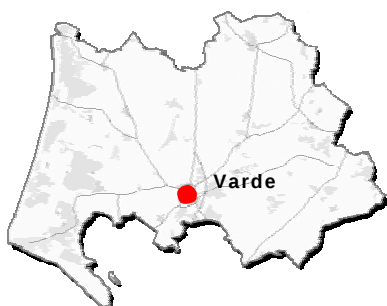


Lokalplan 19

FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL VED
PRAMSTEDVEJ I VARDE



Varde Kommune
februar 2008



Baggrund

Byrådet ønsker med lokalplan 19 at udvide anvendelsesbestemmelserne for området med henblik på, at åbne mulighed for placering af skoletandlægeklinik, ungdomsskole, skolesundhedstjenesten og lignende.

Offentlig høring

Lokalplanen har været offentliggjort fra 13. november 2007 til den 9. januar 2008. Der var ved offentlighedsperiodens udløb ikke kommet indsigelser. Byrådet vedtog lokalplanen endelig den 5. februar 2008 lokalplanen med tilføjelse "skolesundhedstjenesten" i anvendelsesbestemmelsen

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	3
EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD	3
FORHOLD TIL REGIONPLAN 2016.....	4
FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	5
FORHOLD TIL ØVRIGE PLANER	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	6
MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	7

II BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2 LOKALPLANENS AFGRÆNS-	8
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4 UDSTYKNING.....	9
§ 5 VEJE OG PARKERING	9
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG.....	9
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREM-	9
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUG-	10
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	10
§ 11 RETSVIRKNINGER	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12

III KORTBILAG

Kortbilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser

Kortbilag 2: Administrationskort

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**EKSISTERENDE FORHOLD****LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD****1.01**

Byrådet ønsker med nærværende lokalplan at udvide anvendelsesbestemmelserne for området med henblik på, at åbne mulighed for placering af skoletandlægeklinik, ungdomsskole, skolesundhedstjenesten og lignende.

2.03

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 0.5 ha. Bebyggelsen består af fire lænehuse med saddeltag. Facader er opført i røde teglsten og taget er tækket med røde vingetegl. Området fremtræder med en grøn skovagtig karakter af buske og solitære træer.

Områdets anvendes i dag til skolefritidsordning, spejdercenter og ungdomsskole.

2.04

Formålet med denne lokalplan er, at udvide anvendelsesbestemmelserne for området. Nuværende bestemmelser for området fastlægger anvendelsen til offentlige formål i form af spejdercenter og skolefritidsordning.

Lokalplanen åbner endvidere mulighed for, at anvende området til skoletandlægeklinik, ungdomsskole, uddannelsesmæssige og administrative formål.

Der fastlægges endvidere retningslinier for bebyggelsens placering, materialevalg og bevaring af eksisterende beplantning.

FORHOLD TIL REGIONPLAN 2016**1.05****Egnscenter**

Varde er i regionplanen udpeget som egnscenter. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for udbygning af egnscentrene.

Kirkeomgivelser

I henhold til forslag til Regionplan 2016 må der inden for den på hosstående skitse viste afgrænsning i forhold til Sct. Jacobi Kirke kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v. der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Idet lokalplanen ikke åbner mulighed for yderligere bebyggelse men alene åbner mulighed for en udvidelse af anvendelsen af området vil det ikke påvirke oplevelsen af kirken.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg 36 til

"Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune Varde nord - lokalområde 07

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

Enkeltområde nr. 07 D19	
Områdets status pr. 05.02.2008	Område til offentlige formål
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægter pr. 05.02.2008	Lokalplan 19 for en del af området
a) Områdets fremtidige anvendelse	Offentlige formål i form af spejdercenter, skolefritidsordning, ungdomsskole, skoletandlægeklinik, skolesundhedstjenesten uddannelsesmæssige og administrative formål
b) Bebyggelsens art	Bebyggelse til brug for skoletandlægeklinik, skolefritidsordning, ungdomsskole, uddannelsesmæssige og administrative formål, skolesundhedstjenesten, spejderhus o.l. samt mindre bygninger i tilknytning hertil.
c) Max. bebyggelsesprocent Grundstørrelse	Max. 25 % af rammeområdet under ét
d) Max. etageantal Max. bygningshøjde	Max. 1½ etage
e) Bebyggelsens udformning	
f) Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g) Bepantning og hegn	Ekisterende bepantning bevares i størst mulig udstrækning
h) Særlige bevaringsinteresser	
i) Andet	Det skraverede areal overføres til byzone

FORHOLD TIL ØVRIGE PLANER

2.05

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, hvorfor der er udarbejdet tillæg 36 til Kommuneplan 2004 – 2016 gl. Varde Kommune. Kommuneplantillæggets retningslinier for området fremgår af hosstående rammebestemmelser.

