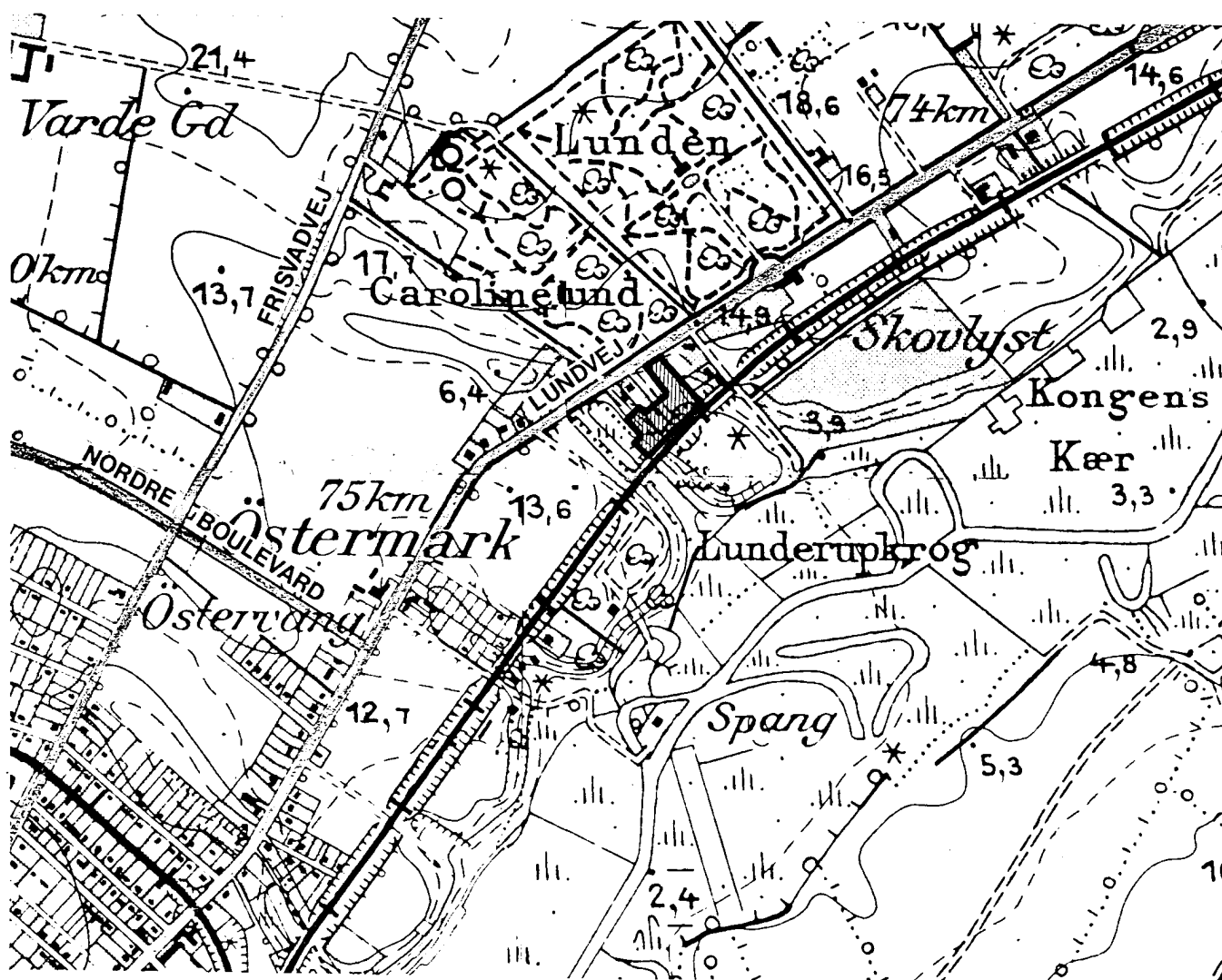




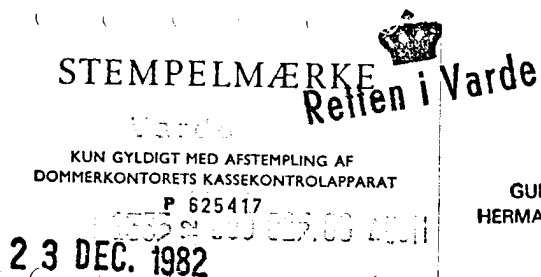
Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 630

for et område til
boligformål ved
Lundvej i Varde by



Matr. nr. 148p m.fl.
Varde Markjorder.
jk



Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN

INDHOLD.

side

Indledning.

Lokalplanens hovedtræk.

Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige
planlægning for området.

Lokalplanens retsvirkninger.

LOKALPLANEN.

