



Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 407

**for et område til offentlige formål
(omsorgscenter, plejehjem og kollektivboliger)
ved Hornelund i Horne by**



L 407**Indholdsfortegnelse****1***Anmelder:*

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 . 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

STEMPELMÆRKE

RET TEN I
VARDE

KUN GULDGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

K 548418

27.06.95 09:46
0000700.00
367991 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 407 FOR ET OMRÅDE TIL
OFFENTLIGE FORMÅL (OMSORGSCENTER,
PLEJEHJEM OG KOLLEKTIVBOLIGER) VED
HORNELUND I HORNE BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE**I INDLEDNING****II REDEGØRELSE**

2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	5
2.03	Eksisterende forhold	5
2.04	Lokalplanens formål og indhold	6
2.05	Lokalplanens forhold til kommunepla- nen	7
2.06	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	8
2.07	Retsvirkninger	9

III LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	12
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykning	12
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8	Ubebyggede arealer og opholdsarealer	14
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14

VEDTAGELSESPÅTEGNING**IV KORTBILAG**

Kortbilag 1	Matrikelkort 1:4000
Kortbilag 2	Eksisterende forhold 1:2000
Kortbilag 3	Fremtidige forhold 1:2000

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om planlægning.

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan blandt andet før et større bygge- og anlægsarbejde sættes i gang, eller hvis blot kommunen ønsker at fastlægge anvendelsen af et område. Meningen med denne lokalplanpligt er dels at sikre en sammenhæng i kommunens planlægning, dels at sikre, at borgerne kan få indflydelse på planlægningen af deres omgivelser 1).

Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 8 uger fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

1) Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om planlægning, §§ 17, 24, 26 og 27.

Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt forslag, vil byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

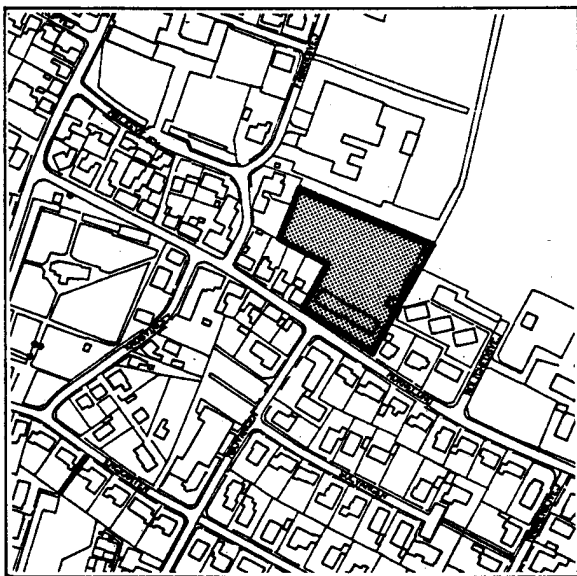
Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde byråd, Bytoften 2, 6800 Varde, inden udløbet af en frist på 8 uger fra offentliggørelse af forslaget.

BAGGRUND**2.01**

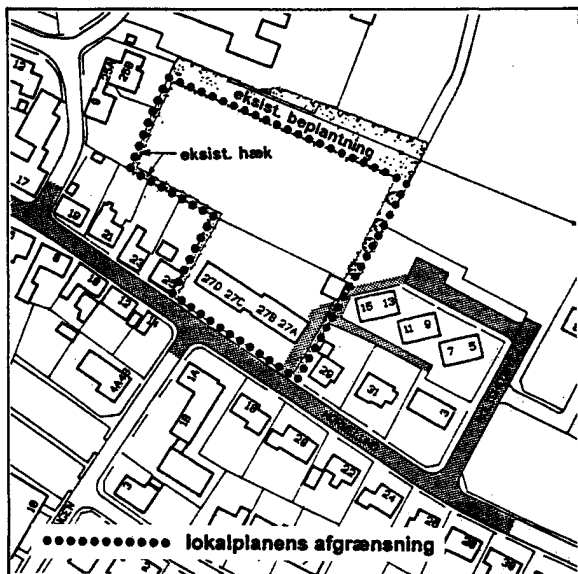
Baggrunden for nærværende lokalplan er byrådets ønske om at udvide Hornelund Ældrecenter med 8 ældreboliger.

OMRÅDETS BELIGGENHED**2.02**

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 7.000 m² beliggende ved Hornelund og afgrænset som vist på hosstående skitse.

