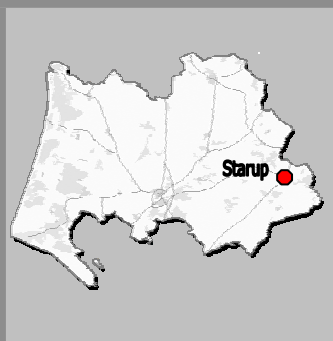




LOKALPLAN 23

Institution til Børnehave og lignende i Starup

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 15. marts til d. 14. maj 2008.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 2 indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Indsigelserne omhandlede sandsynligheden for at finde fortidsminder på arealet og den anden omhandlede tagudhængets længde. På baggrund af indsigelserne er lokalplanen ændret, så teksten omkring museumsloven er mere uddybet, og så tagudhænget tillades en længde på op til 1 m.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	5
SERVITUTTER.....	7

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
4. Udstykning	9
5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	11
8. UBEYGGEDE AREALER	12
9. TEKNISKE ANLÆG	13
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	13
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	13
12. RETSVIRKNINGER.....	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15

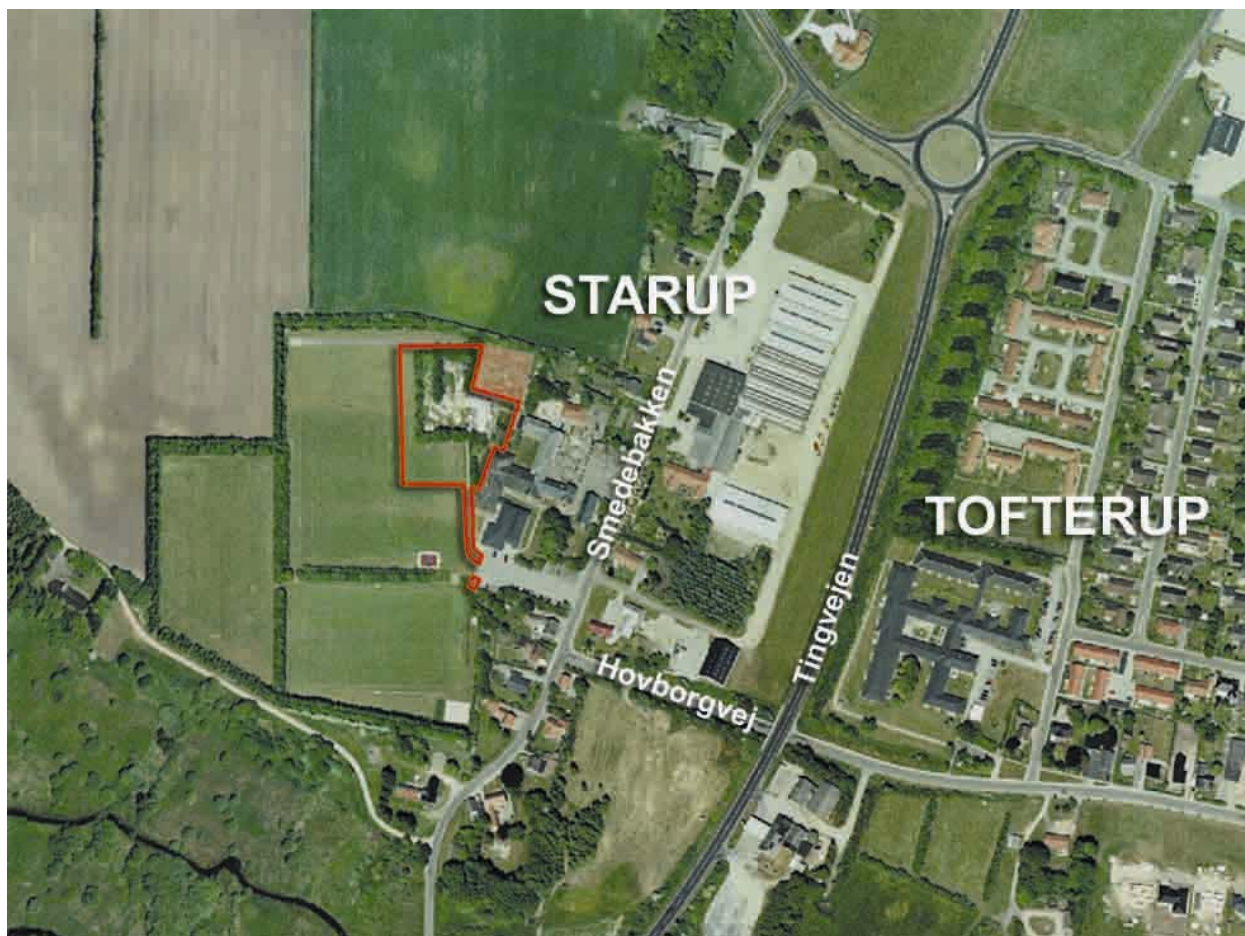
III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
 KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
 KORTBILAG 3: FREMTIDIGE FORHOLD – DELOMRÅDER: BYGGEFELT, STIER, FÆLLES OP
 HOLDSAREALER, AFFALDSØ MM.