§ 1. Lokalplanens formål.	2
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.	2
§ 3. Områdets anvendelse.	2
§ 4. Vej- og stiforhold.	2
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.	3
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.	3
§ 7. Ubebyggede arealer.	4
§ 8. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndig- heder.	4
§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt.	4
§ 10. Vedtagelsespåtegning.	4

Bilag 1: Kort i mål 1:4000.

Bilag 2: Kort i mål 1:1000.

Bilag 3: Kort i mål 1:1000.

INDLEDNING.

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

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, bl.a. før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes igang, 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 2 måneder fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå en måned, 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 til spørgsmålet. 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.

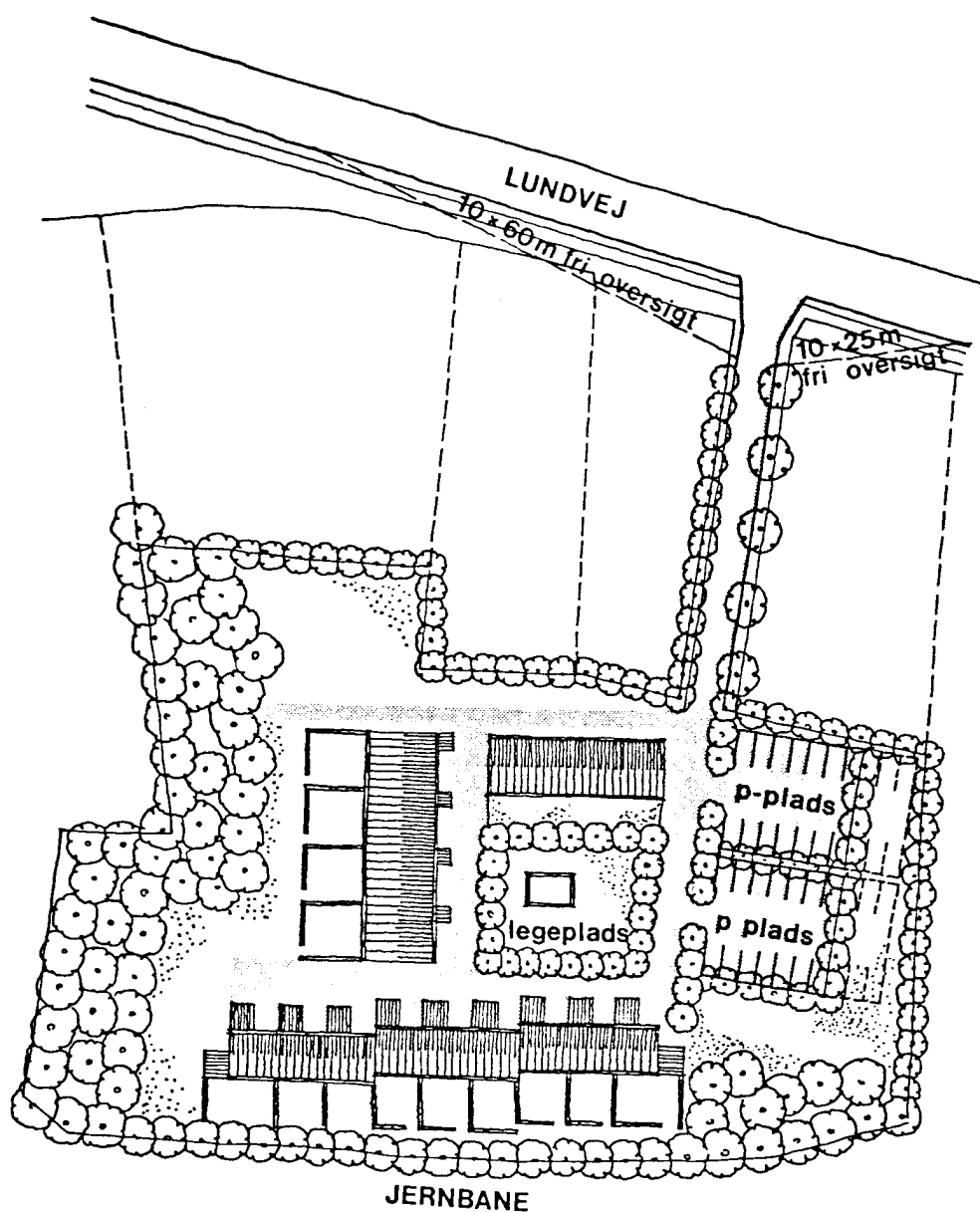
Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde byråd, Bytoften 2, 6800 Varde inden udløbet af en frist på mindst 2 måneder fra offentliggørelsen af forslaget.

1) om offentlighedens medvirken, se iøvrigt lov om kommuneplanlægning, §§ 21-22-23-24 og 27.

LOKALPLANENS HOVEDTRÆK.

Lokalplan nr. L 63o omfatter et ca. 0,8 ha stort areal beliggende syd for Lundvej i Varde Nord.

Lokalplanen har til formål at åbne mulighed for opførelse af boliger, herunder almennyttigt boligbyggeri, boliger for unge under uddannelse og privat boligbebyggelse, samt at angive detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.



