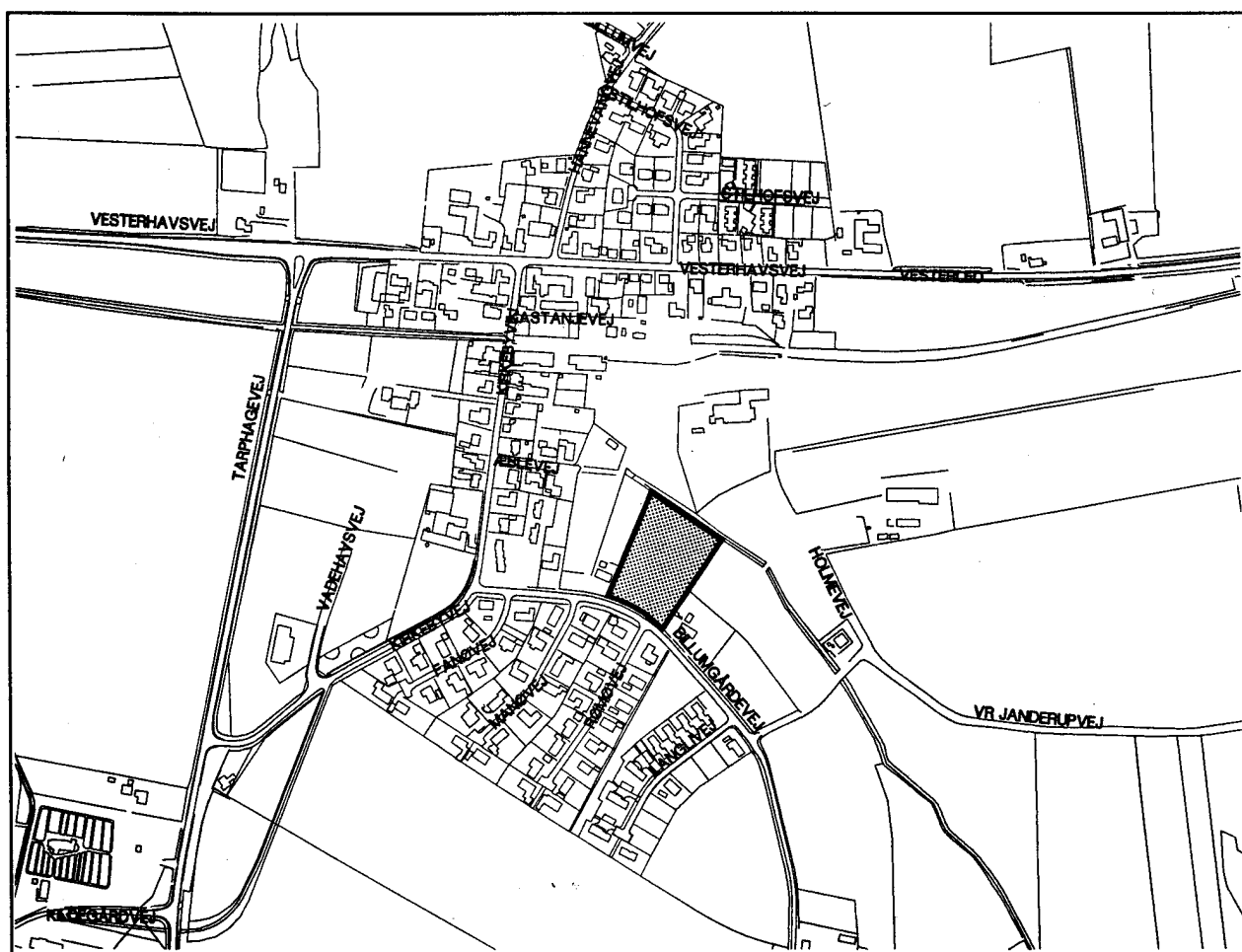




Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 206

**for et område til boligformål nord
for Billumgårdevej i Billum by**



Anmelder: VARDE KOMMUNE

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

STEMPELMÆRKE
RETTE I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 619946

27.05.97 09:30

0000700.00

450095 SM 01

VARDE KOMMUNE - LOKALPLAN NR. L 206
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL NORD
FOR BILLUMGÅRDEVEJ I BILLUM

