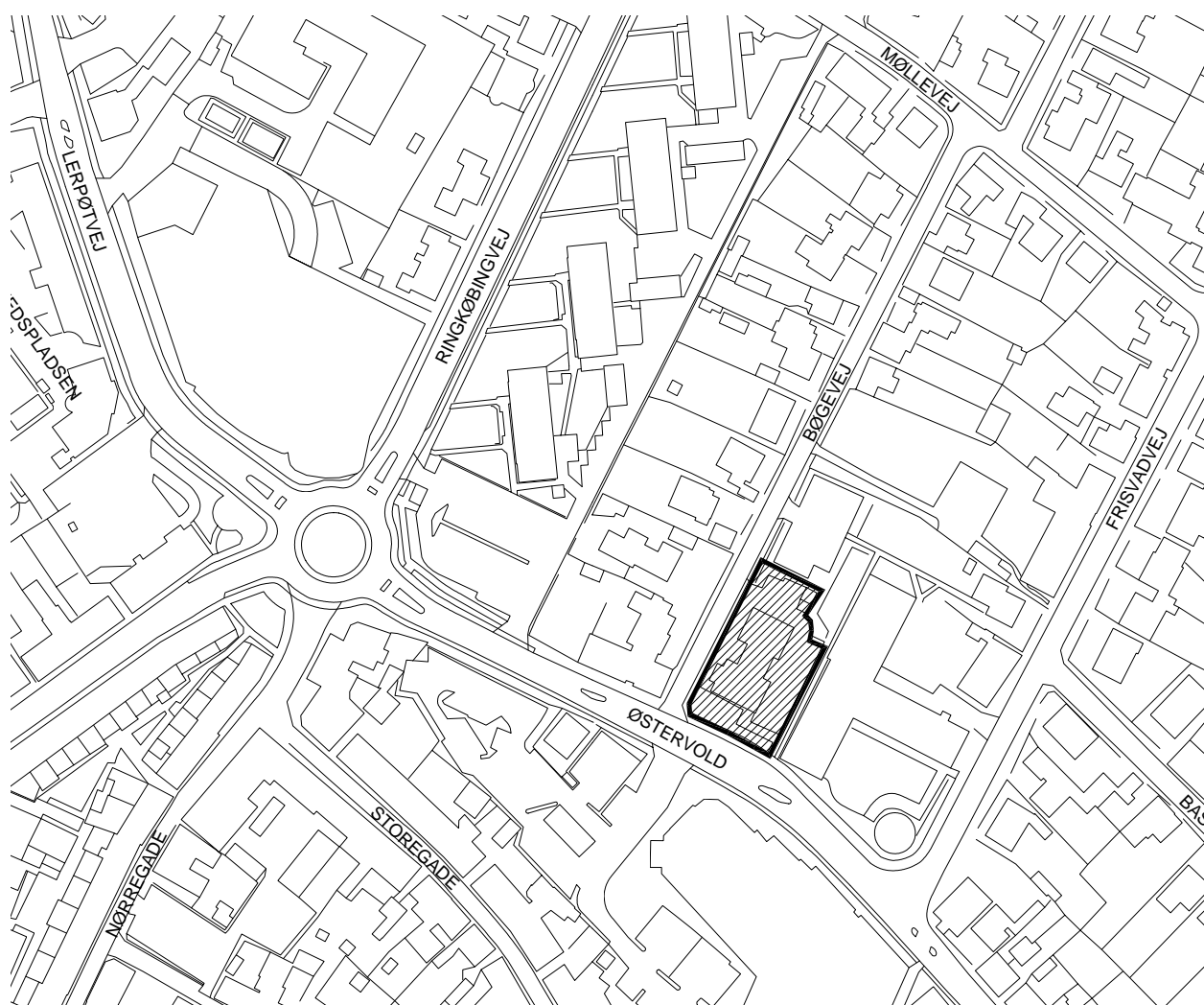


LOKALPLAN

07.D4.01

For et område ved Østervold/Bøgevej Varde til boligformål og liberale erhverv



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

December 2006

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.D4.01
FOR EJENDOMMEN BØGEVEJ 2 I VARDE BY