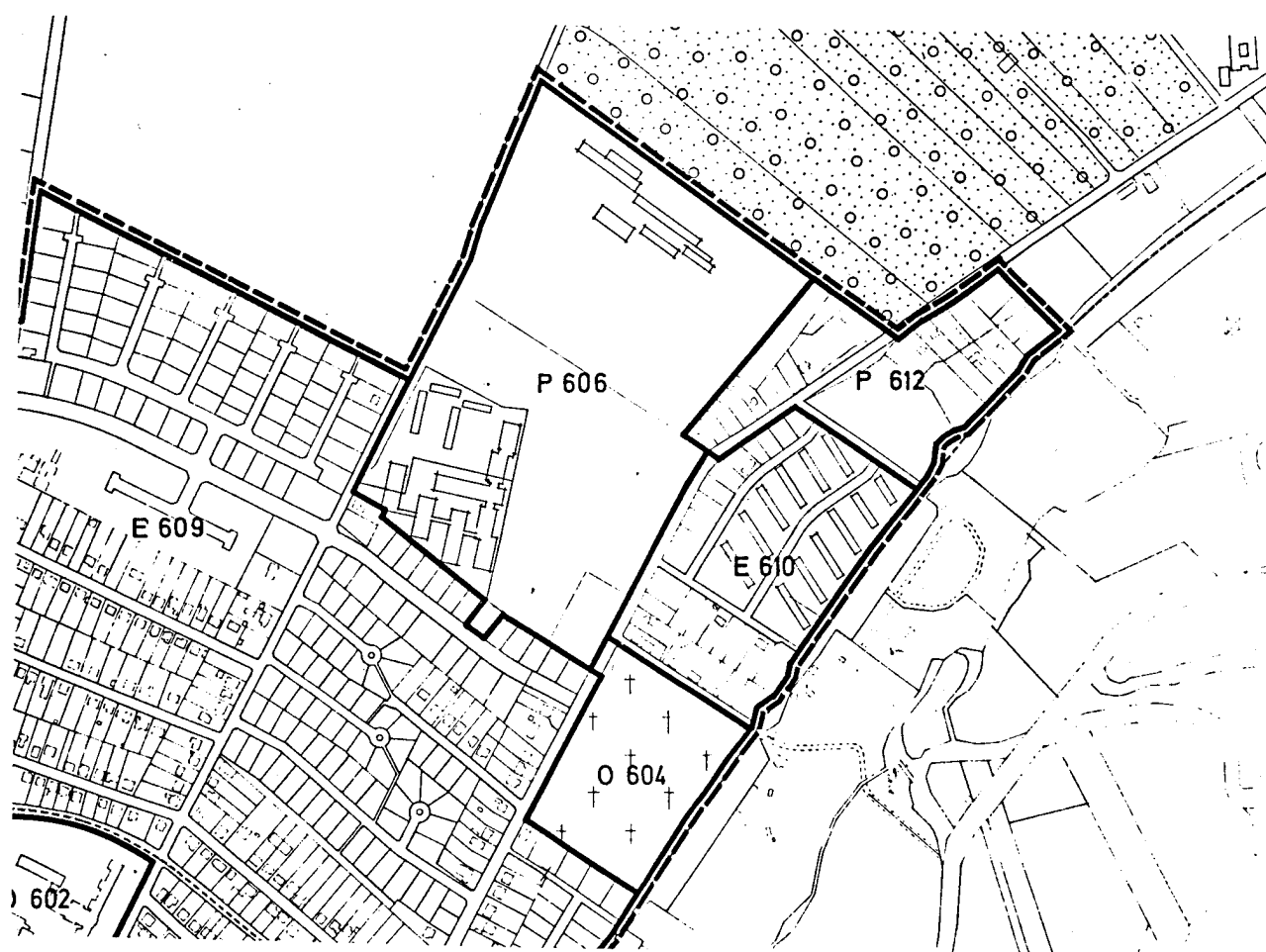
Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.

Midlertidige rammer for lokalplanlægning.

I henhold til kommuneplanlovens decentraliseringsbestemmelser ¹⁾ kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når en godkendt kommuneplan foreligger, og lokalplanerne vel at mærke er i overensstemmelse med denne.

Indtil en kommuneplan er udarbejdet, skal lokalplaner være i overensstemmelse med de mellem planstyrelsen og kommunen aftalte midlertidige rammer for lokalplanlægning ²⁾.

Det af lokalplanen omfattede område er indeholdt i en partiel byplanvedtægt nr. 12 for et område ved Lundvej i Varde nord, der udlægger området til åben og lav boligbebyggelse.



1) Jfr. § 28, stk. 3 i lov nr. 287 af 26. juni 1975, lov om kommuneplanlægning.

2) § 15-rammer, Varde kommune (godkendt af miljøministeriet/planstyrelsen den 12. august 1977).

