

LOKALPLAN 07.B27.01

for et område benævnt Slugten beliggende
ved Ortenvej i Varde by



Varde Kommune

Plan- og serviceafdelingen

november 2000

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.B27.01 FOR ET OMRÅDE TIL
BOLIGFORMÅL BENÆVNT SLUGTEN BELIG-
ENDE VED ORTENVEJ I VARDE BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Anmelder:

Varde Kommune
Plan- og Serviceafdelingen
Bytoften 2
6800 Varde.
Tlf. 79 94 68 00

--- 
STEMPELMÆRKE
RET TEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

Q 835026
23.05.01 08:58
0001400-00
629639 SM 01
-- 

I	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	3
2.02	Områdets beliggenhed	3
2.03	Ekisterende forhold og karakteristik af området	3
2.04	Lokalplanens formål og indhold	4
2.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
2.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
2.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
2.08	Tilladelse fra andre myndigheder	8
2.09	Retsvirkninger	9

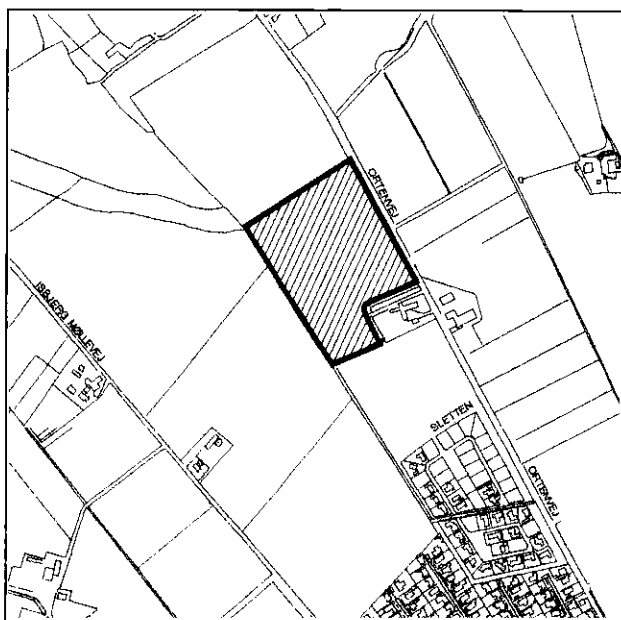
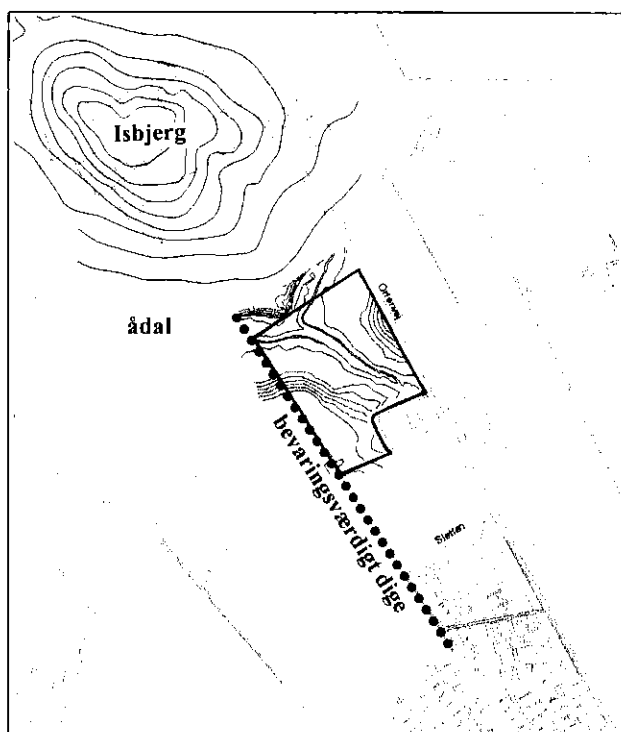
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	11
§ 2	Område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykning	13
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8	Ubebyggede arealer	14
§ 9	Tekniske anlæg	15
§ 10	Grundejerforening	16
§ 11	Støjforhold	16
§ 12	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 13	Tilladelser fra andre myndigheder	17

Vedtagelsespåtegning

IV	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	1:4000
	Bilag 2: Udstykningsplan	1:2000
	Bilag 3: Beplantningsplan	1:2000
	Bilag 4: Principskitse af veje	1:100
	Bilag 5: Principskitse af areal ved bæk og be- plantningsbælte ved Ortenvej	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af
Varde kommune/ Arkitektfirmaet Steen Mathie-
sen ApS, Varde.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD OG
KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****2.01**

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra en privat investor om etablering af et attraktivt boligområde under hensyntagen til de landskabelige værdier ved Ortenvej i Varde nord.

