

LOKALPLAN

08.B11.01

for et område til boliger ved Kilen



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

juni 2006

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 08.B11.01
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGER VED KILEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

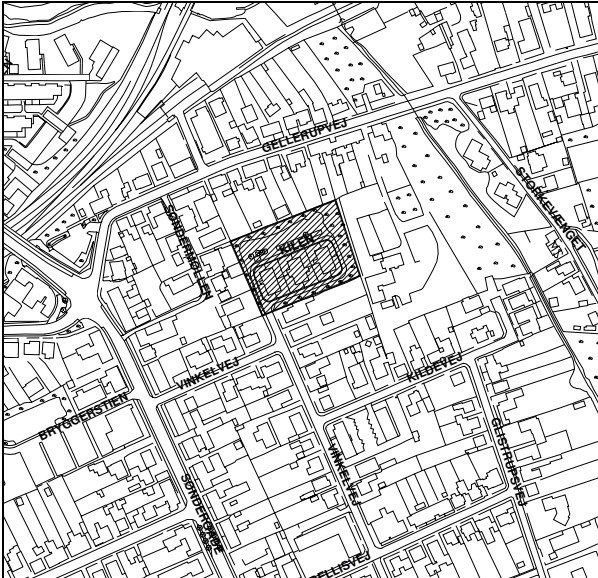
I	REDEGØRELSE	3
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	3
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
1.07	Miljøvurdering	5
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	5
1.09	Museumsloven	6
1.10	Retsvirkninger	6
II	LOKALPLAN	9
§ 1	Lokalplanens formål	10
§ 2	Område og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykning	10
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	10
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8	Ubebyggede arealer	12
§ 9	Tekniske anlæg	12
§ 10	Grundejerforening	13
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning	13
	Vedtagelsespåtegning	13
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Bilag 2: Bebyggelsesplan	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

De eksisterende boliger på Kilen skal nedrives idet boligerne er små og i dårlig stand. Der skal på den baggrund udarbejdes en lokalplan der fastlægger områdets fremtidige anvendelse.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Lokalplanområdet ligger som den nordlige afslutning af Vinkelvej, der er en sidevej til Søndergade.

Arealet ligger tæt på centrum og med kort afstand til indkøbsmuligheder, skole, institutioner mv.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5.700 m², der planlægges anvendt til tæt-lave boliger.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET**1.03**

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til boligformål. De eksisterende boliger er i meget dårlig stand forudsættes nedrevet.

Området ligger som navnet også antyder som en kile bag randbebyggelserne på Gellerupvej og Søndergade. Området fremstår på trods af den centrale beliggenhed som et roligt og grønt område.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**1.04**

Det er lokalplanens formål at sikre, at området fremover kan udnyttes til boligformål, og at den fremtidige bebyggelse tilpasses de omkringliggende områder.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en samlet bebyggelse i form af tæt-lave boliger.

Området ligger som beskrevet som en kile ind bag randbebyggelsen langs Søndergade og Gellerupvej.

Området har ingen visuel forbindelse med forhusbebyggelsen langs Søndergade og der kan derfor opføres bebyggelse i en moderne arkitektur uden dette vil påvirke helhedsindtrykket langs Søndergade.

Lokalplanen er udformet så bebyggelsen kan opføres med tage med ensidig hældning eller sadeltage og med belægning i sorte materialer eller røde teglsten.

For at understrege den bymæssige beliggenhed er lokalplanen udformet, så der stilles krav om at husene opføres i teglsten, dog med mulighed for partier af bræddebeklædning.

Under hensyn til at området er relativt lille og må forventes at blive tæt bebygget, er der fastsat en maksimal bygningshøjde på 5,5 m for bygninger med ensidige taghældning og 7,5 m for byggeri med sadeltag. Boligerne kan opføres i 1½ plan.

