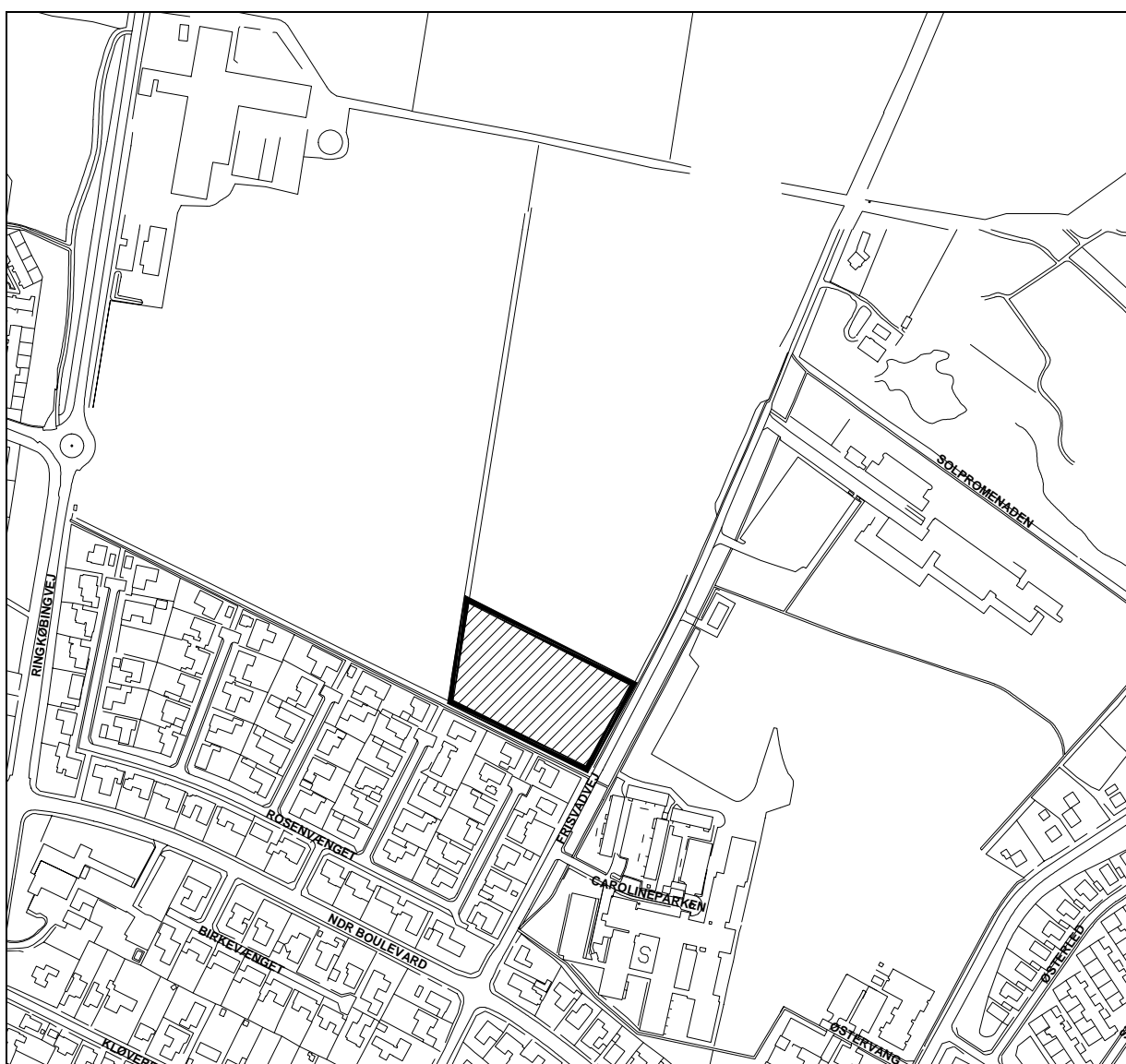


LOKALPLAN

07.B26.01

for et område til ældreboliger beliggende ved Frisvadvej og nord for Rosenvænget i Varde



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

maj 2005

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B26.01
FOR ET OMRÅDE TIL ÆLDREBOLIGER BELIGGENDE
VED FRISVADVEJ OG NORD FOR ROSENVÆNGET I
VARDE

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	3
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	4
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
1.07	Miljøvurdering af planer og programmer	5
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
1.09	Retsvirkninger	9
II	LOKALPLAN	11
§ 1	Lokalplanens formål	12
§ 2	Område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykning	12
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8	Ubebyggede arealer	14
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§10	Tilladelser fra andre myndigheder	15
	Vedtagelsespåtegning	15
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Bilag 2: Eksisterende forhold og bindinger	
	Bilag 3: Eksisterende forsyningsledninger	
	Bilag 4: Administrationskort	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