2.02

Området er beliggende ved Ortenvej nord for Sletten og omfatter et areal på ca. 7 ha. Mod nord afgrænses området af et braklagt areal og mod vest af landbrugsjord udlagt til bl.a. fremtidigt grønt område. Mod syd til ejendommen Ortenvej 81 og et fremtidigt parcelhusområde.

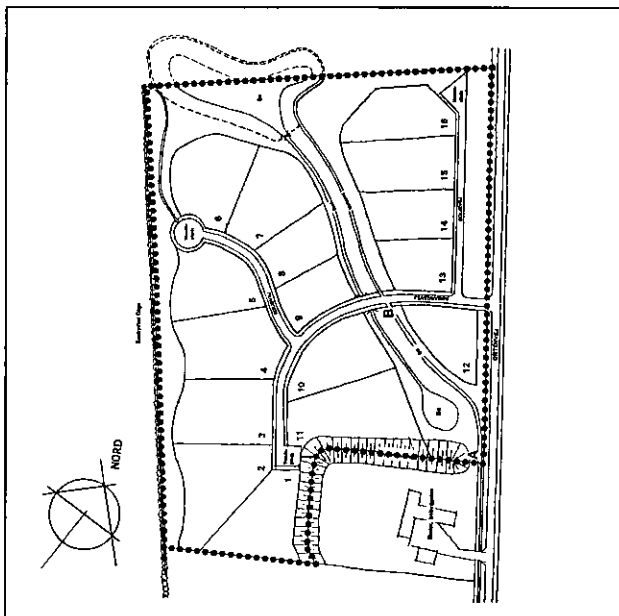
2.03

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsmæssige formål og fremstår ubebygget. Terrænet falder jævnt fra sydvest og nordøst mod en gennemgående slugt. Den ligger som en videre forgrening af Marie Bæk, der har udløb nordøst for udstykningsområdet.

Langs Ortenvej løber der en grøft. Mod syd afgrænses området af vold og beplantning. Mod vest er et beplantet dige og mod nord et lavtliggende braklagt område, hvorfra terrænet hæver sig mod Isbjerg.

Ved den endelige fastlæggelse af områdets struktur med hensyn til vejforløb og udstykning skal der tages hensyn til det eksisterende terræn med dets karakteristiske gennemgående fald og lavning. Ændringer og reguleringer af terræn skal undgås. Det vestlige dige er beskyttet ifølge Naturbeskyttelseslovens § 4. Selve jorddiget skal så vidt muligt bevares.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

2.04

Formålet med lokalplanen er blandt andet at tilvejebringe det planmæssige grundlag for boligbyggeri og søge at skabe et attraktivt boligområde. Beboelsesbygninger kan opføres i op til 2 etager. Hertil kommer eventuelle udhuse, carporte, lysthuse og lignende.

Boligerne skal tilpasses det eksisterende meget skrånende terræn og søges udført arkitekttonisk, så der ikke er tale om traditionelt parcelhusbyggeri. Det er således intentionen, at boligerne søges tilpasset terrænforholdene og fremstår i god arkitektonisk kvalitet.

Der etableres stam-/boligvej med tilslutning til Ortenvej. Boligområdet vejbetjenes fra stam-/boligvejen.

Parkering foregår på egen grund. Langs stam-/boligvejene etableres lille grøft i vejenes sider.

Der etableres grønne fællesarealer og området beplantes i princippet som vist på beplantningsplanen kortbilag 3. Et afvandingssystem med forsinkelsesbassiner og åben grøft indbygges i terrænets naturlige lavning.

2.05

Der er udarbejdet forslag til tillæg nr. 23 til Regionplan 2008, der omfatter det pågældende boligområde ved Ortenvej. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette tillæg.

I henhold til Regionplanens retningslinier kan der udlægges parceller til boligformål på op til ca. 3.000 m².

Støjbeskyttelse

I henhold til Regionplan 2008 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.