Miljørigtigt byggeri

Det anbefales, at ny bebyggelse opføres efter de principper, der er beskrevet i Varde Kommunes vejledning om miljørigtigt byggeri.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1.05

Området er i regionplanen udlagt til byformål, og planen er dermed i overensstemmelse med Regionplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Varde syd - lokalområde 08	
Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.	
Enkeltområde nr. 08 B11	
Områdets status pr. 03.08.2005	Centerområde Byzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt pr. 03.08.2005	
a) Områdets fremtidige anvendelse	Boligformål, offentlige formål, liberale erhverv, mindre butikker til områdets daglige forsyning
b) Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse, institutionsbebyggelse, butiksbebyggelse
c) Max. bebyggelsesprocent Grundstørrelse	Max. 45 % af den enkelte ejendom
d) Max. etageantal Max. bygningshøjde	
e) Bebyggelsens udformning	Max. 1 etage med udnyttet tagetage. Forhusbebyggelsen langs Søndergade opføres som overvejende sluttet bebyggelse, max. 2 etager med udnyttet tagetage
f) Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g) Beplantning og hegn	
h) Særlige bevaringsinteresser	Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med respekt for husets oprindelige materiale og konstruktive udformning
i) Andet	Bebyggelsen tilstræbes placeret således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

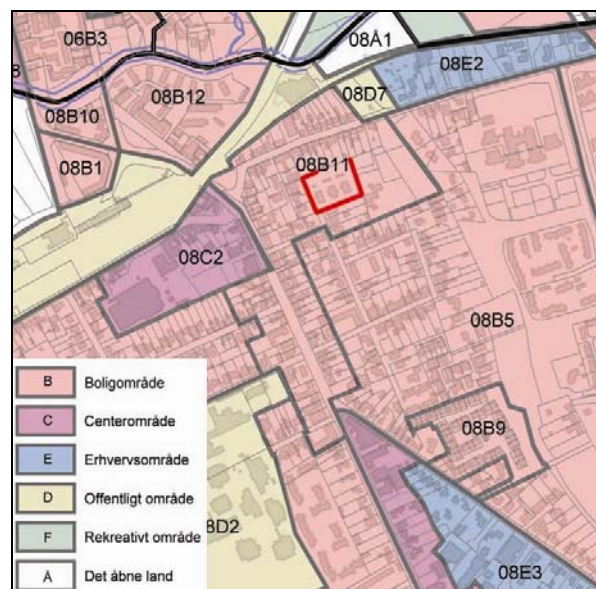
* I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

Der er i offentlighedsperioden ikke indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.06

Området indgår i rammeområde 08.B11 i kommuneplan 2004-2016. Området er udlagt til boligformål og lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanen.



1.07

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 4, stk. 2, skal der ved afgørelse af, om en plan eller et program må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, tages hensyn til kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af planens indvirkning på miljøet, jf. lovens bilag 2.

Planlægningen omfatter et mindre område, der allerede benyttes til boligformål.

Det er på den baggrund vurderet, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af bestemmelserne og miljøvurdering af planer og programmer.

1.08

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Arealet ligger i byzone og fastholdes som sådan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal iht. kommunens varmeplanlægning forsynes med fjernvarme fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vinkelvej. Veje internt i området anlægges som privat fællesvej.

Museumsloven**1.09**

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.

I henhold til Museumsloven skal Varde Museum i forbindelse med lokalplanforslag eller inden der gennemføres bygge- eller anlægsarbejde såfremt de bliver anmodet herom foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol eventuelt med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse om hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelse inden der gennemføres et anlægs- eller byggearbejde. Ønsker bygherre en arkivalisk kontrol skal der rettes henvendelse til:

Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde.

RETSVIRKNINGER**1.10**

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 i henhold til planlovens § 19 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 § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 08.B11.01 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGER VED KILEN

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for et attraktivt, bynært boligområde.
- at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav byggeri i max 1½ etage.
- at bebyggelsen fremstår med en ensartet arkitektur.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.144 gg, Varde Markjorder. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Området må benyttes til tæt-lav bolig bebyggelse.