IV BILAG

BILAG A: TILLÆG 16 TIL "KOMMUNEPLAN 2001-2013", GL. HELLE KOMMUNE

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
 Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Oversigtskort. Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed i Starup er vist med en rød afgrænsning

BAGGRUND OG FORMÅL

Denne lokalplan udspringer fra Byrådets ønske om at tilstræbe, at dagtilbud til børn har en høj pædagogisk kvalitet i gode fysiske rammer. Da den eksisterende børnehave er af dårlig bygningsmæssig stand er der i den kommunale budgetaftale for 2008 afsat midler til etablering af en ny børnehave.

Hovedformålet med lokalplanen er derfor at sikre, at området kan anvendes til børnehaveinstitution eller lignende, samt at bebyggelsen i udformning harmonerer med de eksisterende skolebygninger. Derudover fastlægges der i lokalplanen principper for disponeringen af lokalplanområdet til bygninger, ophold og adgangssti.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i Starup, se oversigtskortet til venstre.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 6.300 m² og omfatter en del af matrikel 5e, Nr. Starup By, V. Starup, jf. kortbilag 1



Den eksisterende børnehave set fra øst



Den eksisterende børnehave set fra syd.

EKSISTERENDE FORHOLD**Lokalplanområdet**

Lokalplanområdet ligger delvis i byzone og delvis i landzone.

Lokalplanområdet anvendes i dag til børnehave med tilhørende legeplads og som en del af sportsbanerne til Starup Skole.

Den eksisterende børnehave er opført i 1993 med senere tilbygninger. Bygningerne er af dårlig bygningsmæssig stand, og er derudover uhensigtsmæssigt indrettet i forhold til en anvendelse til børnehave.

Ca. 100 m syd for børnehaven er der en p-plads i forbindelse med skolen. Denne p-plads benyttes i dag også af brugere af institutionen.

Mod øst afskærmes den eksisterende børnehave af en bøgehæk, mens området mod vest og syd samt delvist mod nord er afskærmet af træer i læhegn.

Omkringliggende områder

Øst for lokalplanområdet ligger Starup Skole, der dækker Starup Skoledistrikt. Til skolen er en idrætshal og flere boldbaner, et par tennis-



Den eksisterende legeplads set fra nordøst



En af den eksisterende børnehaves tilbygninger

baner samt en løbebane. Disse lokaliteter omgrænser lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedidéen med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af 1.000 m² til en ny børnehaveinstitution og lignende syd for den eksisterende legeplads.

I lokalplanen angives ønskede udbygningsretninger på byggefeltet. Hvis hele byggefeltet udnyttes vil en del af den eksisterende legeplads skulle nedlægges. Dog vil der ikke skulle ske ændringer, så længe der alene bygges en børnehave.

Delområder

Overordnet opdeles lokalplanområdet i 4 delområder til hhv. 1) bebyggelse, 2) fælles opholdsareal / legeplads, 3) adgangs- og forbindelsessti samt grønt område samt 4) affaldsø.

Bebyggelsens udformning

Der fastsættes retningslinier for bebyggelsens udformning i lokalplanen. Generelt skal bebyggelsen opføres i én etage og skal i arkitektur samt placering tage højde for, at byggeriet evt. vil ske i etaper. Dvs. bebyggelsens placering og arkitektur skal fremstå som en helhed både ved opførelsen af børnehaven og hvis der evt. udbygges med andre lignende institutioner, som fx SFO eller vuggestue. Derudover skal bebyggelsen harmonere med de eksisterende skolebygninger.

Parkering og renovation

En realisering af lokalplanens byggemuligheder vurderes ikke at forøge behovet for parkering væsentlig. Derfor udvides skolens parkeringsplads mod syd ikke yderligere.