Ved kommuneplantillæg nr. 36 udvides anvendelsesbestemmelserne for området til skoletandlægeklinik, ungdomsskole, skolesundhedstjenesten, uddannelsesmæssige og administrative formål.

2.06

Lokalplan

Der er tidligere udarbejdet lokalplan L 612 samt tillæg 1 til lokalplanen. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til spejdercenter og skolefritidsordning.

Kommuneatlas

Bebyggelsen i lokalplanområdet er ikke registreret i kommuneatlas Varde.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevand ledes til Varde renseanlæg.

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.

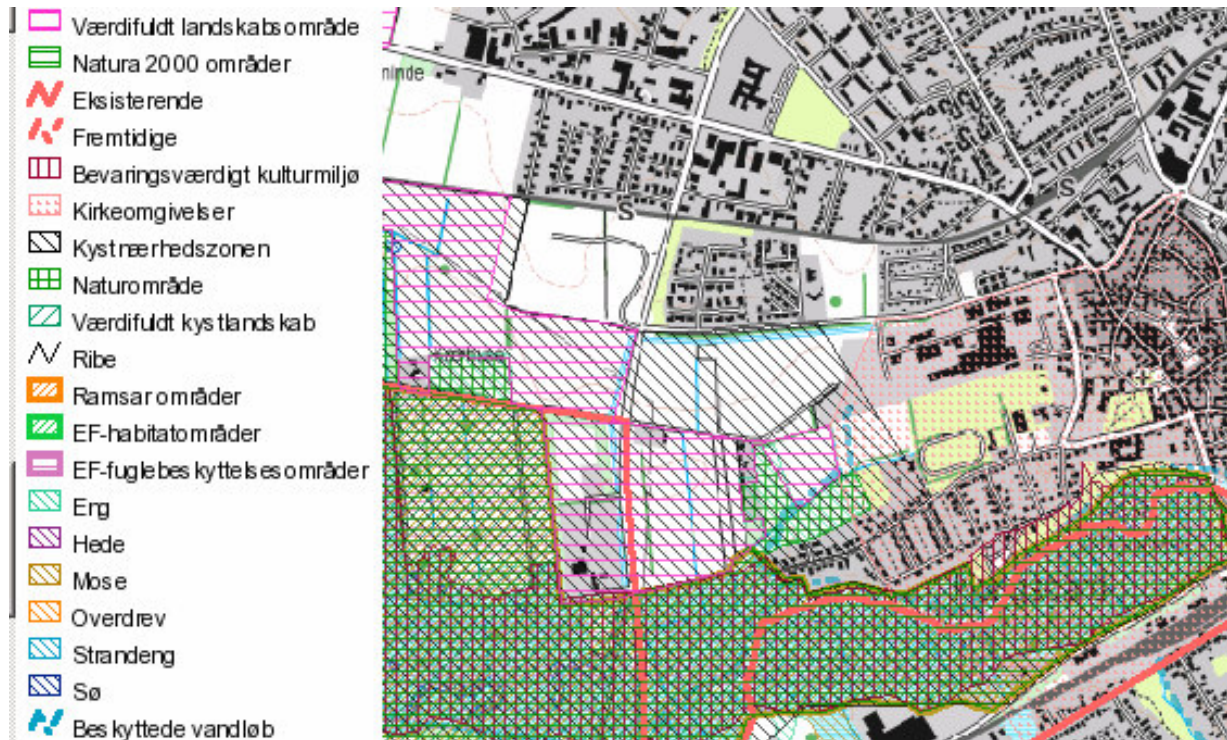
**Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde*

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.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Den overvejende del af lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. I henhold til planlovens § 16, stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for yderligere bebyggelse inden for området og påvirker derfor ikke kystzonen yderligere.



MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

***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 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.

2.08

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 samt tillæg 35 til kommuneplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planerne derfor ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2.

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

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**§ 2 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****LOKALPLAN 19****FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL VED PRAMSTEDVEJ I VARDE**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1.01

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål som skoletandlægeklinik, ungdomsskole, spejdercenter, skolefritidsordning, skolesundhedstjenesten, uddannelsesmæssige og administrative formål,
- at området fremtræder med en grøn karakter,
- at fastlægge principiel placering af bebyggelse med henblik på, at sikre en hensigtsmæssig placering af bebyggelsen,
- at sikre beplantning mod det tilgrænsende boligområde.

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, omfatter matr. nre 6^p og 6^s samt dele af matr. nre 1^a, 6^c, 6ⁱ og 6^h Kongsgård, Varde Jorder samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 30. oktober 2007 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

2.02

Området er beliggende i byzone og vil forblive i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål som skoletandlægeklinik, ungdomsskole, spejdercenter, skolefritidsordning, skolesundhedstjenesten, uddannelsesmæssige og administrative formål.

§ 4 Udstykning**4.01**

Der må ikke ske udstykninger inden for området.

§ 5 VEJE OG PARKERING**5.01**

Området vejbetjenes af 6 m bred vej fra Pramstedvej

5.02

Der udlægges parkeringsareal som vist på kortbilag 2.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.

6.02

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

6.03

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8.5 m over terræn

6.04

Bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste bebyggelsesplan. Der kan endvidere opføres redskabsskure og lignende.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01**

Bygningers ydervægge må kun opføres i blødstrøgne røde teglsten. Redskabsskure og lignende kan opføres i brædder som en på to eller klink.

7.02

Tage skal udføres med en hældning, hvis vinkel med vandret plan er mellem 40 og 55 grader.

**Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de tre nævnte farvekoder, samt med eksempel på gl. dansk vingetegl.*

***Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

7.03

Tage skal tækkes med røde vingetegl. Redskabskure og lignende kan tillades tækket med sort tagpap.

Tage på hovedbygningerne skal beklædes med rød vingetegl, model gl. dansk, der opfylder følgende

- NCS-farvekode*:
 - 3050 Y60R eller
 - 4040 Y70R eller
 - 3040 Y70R

- Glans** < 5:

Naturtegl, der er helmat og uden overfladebehandling.

8.01

Området skal fremtræde med en grøn karakter og eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang søges bevaret.

8.02

Der må inden for området ikke foretages terrænreguleringer.

8.03

Langs matr. nr. 6^c's østskel samt bagskelene af boligparcellerne der grænser op til lokalplanområdet, opsættes et 1 m højt trådhegn og der plantes levende hegn.

8.04

Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

9.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv vand-, varme- og spildevandsforsyning.

Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

10.01

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan L 612 for et spejdercenter ved Pramstedvej i Varde by samt tillæg 1 til lokalplan L 612.

§ 11 RETSVIRKNINGER**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 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.

Det område, der omfattes af Lokalplan 1, Varde Kommune, udlægges til både offentlige formål og boliger. Det betyder, at ejeren efter § 48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

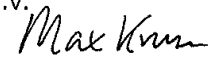
I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