Med baggrund i at lokalplanen ikke er i overensstemmelse med de midlertidige rammer for lokalplanlægningen, hvilket indebærer, at lokalplanen kun kan gennemføres, såfremt den godkendes af miljøministeriet, eller miljøministeriet/Ribe amtsråd godkender et tillæg til § 15-rammerne, som indeholder de nødvendige ændringer, foreslår Varde kommune § 15-rammerne ændret i overensstemmelse med følgende tillæg:

Tillæg nr. 39 til Varde kommunes § 15-rammer.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- c. at bebyggelsen inden for området ikke opføres med mere end 2 etager.

Hvis miljøministeriet/Ribe amtsråd godkender tillæg nr. 39 til § 15-rammeaftalen, udarbejdet i overensstemmelse med lokalplanen, kan byrådet vedtage planen endeligt uden andre myndigheders godkendelse, jfr. dog kommuneplanlovens §§ 25 og 26 omhandlende indsigelser fra amtsrådet og statslige myndigheder.

Ribe amtsråd har den 22. november 1982 godkendt tillæg nr. 39 til Varde kommunes § 15-rammer.

Kommunens spildevandsplan ¹⁾.

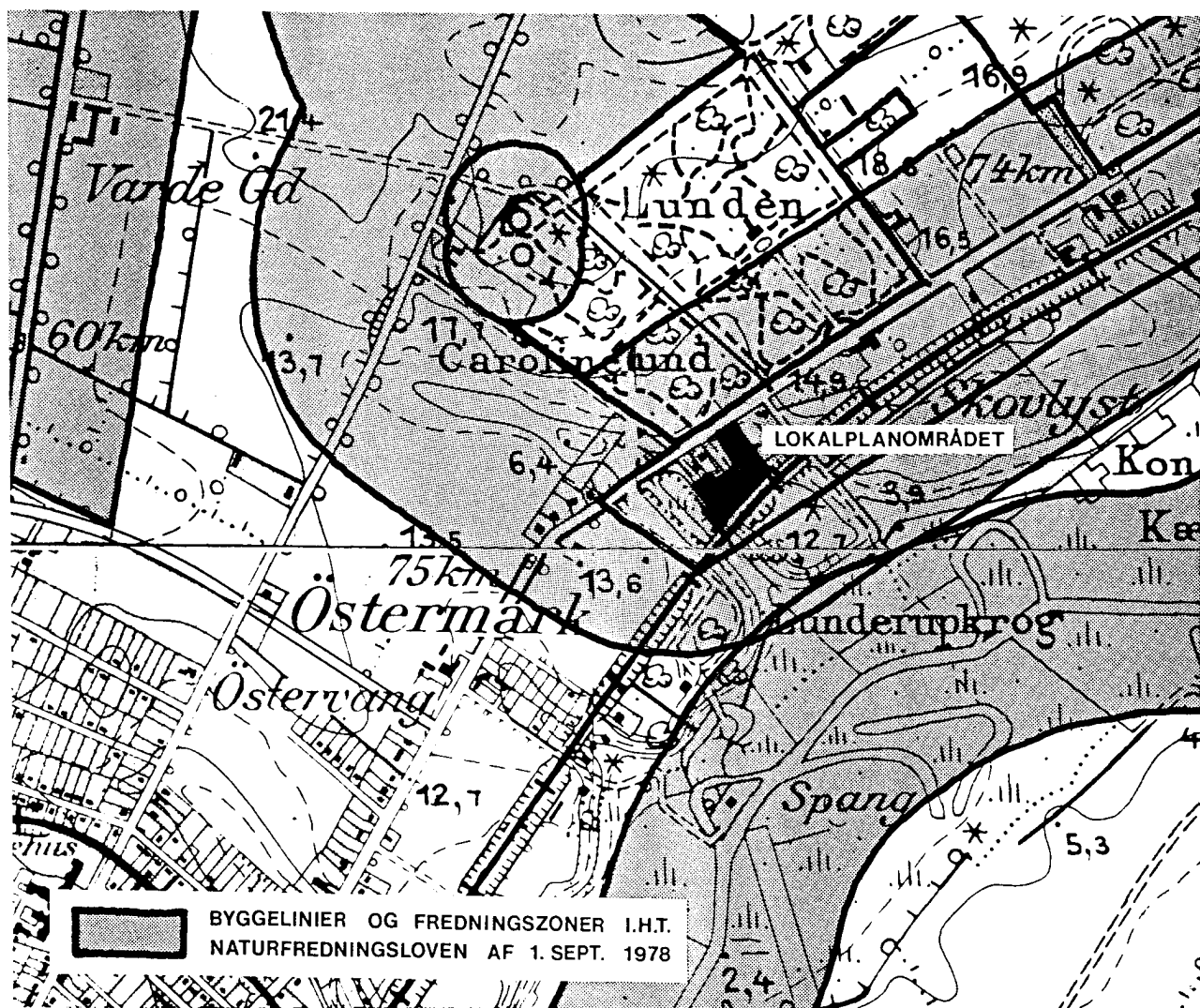
Lokalplanområdet er indeholdt i Varde kommunes spildevandsplan.