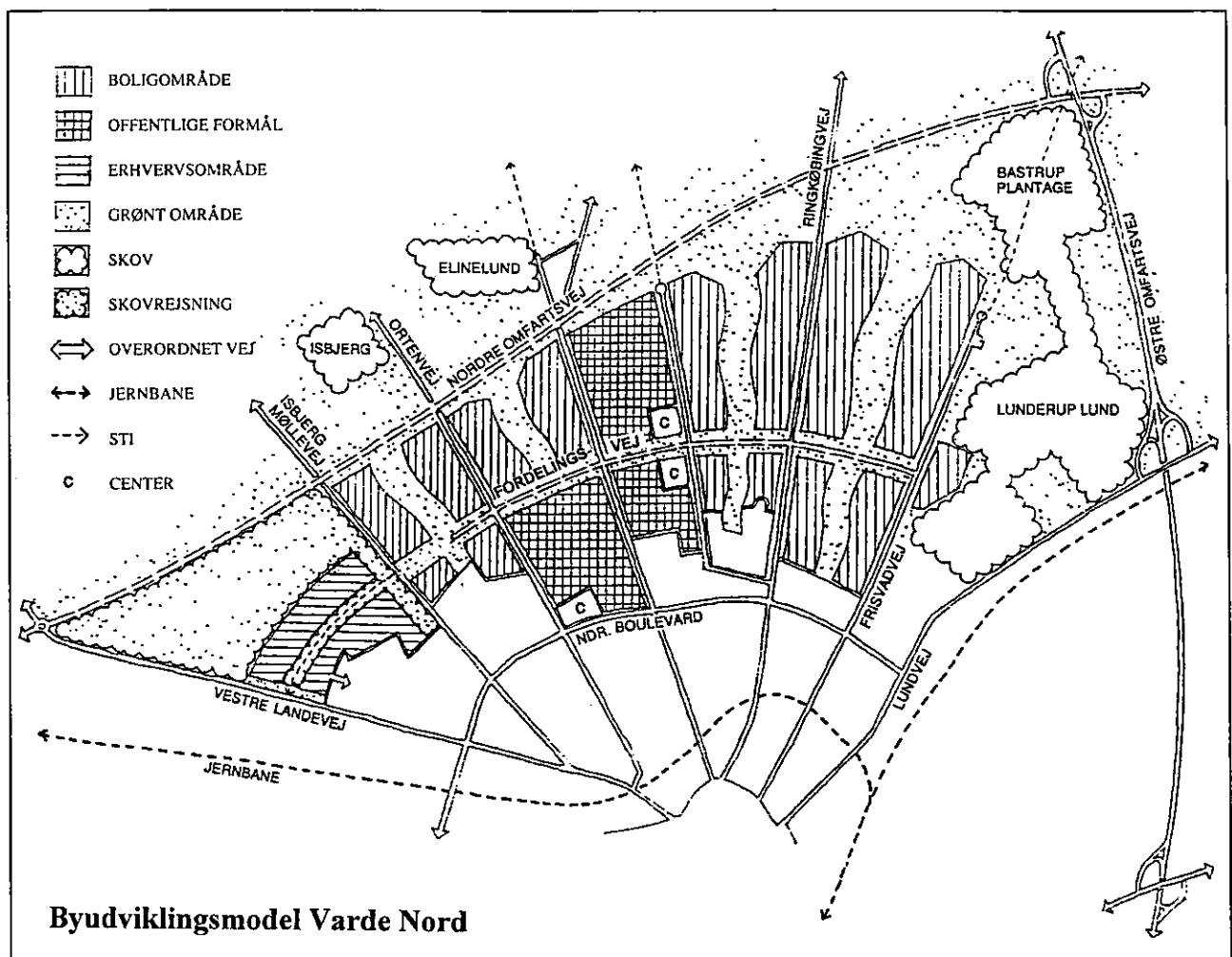
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

2.06

Kommuneplan 1998-2009

Kommuneplanen indeholder mål og retningslinier for den fremtidige byudvikling i Varde nord. Byudviklingen skal her i henhold til kommuneplanen primært omfatte boliger, rekreative arealer, offentlig service og lettere erhvervsvirksomheder jf. nedenstående byudviklingsmodel.

Byudviklingen skal sikre gode muligheder for at opføre varieret boligbebyggelse indenfor afgrænsede lokalområder. Boligområder skal endvidere placeres landskabeligt attraktivt og uden gennemkørende trafik med adgang til både by- og rekreative områder.



Tillæg nr. 17 til "Kommuneplan 1998-2009, Varde kommune"

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 B27	
Områdets status pr. 1.10.1996.	Det åbne land (landzone).
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål.
b. Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 25 for den enkelte ejendom. Max. 3.000 m ² .
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 2 etager.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	Jorddiger bevares.
h. Særlige bevaringsinteresser.	De i hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesse beskyttes i videst mulig omfang.
i. Andet.	Arealer, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmoniserer med omgivelserne. Arealet overføres til byzone gennem lokalplanlægning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til jordbrugsformål. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, hvorfor der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 17. Kommuneplantillægget fastlægger områdets anvendelse til fremtidig boligformål. Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den overordnede byudviklingsmodel for Varde nord.

2.07

Zonestatus

Området er beliggende i landzone. Området overføres til byzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Varde Kommunes Vandforsyning.

Spildevandsplan

Spildevand tilledes offentlig spildevandsledning. Området er indeholdt i kommunens nye spildevandsplan, der er under udarbejdelse.

Regnvand fra tage og belægninger skal ledes til offentlig regnvandssystem eller til privat nedsivning. En forudsætning herfor er, at der vælges samme system indenfor området. Tagvand kan opsamles med henblik på genanvendelse på den enkelte grund.