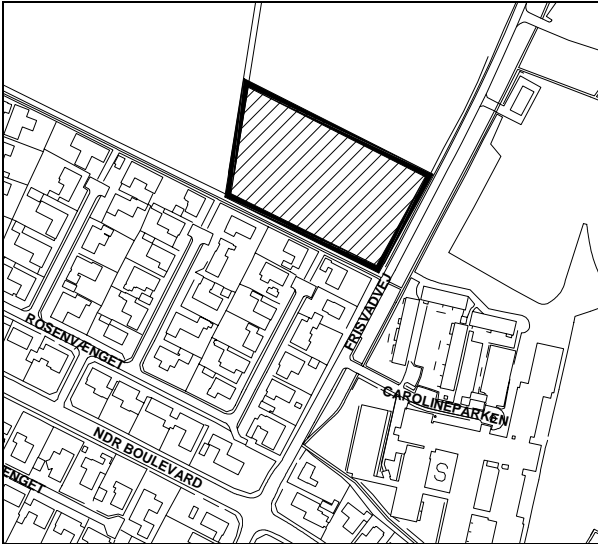
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er Byrådets ønske om at etablere ældreboliger i tilknytning til Carolineparken.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Området er beliggende ved Frisvadvej nord for Rosenvænget og omfatter et areal på ca. 1 ha. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på hilstående skitse.

**EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****1.03**

Området er beliggende i landzone og anvendes i dag til landbrugsmæssige formål. Området er ubebygget og der er ingen betydelige terrænforskelle i området.

Mod nord og vest afgrænses området af det åbne land. I det vestlige område er der et nord-syd gående levende hegn der vurderes som ikke bevaringsværdigt.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af udbygget boligområde. Langs den sydlige afgrænsning forløber sti i øst-vest gående retning og der er et levende hegn af buske og træer. Hegnet forudsættes at indgå som en del af beplantningen mellem boligområdet og lokalplanområdet.

Langs Frisvadvej ligger et dige der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven. I diget forefindes en række egetræer der er bevaringsværdige. Diget ligger uden for lokalplanområdet.



Der forløber over den nordlige del af arealet en kloakledning. I den sydlige del og langs Frisvadvej forløber råvandsledning og vandforsyningsledning. I det sydvestlige hjørne forefindes en vandboring.

I forbindelse med udformning af bebyggelsesplanen skal der tages hensyn til ovennævnte bindinger.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.04

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af ældreboliger med tilhørende kollektive anlæg.

Der skal søges skabt en attraktiv bebyggelse hvor der blandt andet lægges vægt på at området fremtræder med en grøn karakter og bebyggelsen gives en god arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen skal endvidere inspirere til miljørigtig byggeri.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1.05

I henhold til Regionplan 2012 skal der sikres, at arealer tilstøfjelsom anvendelse ikke udsættes for et vejstøjniveau over 55 db(A) jf. Miljøstyrelsens bekendtgørelser og vejledninger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

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)

1.06

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.

