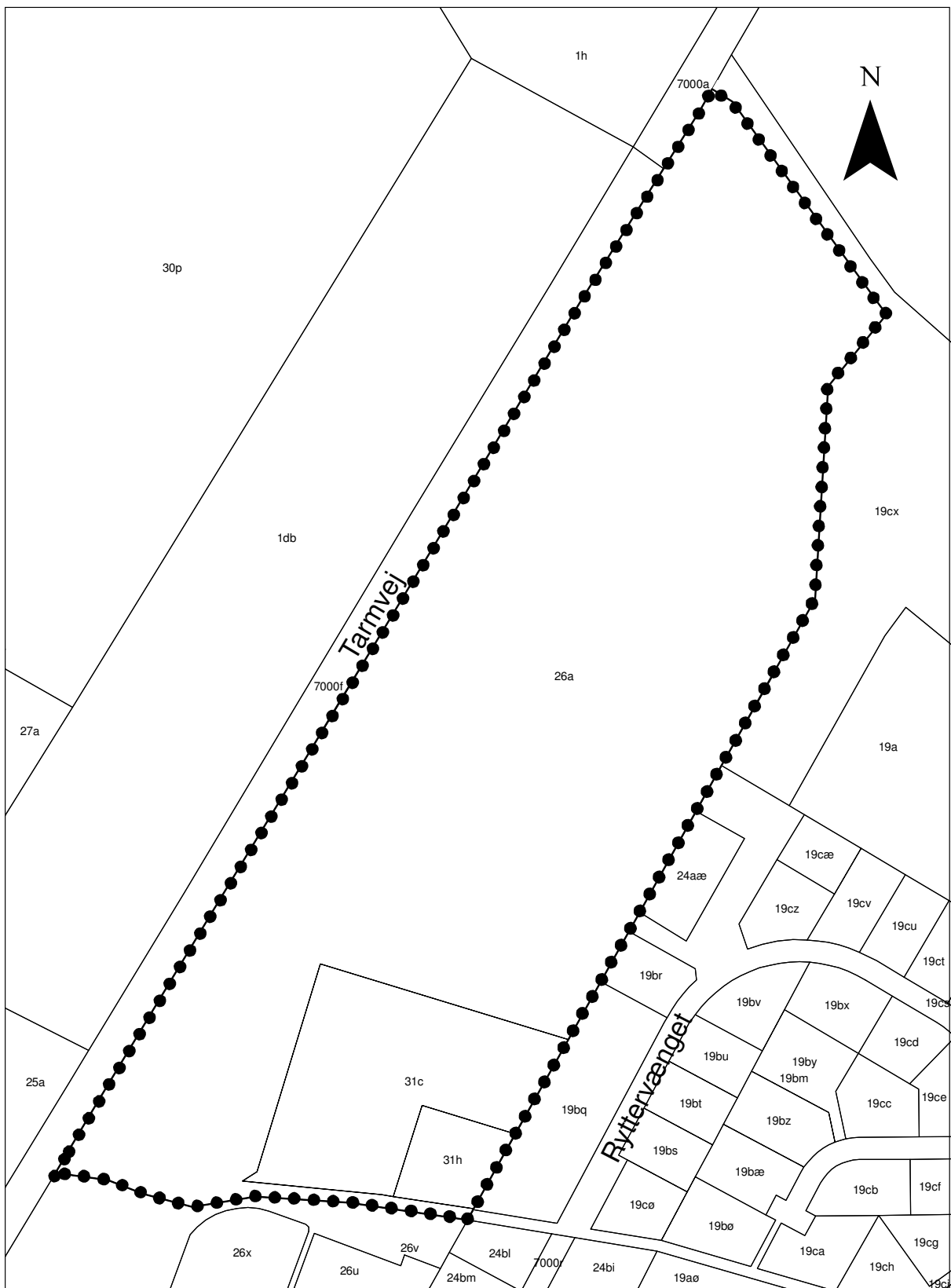
	/	
Gylling Haahr Borgmester		Max Kruuse Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning
vedtages foranstående lokalplan endeligt og
begæres tinglyst på matr. nr. 26a, 31c og 31h,
Nørre Nebel By, Nørre Nebel

Varde Byråd, d. 6. maj 2008

P.b.v.

