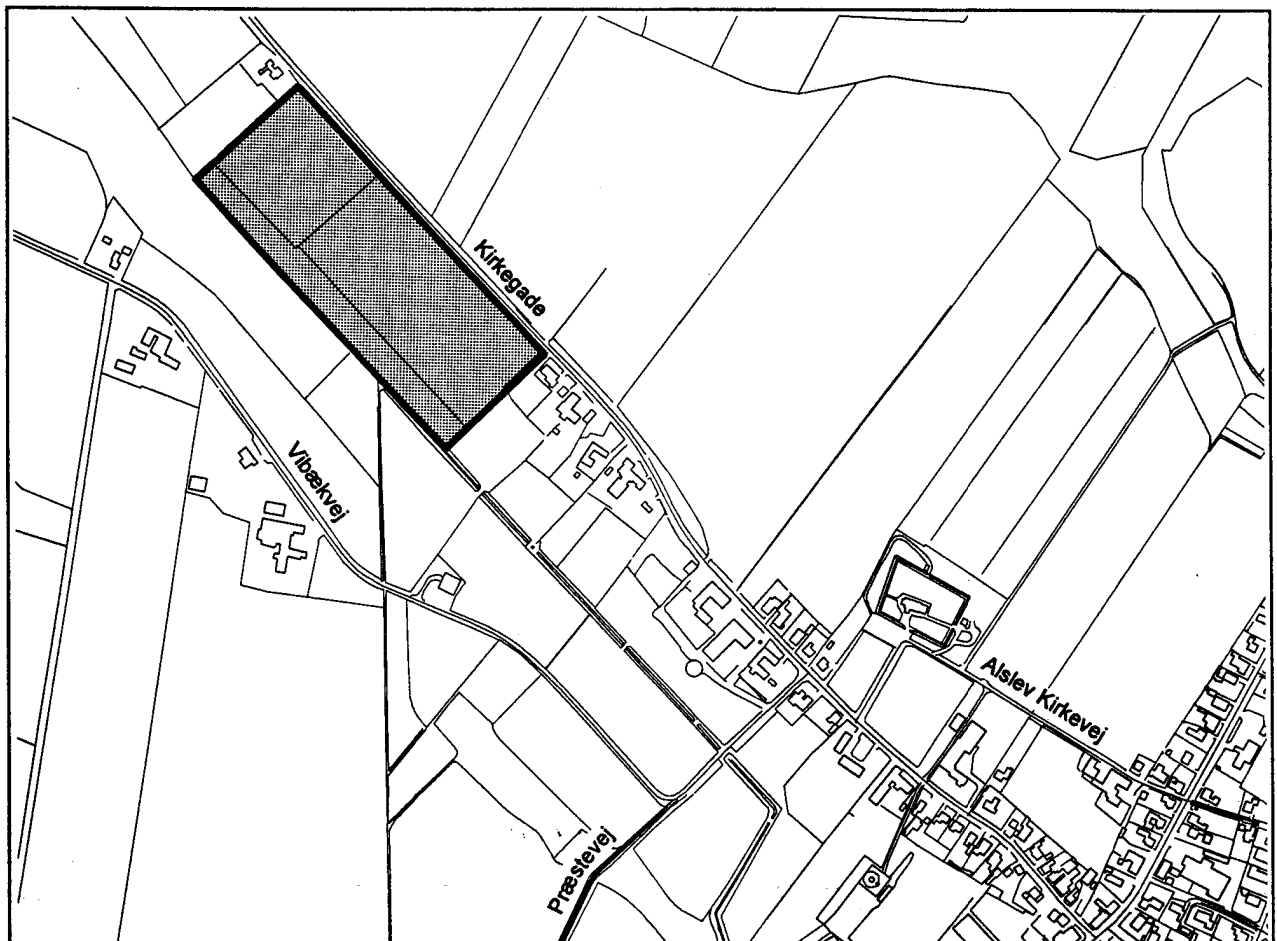




Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 106

**for et område til storparceller ved
Kirkegade i Alslev**



Anmelder:

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 . 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

STEMPELMÆRKE
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
M 145734
15.10.96 10:02
0000700.00
422275 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 106 FOR ET OMRÅDE TIL
STORPARCELLER VED KIRKEGADE, ALSLEV

INDHOLDSFORTEGNELSE

I INDLEDNING

II REDEGØRELSE

2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	7
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	7
2.04	Lokalplanens formål og indhold	8
2.05	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	9
2.06	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	10
	Retsvirkninger	12

III LOKALPLAN

§ 1	Lokalplanens formål	14
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zone-status	14
§ 3	Områdets anvendelse	14
§ 4	Udstykning	15
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	16
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8	Ubebyggede arealer	18
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 10	Grundejerforening	19
§ 11	Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	20

	Vedtagelsespåtegning	20
--	----------------------	----

IV KORTBILAG

Kortbilag 1: Matrikelkort 1:4000
Kortbilag 2: Principiel udstykningsplan 1:2000
Kortbilag 3: Byggezone 1:2000
Kortbilag 4: Beplantningszoner 1:2000
Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.
Grundmateriale: bl.a. KMS Copyright.

