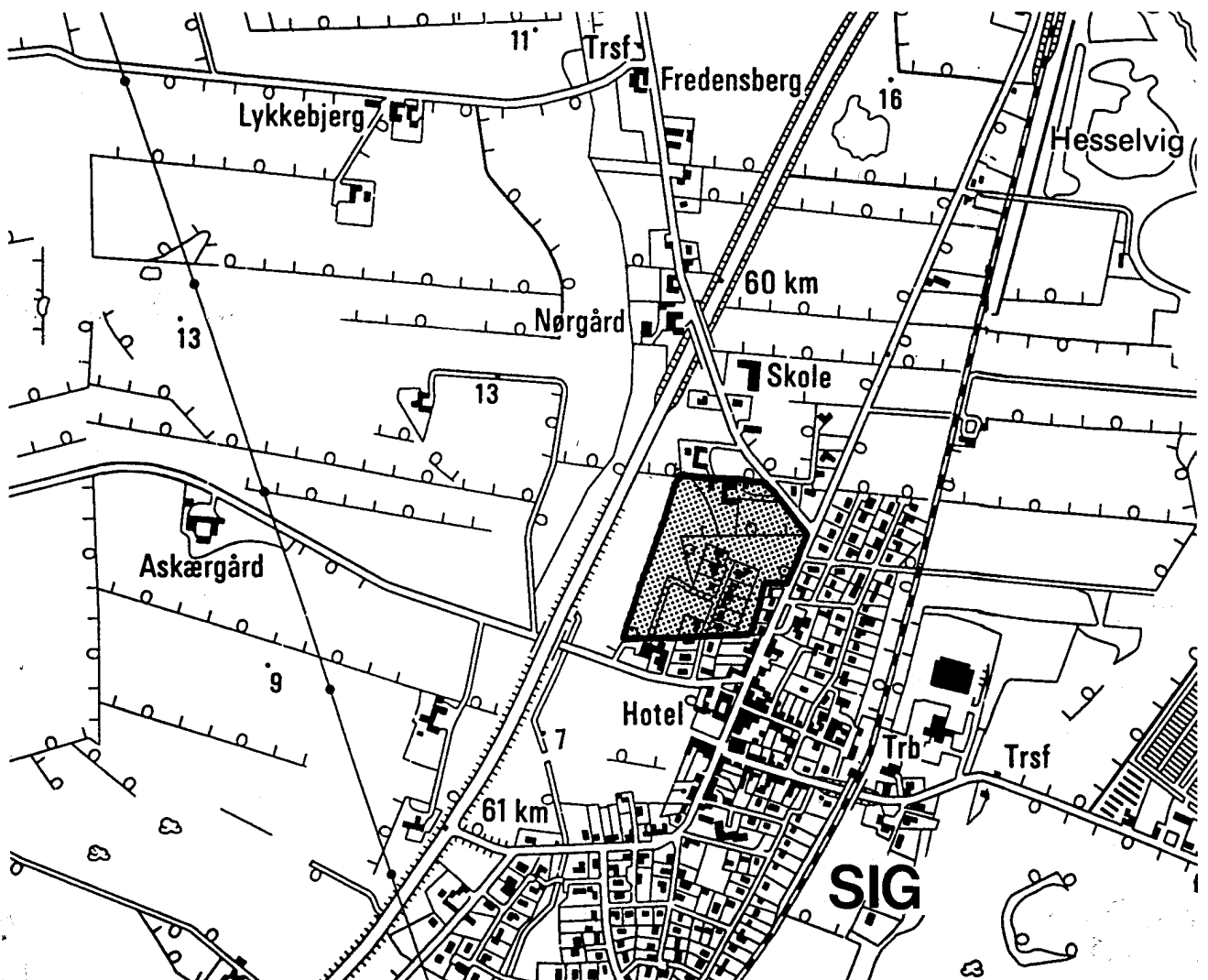




**Varde Kommune**

## **LOKALPLAN NR. L 504**

**for et område til boligformål  
ved Sofievej og Amalievej i Sig by**



Matr.nr. 4aa m.fl  
Sig by, Torstrup.  
jk

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 504 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFOR-  
MÅL VED SOFIEVEJ OG AMALIEVEJ I SIG BY.

Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE  
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN  
HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN

Det anvendte kortmateriale er trykt med Geodæ-  
tisk Instituts tilladelse (A86).