I forbindelse med skolens parkeringsplads etableres en affaldsø med plads til affald fra både skolen og institutionsbebyggelsen.

Vejadgang og renovering

I lokalplanen fastlægges et ca. 1.300 m² stort areal til adgangs- og forbindelsessti samt fælles grønt område.

Der etableres ikke direkte vejadgang for brugerne af institutionerne. Derimod etableres en befæstet sti, hvor der er mulighed for vareindlevering og redningskøretøjer at nå frem til institutionsbygningerne, legepladsen og de fælles opholdsarealer. Denne sti vil få en sam-

let længde på knap 100 m fra skolens parkeringsplads i syd. Ved fuld udbygning af byggefeltet kan det blive nødvendigt at udvide redningsvejen. Derfor er byggefeltet placeret 5 m fra beplantningsbæltet, jf. kortbilag 3.

Derudover bør der etableres en sti, der sikrer forbindelse rundt om skolebygninger og sammenhæng til institutionsbebyggelsen.

Udearealer

I lokalplanen reserveres ca. 3.500 m² til fælles opholdsareal / legeplads, hvilket er ca. 1.500 m² større end det eksisterende legepladsareal.

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring udearealernes overordnede udformning og anvendelse. Der bør medtænkes mere private opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til institutionsbebyggelsen foruden det større sammenhængende fælles opholdsareal. Derudover bør lokalplanområdet så vidt mulig afskærmes mod de åbne idrætsanlæg med et beplantningsbælte langs lokalplanområdets grænse mod nord, vest og syd, jf. kortbilag 3.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 27 for et område i Starup.

Da børnehaven udvides på et areal, der er landzone, er der behov for en ny lokalplan.

Nærværende lokalplan erstatter derfor Lokalplan nr. 27 for så vidt angår det viste område i § 2

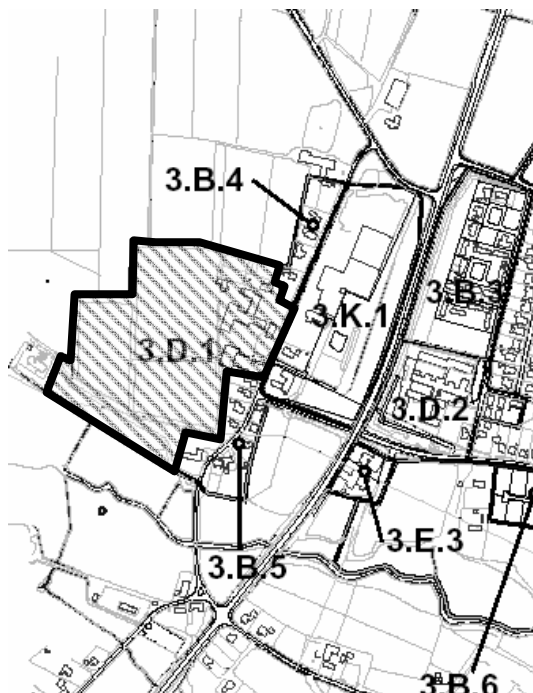
Kommuneplan

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 3.D.1 i "Kommuneplan 2001-2013", gl. Helle Kommune. Områdets fremtidige anvendelse er fastlagt til offentlige formål: Skole- og idrætsområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, da den fremtidige anvendelse ikke inkluderer børnehave eller lignende institutioner.

Realiseringen af lokalplanen kræver derfor, at den fremtidige anvendelse af enkeltområde 3.D.1 udvides til også at omfatte børnehave eller lignende institutioner. Det er derfor en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at tillæg 16 til "Kommuneplan 2001-

2013", gl. Helle Kommune vedtages endeligt, se bilag A.

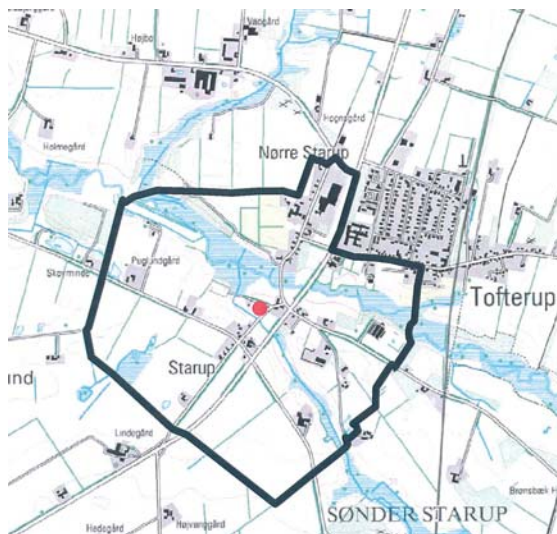


Lokalplanområdet udgør en del af enkeltområde 3.D.1 i "Kommuneplan 2001-2013", gl. Helle Kommune. Enkeltoområdet er vist med en skraveret signatur.