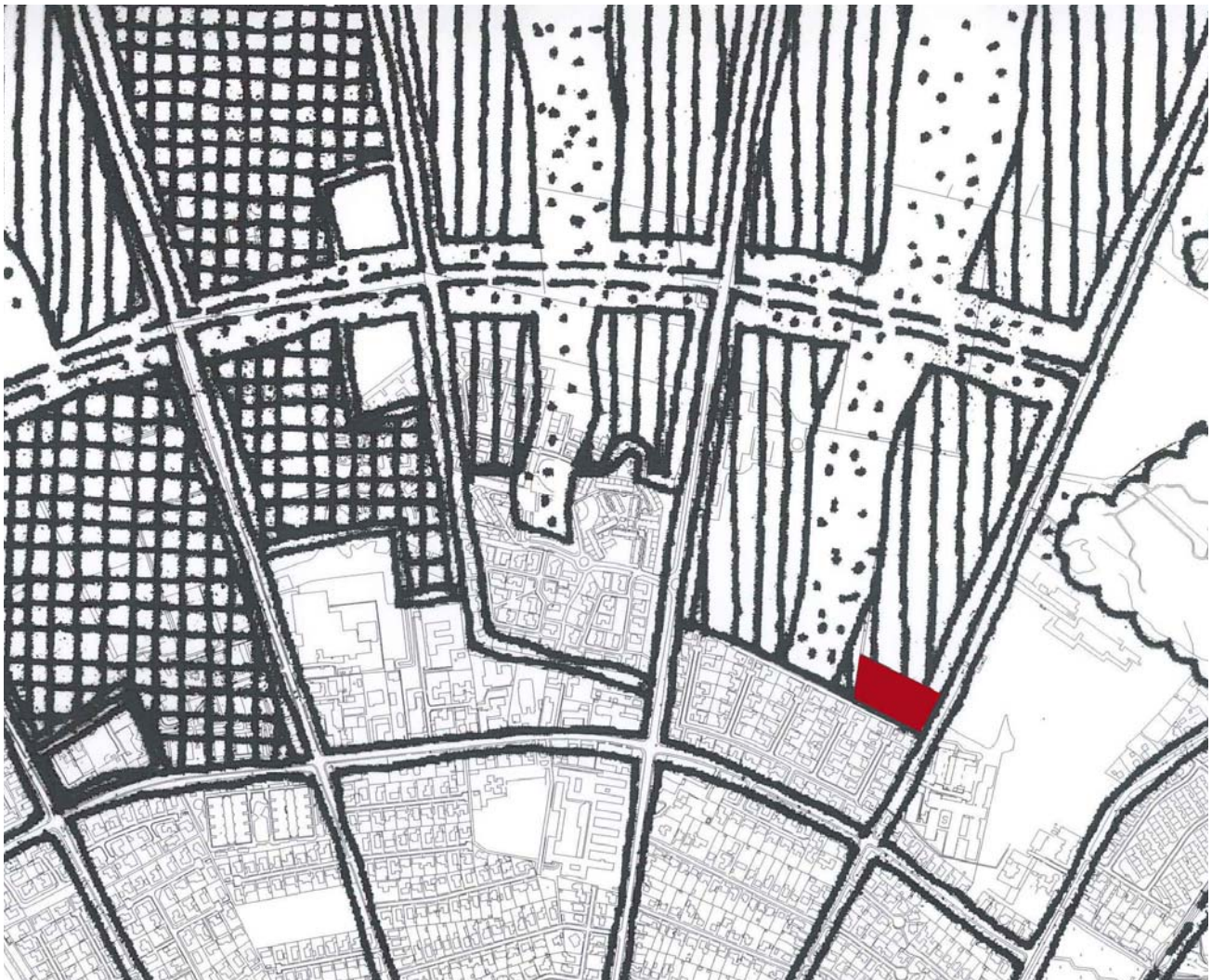
Byrådet vurderer, med udgangspunkt i kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning for indvirkning på miljøet som angivet i bilag 2 til loven, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**1.07**

Kommuneplan 2004-2016 indeholder mål og retningslinier for den fremtidige byudvikling i Varde nord. I henhold til byudviklingsmodellen, jf. hosstående skitse, fastlægges principper for hvilke områder der kan bebygges og hvilke områder der skal friholdes for bebyggelse og fremstå som grønne områder.

I forbindelse med planlægningen skal der sikres gode muligheder for at opføre varieret boligbebyggelse inden for afgrænsede lokalområder og der skal tages visuelle hensyn til områdets landskabstræk. Lokalplanen er i overensstemmelse med den overordnede struktur.



Byudviklingsmodel

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 07.B26. Området er udlagt til boligformål med mulighed for kollektive anlæg og offentlige formål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

1.08**Lokalplan**

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone og overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vand- forsyningsområdet for Varde Kommunes vandforsyning.

I Kommuneplan 2004 – 2016 er arealet udpeget som et område med drikkevandsinteresser. Området er en del af vandindvindingsområdet for vandværket beliggende ved Lerpøtvej.

I henhold til Regionplan 2012 er områder med drikkevandsinteresser områder hvor der foregår en ikke ubetydelig indvinding af vand til drikkevandsforsyning. I områder med almindelige drikkevandsinteresser skal aktiviteter der medfører en særlig risiko for grundvandsforurening så vidt muligt undgås.

Forsyningsafdelingen har en vandboring beliggende i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Boringen skal sikres i en afstand på min. 10 m.

Med henblik på at sikre vandindvindingsinteresserne i området vil der blive udarbejdet servitutstiftende bestemmelser inden for lokalplanområdet med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler. De servitutstiftende bestemmelser vil blive tinglyst på de af lokalplanen omfattede ejendom.

Det vurderes at den anvendte anvendelse af området til ældreboliger og forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler betyder at der ikke vil opstå risiko for grundvandsforurening.

Spildevandsplan

Idet kun et mindre areal er omfattet af kommunens spildevandsplan skal der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Varmeforsyning

