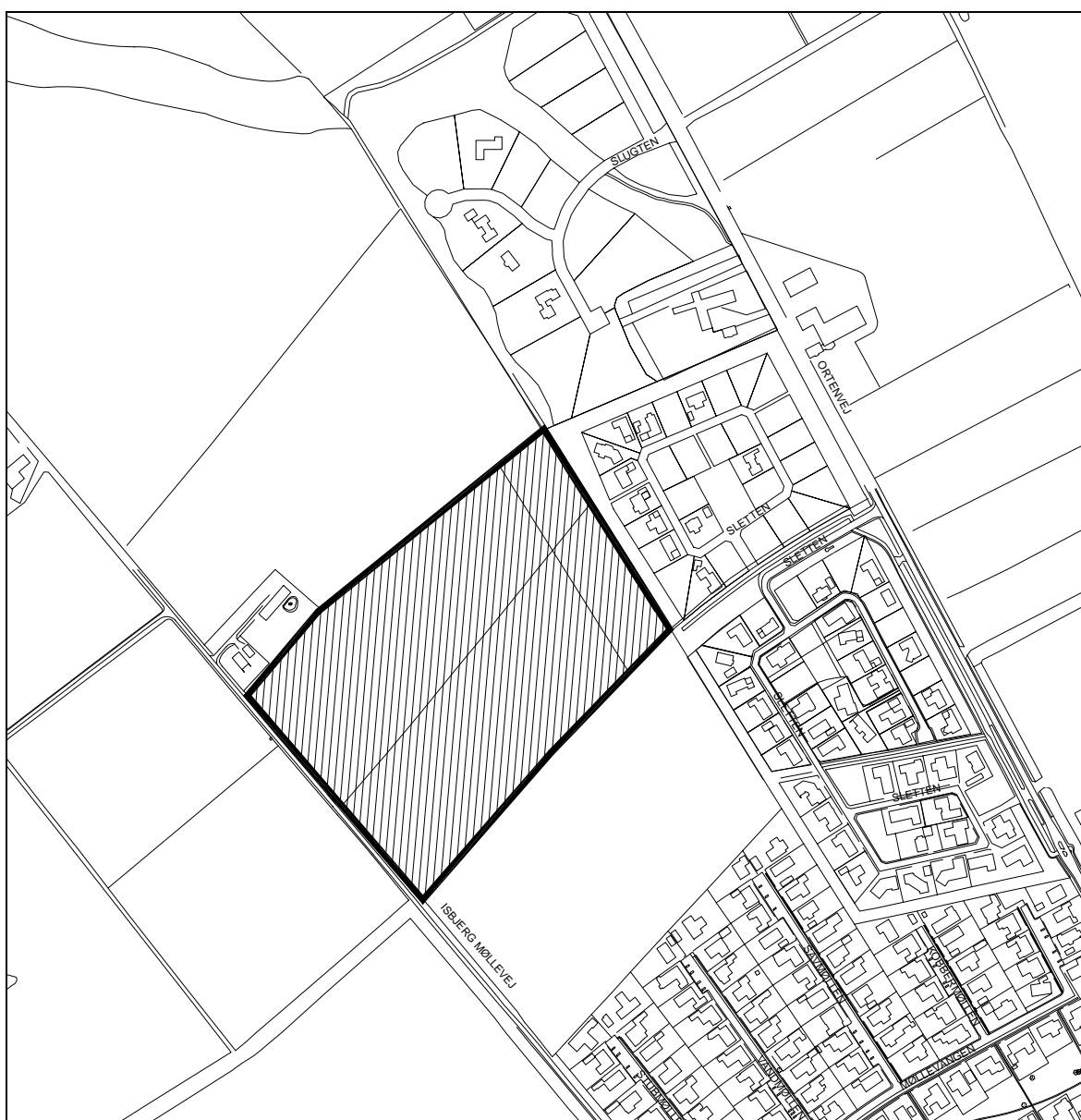


LOKALPLAN

L 692-4

for et område til boligformål ved Sletten



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

januar 2005

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 692-4
for et område til boligformål ved Sletten i Varde by

