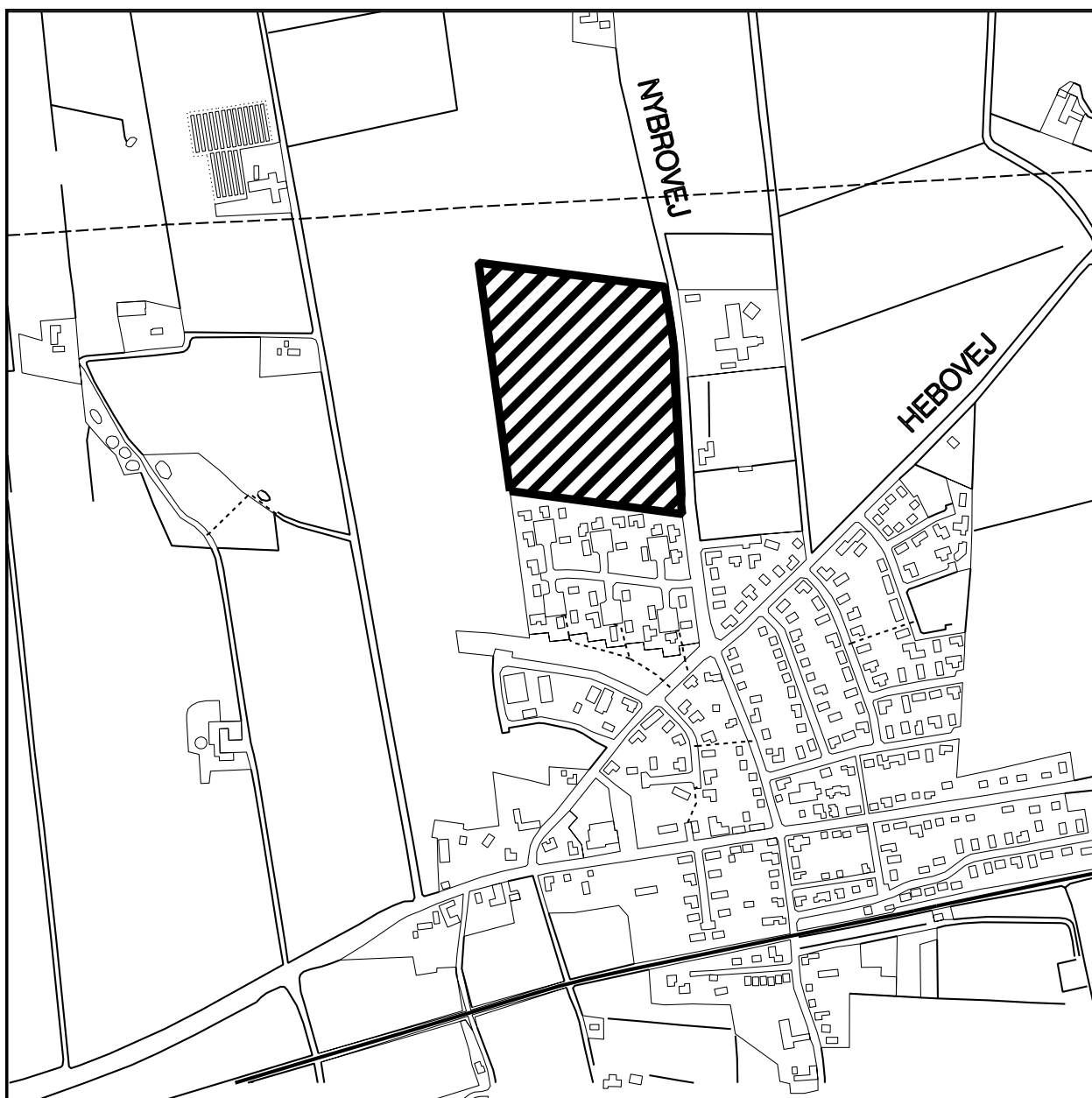


LOKALPLAN

03.B4.01

for et område til boliger ved Nybrovej i Janderup.



