

# LOKALPLAN

# 08.B13.01

for et område til boliger ved Gellerupvej og  
Ådalsvænget i Varde



## Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

Maj 2006



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 08.B13.01  
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGER VED GELLERUPVEJ  
OG ÅDALSENGET

## 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                   | 3  |
| 1.05 | Lokalplanens forhold til regionplanen            | 4  |
| 1.06 | Lokalplanens forhold til kommuneplanen           | 4  |
| 1.07 | Miljøvurdering                                   | 5  |
| 1.08 | Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning  | 5  |
| 1.09 | Museumsloven                                     | 6  |
| 1.10 | Jordforurening                                   | 6  |
| 1.11 | Retsvirkninger                                   | 7  |
| II   | LOKALPLAN  | 9  |
| § 1  | Lokalplanens formål                              | 10 |
| § 2  | Område og zonestatus                             | 10 |
| § 3  | Områdets anvendelse                              | 10 |
| § 4  | Udstykning                                       | 10 |
| § 5  | Vej- og parkeringsforhold                        | 10 |
| § 6  | Bebyggelsens omfang og placering                 | 11 |
| § 7  | Bebyggelsens ydre fremtræden                     | 11 |
| § 8  | Ubebyggede arealer                               | 12 |
| § 9  | Teknisk Anlæg                                    | 13 |
| §10  | Grundejerforening                                | 13 |
| §11  | Ophævelse af lokalplaner                         | 13 |
| § 12 | Forudsætninger for ibrugtagelse                  | 14 |
|      | Vedtagelsespåtegning                             | 14 |
| III  | KORTBILAG  |    |
|      | Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser       |    |
|      | Bilag 2: Oversigtskort med områdeinddeling       |    |
|      | Bilag 3: Vejadgang og byggelinie                 |    |

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****1.01**

De tidligere erhvervsarealer langs Gellerupvej er langsomt under afvikling. Den generelt blandede bebyggelse i området med både boliger og erhverv begrænser virksomhedernes udfoldelsesmuligheder, og virksomhederne placeres i stedet i de nye erhvervsområder.

Det betyder, at der frigøres arealer, der på grund af den bynære beliggenhed og de gode stiforbindelser er attraktive for boligbyggeri.

**1.02**

Lokalplanområdet udgør den østligste del af et areal mellem Gellerupvej og Varde Å, som hidtil har været udlagt til erhvervsformål.

Arealet ligger tæt på Varde Å og har gode stiforbindelser til både land og by.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6.700 m<sup>2</sup>, hvoraf de ca. 5.000 m<sup>2</sup> udgør det fremtidige boligområde. Det resterende areal benyttes til adgangsvej, m.v. til de bagved liggende områder.

**1.03**

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til hhv. erhvervsvirksomhed og adgangsvejen til det tidligere Varde Sommerland.

Området ligger mellem Gellerupvej og det nedlagte jernbanetracé. Området har en klar afgrænsning mod nord, hvor der er en markant skråning mod jernbanetracéet. Mod øst afgrænses arealet af Ådalsvænget.

**1.04**

Det er lokalplanens formål at sikre, at området fremover kan udnyttes til boligformål, og at den fremtidige bebyggelse tilpasses de omkringliggende områder.

Lokalplanen giver mulighed for, at der enten kan opføres åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse eller at området bebygges med tæt-lave boliger efter en samlet plan.

Der er fastlagt bestemmelser i lokalplanen for bebyggelsens materialevalg.

## Miljørigtigt byggeri

### LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

### LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 17 til "Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune" for område 08.B13

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Områdets status pr. 05.09.2006                             | Boligområde<br>Byzone |
| Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 05.09.2006 | 08.B13.01             |

|  |                     |
|--|---------------------|
| a. Områdets fremtidige anvendelse.   | Boligformål         |
| b. Bebyggelsens art.   | Lav boligbebyggelse |
| c. Max. bebyggelsesprocent.<br>Min. grundstørrelse.<br>Udstykningsforhold. | Max. 35 %           |
| d. Max. etageantal.<br>Max. bygningshøjde.                                 | 8,5 m               |
| e. Bebyggelsens udformning.  |                     |
| f. Min. opholdsarealer.<br>Min. antal parkeringspladser.                   |                     |
| g. Beplantning og hegn.  |                     |
| h. Særlige bevaringsinteresser.  |                     |
| i. Andet.  |                     |

For at understrege den bymæssige beliggenhed er lokalplanen udformet, så der ikke gives mulighed for at opføre bjælkehuse og tagbelægning i tørv og lignende.