**STEMPELMÆRKE  
RETTE I  
VARDE**

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT  
C 611854

**25 FEB. 1988**  
**0000400.00**  
053582 SM

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. BESKRIVELSE

1.01 Lokalplanens formål og indhold.....3

2. REDEGØRELSE

2.01 Lokalplanens forhold til kommuneplanen og  
den øvrige planlægning for området.....5

2.02 Lokalplanens retsvirkninger.....6

3. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Lokalplanens formål.....9

§ 2. Områdets afgrænsning.....9

§ 3. Områdets anvendelse.....9

§ 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....10

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....10

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....11

§ 7. Ubebyggede arealer og beplantning.....13

§ 8. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyg-  
gelse.....14

§ 9. Servitutter.....15

Vedtagelsespåtegning.....15

4. KORTBILAG

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:4000

Kortbilag nr. 2: Illustrationsplan 1:1000

### 1.01 Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanområdet er beliggende ved Sofievej og Amalievej i Sig by.

Det er med baggrund i den ændrede boligefterspørgsel, at byrådet ønsker de hidtil gældende bestemmelser ændret.



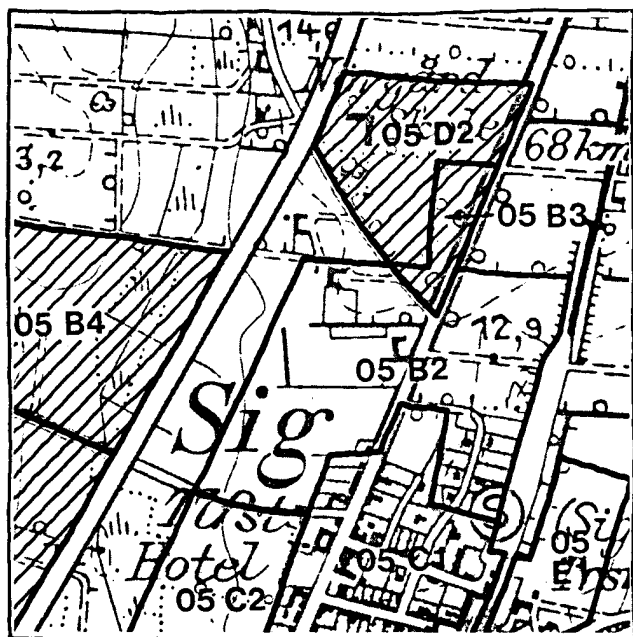
Lokalplanen erstatter delvis de af 19. juli 1978 tinglyste servitutter på matr. nre. 2 b, 4 aa, 5 a Sig by, Thorstrup sogn, som bl.a. fastlægger området til lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).

Lokalplanforslaget afviger kun fra de tinglyste servitutter for så vidt angår følgende forhold:

1. Som det fremgår af illustrations-skitsen opdeles lokalplanområdet i delområde I og II. I delområde I må der kun opføres fritliggende parcelhuse indeholdende 1 bolig på den enkelte parcel. Inden for delområde II må der også opføres tæt lav boligbebyggelse.
2. For hele området tillades endvidere opførelse af mindre udhuse, redskabsskure m.v. i træ.

De bestemmelser der er overført fra deklARATIONEN til lokalplanen vil blive aflyst, hvorimod de øvrige bestemmelser vil blive opretholdt.

### 2.01 Lokalplanens forhold til kommuneplanen og den øvrige planlægning for området.



#### Planlægningsdistrikt nr. 05

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

#### Enkeltområde nr. 05 B2

Området status pr. 1.9.1983	Parcelhusnråde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtæg(ter) pr. 1.9.1983	Ingen.
a. Områdets fremtidige anvendelse	Boligformål. Offentlige formål. Liberale erhverv.
b. Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse. Institutionsbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 25 for området som helhed og for hver enkelt ejendom.
d. Max. etageareal Max. bygningshøjde	Max. 1 etage med udnyttet tagetage.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsareal Min. antal parkeringspladser	
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til boligformål, offentlige formål og liberale erhverv. Lokalplanforslaget er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser for området.

#### Spildevand.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan (1). Spildevand ledes til mekanisk-biologisk rensningsanlæg beliggende i Sig, der er dimensioneret til at modtage spildevand fra området.

#### Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Sig vandværk.

#### Varmeforsyning.

Der foreligger en godkendt delvarmeplan for Sig by. Ifølge varmeplanen påregnes lokalplanområdet forsynet med fjernvarme.

#### Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes ad Sofievej og Amalievej fra Askærgårdsvej og Thorstrupvej.

(1) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977 med senere tillæg.

## 2.02 Retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 504 FOR ET  
OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED  
SOFIEVEJ OG AMALIEVEJ I  
SIG BY

I henhold til kommuneplanloven (lovbe-  
kendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985  
med senere ændringer) fastsættes herved  
følgende bestemmelser for det i § 2  
nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen skal sikre,  
at området anvendelse fastlægges  
til lav boligbebyggelse  
at bebyggelige og ubebyggelige are-  
aler afgrænses  
at der udlægges areal til veje  
og stier.

§ 2. Områdets afgrænsning.