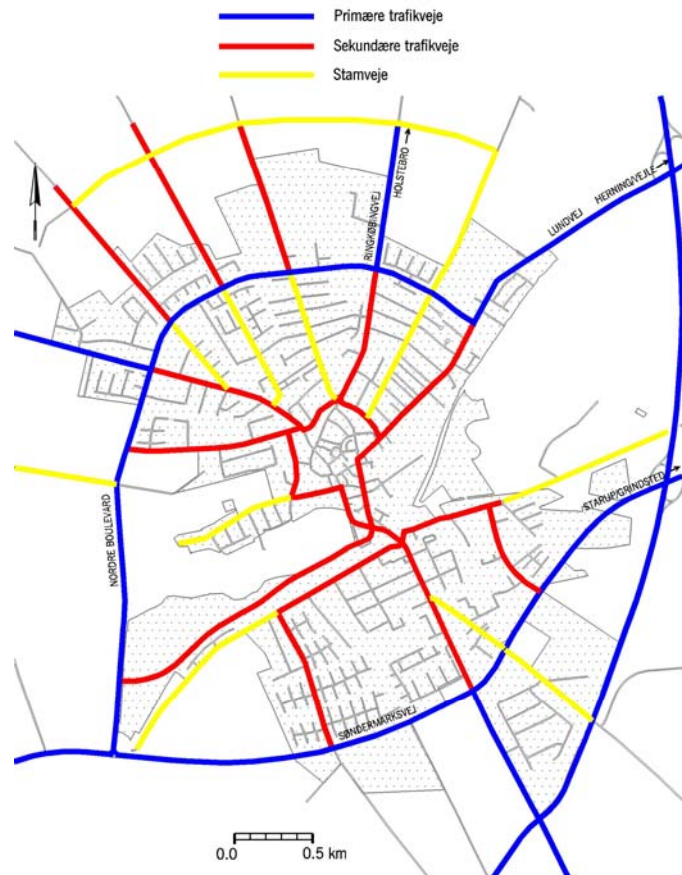
Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Frisvadvej. Frisvadvej er i trafik- og miljøhandlingsplanen for Varde by defineret som stamvej i lokalområderne.

Vejtypen skal sikre adgang til den enkelte bebyggelse og udformes således at gennemkørende trafik vanskeliggøres. Vejstrukturen fremgår af hosstående skitse.

Det fremgår af den fastlagte stistruktur, at der på Frisvadvej fra Ndr. Boulevard til gymnasiet er planlagt fremtidig sti og cykelbane der indgår som et led i en sammenhængende stistruktur for Varde by. Stistrukturen fremgår af hosstående skitse.



Vejstruktur



Stistruktur

RETSVIRKNINGER**Landbrugspligt**

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt hvorfor realisering af lokalplanen forudsætter Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten inden for området.

1.09

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.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.B26.01 FOR ET OMRÅDE
TIL ÆLDREBOLIGER BELIGGENDE VED FRI-
SVADVEJ OG NORD FOR ROSENVÆNGET I
VARDE

I henhold til lov om planlægning 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

Det er lokalplanens formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med tilhørende kollektive anlæg,

at området fremtræder med en grøn karakter og at ny bebyggelse søges givet en god arkitektonisk kvalitet,

at inspirere til miljørigtigt byggeri,

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr. nr. 134^a Varde Markjorder og er beliggende i landzone.

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

Varde Kommune vil til sikring af vandinteresserne i området udarbejde servitutstiftende bestemmelser inden for lokalplanområdet med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

3.01

Lokalplanområdet udlægges til åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg.

§ 4 Udstykning

4.01

Udstykning og/eller skelforandring inden for lokalplanens område må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

Vejadgang fra Frisvadvej til lokalplanområdet forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven idet vejen føres igennem det beskyttede dige beliggende langs Frisvadvej.

Der skal sikres en trafiksikker overgang over Frisvadvej fra lokalplanområdet til Carolineparken

5.01

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Frisvadvej jf. kortbilag 4,

5.02

Der udlægges parkeringspladser i henhold til byggelovens bestemmelser.

5.03

Der skal sikres adgang for kørende til vandboring beliggende ved lokalplanens sydvestlige afgrænsning.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG
PLACERING****6.01**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for åben-lav boligbebyggelse og 30 for tæt-lav boligbebyggelse.

6.02

Bebyggelse må opføres i op til 1½ etage.

6.03

Taghældningen skal være mellem 10 og 50 grader. Det gælder dog ikke udhuse, garager og lignende mindre bygninger.

6.04

Bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m.

6.05

Der skal reserveres areal til fremtidig forsyningsledning beliggende parallelt med og nord for eksisterende kloakledning.

6.06

Bebyggelse skal placeres i en afstand på min. 10 m fra vandboring.

6.07

Bebyggelse skal ske efter en samlet bebyggelsesplan der skal godkendes af Byrådet.

6.08

De primære udendørs opholdsarealer skal udformes og placeres på en sådan måde, at det beregnede udendørs trafikstøjniveau ikke overstiger 55 db(A) jf. Miljøstyrelsens vej- ledninger.

6.09

Terrænregulering på mere end +/- 0.25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Byrådet.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN****7.01**

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur, vandskuret/pudset eller brædder udført som klinkbygget, 1 på 2 eller lignende. I facader kan indgå partier af zink, kobber, stål og glas.

