

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 693

**for et område til boligformål,
liberale erhverv og offentlige formål
ved Sønderbro i Varde by**



Anmelder:

VARDE KOMMUNE

VARDE KOMMUNE
Lokalplan nr. L 693
Boligformål, liberale erhverv og offentlige
formål ved Sønderbro i Varde by

LOKAPLAN NR. L 693 FOR ET OMRÅDE TIL
BOLIGFORMÅL, LIBERALE ERHVERV OG OFFENTLIGE
FORMÅL VED SØNDERBRO I VARDE BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

STEMPELMÆRKE

RETTER
VARDE
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
P 504644

JANIS 2010
00012601 001
52101 001

I INDLEDNING

II REDEGØRELSE

Eksisterende forhold	5
Lokalplanens formål og indhold	5
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	9
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	9
Retsvirkninger	11
Midlertidige retsvirkninger	11

III LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8 Ubebyggede arealer og opholdsarealer	19
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 10 Grundejerforening	20
§ 11 Ophævelse af lokalplan	20
Vedtagelsespåtegning	

IV KORTBILAG

Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	1:2000
Bilag 2: Oversigtskort med områdeinddeling	1:1000
Bilag 3: Illustrationsplan	1:1000

Lokalplanen er en bearbejdelse af tidligere lokalplanforslag,
udarbejdet af Grønne, Thorup & Jessen, arkitektfirma m.a.a.

Denne revision er udarbejdet af Arkitektfirmaet Knippel,
Esbjerg.

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- og 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 vedtaget forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

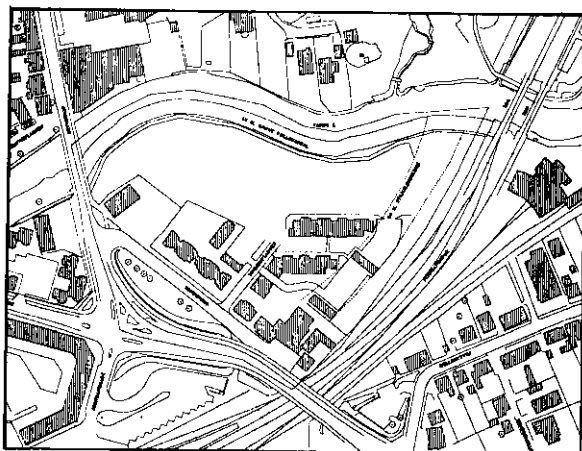
Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

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 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

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

EKSISTERENDE FORHOLD



Området ved Tømmerpladsen ligger som et af de sidste områder med mulighed for bebyggelse tæt ved byens centrum.

Området var i sin tid domineret af en tømmerhandel samt af Jernbanehotellet, men nævnte virksomheder er henholdsvis nedrevet eller har ændret funktion.

I dag er en del af Tømmerpladsen udbygget med alment boligbyggeri og andelsboliger der er opført indenfor de sidste 10 år. Enkelte bebyggelser indeholder liberale erhverv.

Det frodige engareal der ligger som en "afslutning" på den eksisterende bebyggelse ved Tømmerpladsen er et unikt stykke natur i umiddelbar nærhed til bymidten. Det er et rekreativt aktiv, at åen slynger sig langs nordsiden af engdraget. Der er her anlagt en offentlig natursti.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

