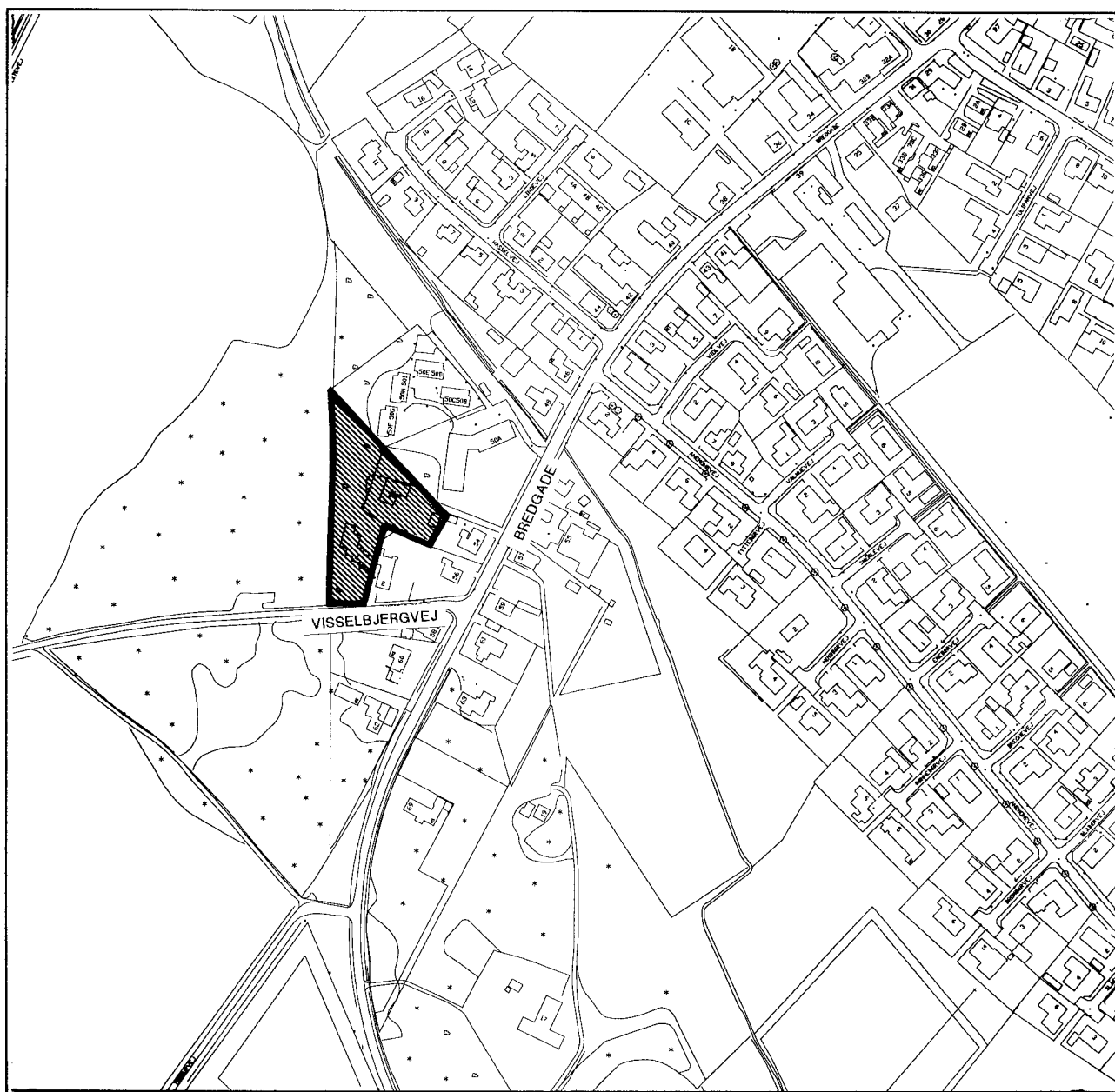


LOKALPLAN

L107

for et område til boligformål ved Visselbjergvej i Alslev by



Varde Kommune

Teknisk Sektor

Plan- og serviceafdelingen

maj 1999

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 107
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED
VISSELBJERGVEJ I ALSLEV BY.