§ 4 Udstykning**4.01**

Området bebygges samlet efter en af byrådet godkendt plan og kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD**5.01**

Lokalplanens område vejbetjenes med én fælles vejadgang fra Vinkelvej. Veje internt i område anlægges med en minimumsbredde på 5 m hvoraf min 4 m befæstes som fælles køre, cykel og gangareal. ½ m på hver side af vejen anlægges med græsarmering el.lign. kørefast belægning

5.02

Der anlægges min 1½ p-plads pr. boligenhed.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage.

Bygningernes højde må højst være 6,5 m over terræn.

Afstanden fra terræn til skæring med tagfladen må ikke være over 3,5 m.

Opføres bygningerne med ensidig taghældning tillades dog facadehøjde på 5,5 m og en max. Bygningshøjde på 5,75 m over terræn.

Tæt-lav bebyggelse**Grønne områder****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN****Generelt**

Carporte/garager og lignende skal indarbejdes i bebyggelsesplanen og tilpasses områdets arkitektoniske helhed. Der kan ikke efterfølgende gives tilladelse til opførelse af garager, carporte, cykelskure mv.

Terrænreguleringer på over 0,25 m skal godkendes særskilt af byrådet

Bygningerne placeres efter det på kortbilag 2 viste princip.

6.02

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 35 %.

6.03

Der skal udlægges fællesarealer på ca. 500 m², og bebyggelsen skal omkranses af et beplantningsbælte.

7.01

Bebyggelsen skal fremstå med en ensartet arkitektur.

Ydervægge skal fremstå som blank eller vand-skuret teglmur. Der tillades partier med brædebeklædning eller ikke skinnede metaller som fx zink, kobber eller stål.

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

Carporte/garager skal placeres i tilknytningen til boligen og indgå som en del af Tagbeklædning på små bygninger herunder carporte/garager skal være ens. Opføres boligbebyggelsen med tegltage kan carporte/garager dog anlægges med tagpap.

Tagrender og nedløb udføres i metal.

7.02

Evt. udestuer og overdækkede terrasser o.lign skal indarbejdes i byggeriets arkitektur. Der kan ikke senere gives tilladelse til opførelse af bygningsdele der ikke indgår i

7.03

Anvendelse af PVC er ikke tilladt. Såfremt der anvendes imprægneret træ skal imprægnering være miljøvenlig. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer anvendes bly- og halogenfire materialer.

7.04

Skiltning må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Der skal for lokalplanområdets ubebyggede arealer udarbejdes en samlet plan for beplantning, belysning, belægning m.m. der skal godkendes af Byrådet.

8.02

Udendørs oplagring eller henstilling af køretøjer, lastbiler og andre arbejdsvogne, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

Campingvogne, lystbåde og lignende må ikke opstilles på veje, stier og fællesarealer.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Samtlige boligbebyggelser skal forud for ibrugtagning tilsluttes varme-, vand-, og spildevandsforsyning.

9.02

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til gældende regulativ.

Adgangen hertil skal være med fast belægning i mindst 1 meters bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

9.03

Der må ikke opsættes private antenner, herunder parabolantener udendørs på bygninger.

Eventuelle parabolantener må ikke opsættes nærmere end skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn på den side af bygningen, som vender væk fra adgangsvejen.

§ 10 GRUNDEJERFORENING**10.01**

Inden for området skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

10.02

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

10.03

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af Byrådet og tinglyses på de berørte ejendomme.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGELSE**11.01**

Ny bebyggelse skal tilsluttes vand- kloak og fjernvarmeforsyning og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 4. juli 2006


Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.