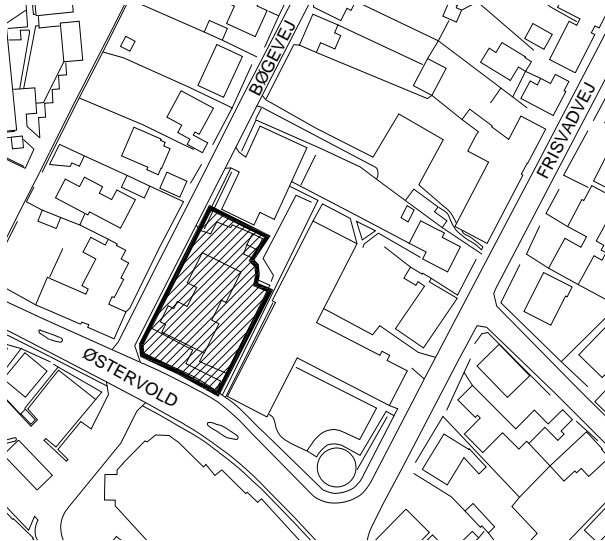
INDHOLDSFORTEGNELSE

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	4
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
1.07	Miljøvurdering	5
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	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	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 10	Ophævelse af lokalplan	13
§ 11	Retsvirkninger	13
	Vedtagelsespåtegning	14
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Bilag 2: Eksisterende forhold	
	Bilag 3: Fremtidige forhold	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er en konkret ansøgning om opførelse af en 2-etagers ejendom indeholdende liberalt erhverv samt boliger på grunden Bøgevej 2, Varde.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed

1.02

Området Bøgevej 2, Varde er beliggende i centrum af Varde by med matr. nr.: 146 C, Varde Markjorder. Området afgrænses af Bøgevej mod vest, Østervold mod syd, plejehjemmet "Svane-parken" mod øst og parkeringsarealer mod nord.

Beliggenhed fremgår af kortskitsen.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

Lokalplanområdet set fra sydvest

1.03

Området omfatter ejendommen Bøgevej 2 og det samlede grundareal er ca. 1.450 m². Grunden er bebygget med en erhvervsjendom i et plan med et bruttoetageareal på 300 m² og med parkeringsområde mod øst og nord.

Store dele af de ubebyggede arealer er forsynet med fast belægning. Der er indkørsel til ejendommen fra Bøgevej.

Området er i dag omfattet af Lokalplan L626 samt lokalområde 07.D4 i Kommuneplan 2004-2016 for Varde Kommune.

Området er beliggende i byzone.

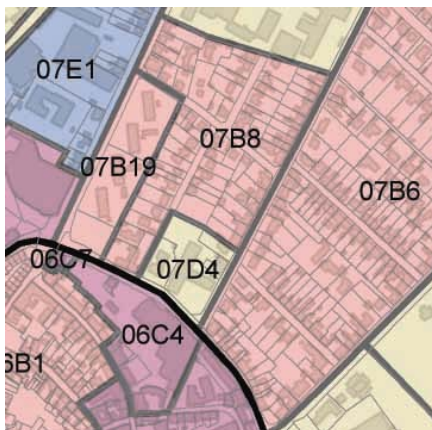
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



Illustration af mulig ny bebyggelse. Illustrationen skal alene ses som et eksempel.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN



Udsnit af rammekort fra Kommuneplan 2004-2016

B	Boligområde
C	Centerområde
E	Erhvervsområde
D	Offentligt område

1.04

Lokalplanens formål er:

At åbne mulighed for at anvende området til boliger og liberalt erhverv i en attraktiv bebyggelse, der fremtræder som en arkitektonisk helhed også i forhold til omgivelserne.

1.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionalplan 2012 og forslag til Regionplan 2016.

1.06

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 07 D4.

Lokalplanen afviger fra kommuneplanen mht. områdets anvendelse. Kommuneplan 2004-2016 udlægger området til offentligt formål: Plejehjem, kollektive boliger samt liberale erhverv. Det er et ønske, at lokalplanområdet skal kunne anvendes til liberale erhverv såvel som boliger.

Ved kommuneplantillæg nr. 21 ændres anvendelse fra offentligt formål: Plejehjem, kollektive boliger og liberale erhverv til:

- Offentligt formål: Plejehjem og kollektive boliger,
- Liberalt erhverv,
- Boliger.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2004 – 2016 vedtages, se næste side.