INDHOLDSFORTEGNELSE 1

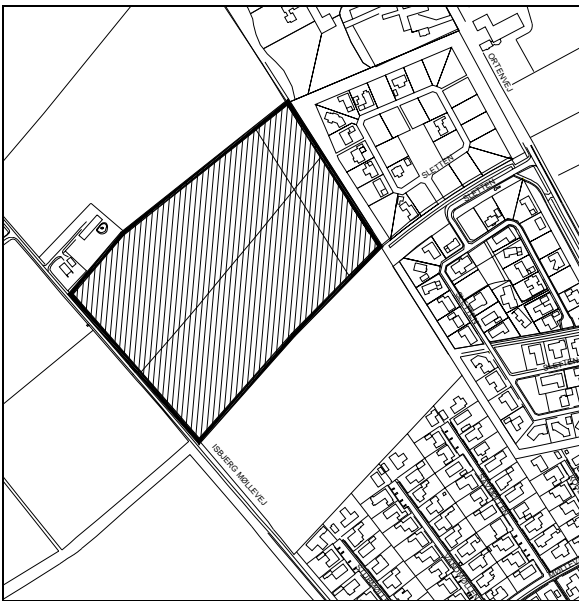
INDLEDNING

II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	3
2.02	Områdets beliggenhed	3
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	4
2.04	Lokalplanens formål og indhold	4
2.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	5
2.06	Miljøvurdering af programmer og planer	5
2.07	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
2.08	Lokalplanens forhold til rammelokalplan nr. L 692	5
2.09	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
2.10	Tilladelse fra andre myndigheder	6
2.11	Retsvirkninger	6
III	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	10
§ 2	Område og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykning	11
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8	Ubebyggede arealer	12
§ 9	Tekniske anlæg	13
§ 10	Grundejerforening	14
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
	Vedtagelsespåtegning	15
IV	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Bilag 2: Oversigtskort med områdeinddeling	
	Bilag 3: Udstykningsplan	
	Bilag 4: Principskitser af vejprofiler, beplantningsbælter m.m.	
	Bilag 5: Principskitser af vejprofiler, beplantningsbælter m.m.	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune/ Vest-Jord A/S.
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND

Område omfattet af rammelokalplan L 692



Område omfattet af lokalplan L692-4

OMRÅDETS BELIGGENHED**2.01**

Vest-Jord A/S har anmodet Varde Kommune om godkendelse af lokalplan L 692-4 med henblik på, at udstykke området beliggende vest for Sletten til parcelhusbebyggelse.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan nr. L 692 for et område til boligformål og offentlige formål mellem Ortenvej og Isbjerg Møllevej. Rammelokalplanen fastlægger de overordnede rammer og principper for udbygning af området.

Formålet med planen er at åbne mulighed for etablering af attraktiv boligbebyggelse i området herunder, at der tages hensyn til de landskabelige værdier.

2.02

Området er beliggende ved Isbjerg Møllevej nord for Mølleparken og omfatter et areal på ca. 6 ha.

Mod nordøst afgrænses området af grønt område, mod syd af nyt boligområde og mod vest af Isbjerg Møllevej.

**EKSISTERENDE FORHOLD OG
KARAKTERISTIK AF OMRÅDET**

Eksisterende forhold

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**2.03**

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsmæssige formål og fremstår ubebygget.

Langs Isbjerg Møllevej er der et levende hegn. Hegnet forudsættes at indgå som en del af beplantningsbæltet langs Isbjerg Møllevej.

Langs en del af Isbjerg Møllevej er der et jorddige der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 4. Ændringer og/eller sløjfning af diget kræver dispensation fra amtet.

2.04

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for boligbyggeri og søge at skabe et attraktivt boligområde. Beboelsesbygninger kan opføres i 1 - 1½ etage. Hertil kommer eventuelle udhuse, carporte, lysthuse og lignende.

Arkitektonisk er der især tale om to styrende forhold. Tage på beboelsesbygninger og mindre bygninger med taghældning på mere end 20 grader skal dækkes af skifer, teglsten, cementtagsten, listepapdækning eller zink/kobber. Mindre tagflader kan udføres i glas.

Endvidere skal forarealerne på de enkelte grunde være åbne for at skabe sikre trafikforhold og for at give området en særlig identitet.

Der etableres rundkørsel i tilslutning til stamvej med tilslutning til Ortenvej. Boligområdet vejbetjenes fra stamvejen.

Parkering foregår på egen grund. Langs boligvejene etableres fortov i vejenes ene side. Hvor stier krydser veje etableres trafikdæmpende foranstaltninger.

Der etableres grønne fællesarealer og området beplantes i princippet som vist på bebyggelsesplanen.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
REGIONPLANEN****MILJØVURDERING AF PLANER OG
PROGRAMMER**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
KOMMUNEPLANEN****LOKALPLANENS FORHOLD TIL
RAMMELOKALPLAN NR. L 692****2.05**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

Støjbeskyttelse

I henhold til Regionplanforslag 2012 skal det sikres, at arealerne ikke udsættes for et vejtrafikstøjniveau over 55 dB(A) og fra industri- og håndværksvirksomheder på max. 45/40/35 dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

Det vurderes at arealet ikke udsættes for et støjniveau, der overstiger nævnte værdier.

2.06

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 4, stk. 2 skal der ved afgørelse af, om en plan eller et program må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, tages hensyn til kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet jf. lovens bilag 2.

Byrådet vurderer, med udgangspunkt i kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning for indvirkning på miljøet som angivet i bilag 2 til loven, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådet har tillige vurderet, at forslaget ikke berører andre myndigheders område på en sådan måde, at denne afgørelse forudsætter en høring.