7.02

Tage skal beklædes med røde vingeteg (ikke glaseret), tagpap eller zink. Andre tagmaterialer kan eventuelt tillades, såfremt det indgår som en del af arkitekturen og kan begrundes i miljørigtige hensyn.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Med henblik på at sikre vandindvindingsinteressen i området vil der blive udarbejdet servitutstiftende bestemmelser inden for lokalplanområdet med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler og at der ikke må bygges nærmere end 10 m fra vandværksboringen. De servitutstiftende bestemmelser vil blive tinglyst på de af lokalplanen omfattede ejendom.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

7.03

Den enkelte bygning, såvel som den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed. Udformningen af bebyggelsen skal godkendes af Byrådet.

7.04

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

7.05

Byggeriet søges udført efter principperne i Miljørigtig projektering – livscyklus. Der må ikke anvendes PVC og trykimprægneret træ.

8.01

Areal til grønne områder udlægges med en beliggenhed og omfang som vist på kortbilag 4.

8.02

Min. 10 % af området anvendes til større samlede friarealer.

8.03

Der skal for lokalplanområdets ubebyggede arealer udarbejdes en samlet landskabsplan for beplantning, belysning, belægning m.m. der skal godkendes af Byrådet.

8.04

Der må ikke foretages nedsivning af overflade- og tagvand nærmere end 25 m fra vandværksboringen.

8.05

Der må ikke etableres rør for afledning af vand nærmere end 10 m fra vandværksboringen.

8.06

Spildevandsanlæg der ligger nærmere end 50 m fra vandværksboringen skal etableres med tætte samlinger, idet der skal foreligge dokumentation for trykprøvning af spildevandsanlægget med 1 atm. overtryk inden godkendelse.

9.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, vand- og spildevandsforsyning samt fælles radio- og TV antenneanlæg.

Boligerne må ikke tages i brug før disse tilslutninger har fundet sted.

**§ 10 TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER****10.01**

Realisering af lokalplanen forudsætter at landbrugspligten ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

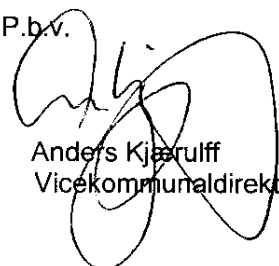
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 134 a Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 3. maj 2005.

