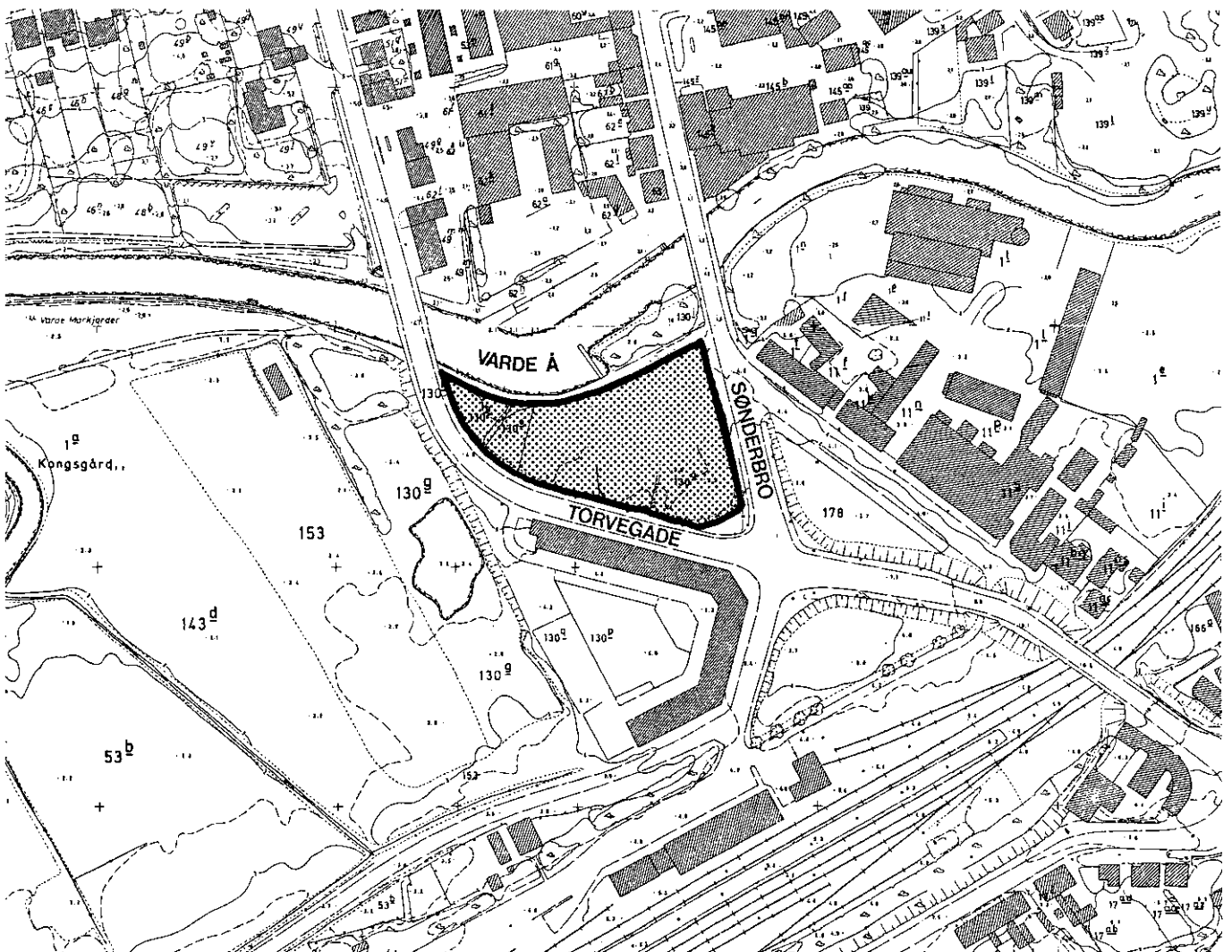




Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 649

**for et område til boligformål
på hjørnet af Torvegade/
Sønderbro i Varde by**



Anmelder:

Side

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

REDEGØRELSE

Indledning.....	2
Baggrund.....	4
Formål.....	4
Beskrivelse af området.....	4
Forholdet til anden planlægning.....	5
Lokalplanens retsvirkninger....	10
Tillæg nr. 08.01 til "Kommuneplan 1988-1992".....	11

STEMPELMÆRKE
RET TEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
 DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
 B. 878333

24.03.87 14:45
 0000400.00
 016292 SM

LOKALPLAN

§ 1.0 Formål.....	14
§ 2.0 Område og zonestatus....	14
§ 3.0 Områdets anvendelse.....	14
§ 4.0 Vej-, sti- og parke- ringsforhold.....	15
§ 5.0 Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 6.0 Bebyggelsens ydre frem- træden.....	16
§ 7.0 Ubebyggede arealer.....	17
§ 8.0 Forudsætninger for ibrug- tagen af ny bebyggelse..	17
§ 9.0 Ophævelse af byplanved- tægt.....	17
§ 10.0 Vedtagelsespåtegning...	18

Redaktionelle bemærkninger.

Lokalplanen er udarbejdet af Varde kommunes tekniske forvaltning, planlægningsafdelingen.

Det anvendte kortmateriale er reproduceret på baggrund af tilladelse fra Geodætisk Institut (A.83).

Lokalplankort

Bilag I, kort i mål 1:4000
 Bilag II, kort i mål 1:500

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 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.