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

Oktober 2005

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 03.B4.01
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGER VED NYBROVEJ I
JANDERUP

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
I REDEGØRELSE	3
1.01 Baggrund	3
1.02 Områdets beliggenhed	4
1.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området	4
1.04 Lokalplanens formål og indhold	4
1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen	5
1.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
1.07 Miljøvurdering af planer og programmer	6
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	14
§ 8 Ubebyggede arealer	15
§ 9 Tekniske anlæg	16
§10 Grundejerforening	16
§11 Tilladelser fra andre myndigheder	17
Vedtagelsespåtegning	17
III KORTBILAG	
Bilag 1: Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning	
Bilag 2: Oversigtskort med vejledende udstykningsplan	

Lokalplanforslaget, herunder det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Varde.

Sag nr. 20051162

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

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- eller 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 planlægning af deres omgivelser.

1)

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

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 vedtage 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.

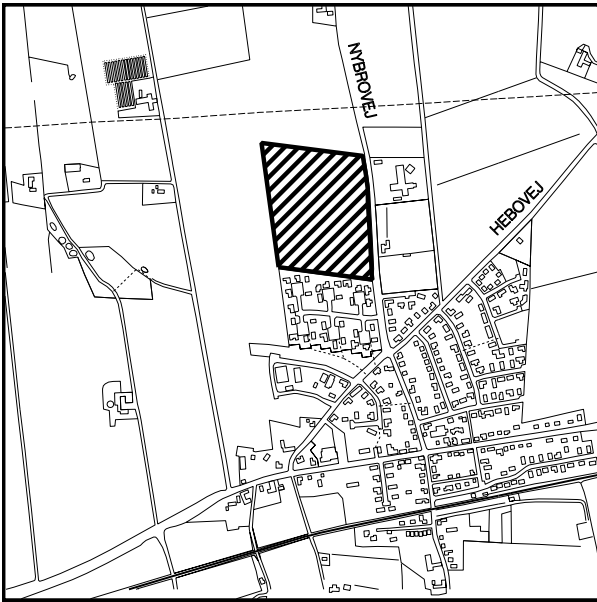
Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt forslag, vil byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

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.

BAGGRUND

1.01

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om at etablere et nyt attraktivt boligområde lige nord for Janderup.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Området er beliggende vest for Nybrovej og nord for Ternevej. Området omfatter del af matr. nr. 14 f, Janderup By, Janderup, og udgør et areal på ca. 77280 m².

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på hosstående skitse.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

Lokalplanområdet set mod skolen øst for området.

1.03

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

Mod nord og vest grænser området op til det åbne land. Langs en del af den vestlige afgrænsning er et eksisterende nord-syd gående levende hegn, der vurderes en bevaringsværdigt. Lige nord for området løber en øst-vest vendt markvej.

Mod syd støder området op til et fuldt udbygget parcelhuskvarter. Øst for området ligger Janderup Skole med SFO, Multihal og Sportsplads.

Lige syd for lokalplanområdet løbet en 10 KV elledning, som forventes kabellagt på strækningen mellem de to boligområder i forbindelse med etableringen af det boligområde, som denne lokalplan muliggør.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**1.04**

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at anvende området til boliger.

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.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

1.06

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 03 B4. Området er udlagt til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2004-2016.

Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune
Planlægningsdistrikt nr. 03

Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.

Enkeltområde nr. 03 B4

Områdets status pr. 01.01.2005	Boligområde Landzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 01.01.2005.	Ingen

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg
b. Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 25 % af åben-lav bebyggelse, max. 30 % af tæt-lav bebyggelse. Dette gælder for den enkelte ejendom.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Min. 10 % af området anvendes til større samlede friarealer.
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	Det skraverede areal overføres til byzone.