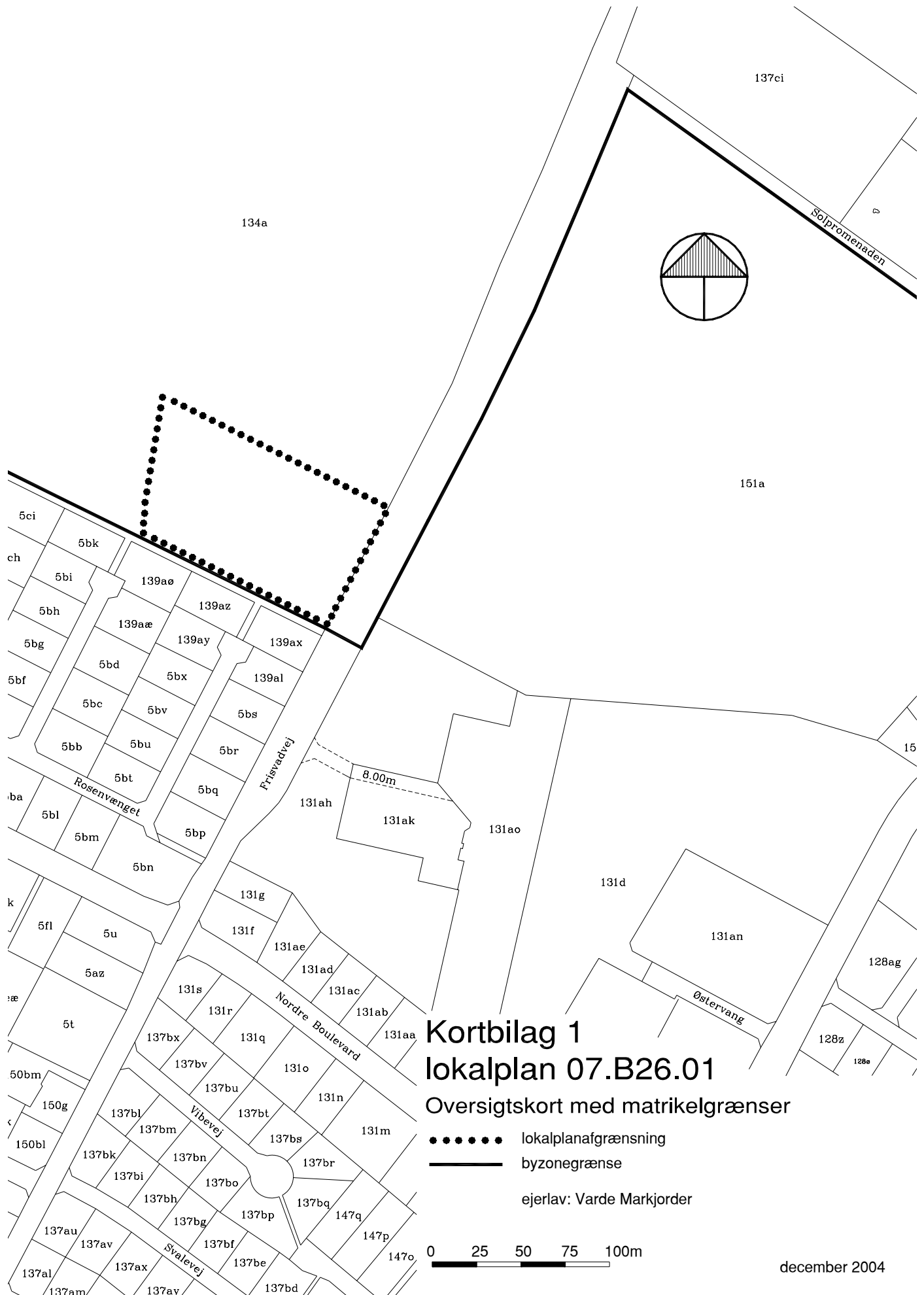


Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.



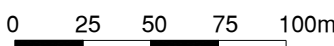
Anders Kjærulff
Vicekommunaldirektør



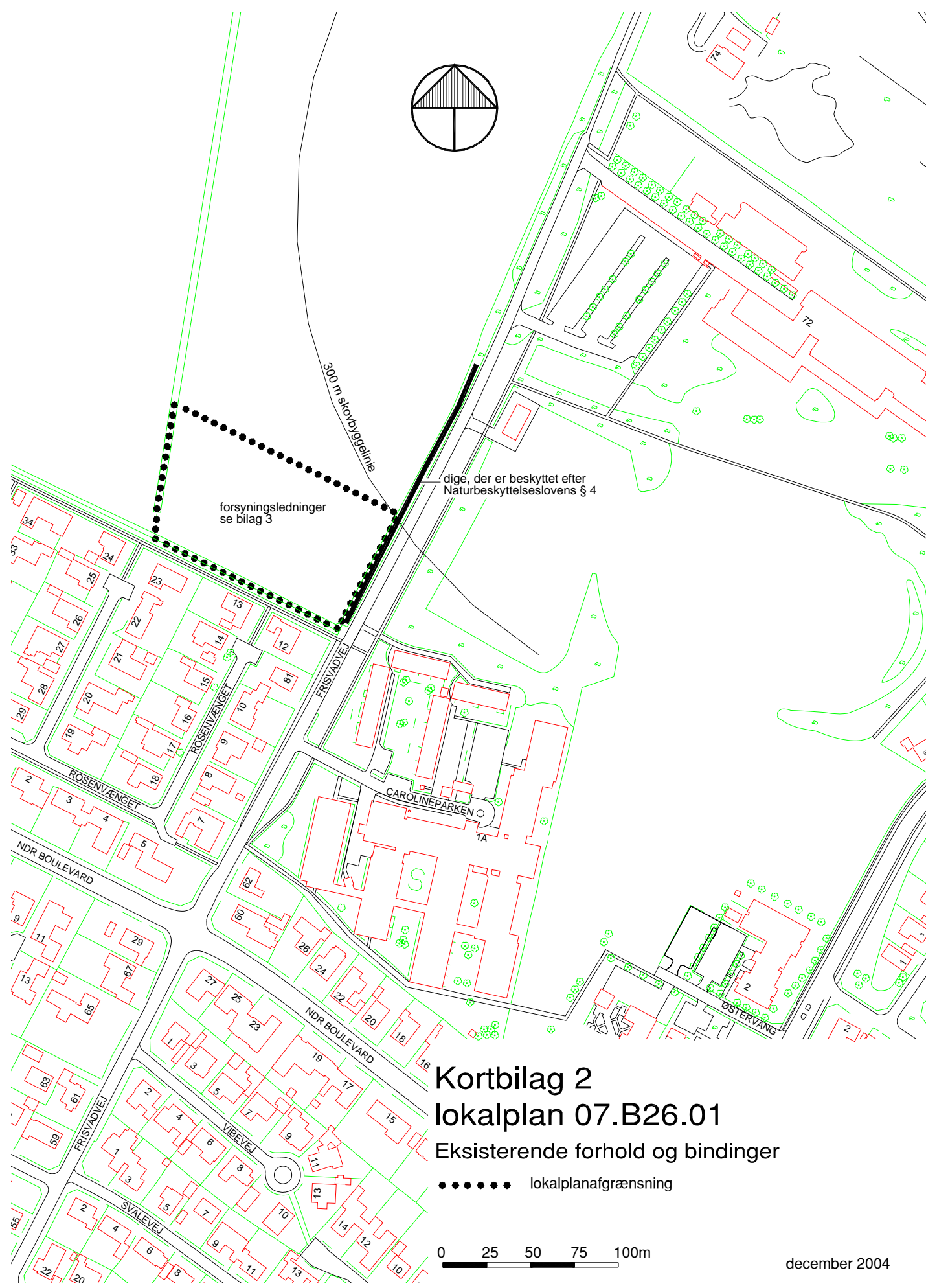
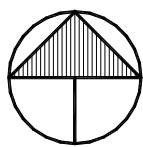
Kortbilag 1 lokalplan 07.B26.01

Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplanafgrensning
- byzonegrænse
- ejerlav: Varde Markjorder



december 2004



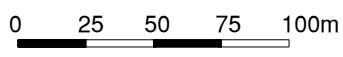
forsyningsledninger
se bilag 3

300 m skovbygelinie

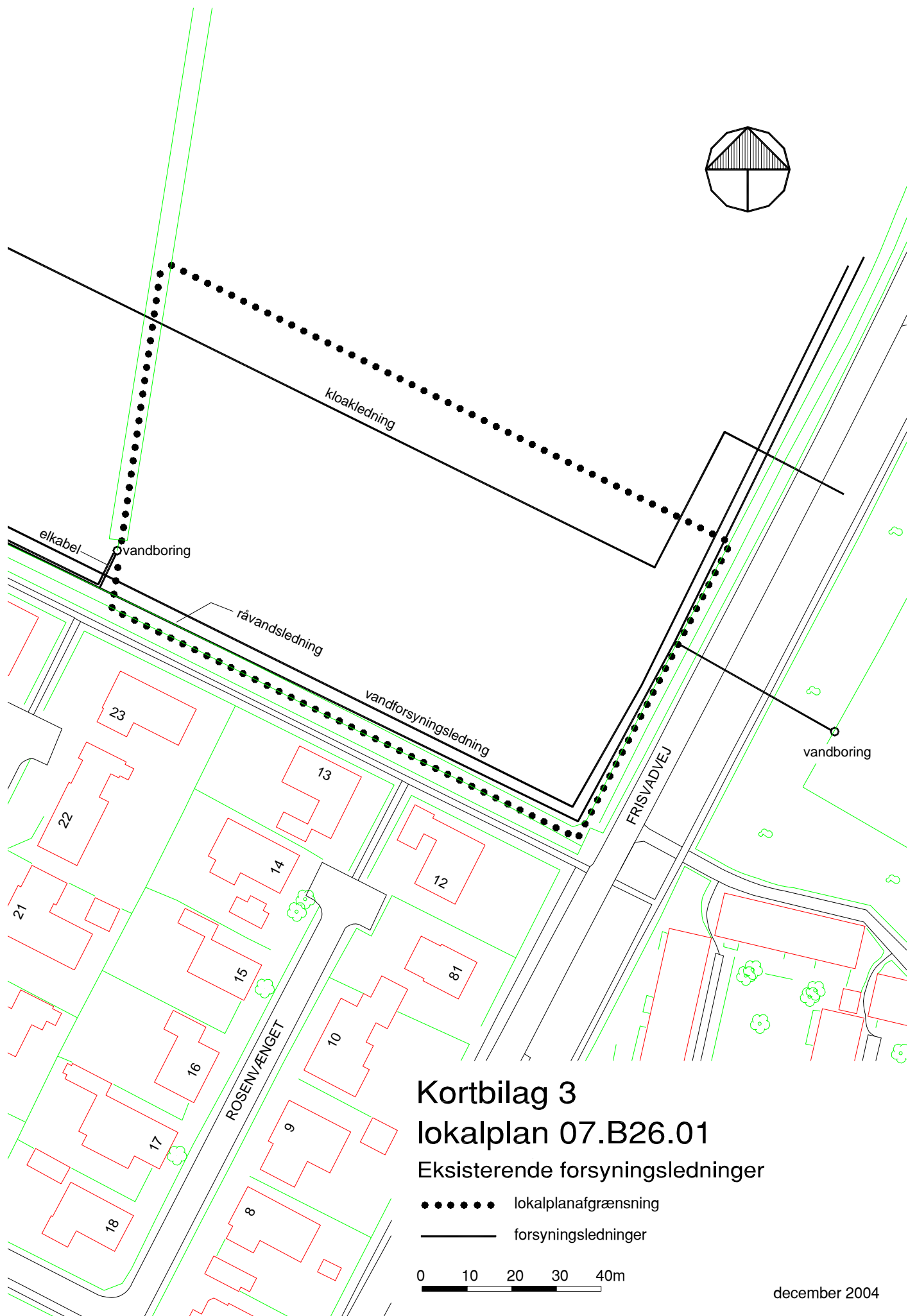
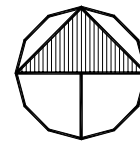
dige, der er beskyttet efter
Naturbeskyttelseslovens § 4