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 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

1) Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om kommuneplanlægning, § 21, 22, 23, 24 og 27.

Baggrund.

Med baggrund i at en af erhvervs-virksomhederne i området er solgt med henblik på nedrivning, har byrådet ønsket at åbne mulighed for etablering af boliger i området ved en ændring af planlægningen.

Formål.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det lovmæssige grundlag for anvendelse af området til boligformål.

Beskrivelse af området.Området i dag.

Området ligger umiddelbart syd for Varde å og er afgrænset af Torvegade og Sønderbro.

Arealet er i dag bebygget med en servicestation og et autoværksted med tilhørende udstillingsbygning.

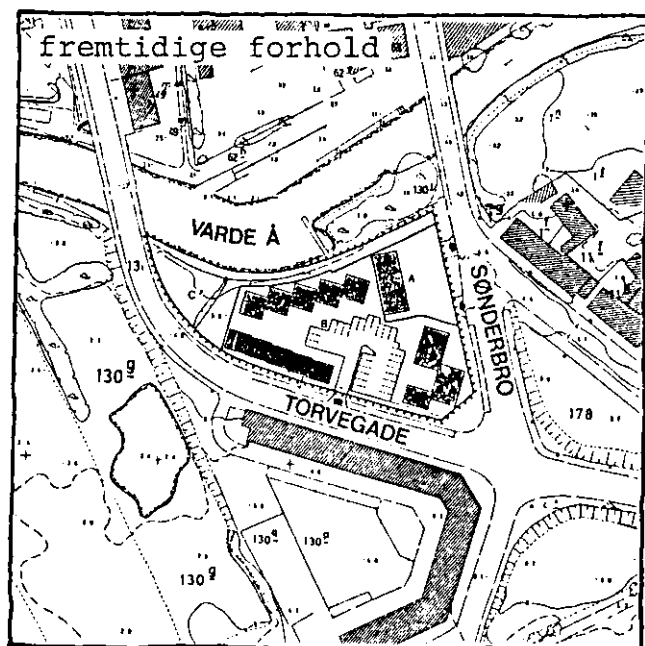
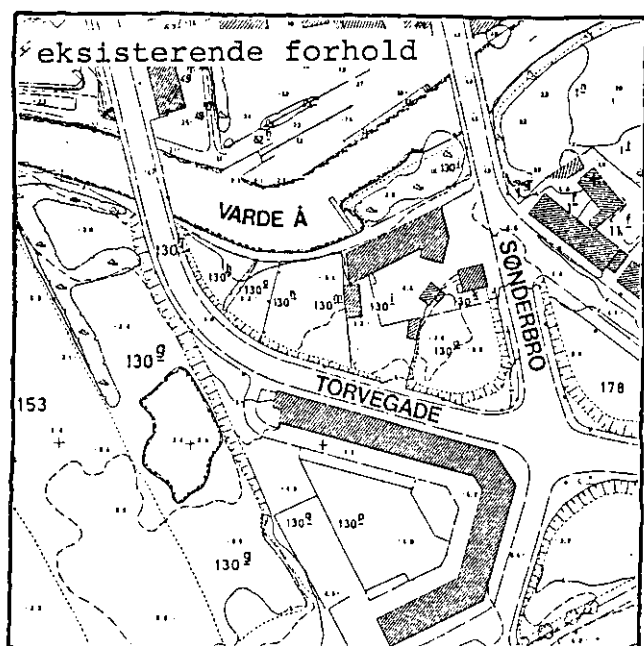
Arealet længst mod vest er udlagt til grønt område.

Fremtidige forhold.

Området planlægges anvendt til boligformål i form af en rækkehusbebyggelse.

Servicestationsfunktion mod Sønderbro bibeholdes.

Når servicestationen ophører, skal arealet i planmæssig henseende overgå til boligformål, og



ny bebyggelse skal afstemmes efter eksisterende boligbebyggelse. Det grønne areal mod vest vil kun i mindre omfang blive berørt af ændringerne, ligesom den offentlige sti langs Varde å ikke vil blive berørt.

Boligbebyggelsen vil blive vejbetjent fra Torvegade.

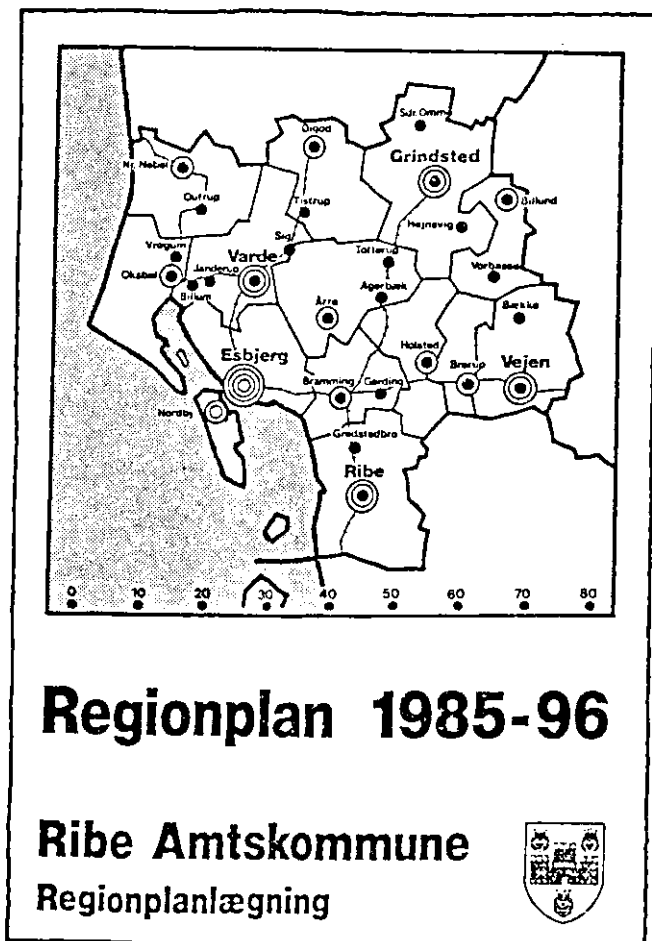
Planændringen skaber mulighed for etablering af en cykelsti i nord-siden af Torvegade.