Der henvises til Varde Kommunes målsætninger for boliger og befolkning (bosætningspolitik), som findes i Hovedstrukturen til Kommuneplan 2004 –2016.

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).



Lokalplanområdet set fra øst fra Nybrovej.

1.07

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 4 uger fra den dag lokalplanforslaget er offentliggjort.

Der er i offentlighedsperioden ikke indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet



Lokalplanområdet set fra nord fra Nybrovej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.08

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra privat vandværk, Janderup Vandværk.

I Kommuneplan 2004 –2016 er arealet udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Området er ikke en del af et vandindvindingsområde.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeres.

Langs Nybrovej løber en kloakledning, hvor der ikke må plantes træer med dybtgående rødder inden for en afstand af 2 m til begge sider fra ledningens midte.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

Langs den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet og langs Nybrovej løber en Naturgasledning, hvor der inden for en afstand af 2 m til begge sider fra ledningens midte ikke må bygges eller plantes træer med dybtgående rødder. Andre ledninger må kun nedgraves i arealet efter forudgående aftale med ejeren af Naturgasledningen.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nybrovej.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt, hvorfor realiseringen af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten for området ophæves. Det vil ske i forbindelse med parcellernes udstykning. Ifølge bekendtgørelse nr. 628 af 26. juli 1999 om udstykningssager mv. vedrørende landbrugsejendomme vil ophævelsen af landbrugspligten kunne ske uden tilladelse fra Jordbrugskommissionen (Ministeriet for FødevarerErhverv), da arealet med denne lokalplan overføres til byzone. Det forudsætter dog, at en praktiserende landinspektør ved en erklæring overfor Kort- og matrikelstyrelsen godtgør, at arealet ligger i byzone.

Støjbeskyttelse

Det skal sikres, at arealer til støjfølsom anvendelse ikke udsættes for et vejstøjniveau over 55 dB(A) jf. Miljøstyrelsens bekendtgørelser og vejledninger.



Allé træer i lokalplanområdet langs Nybrovej

Ved jordarbejder f.eks. i forbindelse med bygge og /eller anlægsarbejder kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. For at undgå en forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden bygge- og/eller anlægsarbejdet igangsættes.

Ifølge Museumsloven (lov nr. 473 af 7. juni 2001), kapitel 8 skal Varde Museum i forbindelse med et lokalplanforslag eller inden der gennemføres et bygge- og /eller anlægsarbejde - hvis de bliver bedt om det - foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol evt. med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til hvorvidt eventuelle bygge og/eller anlægsarbejder indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse, inden der kan gennemføres et bygge- og/eller anlægsarbejde.

Som Planmyndighed skal Varde Kommune inddrage Varde Museum, når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier. I alle tilfælde skal museet foretage en arkivarisk kontrol med eventuelle undersøgelser og dokumentationsopgaver for at sikre, at der i planen tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.

Hvis museet i forbindelse med en arkivarisk kontrol forinden bygge og/eller anlægsarbejder igangsættes har erklæret, at der ikke findes fortidsminder på arealet og der under jordarbejder alligevel dukker spor op vil omkostninger til eventuelle undersøgelser kunne blive afholdt af Kulturministeriet.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening.



Fodgængerovergang fra området til skolen m.m.

Museumsloven

Formålet med museumsloven er at sikre kultur- og Naturarven (Fortidsminder).

Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Inden offentliggørelsen af dette lokalplanforslag har Varde Museum foretaget en arkivarisk kontrol, og udtaler, at der ingen kendte fortidsminder er på selve arealet.

Der er dog en række overpløjede gravhøje i det omgivne område, og der er tidligere iagttaget kogestensgruber øst for skolen. Inden for området er der uregelmæssigheder i kornets vækst, såkaldte cropmarks, som antyder forhistoriske anlægsspor.

Det vil derfor være meget sandsynligt, at der kan dukke hidtil ukendt fortidsminder op.