INDLEDNING

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)

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 endelig 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.

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

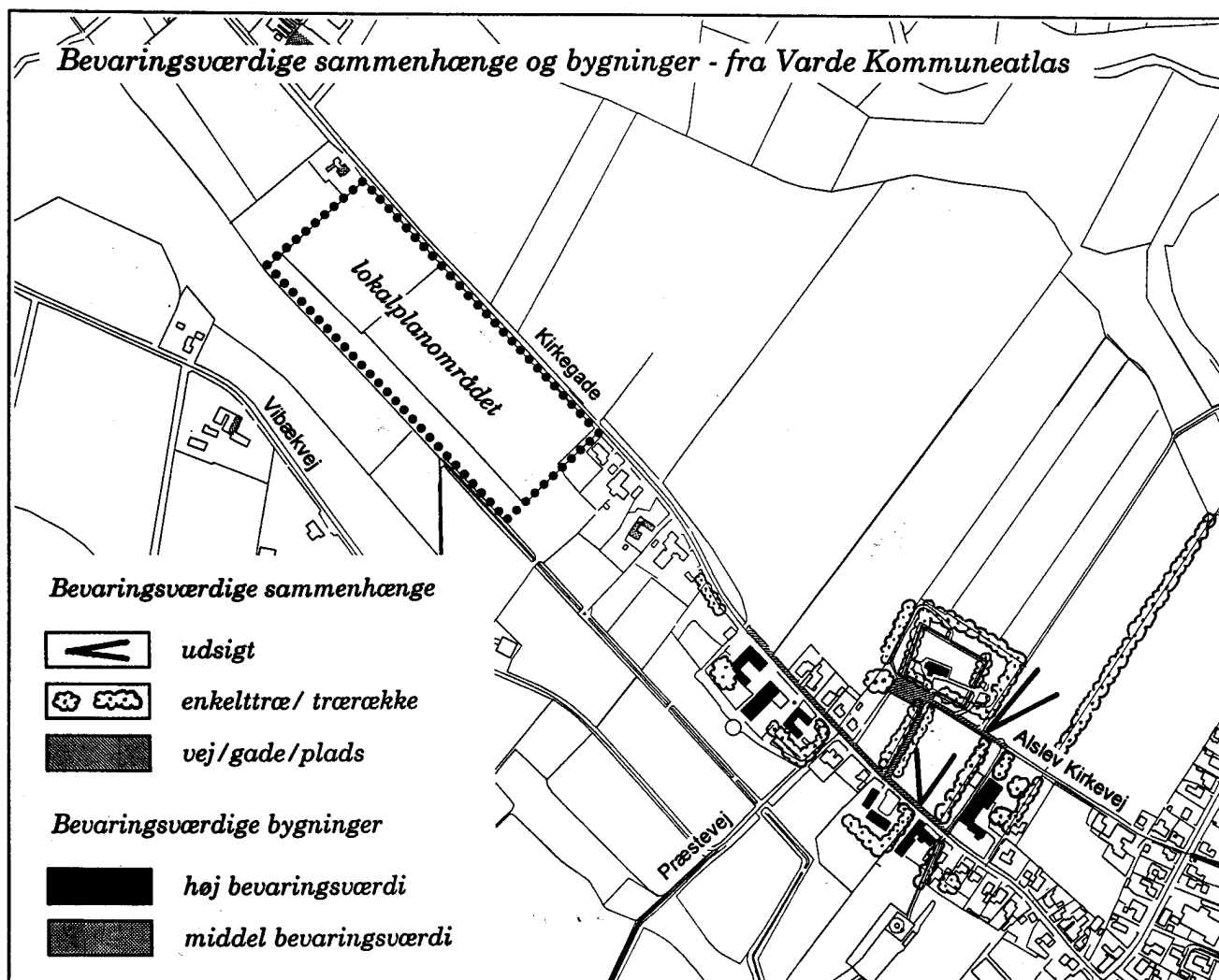
Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde byråd, Bytoften 2, 6800 Varde, inden udløbet af en frist på 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

BAGGRUND

2.01

I kommuneatlas Varde, som er udarbejdet af Miljøministeriet i samarbejde med Varde kommune 1992, nævnes Alslev som en af de få gamle landsbyer i området. Midt i 1700-tallet havde byen 12 gårde, 10 mindre ejendomme og nogle få jordløse huse. Bebyggelsen skal have ligget langs bygaden og den gamle Hjertringvej. Efter udflytningen er der ikke mange gårde tilbage i selve landsbyen.

Omkring kirken/Kirkegade er der stadig nogle få gårde, der giver området bevaringsværdige landsbykvaliteter. Disse gårde er omtalt i kommuneatlas Varde og fremhæves som en bevaringsværdig sammenhæng.