Renovation

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

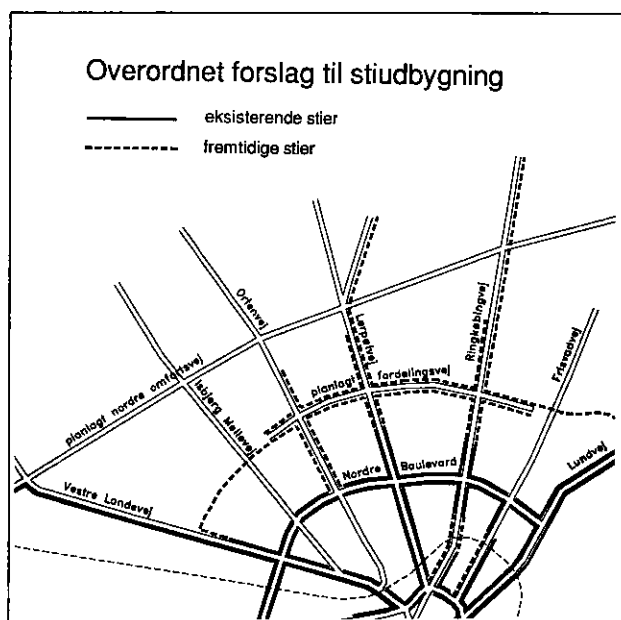
Varmeforsyning

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

Trafikforhold

Området vejbetjenes af en ny stamvej med indkørsel fra Ortenvej. Der etableres helleanlæg ved stamvejens udmunding i Ortenvej. Ved stamvejens udmunding i Ortenvej skal der reserveres areal for evt. senere etablering af rundkørsel. Omkostningerne i forbindelse med etablering af en evt. rundkørsel fordeles efter vejlovens bestemmelser. Vej- og stistrukturen fremgår af kortbilag nr. 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.



Overordnet forslag til stiudbygning

— eksisterende stier
- - - - - fremtidige stier

RETSVIRKNINGER

2.09

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.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985).

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.B27.01 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGFORMÅL BENÆVNT SLUG-
TEN VED ORTENVEJ I VARDE BY.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med evt. senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanens formål er:

- At åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse med tilhørende garager/carporte og udhuse.
- At fastlægge principiel placering af veje, stier, fælles friarealer og fællesanlæg.
- At fremtidig bebyggelse tager hensyn til stedets landskabelige kvaliteter.
- At bebyggelsen arkitektonisk vil fremtræde med en særlig karakter.
- At overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDE- OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 51 a, Varde Markjorder.

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**

Området må anvendes til:

- Boligformål i form af parceller med fritliggende enfamiliehuse.
- Fællesfaciliteter, herunder legeplads og tekniske anlæg og regnvandsbassiner.
- Veje, stier og grønne områder.

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 områdets karakter af boligområde brydes.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
- 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 (kortbilag nr. 2).

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

5.02

Adgangsvejen og boligvejene optages som private fællesveje.¹⁾

5.03

Stien markeret A-B på kortbilag 2 optages som offentlig sti.

Langs Ortenvej i lokalplanens udstrækning reserveres der areal til et fremtidigt stiforløb.

5.04

Der skal anlægges mindst 3 parkeringspladser pr. ejendom incl. garage/carport.

5.05

Grundejerne skal ud for hver indkørsel til de enkelte parceller anlægge græsarmeringssten gående fra asfalt-/stenmelskant til eget skel. Herunder udføres rørføring af grøft.

5.06

Området vejbetjenes af en ny stamvej med indkørsel fra Ortenvej. Der etableres helleanlæg ved stamvejens udmunding i Ortenvej. Ved stamvejens udmunding i Ortenvej skal der reserveres areal for evt. senere etablering af rundkørsel.²⁾

1) Oversigtsarealer fastlægges i .h.t. Vejdirektoratets vejregler for oversigtsarealer i vejkryds.

2) Omkostningerne i forbindelse med etablering af en evt. rundkørsel fordeles efter vejlovens bestemmelser.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for den enkelte grund.

6.02

Bebyggelse må opføres i indtil 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.03

Ingen form for boligbebyggelse må placeres nærmere skel end 5,0 m. Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 7,5 m fra skel mod vej.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur eller vandskuret/pudset mur.

7.02

I facader må indgå partier af zink, kobber, stål, glas og træbeklædninger, når disse indgår som en arkitektonisk helhed.

7.03

Den enkelte bygning, såvel som den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom, skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning, fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed.

7.04

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.01

I de fælles grønne beplantningsbælter etableres buske og træer. Grønne områder udføres som naturareal med spredt busk- og træbeplantning. Etablering af buske, træer og grønne områder udføres i forbindelse med byggemodningen.

8.02

Eventuelle hegn mellem parcellerne skal etableres som levende hegn. Hvor der er enighed mellem 2 grundejere, kan der dog opsættes fast hegn af træ eller tegl.