**EKSISTERENDE FORHOLD****2.03**

Området er idag bebygget mod Hornelund. Bebyggelsen består af plejehjem opført i 1910, der fremstår som en fin original bygning. I 1980 er der opført tilbygning, der materialemæssigt er søgt tilpasset eksisterende bebyggelse.



Ejendommen er delvist afgrænset af levende hegn. Omliggende bebyggelse langs Hornelund anvendes til boligformål. Området nord for lokalplanen er udlagt til erhvervsformål. Virksomheden Vestjysk Andel er placeret her med vejadgang fra Fabriksvej. Gennemførslen af lokalplanen ændrer ikke på de støjvilkår, der er fastlagt af Ribe amt i miljøgodkendelse af lagerhal til opbevaring af kunstgødning, dateret den 2. marts 1992.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

2.04

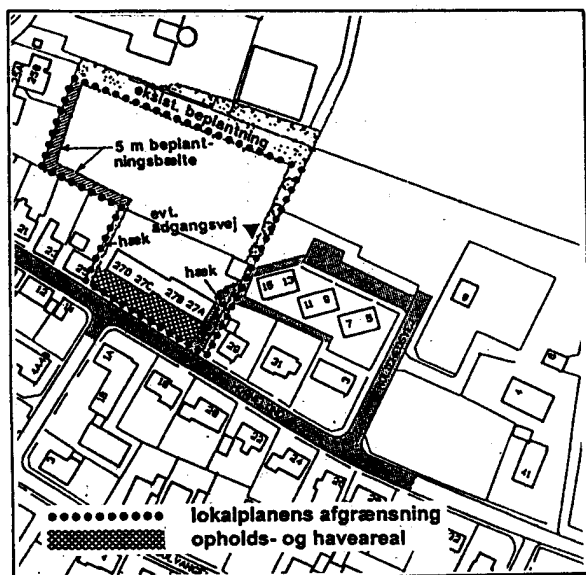
Formål

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for udbygning af Hornelund Ældrecenter. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, omsorgscenter, plejehjem, kollektivboliger o.l.

Formålet er endvidere at sikre, at ny bebyggelse tilpasses proportions- og materialemæssigt områdets eksisterende bebyggelse.

Indhold.

Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse i max. 1 etage med udnyttet tagetage. Områdets bebyggelsesprocent fastlægges til max. 40 for området under et. Det fastlægges, at ny bebyggelse skal opføres i røde teglsten og tage tækkes med rødt vingetegl, der skal have en hældning på mindst 25°. Der fastlægges endvidere bestemmelser vedrørende beplantningsforhold m.m.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg 17 til "Kommuneplan 1987-1996, Varde kommune"
BILAG 2

Planlægningsdistrikt nr. 04

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

Enkeltområde nr. 04 D3

Områdets status pr. 1.3.1989.	Offentlige formål (kollektivboliger, plejehjem m.v.)
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlig formål (omsorgscenter, plejehjem, kollektivboliger).
b. Bebyggelsens art.	Institutionsbyggeri.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 40 for området under et.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1 etage med udnyttet tagetage. Max. 8,5 m.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	

Fremtidige forhold.

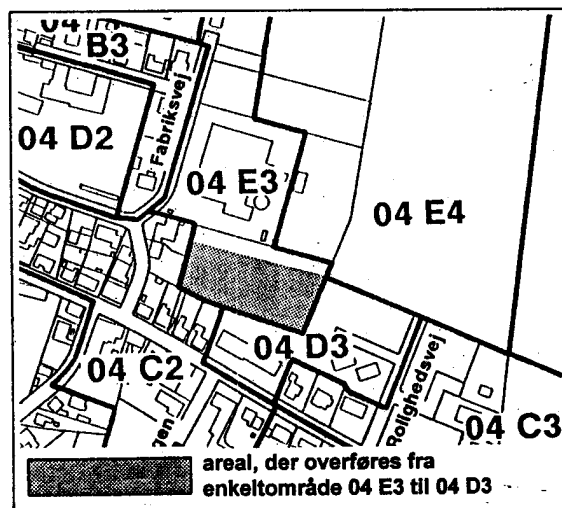
Området planlægges anvendt til tæt-lavt ældreboligbyggeri, eksempelvis som række- eller klyngehuse, der placeres bagved den eksisterende bebyggelse. Området påtænkes afgrænset af levende hegn og arealet mellem Hornelund og eksisterende bebyggelse fastlægges til have- og opholdsareal. Vejbetjening sker fra Hornelund, og der åbnes endvidere mulighed for vejadgang fra Rolighedsvej.

