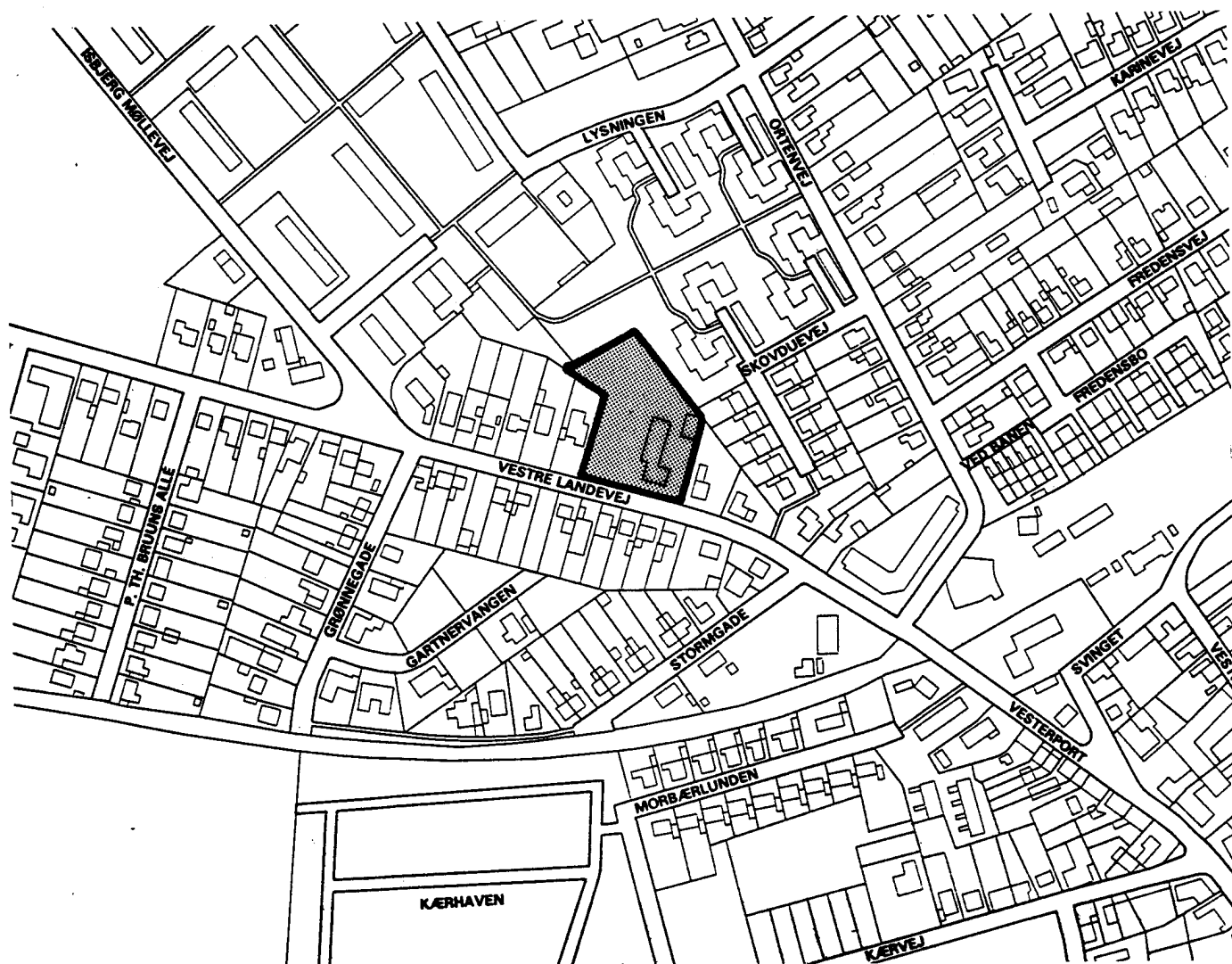




Varde kommune

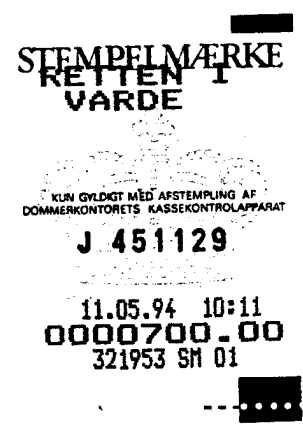
LOKALPLAN NR. L 679

**for et område til boligformål
ved Vestre Landevej i Varde by**



Anmelder:

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



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 679 FOR ET OMRÅDE TIL
BOLIGFORMÅL VED VESTER LANDEVEJ I VARDE BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	INDLEDNING	
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	5
2.02	Formål	5
2.03	Områdets beliggenhed	5
2.04	Området i dag	5
2.05	Fremtidige forhold	5
3.01	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
3.02	Kommuneplantillæg	6
3.03	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
3.04	Retsvirkninger	7
III	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1.	Lokalplanens formål	11
§ 2.	Områdets afgrænsning	11
§ 3.	Områdets anvendelse	11
§ 4.	Udstykning	11
§ 5.	Vejforhold	12
§ 6.	Oversigtsarealer og byggelinieforhold	12
§ 7.	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8.	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9.	Bevaring af bebyggelse	13
§ 10.	Beplantning	13
§ 11.	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 12	Grundejerforening	13
IV	VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
V	BILAG	
	Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:4000	
	Kortbilag nr. 2: Eksisterende forhold 1:1000	
	Kort bilag nr. 3: Illustrationsplan 1:500	
	Kort bilag nr. 4: Enkeltområde afgrænsning	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.
Grundmateriale: KMS copyright.

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- 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 gå yderligere 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 ændrings forslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

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

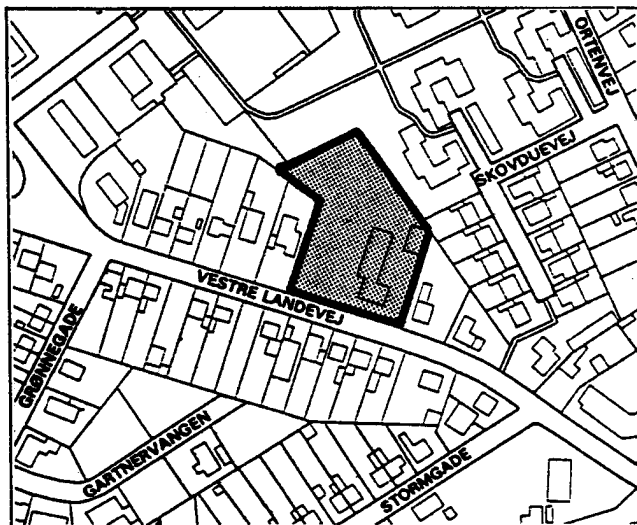
Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt forslag, vil byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

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

BAGGRUND

FORMÅL

OMRÅDETS BELIGGENHED



OMRÅDET I DAG

FREMTIDIGE FORHOLD

2.01

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er byrådets ønske om at muliggøre et tæt-lav boligbyggeri ved Vestre Landevej i Varde by.

2.02

Lokalplanen har følgende formål

- at åbne mulighed for at opføre 6 boliger på matr. nr. 71 e Varde markjorder.
- at sikre bevaringsværdige bygninger mod nedrivning.
- at fastlægge retningslinier for ny bebyggelses omfang, placering og udformning.
- at sikre mest muligt af den eksisterende beplantning.
- at åbne mulighed for en boinstitution i de eksisterende bygninger.

2.03

Lokalplanen omfatter et ca. 5000 m² stort areal beliggende ved Vestre Landevej i Varde by, som vist på hosstående kort.

2.04

Området er bebygget med et tidligere stuehus med have og staldbygning til en landbrugsejendom, som i dag er beliggende i et villakvarter i Varde by.

2.05

Området planlægges anvendt til 7 tæt-lav boliger med tilhørende fællesanlæg. Stuehus samt stald vil blive bevaret i oprindelig udformning.

Den eksisterende beplantning vil ligeledes blive bibeholdt i videst mulig omfang. Der vil blive etableret en ny overkørsel til ejendommen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

3.01

Varde byråd har den 7. november 1989 endelig vedtaget en kommuneplan for perioden 1987-96.

I henhold til lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse med de fastlagte rammebestemmelser i kommuneplanen.

Derimod kan kommunen ikke vedtage en lokalplan, som indeholder bestemmelser ud over de i kommuneplanen fastlagte. I så fald kræves udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Planlægningsdistrikt nr. 07

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

Enkeltområde nr. 07 B13

Området status pr. 1.3.1989	Boligområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedlægg(er) pr. 1.3.1989	For en del af området, byplanvedtægt nr. 7.

a. Områdets fremtidige anvendelse	Boligformål. Offentlige formål. Liberale erhverv. Mindre butikker til områdets daglige forsyning.
b. Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse. Institutionsbebyggelse. Butiksbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grøntareal Udsyningsforhold	Max. 26,5 for hver enkelt ejendom.
d. Max. etageantal Max. bygningshøjde	Max. 1 etage med udnyttet tagetage.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	

3.02

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området. På denne baggrund har byrådet besluttet at udarbejde tillæg nr. 13 til kommuneplanen, hvorfor lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af Ribe amtsråds godkendelse af kommuneplantillæg nr. 13.