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre. 4 ab, 4 ac, 4 ad, 4 ae, 4 af, 4 ag, 4 ah, 4 ai, 4 ak, 4 al, 4 am, 4 an, 4 ao, 4 ap, 4 aq, 4 ar, 4 as, 4 at, 4 au, 4 av, 4 ax, 4 ay, 4 az, 5 a samt del af 4 aa alle Sig by samt alle parceller, der efter den 17. november 1987 udstykes fra nævnte ejendomme.
- 2.02 Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.01 Delområde I må kun anvendes til fritliggende parcelhuse indeholdende 1 bolig på den enkelte parcel.
- 3.02 Inden for delområde II må der også opføres tæt lav boligbebyggelse.
- 3.03 Inden for lokalplanområdet kan opføres en transformerstation til områdets forsyning, når den ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn.



§ 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 4.01 Lokalplanområdet vejbetjenes ad Sofievej og Amalievej fra Askergårdsvej og Thorstrupvej.
- 4.02 Der udlægges areal til veje og stier med en principiel beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 (1).
- 4.03 Nye mindre veje og stier ud over de ovennævnte kan etableres inden for området.
- 4.04 Ved Thorstrupvejs udmunding i Vardevej pålægges fri oversigt på 15 x 60 m målt fra kørebaneanternes skæringspunkt langs disse ad henholdsvis Thorstrupvej og Vardvej. Oversigtsarealet berører alene matr. nr. 4 ay Sig by, Thorstrup.
- 4.05 Der må ikke etableres overkørsler og/eller overgange fra grundene langs den øst-vestgående forbindelsesvej (del af Sofievej) direkte til denne. Endvidere tillades der ikke direkte overgang fra parcelerne til områdets stier.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.01 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområde I og II må ikke overstige 25.

(1) Langs Vardevej er der tinglyst vejbygge-  
linie på 10 m fra vejmidte.

- 5.02 Bebyggelse af enhver art skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggelinier og oversigtsarealer, dog skal garager/carporte altid placere 5 m inden for vejskel.
- 5.03 Ingen del af garager/carporte og udhuse må opføres nærmere naboskel end 1 m, og læmure, raftehegn og lignende må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m og i øvrigt med respekt af de pålagte byggelinier.
- 5.04 Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en taghældning, hvis vinkel med vandret plan er mellem 30° og 50° (jfr. dog stk. 5.05).
- 5.05 Inden for det skraverede område langs lokalplanområdets ydre afgrænsning mod vest jfr. vedhæftede kortbilag nr. 2, tillades opførelse af beboelsesbygninger med udnyttelig tagetage (1 1/2 etage).
- 5.06 I det krydsskraverede område jfr. vedhæftede kortbilag nr. 2 tillades opførelse af beboelsesbygninger med flad tagkonstruktion (built-up).
- 5.07 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

#### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 6.01 Alle frie sider på bygninger herunder garager skal udføres som blank mur af tegl eller kalksandsten, dog vil der efter byrådets nærmere

godkendelse kunne indgå elementer af træ eller lignende heri.

Mindre udhuse/redskabsskure må dog udføres i ru trykimprægneret træ.

- 6.02 Tage med taghældning tækkes med tegl, cementtagsten af en af byrådet godkent type, eller gennemfarvede skifer eller bølgeeternitplader svarende til Dansk Eternitfabriks type B 7. Bølgeeternitplader må ikke anvendes på vinkelbyggede huse og huse med afvalmede tagkonstruktioner.

Øvrige bygningers tage skal udføres med taghældning og tagmaterialer som beboelsesbygningen eller som fladt tag (built-up).

- 6.03 Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 6.04 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Ubebyggede arealer og beplantning.

- 7.01 Det med priksignatur viste areal på kortbilag nr. 2 udlægges som fælles friareal for bebyggelsen (1).
- 7.02 Der plantes bøgehække i skel mod lege- og opholdsareal og i skel mod læ- og randbeplantning og 40 cm inden for skel mod områdets gangstier (2).
- 7.03 Ingen af de forannævnte hække må nogensinde fjernes uden byrådets samtykke.
- 7.04 Der må kun plantes hække i skellene mellem parceller indbyrdes, dog ikke på byggeliniearealerne langs udstykningsvejene jfr. dog pkt. 7.05.

- (1) Vedligeholdelse af det grønne område (lege- og opholdsareal) samt læ- og randbeplantning vil blive udført ved kommunens foranstaltning og de derved forbundne udgifter vil en gang årligt blive fastsat af byrådet, der vil fordele udgifterne over samtlige parceller inden for området og opkræve beløbet over ejendomsskatterne. Såfremt der senere måtte blive oprettet en grundejerforening vil dette vedligeholdelsesarbejde ved en forhandling med kommunen kunne overgå til foreningen, dog med påtaleret af byrådet.
- (2) De nævnte bøgehække plantes ved kommunens foranstaltning.