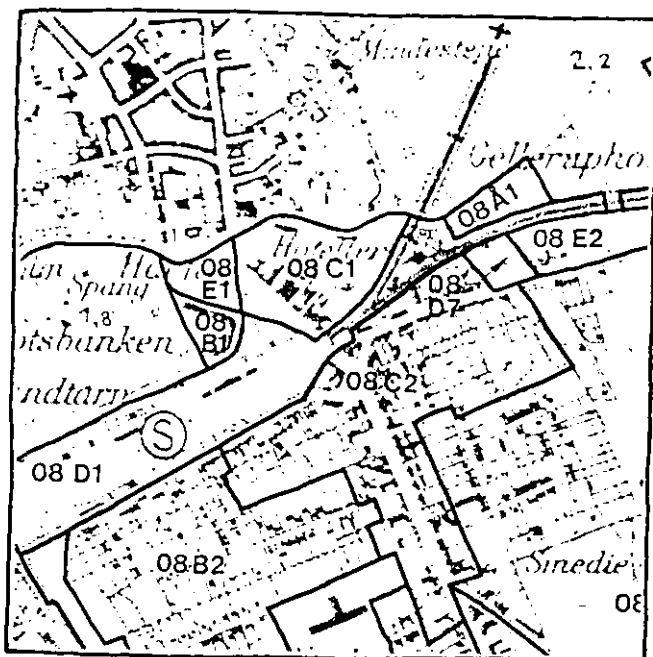
Forholdet til anden planlægning.

Regionplanen.

Forslag til regionplan 1985-96 (tillæg til regionplan 1980-91) for Ribe Amtskommune fastlægger bl.a. en række generelle bestemmelser for kommunen.

De foreslåede forslag til tillæg og lokalplan er ikke i modstrid med bestemmelserne i regionplanen.





Rammer for lokalplanlægning.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende enkeltområde, nr. 08 E1.

Tillæg til kommuneplanen.

Med baggrund i de foran nævnte ønsker om at muliggøre boligbebyggelse på området, har byrådet ønsket at ændre planlægningen, hvorfor Varde byråd foreslår kommuneplanen ændret ved tillæg nr. 08.01.

Dette tillæg er gengivet på side 11.

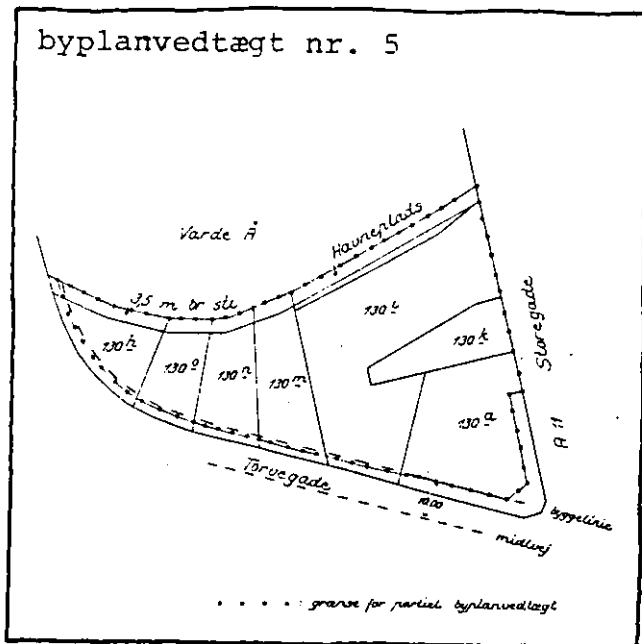
Tillægget skal godkendes af Ribe Amtsråd, før lokalplanen kan endeligt vedtages af Varde byråd.

Lokalplaner.

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

Planlægningsdistrikt nr. 08	
Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.	
Enkeltområde nr. 08 E1	
Området status pr. 1.3.1983	Offentlige formål (parkanlæg og gangsti) Erhverv.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1983	Byplanvedtægt nr. 5.
a. Områdets herved anvendelse	Offentlige formål (parkanlæg og gangsti) Erhvervsformål: Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. o.L. Enkelte boliger (bestorer, borthærbolig)
b. Bebyggelsens art	Industri- og værkstedsbebyggelse. Funktionærboliger.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 33 af den enkelte grund. Max. 2 m ² pr. m ² grundareal.
d. Max. stægeareal Max. bygningshøjde	I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 8,5 m.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. uopholdsarealer Min. antal parkeringspladser	Min. 1 bilplads pr. 25 m ² erhvervsareal.
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	Der må ikke placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne. Der må ikke placeres dagligvarebutikker i området.

byplanvedtægt nr. 5

Byplanvedtægter.