I kommuneplantillægget tillægges enkeltområde nr. 07B13 et areal på ca. 2000 m² fra enkeltområde nr. 07B22

Enkeltområde nr. 07B13 vil herefter have rammebestemmelser som vist på hosstående skema, og en afgrænsning som vist på kortbilag 4.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

3.03

Lokalplaner

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

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunes forsyningsafdeling.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal fjernvarmeforsynes fra Varde kommunes forsyningsafdeling.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent ved hjælp af en ny stikvej fra Vestre Landevej.

RETSVIRKNINGER

3.04

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan i henhold til lov om planlægning § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændre den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstands-servitutter, 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.

Lokalplanen indeholder i § 9 en bestemmelse om, at bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 679

For et område til boligformål ved Vestre
Landevej i Varde by.

I henhold til lov om planlægning(lov nr. 388
af 6. juni 1991 med senere ændringer)
fastsættes herved følgende bestemmelser for
det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er

- at åbne mulighed for at opføre 7 boliger på matr. nr. 71 e Varde Markjorder,
- at sikre bevaringsværdige bygninger mod nedrivning,
- at fastlægge retningslinier for ny bebyggelses omfang, placering og udformning.
- at sikre mest muligt af den eksisterende beplantning.
- at åbne mulighed for etablering af en boinstitution i de eksisterende bygninger.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre. 71e Varde Markjorder.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Området må kun anvendes til boligformål og offentlige formål.

3.02

Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder for eksempel liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af:

- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

3.03

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til fælles faciliteter for området.

§ 4 UDSTYKNING

4.01

Udstykning må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstyknings/bebyggelsesplan.

§ 5 VEJFORHOLD

5.01

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestre Landevej.

5.02

Der udlægges en privat fællesvej med vendeplads, med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr 3.

§ 6 OVERSIGTSAREALER OG BYGGELINIEFORHOLD

6.01

Ved vejtilslutningen med Vestre Landevej pålægges fri oversigt på hjørnearealerne på 7 x 20 m målt fra kørebanekanternes skæringspunkt langs disse ad henholdsvis Vestre Landevej og den nævnte private fællesvej, som vist på kortbilag nr 3.

6.02

Langs Vestre Landevej pålægges en bygge-
linie på 11 m fra vejmidte.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.01

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 26,5. Ejendommens andel af fælles friarealer må medregnes i bebyggelsesprocenten.

7.02

Intet punkt af en bygning må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

7.03

Bygninger må opføres med maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage.

7.04

Taghældninger indenfor området skal ligge mellem 30 og 50 grader. Tage skal udformes som symmetriske sadeltage. For garager, udhuse og lignende kan andre taghældninger tillades.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.01

Ydre mure skal fremtræde i blank mur af teglsten eller som pudset eller vandskuret mur.

§ 9 BEVARING AF BEBYGGELSE

§ 10 BEPLANTNING

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUG- TAGNING AF NY BEBYGGELSE

§ 12 GRUNDEJERFORENING

8.02

Tage skal tækkes med tegl eller oprindeligt tagmateriale.

8.03

Garager, udhuse og lign. tillades opført i træ og tækket med tagpap.

9.01

De på kortbilag 2 angivne bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

10.01

Den på kortbilag 2 viste beplantning og træer må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

11.01

Samtlige nye boliger skal tilsluttes den kommunale fjernvarme forsyningen. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

12.01

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

12.02

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

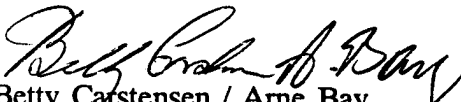
12.03

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, den private fællesvej og spildevandsledningen i denne.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd
den 1. februar 1994

P.b.v.


Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

Efter at byrådet har vedtaget forslaget har
dette været offentliggjort i overensstemmelse
med lov om planlægnings bestemmelser.

Byrådet har modtaget 3 indsigelser mod
lokalplanen.