Ovenstående afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet inden 8 uger fra den dag lokalplanforslaget er offentliggjort.

2.07

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde 07B25 og i overensstemmelse med de fastlagte rammebestemmelser og kommuneplanens overordnede byudviklingsmodel for Varde by.

2.08

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af rammelokalplan nr. L 692, der fastlægger de overordnede rammer og principper for udbygning af området.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN
ØVRIGE PLANLÆGNING**

Rammelokalplanens formål er at åbne mulighed for etablering af et attraktivt boligområde for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for kollektive anlæg og bebyggelse til offentlige formål. Endvidere fastlægges områdets overordnede trafikbetjening, beplantningsbælter og fælles friareal. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammelokalplanen.

2.09**Zonestatus**

Området er beliggende i landzone øst for Isbjerg Møllevej. Området overføres til byzone i forbindelse med godkendelse af lokalplanen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Varde kommunes vandforsyning.

Spildevandsplan

Spildevand tilledes offentlig spildevandsledning. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, således at området bliver omfattet af planen.

Regnvand fra tage og belægninger ledes til offentlige regnvandsledninger. Tagvand kan tillige opsamles med henblik på genanvendelse på den enkelte grund eller føres til faskine.

Renovation

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til gældende regulativ.

Varmeforsyning

Området skal tilsluttes kollektiv energiforsyning i form af fjernvarme fra Varde kommunes fjernvarmeforsyning.

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra stamvej med indkørsel fra Ortenvej. Vej- og stistrukturen fremgår af kortbilag 2.

I henhold til kommuneplanen bør byudviklingen i Varde nord ikke være afhængig af den nordlige omfartsvejs realisering. Området skal kunne fungere hensigtsmæssigt både med og uden omfartsvejen. Det er endvidere intentionen, at der ikke må ske en sammenblanding af bolig- og erhvervstrafikken indenfor det lokale vejnet i boligkvartererne og stinettet skal skabe trafiksikre stiforbindelser mellem skole, institutioner og boliger.

**TILLADELSE FRA ANDRE
MYNDIGHEDER****RETSVIRKNINGER****2.10****Landbrugspligt**

Lokalplanområdet er ikke undergivet landbrugspligt.

2.11

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.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 692-4 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGFORMÅL VED SLETTEN I VARDE
BY.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanens formål er:

at åbne mulighed for etablering af attraktivt boligområde til åben-lav bebyggelse,

at søge boligvejen givet en særlig karakter og kvalitet i valg af materialer,

at sikre, at fremtidig bebyggelse tager hensyn til stedets landskabelige kvaliteter

at sikre, at bebyggelsen vil fremtræde med et vist helhedspræg

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter matr. nr. 51⁹ og del af 51¹ Varde Markjorder samt alle parceller, der efter den 3. februar 2004 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det under stk. 2.01 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Delområde IV må anvendes til:

- boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse
- fælles friareal,
- veje, stier, beplantning og grønne områder.

Delområde VII må anvendes til:

- fælles opholdsareal for hele området med mulighed for placering af boldbane, legeplads og lignende samt begrænset dyrehold.

3.02

Byrådet kan tillade, at der i området drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter ikke ændres og området karakter af boligområde brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan løses på den enkelte ejendom.

§ 4 Udstykning

4.01

Udstykninger og skelreguleringer m.v. må kun foretages i overensstemmelse med den principielle udstykningsplan, jfr. kortbilag nr. 3.

4.02

Ingen grund må udstykkes med et grundareal, der er mindre end 700 m².

§ 5 Vej-, sti og parkeringsforhold

5.01

Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 3 og med et tværprofil som vist på kortbilagene 4 og 5. Stien beliggende i delområdet VII som vist på kortbilag 2 fastlægges endeligt i forbindelse med godkendelse af landskabsplan for delområdet. Generelt forudsættes at tværprofiler principielt skal være i overensstemmelse med principsnittene i rammelokalplan L 692.

5.02

Adgangsvej fra rundkørslen og fordelingsvejen i udstykningsområdet optages som privat fællesvej. Stien langs Isbjerg Møllevej og stien beliggende i det fælles grønne areal udlægges som naturstier og optages som private fællesstier.¹

5.03

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. ejendom inkl. garage/carport.

1/ Stamvej og rundkørsel optages som offentlig vej.

§ 6 Bebyggelsesomfang og placering

6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund.

6.02

Bebyggelse må opføres i optil 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.03

Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel end 1 m og 2,5 m fra skel mod vej og stier. Såfremt 2 naboer er enige herom, kan carporte/garager sammenbygges i skel.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.04

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra kommunen.

7.01

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur eller vandskuret/pudset mur, der kalkes, males eller indfarves.

