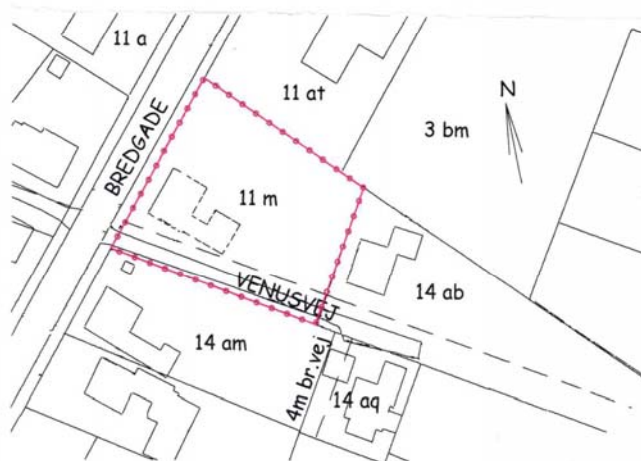
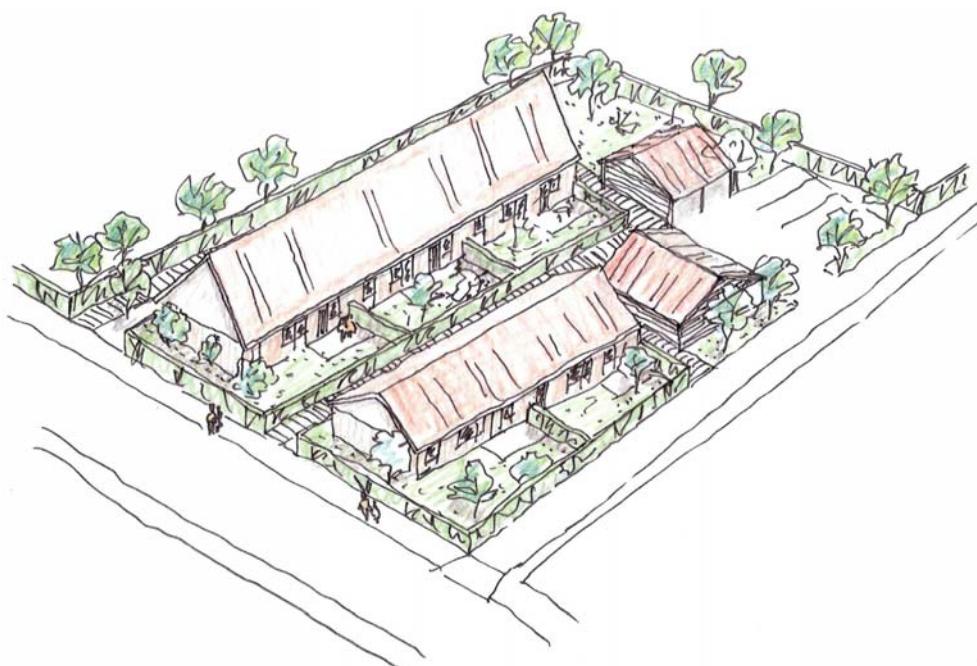


LOKALPLAN

01.C1.01

for et område til boligformål ved Bredgade i Alslev



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

juli 2004

VARDE KOMMUNE

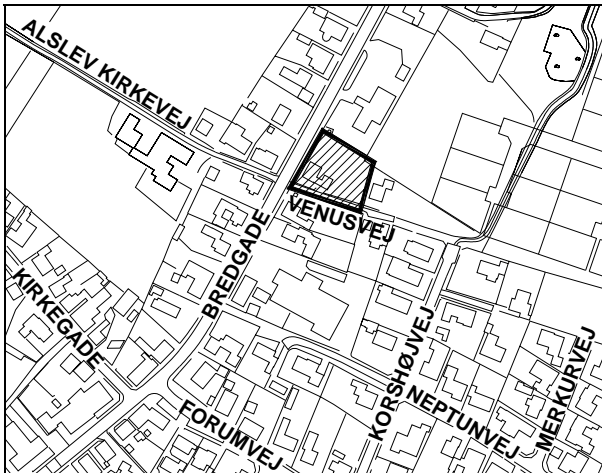
LOKALPLAN NR. 01.C1.01
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED BREDGA-
DE I ALSLEV.