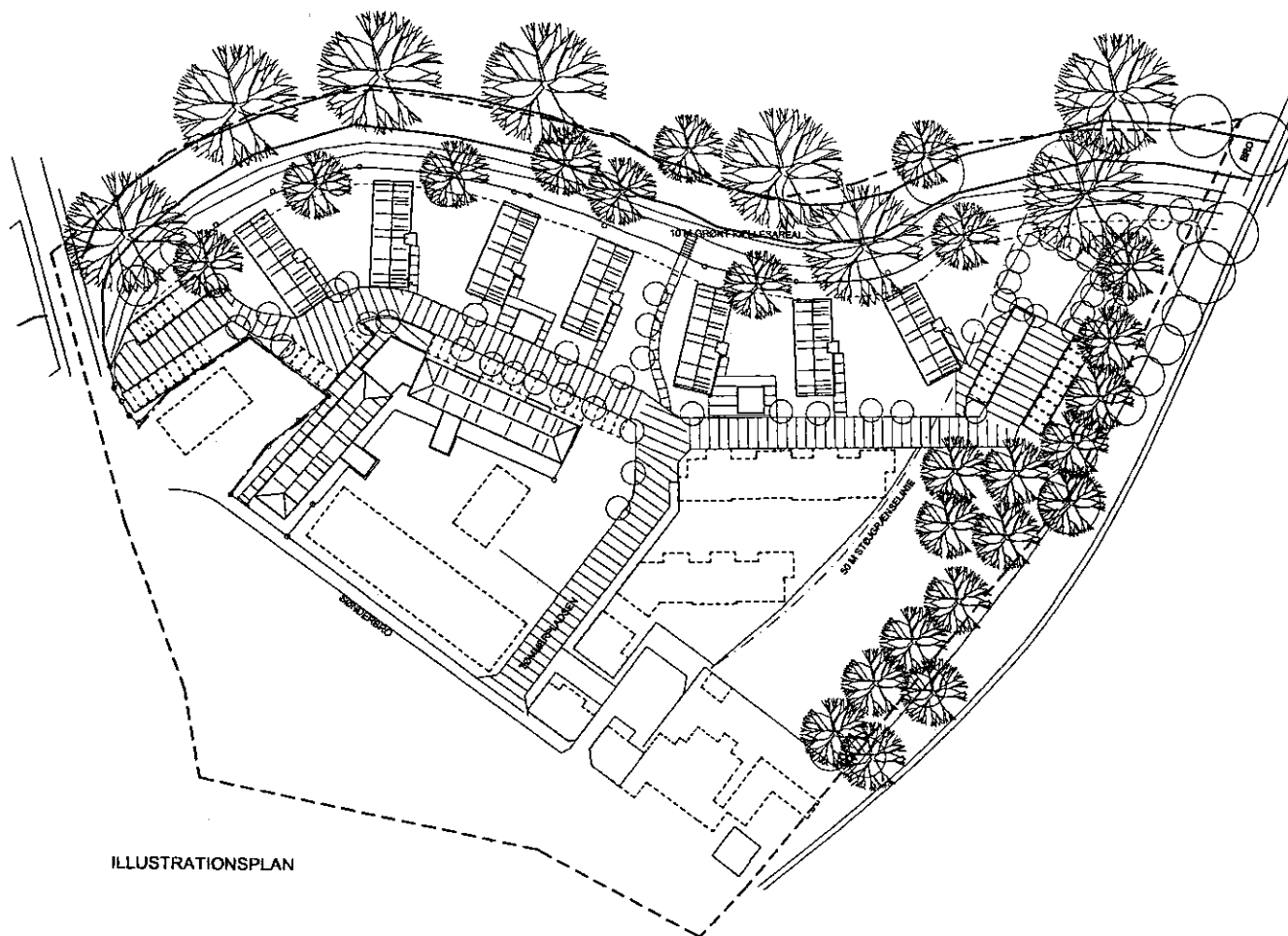
Formål

Formålet med lokalplanen er blandt andet, at tilvejebringe det planmæssige grundlag for nybyggeri og sikre at byggeriet får en bymæssig karakter og arkitektonisk kvalitet. Byggeriet skal arkitektonisk, proportions- og materialemæssigt tilpasses de forhold der karakteriserer købstadsmiljøet.

Formålet er endvidere at sikre, at der i forbindelse med nybyggeri tages hensyn til de landskabelige værdier.

Der udlægges en grøn kile mellem Varde Å og den nye bebyggelse. En stiforbindelse sikrer offentligheden en værdifuld rekreativ mulighed for færdsel langs åen. En fremtidig mulighed vil være, at føre stien over åen ved jernbanebroen med direkte forbindelse til Arnbjerganlægget.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, liberale erhverv, samt offentlige formål.



Indhold

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder I, II, III og IV.

Delområde I må kun anvendes til boligformål og offentlig sti. Bebyggelsen tillades opført i indtil 3 etager.

Bebyggelsens placering med nærmere angivne max. antal etager fremgår af kortbilag nr. 2.

Delområde II og III må kun anvendes til boligformål og liberale erhverv.

Delområde IV må kun anvendes til offentlige formål (grønt område/parkering).

Langs Varde å reserveres areal til offentlig sti. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens omfang, ydre fremtræden, beplantningsforhold m.v.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang, højde og beplantningsforhold. Endvidere fastlægges bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden (facadeudformning, materialeanvendelse, taghældning, skiltning m.v.) med henblik på, at sikre de i lokalplanen fastlagte intentioner.