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005, Ribe Amt.

Lokalplanområdet ligger indenfor kirkeomgivelserne til Starup Kirke, se figuren nedenfor. Det betyder, at der kun må udlægges areal til byggeri og anlæg mv., der ikke væsentlig forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.



Kirkeomgivelserne for Starup Kirke

Indsigten til og udsigten fra kirken er yderligere fredet gennem en deklaration. Lokalplanområdet ligger udenfor denne fredning. Derudover skal bebyggelsen opføres i umiddelbar nærhed til skolebygningerne, hvorved afgrænsningen af Starup by mod det åbne land fastholdes. Pga. disse forhold vurderes oplevelsen af kirken og landskabet ikke at blive væsentlig reduceret.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Tofterup Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal forsynes med Naturgas, jf. kommunens varmeplanlægning.

Spildevandsplan

Området er kun delvis omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen.

Området skal fremover separatkloakeres. Spildevand skal ledes til Starup Renseanlæg, mens regnvand skal nedsives indenfor lokalplanområdet.

Der er i dag problemer med overløb fra Starup Renseanlæg til Holme Å. Da dette spildevandsproblem reelt set ikke er forårsaget af børnehavedudvidelsen, men er et allerede eksisterende miljøproblem på Starup Renseanlæg, vil miljøproblemet derfor blive løst i forbindelse med den nye spildevandsplan for Varde Kommune.

I den forbindelse vil den optimale løsning af miljøproblemet være at spildevandskloakere det opland, som betjenes af Starup Renseanlæg og udskifte renseanlægget med en pumpestation, således at spildevandet kan pumpes til Nordenskov eller Skovlund Renseanlæg samt derudover at sikre, at der fremadrettet sker en separatkloakering med nedsivning af tag- og overfladevand på egen grund.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 7 km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for adgangsvejen, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Jordforurening

Jf. jordforureningslovens § 72b skal det ved ændret anvendelse af et areal til bl.a. børnehaver kunne dokumenteres, at de øverste 50 cm af jorden ikke er forurenede.

En gennemgang af historikken for anvendelsen af den matrikel, som lokalplanområdet udgør en del af, viser, at der ikke på noget tidspunkt har været aktiviteter på eller nær ejendommen, som har kunne give anledning til jordforurening.

Den første skolebygning blev bygget i 1900 (jf. BBR). Herefter er skole og daginstitution blevet udvidet med diverse bygninger mellem 1920

og 2002. Før 1900 er der ikke registreret nogen bebyggelse på matrikel.

På baggrund af den historiske anvendelse af matriklen kan det hermed godtgøres, at de øverste 50 cm jord ikke er forurenede.

Museumsloven

Museet for Varde By og Omegn gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i form af jernudvindingsovne og tilhørende bygninger fra den ældre jernalder, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god idé at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og Museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

Landzone

Med lokalplanen overføres den del af lokalplanområdet der i dag er landzone til byzone.

SERVITUTTER

Inden for lokalplanområdet gælder ingen servitutter ud over den tinglyste eksisterende lokalplan nr. 27.

LOKLAPLAN 23 – INSTITUTION TIL BØRNHAVE ELLER LIGNENDE I STARUP

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL

** Dette formål tager særligt sigte på at sikre en helhed og harmoni i bebyggelsen også selvom byggeriet opføres i etaper, eller hvis der aldrig opføres andet end en børnehave.*

1.01

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til offentlige formål: Børnehave eller lignende institutioner.
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg, så byggeriet fremstår helstøbt og harmonisk i placering og arkitektur internt i lokalplanområdet og i forhold til skolebebyggelsen*
- **at** fastlægge principper for områdets adgangsforhold og udeopholdsareal.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen omfatter en del af matrikel 5e, Nr. Starup By, V. Starup, se kortbilag 1.

2.02

Lokalplanområdet ligger delvis i landzone og byzone. Med vedtagelsen af denne lokalplan overføres den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, til byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 3.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet skal anvendes til offentligt formål: Børnehaveinstitution eller lignende.