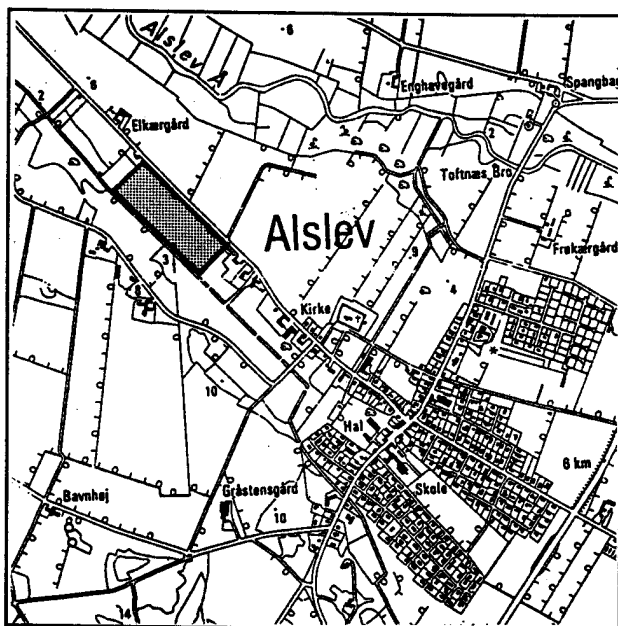
Alslev har i dag skole, forsamlingshus, brugsforening, daginstitution, idrætshal og enkelte mindre erhvervsvirksomheder. Derudover har byen fået en kraftig tilvækst af parcelhuse.

I kommuneatlas Varde stilles der generelt spørgsmål om, hvordan landsbyerne skal overleve som samfund og som bebyggelse, hvis flere landbrug nedlægges, og de lokale butikker bukker under i konkurrence med de større byers lavprisvarehuse.

Atlasset fremhæver således afslutningsvis, at det kan være vanskeligt nok at bevare og udvikle de egentlige byområder, men at landdistrikterne i disse år synes at stille planlægningen overfor endnu større udfordringer.

Baggrunden for udarbejdelsen af nærværende lokalplan skal således ses i lyset af byrådets ønske om i samarbejde med Alslev Sogns Borgerforening samt områdets nuværende ejer at fastholde og udvikle Alslev som et livskraftigt lokalsamfund. En lokalplan, der åbner mulighed for en utraditionel boform, der kombinerer muligheden for individuel udfoldelse med fællesskab, kan således være med til at styrke interessen for at bosætte sig i lokalsamfundet.

OMRÅDETS BELIGGENHED

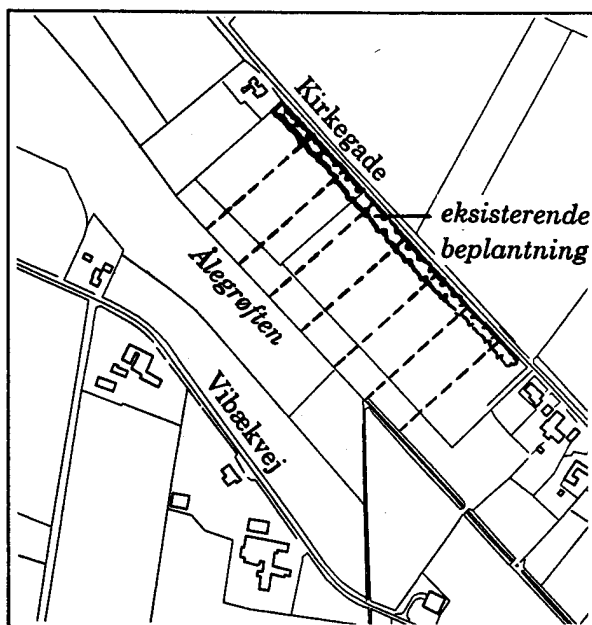


2.02

Området er et langstrakt areal i nord-vestlig-sydøstlig retning, beliggende mellem Kirkegade og en afvandingskanal til Varde Å, den såkaldte Ålegrøft.

Mod sydøst afgrænses arealet af eksisterende, sammenhængende gård- og parcelhusbebyggelse, og mod nordvest af et enkelt fritliggende hus.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET



2.03

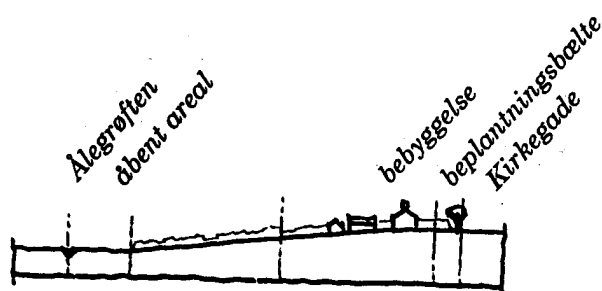
Området henligger som åben mark.

Fra området er der frit udsyn til de omliggende åbne marker og eng/marskarealer, herunder til landsbyen Vibæk.