8.03

På grund nr. 2-6 skal et bælte af skovagtig plantninger på ca. 15 m af grundens areal mod sydøst fremstå som grønt læplantet område/beplantning, jfr. kortbilag nr. 3.

På grund nr. 6-11 skal et bælte på ca. 8 m af grundens areal mod bækken/vandløbet fremstå som grønt område, jfr. kortbilag nr. 3.

Området skal i princippet holdes åbent, men enkelte grupper af træer som el, birk, eg, ask kan placeres spredt.

Plantningerne etableres i forbindelse med bygemodningens gennemførelse.

8.04

Grundenes ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer, have og parkering. Oplagring må ikke finde sted. Campingvogne, trailere o.l. må ikke henstilles på vendepladser, fælles stiarealer og veje.

8.05

Beplantning, belysning, befæstelse m.v. af de ubebyggede fællesarealer samt plantningerne omtalt i 8.03 skal ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

8.06

Terrænregulering på mere end +/- 0,75 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med tilladelse fra kommunen.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vand- og fjernvarmeforsyning.

9.02

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

9.03

Belysningsarmaturer til vejbelysning skal være energibesparende, blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter. Lyspunkthøjde ca. 3,5 m over terræn.

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's 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 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor området omfattet af ovennævnte lokalplan.

10.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, beplantningsbælter o.l.

10.03

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

§ 11 STØJFORHOLD**11.01**

I henhold til Regionplan 2008 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.

**§ 12 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE****12.01**

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

§ 13 TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER

13.01

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten
ophæves efter § 4, stk. 1, i landbrugsloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd,
den 9. januar 2001

P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

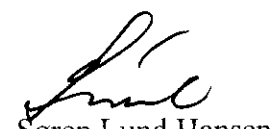
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlæg-
ning vedtages foranstående lokalplan endeligt
og begæres tinglyst på matr. nr. 51 a Varde
Markjorder.

Varde Byråd, den 3. april 2001.

P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 18

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

A 387

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 51 A, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Malene Fjord Schantz for 1/3 m.fl.

Lyst første gang den: 23.05.2001 under nr. 10269

Senest ændret den : 23.05.2001 under nr. 10269

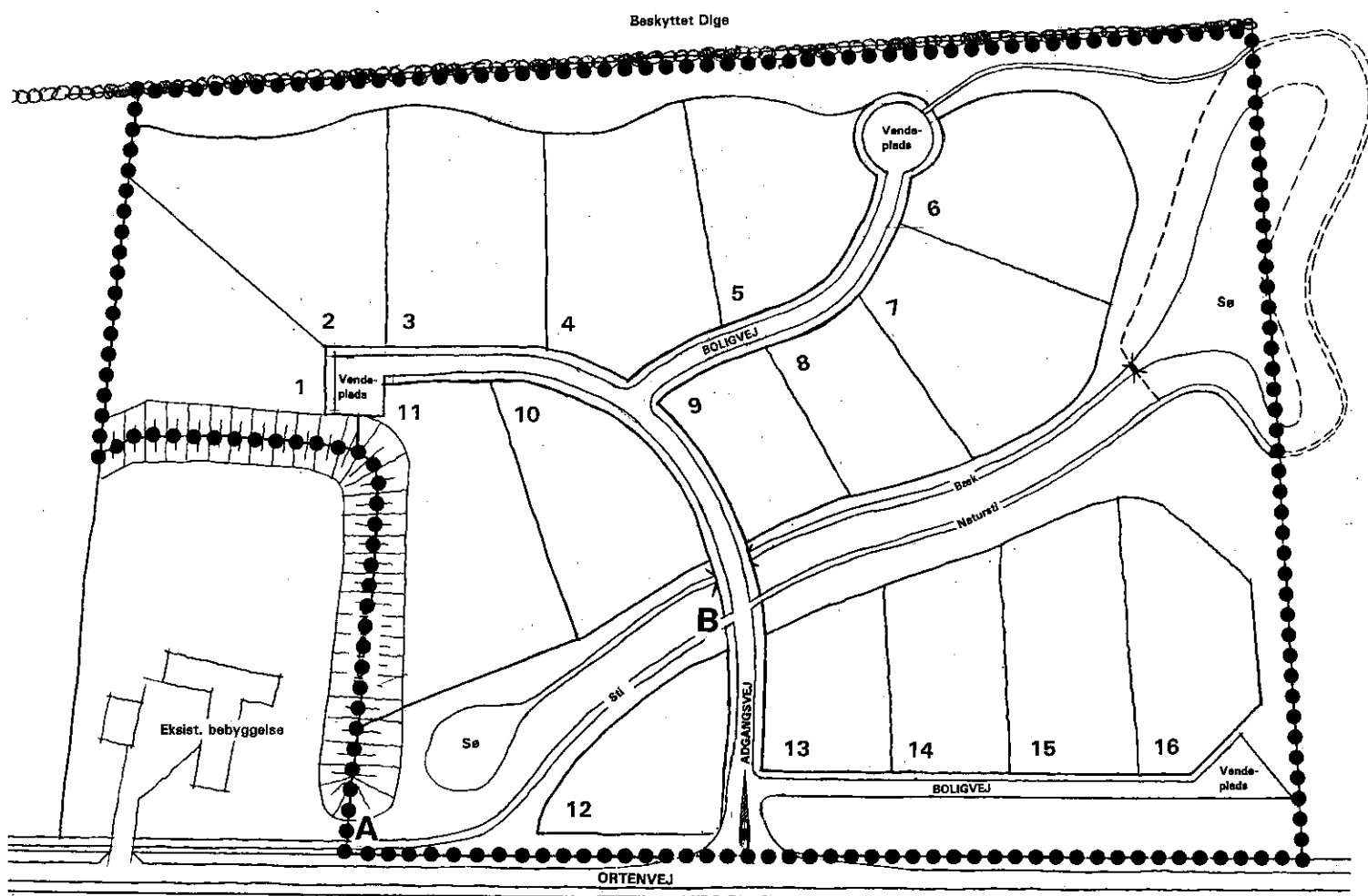
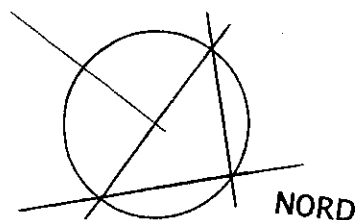
Kort på akten.