Under hensyn til at området er relativt lille og må forventes at blive tæt bebygget, er der fastsat en maksimal bygningshøjde på 6,5 m og en maksimal afstand fra terræn til facadens skæring med tagfladen på 3,5 m.

Det anbefales, at ny bebyggelse opføres efter de principper, der er beskrevet i Varde Kommunes vejledning om miljørigtigt byggeri.

#### 1.05

Området er i regionplanen udlagt til byformål, og planen er dermed i overensstemmelse med Regionplanen.

#### 1.06

Området indgår i rammeområde 8E2 i kommuneplan 2004-2016. Området er udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan 08.B13.01, forslag til tillæg nr. 17 til kommuneplan 2004-2016, hvori bestemmelserne for hele rammeområdet foreslås ændret, så området kan anvendes til boligformål. Rammeområdet benævnes herefter 08.B13.

Det er således en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2004-2016 vedtages.

## 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)

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### 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 planens indvirkning på miljøet, jf. lovens bilag 2.

Planlægningen omfatter et mindre område, der allerede benyttes til byformål og udlægger området til mindre miljøbelastende aktiviteter end tidligere.

Det er på den baggrund vurderet, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af bestemmelserne og miljøvurdering af planer og programmer.

Denne afgørelse kan påklages.

### 1.08

#### Lokalplan

En mindre del af lokalplanområdet indgår i lokalplan L625 (matr. nr. 19<sup>s</sup> og 19<sup>f</sup> Varde markjorder). Den øvrige del af lokalplanområdet (matr. nr. 19<sup>q</sup>, 19<sup>u</sup> og 19<sup>t</sup>, Varde Markjorder) er omfattet af lokalplan L610.

Med denne lokalplan aflyses de dele af lokalplan L625 og L610, der er omfattet af nærværende plan.

#### Zonestatus

Arealet ligger i byzone og fastholdes som sådan.

#### Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

#### Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal iht. kommunens varmeplanlægning forsynes med fjernvarme fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

**Trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gellerupvej. Veje internt i området anlægges som privat fællesvej.

Der er tinglyst oversigtsarealer til Ådalsvænget og en 10 m byggeline til Gellerupvej

**Museumsloven****1.09**

I forbindelse med jordarbejder for eksempel ved bygge og anlægsarbejder kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til Museumsloven skal Varde Museum i forbindelse med lokalplanforslag eller inden der gennemføres bygge- eller anlægsarbejde såfremt de bliver anmodet herom foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol eventuelt med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse om hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelse inden der gennemføres et anlægs- eller byggearbejde. Ønsker bygherre en arkivalisk kontrol skal der rettes henvendelse til:

Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde.

**Jordforurening****1.10**

Matr. nr. 19<sup>q</sup>, Varde Markjorder er klassificeret på vidensniveau 1. Det betyder at, at der er kendskab til, at der tidligere kan have været kilder til jordforurening på arealet, uden at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der fastlægger en evt. forurenings omfang.

Forurenede arealer må ikke uden amtsrådets tilladelse udlægges til boliger, institutioner, offentlig legeplads, rekreative formål, alment tilgængelige formål, kolonihaver eller sommerhusområder.

Der skal derfor forud for ansøgning om byggetilladelse foretages en forureningsundersøgelse der dokumentere at arealet uden risiko kan anvendes til det planlagte formål.



## RETSVIRKNINGER

## 1.11

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. 08.B13.01 FOR ET OMRÅDE  
TIL BOLIGER VED GELLERUPVEJ OG  
ÅDALSVÆNGET

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 åbne mulighed for et attraktivt, bynært boligområde.
- at fastlægge områdets anvendelse til enten tæt-lav eller åben-lav byggeri i max 1½ etage.
- at bebyggelsen tilpasses omgivelserne, og fremstår i god arkitektonisk kvalitet.

**§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 19<sup>q</sup>, 19<sup>u</sup>, 19<sup>t</sup>, 19<sup>r</sup> og 19<sup>s</sup>, Varde Markjorder. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

**§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanområdet er, som angivet på kortbilag 2, opdelt i to delområde. Område I må benyttes til enten åben-lav eller tæt-lav bolig bebyggelse. Område II må benyttes til vej- og stianlæg.