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	INDLEDNING	
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	4
2.02	Formål	4
2.03	Området i dag	4
2.04	Fremtidige forhold	4
3.01	Lokalplanens forhold til kommune- planen	4
3.02	Rammebestemmelser	5
3.03	Lokalplanens forhold til den øv- rige planlægning	5
3.04	Lokalplanens retsvirkninger	6
3.05	Lokalplanens midlertidige rets- virkninger.....	7
III	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1.00	Lokalplanens formål	9
§ 2.00	Områdets afgrænsning og zonestatus .	9
§ 3.00	Områdets opdeling og anvendelse	9
§ 4.00	Udstykning	10
§ 5.00	Vej og sti	10
§ 6.00	Bebyggelsens omfang og placering ...	11
§ 7.00	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8.00	Ubebyggede arealer og beplantning ..	12
§ 9.00	Forudsætning for ibrugtag- ning af ny bebyggelse	12
§10.00	Tilladelse fra andre myndigheder ...	13
	VEDTAGELSESPÅTEGNING	
IV	KORTBILAG	
	Kortbilag nr. 1: Matrikelkort	1:4000
	Kortbilag nr. 2: Udstykningsplan	1:2500

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af
Landinspektørgården i Varde.
Grundmateriale: 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 planlægningen af deres omgivelser*).

*) Se i øvrigt lov om planlægning, §§ 24, 26 og 27 om offentlighedens medvirken.

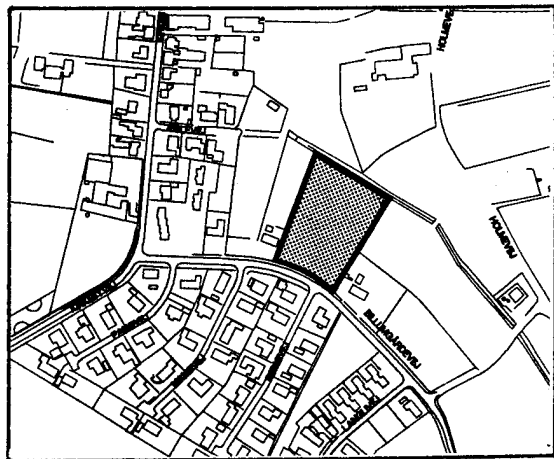
Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 8 uger fra offentliggørelsen.

Hvis der ikke fremsættes indsigelser inden for denne tidsfrist, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart; i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

Byrådet kan foretage ændringer af de oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne be-rører 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**FORMÅL****OMRÅDET I DAG****FREMTIDIGE FORHOLD****LOKALPLANENS FORHOLD
TIL KOMMUNEPLANEN****2.01**

Ejerne af matr.nr. 9f Billum By, Billum, har ønsket mulighed for at kunne udstykke og bygge på arealet.

2.02

Formålet med lokalplanen er, at åbne mulighed for at kunne bygge nye boliger på matr.nr. 9f Billum By, Billum, at inddrage arealet i byzone.

2.03

Lokalplanen omfatter ca. 0.8 ha i tilknytning til Billum By. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 9f Billum By, Billum, samt alle parceller, der efter d. 4. feb. 1997 udstykkes fra nævnte ejendom. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres ovennævnte ejendom fra landzone til byzone.

2.04

Lokalplanen giver mulighed for at udbygge området med boliger.

3.01

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området. På denne baggrund har byrådet besluttet at udarbejde tillæg nr. 27 til kommuneplanen, hvorfor lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af godkendelse af kommuneplantillæg nr. 27.

RAMMEBESTEMMELSER

Tillæg nr. 27 til "Kommuneplan 1987-1996, Varde kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 02

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

Enkeltområde nr. 02 83

Områdets status pr. 1.10.1996.	Det åbne land. (Landzone).
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål.
b. Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	For åben-lav bebyggelse max. 25 for den enkelte ejendom. For tæt-lav bebyggelse max. 30 for den enkelte ejendom.
d. Max. etagesantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1½ etage.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Bepantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	De i hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesse beskyttes i videst muligt omfang.
i. Andet.	Arealet overføres til byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**3.02**

Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelse fra landbrugsformål til boligformål, jf. hosstående rammebestemmelser.

3.03**Lokalplaner.**

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Lokalplanområdet overføres ved lokalplanens godkendelse fra landzone til byzone.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil zonemyndigheden overgå til Varde Byråd.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet, som hører ind under Billum Vandværk.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning. Opvarmning sker med Naturgas.

Spildevand.

Lokalplanområdet er ikke udlagt som kloakopland til Varde Rensningsanlæg i den gældende spildevandsplan for Varde Kommune.

Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunevej nr. 151, Billumgårdevej.