Anmelder:

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

STEMPELMÆRKE

RETTE I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 502988

22.09.99 10:12
0001200.00
567489 SN 01

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
INDLEDNING	3
2. REDEGØRELSE	5
2.01 Baggrund	5
2.02 Områdets beliggenhed	5
2.03 Eksisterende forhold	5
2.04 Lokalplanens formål	5
2.05 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
2.06 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
2.07 Retsvirkninger	7
3. LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Område og zonestatus	10
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Udstykning	11
§ 5. Vej-, parkerings- og byggelinieforhold	11
§ 6. Bebyggelsens omfang	11
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8. Ubebyggede arealer	12
§ 9. Støjbestemmelser.	12
§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
4. VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
KORTBILAG	
Kortbilag nr. 1: 1:2000	
Kortbilag nr. 2: 1:2000.	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde
Kommune
Kortudsnit KMS copyright

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

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)

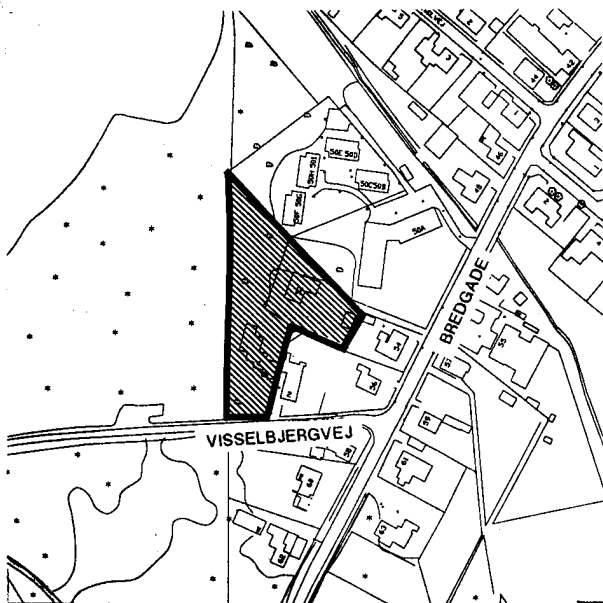
Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 8 uger fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelser, kan Byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen 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**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD****LOKALPLANENS FORMÅL****LOKALPLANENS FORHOLD TIL
KOMMUNEPLANEN**2.01

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er at overføre en del af det af planen omfattede område fra landzone til byzone.

2.02

Området er beliggende i den sydvestlige del af Alslev by. Området grænser mod syd op til Visselbjergvej og mod vest op til et fredskovspligtigt areal.

Beliggenheden fremgår af kortskitsen.

2.03

Området omfatter ejendommen Visselbjergvej 4 samt ejendommen Bredgade 52. I 1996 er der opført et enfamiliehus på ejendommen Visselbjergvej 4 med et boligareal på 216 m² samt en garage på 42 m².

2.04

Ifølge aftale med Ribe Amt blev der meddelt landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehuset. En forudsætning herfor var, at ejendommen blev omfattet af kommuneplanen i forbindelse med den igangværende revision. Kommuneplanen blev endelig vedtaget af Byrådet den 2. september 1997.

Formålet med denne lokalplan er derfor at bringe områdets anvendelsesbestemmelser i overensstemmelse med kommuneplanen.

2.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.06

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det af planen omfattede landzone areal til byzone.

Vandforsyning

Området er beliggende i forsyningsområdet for Varde Kommunes vandværk.

Spildevand

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Varmeforsyning

Området er beliggende i fjernvarmeforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra henholdsvis Bredgade og Visselbjergvej. Også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Støjbeskyttelse m.m.

I henhold til Regionplanforslag for Ribe Amt 2008, § 26, vedrørende støjbeskyttelse skal støjområder i kommuneplanen afgrænses, som angivet i nedenstående tabel.

Støjgrænseværdier for og arealanvendelse indenfor støjområder, jf. regionplan 2008, § 26.