- 7.05 Arealet mellem byggelinie og vej-  
skel langs udstykningsvejene til-  
sås med græs, dog tillades mindre  
grupper af træer og prydbuske.
- 7.06 Der må ikke på arealet mellem byg-  
gelinie og vejskel eller langs  
vejskel opsættes stensætning, plan-  
testensmur, hegn eller lignende.
- 7.07 Arealet mellem skel og byggelinie  
må kun anlægges og benyttes som  
prydhave og de øvrige ubebyggede  
arealer, der ikke benyttes som  
gårdsplads eller lignende, må kun  
anlægges og benyttes som have.
- 7.08 I indgangs- og indkørselspartierne  
må ikke anvendes grus-, ral- eller  
asfaltbelægninger.
- 7.09 På arealet mellem vejskel og bygge-  
linie samt på de offentlige veje  
og vendepladser må henstilling af  
campingvogne og erhvervskøretøjer  
ikke finde sted.

§ 8. Forudsætninger for ibrugtagen af  
ny bebyggelse.

- 8.01 Samtlige nye boliger skal tilslut-  
tes fjernvarmeforsyningen fra Sig  
fjernvarmeværk.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug  
før denne tilslutning har fundet  
sted.


§ 9. Servitutter.


- 9.01 De bestemmelser der er overført fra deklarationen tinglyst 19. juli 1978 på matr. nre' 2 b, 4 aa og 5 a Sig by, Thorstrup sogn til nærværende lokalplan vil blive aflyst, hvorimod de øvrige bestemmelser vil blive opretholdt.
- 9.02 De bestemmelser der opretholdes er afsnit V vedrørende "områdets benyttelse", afsnit VII "byggelinier og oversigtsarealer", afsnit VIII "almindelige bestemmelser" og endelig afsnit IX "tinglysning og påtaleret".

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Varde byråd,  
den 3. NOVEMBER 1987.

P.b.v.

  
Chr. Nielsen  
borgmester

  
Arne Bay  
kommunaldir.

Efter at byrådet har vedtaget lokalplanforslaget har det været offentligtgjort i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser. Foranlediget af indsigelse mod lokalplanforslaget har byrådet vedtaget følgen-

de ændringer af det offentliggjorte forslag.

Teksten i § 7, stk. 7.02 erstattes af følgende:

"Der plantes bøgehække i skel mod lege- og opholdsareal og 40 cm inden for skel ved områdets gangstier. I skel mod vest og sydvest for så vidt angår matr. nre. 4 ap og 4 ao plantes uklippet hæk af symphoricarpos (snebær) (2)".

Fodnote til § 7, stk. 7.02 erstattes af følgende:

"De nævnte bøgehække samt hæk af symphoricarpos plantes ved kommunens foranstaltning".

I fodnote til § 7, stk. 7.01 erstattes ordet "parceller" med "boligenheder".

§ 9, stk. 9.02 udgår.

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres samtidig tinglyst på de berørte ejendomme, jfr. lokalplanens § 2.