Nedrivning af bebyggelse samt udvendige bygningsændringer kræver byrådets tilladelse

Dispensationer fra Byggeloven

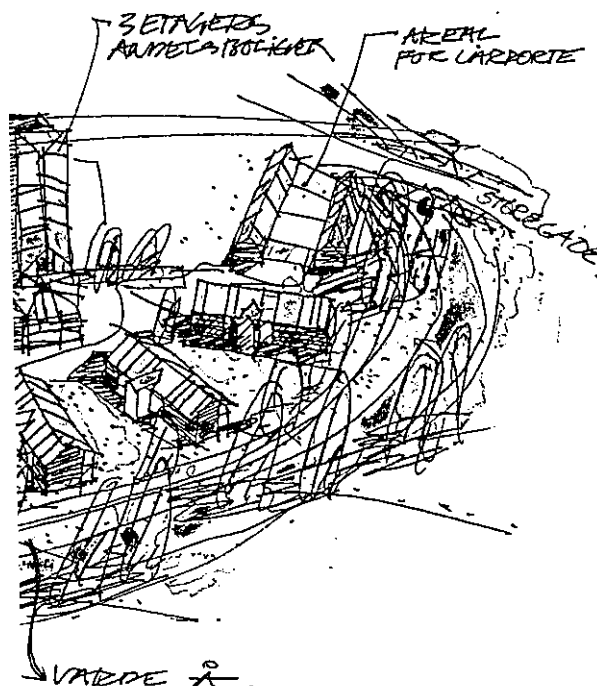
Retningslinier i lokalplaner vedrørende bebyggelsens beliggenhed og højde kan fortrænge Byggelovens regler om placering af bebyggelse i forhold til skel og herunder Byggelovens retningslinier om maksimal højde.

For så vidt angår bebyggelsen beliggende mellem lægehuset og andelsboligbebyggelsen ved Sønderbro åbner lokalplanen mulighed for bebyggelse der er tættere på skel og højere end fastlagt i Byggeloven.

Endvidere åbner lokalplanen mulighed for at dele af bebyggelsen beliggende nord for andelsboligbebyggelsen og ungdomsboligerne for bebyggelse der er tættere på skel og højere end fastlagt i Byggeloven.

Fremtidig bebyggelse

Den nugældende lokalplan nr. L 654 fastlægger en bebyggelsesplan for området der orienterer bebyggelsen vinkelret på åen. På denne måde kan der skabes grønne lommer mellem bebyggelsen. Herved opnås også at den eksisterende bebyggelse får nogle markante kik mellem bygningspassagerne.



Udsnit af bebyggelse set fra åen

Ovennævnte bebyggelsesprincip er videreført i den nye bebyggelsesplan. Den viste bebyggelse er anlagt i en vifteform, hvor husene gavlendes mod åen og den eksisterende bebyggelse. Dette gavlprincip er velkendt for huse med lignende placering. Amsterdam og Fredenrichstad er gode eksempler herpå. Husenes frirum danner grønne, åbne zoner der dels henvender sig til de eksisterende huse, dels mod åbrinken.

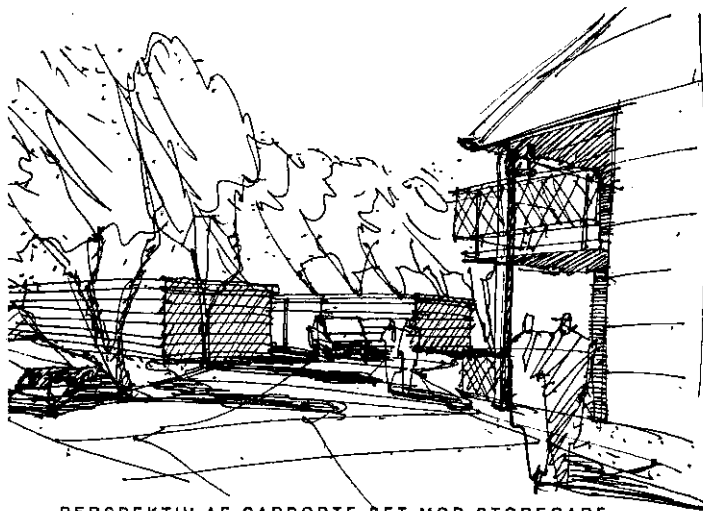
Husene

Husene tænkes opført i røde teglsten med tegltag - ligeledes i rød nuance. Ved de tilbagetrukne partier mod vest er der et stort felt i vandskuret overflade.