Sten Lund
Kst. Kommunaldirektør

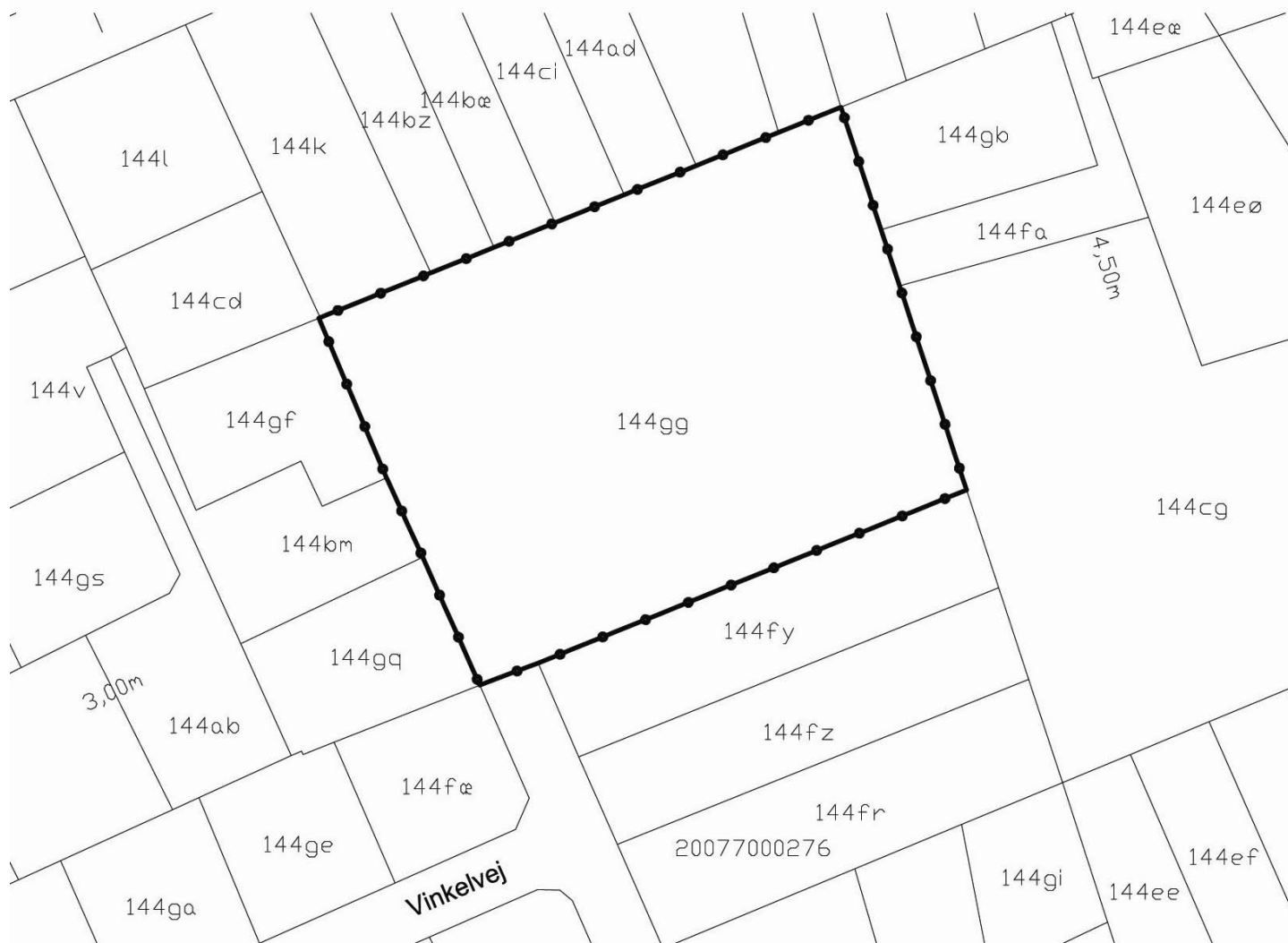
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 144 gg Varde Markjorder

Varde Byråd, den 3. oktober 2006


Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.


Sten Lund
Kst. kommunaldirektør



Kortbilag 1

Lokalplan nr. 08.B11.01

Oversigtskort med matrikelgrænse

-  Lokalplangrænse
- Ejerlav: Varde markjorder



*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

V 408

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 144 GG, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Salt-Con Bygge-og Ejendomsselskab ApS

Lyst første gang den: 03.11.2006 under nr. 31506

Senest ændret den : 03.11.2006 under nr. 31506

Rids på akten.

Retten i Varde den 06.11.2006



Anne Nielsen