Byrådet har derfor besluttet at lave følgende
ændringer i lokalplanen:

§1.01 punkt 1 ændres til, at åbne mulighed
for at opføre 6 boliger på matr. nr. 71 e
Varde Markjorder,

§5.02 ændres til, der udlægges en privat
fællesvej med vendeplads, med en principiel
beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3.
Samtidig nedlægges den eksisterende
indkørsel.

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om
planlægning vedtages foranstående lokalplan
endeligt og begæres tinglyst på den berørte
ejendom matr. nr 71e Varde Markjorder
samt alle parceller indenfor lokalplanens
afgrænsning, der efter den 1 maj 1994
udstykket fra nævnte ejendom.

Varde byråd, den 3. maj 1994.

P.b.v.


Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

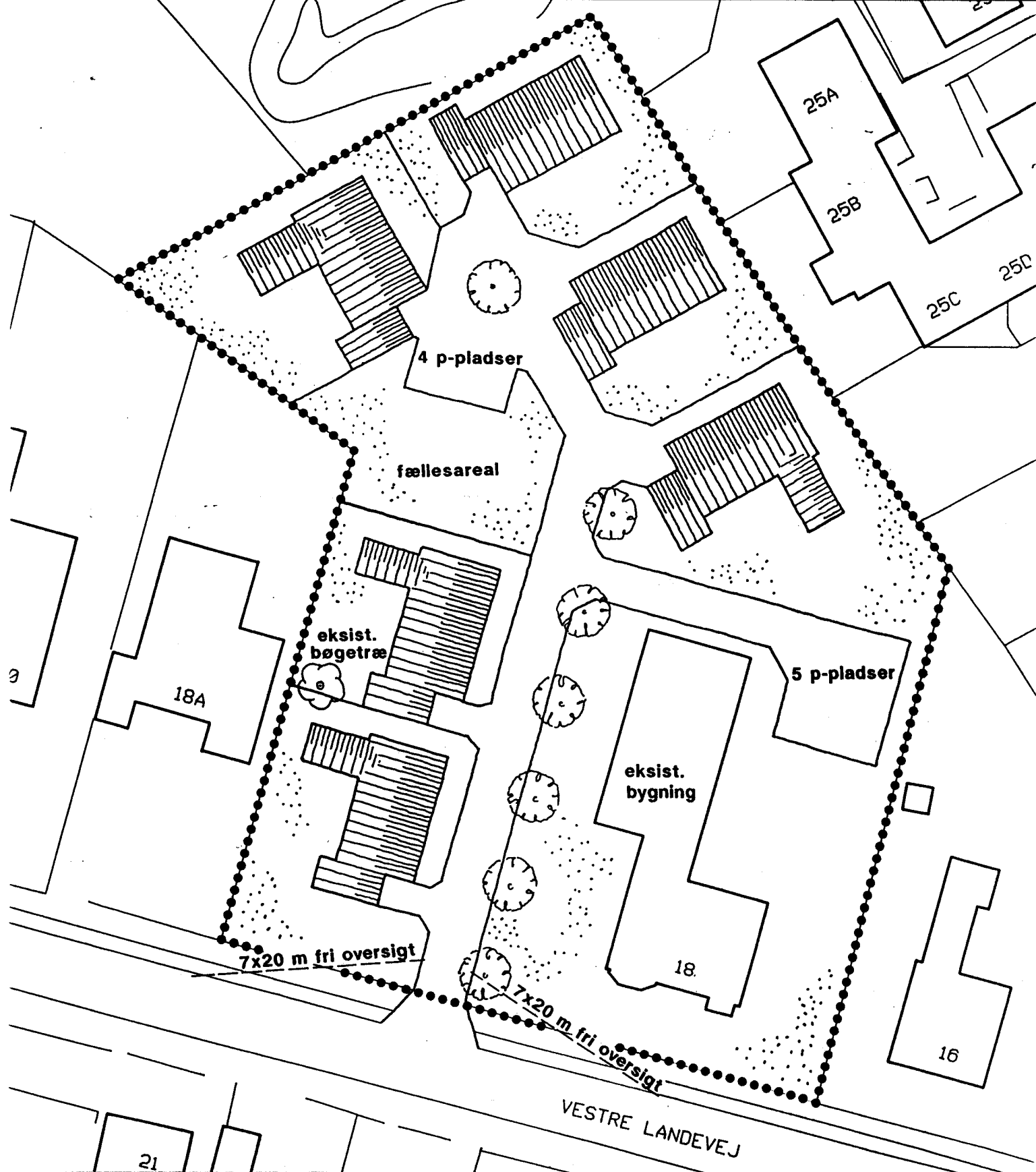
Varde Kan

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

24500 11.05.94

LYST
AKT. B 386.