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 5, tinglyst den 17. september 1970.

Byplanvedtægten udlægger området til mindre industri- og værkstedsvirksomhed og offentligt parkanlæg.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves byplanvedtægt nr. 5.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone ¹⁾. Der vil med vedtagelsen af lokalplanen ikke ske ændringer af zonegrænsen.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er indeholdt i Varde kommunes spildevandsplan, den såkaldte § 21-plan ²⁾.

1) Bekendtgørelse af lov om by- og landzoner af 28. december 1984.

2) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977.

Trafikplan.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Sønderbro og Torvegade.

Der vil med vedtagelsen af lokalplanen ikke ske ændringer af disse forhold.

Varmeplan.

Indtil der foreligger en godkendt varmeplan for Varde kommune, er der i lokalplanen indføjet bestemmelser, der sikrer overensstemmelse med det oplæg til varmeplan, som byrådet har offentliggjort i 1984.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunale Vandværk.

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.

Tillæg nr. 08.01 til kommuneplan 1984-1992, Varde kommune.

Tillæg nr. 08.01 omfatter det på kortbilag nr. 1 viste område.

Status:

Hovedstruktur.

I kommuneplanens hovedstruktur - hovedstrukturkortet - er området udlagt til erhvervsformål.

Rammer for lokalplanlægning.

I kommuneplanens rammedel er området omfattet af enkeltområde nr. 08 E1, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål og erhverv.

Tillæg nr. 08 01:

I henhold til § 14 i kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes som tillæg nr. 08.01 til "Kommuneplan 1984-1992 for Varde kommune" følgende ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og rammer for lokalplanlægning.

Hovedstruktur.

Det på kortbilag nr. 1 viste område udlægges til boligformål og erhverv.

Rammer for lokalplanlægning.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal

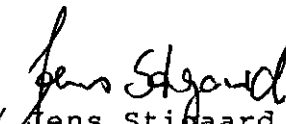
sikre bestemmelserne i overensstemmelse med bilag nr. 2.

Vedtagelsespåtegning:

I henhold til § 14 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående tillæg til "Kommuneplan 1984-1992, Varde kommune".

Varde byråd, den 1. juli 1986

P.b.v.

 
Chr. Nielsen, Jens Stigaard
borgmester kommunaldir.

Efter at byrådet har vedtaget tillægget, har dette herefter været offentliggjort i overensstemmelse med kommuneplanlovens bestemmelser.

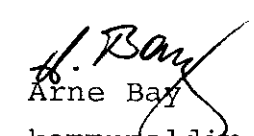
Inden offentlighedsperiodens udløb var der modtaget indsigelse fra Ribe amtsråd, hvilket har givet anledning til, at byrådet har vedtaget at ændre tillægget med følgende:

I tillæggets bilag 2 indføjes nederst på siden under pkt. i. Andet: "Bebyggelse skal udformes således, at de i regionplan 1985-96 (§32) fastsatte støjniveauer overholdes".

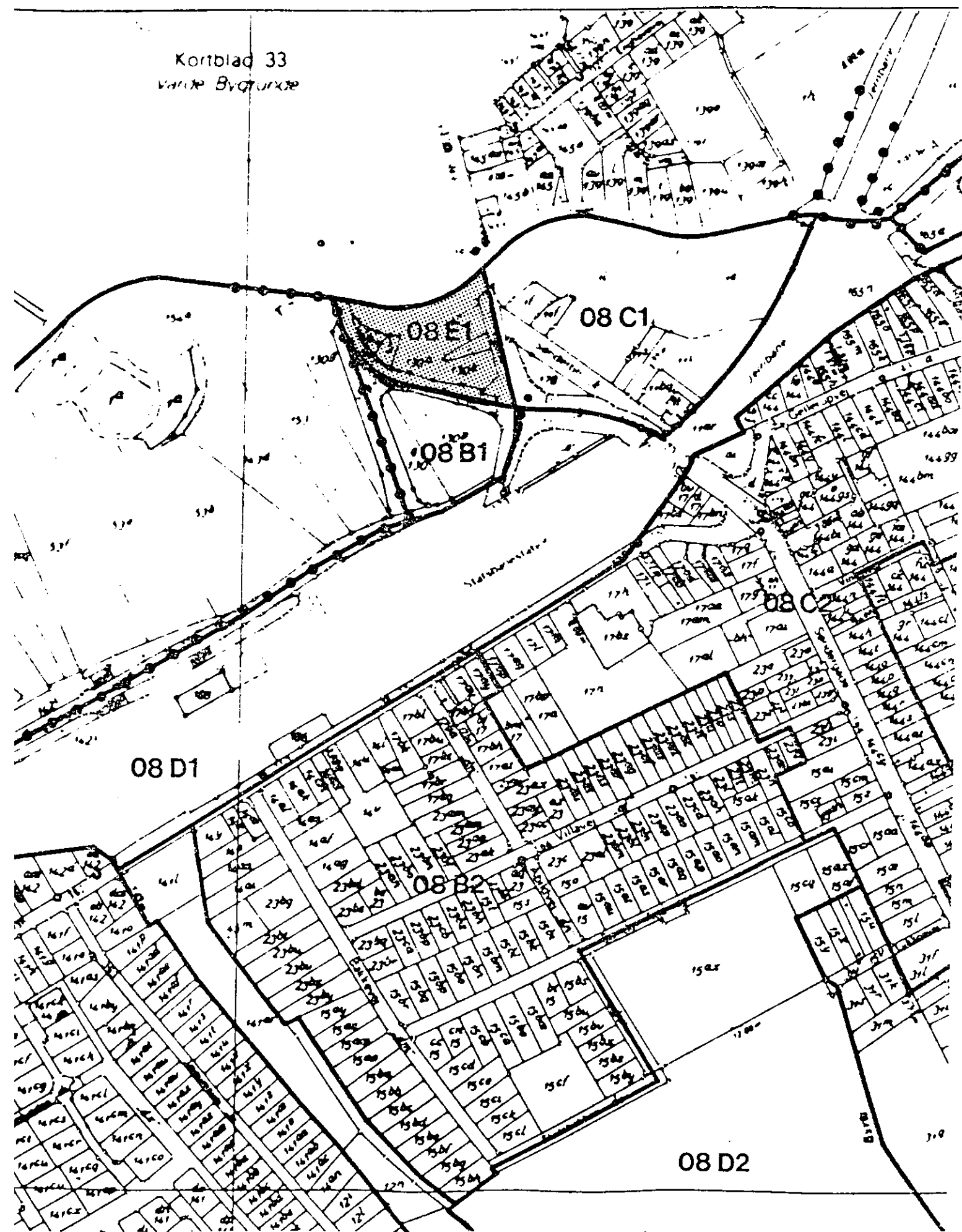
I henhold til § 9 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående tillæg til "Kommuneplan 1984-1992, Varde kommune" endeligt.