De enkelte boliger varierer fra ca. 84 til 115 m² - alle har altan/terasse der vender mod vest.

Bebyggelsen vil virke konsekvent og markant i området - med den lokale tradition for tegl og indpasset i et skalamæssigt forhold til den omliggende bebyggelse.

FACADER OG CARPORTE



PERSPEKTIV AF CARPORTE SET MOD STOREGADE



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanen erstatter tidligere udarbejdet lokalplan nr. L 654 med tillæg nr. 1.

Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. L 693 ophæves tidligere lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Spildevandet ledes til mekanisk, biologisk rensesanlæg beliggende i Varde kær, der er dimensioneret til at kunne modtage spildevand fra lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunes vandforsyning.

Varmeplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde kommunes fjernvarmeforsyning.

Støjbeskyttelse m.m.

I henhold til Regionplanforslag for Ribe amt 2008, § 26, vedrørende støjbeskyttelse skal støjområder i kommuneplanen afgrænses, som angivet i tabellen.

Støjgrænseværdier for og arealanvendelse indenfor støjområder, jfr. regionplan 2008, § 26.

Type af støjende virksomhed	Støjsolinie, der afgrænser støjområde, hvor der normalt ikke bør etableres åben og lav boligbebyggelse. 1)
Jernbaner	60 dB, (A), LAeq, 24 h
Veje 2)	55 dB, (A), LAeq, 24 h
Industri- og håndværksområder (type H, I, F og B)	35 dB, (A), LAeq, ½ h

- 1) Medmindre det efter en støjberegning kan godtgøres, at man ved anvendelse af støjdæmpende foranstaltninger vil kunne respektere grænseværdierne for den støjfølsomme arealanvendelse.
- 2) I tilfælde, hvor der alene er tale om udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom arealanvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, forudsat at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB (A).

RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 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 Planloven 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. L 693

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
LIBERALE ERHVERV OG OFF. FORMÅL
VED SØNDERBRO I VARDE BY.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746
af 16. august 1994 med senere ændringer) fast-
sættes herved følgende bestemmelser for det i
§ 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er:

- at områdets anvendelse sikres til boliger og liberale erhverv, der naturligt kan indpasses i området samt offentlige formål,
- at sikre at området i forbindelse med nybyggeri får bymæssig karakter og ny bebyggelse får et helhedspræg tilpasset proportionsmæssigt og materialemæssigt eksisterende købstadsmiljø,
- at fastlægge bebyggelsesprincipper og hovedretningslinier for bebyggelsens placering,
- at skabe mulighed for varieret bebyggelse med bymæssig karakter og fastholde de landskabelige kvaliteter,
- at områdets eksisterende karakteristiske bebyggelsespræg og struktur fastholdes,
- at ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningers oprindelige arkitektur og materialevalg.
- at offentligheden får adgang til Varde Å ved en stiforbindelse, der etableres i et grønt strøg langs åen.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 1e, 1f, 1l, 1t, 1u, 1s, 1r, 11f, 11i, 11s, 11ar, 11as, 11bq, 11cx og 178 Varde markjorder, samt alle parceller der efter den 06. juli 1999 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.02

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag nr. 2.

2.03

Området omfattet af lokalplanen er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Delområde I må kun anvendes til boligformål og offentlig sti.

3.02

Delområde II og III må kun anvendes til boligformål og liberale erhverv.

3.03

Delområde IV må kun anvendes til offentlige formål (grønt område/parkering).

3.04

Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, og når de i øvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNING**4.01**

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

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**5.01**

Delområderne I, II, III og IV vejbetjenes fra Sønderbro.

5.02

I delområde I udlægges areal til veje, stier og parkering med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3. Min. 1 parkeringsplads pr. bolig.

Vej i delområde I indrettes som stilleveje ved hjælp af hastighedsdæmpende foranstaltninger.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.03

I det 10 meter brede friareal langs Varde Å reserveres areal til en offentlig sti. Grundejerforeningen etablerer og vedligeholder stien som en natursti med fast belægning minimum som stenmel i en bredde på 1,5 m. Plan for stiens placering, opbygning og tilgrænsende plantning skal godkendes af Varde Kommune.

5.05

Der åbnes mulighed for etablering af bro fra den offentlige sti over Varde å til Arnbjergparken.

6.01

Bebyggelsesprocenten indenfor delområde I, II og III må ikke overstige 65 for det enkelte delområde som helhed.