RETSVIRKNINGER**3.04**

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 lov om planlægning § 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. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendt-gørelse nr. 441 af 26. september 1985).

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 206

FOR ET OMRÅDE

TIL BOLIGFORMÅL

NORD FOR

BILLUMGÅRDEVEJ I BILLUM.

I henhold til lov om planlægning,
lov nr. 746 af 16. aug. 1994,
fastsættes her ved følgende
bestemmelser for det i § 2 nævnte
område.

§ 1.0. LOKALPLANENS FORMÅL1.1

- at overføre området fra landzone til byzone,
- at sikre mulighed for opførelse af nye boliger,
- at sikre, at der stedse bevares beplantning i områdets øst- og vestske.

§ 2.0. LOKALPLANOMRÅDETS
AFGRÆNSNING OG
ZONESTATUS2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matr.nr. 9f Billum By, Billum, samt alle parceller der efter d. 4.2.1997 udstykkes herfra.

2.02

Området er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige godkendelse.

§ 3.00 OMRÅDETS OPDELING
OG ANVENDELSE3.01

Lokalplanen inddrager arealet til boligområde.
Området må kun anvendes til boligformål.
Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
Byrådet kan tillade, at der på ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lign.) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendomme må ikke iøvrigt benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4.0 Udstykning

4.01

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5.0 Veje og stier

5.01

Der udlægges areal til ny vej og sti, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

5.02

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2. Endvidere pålægges fri oversigt, som vist på kortbilag nr. 2.

5.03

Der kan ikke tillades overkørsler og/eller overgange fra grundene langs Billum-gårdevej direkte til denne.

Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom. Overkørsel må ikke placeres i oversigtsarealet.

5.04

Langs veje og sti pålægges bygge-linier som nedenfor anført og vist på kortbilag 2.

Langs Billumgårdevej udlægges bygge-linie 12,50 m fra vejmidte. Langs udstyknings-vejen udlægges bygge-linie 5,00 m fra vejskel. Langs sti udlægges bygge-linie 2,50 m fra stiskel, idet garager, udhuse og lignende mindre bygninger dog kan opføres i en afstand af 1,0 m fra stiskel. Ud for vendeplads tillades opførelse af bebyggelse indtil 2,50 m fra vejskel.

Garager og carporte skal dog holdes 5 m fra vejskel. Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.05

Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver beboelse. Er der garageareal til en eller flere biler, nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver beboelse.

På arealet mellem vejskel og byggelinie må henstilling af campingvogne ikke finde sted.

§ 6.0 BEBYGGELSENS

OMFANG OG PLACERING

6.01

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.02

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

6.03

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

6.04

Beboelseshusenes tage skal som hovedregel være symmetriske og have en hældning mellem 25° og 50° i forhold til det vandrette plan.

6.05

Udstyres tage med valm, er de skrå tagflader over gavlene undtaget ovennævnte bestemmelser.

6.06

Der må ikke etableres nogen form for udendørs antenner.

§ 7.0 BEBYGGELSENS

YDRE FREMTREDEN

7.01

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

7.02

Alle frie sider på beboelseshusene skal udføres som blank mur af

teglsten, dog vil der efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå elementer af træ eller lignende heri.

7.03

Mindre bygninger såsom garager og udhuse kan opføres af teglsten eller af træ.

7.04

Tag på beboelsesbygning skal tækkes med tegl, cementtagsten, af en af byrådet godkendt type, gennemfarvede skifer eller bølgeeternitplader svarende til Dansk Eternitfabriks type B 7.

Bølgeeternitplader må ikke anvendes på vinkelbyggede huse med grater og huse med afvalmede tagkonstruktioner. Øvrige bygningers tage udføres med samme materiale som beboelsesbygningen eller som builtup.

§ 8.0 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

8.01

Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn bestående fortrinsvis af egnstypiske løvtræer og buske.

Hegn, der plantes mod vej og sti, skal plantes 0.40 m indenfor skel. Der skal stedse forefindes levende hegn i områdets øst- og vestskel.

8.02

Beplantningsbælter udlægges i et omfang og i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

§ 9.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kommunale vand- og kloakforsyning. Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmekforsyning i form af naturgas.

Boligbebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgas har fundet sted.

9.02

Før ny bebyggelse tages i brug i udstykningsområdet, skal der foreligge godkendt projekt for områdets byggemodning.

9.03

Der skal efter lov om planlægnings almindelige bestemmelser fremsendes ansøgning til Varde Kommune i hvert enkelt tilfælde, inden byggeriet påbegyndes.