2.05

Horne er i kommuneplanen udpeget som lokalcenter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, idet dele af lokalplanområdet er udlagt til erhvervsformål, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 17 til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget berører enkeltområde nr. 04 E3, der reduceres, og enkeltområde nr. 04 D3, som udvides tilsvarende.



**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
DEN ØVRIGE PLANLÆGNING****2.06**Lokalplan.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner eller byplanvedtægter for området omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Spildevandsplan.

Området er omfattet af Varde kommunes spildevandsplan 1).

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunes forsyningsafdeling.

Varmeplan.

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning naturgasforsynes.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet forudsættes vejbetjent fra Hornelund som hidtil, og der åbnes endvidere mulighed for at vejbetjene området fra Rolighedsvej.

1) Varde kommunes spildevandsplan 1992-2002 vedtaget af byrådet den 7. juli 1992.

RETSVIRKNINGER

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. L 407

FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL (OMSORGSCENTER, PLEJEHJEM OG KOLLEKTIVBOLIGER) VED HORNELUND I HORNE BY.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er:

at åbne mulighed for at udbygge Hornelund Ældrecenter, at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med henblik på at sikre, at ny bebyggelse ved sin arkitektur og farveholdning opnår en god helhedsvirkning sammenholdt med den eksisterende bebyggelse.

§ 2 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter del af matr.nr. 2^x, Hornelund og Rotbøl byer samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 6. december 1994 udstykkes fra nævnte ejendom. 2).

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Området må kun anvendes til boligformål (omsorgscenter, plejehjem, kollektivboliger o.l.).

§ 4 Udstykning

4.01

Udstykning må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Lokalplanområdet vejbetjenes som hidtil fra Hornelund. Der åbnes endvidere mulighed for vejbetjening via Rolighedsvej.

5.02

Ved nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser til dækning af eget parkeringsbehov.

2) Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 40.

6.02

Tage skal have en hældning på mindst 25°.

6.03

Bygninger må kun opføres med en etage med udnyttelig tagetage.

6.04

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREM-TRÆDEN**7.01**

Ny bebyggelse skal ved sin arkitektur, materialevalg og farveholdning søges tilpasset områdets eksisterende bebyggelse. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

7.02

Ydervægge skal udføres som muret byggeri og fremstå i røde teglsten. Udhuse og lignende kan tillades opført af træ, eksempelvis som en på to.

7.03

Tage skal tækkes med rød vingetegl. Tage på mindre bygningsdele som kviste, udhuse eller lignende kan tillades tækket med andre materialer som zink, tagpap og lignende.

7.04

Bygningers udvendige træværk skal behandles med dækkende maling.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

7.05

Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse. Ved ændringer skal husenes arkitektur og materialevalg respekteres.

8.01

Hegn må kun etableres som levende hegn.

8.02

Der udlægges beplantningsbælte som vist på kortbilag nr. 3.

8.03

Arealet beliggende mellem Hornelund og eksisterende bebyggelse, jfr. kortbilag nr. 3, må kun anvendes til have og opholdsareal.

8.04

Indretning af ubebyggede arealer, herunder beplantning, belysning, hegning og lignende, skal ske på baggrund af en samlet plan godkendt af byrådet.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

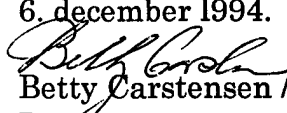
Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas og må ikke tages i brug før tilslutning af naturgas har fundet sted.

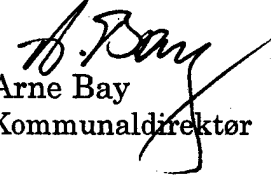
9.02

Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend bebyggelsen er tilsluttet den kommunale vand- og kloakforsyning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den
6. december 1994.


Betty Carstensen /
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om plan-
lægning vedtages foranstående lokal-
plan endeligt og begøres tinglyst på
den berørte ejendom matr. nr. 2 x
Hornelund og Rotbøl byer samt alle
parceller indenfor lokalplanens af-
grænsning, der efter den 6. juni 1995
udstykket fra nævnte ejendom.