3.02 Delområde 1

Delområde 1 skal anvendes til institutionsbebyggelse med nære opholdsarealer.

3.03 Delområde 2

Delområde 2 skal anvendes til legeplads / fælles udeopholdsareal

3.04 Delområde 3

Delområde 3 skal anvendes til adgangssti, forbindelsessti samt fælles udeopholdsareal.

3.05 Delområde 4

Delområde 4 skal anvendes som standplads for renovation.

4. UDSTYKNING**4.01**

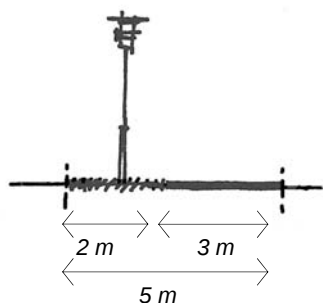
Lokalplanområdet må udstykkes som en helhed eller i mindre

dele.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

**Vær opmærksom på redningsberedskabets adgangsmuligheder. De eksisterende regler er, som følger: Redningsberedskabets materiel skal kunne føres frem til enhver dør til terræn. Fra offentlig vej eller befæstet kørevej til dørene må der maksimalt være 40 m i ganglinie.*

***Der skal i forbindelse med en byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet mv.*



Tværsnit af adgangsstien i delområde 3, hvor der skal anlægges en befæstet sti med en min. bredde på 3 m.

****I forhold til parkering henvises til skolens parkeringsplads umiddelbart sydøst for lokalplanområdet.*

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes via Starup Skoles parkeringsplads mod syd, jf. kortbilag 3. Vejadgangen må kun anvendes til varelevering, redningsvej og som adgangsvej for bløde trafikanter i øvrigt.

5.02 Delområde 1 og 2

Der skal ved udnyttelse af byggefeltet i delområde 1 tages hensyn til, at en evt. forlængelse af redningsvejen* holdes på et minimum både hvad angår længde og brug af friareal (delområde 2).

5.03 Delområde 3

I delområde 3 skal der etableres en adgangssti og en forbindelsessti, jf. kortbilag 3.

Stibredde

Adgangsstien skal udlægges en bredde på 5 m og anlægges i en bredde på min. 3 m, og være befæstet, så den også kan fungere som vejadgang for redningskøretøjer og evt. vareindlevering.**

Forbindelsesstien udlægges og anlægges i en bredde på min. 1 m.

Tværsnit

Adgangsstien udformes som vist i på tværsnittet til venstre.

Belægning og belysning

Adgangsstien skal belægges symmetrisk med min. 1 m fliser og 2 m græsarmingssten.

Forbindelsesstien udføres i grus eller fliser, som adgangsstien.

Vest for adgangs- og forbindelsesstien skal der etableres belysning med parkarmatur, så der sikres sikre adgangsforhold. Til venstre ses et tværsnit af adgangsstien.

Parkering

Der må ikke foregå parkering eller aflæsning af personer indenfor lokalplanområdet.***

5.04 Delområde 4

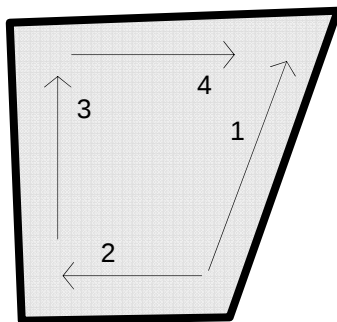
I delområde 4 skal sikres fri adgang til affaldscontainere, i overensstemmelse med det til enhver tid gældende affaldsregulativ.

6. BEBEYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01 Delområde 1

Indenfor delområde 1 må der opføres institutionsbebyggelse til børnehave og lignende samt tilhørende skure og udhuse. Institutionsbebyggelsen inkl. skure og udhuse må maks. have et etageareal på 1.000 m².

Institutionsbebyggelsen skal opføres i én etage med en maks.



Princip for udbygning af byggefeltet (delområde 1), hvor bebyggelse først skal udbygges i retning 1, så retning 2 og så fremdeles.

højde på 8,5 m målt fra eksisterende terræn til højeste bygningspunkt, ekskl. antenner og skorstene.