**§ 4 Udstykning****4.01**

Område I kan, efter en af byrådet godkendt plan, bebygges samlet eller udstykkes til åbent lavt byggeri. Grunde udstykket til åbent lavt byggeri skal være mindst 600 m<sup>2</sup>.

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

Lokalplanens område I vejbetjenes med én fælles vejadgang. Vejadgangen etableres fra Ådalsvænget, efter det på kortbilag 3 viste princip.

I delområde II kan der anlægges gang/cykelsti langs Ådalsvænget.

**5.02**

Fællesveje og stier i området I fastlægges efter en samlet plan, der godkendes sammen med udstykningsplanen. Stier anlægges med en minimumsbredde på 2 m.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Åben-lav bebyggelse****Tæt-lav bebyggelse****Grønne områder****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Åben-lav bebyggelse****5.03**

Der skal etableres min. 2 p-pladser pr. boligenhed ved åben lav bebyggelse og min 1½ p-plads ved tæt-lav bebyggelse.

**6.01**

Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage.

Bygningernes højde må højst være 6,5 m over terræn.

Afstanden fra terræn til skæring med tagfladen må ikke være over 3,5 m

Terrænreguleringer på over 0,25 m skal godkendes særskilt af Byrådet

Bebyggelse må placeres inden for delområde I og inden for vejbyggelinien.

**6.02**

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må for den enkelte ejendom ikke overstige 25 %.

Bebygges arealet efter en samlet plan med tæt-lavt byggeri, må bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstige 35 %.

**6.03**

Ved tæt-lavt byggeri skal der udlægges et sammenhængende fællesareal på mindst 500 m<sup>2</sup>.

**7.01**

Bebyggelsen skal fremstå med et ensartet præg.

**7.02**

Udstykses området til individuelt, åben-lav byggeri gælder:

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur, vandskuret eller i træ (brædder). Der må ikke opføres bjælkehuse.

I facader må indgå partier af zink, kobber, stål og glas.

Ædelengoberede, glaserede eller andre former for skinnende teglsten tillades ikke. Dog kan tagbeklædning på små bygninger herunder carporte/garager være tagpap udført med lister.

### Tæt-lav bebyggelse

#### 7.03

Opføres bebyggelsen samlet efter en af Byrådet godkendt plan, skal husene gives et ensartet arkitektonisk udtryk med et gennemgående materialevalg i tag og facader.

Tage beklædt med tegl skal udføres med teglsten i traditionelle danske dimensioner og teglrød farve.

Følgende materialer må ikke anvendes:

- Ædelengoberede, glaserede eller andre former for skinnende tagmaterialer.
- Tage udført i tørv el.lign.
- Stål- og bølgeplader.

Der tillades ikke bjælkehuse

### Generelt

#### 7.04

Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur

#### 7.05

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

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

#### 8.01

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

Der skal etableres et beplantningsbælte med 2 rækker træer og fritvoksende høje buske som syren og kirsebærkornel langs det nedlagte jernbanetrace og dele af Ådalsvænget som angivet på kortbilag 3.

Mod den øvrige del af Ådalsvænget og Gellerupvej skal der plantes bøgehæk i skel mod vej.

**8.02**

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 fællesarealer.

**§ 9 Tekniske Anlæg****9.01**

Samtlige boligbebyggelser skal forud for ibrugtagning tilsluttes varme-, vand-, og spildevandsforsyning.

**9.02**

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

Adgangen hertil skal være med fast belægning i mindst 1 meters bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

**9.03**

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

**§ 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.

**10.03**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af Byrådet og tinglyses på de berørte ejendomme.

**§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER****11.01**

Lokalplan L610 ophæves for matr. nr. 19<sup>q</sup>, 19<sup>u</sup> og 19<sup>t</sup>, Varde Markjorder.

Lokalplan 625 ophæves for matr. nr. 19<sup>s</sup> og 19<sup>r</sup>.

## § 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGELSE

## 12.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes vand- kloak og fjernvarmeforsyning og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 6. juni 2006

P.b.v.



Kaj Nielsen  
Borgmester



Sten Lund  
Kst.Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr.19<sup>q</sup>, 19<sup>u</sup>, 19<sup>t</sup>, 19<sup>r</sup> og 19<sup>s</sup>, Varde Markjorder

Varde Byråd, den 5. september 2006

P.b.v.