7.02

Ydervægge på grundnumrene 6-22 og 32-39 må endvidere opføres i trækonstruktion i fuld facadehøjde med støbt sokkel.

Facadebeklædning skal fremstå i brædder som 1 på 2 eller klinkbygget. Herudover tillades også opførelse af bjælkehuse.

7.03

Ydervægge hvori der indgår træ, skal behandles med dækkende maling i jordfarver.

7.04

Tage skal have en taghældning mellem 22 – 50 grader. Dog kan tage på garager og carporte tillades udført med mindre taghældning.

7.05

Tage dækkes med skifer, eternitskifer, tegl, cementtagsten, listepapdækning eller zink/kobber. Mindre tagflader kan udføres i glas.

7.06

Eventuelle skure inden for delområde VII skal udføres i naturmaterialer såsom brædder, pileflet og lignende og tage skal udformes som sagedtag tækket med træ på klink, spån, græstørv eller lignende.

7.07

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.01

De fælles grønne beplantningsbælter og interne fællesarealer/legepladser anlægges med terrænbehandling, græs, buske og træer samt stier i forbindelse med byggemodningen efter en af Byrådet godkendt plan.

8.02

Der skal etableres levende hegn i form af bøgehække mod grønne områder og fællesarealer, langs parceller, der grænser op til beplantningsbælter samt mod stierne mellem parcellerne.

Hække skal placeres 0,4 m inden for skel.

Alle ovennævnte hække skal fremstå i en højde på 1,8 m.

8.03

Hegn mellem parcellerne skal etableres som levende hegn. Såfremt grundejere er enige herom, kan der tillades opsat fast hegn i træ eller tegl.

Arealet mellem vejskel og byggelinie må kun anlægges og benyttes som grøn have med prydbuske og træer. Indgang og indkørselsarealer kan befæstes.

8.04

Grundenes ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer, have og parkering. Oplagring må ikke finde sted.

8.05

Ved den endelige fastlæggelse af områdets struktur med hensyn til vejforløb og udstykning, skal der tages hensyn til det beskyttede dige beliggende langs Isbjerg Møllevej, så det i videst muligt omfang bevares.²

8.06

Det fælles friareal, delområde VII, skal beplantes og udformes efter en samlet landsskabsplan godkendt af Byrådet. Området søges givet naturpræget karakter med ekstensiv pleje.

8.07

Beplantning, belysning, befæstelse m.v. af de ubebyggede arealer skal ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt plan.

Der skal udarbejdes landskabsplan for drift- og pleje af de grønne områder. Landskabsplanen skal godkendes af Byrådet.

9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes Varde Kommunes fjernvarmeforsyning-, vand- og spildevandsforsyning og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

9.02

Inden for lokalplanens område kan der opstilles transformere, der er nødvendige for områdets forsyning, når de indpasses i områdets karakter.

²/ Diget er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 4 og ændringer eller sløjfning af diget kræver dispensation fra amtet.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

9.03

Belysningsarmaturer til vejbelysning skal være energibesparende parkarmatur, blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter.

9.04

Ved ny bebyggelse skal der sikres mulighed for placering og tømning af renovationsbeholdere i henhold til gældende bestemmelser. Adgangen hertil skal være flisebelagt eller lignende i mindst 1 m bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

9.05

Regnvand fra tage kan tillades opsamlet til brug for toiletskyl og/eller havevanding.

9.06

Alle ejendomme skal tilsluttes fællesantenneanlæg for radio og TV.

9.07

Der må ikke opsættes private antenner uden dørs på de enkelte ejendomme. Eventuelle parabolantennener må højst placeres 2 m over terræn og kun på den side af bygningen som vender væk fra vej.

§ 10 GRUNDEJERFORENING**10.01**

Der skal i henhold til bestemmelserne i rammelokalplan nr. L 692, § 9 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området omfattet af ovennævnte rammelokalplan.

10.11

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesareal, beplantningsbælter og lignende.

10.12

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

**§ 11 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE****11.01**

Samtlige boliger skal tilsluttes Varde Kommunes Fjernvarmeforsyning, vand- og spildevandsforsyning og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 1. marts
2004



Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning
vedtages foranstående lokalplan endeligt og
begæres tinglyst på matr. nr. 51 g og 51 i Varde
Markjorder.