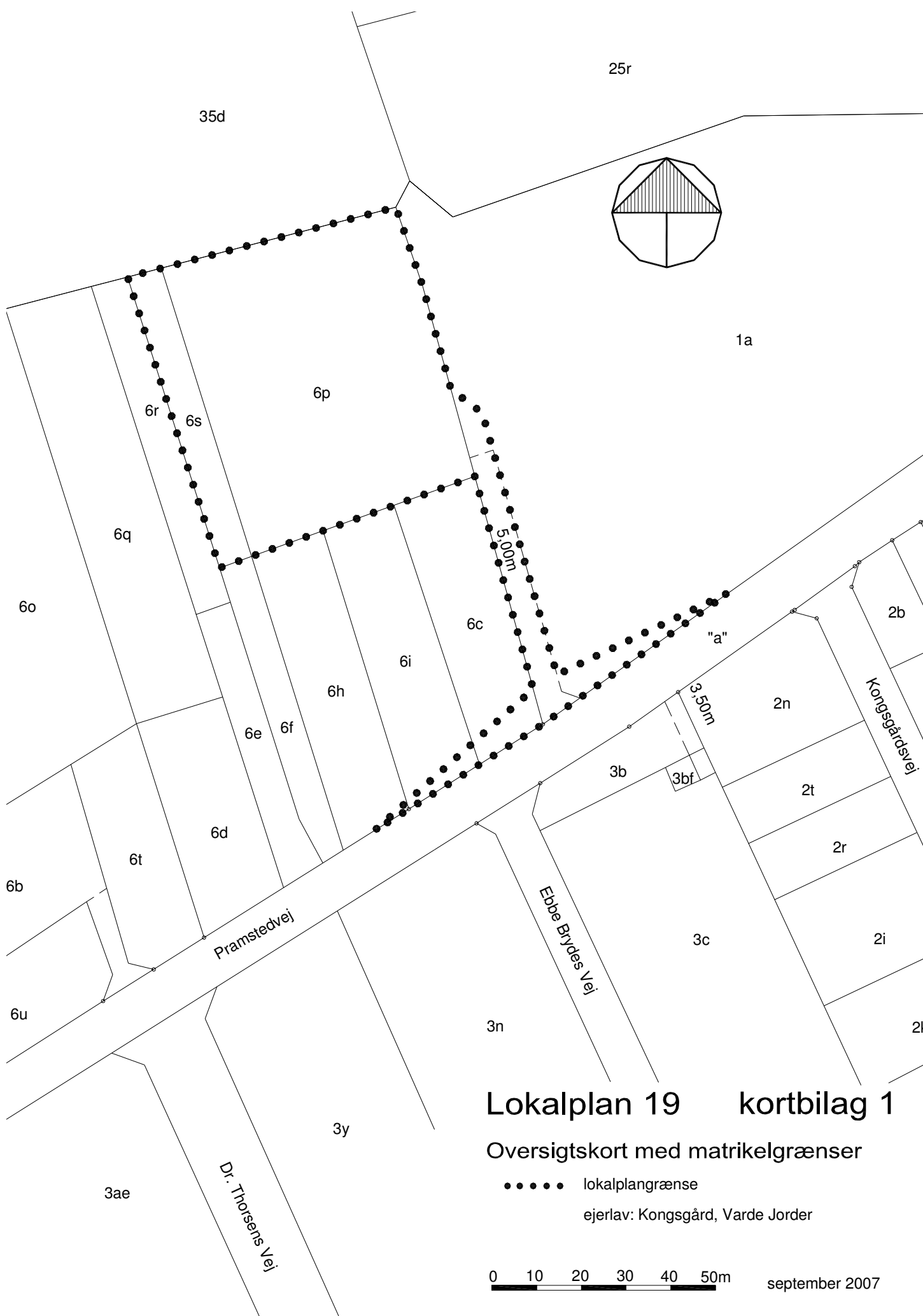
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 1^a, 6^c, 6^h, 6ⁱ, 6^p og 6^s Kongsgård, Varde Jorder

