



Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 685

**for et område til offentlige formål
ved Engdraget i Varde**



Arsmelder:

KOMMUNE
Varde

STEMPELMÆRKE
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 830982

05.08.97 10:14
0001200.00
459232 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 685 FOR ET OMRÅDE TIL OF-
FENTLIGE FORMÅL BELIGGENDE VED ENGDRAG-
GET I VARDE

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	INDLEDNING	
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	5
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af områ- det	5
2.04	Lokalplanens formål og indhold	6
2.05	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
2.06	Lokalplanens forhold til den øvrige planlæg- ning	7
	Retsvirkninger	8
III	LOKALPLAN	
§ 1.00	Lokalplanens formål	12
§ 2.00	Områdets afgrænsning	12
§ 3.00	Områdets anvendelse	12
§ 4.00	Udstykning	12
§ 5.00	Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6.00	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7.00	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8.00	Ubebyggede arealer	14
§ 9.00	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyg- gelse	14
	VEDTAGELSESPÅTEGNING	
IV	KORTBILAG	
	Kortbilag 1 Matrikelkort 1:4000	
	Kortbilag 2 Illustrationsskitse	
	Kortbilag 3 Principiel bebyggelsesplan	
	Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.	
	Grundmateriale: Blandt andet KMS Copyright	

INDLEDNING

*) Se i øvrigt lov om planlægning, §§ 17, 24, 26 og 27 om offentlighedens medvirken.

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

Ifølge denne lov har kommunen pligt til at udarbejde et forslag til en lokalplan, f.eks. før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Meningen med denne lokalplanpligt er dels at sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning og dels at sikre, at borgerne kan få indsigt og indflydelse på planlægningen af deres omgivelser *).

Lokalplanforslaget fremlægges offentligt i 8 uger. I denne periode har kommunens borgere mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslaget og eventuelt fremsætte bemærkninger og ændringsforslag eller indsigelser mod lokalplanforslaget.

Hvis der ikke fremsættes indsigelser inden for denne tidsfrist, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart; i modsat fald behandles bemærkninger og indsigelser, og der vil minimum gå 4 uger, inden planen kan endeligt vedtages.

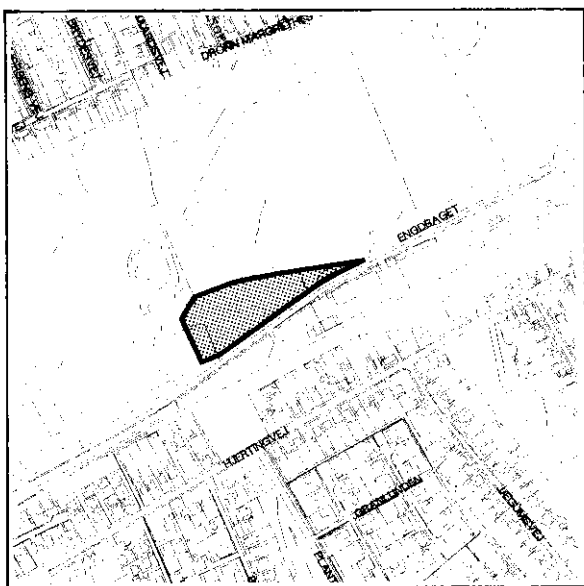
Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, skal byrådet underrette pågældende om ændringerne og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, 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

OMRÅDETS BELIGGENHED



EKSISTERENDE FORHOLD OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET

*) Jf. Å-arealerne i Varde, Beskrivelse og plejeplan, parkvæsnet marts 1989.

2.01

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er byrådets ønske om at ændre områdets anvendelsesbestemmelser fra erhvervsformål til offentlige formål.

2.02

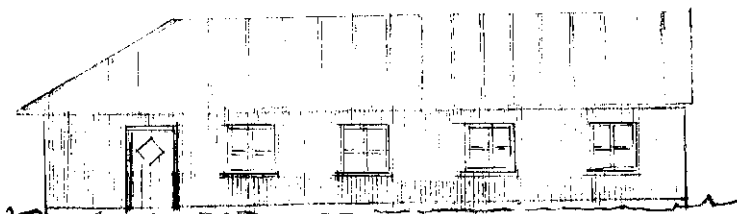
Området er beliggende i byzone langs Engdraget og omfatter et areal på ca. 1,1 ha. Området har en naturlig tilknytning til de øvrige naturområder langs åen.