Naturfredningsloven.

Lokalplanens område er omfattet af naturfredningslovens bestemmelser om byggelinie ved skov og hovedlandevej, hvilket medfører en ophævelse eller dispensation fra naturfredningslovens bestemmelser ²⁾.

1) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977.

2) Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 435 af 1. september 1978 (bekendtgørelse af lov om naturfredning).



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 63o

for et område til boligformål ved Lundvej i
Varde by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af
26. juni 1975) fastsættes herved følgende be-
stemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Formålet med denne lokalplan er

- at åbne mulighed for opførelse af boliger, herunder almennyttigt boligbyggeri, boliger for unge under uddannelse samt privat boligbebyggelse,
- at angive detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre.: 148^P, 148^Y og 148^Z Varde markjorder, samt alle parceller inden for lokalplanens afgrænsning, der efter den 14. september 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilag nr. 3.
- 2.3 Det af lokalplanen omfattede område er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Område A.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse som tæt-lav bebyggelse eller lignende.

Område B.

- 3.2 Området må kun anvendes til boligformål, og der må opføres 2 fritliggende boliger.

§ 4. VEJ- OG STIFORHOLD.

- 4.1 Område A vejbetjenes ad en 8,0 m bred privat fælles adgangsvej fra Lundvej over matr. nr. 148^Y Varde markjorder.
- 4.2 Område B vejbetjenes direkte til den private fællesvej.
- 4.3 På matr. nr. 148^Y Varde markjorder pålægges gennem nærværende lokalplan fri oversigt på 10 x 25 m som vist på kortbilag nr. 2.

x) Fodnote

- x) Ved adgangsvejens tilslutning til Lundvej etableres gennem vejlovgivningen et oversigtsareal som vist på kortbilag nr. 2.

Parkeringsforhold.Område A.

4.3 Der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 bilplads for hver beboelse.

Område B.

4.4 Der indrettes mindst 2 parkeringspladser for hver beboelse.

Byggelinier.

x) Fodnote

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.Område A.

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
- 5.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager.
- 5.3 Tagets vinkel med det vandrette plan på beboelsesbygningerne skal være mellem 25° og 35° .
- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.5 Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den retningsgivende illustrationsplan (kortbilag nr. 2).

Område B.

- 5.6 Bebyggelsesprocenten for området må ikke for den enkelte ejendom overstige 25.
- 5.7 Bygningerne må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 5.8 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.Område A og B.

- 6.1 Ydervægge skal udføres som blank mur af teglsten, dog vil der efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå
- x) Langs Lundvej er der pålagt byggelinie i en afstand af 17,5 m fra vejmidte, jfr. tinglyst deklaration af 3. september 1933.

elementer af træ eller lignende heri.

- 6.2 Udhuse må udføres af træ med tagdækning svarende til boligbebyggelsen.
- 6.3 Beboelsesbygningers tage tækkes med tegl eller beton-tagsten.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1 Der etableres en allé-beplantning bestående af *Betula Utilis* (storbladet birk) langs adgangsvejen som vist på kortbilag nr. 3. Allé-beplantningen placeres langs adgangsvejens østside i vejskel.
- x) Fodnote
- 7.2 Den på kortbilag nr. 3 viste beplantning må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.
- 7.4 Det på kortbilag nr. 3 viste område beplantes med træer og buske.
- 7.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et tiltalende udseende.
- 7.6 Langs DSB's areal (jernbanen Varde-Skjern) skal opsættes et 1,5 m højt PVC-fletheqn på betonstolper.

§ 8. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 8.1 Idet lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens bestemmelser om byggelinie ved skov og hovedlandevej, er en ophævelse eller dispensation fra naturfredningsloven nødvendig.

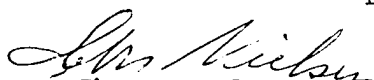
§ 9. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

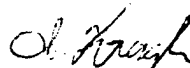
- 9.1 De i byplanvedtægt nr. P 612 gældende bestemmelser ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 10. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde byråd, den **29 SEP. 1982**

P.b.v.


Chr. Nielsen
borgmester


A. Kragh
kommunaldirektør

- x) Ovenanførte allé-beplantning, jfr. stk. 7.1, udføres ved overskomst mellem grundejerne inden for lokalplanområdet.

I offentlighedsperioden blev der modtaget bemærkninger fra Ribe amtsråd, hvori der meddeles, at fredningsstyrelsen i forbindelse med godkendelse af partiel byplanvedtægt nr. 12 ved skrivelse af 5. maj 1976 har ophævet områdets vej- og skovbyggelinier. Lokalplanforslagets § 8.1 udgår derfor i den endelige lokalplan.