Varde byråd, den 3. marts 1987

P.b.v.

 
Chr. Nielsen, Arne Bay
borgmester kommunaldir.

Kortblad 33
Varde Bygningse



BILAG 2 TIL TILLÆG NR. 08.01

Planlægningsdistrikt nr. 08

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

Enkeltområde nr. 08E1, tillæg nr. 08.01

Områdets status pr. 1.9.1983	Offentlige formål (parkanlæg og gangsti). Erhverv.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.9.1983	Byplanvedtægt nr. 5.

a. Områdets fremtidige anvendelse	Offentligt formål (grønt område). Boliger. Erhverv (servicestation).
b. Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse. Servicestation.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 60 for området som helhed.
d. Max. etageareal Max. bygningshøjde	Max. 2 etager. Max. 8,5 m.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	Bebyggelse skal udformes således, at de i regionplanen 1985-96 (§32) fastlagte støjniveauer overholdes.

VARDE KOMMUNE

Lokalplan nr. L 649

for et område til boligformål på
hjørnet af Torvegade/Sønderbro i
Varde by.

I henhold til kommuneplanloven
(lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.
juli 1985 med senere ændringer)
fastsættes herved følgende bestem-
melser for det i § 2 nævnte områ-
de.

§ 1.0 Formål.

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og erhverv (servicestation),
 - at udlægge et areal til offentligt formål (grønt område),
 - at angive bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

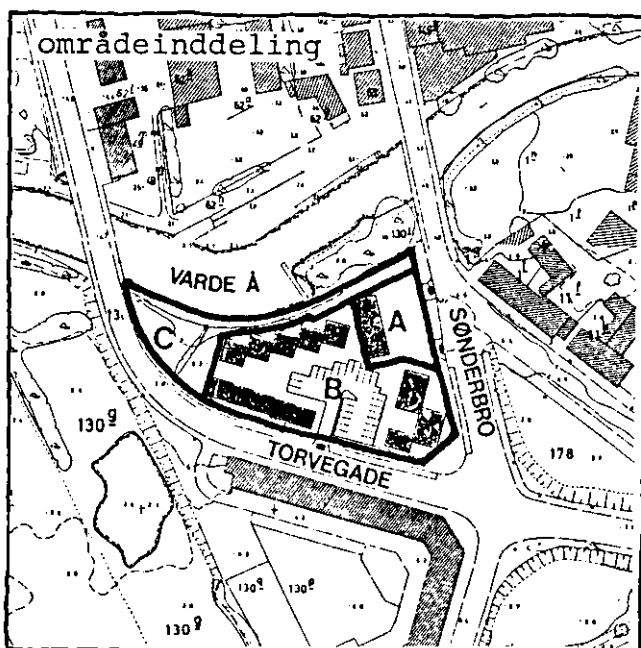
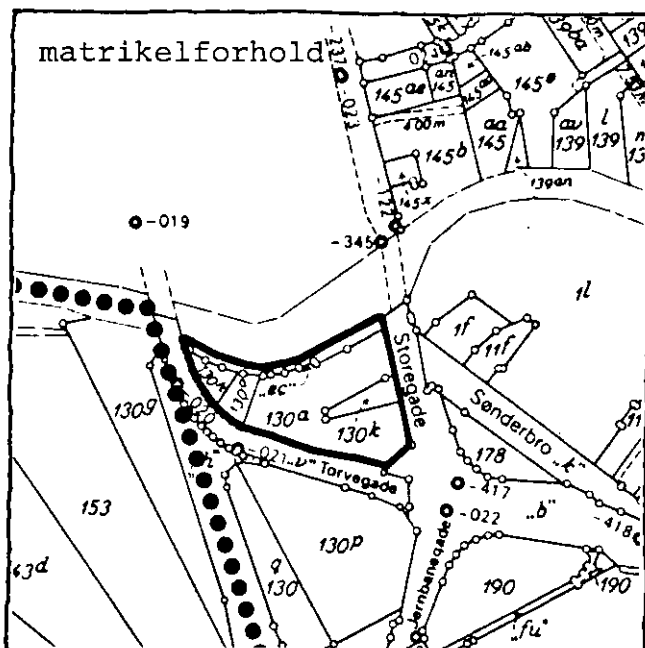
- 1.2 Lokalplanen afløser byplanvedtægt nr. 5.