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristisk af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	3
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	3
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
1.07	Kommuneatlas	3
1.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	3
1.09	Retsvirkninger	5
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Område og zonestatus	8
§ 3	Områdets anvendelse	8
§ 4	Udstykning	8
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	8
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8	Ubebyggede arealer	10
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§10	Støjbestemmelser	10
	Vedtagelsespåtegning	11
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Bilag 2: Eksisterende forhold	
	Bilag 3: Landinspektøropmåling	
	Bilag 4: Illustrationsplan	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD****LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN****1.01**

Lokalplanforslaget er udarbejdet med henblik på at tilvejebringe muligheden for opførelse af boliger som tæt-lav bebyggelse i henholdsvis 1 og 1½ etage på ejendommen Bredgade 15 i Alslev.

1.02

Området er beliggende i Alslev på hjørnet af Bredgade og Venusvej. Området grænser mod syd og øst op til eksisterende boligområder.

1.03

Ejendommens grundareal andrager incl. vejareal 1.692 m². Der er på matriklen opført en beboelsesbygning, der forudsættes nedbrudt. Omliggende bebyggelse består af enfamiliehuse.

Venusvej er udlagt som fælles privatvej og vejbetjener en række ejendomme udover lokalplanområdet.

1.04

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for, at området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i henholdsvis 1 og 1½ etage. Endvidere at fastlægge bebyggelsens omfang, retningslinier for bebyggelsens udformning m.v.

1.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KOMMUNEATLAS

1.06

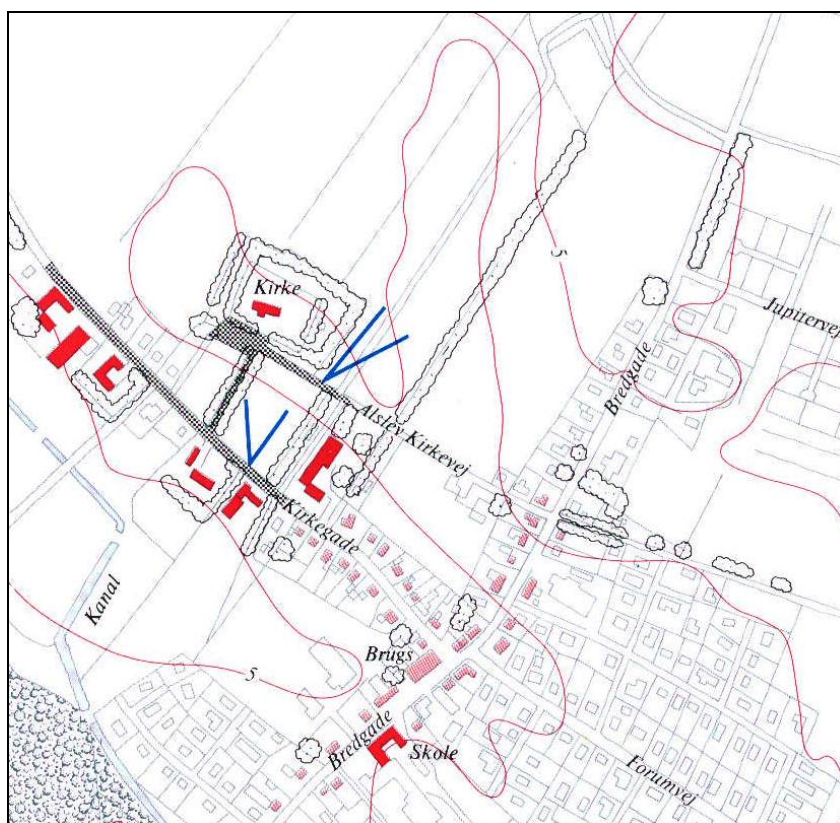
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1998-2009.

1.07

Alslev er en af de få gamle landsbyer i området der i midten af 1700 tallet omfattede en række gårde og ejendomme. Bebyggelsen har oprindeligt ligget langs bygaden og den gamle Hjertingvej.

Landsbyen er i dag præget af en meget kraftig tilvækst af parcelhuse fra 1970'erne. Spredt i bebyggelsen findes enkelte huse opført i den traditionelle byggeskik. Området omkring kirken har bevaret nogle landsbykvaliteter.

Bebyggelsen på ejendommen er opført år 1900 og bevaringsværdien i kommuneatlas er vurderet som værende lav.