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres samtidig tinglyst på de berørte ejendomme, jfr. lokalplanens § 2.

Miljø- og planudvalget på byrådets vegne, den 14. december 1982, jfr. byrådets beslutning af 2. november 1982.

P.u.v.

Birthe Borre
Birthe Borre

Holger Pedersen
Holger Pedersen

INDFØRT I DATABOGEN
FOR REITEN I VARDE

23.12.82 24405

LYST MEN AFVIST FRA SAMME efter anmelders begæring.
AKT.

*Landinspektør
Nielsen*

Ruth Olesen
Ruth Olesen
ass.

Nærværende lokalplan nr. L 630 begæres tinglyst på matr. nr. 148^y_p, 148^y_g og 148^y_z Varde Markjorder.

Varde, den 10. jan. 1983.

INDFØRT I DATABOGEN
FOR REITEN I VARDE

Niels H. Nielsen
Landinspektør.

11.01.83 00617

LYST Varde N - 148 m. Landinspektør
AKT. N 233. 148 m.

*genvarer af vedtagne de
Rort henlagt på akten.*

A. Nielsen

Anne Nielsen
ass.

KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkantoren)

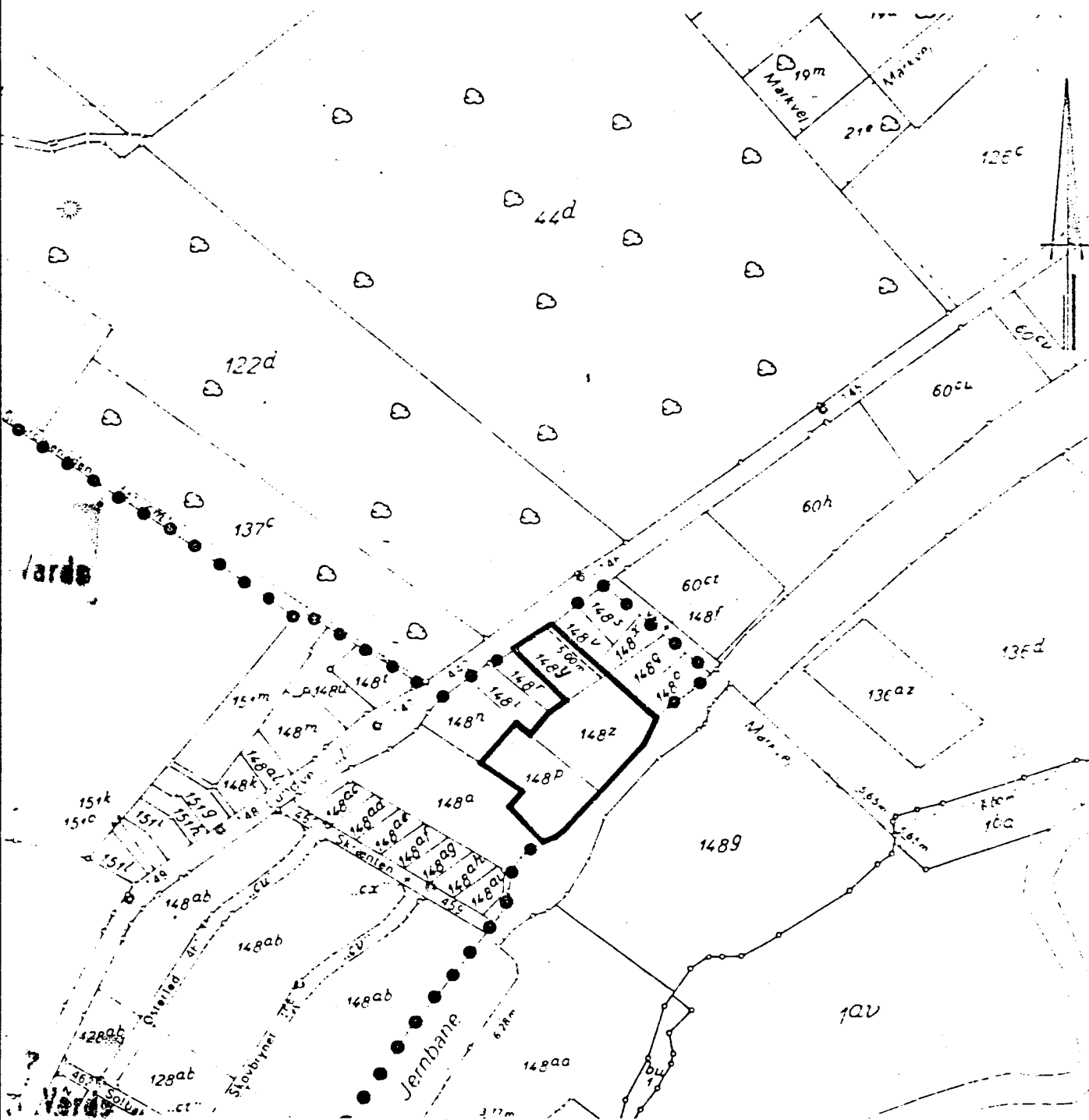
LOKALPLAN NR. L630

MATR. NR. 148^P, 148^V og 148^Z VARDE MARKJORDER

• • • • • BYZONEGRÆNSE

———— LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Justisministeriets genpartkalkuleret. Til kort.