Varde byråd, den 6. juni 1995.

P.b.v.


Betty Carstensen /
Borgmester

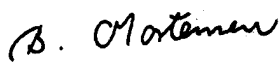

Arne Bay
Kommunaldirektør

Matr: 2 X .

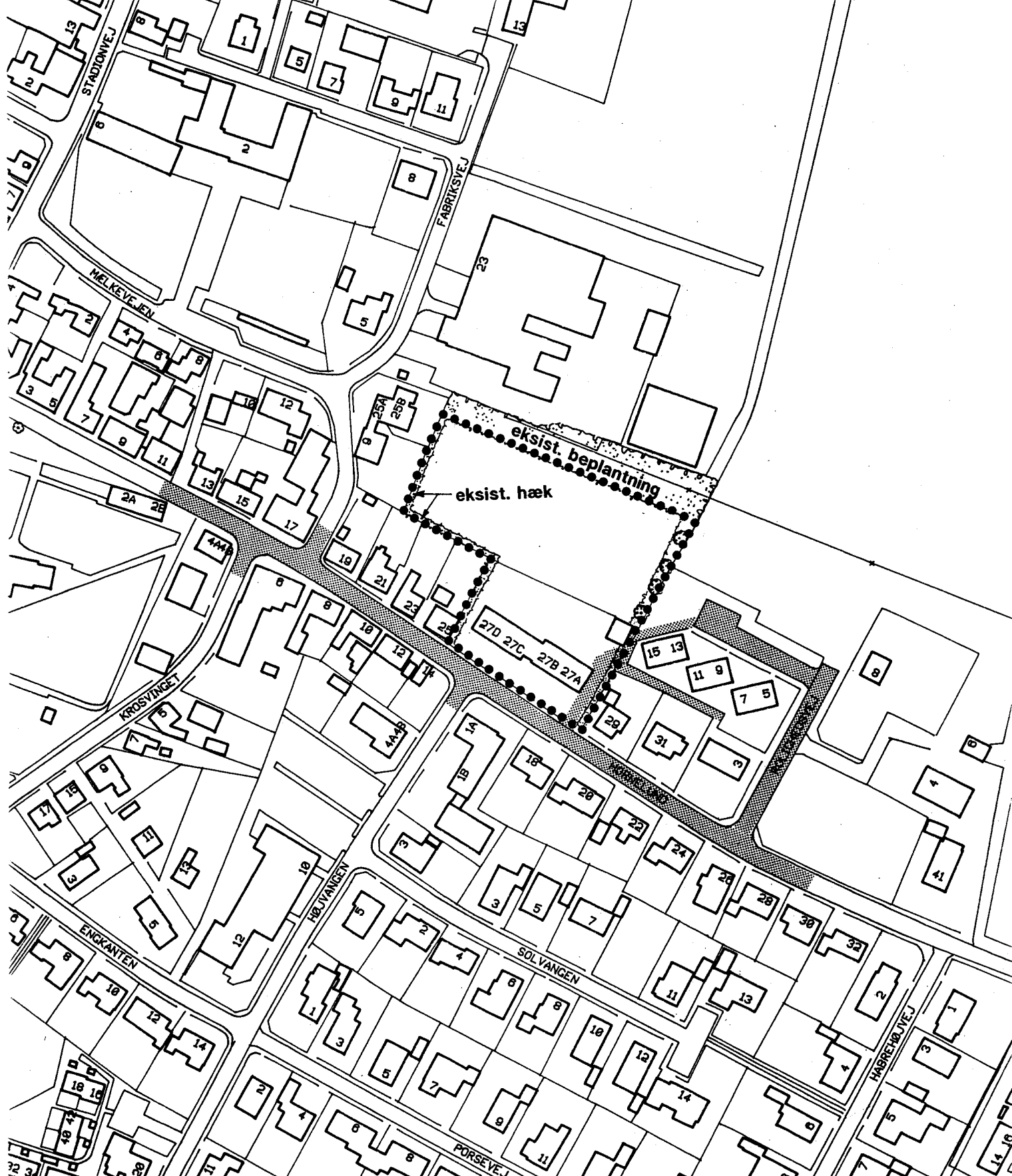
Hornelund By, Horne

Retten i : Varde
Indført den : 27.06.1995
Lyst under nr.: 16739

A



Britta Mortensen
cass.