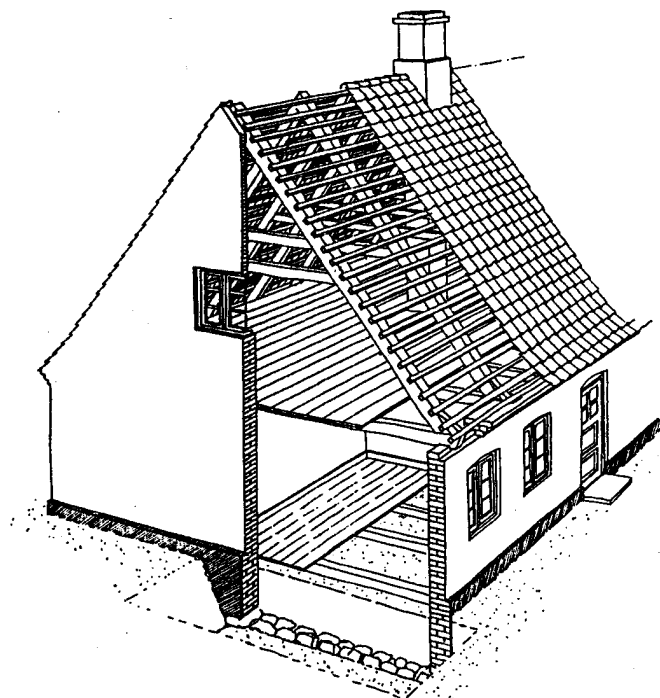
Langs Kirkegade afgrænses området af et markant tjørnehegn.

I perioder med stormflod kan en mindre del af området nærmest Ålegrøften være oversvømmet.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



Principskitse 1:2000



Principskitse af det grundmurede hus

2.04

Formålet med denne lokalplan er at udlægge området til storparceller (jordbrugsparceller), der på grund af arealkrav ikke kan indpasses i et traditionelt parcelhusområde.

Lokalplanen skal således åbne mulighed for at skabe et attraktivt grønt boligområde med mulighed for hobbypræget landbrug.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for placering og udformning af bebyggelsen, således at denne kommer til at fremstå som en harmonisk helhed, der er afstemt i forhold til omgivelserne ikke mindst den bevaringsværdige samling af gårde mod sydøst.

Lokalplanen sikrer således, at al bebyggelse herunder udhuse, garager m.m. etableres på det højest beliggende terræn op mod Kirkegade i forlængelse af den eksisterende bebyggelses struktur langs gaden.

Desuden finder byrådet det væsentligt, at arkitekturen i området ikke udvikler sig som parcelhusbyggeri, men i stedet refererer til det traditionelle grundmurede byggeri på landet. Disse kendetegnes bl.a. ved brug af elementer som sokkel, gesimsafslutning mellem mur og tag, høj tagrejsning m.m. Se principskitse.

Lokalplanen sikrer desuden, at et bælte langs Ålegroften helt friholdes for beplantning, hvorved der skabes en naturlig overgang til det åbne land omkring Ålegroften i øvrigt.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
KOMMUNEPLANEN**

Tillæg nr. 24 til "Kommuneplan 1987-1996, Varde kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 01

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

Enkeltområde nr. 01 A2

Områdets status pr. 1.1.1995.	Det åbne land (landzone).
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.2.1996	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter.
b. Bebyggelsens art.	
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	De hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesse beskyttes i videst muligt omfang.
i. Andet.	Arealerne bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne. Arealet forbliver i landzone.

2.05

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne for området.

På nuværende tidspunkt er området udlagt til jordbrugsformål, herunder landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.

Ved kommuneplantillæg ændres anvendelsesbestemmelserne for området til boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**2.06Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Vandforsyning

Lokalplanforslaget er omfattet den kommunale vandforsyningsplanlægning og skal forsynes med vand fra Varde kommunes Vandforsyning.

Vandforsyning etableres fra eksisterende hovedvandleddning, som er beliggende ca. 8 m fra Kirkegades vejmidte i samme side som lokalplanområdet.

Varmeforsyning

Området kan tilsluttes fjernvarmeforsyningen for opvarmning af varmt brugsvand og rumopvarmning.

Spildevand

Lokalplanområdet er under inddragelse under kommunens spildevandsplan. Spildevand ledes til mekanisk biologisk, kemisk renseanlæg.

Der etableres langs Ålegrøften en spildevandsledning på tværs af de enkelte parceller, ligesom der i området etableres en pumpestation med adgangsvej.

Tagvand fra de enkelte ejendomme ned-sives.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver fortsat i landzone.

Ophævelse af landbrugspligt

Der skal indgives ansøgning til Jordbrugskommissionen for Ribe Amt om ophævelse af landbrugspligten på området.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der derfor ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før det fra Jordbrugskommissionen for Ribe Amt er meddelt, at landbrugspligten på området et ophævet.

RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykes, 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. L 106 FOR ET OM-
RÅDE TIL STORPARCELLER VED
KIRKEGADE I ALSLEV.**

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august
1994) fastsættes herved følgende bestem-
melser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanens formål er:

- at skabe et attraktivt grønt bolig-område med en bebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse på store parceller (jordbrugsparceller),
- at muliggøre begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter,
- at sikre, at ingen parcel bliver udstykket med en størrelse, der er mindre end 5.000 m² og større end 10.000 m²,
- at sikre, at bebyggelsen får en sådan placering, udformning og materiale-mæssig karakter, at den fremstår som en harmonisk helhed, der er afstemt i forhold til omgivelserne,
- at fastlægge bebyggelsens omfang og en bebyggelses- og udstykningsplan for området,

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter et areal på ca. 5,7 ha af matrikel nr. 10 a Alslev by samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 5. marts 1996 udstykkes fra nævnte område.

2.02

Området er beliggende i landzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse fortsat være beliggende i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Områdets anvendelse fastsættes til boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter.

3.02

Byrådet kan dog tillade, at der inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets vurdering drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved oplagring, skiltning eller lignende,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til inden for den enkelte ejendom.

3.03

Dyrehold må ikke medføre væsentlig ulempe for de omboende, herunder væsentlige støj-, lugt- og insektgener.

3.04

Inden for området kan der etableres pumpestation til områdets spildevand, således at alle parceller inden for området kan tilkobles det kommunale spildevandssystem.

Ejendomme udenfor lokalplanområdet kan tilkobles spildevandsanlægget.

§ 4 Udstykning4.01

Udstykninger og skelreguleringer m.v. må kun foretages efter principiel udstykningsplan (kortbilag nr. 2).

4.02

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 5.000 m² og større end 10.000 m².

4.03

Udstykning skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 VEJ OG PARKERINGSFORHOLD5.01

Området vejbetjenes fra den asfalterede Kirkegade.

5.02

Der må kun etableres 1 overkørsel til Kirkegade fra hver grund.

5.03

Der skal etableres vejadgang til pumpestationen. Anlæg samt vedligehold af vejen er spildevandsforsyningen uvedkommende.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING6.01

Bebyggelse må kun opføres i en zone beliggende mellem 10 m og 70 m fra Kirkegades vejmidte, jf. kortbilag nr. 3.

6.02

Inden for bebyggelseszonen på hver selvstændig matrikuleret ejendom må der kun opføres 1 bolig med tilhørende garage/-carport og udhusbebyggelse.

6.03

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 4 m fra skel mod anden grund.

6.04

Inden for bebyggelseszonen skal enhver bebyggelse placeres med enten facade eller gavl parallelt med Kirkegade.

6.05

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for den enkelte ejendom.

6.06

På hver selvstændig matrikuleret ejendom må det samlede antal garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende højst udgøre fem enheder, uanset den enkelte bygnings areal.

6.07

Bebyggelse må ikke udføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

6.08

Tage skal være symmetriske saddeltage med en taghældning på ca. 45°.

På garager/carporte, udhuse og lignende kan lavere taghældning tillades.

6.09

Placering og omfang af bebyggelse skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

6.10

Der kan desuden etableres ledningsanlæg med tilhørende pumpestation for bortledning af spildevand fra ejendomme indenfor og udenfor området.

6.11

Der kan etableres ledningsanlæg for fordeling af vand, fjernvarme, el samt evt. gadelys inde på parcellerne.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

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

7.02

Bygningers ydervægge må kun opføres i blødstøgne teglsten og fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset mur, der er malet, kalket eller indfarvet.

7.03

Udhus, garager og carporte må dog fremstå i malet eller imprægneret træ. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider.

7.04

Tage på bebyggelse må kun dækkes med røde vingetegl.

Tage på mindre bygningsdele, herunder tage på kviste og karnapper, må dog udføres med andre materialer så som zink eller bly.

7.05

På garager/carporte og udhuse må tage dog beklædes med tagpap eller lignende.

7.06

Vinduer og døre i boligdelen skal udføres i træ og skal behandles med dækkende maling.

7.07

I forbindelse med ombygninger og renoivering af eksisterende bygninger skal den oprindelige arkitektur samt oprindeligt farve- og materialevalg respekteres. Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal gennem sin arkitektur og sit farve- og materialevalg bevare en god helhedsvirkning med omgivelserne.

7.08

Skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummerangivelse må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Arealet på den enkelte ejendom skal gives et ordentligt udseende, der harmonerer med det omgivende landskabs- og landsbymiljøes karakter.

Arealer skal fremtræde som have eller som plejet naturgrund inklusiv evt. græsningsareal til dyrehold.

8.02

Bortset fra hø, halm og brænde må oplagring udenfor bygninger og hegnede arealer ikke finde sted, ligesom en passende orden ved oplagring i hegnede arealer skal overholdes.

Husdyrgødning skal opbevares i overensstemmelse med gældende regler i henhold til bekendtgørelse om erhvervsmæssig dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.