Varde byråd, den 9. februar 1988

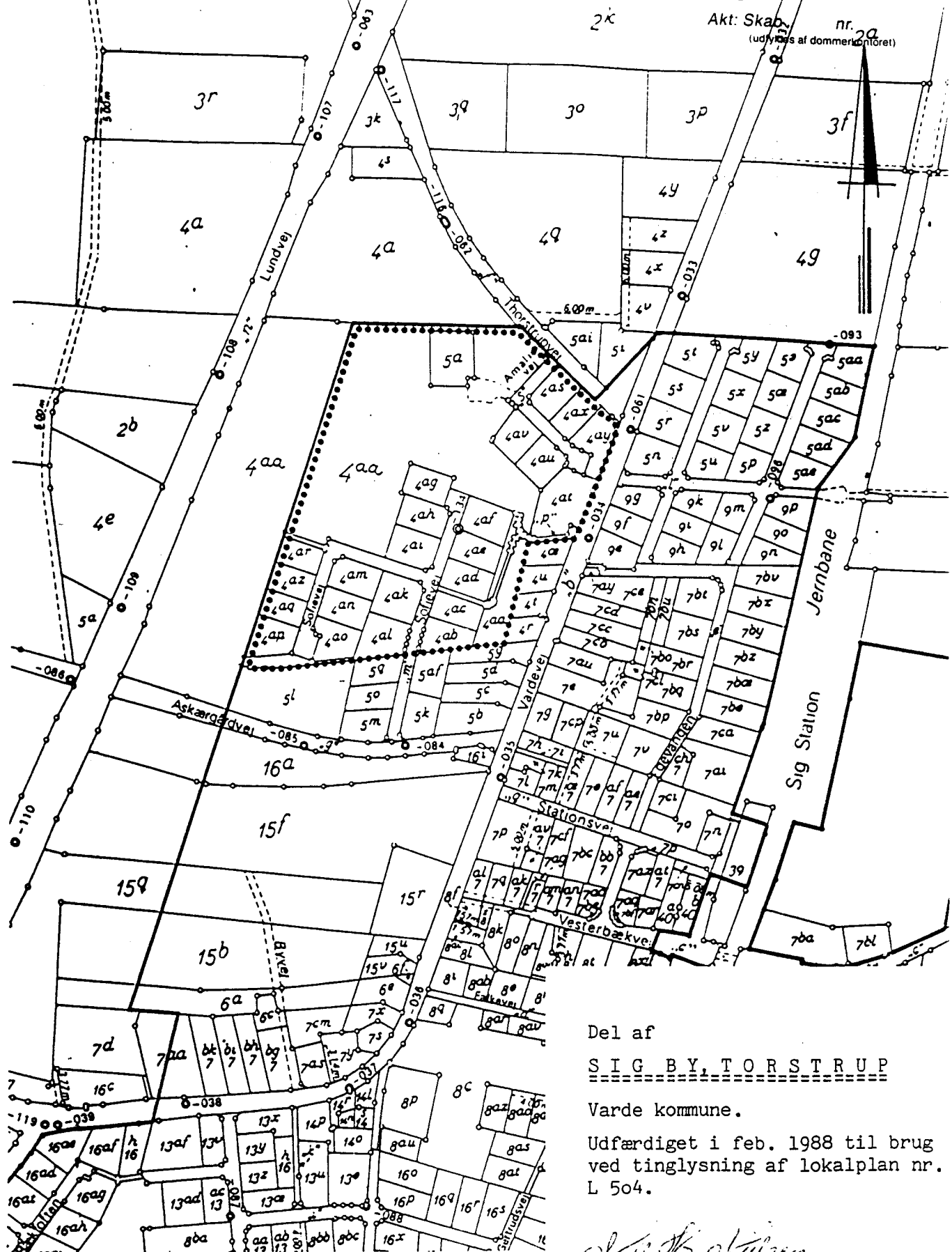
P.b.v.

  
Chr. Nielsen

borgmester

  
Arne Bay

kommunaldirektør



Del af  
SIG BY, TORSTRUP

Varde kommune.

Udfærdiget i feb. 1988 til brug  
 ved tinglysning af lokalplan nr.  