KORTBILAG 2

Lokalplan nr. L 407

Eksisterende forhold

..... lokalplanens afgrænsning

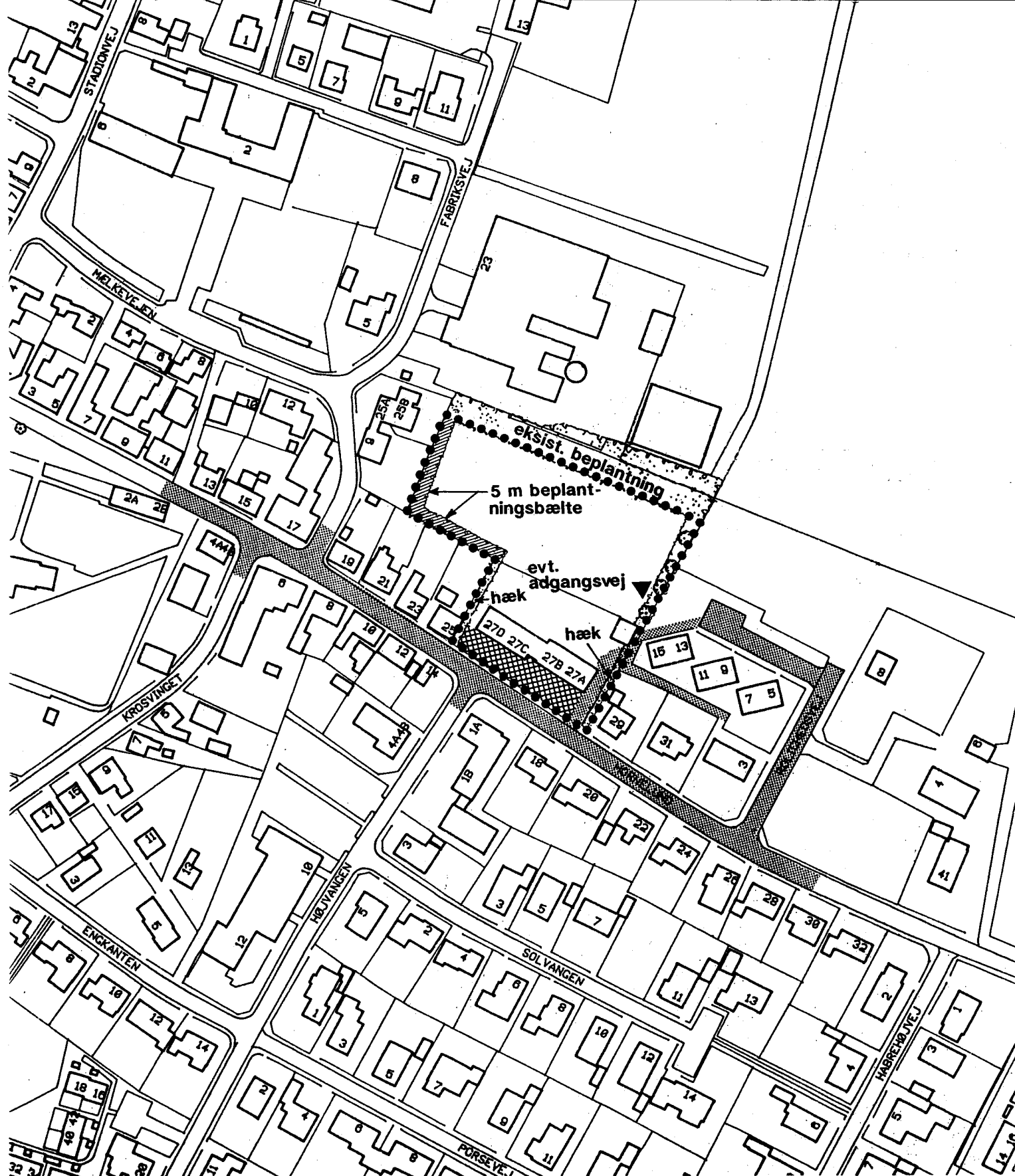
Dato: 09.11.94

Rev.:

Mål 1:2000

JM/IMB

Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00



KORTBILAG 3

Lokalplan nr. L 407

Fremtidige forhold

..... lokalplanens afgrænsning
 opholds- og haveareal

Dato: 09.11.94

Rev.: 04.05.95

Mål 1:2000

JM/IMB

Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00