8.03

Hegn mod naboskel og vej må kun etableres som levende hegn. De levende hegn skal etableres senest 12 måneder efter, at udstykningen har fundet sted.

8.04

I en 25 m bred zone fra Ålegrøftens midte må der ikke finde beplantning sted. Jfr. kortbilag nr. 4.

8.05

Der må ikke etableres beplantning med dybdegående rødder over ledningsanlæg nævnt i § 6.11 i en afstand af 2 m på hver side af centerlinien.

8.06

Det på kortbilag 4 viste levende hegn mod Kirkegade etableres i en afstand på 3-4 meter fra vejskel. Arealet mellem vejskel og hegn henligger som græsabat og vedligeholdes i overensstemmelse med § 8.01.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv vand- og spildevandsforsyning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 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 senest, når de tre første grunde er solgt.

10.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11 TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

11.01

Lokalplanområdet kan først bebygges efter, at tilladelse fra Landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten er indhentet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 5. marts 1996.

P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

Efter at byrådet har vedtaget forslaget, har dette været offentliggjort i henhold til planlovens bestemmelser.

Foranlediget af indsigelser har byrådet vedtaget følgende tilføjelser, som er indføjet i lokalplanen:

Tilføjelse til § 8.03:

"De levende hegn skal etableres senest 12 måneder efter, at udstykningen har fundet sted."

Nyt § 8.06:

"Det på kortbilag 4 viste levende hegn mod Kirkegade etableres i en afstand på 3-4 meter fra vejskel. Arealet mellem vejskel og hegn henligger som græsabat og vedligeholdes i overensstemmelse med § 8.01."

I henhold til § 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på den berørte ejendom 10 a, Alslev by.

Varde byråd, den 24. september 1996.

P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

Matr: 10 A .