2.03

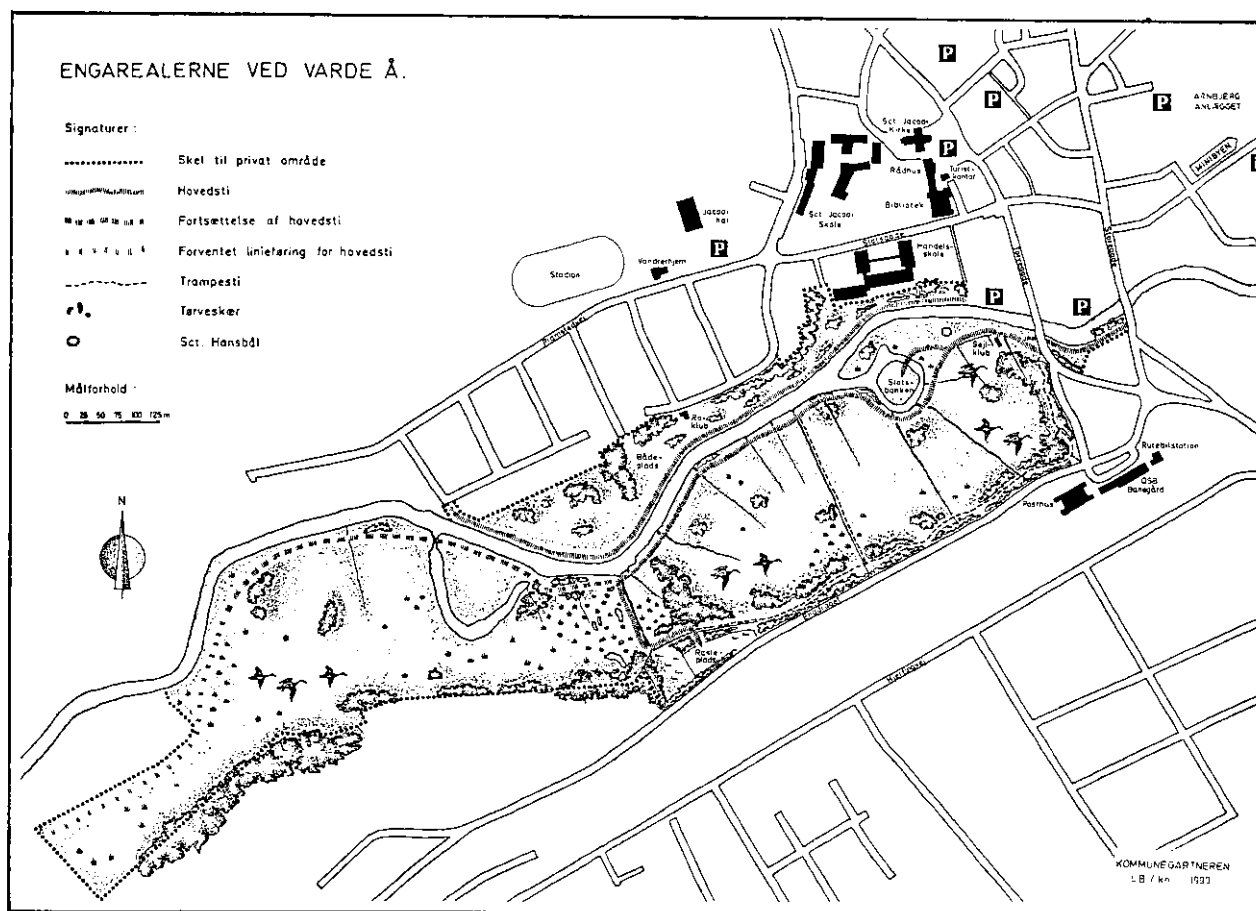
Arealet anvendes i dag delvis som rasteplads. Den vestlige del af området har karakter af mose og fremstår delvist bevokset med træer og buske.

Arealet indgår i plejeplan *) omfattende engarealer beliggende syd for åen fra Torvegade/Posthusvej til Ndr. Boulevards forlængelse.

De overordnede målsætninger for området er blandt andet at genskabe helt eller delvist det tidligere kulturlandskab med græssende kvæg og høslet, at hindre tilgroning med uønskede plantearter og beskytte området af hensyn til dyre- og plantelivet samt give offentligheden mulighed for naturoplevelser.



Eksempel på udformning af vinkelbygget træhus



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

2.04

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål.

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere klubhus med tilhørende klækkeri for Varde Sportsfiskerforening, rastepads, fugleobservationstårn og lignende.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for placering og udformning af bebyggelse, således at bebyggelse tilpasses områdets grønne karakter bedst muligt. Bebyggelse søges udformet i en "hyttelignende" form i lette materialer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 26 til "Kommuneplan 1987-1996, Varde kommune"

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 D3	
Områdets status pr. 1.10.1996.	Erhvervsområde. Byzone.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlige formål: Fritidsaktiviteter i tilknytning til Varde Å. Klubhus, rastepåds m.v.
b. Bebyggelsens art.	Mindre bygninger til brug for foreninger med tilknytning til Varde Å.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 10 for området som helhed.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	
e. Bebyggelsens udformning.	Bebyggelse søges givet en udformning og materialevalg, der harmonerer med omgivelserne.
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Dækning af eget parkeringsbehov.
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	

2.05

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 26 til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelsesbestemmelser fra erhvervsformål til offentlige formål, jf. hosstående rammebestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.06

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanen er omfattet af den kommunale vandforsyningsplanlægning og skal forsynes med vand fra Varde kommunes vandforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevand ledes til mekanisk/biologisk renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde forsyningsafdeling.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes som hidtil fra Engdraget.

RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bygges 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. 1 685 FOR ET OM-
RÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL BE-
LIGGENDE VED ENGDRAGET I VAR-
DE**

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse af 16. august 1994) fast-
sættes herved følgende bestemmelser for
det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål såsom klubhus til foreninger med naturlig tilknytning til Varde Å, rastepads, offentlig toilet, fugleobservationstårn og lignende.
- at fastlægge bebyggelsesprincipper for placering og omfang af bebyggelse i området.
- at sikre, at bebyggelse får en udformning og materialevalg, der harmonerer med områdets grønne rekreative karakter.
- at sikre områdets naturlige tilknytning til omliggende engarealer.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 20 a og 145 h, Varde markjorder samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 4. februar 1997 udstykkes fra nævnte ejendomme.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE3.01

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom klubhus og klækkeri, rastepads, offentlig toilet, fugleobservationstårn og lignende. *)

§ 4 UDSYKNING4.01

Udstykning/skelreguleringer m.v. må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD5.01

Til- og frakørsel skal ske fra Engdraget.

5.02

Parkering af biler skal ske efter en af byrådet godkendt plan.

*) Der forudsættes fastlagt følgende støjvilkår ved facaden til fiskehuset for alle ugens dage:

60 dB(A) i perioden kl. 06.00-18.00

60 dB(A) i perioden kl. 18.00-23.00

45 dB(A) i perioden kl. 23.00-06.00

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.03

Der fastlægges en byggelinie på 6 m langs Engdraget med henblik på eventuel vejudvidelse, jf. kortbilag nr. 3.

6.01

Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage og den totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.

6.02

Bebyggelse skal placeres indenfor det i bilag nr. 3 viste byggefelt og skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde. Dog vil fugleobservationstårn samt offentlig toilet kunne tillades placeret udenfor byggefelt.

6.03

Bebyggelsens tage skal være symmetriske sadeltage med en taghældning på ca. 30°.

6.04

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Ny bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale og farvevirkning opnå en god helhedsvirkning med omgivelserne. Bebyggelsen skal søges udført som traditionel hyttebebyggelse.

7.02

Bebyggelsens udformning, herunder materialer samt farvesætning, skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.03

Ny bebyggelse skal opføres som let konstruktion med bræddebeklædning som én på to. Overflader skal fremstå malet med dækkende godkendt farve.

7.04

Tage skal tækkes med listetagpap.

7.05

Vinduer, døre og porte skal udføres i træ og skal behandles med dækkende maling.

7.06

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER8.01

Ubebyggede arealer skal have et ordentligt udseende og fremstå som grønne arealer. Eventuelt belysningsarmatur skal tilpasses områdets karakter og godkendes efter en samlet belysningsplan.

8.02

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

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE9.02

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor 150 m åbeskyttelseslinieafkastet af Varde Å. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantninger og lignende. Ovennævnte ændringer indenfor åbeskyttelseslinien kræver dispensation

9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde kommune og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Dog kan der, jf. varmeforsyningsloven, tillades el-opvarmning af klubhuse og lignende, som ikke er beregnet til at være konstant opvarmet i fyringssæsonen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 4. februar 1997.

P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

Efter at byrådet har vedtaget forslaget, har dette været offentliggjort i henhold til planlovens bestemmelser.

Foranlediget af indsigelser har byrådet vedtaget følgende tilføjelser, som er indføjet i lokalplanen:

Ordet **rekreativ** er fjernet de steder i lokalplanen, hvor ordet er forekommet. Området fastlægges herefter alene til offentlige formål.

I lokalplanens §3 er indsat følgende bestemmelser vedrørende støjforhold i en fodnote:

*) Der forudsættes fastlagt følgende støjvilkår ved facaden til fiskehuset for alle ugens dage:

60 dB(A) i perioden kl. 06.00-18.00

60 dB(A) i perioden kl. 18.00-23.00

45 dB(A) i perioden kl. 23.00-06.00

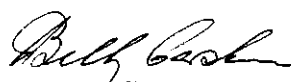
Til lokalplanens §9 er tilføjet et pkt. 9.02 med følgende ordlyd:

“Dele af lokalplanområdet ligger indenfor 150 m åbeskyttelseslinieafkastet af Varde Å. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantninger og lignende. Ovennævnte ændringer indenfor åbeskyttelseslinien kræver dispensation.”