Retten i Varde den 23.05.2001

A. Nielsen

Anne Nielsen

UDSTYKNINGSPLAN

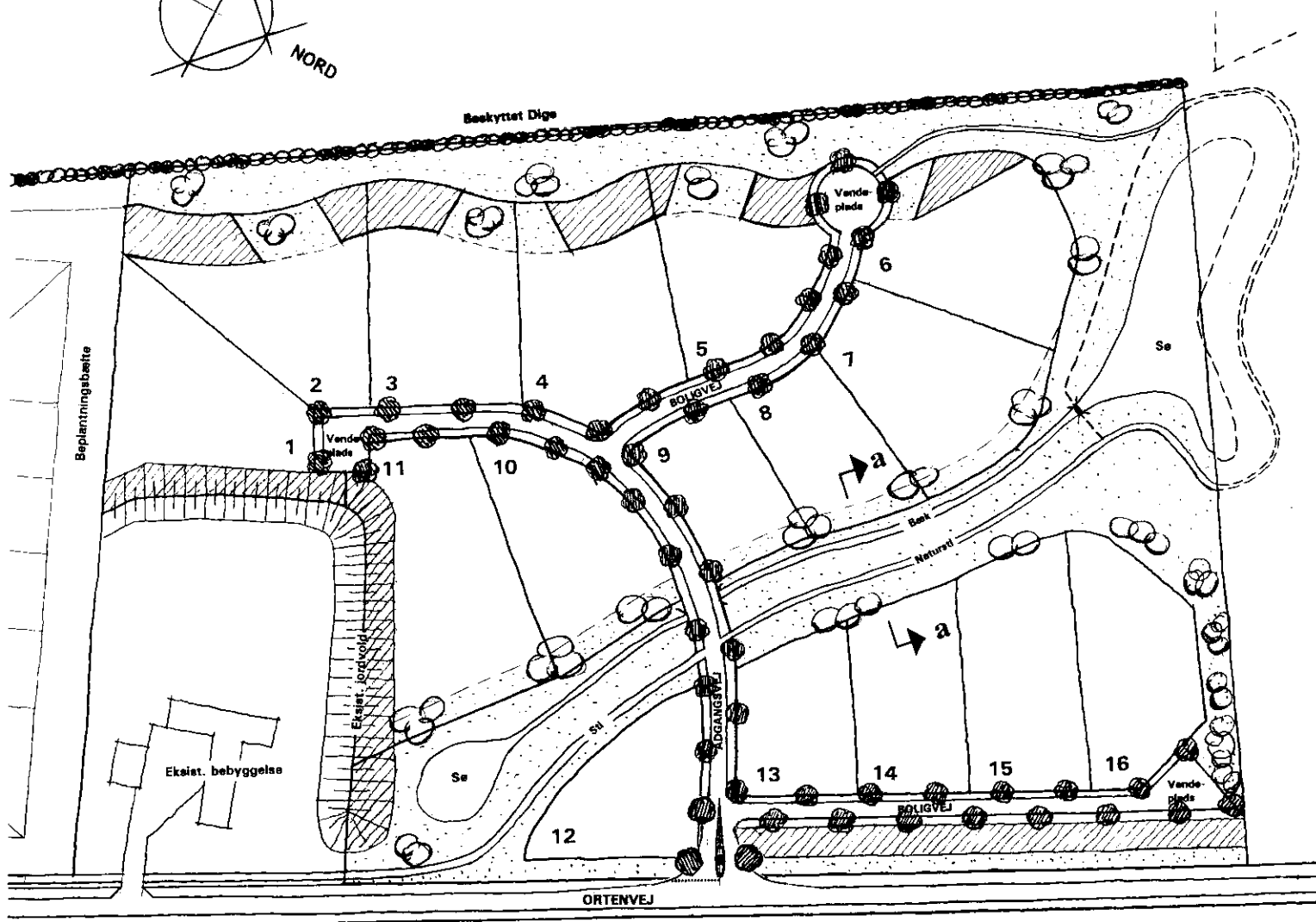
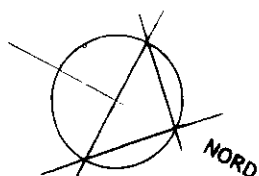