§ 10.0 TILLADELSR FRA ANDRE MYNDIGHEDER10.0

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:
landbrugsministeriet angående ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 9f Billum by, Billum.

§ 11.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde Byråd, d. 4. februar 1997.

P. b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på ejendommen, matr.nr. 9f Billum By, Billum, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 4. feb. 1997, udstykkes fra nævnte ejendom.

Varde Byråd, d. 6. maj 1997

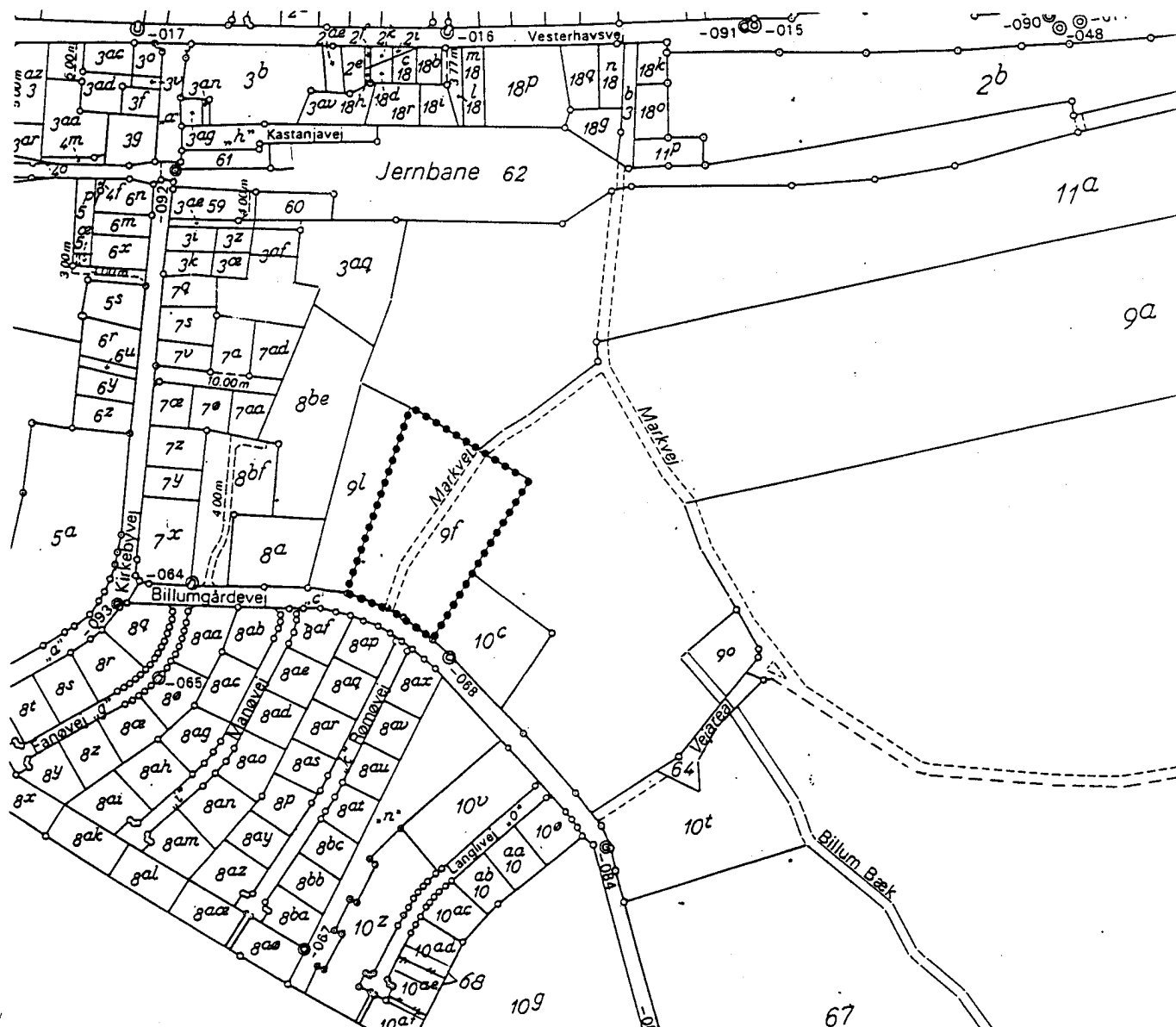
P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

Lokalplanens afgrænsning

Justitsministeriets genpartipapir.



KORTBILAG 1

Lokalplan nr. L 206

Oversigtskort med matrikelgrænser

Matr. nr. 9^f Billum by, Billum

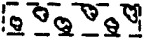
Varde kommune.