Signaturforklaring

Varde
Kommuneatlas

Bevaringsværdige sammenhænge

- Dominerende bygningsværk
- Markant rumskabende bebyggelse
- Højdekurver
- Sigtelinie
- Udsigt
- Enkelttræ/Trærække
- Skov/Plantage/Krat
- Vej/Gade/Plads
- Jernbane
- Vand

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.08

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i området for Varde Kommunes vandforsyning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning fra Varde kommunes fjernvarmforsyning.

Trafikforhold

Området vil blive vejbetjent fra den private fællesvej Venusvej og med stiforbindelse til Bredgade.

Støjforhold

Ny boligbebyggelse skal overholde Miljøstyrelsens vejledning vedrørende trafikstøj i boligområder.

RETSVIRKNINGER**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. 01.C1.01 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED BREDGADE I ALSLEV.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse i henholdsvis 1 og 1½ etage

at fastlægge retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden og materialeanvendelse

at fastlægge retningslinier for beplantning

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1 og omfatter matr. nr. 11^m Alslev by, Alslev samt alle parceller, der efter den 6. april 2004 udstykkes fra nævnte ejendom.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende carporte/garager og redskabsrum.

§ 4 Udstykning

1/ Jf. Byggelovens § 10A skal bebyggelsen, der når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Reglerne finder ikke anvendelse på private andelsboliger uden offentlig støtte og på boliger der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

4.01

Udstykning/skelregulering m.v. må kun foretages efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.1/

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Vejforhold

Området vejbetjenes som hidtil fra Venusvej. Interne vejanlæg udlægges i en udstrækning og bredde, som angivet på illustrationsplan, kortbilag nr. 3.

5.02

Parkeringsforhold

Der udlægges de på illustrationsplanen (kortbilag 3) angivne antal parkeringspladser.

5.03

Byggelinieforhold

Langs Bredgade er der pålagt bestemmelser om byggelinie på 10,0 m fra vejmidte excl. tillæg for evt. højdeforskel.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

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

6.01

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet fastlægges til max. 35 for området som helhed.2/

6.02

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage (1½ etage).

6.03

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade på gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller fastlagt niveauplan, efter reglerne i bygningsreglementet.

6.04

Taghældningen skal ligge mellem 25 og 45 grader. Tage skal udføres som symmetriske sadeltage. For carporte/garager og udhuse kan evt. andre taghældninger tillades såfremt den indgår i en harmonisk helhed med den øvrige bebyggelse.

6.05

Nybyggeri skal ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Alle frie sider på bebyggelsen skal udføres som blank mur i rødlige teglsten, dog vil der efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå elementer af træ, zink eller lignende heri.

Garager/carporte kan udføres i let konstruktion beklædt med brædder som 1 på 2 eller klinkbygget.

7.02

Der må ikke anvendes pladebeklædninger (eternit, byggeplader, ply-wood, m.v.).

7.03

Tage på beboelseshuse skal dækkes med røde vingetegl. Tage på garager/carporte kan dækkes med sort tagpap med lister.

7.04

Bebyggelsesplanen skal godkendes af Varde Byråd.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

7.05

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

8.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, belysning og lignende bidrage til at området fremstår som en helhed og med en grøn karakter, der anlægges efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

8.02

I hegn langs lokalplanens afgrænsninger plantes hække i.h.t. illustrationsplan, kortbilag 3. Hegn mod Bredgade skal tilbagerykket mindst 0,45 m fra skel.

8.03

Der udlægges fælles friareal der skal godkendes af Byrådet.

8.04

Højdeforskelle mellem parcellernes fremtidige terræn og de tilgrænsende veje og stier skal udlignes på parcellernes areal. Udligningen skal så vidt muligt tilpasses det eksisterende terræn ved en jævn fordeling frem for terrænspring. Opsætning af stensætninger, plantestensmur og lignende i eller langs vej- og stiskel er ikke tilladt.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv fjernvarme, vand- og spildevandsforsyning samt fælles radio- og TV antenneanlæg fra Varde Antenneforening.

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

§ 10 STØJBESTEMMELSER

10.01

Ny boligbebyggelse inden for området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning vedrørende trafikstøj i boligområder.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i Lov om Planlægning, vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 11 m, Alslev by, Alslev.