..... lokalplanens afgrænsning

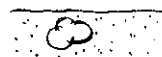
KORTBILAG 2
LOKALPLAN 07.B27.01
Udstykningsplan

November 2000 Målforhold 1:2000

BEPLANTNINGSPLAN



SIGNATUR:



naturareal med spredt træplantning



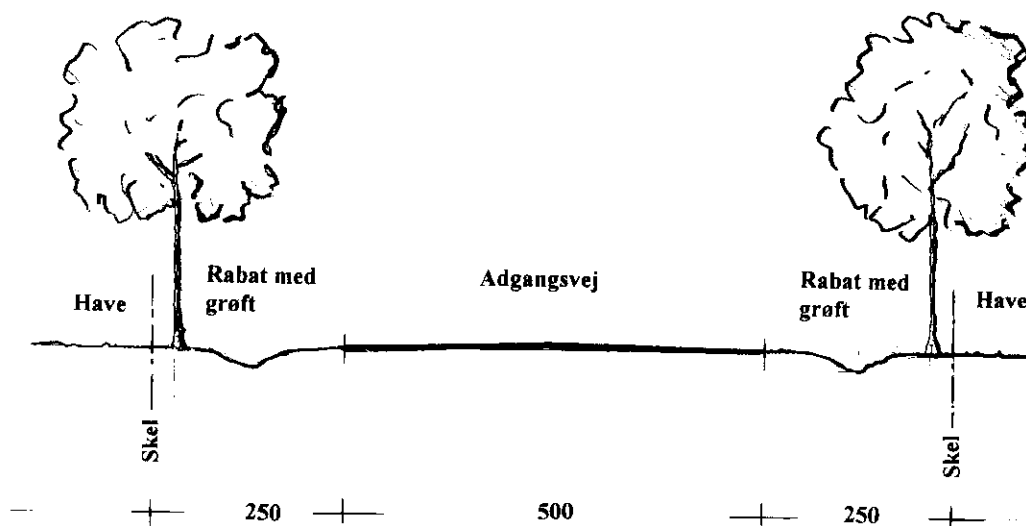
plantebælte med træer og buske



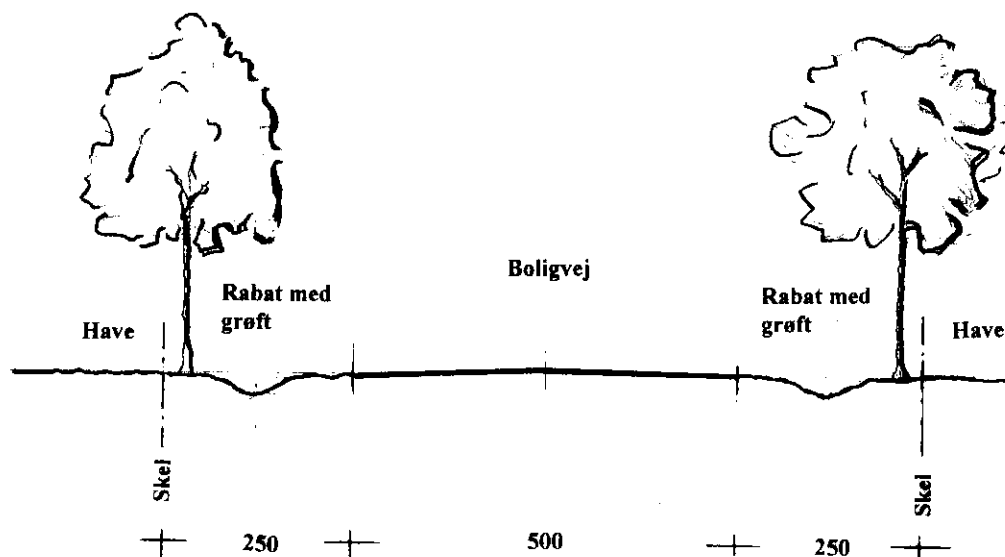
allé træer

KORTBILAG 3
LOKALPLAN 07.B27.01
Beplantningsplan

November 2000 Målforhold 1:2000