6.02

Bebyggelse indenfor delområde I må kun opføres indenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltet og med det angivne maksimale antal etager.

6.03

Indenfor en afstand på 30 meter fra Varde Å (åbredden) må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m.

6.04

Ved bebyggelse i 2 og 2½ etage må bygningshøjden ikke overstige 12 m.

6.05

Ved bebyggelse i 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 13 m.

6.06

Ny boligbebyggelse i delområde I må ikke opføres nærmere jernbanearealet end 50 m målt fra midte af nærmeste jernbanespor jfr. kortbilag nr. 2.

Dog kan garager, carporte og udhuse tillades opført udenfor de på kortbilag nr. 2 angivne

byggelinier, når byggelovens bestemmelser om højde- og afstandsforhold overholdes.

6.07

Indenfor delområde I må der kun opføres ny bebyggelse med et samlet bruttoareal på 5.400 m².

6.08

Sokkelkote (gulvkote) fastsættes til 4.40 DNN.

6.09

Garager/carporte i skel mod matr. nr. 1f Varde Markjorder må højst opføres i en længde på 15 m.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Generelle bestemmelser for delområde I, II og III.

7.01

Ny bebyggelse skal opføres i blødstrøgne røde, gule eller rosa teglsten og skal udføres som muret byggeri og fremstå i blank mur eller vandskuret, evt. behandlet med farvet kalk, oliemaling eller lignende. Facadefarver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet. Der vil kunne indgå lette elementer med træ, zink og glas i ydervægge. Cementbaserede pladebeklædning og plastbeklædning må ikke anvendes.

7.02

Tage skal udføres med taghældning på mellem 15 og 45. Mindre bygninger såsom carporte, udhuse og lignende kan tillades udføres med anden taghældning.

7.03

Tage skal tækkes med rødt vingetegl, skifer eller sort listepapdækning. Facadebebyggelsen skal afsluttes med synlig tagrende. Tage på mindre bygningsdele som kviste og lignende

kan udføres med andre materialer, såsom zink, kobber eller lignende. Reflekterende materialer må ikke anvendes.

7.04

Vinduer og døre i bebyggelsen langs Varde Å skal udføres i træ. Bygningers udvendige træværk skal behandles med dækkende overfladebehandling eller oliebehandlet. Tagrender og nedløbsrør skal udføres af zink.

7.05

Udhuse og lignende kan udføres i teglsten eller bræddebeklædning. Tage skal udføres med rødt vingetegl, skifer, sort tagpap eller zink.

7.06

Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse. Ved ændringer forstås eksisterende bygningers facadeudformning, udskiftning af tage, døre, vinduer m.m.

7.07

I forbindelse med ombygninger og nævnte ændringer skal eksisterende bebyggelses oprindelige arkitektur og materialevalg respekteres.

7.08

Ny bebyggelse skal gennem facadens opdeling, sin arkitektur samt farveholdning opnå en god helhedsvirkning. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

7.09

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

7.10

Der må på facader ikke anbringes sammenklappelige markiser, faste baldakiner, udhængstage og lignende overdækninger.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG OPHOLDSAREALER

8.01

Ubebyggede arealer skal fremstå med et ordentligt udseende og skal i forbindelse med ny bebyggelse eller ændret anvendelse anlægges efter en samlet plan med beplantning, belysning, befæstelse m.m., der skal godkendes af Byrådet. Opsætning af hegn, stakit o.l. samt terrænreguleringer skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

8.02

Langs banearialet etableres et 15 m bredt beplantningsbælte.

8.03

Der skal for de grønne plantebælter langs åen og plantningen langs jernbanen udarbejdes en målsætnings- og plejebeskrivelse.

8.04

I delområde I langs skel til jernbaneareal skal opsættes et 1,5 m højt flethegn.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

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

9.02

Såfremt bebyggelsen i delområde I udføres i etaper, skal der for hver etape tilvejebringes det nødvendige antal parkeringspladser og etableres friarealer på den enkelte ejendom.

9.03

Ny bebyggelse indenfor området må ikke tages i brug, før der foreligger dokumentation for, at det i henhold til regionplanforslag 2008 fastsatte støjniveau er overholdt samt Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 847 § 7 stk. 2 og 3 af 30. september 1994.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.01

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere/lejere indenfor delområde I.

10.02

Grundejerforeningen skal inden for delområde I forestå drift og vedligeholdelse af private veje, stier, fællesarealer, beplantningsbælter, hegn m.v.