Institutionsbebyggelsen skal placeres indenfor delområde 1 (byggefeltet) således, at der for den enkelte institution sikres mulighed for:

- Evt. senere udvidelse eller sammenbygning med andre lignende institutioner
- Direkte adgang til nære opholdsarealer samt adgang til det fælles opholdsareal udenom andre lignende institutionsbygninger.
- Egen direkte adgang udefra med sti til delområde 3.
- Evt. senere udvidelse af redningsvej begrænses mest muligt, hvad angår længde og brug af fællesareal og nære opholdsarealer, jf. pkt. 5.02.

Derudover skal udbygningen af institutionsbebyggelsen følge principretningerne angivet på figuren til venstre.

6.02 Delområde 2

Delområde 2 skal friholdes for bebyggelse, dog må der i delområdet opføres legehuse o.l. med tilknytning til legepladsen eller det fælles udeopholdsareal.

Eksisterende institutionsbebyggelse skal nedrives efter ibrugtagning af en ny børnehave.

6.03 Delområde 3

Delområde 3 skal friholdes for bebyggelse.

6.04 Delområde 4

I delområde 4 må der etableres skur til affaldscontainere.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Bygningsform

Institutionsbebyggelsen skal opføres som en arkitektonisk harmonisk helhed.

Det betyder, at institutionsbebyggelsen samlet skal have en geometrisk grundform, der giver mulighed for opførelse af mindre dele af etagearealet uden at dette virker ufuldendt, men som samtidig giver mulighed for sammenbygning/udvidelse af flere institutioner.

Samtidig skal der medtænkes næropholdsarealer med i udformningen af bygningen.

7.02 Facadematerialer og -farver

Institutionsbebyggelsen skal opføres i røde sten*. Opføres bebyggelsen ikke samtidig skal der benyttes samme eller tilsvarende røde sten.

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som institutionsbebyggelsen eller som en let konstruktion beklædt med grå eller koksgrå malede brædder** som klinkbygget eller udført som 1 på 2. Skure og udhuse skal udføres ens og have samme facadefarver.

*Gode eksempler på røde facade-teglsten, er typerne RT301 fra Randers Tegl og 1.2.01 fra Egersund Tegl. Der findes dog mange andre teglstensproducenter.

**Med brædder forstås her træbrædder i ca. 2 cm tykkelse eller fibercementbrædder, der har samme struktur og udseende som træbrædder.

Legehuse skal udføres som en let konstruktion i grå-, koksgrå- eller rødmaledede brædder. Legehusene skal have en ens farve.

7.02 Tagform

Tage på institutionsbebyggelsen skal være ens og udføres med enten symmetrisk saddeltag med en taghældning på 25-40 grader, eller ensidig taghældning/pyramidetag med en hældning på 10-40 grader.

Tage må maks. udføres med et udhæng på 1 m.

Tage på skure, udhuse o.l. skal udføres som flade tage eller saddeltage.

Tage på legehuse skal udføres som saddeltag eller faldt tag.

7.03 Tagmaterialer

Tage på institutionsbebyggelsen skal beklædes med sort tagpap med lister.

Tage på skure, udhuse samt legehuse o.l. skal beklædes med sort tagpap.

7.04 Døre og vinduer

Vinduer skal placeres symmetrisk i facaden. Døre skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til indretningen af bygningen, nære opholdsarealer og så forlængelse af redningsvej så vidt mulig undgås, jf. pkt. 6.01.

Vinduer og døre skal udføres i træ/alu eller plast og have farven koksgrå eller hvid. Farve på vinduer og døre skal være ens for hele institutionsbebyggelsen.

Der må etableres ovenlysvinduer. Vinduerne må maks. udgøre 1/3 af den enkelte tagfladens længde og skal placeres symmetrisk i tagfladen.

7.05 Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb skal udføres i zink, zink-lignende materialer eller i koksgrå/sort plast. Der må ikke etableres skjulte tagrender. Tagrenderne og nedløb skal være af ens udformning.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01 Nære opholdsarealer

I umiddelbar forbindelse med institutionsbebyggelsen bør der etableres nære opholdsarealer i form af nærlegepladser, terrasser o.l. Næropholdsarealerne skal indrettes og placeres, så der tages hensyn til vind og solforhold.

8.02 Legeplads og fælles udeopholdsarealer

Legeplads* og fælles udeopholdsarealer skal gennem indretning give mulighed for forskellige rum og legemuligheder. Indretningen skal være hensigtsmæssig i forhold til sol, skygge og vind.