Varde Byråd, den 7. juni 2005



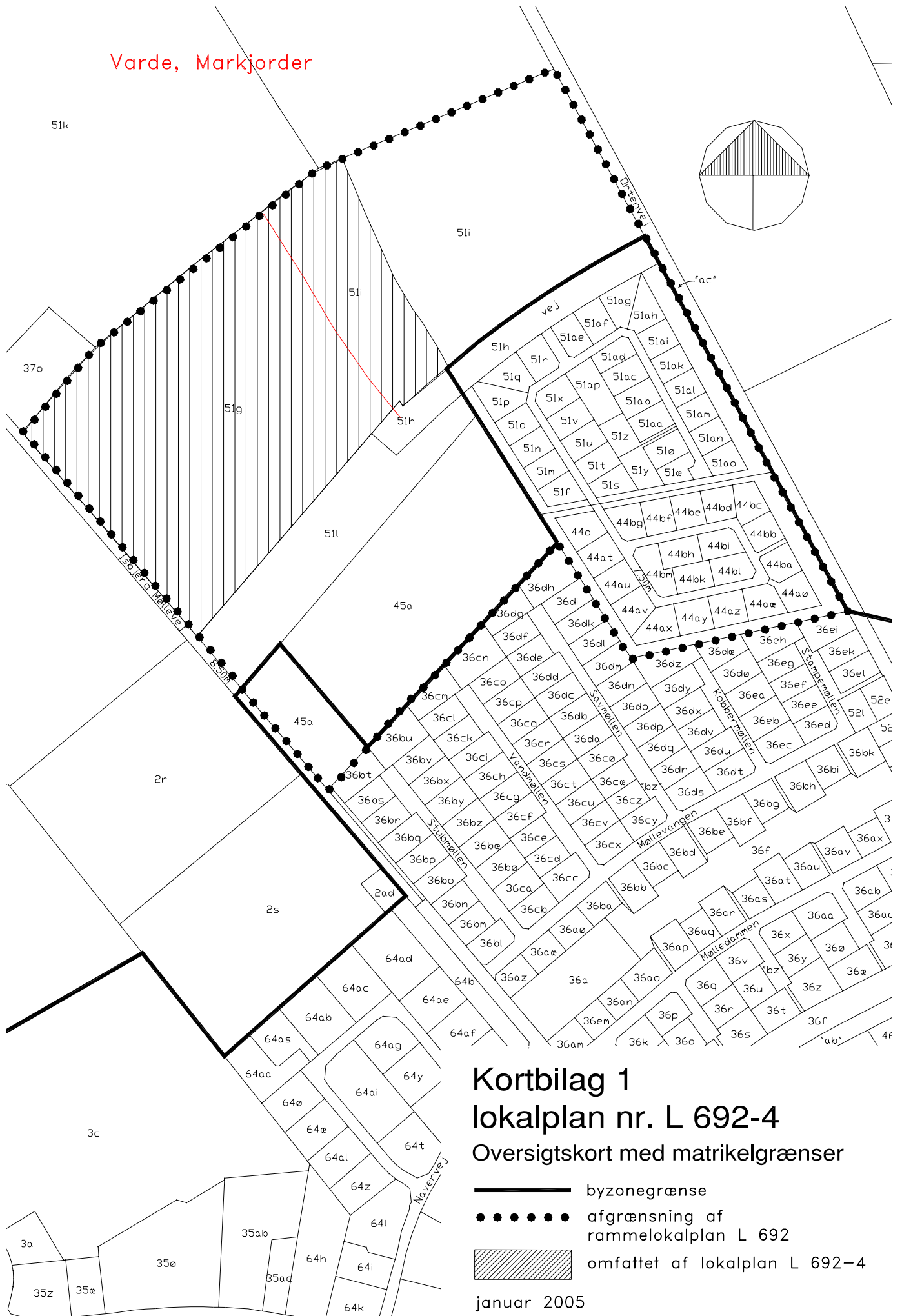
Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