PRINCIPSNIT AF ADGANGVEJ

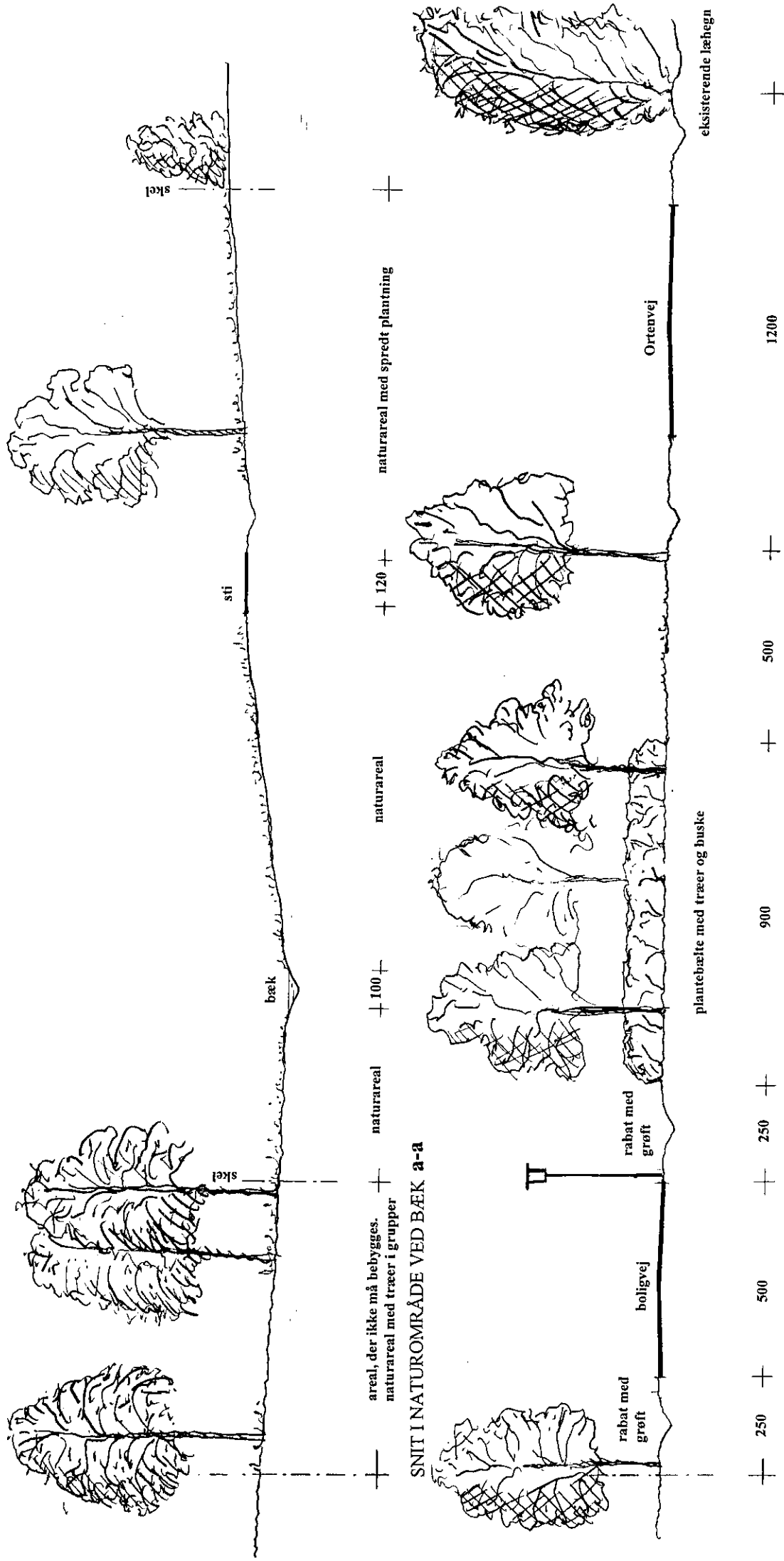


PRINCIPSNIT AF BOLIGVEJ

KORTBILAG 4
LOKALPLAN 07.B27.01
Principskitse af veje

mål angivet i cm.

November 2000 Målforhold 1:100



SNIT I NATUROMRÅDE VED BÆK a-a

SNIT I BEPLANTNINGSBÆLTE MOD ORTENVEJ

Mål angivet i cm

KORTBILAG 5
LOKALPLAN 07.B27.01
 Principskitse af areal ved bæk og
 beplantningsbælte ved Ortenvej

Varde Kommune – Plan- og Serviceafdelingen
 December 2000/ch