Tillæg nr. 21 til "Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 07

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

Enkeltområde nr. 07.D4

Områdets status pr. 05.12.06	Område til offentlige formål Byzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 05.12.06	Lokalplan L626 Lokalplan 07.D4.01

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlige formål: Plejehjem og kollektive boliger Liberale erhverv Boligformål
b. Bebyggelsens art.	Institutionsbebyggelse Administrationsbebyggelse Boliger
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 70 % af rammeområdet under ét
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 2 etager
e. Bebyggelsens udformning.	Det tilstræbes, at ny bebyggelses ydre fremtræden afpasses efter eksisterende bebyggelse
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Ved nybyggeri skal der etableres: <ul style="list-style-type: none"> • Min. 1 p-plads pr. bolig • Min. 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til liberale erhverv
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	Bevaring i området som anført i lokalplan L626. Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med respekt for husets oprindelige materialer og konstruktive udformning.
i. Andet.	

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)

1.07

Varde Kommune har gennemført en miljøscreening, og det vurderes på baggrund heraf, at lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet og at planen derfor ikke skal miljøvurderes.

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.08

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan L626, der ophæves for så vidt angår den del, som nærværende lokalplan omhandler.

Zonestatus

Området er beliggende og forbliver i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling. Ifølge forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt er lokalplanområdet indeholdt i et nitratfølsomt indvindingsområde for drikkevand.

Spildevandsplan

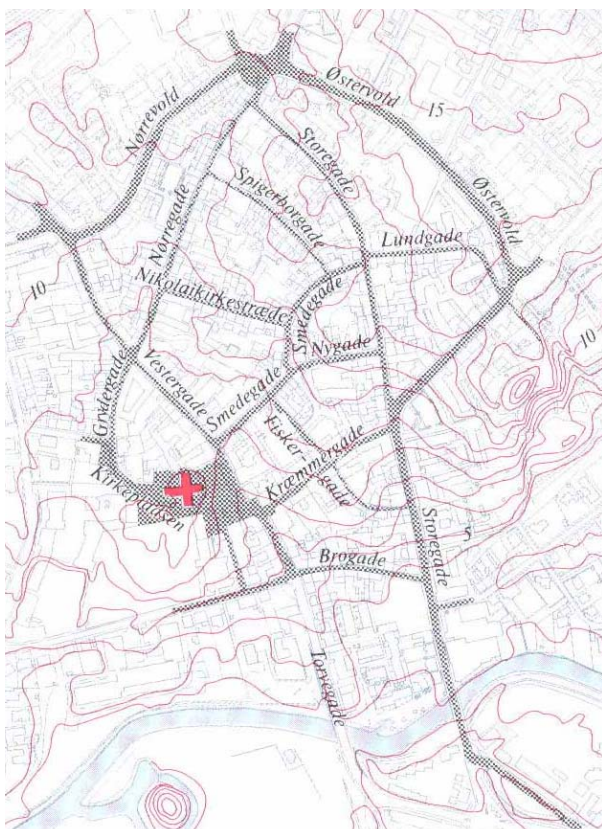
Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Spildevand ledes til Varde rens anlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmforsynes fra Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Kommuneatlas

Lokalplanområdet grænser op til Varde bys gamle gadenet, jf. kommuneatlas Varde og kortudsnittet til venstre.



Bevaringsværdige sammenhænge i Varde Bymidte. Udsnit fra Kommuneatlas Varde.

	<i>Dominerende bygningsværk</i>
	<i>Markant rumskabende bebyggelse</i>
	<i>Højdekurver</i>
	<i>Sigtelinie</i>
	<i>Udsigt</i>
	<i>Enkelttræ/Trærække</i>
	<i>Skov/Plantage/Krat</i>
	<i>Vej/Gade/Plads</i>
	<i>Jernbane</i>
	<i>Vand</i>

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra Bøgevej som hidtil, dog med ændrede oversigtarealer, som vist på kortbilag 3.

Støjbeskyttelse

Det skal sikres, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Skiltning

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte."

Servitut

Lokalplanområdet er omfattet af dokument om oversigt m.v., byggelinier m.v., skel/byggeretligt skel m.v. tinglyst den d. 21. februar 1973, der er en offentlig servitut for matrikel 146 c og 146 d. Lokalplanforslaget er i strid med to af servitutens bestemmelser henholdsvis et oversigtsareal på 15 x 50 m, hvor Bøgevej tilsluttes Østervold samt en byggelinie på 5 m langs Bøgevej.*

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.