Type af støjende virksomhed	Støjsolinie, der afgrænser støjområde, hvor der normalt ikke bør etableres åben og lav boligbebyggelse . 1)
Jernbaner	60 dB, (A), Laeq, 24 h
Veje 2)	55 dB, (A), Laeq, 24 h
Industri- og håndværksområder (type H, I, F og B)	35 dB, (A), Laeq, ½ h

- 1) Medmindre det efter en støjeregning kan godtgøres, at man ved anvendelse af støjdæmpende foranstaltninger vil kunne respektere grænseværdierne for den støjfølsomme arealanvendelse.
- 2) I tilfælde, hvor der alene er tale om udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom arealanvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, forudsat at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

RETSVIRKNINGER

2.07

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.

LOKALPLAN NR. L 107 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGFORMÅL VED VISSSELBJERG-
VEJ I ALSLEV BY.

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994
med senere ændringer) fastsættes herved føl-
gende bestemmelser for det i § 2 nævnte om-
råde.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanens formål er:

- at overføre det af lokalplanen omfattede areal fra landzone til byzone.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS2.01

Lokalplanens afgrænsning fremgår af vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre. 11 bq og 11 f, Alslev by, Alslev.

2.02

Med den offentlige bekendtgørelse af Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det areal der er beliggende i landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE3.01

Området må anvendes til:

- boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse.

3.02

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan løses på egen grund.

§ 4 Udstykning4.01

Yderligere udstykning må ikke finde sted bortset fra mindre skelreguleringer m.v.

**§ 5 Vej-, parkerings- og bygge-
linieforhold**5.01

Ejendomme indenfor lokalplanens afgrænsning skal vejbetjenes fra Bredgade og Visselbjergvej.

5.02

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. ejendom incl. garage/carport.

5.03

Langs Visselbjergvej pålægges der en bygge-
linie på 10 m fra vejmidte.

§ 6 Bebyggelsens omfang6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

6.02

Bebyggelse må opføres i 1-1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

**§ 7 Bebyggelsens ydre frem-
træden**7.01

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur eller vandskuret/pudset mur, der kalkes, males eller indfarves.

7.02

Ydervægge, hvori der indgår træ, skal behandles med dækkende maling i jordfarver.

7.03

Tage skal have en taghældning mellem 25-50 grader. Dog kan tage på garager og carporte udføres med mindre taghældning.

7.04

Tage dækkes med skifer, tegl, cementtagsten, bølgeeternit eller listepapdækning.

7.05

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER8.01

Hegn må i naboskel og langs vejskel kun etableres som levende hegn.

8.02

Eventuel hæk mod Visselbjergvej skal plantes 40 cm indenfor skel.

8.03

Ejendommenes ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsareal, have og parkering.

§ 9 STØJBESTEMMELSER

(1) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" samt Regionplannens retningslinier for støjbeskyttelse.

9.01

Bebyggelse skal udformes således, at indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) og for udendørs opholdsarealer må det beregnede ækvivalente støjniveau ikke overstige 55 dB(A). (1)

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE10.01

Boligen skal tilsluttes Varde Kommunes Fjernvarmeforsyning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 1. juni 1999.

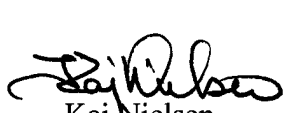
P.b.v.

 / 
Kaj Nielsen / Søren Lund Hansen
Borgmester / Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nre. 11 bq og 11 f, Alslev By, Alslev

Varde Byråd, den 7. september 1999

P.b.v.