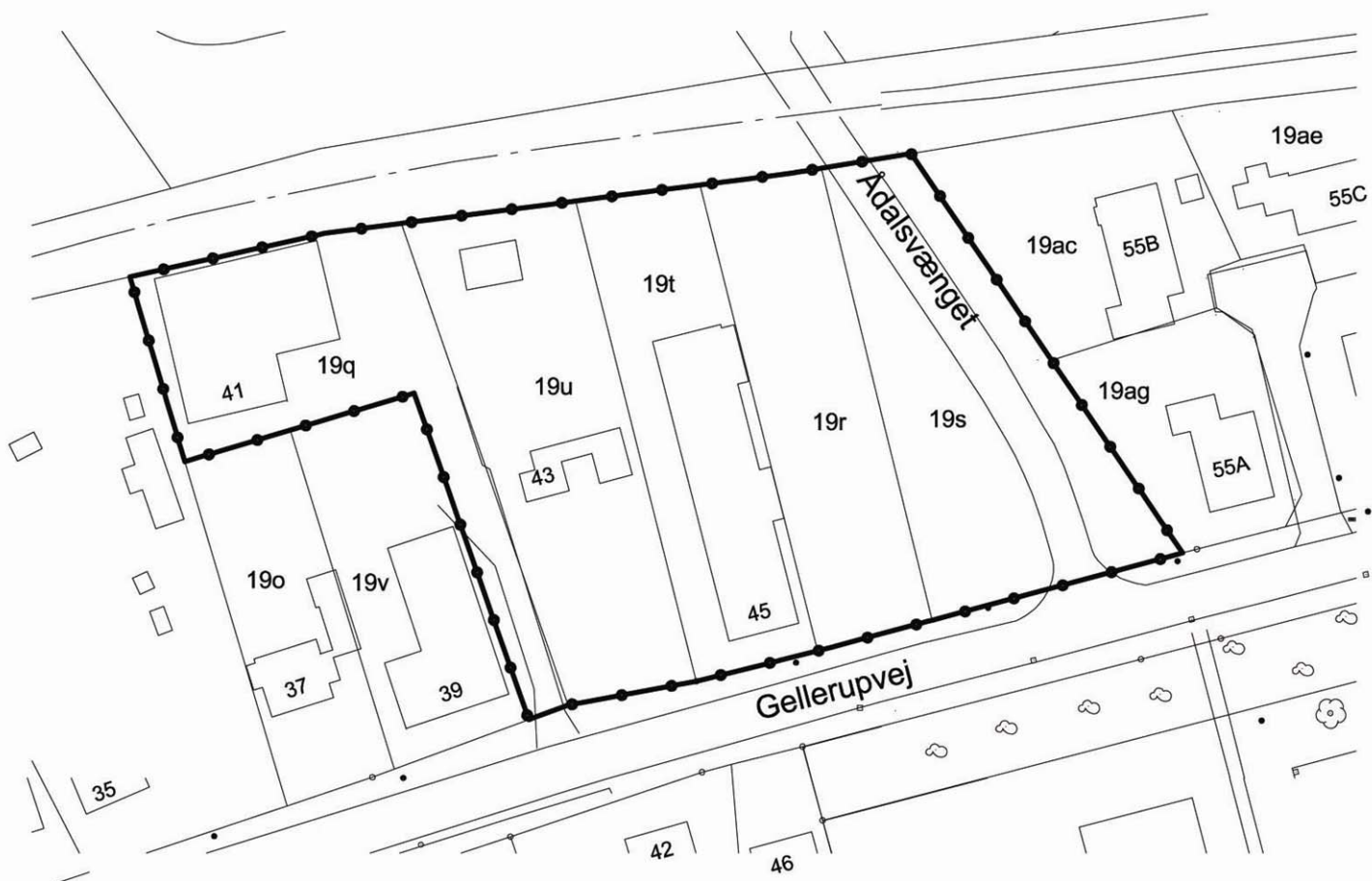


Kaj Nielsen  
Borgmester



Sten Lund  
Kst. kommunaldirektør





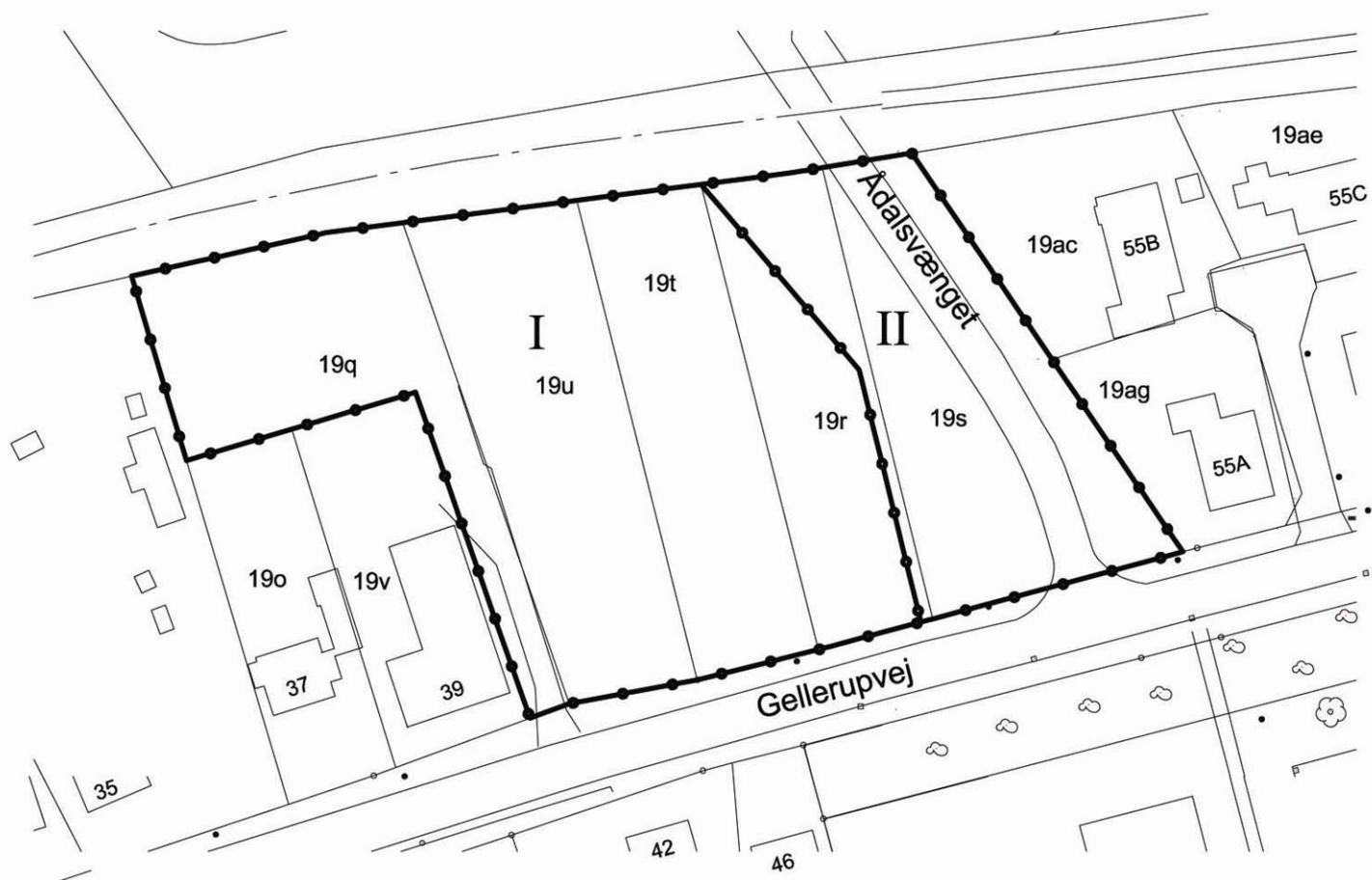
# Kortbilag 1

## Lokalplan nr. 08.B13.01

Oversigtskort med matrikelgrænse

-  Lokalplangrænse
- Ejerlav: Varde markjorder





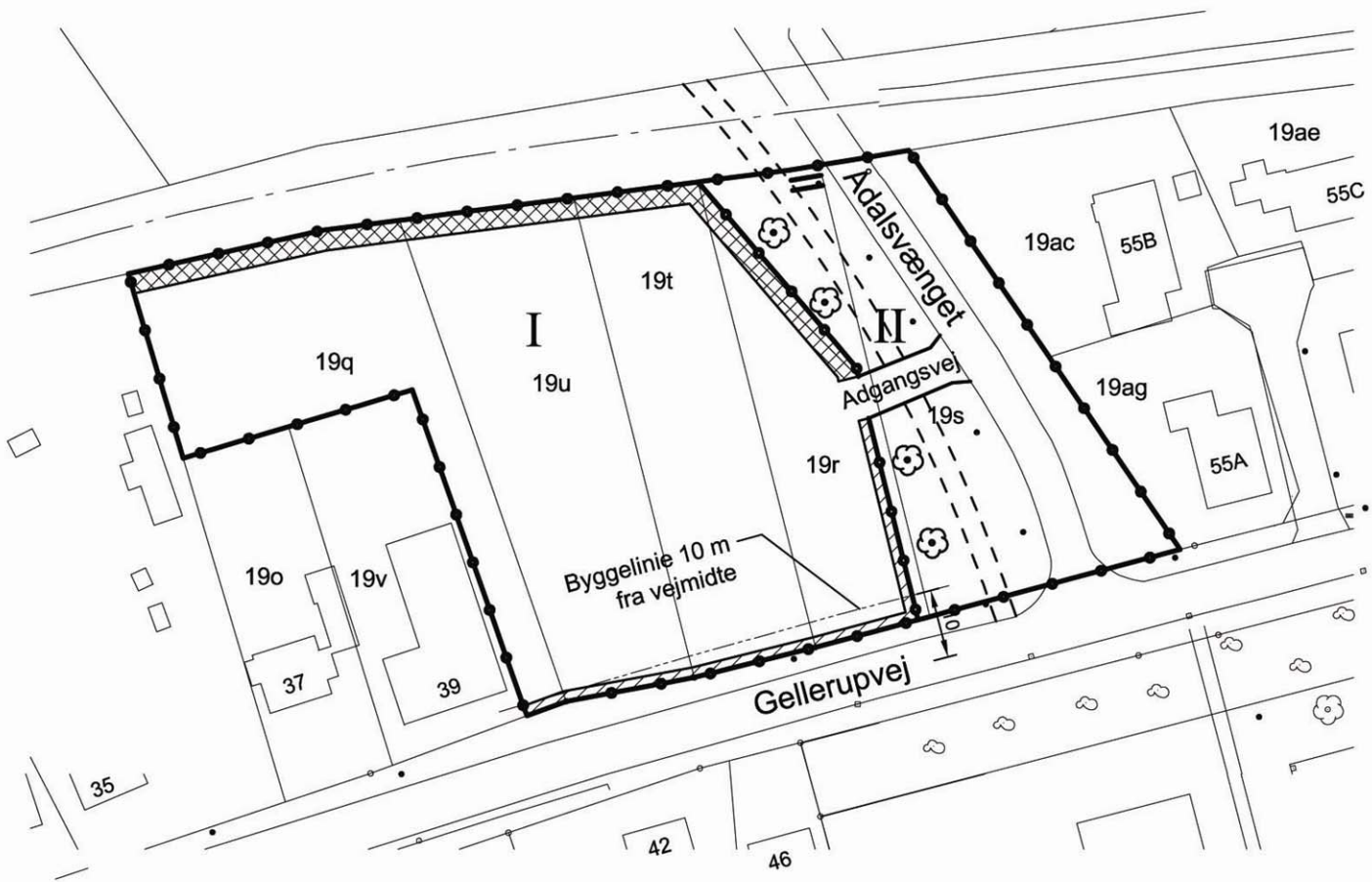
## Kortbilag 2

### Lokalplan nr. 08.B13.01

Områdeinddeling

-  Lokalplangrænse
- Ejerlav: Varde markjorder




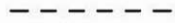







## Kortbilag 3

### Lokalplan nr. 08.B13.01

Vejadgang / byggelinie

-  Lokalplangrænse
-  Træ
-  Lysmast
-  Cykelsti
-  Beplantningsbælte
-  Bøgehæk
-  Ejerlav: Varde markjorder

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 18

Akt.nr.:  
O 118

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 19 Q, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Kirsten Strandbygaard Andersen

Lyst første gang den: 16.10.2006 under nr. 29919

Senest ændret den : 16.10.2006 under nr. 29919

Lyst på de i lokalplanen anførte matrikelnumre. (29919-29922)

Retten i Varde den 19.10.2006

  
Kirsten Kølbæk