Kortbilag 2 lokalplan 07.B26.01 Eksisterende forhold og bindinger

••••• lokalplanafgrensning



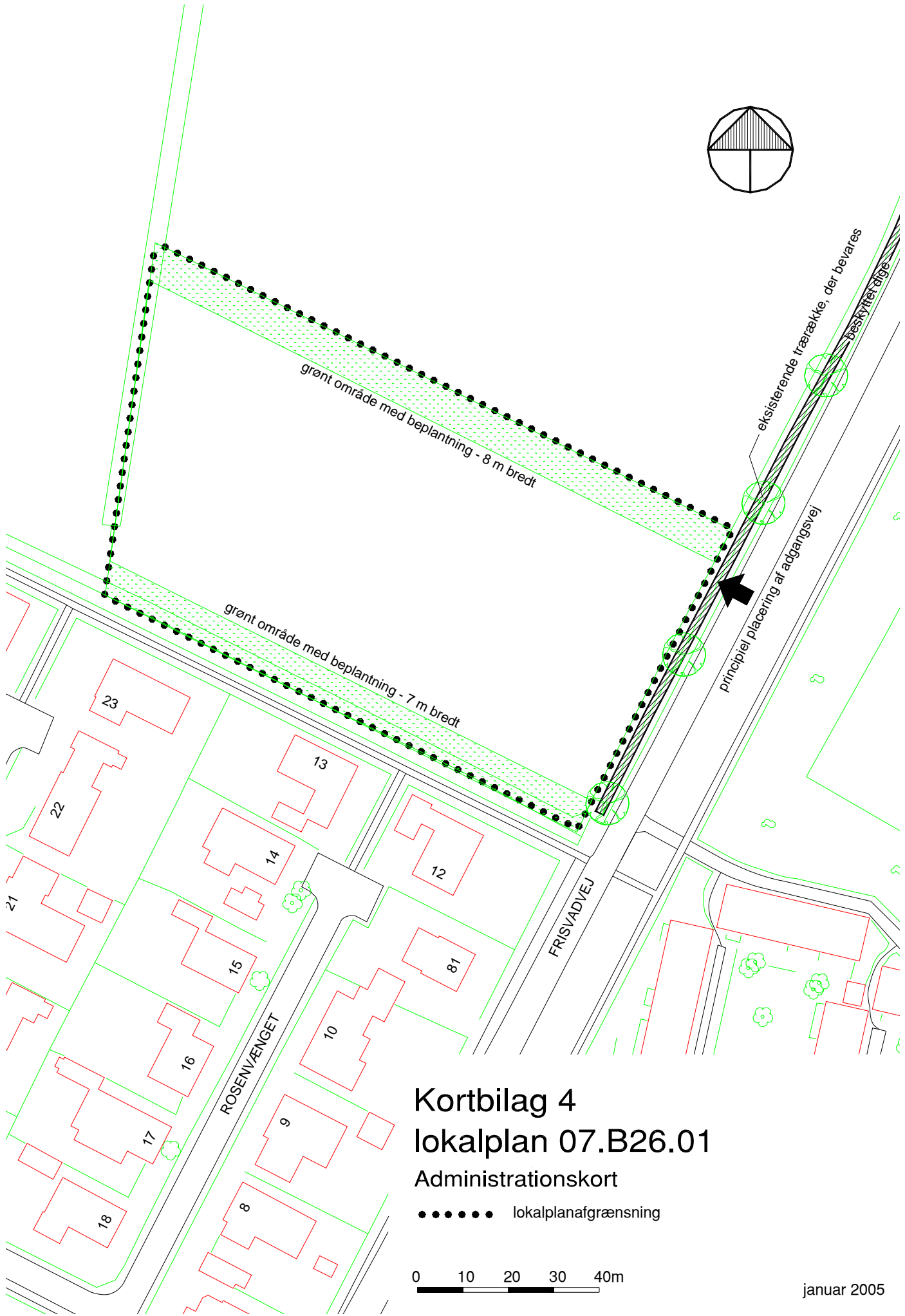
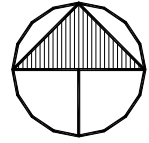
december 2004



Kortbilag 3 lokalplan 07.B26.01 Eksisterende forsyningsledninger

- lokalplanafrænsning
- forsyningsledninger

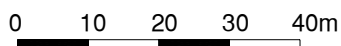
0 10 20 30 40m



Kortbilag 4 lokalplan 07.B26.01

Administrationskort

••••• lokalplanafgrænsning



januar 2005