Varde Byråd, den 5. februar 2008

 P.b.v. 
Gylling Haahr / Max Kruse
Borgmester Kommunaldirektør



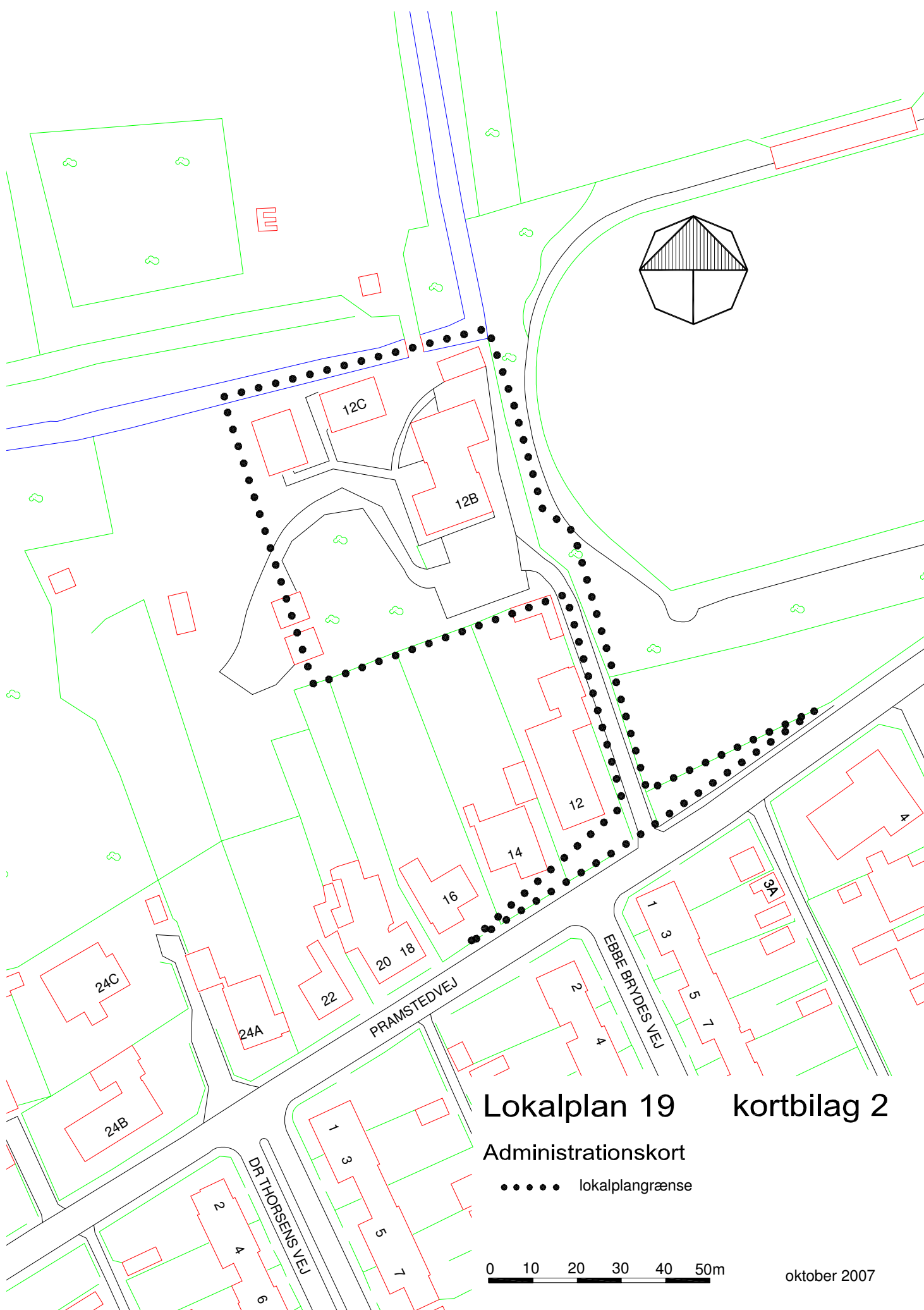
Lokalplan 19 kortbilag 2

Administrationskort

••••• lokalplangrænse

0 10 20 30 40 50m

oktober 2007



*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 1 A m.fl., Kongsgård, Varde Jorder *m.fl.*

Dagbogsdato: 13.05.2008

Dagbogsnr. : 11356 *m.fl.*

Afvist fra tingbogen den 16.05.2008
efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 16.05.2008

A. Nielsen

Anne Nielsen

Lokalplanen begæres tinglyst på matr.nr. 1 a, 6 c, 6 h, 6 i, 6 p og
6 s Kongsgård, Varde Jorder.

Varde, den 21. maj 2008

Gyrling Haahr
Gyrling Haahr
Borgmester

/

Max Kruse
Max Kruse
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

50_R_30

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 A m.fl., Kongsgård, Varde Jorder

Ejendomsejer: Varde Kommune

Lyst første gang den: 27.05.2008 under nr. 12650

Senest ændret den : 27.05.2008 under nr. 12650

Lyst på de på side 15 anførte matr.nre.

Retten i Varde den 29.05.2008



Britta Mortensen