 L 504.

*Arne Skov*  
 Landinspektør.

**KORTBILAG NR. 1**  
 OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

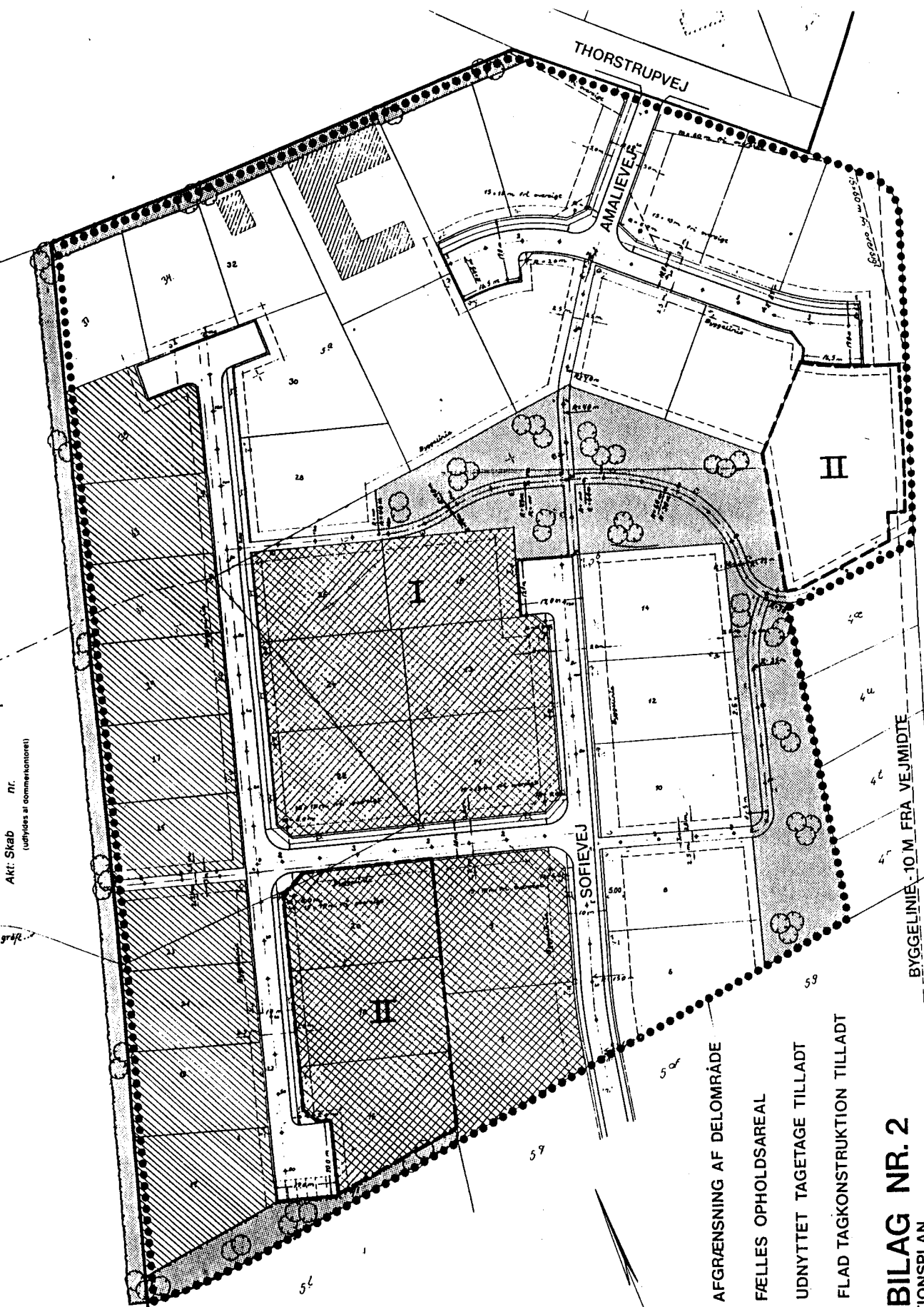
**LOKALPLAN NR. L504**  
 MATR. NR. 4<sup>aa</sup> M.FL. SIG BY