8.03 Beplantningsbælte

Der skal etableres et beplantningsbælte som vist på kortbilag 3. Beplantningsbæltet bør bestå af en blanding af lægivende træer

**Plan over legepladsen skal godkendes særskilt af Varde Kommune. Det er en forudsætning for byggetilladelse til legepladsen, at gældende legepladsregulativ er opfyldt.*

og buske.

8.04 Egetræer og bøgehæk

Eksisterende egetræer og bøgehæk skal bevares, jf. kortbilag 3.

8.05 Terrænregulering

Udligning af terræn skal så vidt muligt ske inden for lokalplanområdet med naturlige skrånninger. Der må ikke etableres støttemure.

8.06 Oplag og affald

Der skal indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for delområde 4.*

Afskærmning af udendørsoplæg, affaldscontainere mv. skal udføres i:

- Enten mørkmalet plankehegn udført som 1 på 2 eller klinkbygget. Udformningen og farver skal være ens med evt. skure og udhuse opført som let konstruktioner. Farvevalget skal harmonere med institutionsbebyggelsen.
- Eller perforeret metalplader, der får patina med tiden eller som har en matsort farve.

Oplag af både, uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet

**Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

9. TEKNISKE ANLÆG

9.1

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse så vidt muligt placeres i stiarealerne.

9.2

Transformatorstationer skal placeres i umiddelbar tilknytning til parkeringsarealer eller stiarealer, så der sikres let adgang i forbindelse med service.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Ny bebyggelse inden for lokalplanområde må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet:
 - Tofterup Vandværk
 - Starup Renseanlæg
 - Naturgasforsyning.
- Der er anlagt adgangssti, som beskrevet i pkt. 5.03.
- Der er etableret beplantningsbælte som beskrevet i pkt. 8.03.
- Der er indrettet plads til opsamling af affald samt afskærmning af de opsatte affaldscontainere, som beskrevet i pkt. 8.06.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.01

Lokalplan nr. 27 endelig godkendt d. 6. maj 1985 af gl. Helle Kommunes Kommunalbestyrelse ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

12. RETSVIRKNINGER**12.01**

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 privates 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, d. 4. marts 2008.

P.b.v.


Gylling Haahr
Borgmester

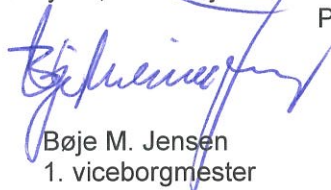
/


Max Kruse
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matrikel 5e, Nr. Starup By, V. Starup.

Varde byråd, den 26. juni 2008

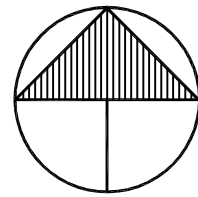
P.b.v.