B. Mortensen
Britta Mortensen
oass.



KORTBILAG 3

Lokalplan nr. L 679

Illustrationsplan



..... lokalplanens afgrænsning
 blomst bevaringsværdigt træ

Dato: 24.11.93

Rev.: 21.04.94

Mål 1:500

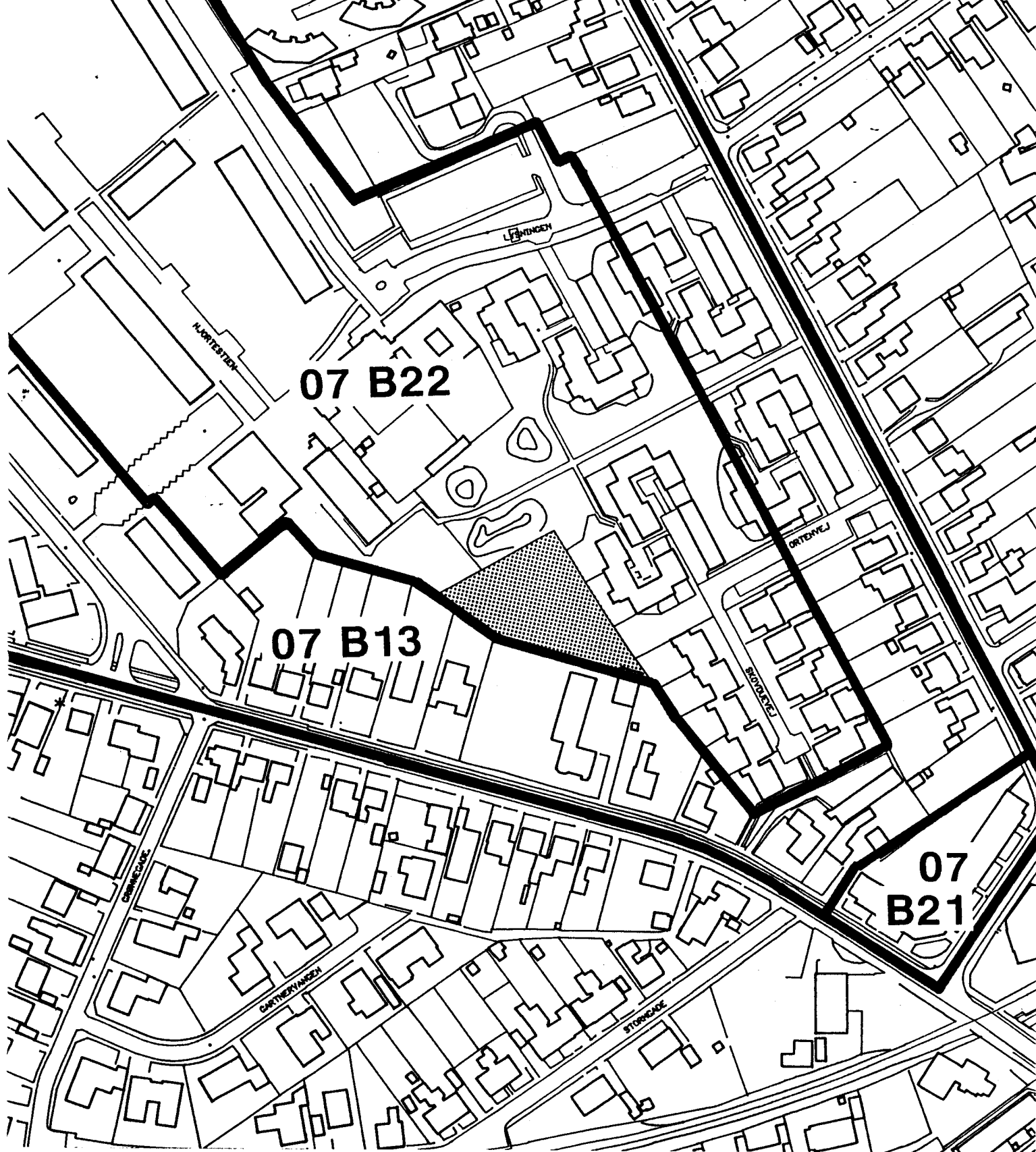
HH/IMB

Teknisk Sektor

- plan- og serviceafdelingen

- Varde

- telf. 79 94 68 00



KORTBILAG 4

Lokalplan nr. L 679

Tillæg nr. 13 til "Kommuneplan 1987-1996, Varde kommune".