Efter anbefaling fra Varde Museum har ejeren af arealet derfor besluttet, at få foretaget en forundersøgelse, for at afklare spørgsmålet yderligere.

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.

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. 03.B4.01 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGER VED NYBROVEJ I JANDERUP.

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** 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. 14 f, Janderup By, Janderup.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

§ 4 Udstykning**4.01**

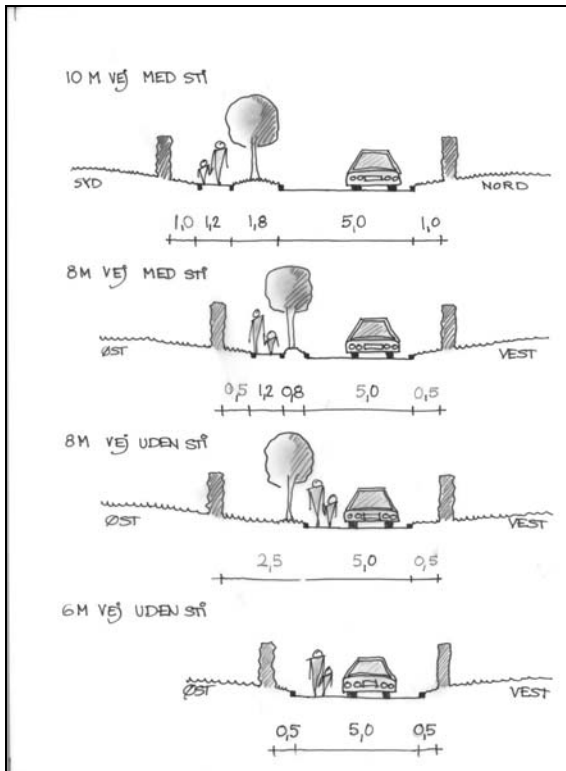
Udstykning skal ske efter udstykningsplaner godkendt af Byrådet.

4.02

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end :
700 m² (nettoareal) for åben-lav bebyggelse.
400 m² (bruttoareal) for tæt-lav bebyggelse.

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

Vejadgang til/fra lokalplanområdet skal ske fra Nybrovej jf. kortbilag 2.
Der kan ikke etableres sti- /vejadgang fra de enkelte grunde til Nybrovej.



§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.02

Veje og stier placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Stamveje udlægges med bredde på 10 m. Fordelingsveje udlægges med bredde på 8 m. Boligveje udlægges med bredde på 6 m.

Veje anlægges med bredde på 5 m.

5.03

Veje anlægges i princippet som vist på hosstående skitse.

5.04

Der udlægges parkeringspladser i henhold til byggelovens bestemmelser.

6.01

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 25 for åben-lav boligbebyggelse og 30 for tæt-lav boligbebyggelse. Ved tæt-lav boligbebyggelse må andel af fælles friareal indgå ved beregningen af bebyggelsesprocenten.

6.02

Ingen bebyggelse må opføres nærmere end 5 m fra skel mod veje (alle veje) og vendepladser. Mod øvrige skel må bebyggelser ikke opføres nærmere end 2,5 m fra skel. Garager og Carporte må dog opføres 1 m fra skel.

6.03

Bebyggelse må opføres i 1½ etage.

6.04

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

6.05

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.06

Hvis tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke overstige 1 m.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.07

Bebyggelse skal ske efter bebyggelsesplaner, der forinden 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).

6.09

Terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Byrådet

7.01

Ydrevægge skal fremstå som blank teglmur, vandskuret/pudset eller træ som gedigne bjælker eller bræddebeklædning udført som klinkbygget, 1 på 2 eller lignende. I facader kan indgå mindre partier af zink, kobber, stål og glas.