- BYZONEGRÆNSE
- ..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 12.10.87 REV. MÅL 1:4000 JM/IMB TEGN. NR. 8981  
 TEKNISK FORVALTNING-PLANLÆGNINGSADF.-VARDE TLF. (05) 22 07 88  
 Den danske Landinspektørforenings Forlagsvirksomhed Blanketnummer 278A

J.N.  
 1. nr.  
 1413/87.





Akt: Skab nr. (udfyldes af kommunkontoret)

- AFGRÆNSNING AF DELOMRÅDE
- ▨ FÆLLES OPHOLDSAREAL
- ▨ UDNYTTET TAGETAGE TILLADT
- ▨ FLAD TAGKONSTRUKTION TILLADT

### KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L504  
 MATR. NR. 4<sup>aa</sup> M.F.L. SIG BY

●●●●● BYZONEGRÆNSE  
 ●●●●● LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 12.10.87 REV.  
 TEKNISK FORVALTNING - PLANLÆGNINGSADF. - VARDE

MÅL 1:1000 JM/IMB

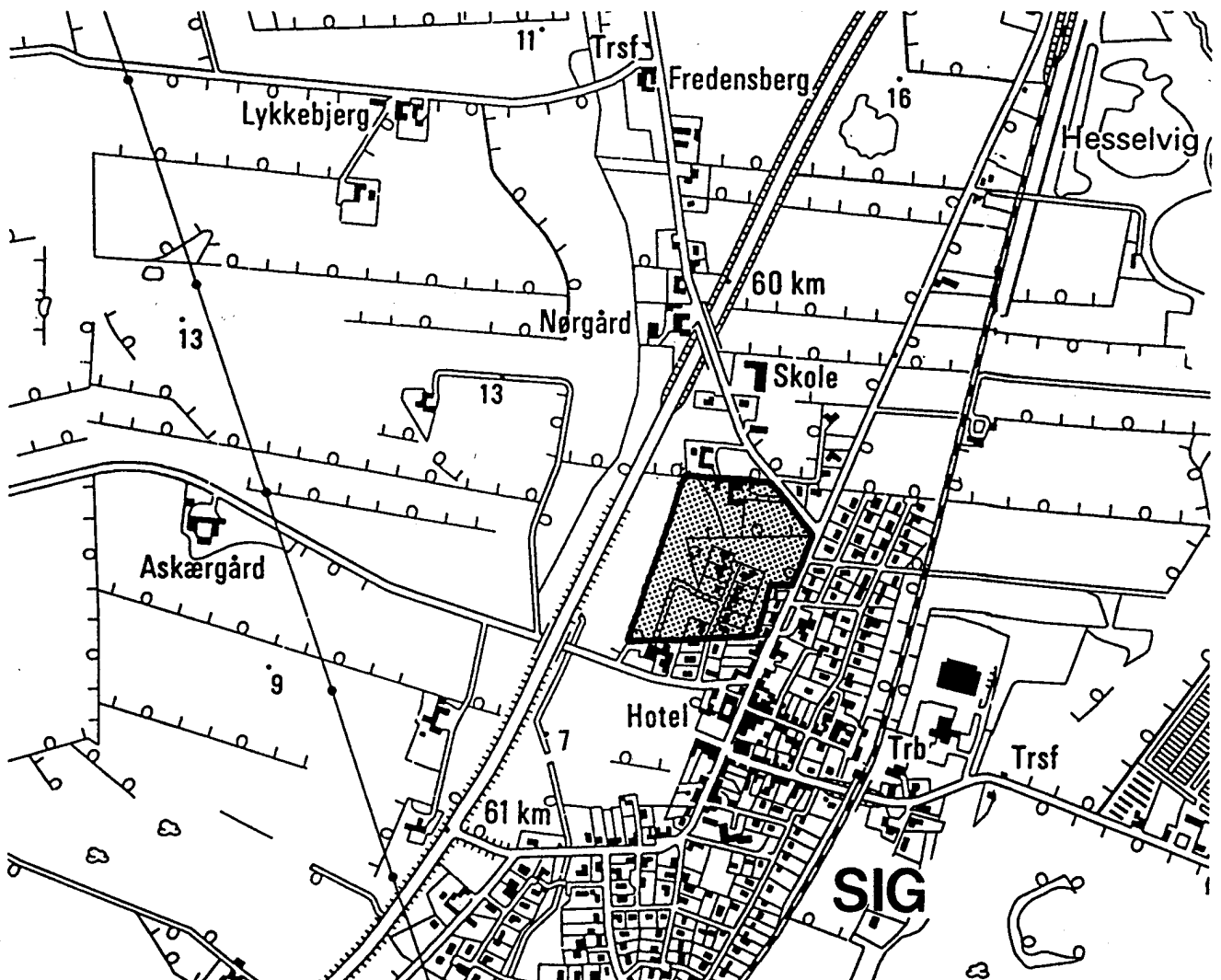
TEGN. NR. 8982  
 TLF. (05) 22 07 88



Varde Kommune

# TILLÆG NR.1 TIL LOKALPLAN NR. L 504

for et område til boligformål  
ved Sofievej og Amalievej i Sig by



Matr. nr. 4 aa m.fl.

Anmelder:

Sig by, Sig

Varde kommune

LANDINSPEKTØRERNE  
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN  
HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN

STEMPELMÆRKE

RETTE I  
VARDE

Retten i Varde

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
D 051397

25 NOV. 1988

0000500.00  
077446 SM

Tillæg nr. 1

til lokalplan nr. L 504 for et område til boligformål ved Sofie-  
vej og Amalievej i Sig by.REDEGØRELSEOmrådet er beliggende ved Sofievej og Amalievej i Sig by og  
omfattet af lokalplan nr. L 504.I lokalplanen fastlægges området til både åben- og tæt lav  
boligbebyggelse.

Lokalplantillæg nr. 1 betyder en ændring af følgende:

- ændring af placeringen af delområde II ved Sofievej
- udvidelse af fælles opholdsareal
- ændring af vejføring
- ændring af udstykning og byggelinier.

Disse ændringer er alle vist på kortbilag nr. 3.

LOKALPLANTILLÆGI henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22.  
juli 1985 med senere ændringer) fastsættes herved følgende  
bestemmelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. L 504:

Kortbilag nr. 2 udgår og erstattes af kortbilag nr. 3.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 10. august 1988

P.b.v.



Chr. Nielsen

borgmester



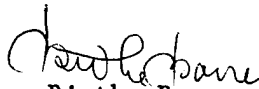
Arne Bay

kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplantillæg endeligt og begæres samtidig tinglyst på matr. nre. 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az og 5a alle af Sig by Thorstrup.

Miljø- og planudvalget på Varde byråds vegne, den 3. november 1988, jfr. byrådets beslutning af 2. november 1982.

P.u.v.

  
Birthe Borre

  
Holger Pedersen

*Landsinspektør*

**INDFØRT I DAGBOGEN  
FOR RETTEN I VARDE**

25.11.88 19565

LYST Thorstrup I, 4aa m.fl. sleske  
AKT. FB-558

*Guarant af udskiftede kuld  
herlægt på aktens.*



Ruth Olesen

ass.

#### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

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

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Justitsministeriets genpart...