	/	
Gylling Haahr Borgmester		Max Kruse Kommunaldirektør



Signaturforklaring:

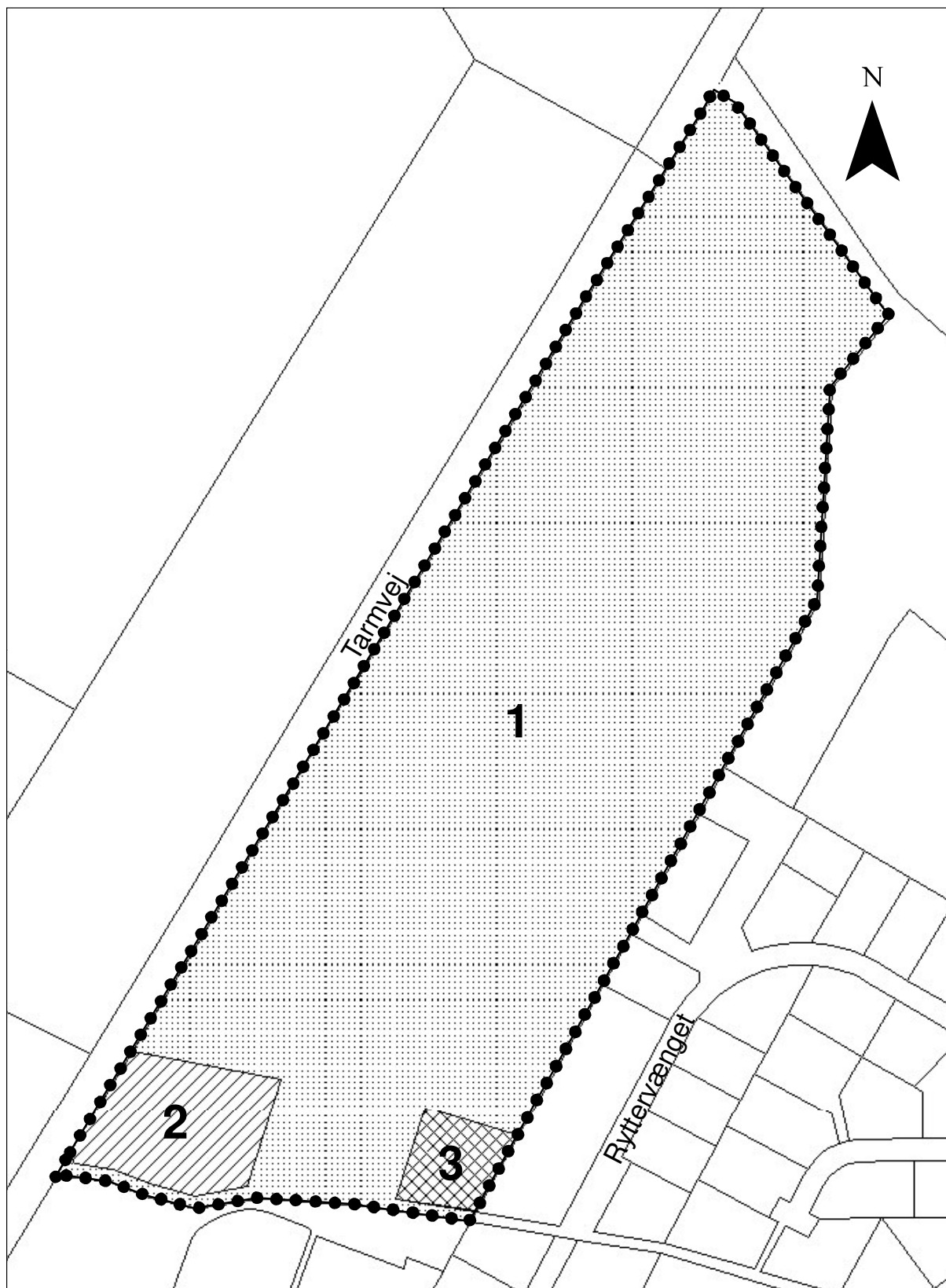
●●● Lokalplanområde

Kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

3. juli 2007 Målforhold ca 1:2500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 10



Signaturforklaring:

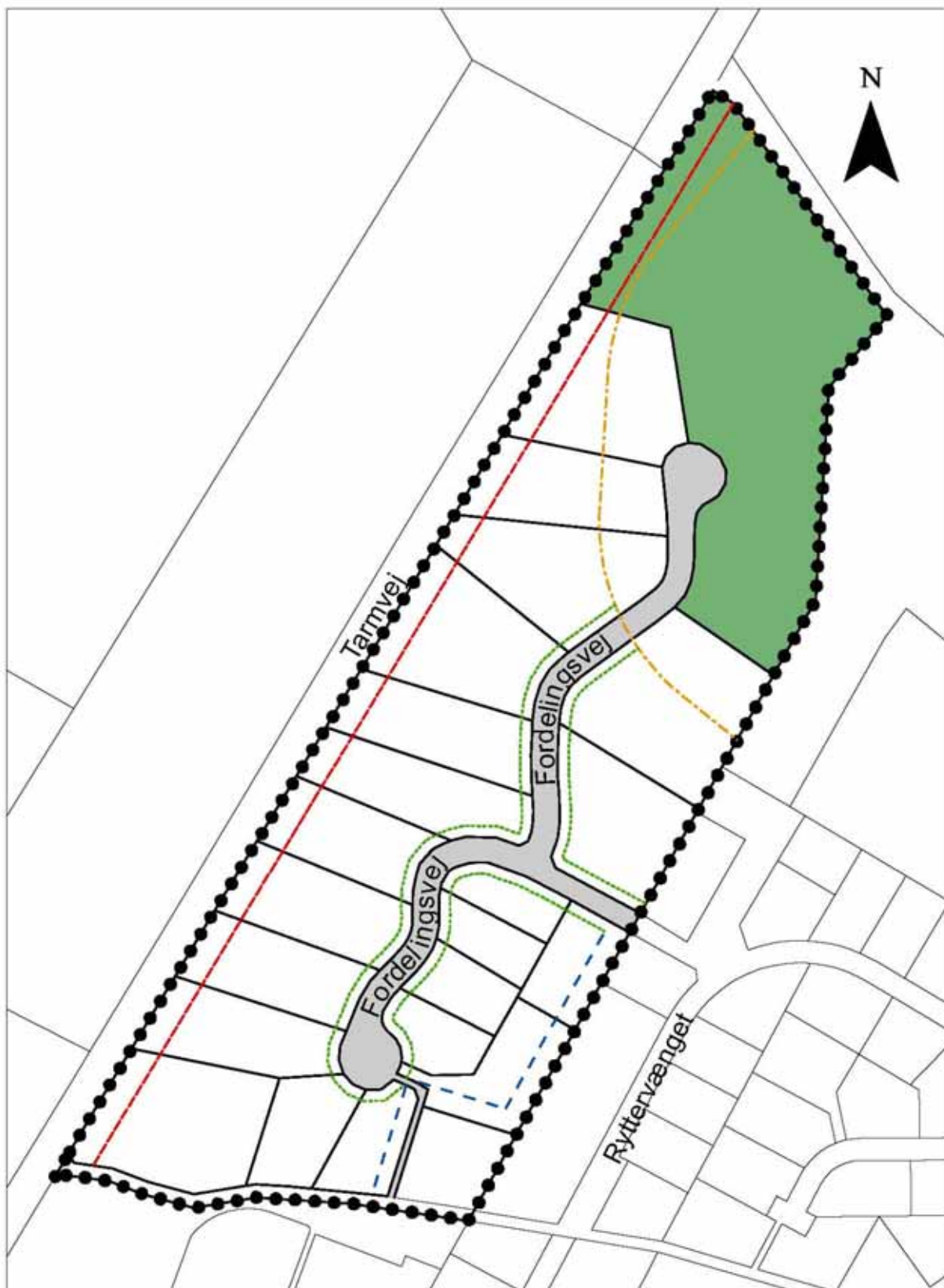
- Lokalplanområde
-  Delområde 1
-  Delområde 2
-  Delområde 3

Kortbilag 2

Oversigtskort med områdeinndeling

3. juli 2007 Målforhold ca 1:2500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 10