7.02

Tage skal beklædes med tagsten af tegl eller cement i røde, brune eller sorte farver, tagpap eller zink. Andre tagmaterialer – bortset fra stål- og bølgeplader - kan eventuelt tillades, såfremt det indgår som en del af arkitekturen.

7.03

Den enkelt bygning, såvel som den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed. Udformning af bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

7.04

Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur.

7.05

Vinduer og døre skal udføres i træ, træ-/aluminium eller plast uden PVC.

7.06

Af hensyn til miljøet, må der ikke anvendes PVC og trykimprægneret træ. Endvidere skal der i forbindelse med el-installationer anvendes bly- og halogenfrie materialer. Tagrender skal udføres af metal.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**7.07**

Solenergianlæg (solfanger og solcelleanlæg) skal godkendes af Byrådet.

Solfangere skal integreres i bebyggelsens arkitektur og facadeudformning og må ikke reflektere kraftigt lys til den omgivende bebyggelse eller det omgivende landskab.

7.08

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

8.01

Arealer til grønne områder udlægges med en beliggenhed og omfang som vist på kortbilag 2.

8.02

Hegn i skel må kun opføres som levende hegn, der holdes mellem 150 – 180 cm. Faste hegn (læmur, plankeværk/stakit) må kun opføres i tilknytning til bebyggelsen og omkring terrasse.

8.02

Min 10 % af lokalplanområdet skal anvendes til større samlede friarealer.

8.03

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

8.04

På den enkelte grund udlægges arealer til plantebælter mod lokalplanrådets afgrænsninger, som vist på kortbilag 2.

Plantebælter og grønne områder anlægges af udstykker, som vedligeholder plantebælter og grønne områder i 3 år.

Efter 3 år overtager grundejerforeningen vedligeholdelsen, som skal foregå i overensstemmelse med den samlede landskabsplan.

8.05

Udendørs oplagring eller henstilling af køretøjer, lastbiler og andre arbejdsvogne, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

Campingvogne, lystbåde og lignende må ikke opstilles på veje, stier og fælles arealer og heller ikke nærmere end 5 m fra skel på egen grund.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Samtlige boliger skal tilsluttes gasforsyning, vand- og spildevandsforsyning samt fælles radio- og antenneanlæg.

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

9.02

Indenfor området kan der opføres transformerstation til områdets elforsyning, pumpestationer for bortledning af spildevand og regnvand fra området, samt vindrose for sikring af vandstand i søer. Eventuel opførelse af transformerstation og pumpestation skal tilpasses områdets bebyggelse og karakter.

9.03

Ved belysning af befæstede veje, stier og parkeringspladser skal der anvendes parkarmatur.

9.04

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til gældende regulativ. Adgangen hertil skal være flisebelagt eller lignende i mindst 1. meters bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

9.05

Alle ejendomme skal tilsluttes fællesantenneanlæg for radio og tv.

9.06

Der må ikke opsættes private antenner, herunder parabolantener udendørs på bygninger.

Eventuelle parabolantener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højest 1 m over terræn på den side af bygningen, som vender væk fra adgangsvejen.

§ 10 GRUNDEJERFORENING**10.01**

Inden for området skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

10.02

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

**§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER**

10.03

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af byrådet.