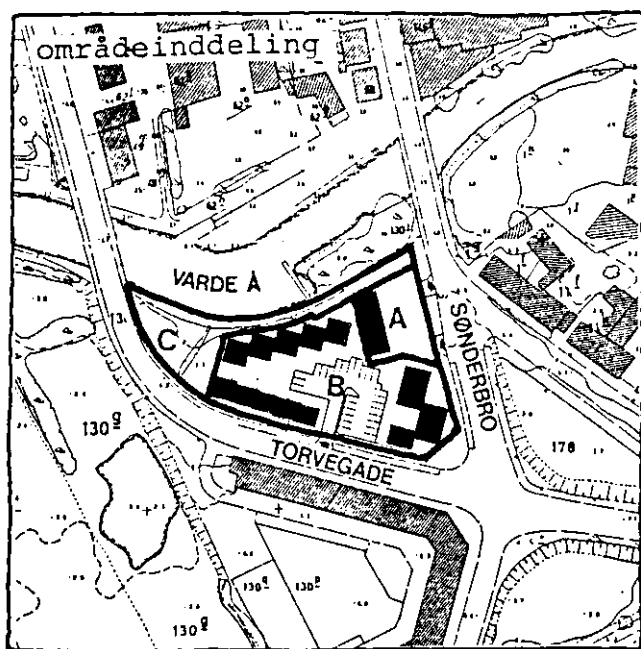
§ 2.0 Område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortet (jfr. kortbilag nr. I), og omfatter matr. nre. 130a, 130h, 130k og 130o Varde markjorder, samt alle parceller inden for lokalplanens afgrænsning, der efter den 12. juni 1986 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B og C som vist på kortet (jfr. kortbilag nr. II).
- 2.3 Det af lokalplanen omfattede område er beliggende i byzone.

§ 3.0 Områdets anvendelse.

- 3.1 Område A må kun anvendes til erhvervsformål (servicestation med tilhørende anlæg).





3.2 Område B må kun anvendes til boligformål (rækkehusbebyggelse).

3.3 Område C må kun anvendes til offentligt formål (grønt område).

§ 4.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

4.1 Område A vejbetjenes fra Sønderbro som vist på kortet (jfr. kortbilag nr. II).

4.2 Område B vejbetjenes fra Torvegade. For gående færdsel tillige fra Sønderbro.

4.3 Område C vejbetjenes fra Sønderbro og Torvegade.

4.4 Langs Torvegade pålægges en byggelinie fra vejmidte på 10 m som vist på kortet (jfr. kortbilag nr. II).

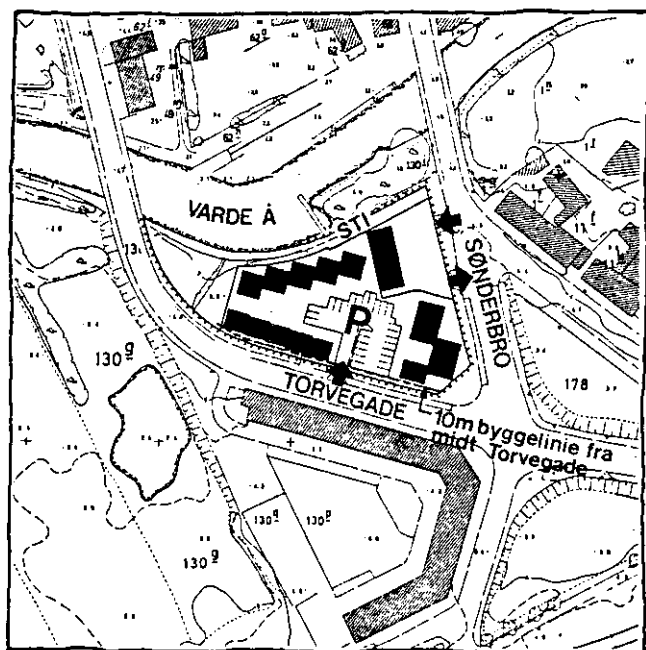
4.5 Der forefindes en sti langs Varde å mellem Torvegade og Sønderbro.