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.

*Det kan forventes en aflysning af de bestemmelser i servituten, som lokalplanforslaget strider imod efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

*Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.D4.01 FOR EJENDOM-
MEN BØGEVEJ 2 I VARDE BY.

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**

Lokalplanen har til formål:

- **at** åbne mulighed for etablering af boliger samt liberale erhverv i området,
- **at** sikre en attraktiv bebyggelse, der fremstår som en materialemæssig og arkitektonisk helhed og i harmoni med omgivelserne.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr.146c, Varde Markjorder.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Området må anvendes til:

- Liberalt erhverv.
- Boliger.

§ 4 Udstykning**4.01**

Yderligere udstykning må ikke finde sted bortset fra mindre skelreguleringer m.v. og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

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

Ejendommen skal vejbetjenes fra Bøgevej som vist på kortbilag 3.

5.02

Til ny bebyggelse og ændret anvendelse skal der anlægges parkeringspladser i følgende omfang:

- Min. 1 parkeringsplads pr. bolig.
- Min. 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til liberale erhverv.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70 %, og bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt. Mindre småbygninger som garager, carporte o.l. må dog placeres udenfor byggefeltet.

6.02

Bebyggelsen må opføres i 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Højder måles ud fra grundens middelkote (niveauplan).

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*Udformning af bebyggelsen skal godkendes af Byrådet

*Udformningen af bebyggelsen skal godkendes af Byrådet

6.03

Bebyggelse skal minimum opføres:

- 1,5 meter fra skel mod Bøgevej,
- 15 meter fra nord/sydgående bygning på matr. 146d, Varde Markjorder,
- 5 meter fra skel mod Østrevold.

Garager, carporte og skure skal overholde bestemmelserne i Bygningsreglementet.

6.04

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 meter i forhold til eksisterende terræn.

7.01

Den enkelte bygning samt den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur, materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed*.

7.02

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur. I facaden kan indgå mindre partier af zink, kobber, stål, glas og træ.

Skure, carporte og garager o.l. kan dog udføres i brædder eller glatte ikke-reflekterende metalplader såfremt, at det passer ind i den arkitektoniske helhed*.

7.03

Taghældning skal være mellem 15 og 20 grader. Skure, carporte og garager o.l. skal udføres med fladt tag eller have taghældning som hovedbygning.

7.04

Tage skal beklædes med rødt vingetegl (gl. dansk model) eller sort skifer.

Skure, carporte og garager o.l. skal tækkes med tagpap. Udføres disse bygninger med taghældning kan taget udføres med tagpap evt. med lister.

7.05

Tagrender og nedløb udføres i zink.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

* Altaner og tagterrasser med gode opholdskvaliteter kan medregnes til de i § 8.03 nævnte opholdsarealer. Udlæg af opholdsarealer ved erhvervsbebyggelser for virksomhedens ansatte skal være anvendelige.

7.06

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. De enkelte skilte skal være ensartede i udformning, farveholdning og design.

Skiltning skal begrænses til et minimum og være i overensstemmelse med hovedreglerne for skiltning i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte."

Der må ikke opsættes vimpler, polygonskilte eller flag.

7.05

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej.

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

Parabolantenner må max. have en diameter på 1 meter.

Parabolantenner må ikke placeres højere end bygningens tagfod.

8.01

Hegn i skel må kun udføres som levende hegn med en max. højde på 1,80 meter.

8.02

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og vedligeholdes af grundejerne.

Der skal udarbejdes en belynings-, belægnings- og beplantningsplan, der skal godkendes af Byrådet.

8.03

I forbindelse med nybyggeri skal der indrettes opholdsarealer* på minimum 25 % af boligetaagearealet og minimum 10 % af erhvervsetagearealet.

8.04

Udendørs opholdsarealer skal overholde støjniveau kravene i Miljøstyrelsens vejledning, hvilket for boliger er 55 dB(A) og for liberale erhverv 60 dB(A).

*Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Kommunes Forsyningsafdeling. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads/er med Forsyningsafdelingen.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

§ 11 RETSVIRKNINGER

8.05

Der skal udlægges areal til indretning af plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer. Placering, indretning og adgang til standpladsen skal ske i henhold til gældende affaldsregulativ*

9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes varme, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er indrettet plads til opsamling af affald for hver ejendom, jf. § 8.05.
- Der er etableret opholdsarealer svarende til § 8.02 og § 8.03.
- Der ved målinger eller beregninger er godtgjort, at de i § 8.04 gældende støjkrav kan overholdes.

10.01

Lokalplan L626 for et område ved plejehjemmet "Svaneparken" i Varde By ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

11.01

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 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

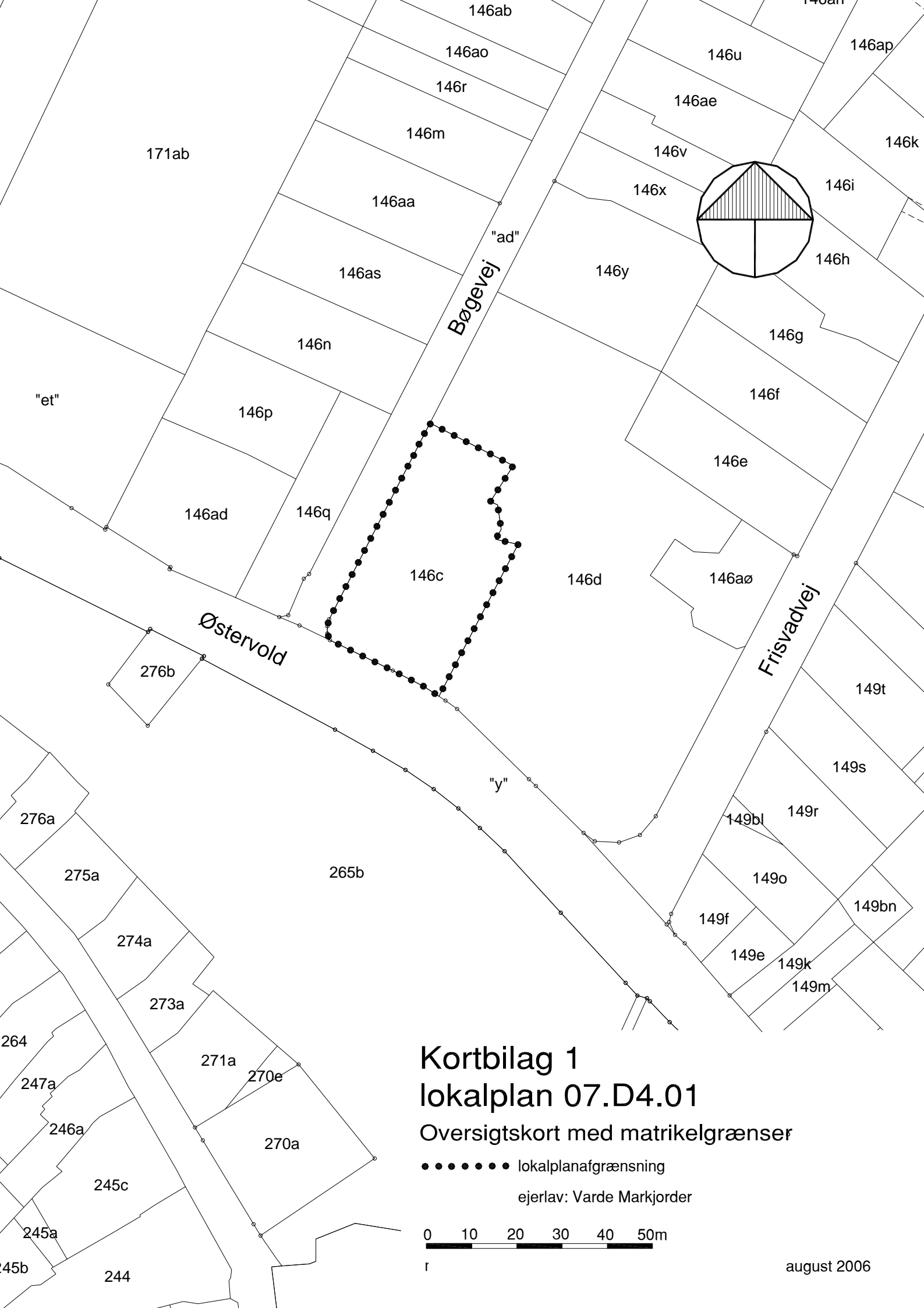
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 146c, Varde Kommune.