Signaturforklaring

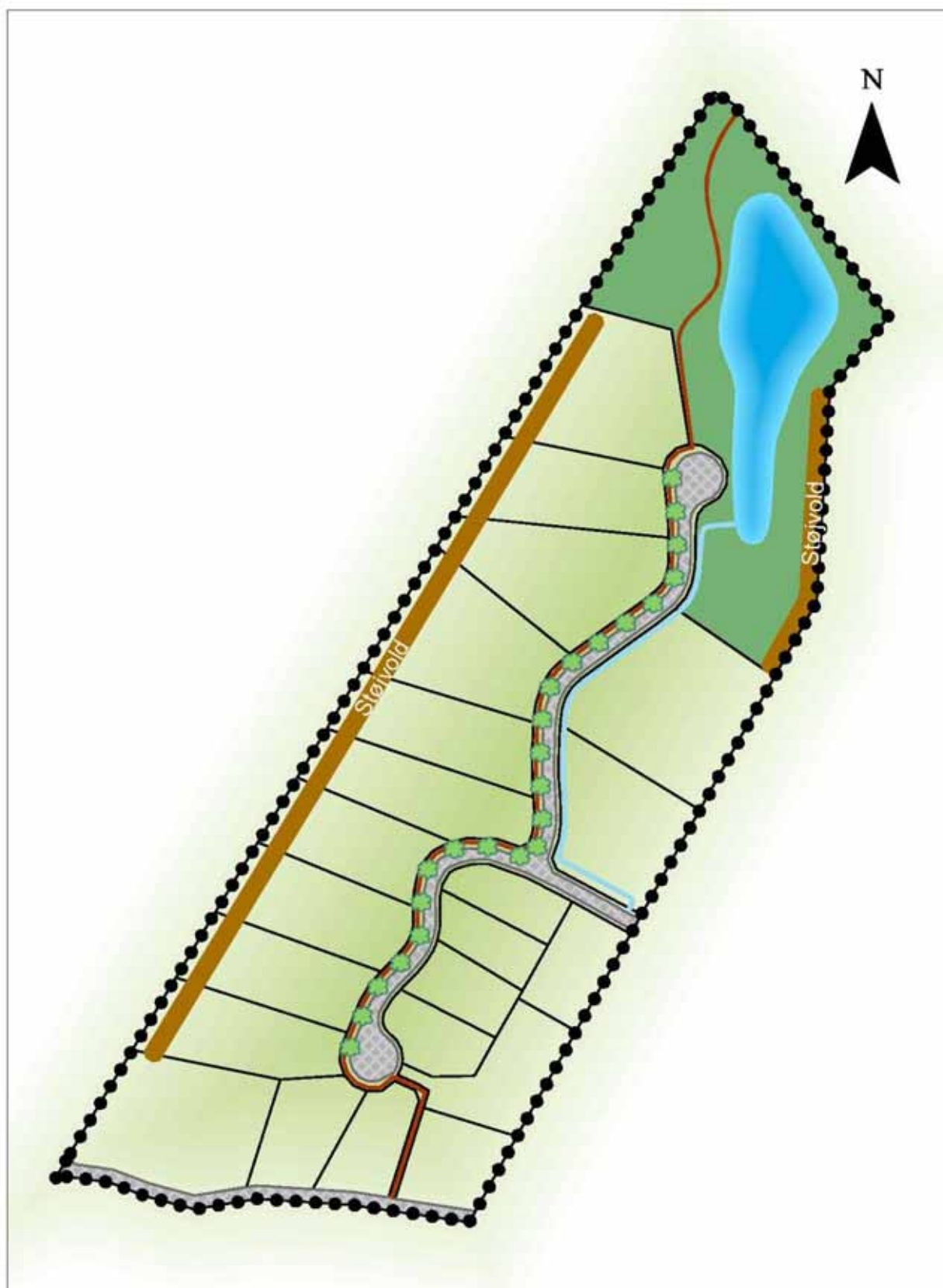
- | | |
|--|---|
| ●●●● Lokalplanområde | Byggelinier: |
| Fællesareal | 20 meter fra vejmidte, Tarmvej |
| Vejudlæg | 100 meter fra rensningsanlæg |
| | 5 meter fra vejskel |
| | 10 meter fra naboskel |

Kortbilag 3

Udstykningsplan

31. marts 2008 Målforhold ca 1:2500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 10



Signaturforklaring:

●●●●● Lokalplanområde	Vandløb
● Allétræer	Sø
Belægning	Sti
Støjvold	Fællesareal

Kortbilag 4

Illustrationsplan

31. marts 2008 Målforhold ca 1:2500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 10

*** * ***

Side: 31

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

50_G_648

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 26 A m.fl., Nr. Nebel By, Nr. Nebel

Ejendomsejer: J.Kr. Bjerg Holding ApS

Lyst første gang den: 23.06.2008 under nr. 15376

Senest ændret den : 23.06.2008 under nr. 15376

Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Lyst på de anførte matr. nre.

Rids på akten.

Retten i Varde den 30.06.2008



Anne Nielsen