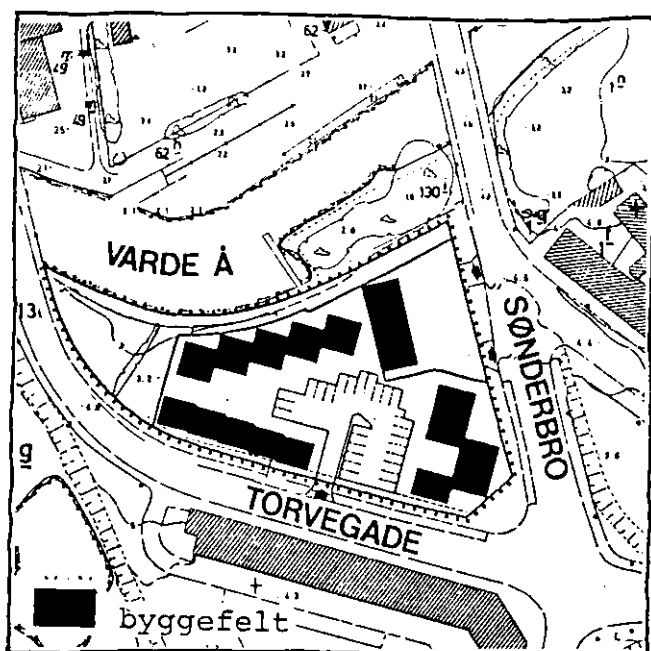
4.6 I område B etableres 27 p-pladser som vist på kortet (jfr. kortbilag nr. II).

§ 5.0 Bebyggelsens omfang og placering.

5.1 Bebyggelsesprocenten for område A og B som helhed må ikke overstige 60.

5.2. Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang som vist på kortet (jfr. kortbilag nr. II).





- 5.3 Beboelsesbygninger må opføres med maksimalt 2 etager.
- 5.4 Erhvervsbebyggelse må opføres med maksimalt 1 etage.
- 5.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.

Område A.

- 6.1 Ydervægge skal opføres af blødstøgne teglsten, dog vil der efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå mindre elementer af andre materialer heri.
- 6.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Område B.

- 6.3 Ydervægge skal opføres af røde blødstøgne teglsten, dog vil der efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå mindre elementer af træ, glas eller lignende heri.
- 6.4 Tagene skal tækkes med røde vingeteglsten.
- 6.5 Udvendigt træværk males hvidt.

§ 7.0 Ubebyggede arealer.

- 7.1 Der etableres et af byrådet godkendt 1,80 m højt hegn i skel mellem område A og B.
- 7.2 Beplantning, befæstelse m.v. af de ubebyggede arealer skal ske efter en af byrådet godkendt plan.
- 7.3 Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

§ 8.0 Forudsætninger for ibrugtagelsen af ny bebyggelse.

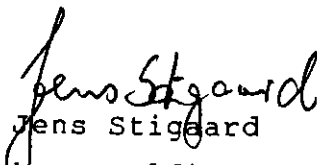
- 8.1 Samtlige nye boliger inden for lokalplanens område skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 8.2 Ny boligbebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før de i § 4, stk. 4.6, omtalte parkeringspladser er etableret.
- 8.3 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før den i § 7, stk. 7.2, omtalte beplantning og befæstelse er etableret.

§ 9.0 Ophævelse af byplanvedtægt.

- 9.1 Den af Varde byråd den 23. juli 1970 vedtagne byplanvedtægt nr. 5 ophæves.

§ 10.0 Vedtagelsespåtegning.

10.1 Således vedtaget af Varde
byråd, den 1. juli 1986

 
Chr. Nielsen / Jens Stigaard
borgmester. kommunaldir.

Efter at byrådet har vedtaget forslaget, har dette herefter været offentliggjort i overensstemmelse med kommuneplanlovens bestemmelser.

Inden offentlighedsperiodens udløb var der modtaget indsigelse fra Ribe amtsråd, hvilket har givet anledning til at byrådet har vedtaget at ændre lokalplanen med følgende:

Under § 8 indføres et nyt stk. 8.4 med følgende ordlyd:

"Ny bebyggelse indenfor området må ikke tages i brug, før der foreligger dokumentation for, at der i forbindelse med bebyggelsens udformning er truffet foranstaltninger, således at det i henhold til regionplan 1985-96 fastsatte støjniveau er overholdt".

Af lokalplanens kortbilag udgår:

"Isometri af ny bebyggelse udarbejdet af Aas & Thorup arkitektfirma m.a.a., mål ca. 1:500".

Af lokalplanens kortbilag nr. 2 er der foretaget den ændring, at der langs Torvegade skal opstilles en støjskærm med en udstrækning som angivet.

Endelig indføres et nyt bilag nr. 3 vedrørende miljøbeskyttelse.
Kilde: Regionplan 1985-96, Ribe amtskommune.

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på de berørte ejendomme matr. nre. 130^a, 130^b, 130^k og 130^o Varde markjorder.