Alslev By, Alslev

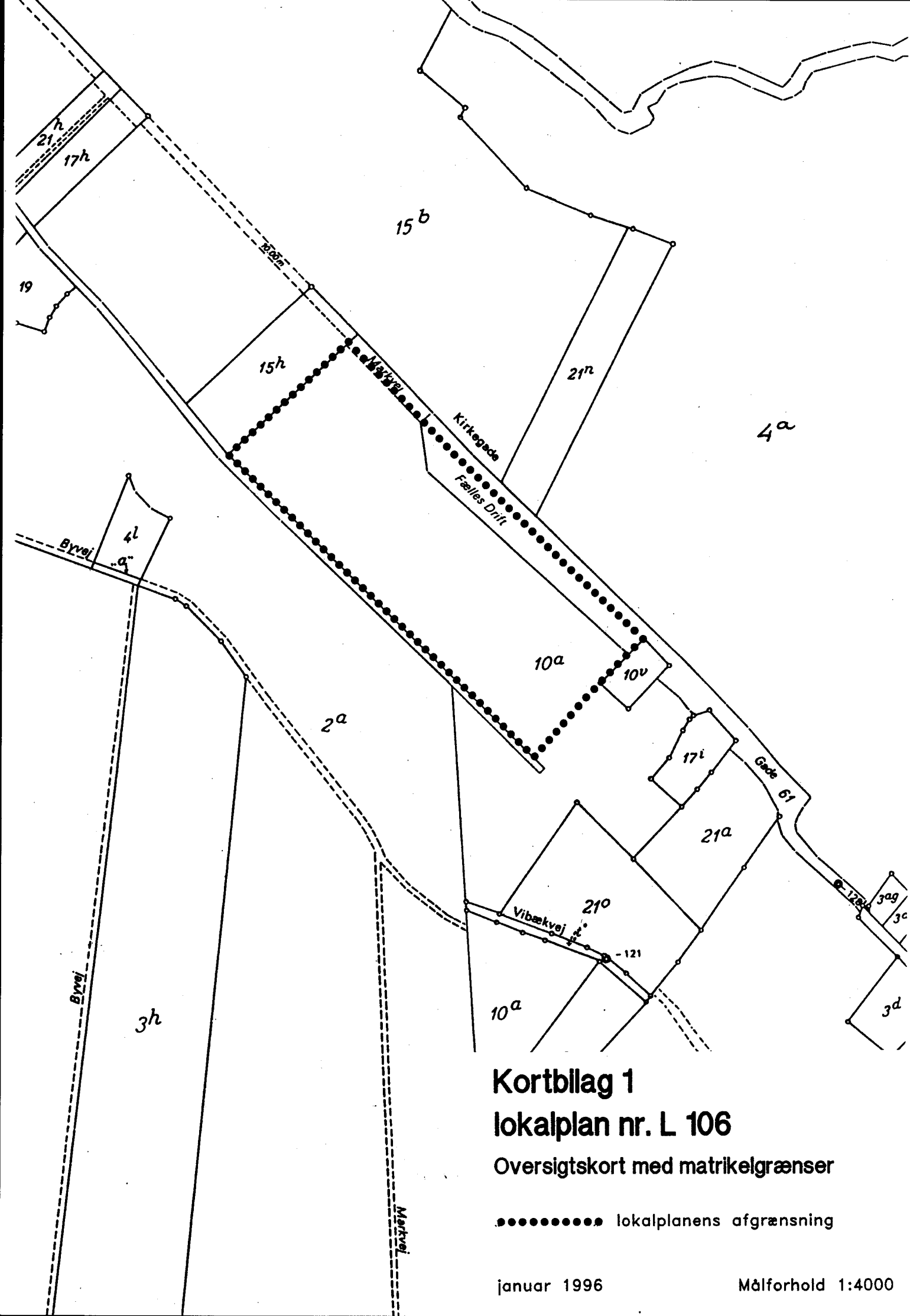
A

Retten i : Varde
Indført den : 15.10.1996
Lyst under nr.: 31162

Kart på akten.



Britta Mortensen
ass.



Kortbilag 1

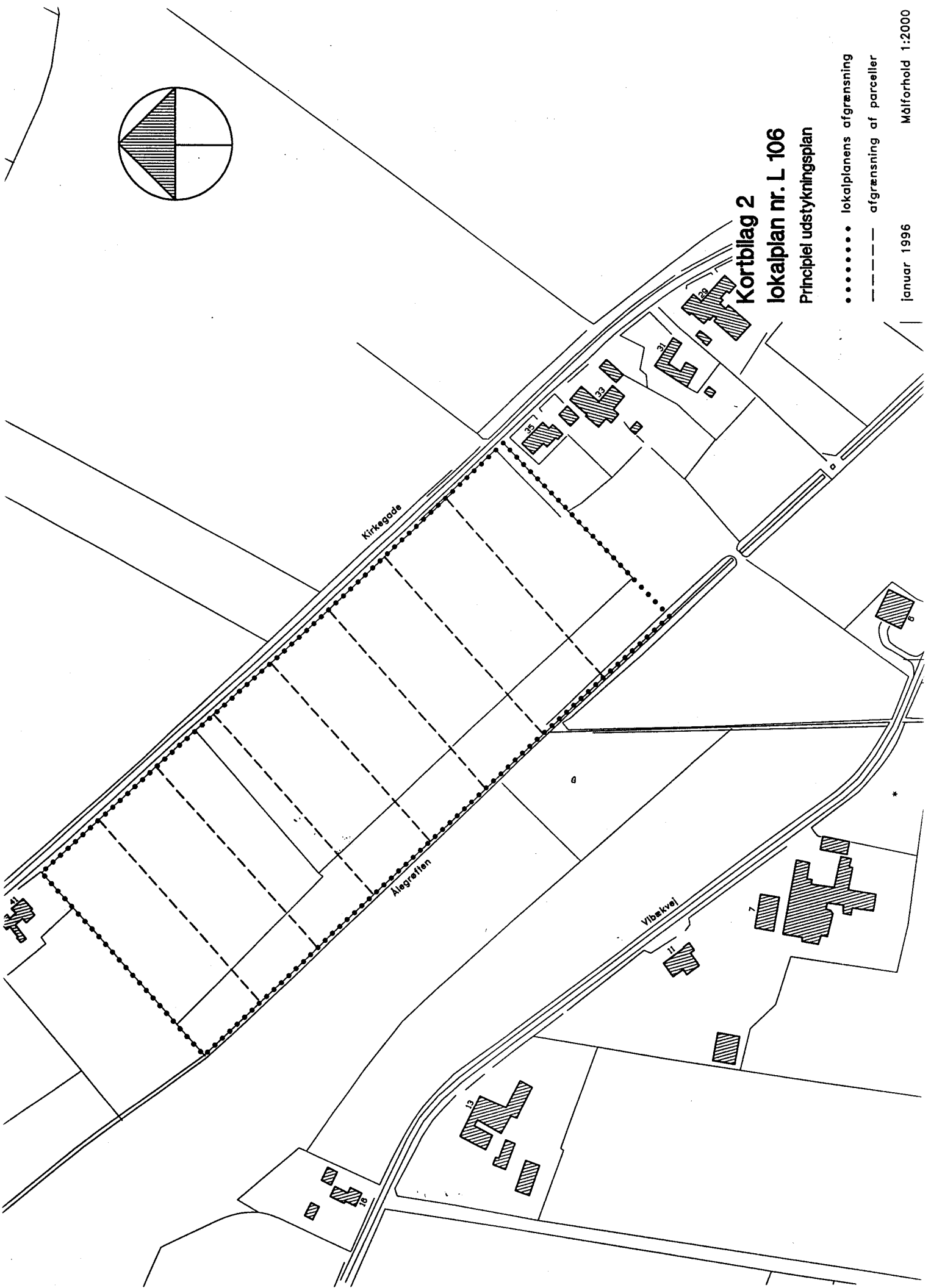
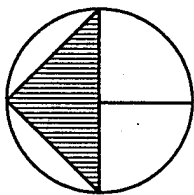
lokalplan nr. L 106