*Del af
Varde Markjorder*

Varde kommune.

Udfærdiget i dec. 1982 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. L630.

Målforskel 1:4000

Elektra A/S 01-12 42 22

W. L. L. L. L.
Landsinspektør

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr.

attesteres herved

Bestillings-
formular

(-1 fløj)

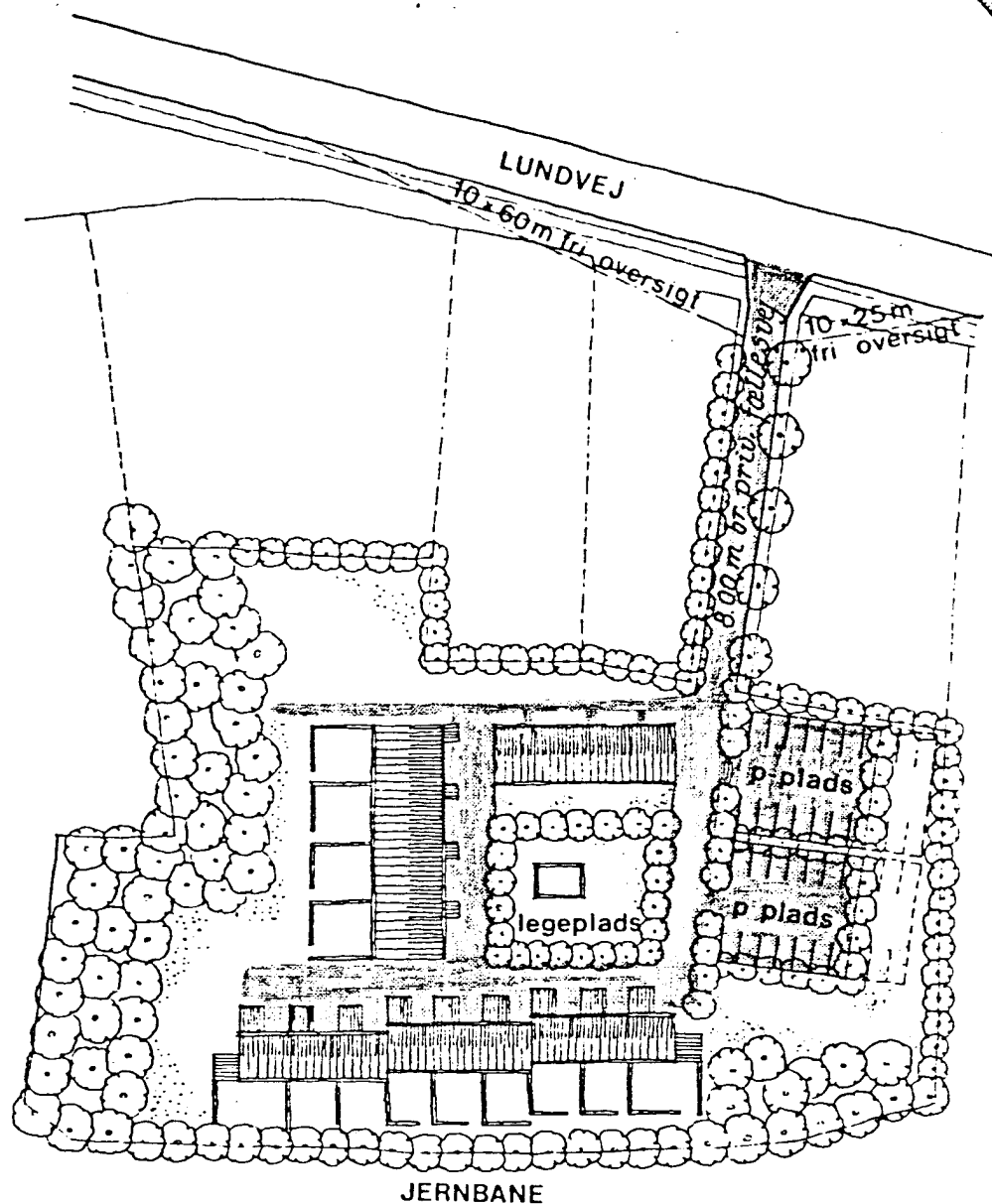
J.K.

KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L 630

MATR. NR. 148^P, 148^Y og 148^Z VARDE MARKJORDER



Varde

*Del af
Varde Markjorder*

Varde kommune.