10.03

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

10.04

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.01

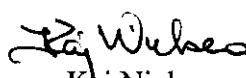
Den af Byrådet vedtagne lokalplan nr. L 654 for et område til boligformål, liberale erhverv og offentlige formål ved Sønderbro i Varde by samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. L 654, ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 1e, 1f, 1l, 1t, 1u, 1s, 1r, 11f, 11i, 11s, 11ar, 11as, 11bq, 11cx og 178 Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 2. november 1999.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 21

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

AK 591

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 E, Varde Markjorder

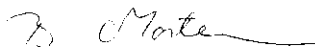
Ejendomsejer: Grundejerforeningen, Ådalen Varde

Lyst første gang den: 19.11.1999 under nr. 536280

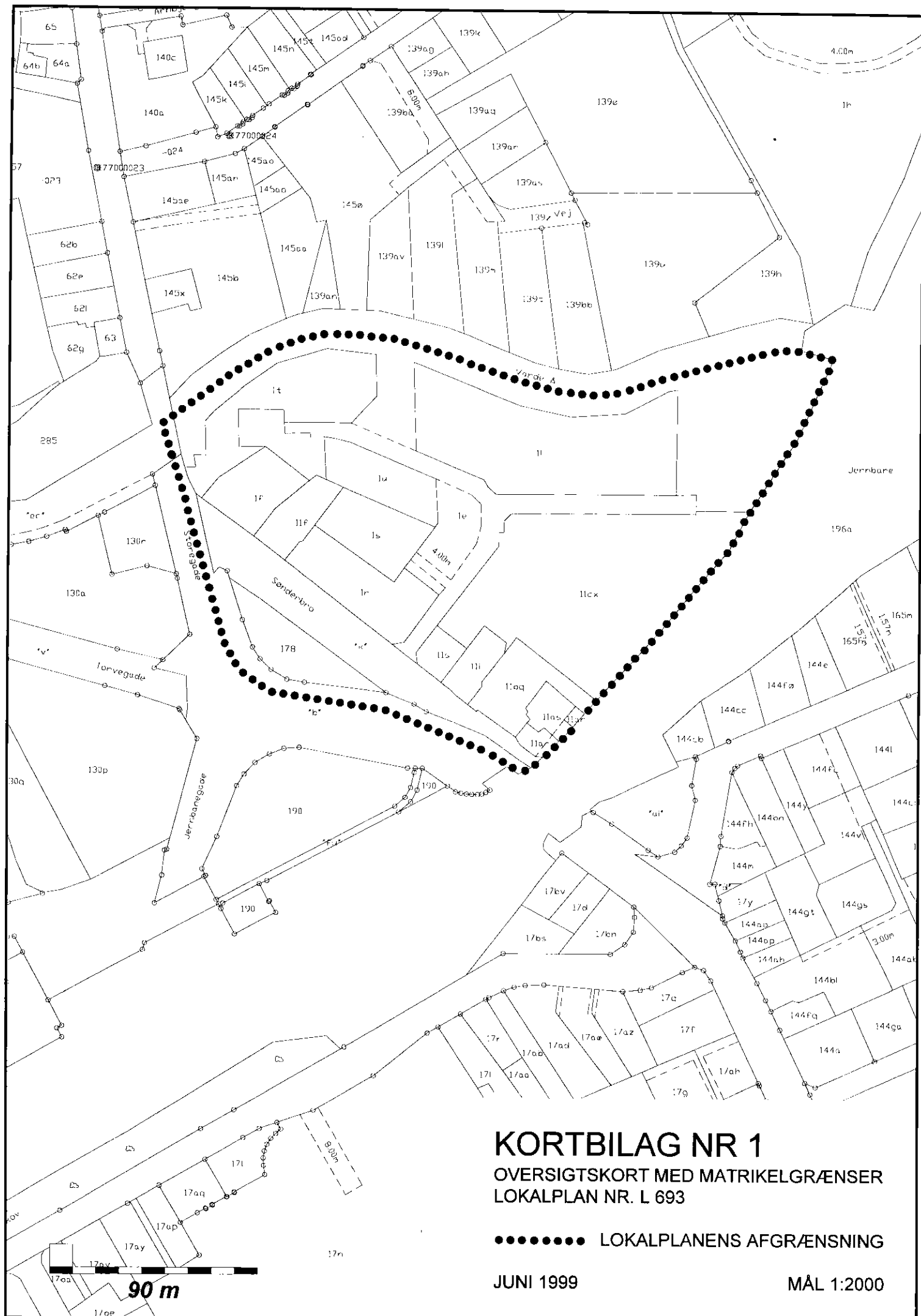
Senest ændret den : 19.11.1999 under nr. 536280