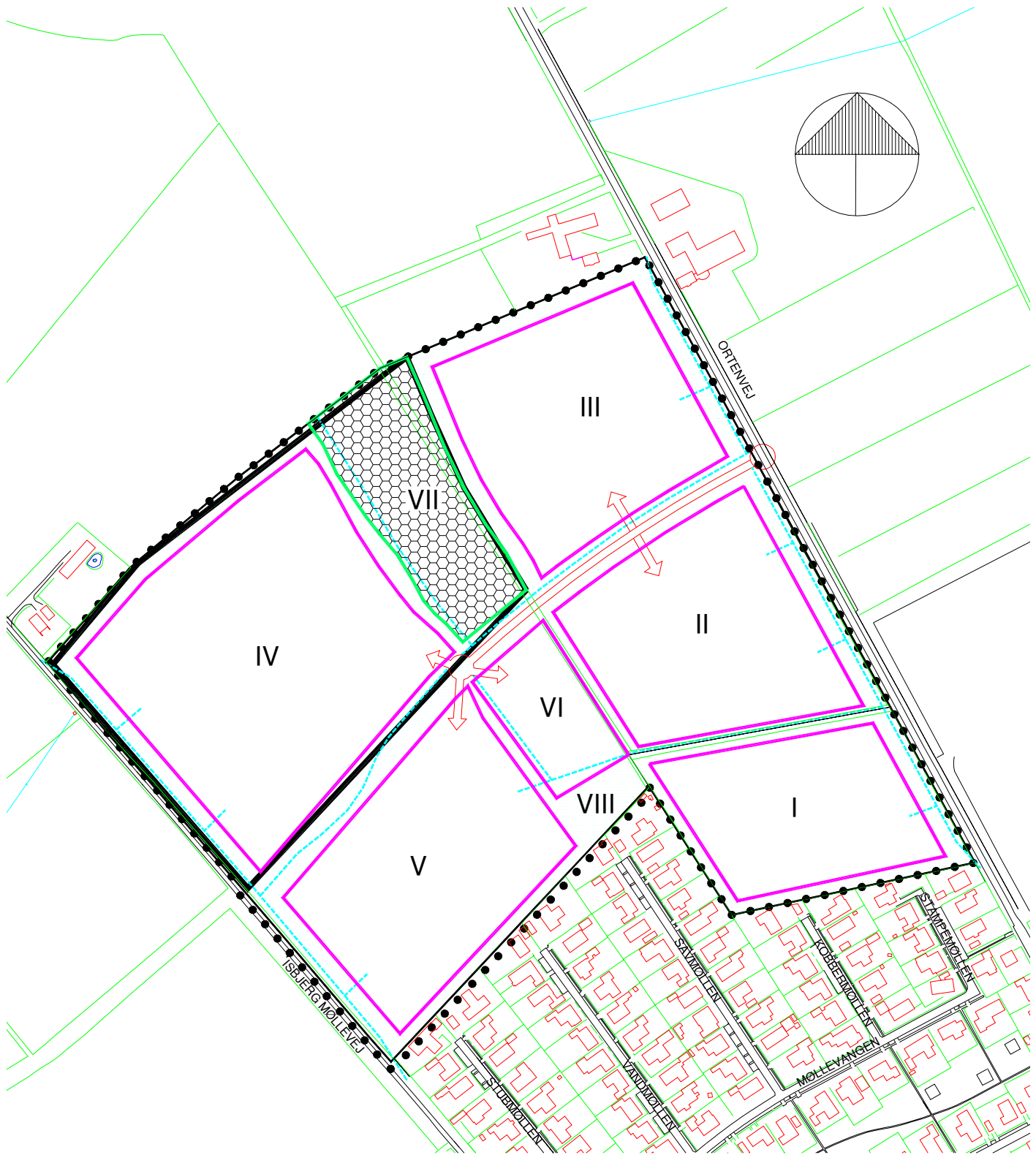
Varde, Markjorder



Kortbilag 1 lokalplan nr. L 692-4 Oversigtskort med matrikelgrænser





- byzonegrænse
- afgrænsning af rammelokalplan L 692
- ▨ omfattet af lokalplan L 692-4