Udfærdiget i dec. 1982 til brug ved tinglysning af lokalplan L 630.

*Niels W. Nilsen
Landsinspektør*

Målforshold ca. 1:1000

Elektra A/S 01-12 42 22

KORTBILAG NR. 3

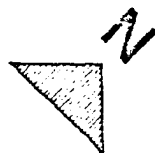
ILLUSTRATIONSPLAN MED OMRÅDEINDELING OG BEPLANTNING

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

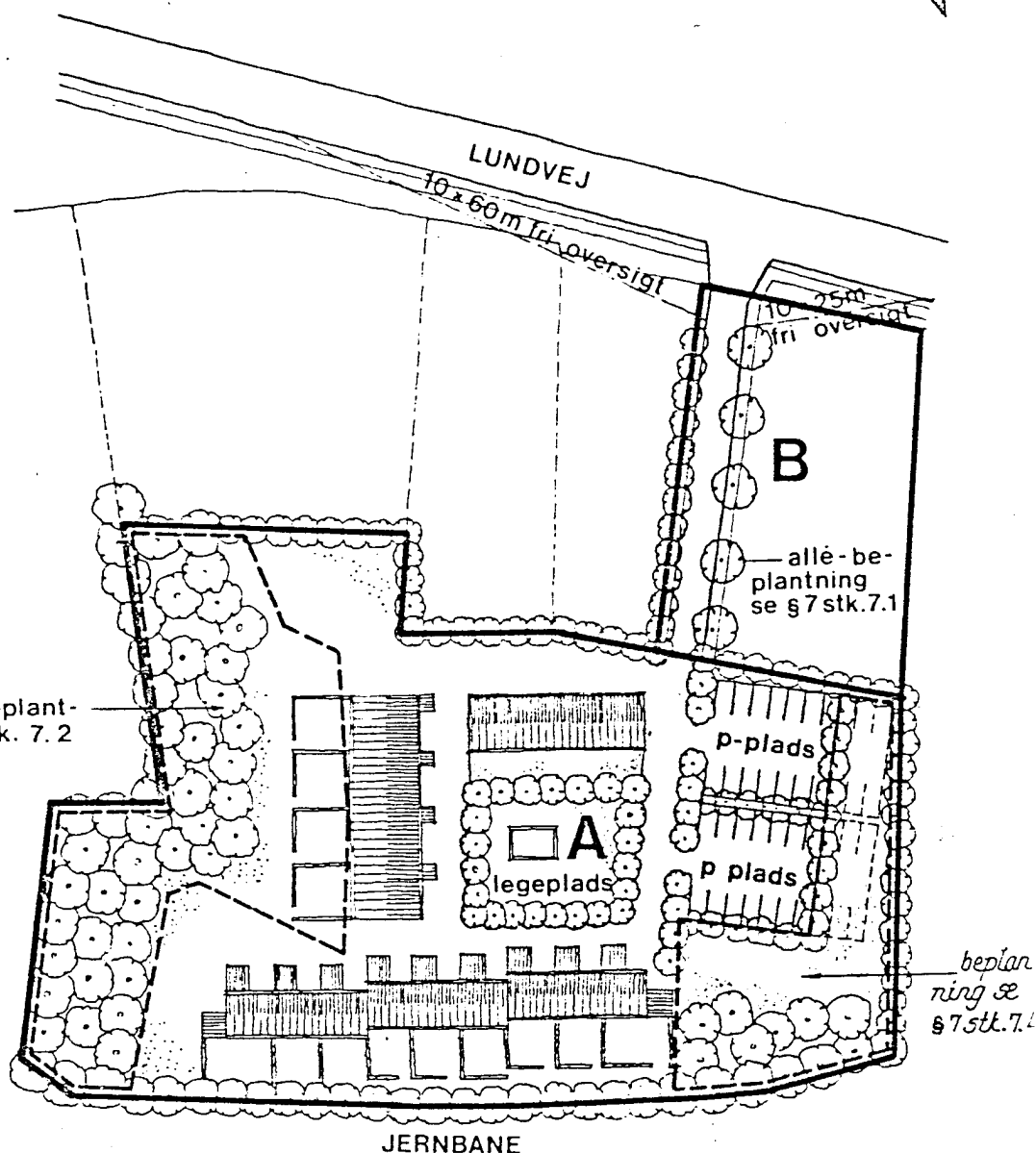
LOKALPLAN NR. L 630

MATR. NR. 148^P, 148^Y og 148^Z VARDE MARKJORDER



Varde

bevaring af beplantning se § 7 stk. 7.2



beplantning se § 7 stk. 7.1

Varde

Del af
Varde Markjorder
Varde kommune.

Udfærdiget i dec. 1982 til brug ved tinglysning af Lokalplan nr. L 630.

Målforkhold ca. 1:1000
Elektra A/S 01-12 42 22

Wes B. Hansen
Landinspektør