Oversigtskort med matrikelgrænser

..... lokalplanens afgrænsning

januar 1996

Målforhold 1:4000

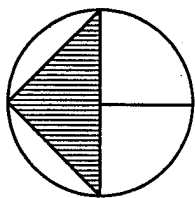


Kortbilag 2
lokalplan nr. L 106
Principl udstykningsplan

- lokalplanens afgrænsning
- afgrænsning af parceller

januar 1996

Målforshold 1:2000



Kortbilag 3 lokalplan nr. L 106

Bebyggelseszone

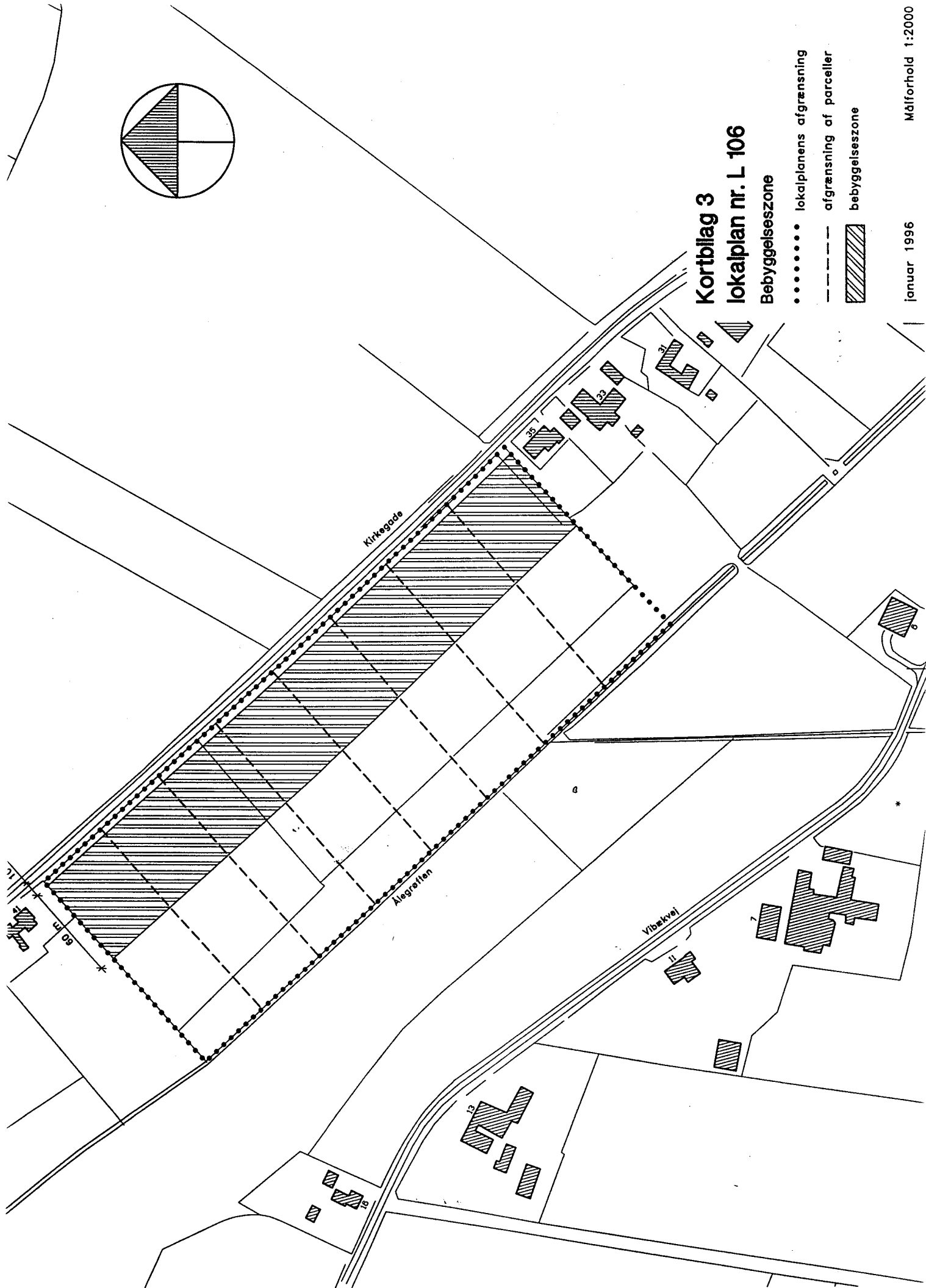
..... lokalplanens afgrænsning

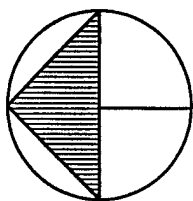
--- afgrænsning af parceller

bebyggelseszone

januar 1996

Målforskel 1:2000





Kortbilag 4 lokalplan nr. L 106

Beplantningsplan

..... lokalplanens afgrænsning

 eksisterende beplantning

 beplantningsfri zone

 nyt beplantningsbelte i naboskab

januar 1996

Målforhold 1:2000