11.01

Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

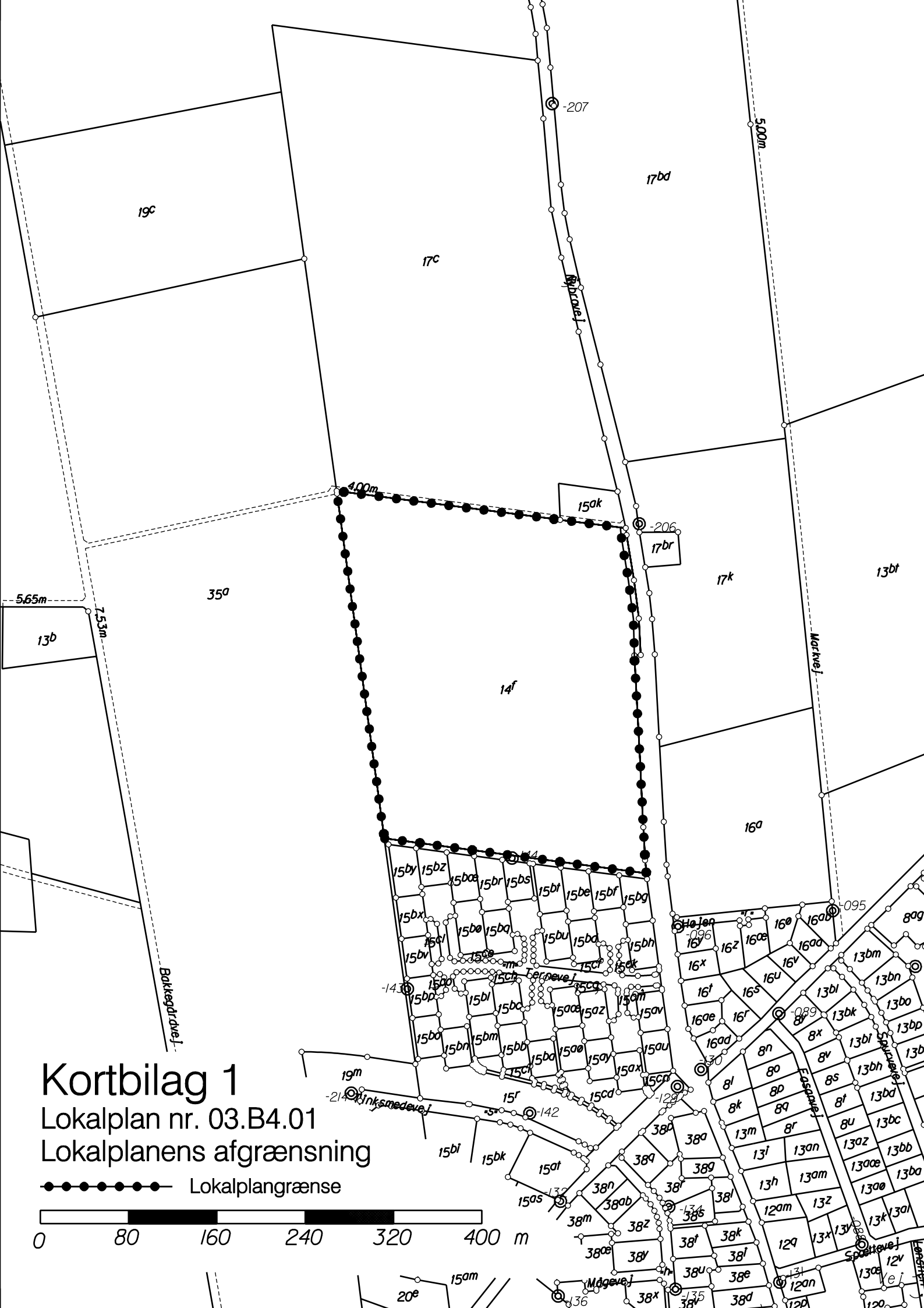
Således vedtaget af Varde byråd,
den 1. november 2005

P.b.v.