Varde Byråd, d. 5. december 2006.


Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.


/ Sten Lund
Kst. kommunaldirektør

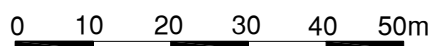


Kortbilag 1 lokalplan 07.D4.01

Oversigtskort med matrikelgrænser

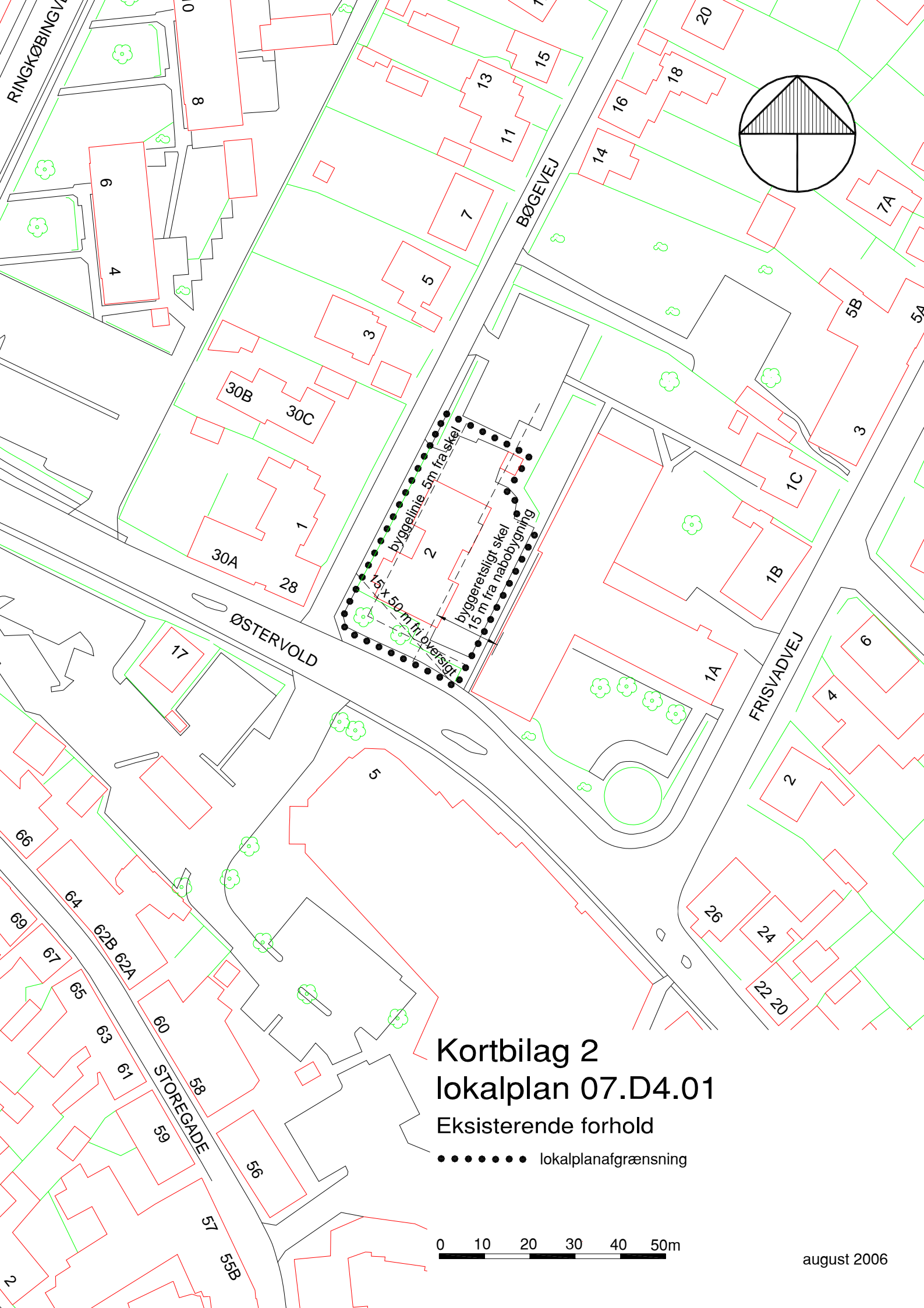
••••• lokalplanafgrænsning