Varde Byråd, den 6. juli 2004

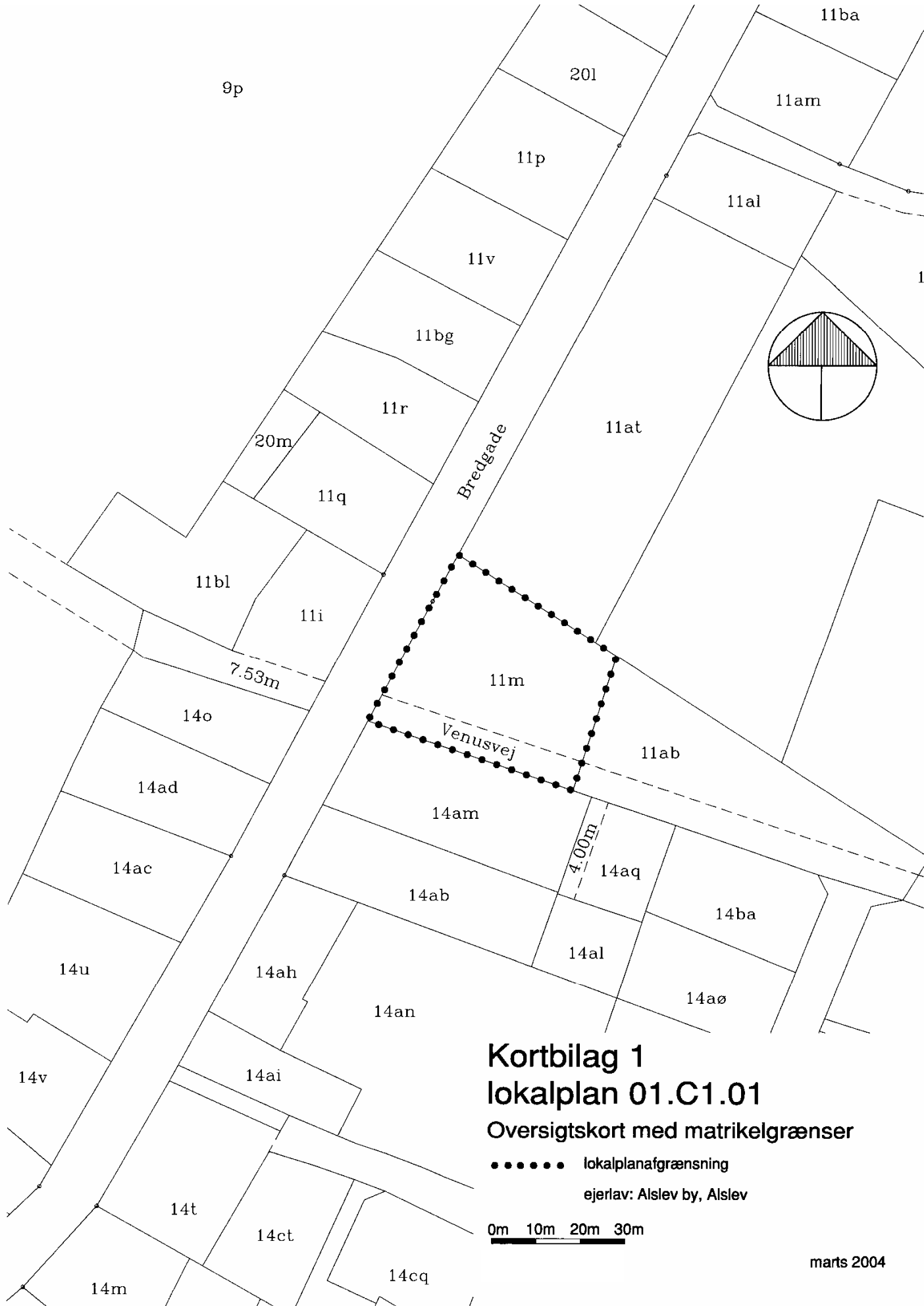
P. b. v.