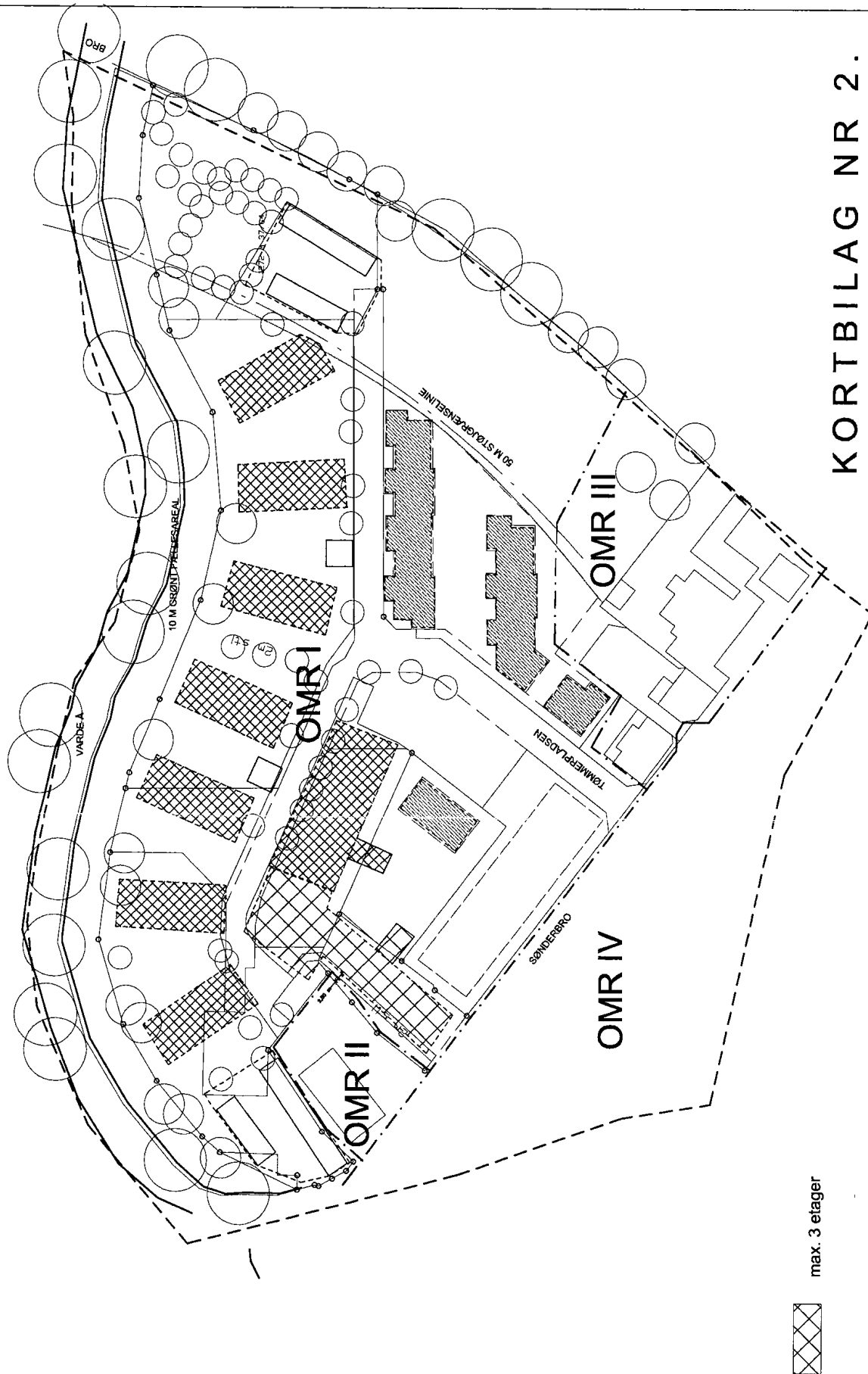
Lyst på de på side 20 anførte matrikelnumre