Bøje M. Jensen
1. viceborgmester

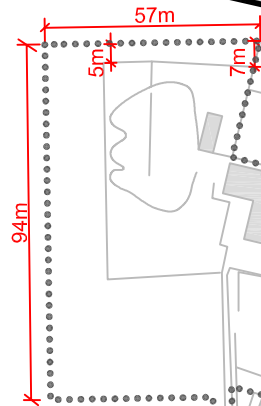
/


Bo Andersen
direktør

5 a



1 cæ



lokalplanens afgrænsning
flgter belægningskant

affaldsø
3 x 4 m

5 e

5 be

5 a

5 q

4 cg

4 ei

5 t

5 ah

5 ak

5 al

4 k

4 ap

4 i

4 h

4 f

4 e

4 ef

1 a

Lokalplan 23

kortbilag 1

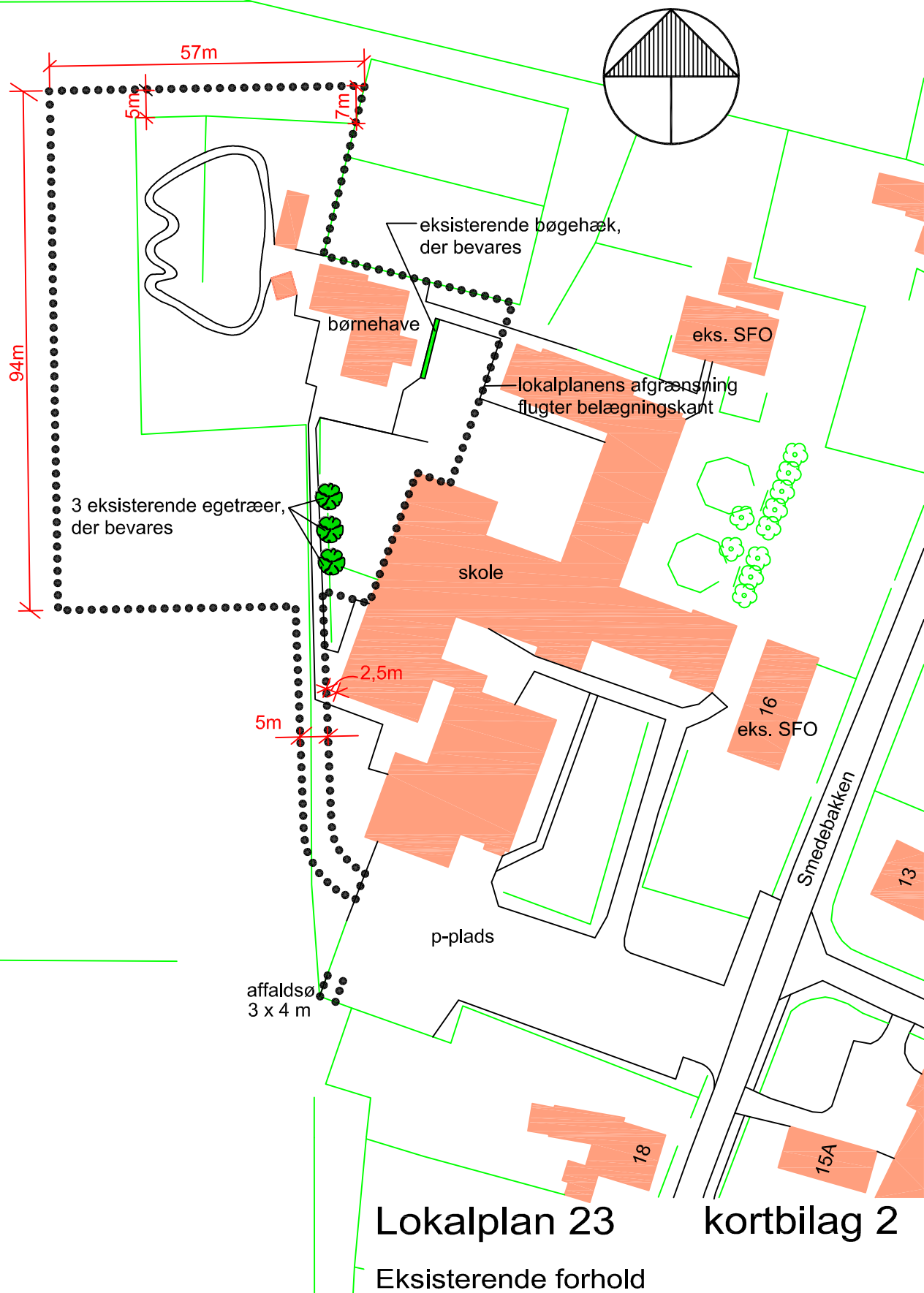
Oversigtskort med matrikelgrænser

..... lokalplangrænse

ejerlav: Nr. Starup By, V. Starup

0 20 40 60 80 100m

februar 2008



Tofterup – lokalområde 03

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

Enkeltområde 3.D.1.

Områdets status pr. 26.06.2008	Offentligt område: Skole og idrætsområde, børnehave og lignende institutioner. Byzone og landzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægter pr. 26.06.2008	Lokalplan nr. 27 Lokalplan 23 – Børnehave og lignende institutioner i Starup
a) Områdets fremtidige anvendelse	Offentligt område med skole, idrætsanlæg, børnehave og lignende institutioner
b) Bebyggelsens art	Institutionsbyggeri
c) Max. bebyggelsesprocent Grundstørrelse	Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 40. Ny bebyggelse skal placeres således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås
d) Max. etageantal Max. bygningshøjde	Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og højere end 8,5 m
e) Bebyggelsens udformning	Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes
f) Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g) Beplantning og hegn	
h) Særlige bevaringsinteresser	
i) Andet	Prioriteret varmeforsyning er naturgas Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

50_Ø_232

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 E m.fl., Nr. Starup By, V. Starup

Ejendomsejer: Varde Kommune

Lyst første gang den: 21.07.2008 under nr. 18138

Senest ændret den : 21.07.2008 under nr. 18138

Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Rids på akten.

Retten i Varde den 25.07.2008



Anne Nielsen



Varde Kommunes byvåben

"Et blå skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.