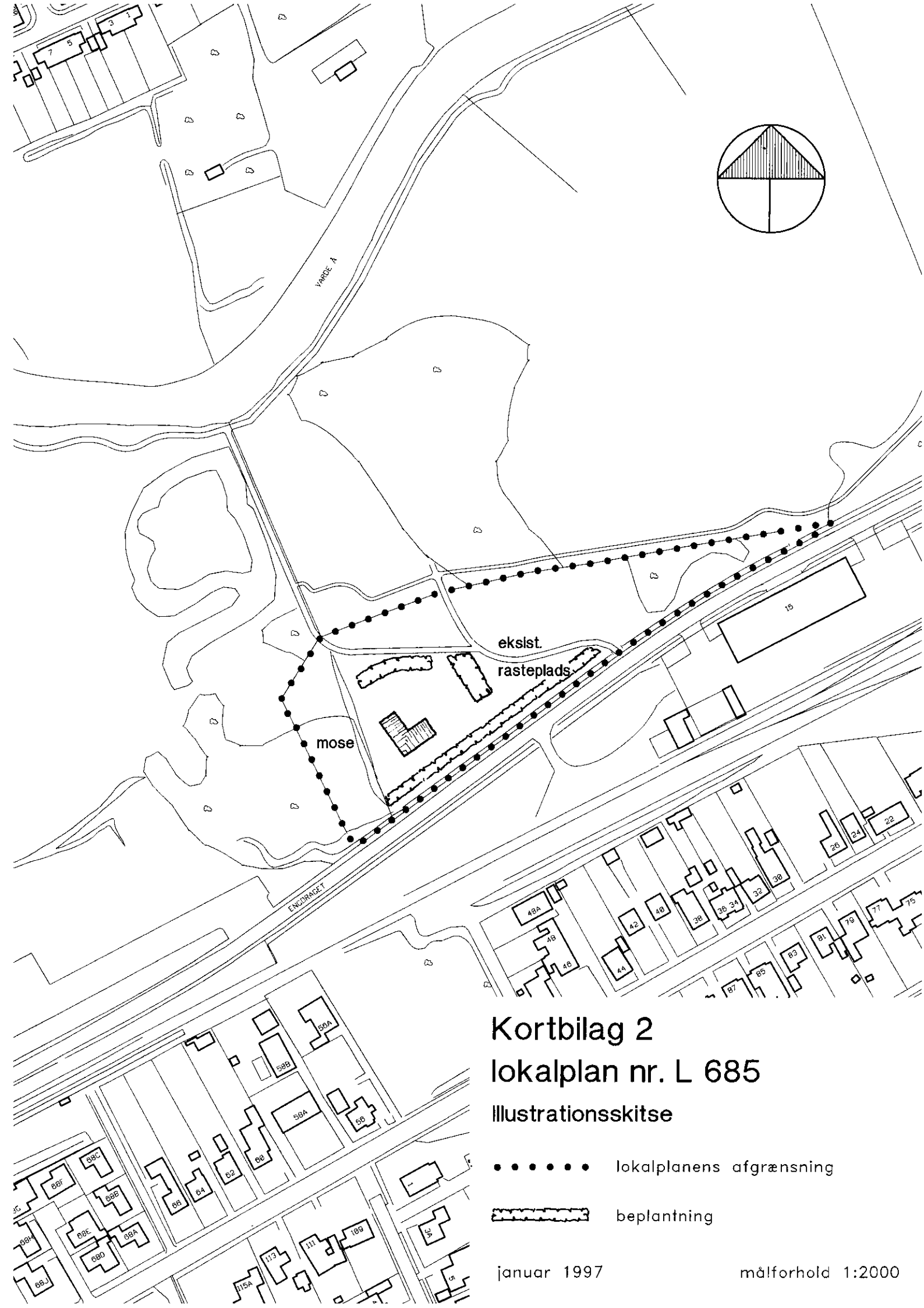
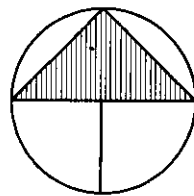
I henhold til § 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endelige og begæres tinglyst på matr. nr. 20^a og 145^h Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 1. juli 1997

P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør



Kortbilag 2

lokalplan nr. L 685

Illustrationsskitse

..... lokalplanens afgrænsning

▨ beplantning

januar 1997

målforhold 1:2000



Kortbilag 3 lokalplan nr. L 685

Principskitse

- lokalplanens afgrænsning
- byggefelt
- . - . - . 6m byggelinie for fremt. vejudvidelse

januar 1997

målforshold 1:2000