januar 2005

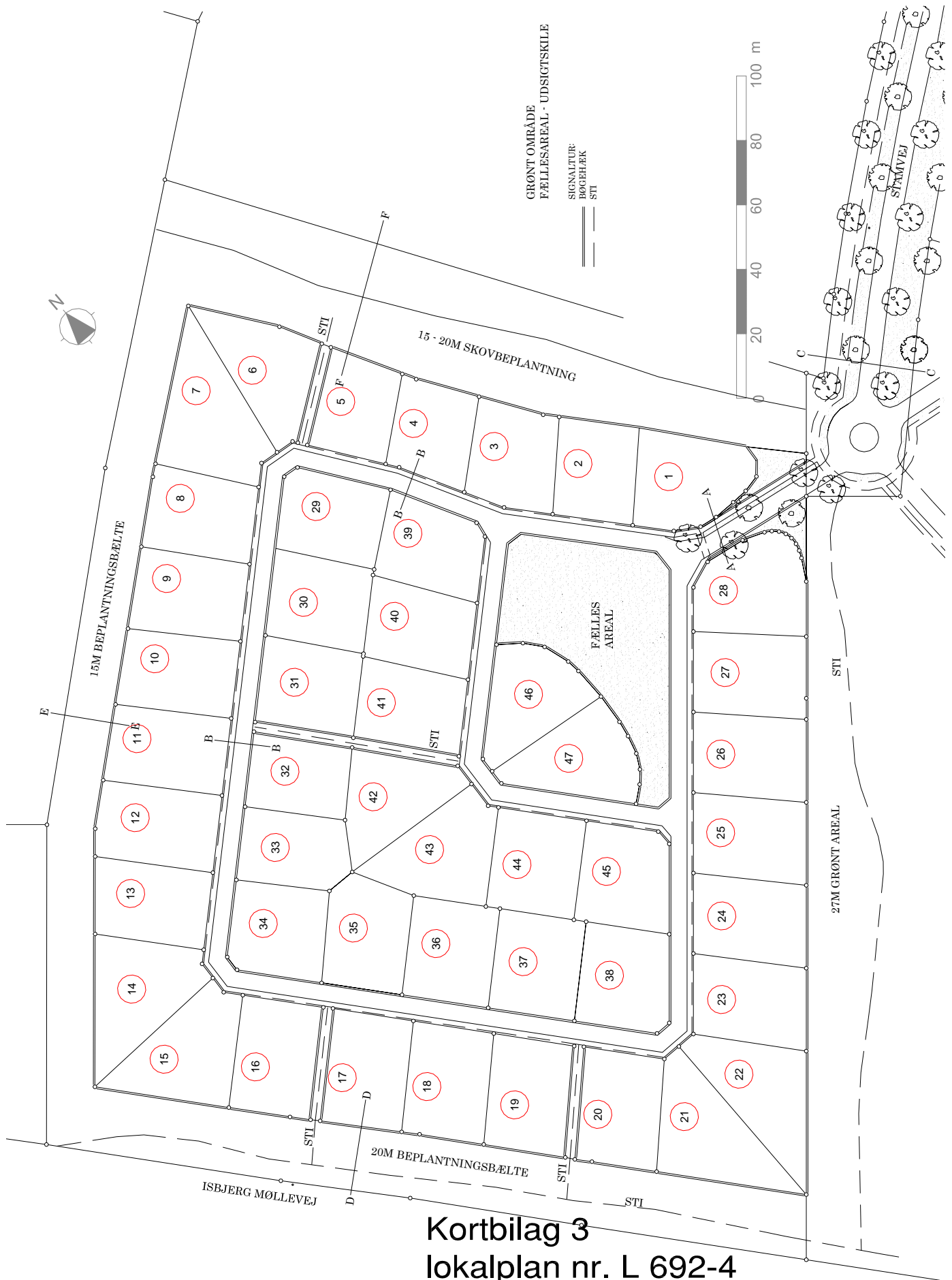


Kortbilag 2 lokalplan nr. L 692-4

Områdeinddeling

-  afgrænsning af lokalplan nr. L 692-4
-  afgrænsning af rammelokalplan nr. L 692
-  delområde VII, fælles opholdsareal
-  delområde VIII