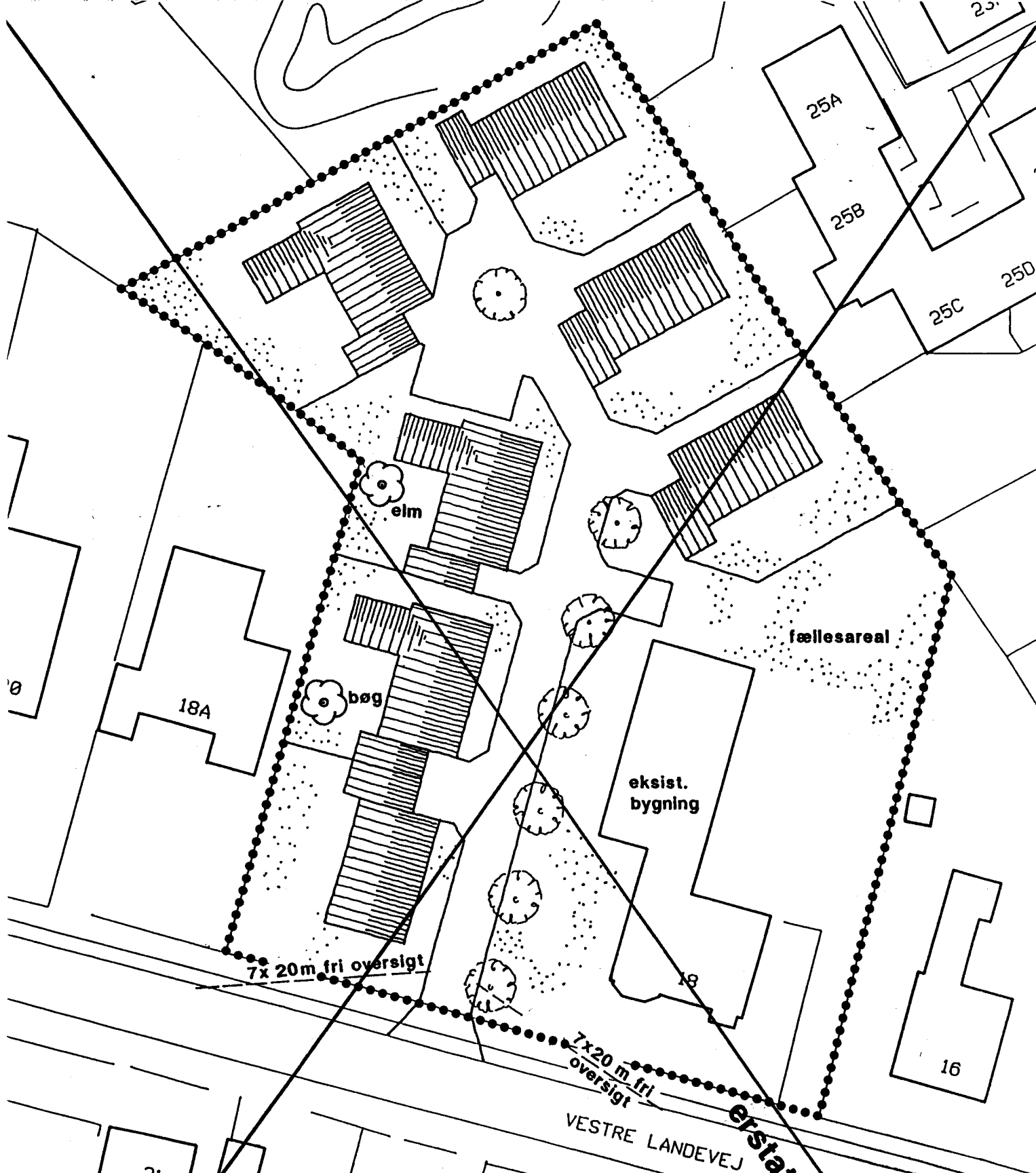
eksisterende afgrænsning af enkeltområder



areal, der overføres fra enkeltområde 07 B22 til 07 B13

Dato: 24.11.93

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



KORTBILAG 3

Lokalplan nr. L 679

Illustrationsplan

.....



lokalplanens afgrænsning
bevaringsværdigt træ

Dato: 24.11.93

Rev.: 14.01.94

Mål 1:500

HH/IMB

Teknisk Sektor

- plan- og serviceafdelingen

- Varde

- telf. 79 94 68 00

UDGÅR
erstattet af nyt kortbilag 3