 / 
Kaj Nielsen / Søren Lund Hansen
Borgmester / Kommunaldirektør

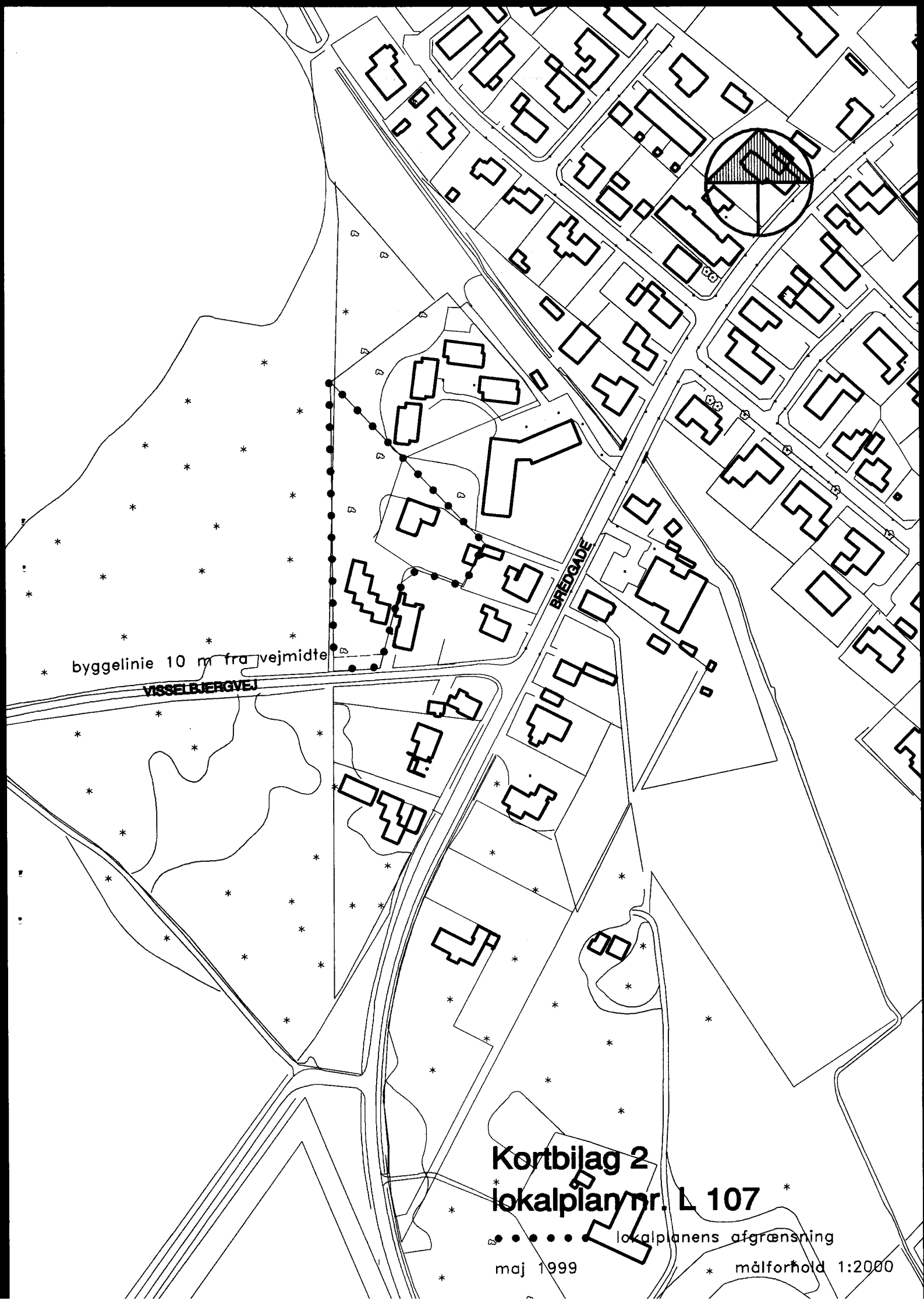


Kortbilag 1 lokalplan nr. L 107



maj 1999

..... lokalplanens afgrænsning
 areal, der overføres til byzone
 målforshold 1:2000



Kortbilag 2
lokalplan nr. L 107

..... lokalplanens afgrænsning

maj 1999

målforhold 1:2000

*** * ***

Side: 15

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

G 14

Påtegning på byrde

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

Ejendomsejer: Søren Peter Bjerre

Lyst første gang den: 22.09.1999 under nr. 530827

Senest ændret den : 22.09.1999 under nr. 530827

Lyst på 11 bq og 11 f Alslev by, Alslev.

Retten i Varde den 23.09.1999



Ruth Olesen