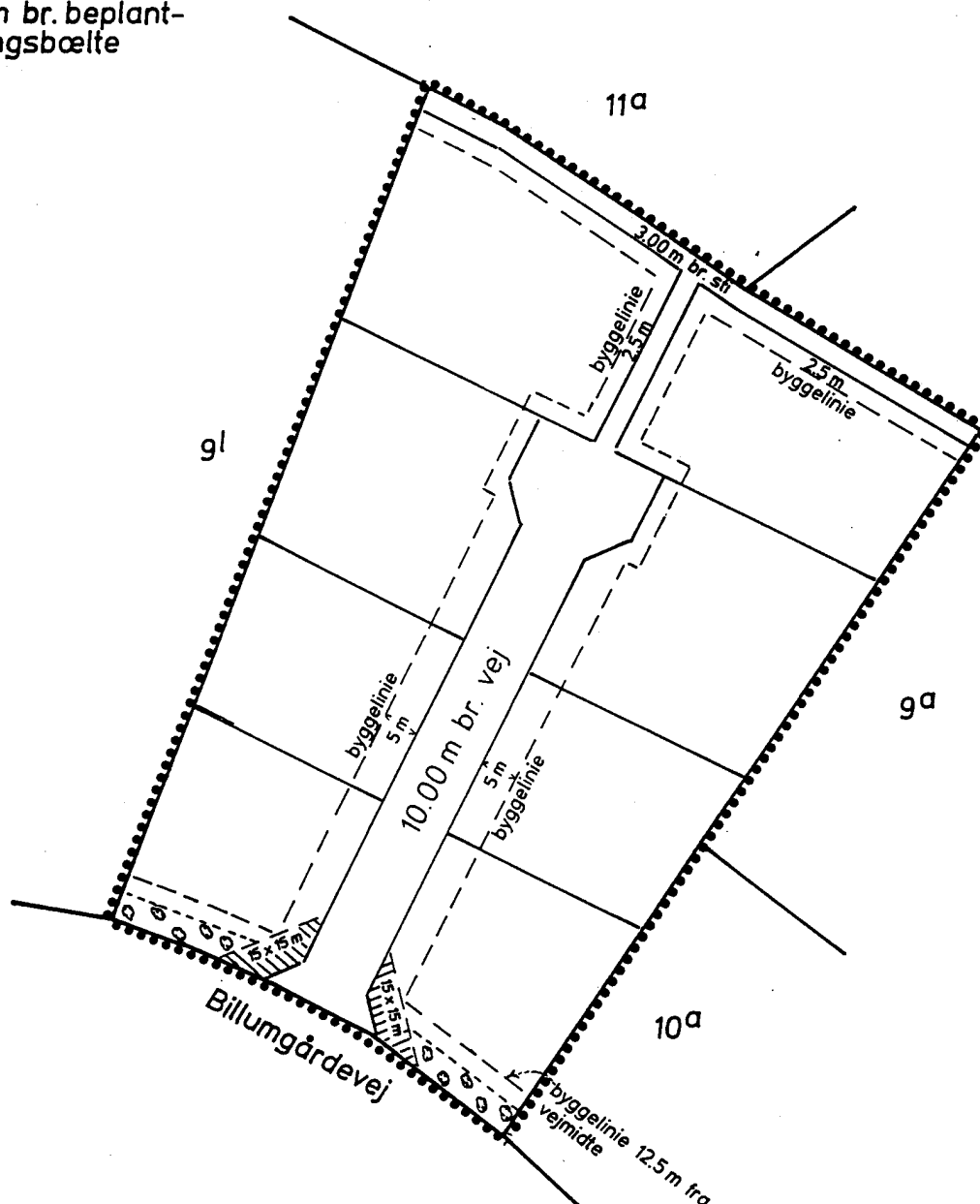
Udfærdiget i nov. 1996.

Mogens Vase Rasmussen
Landinspektør

Målforshold 1:4000

j. nr. 10876-0/1996 jk

- Lokalplanens afgrænsning
- Byggelinie
-  Oversigtsareal
-  4 m br. beplantningsbælte



KORTBILAG 2

Lokalplan nr. L 206

Udstykningsplan

Matr. nr. 9^f Billum by, Billum
Varde kommune.

Udfærdiget i nov. 1996.

Nogens Værre Rand

Landinspektør

Målforhold ca. 1:1000

j. nr. 10876-0/1996

jk