Retten i Varde den 19.11.1999



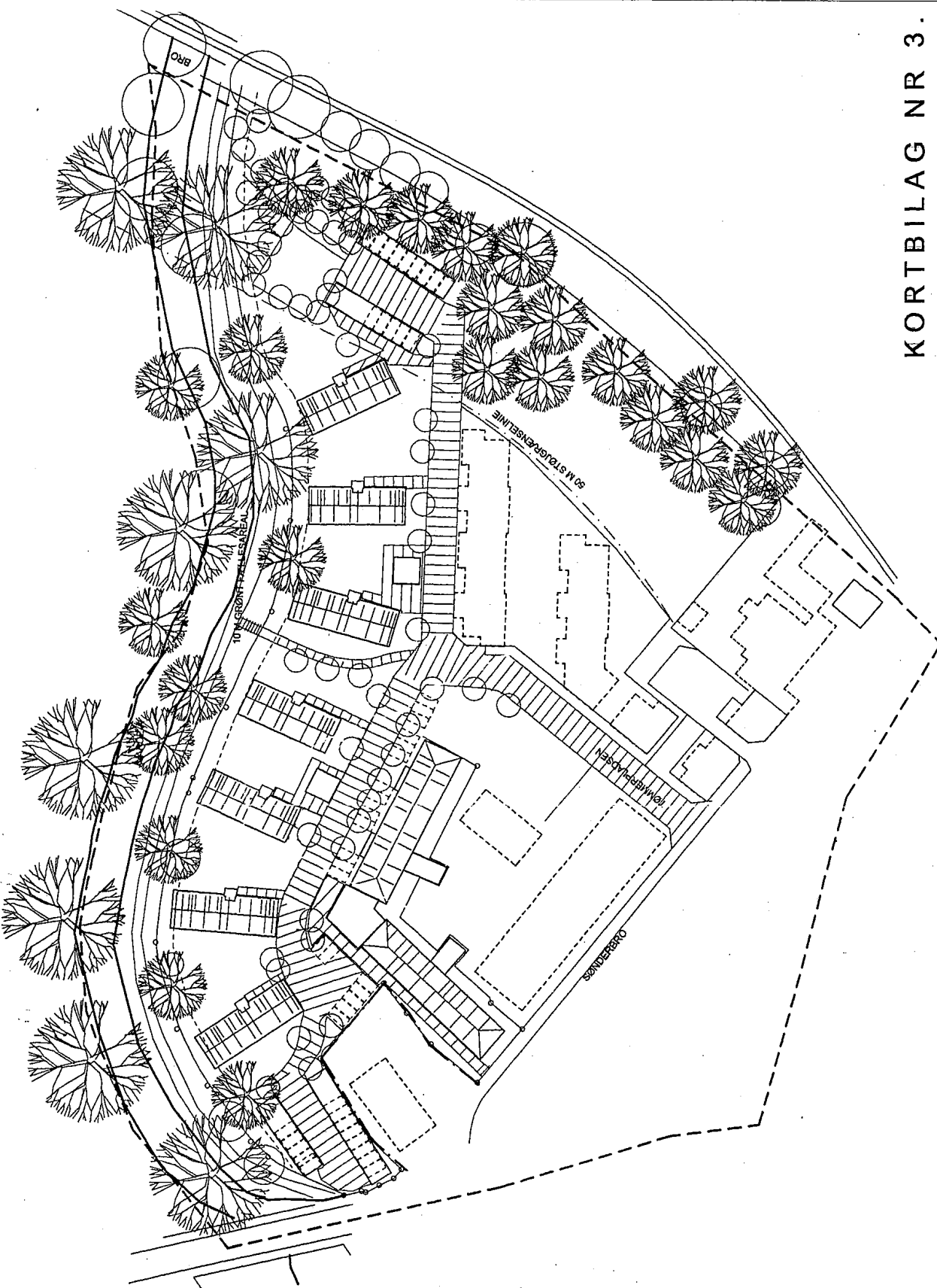
Britta Mortensen





KORTBILAG NR 2.

BYGGEFELTER, OMRÅDEINDELING M.V.
 LOKALPLAN NR. L 693
 MATR. NR. 1^o M.FL VARDE MARKJORDER
 DATO 1. JUNI 1999 REV. 181099 MÅL 1:1000
 V. JØRGEN KNIPPEL, ARKITEKT MAA - ESBJERG



KORTBILAG NR 3.

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. 1. 693

MATR. NR. 1^o M.F.L. VARDE MARKJORDER

DATO 1. JUNI 1999 REV. MÅL CA. 1:1000

ARKITEKTFIRMAET KNIPPEL

V. JØRGEN KNIPPEL, ARKITEKT MAA - ESBJERG