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Lund Hansen.
Kommunaldirektør



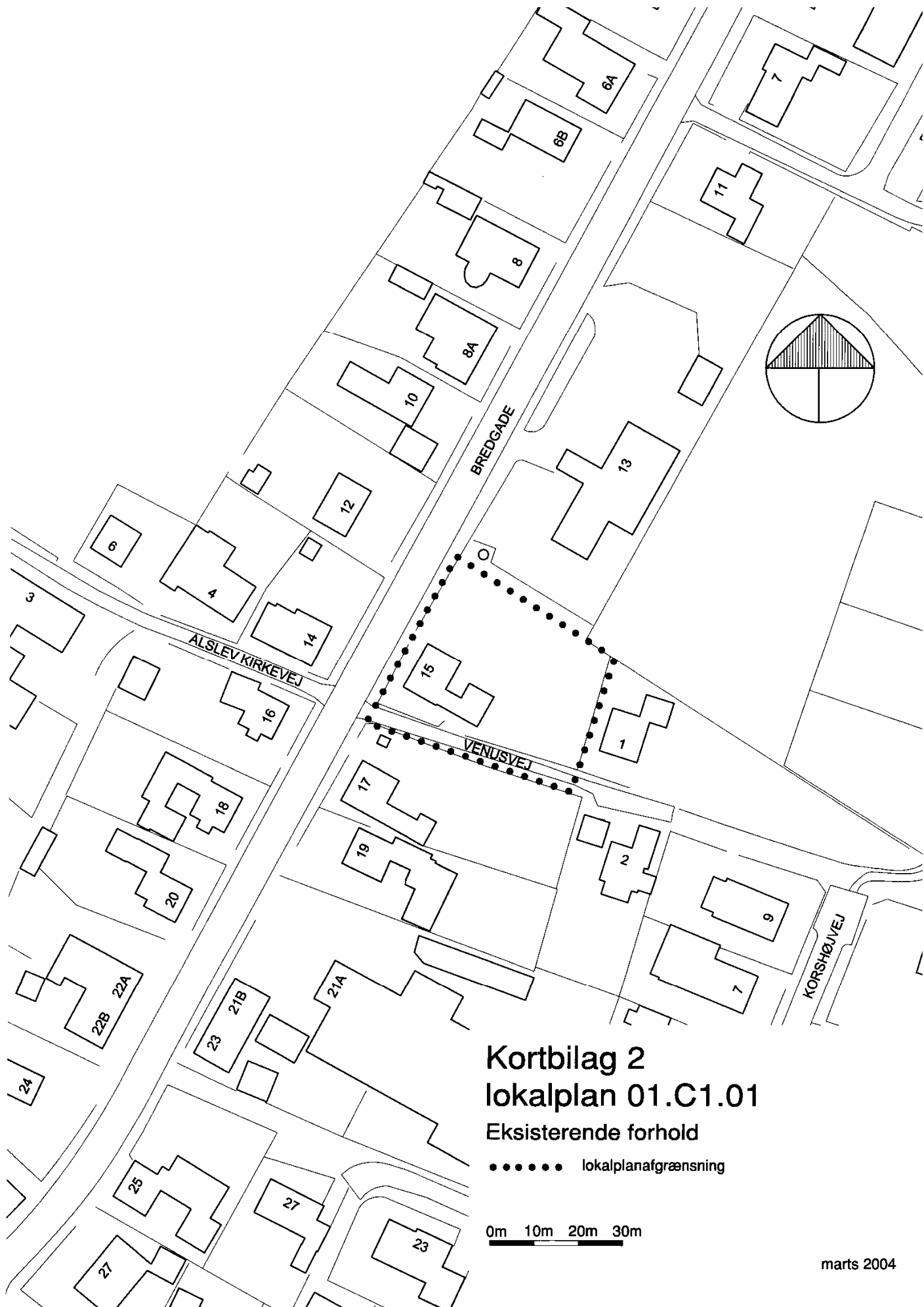
Kortbilag 1
lokalplan 01.C1.01

Overigtskort med matrikelgrænser

- lokalplanafgrænsning
- ejerlav: Alslev by, Alslev

0m 10m 20m 30m

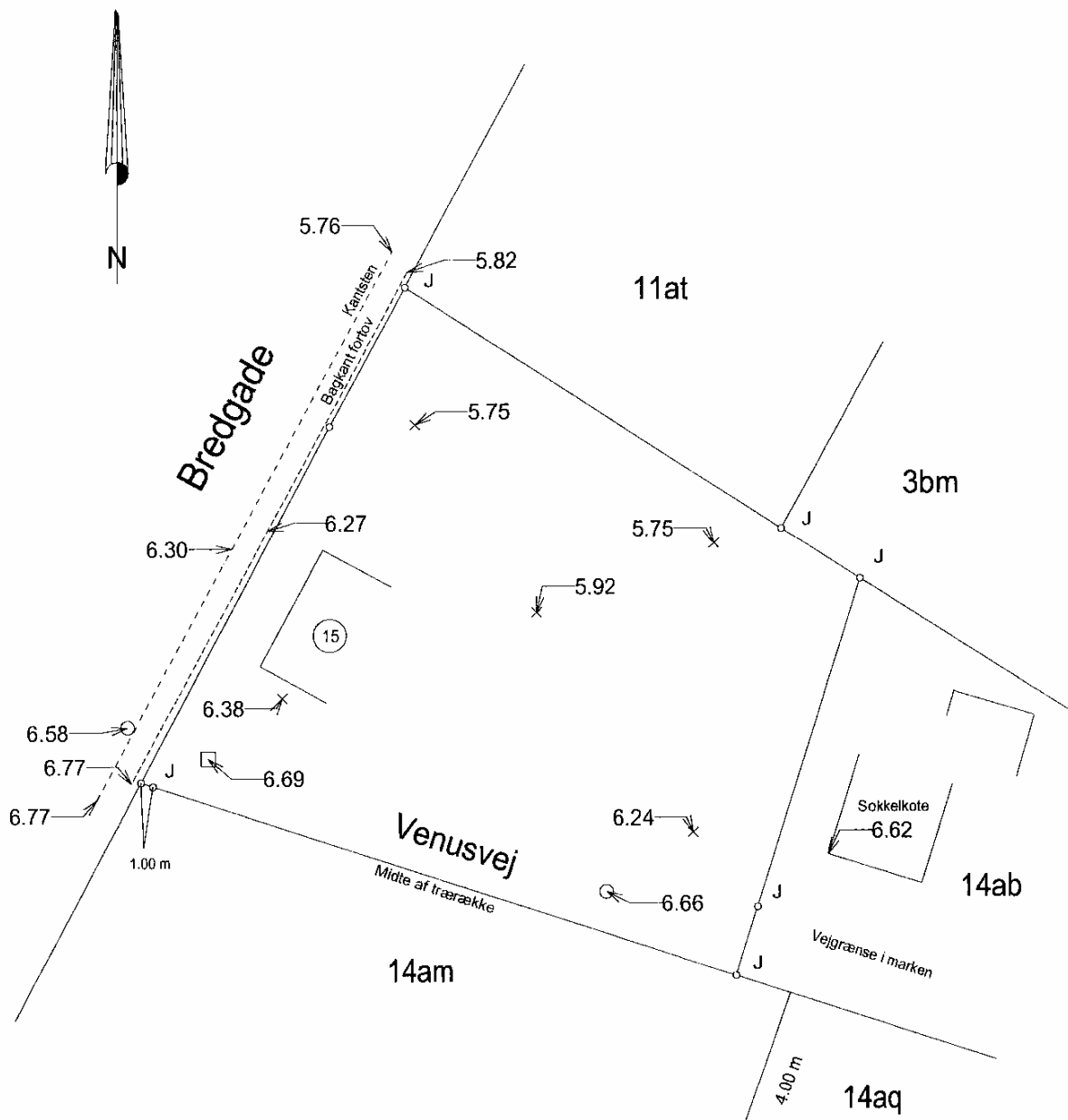
marts 2004



Kortbilag 2
lokalplan 01.C1.01
Eksisterende forhold

..... lokalplanafgrænsning

0m 10m 20m 30m



J=skeljemrør

Plan med koter i D.N.N. for matr. nr. 11m Alslev By, Alslev		
Bynavn: Alslev	Kommune: Varde	Dato: 17. dec. 2003
Jr.nr. 20031354/bh	Målforshold 1:500	Sign.:
 LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S Varde - Bramming - Grindsted - Tønder - Toftlund - Tarm		
<small>Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04 email: varde@lspgrd.dk</small>		

Kortbilag 3

Landinspektøropmåling



Kortbilag 4

Illustrationsplan

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 16

Akt.nr.:

P 554

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 11 M, Alslev By, Alslev

Ejendomsejer: Villy Andersen

Lyst første gang den: 19.08.2004 under nr. 26697

Senest ændret den : 19.08.2004 under nr. 26697

Rids på akten.

Retten i Varde den 19.08.2004



Anne Nielsen