Varde byråd, den 3. marts 1987


Chr. Nielsen
borgmester


Arne Bay
kommunaldirektør

Landingspapir

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

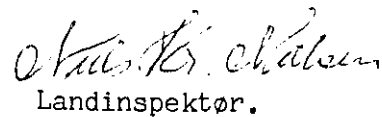
25.03.87 06111

LYST *Varde H-130a m.fl.*

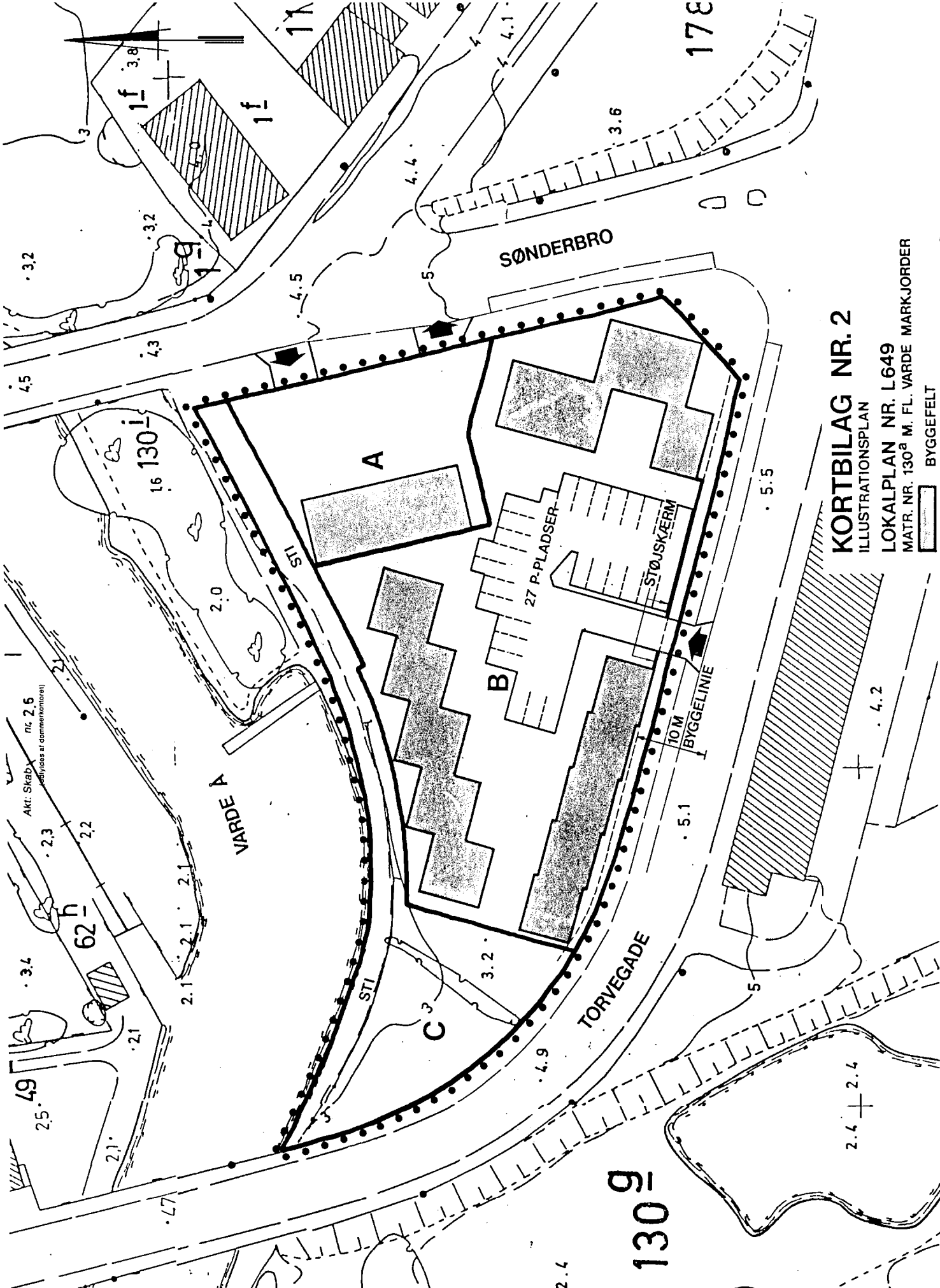
AKT. *J. 43.*

Grethe Jensen

Grethe Jensen
kt.m.



Blanketnummer 278A



KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L649

MATR. NR. 130^a M. FL. VARDE MARKJORDER

- BYGGEFELT
- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 05.06.86 REV. 17.11.86 MÅL 1:500 FBK/IMB TEKN. NR. 87
TEKNISK FORVALTNING - PLANLÆGNINGSADF. - VARDE TLF. (05) 22 07

BILAG NR. 3

MILJØBESKYTTELSE

STØJBESKYTTELSE (§ 32)

Kilde: Regionplan 1985-96, Ribe amtskommune

Tabel 32.2. Støjgrænseværdier for støjområde ved overordnede veje. Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige døgnækvivalente støjniveau målt eller beregnet henholdsvis ved skel til bebyggelse og anden støjfølsom arealanvendelse og indendørs.

Eksisterende støjniveau i området	Grænseværdier for støjområde	Acceptabelt indendørs støjniveau i området
55 dB(A)	55 dB(A)	30 dB(A)
55-65 dB(A)	65 dB(A)	30 dB(A)
65- dB(A)	eksisterende niveau	30 dB(A)

Tabel 32.4. Støjgrænseværdier for støjområde ved industri- og håndværksarealer.

Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige støjniveau målt eller beregnet som ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB(A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

Tilgrænsende område	dag kl. 07-18	aften kl. 18-22, søn- og helligdage kl. 07-18 samt lørdag kl. 14-18	nat kl. 22-07
1. Erhvervsområder	70	70	70
2. Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
3. Området for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder	40	35	35

Isometri af ny bebyggelse
udarbejdet af Aas & Thorup,
arkitektfirma MAA
mål ca. 1:500