januar 2005

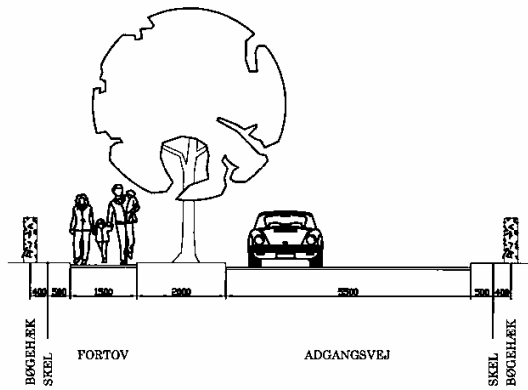


Kortbilag 3 lokalplan nr. L 692-4 udstykningsplan

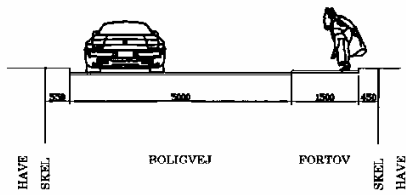
januar 2005

målforhold 1:1500

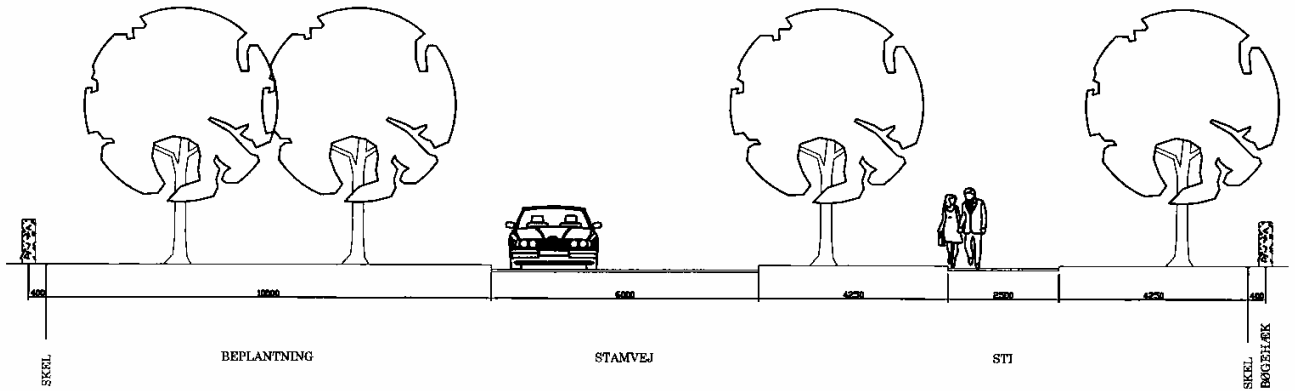
ARKITEKTFIRMAET STEEN MATHIESEN ApS



PRINCIPSKITSE AF ADGANGSVEJ
SNIT A-A



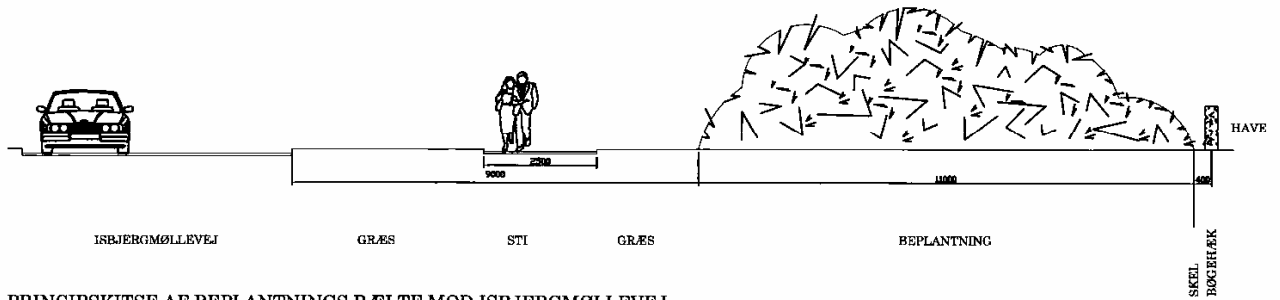
PRINCIPSKITSE AF BOLIGVEJ
SNIT B-B



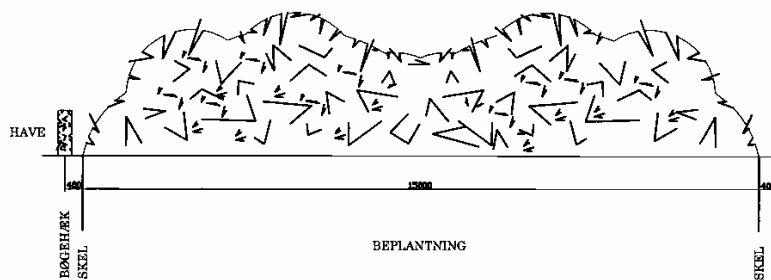
PRINCIPSKITSE AF STAMVEJ
SNIT C-C

Kortbilag 4 lokalplan nr. L 692-4

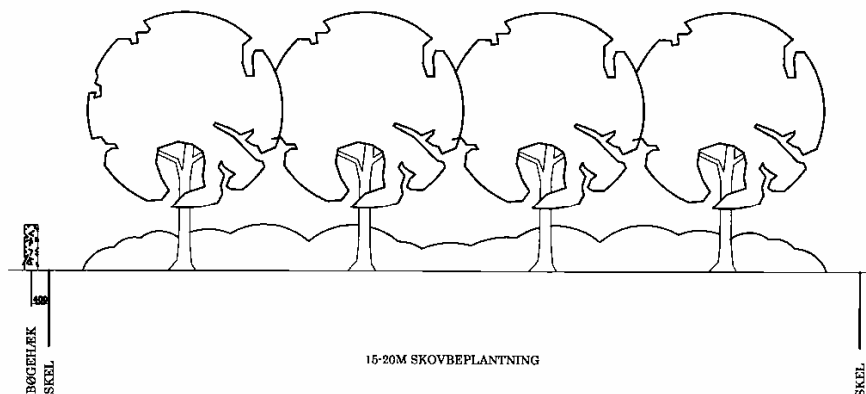
Principskitse af vejanlæg
november 2004
ARKITEKTFIRMAET STEEN MATHIESEN ApS



PRINCIPSKITSE AF BEPLANTNINGS BÆLTE MOD ISBJERGMØLLEVEJ
SNIT D-D



PRINCIPSKITSE AF BEPLANTNINGSBÆLTE MOD NORD
SNIT E-E



PRINCIPSKITSE AF SKOVPLANTNING MOD ØST
SKOVBEPLANTNING, EG, ASK O.L. GRUPPERINGER MED
LÆGIVENDE BUSKE BREDEN VARIERER FRA 15 TIL 20M
SNIT F-F

Kortbilag 5 lokalplan nr. L 692-4

Principskitse af beplantningsbælter
november 2004
ARKITEKTFIRMAET STEEN MATHIESEN ApS

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 22

Akt.nr.:
AL 457

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 51 G m.fl., Varde Markjorder

Ejendomsejer: Vest-Jord A/S

Lyst første gang den: 27.06.2005 under nr. 25200

Senest ændret den : 27.06.2005 under nr. 25200

m fl.
m fl.

Lyst på 51 g, 51 i Varde Markjorder.

Rids vedhæftet

Retten i Varde den 29.06.2005



Ruth Olesen