**KORTBILAG NR. 1**  
**OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER**  
**LOKALPLAN NR. L504-TILLÆG NR.1**  
**MATR. NR. 4<sup>aa</sup> M.FL.SIG BY**

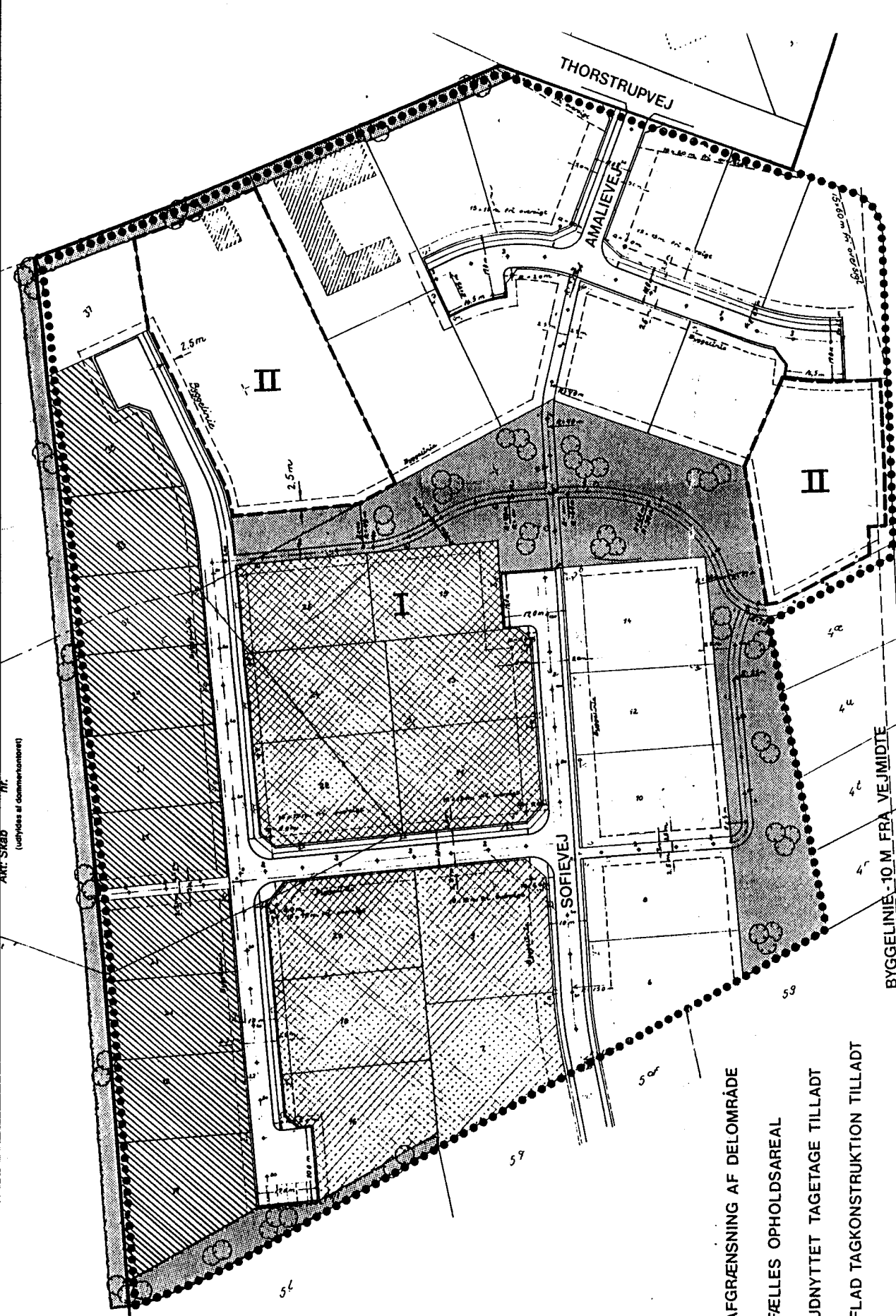
- BYZONEGRÆNSE
- ..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 14.07.88 REV. MÅL 1:4000 JM/IMB TEGN.NR. 9096  
 TEKNISK FORVALTNING-PLANLÆGNINGSADF.-VARDE TLF. (05) 22 07 88

Del af  
SIG BY, TORSTRUP  
 Varde kommune.

Udfærdiget i nov. 1988 til brug ved tinglysning af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. L504.

*Wilsdr. Kulsen*  
 Landinspektør.



ART. SRKB  
(udfyldes af kommentar)

- AFGRÆNSNING AF DELOMRÅDE
- FÆLLES OPHOLDSAREAL
- ▨ UDNYTTET TAGETAGE TILLADT
- ▩ FLAD TAGKONSTRUKTION TILLADT

### KORTBILAG NR. 3

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L 504 - TILLÆG NR. 1

MATR. NR. 4<sup>88</sup> M.FL. SIG BY

●●●●● BYZONEGRÆNSE  
●●●●● LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 14.07.88 REV.

TEKNISSK. FORVALTNING - PLANLÆGNINGSADF. - VARDE

MÅL 1:1000

JM/IMB

TEGN. NR. 9097

TLF. (05) 22 07 88