Kaj Nielsen
Borgmester

/

Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

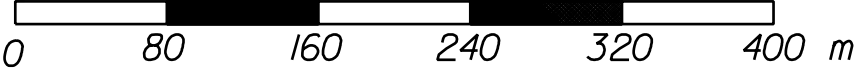


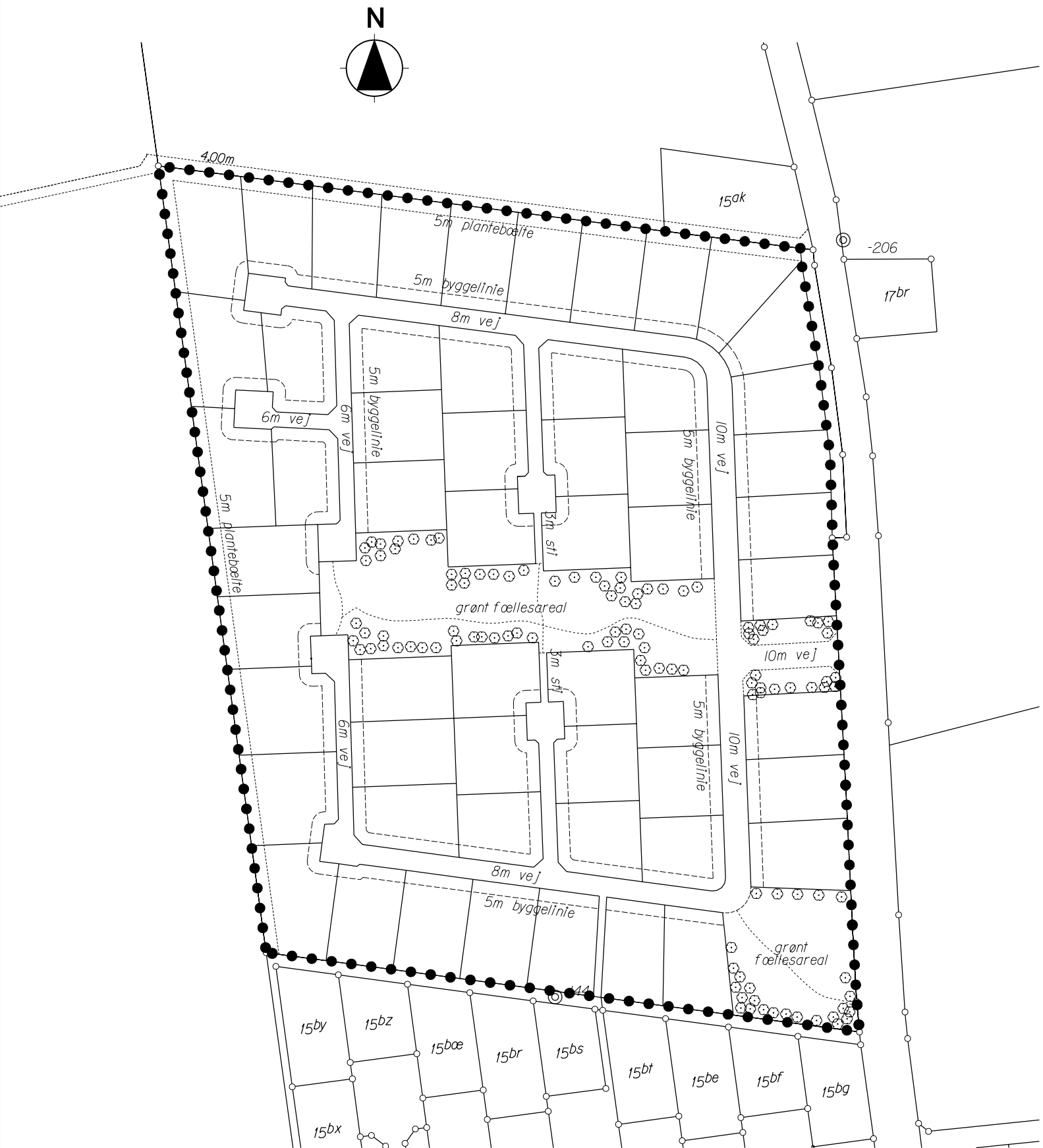
Kortbilag 1

Lokalplan nr. 03.B4.01

Lokalplanens afgrænsning

●●●●●●●●●● Lokalplangrænse





Kortbilag 2

Lokalplan nr. 03.B4.01

Vejledende udstykningsplan

●●●●●●●●●● Lokalplangrænse