ejerlav: Varde Markjorder



r

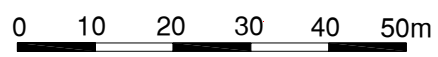
august 2006

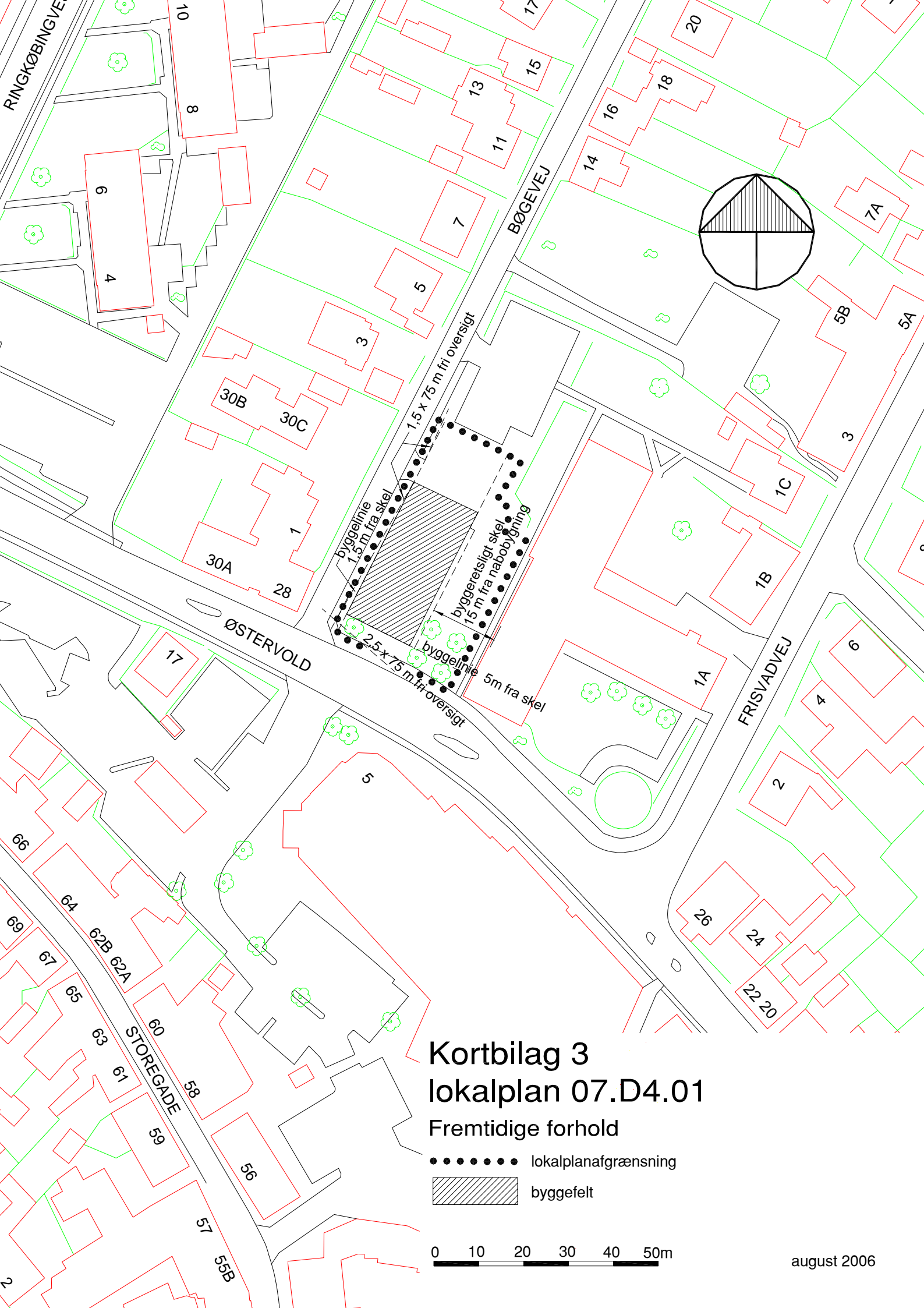


Kortbilag 2 lokalplan 07.D4.01

Eksisterende forhold

••••• lokalplanafgrænsning





Kortbilag 3 lokalplan 07.D4.01

Fremtidige forhold

- lokalplanafgrensning
- byggefelt

