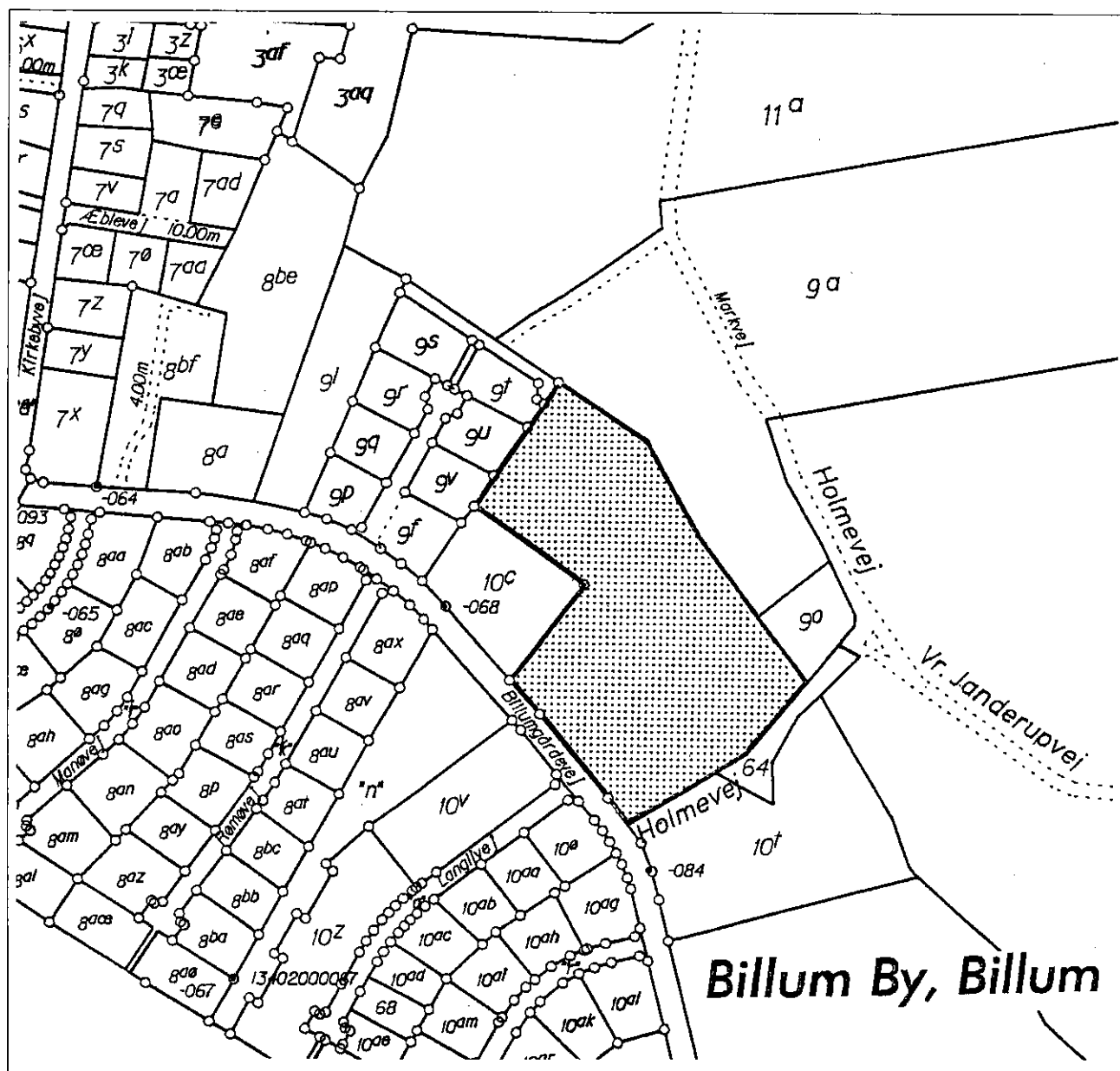


LOKALPLAN

L210

for et område til boligformål ved Billumgårdsvej/
Holmevej i Billum by



Varde Kommune

Plan- og serviceafdelingen

februar 2000

Anmelders:

VARDE KOMMUNE

De tekniske afdelinger
Bytoften 2 - 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

STEMPELMÆRKE
RET TEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

Q 352107

13.10.00 10:09
0001400.00
46538 97 01

VARDE KOMMUNE**LOKALPLAN NR. L 210**

**FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED
BILLUMGÅRDEVEJ/HOLMEVEJ I BILLUM BY.**

INDHOLDSFORTEGNELSE**I REDEGØRELSE**

2.01	Baggrund	3
2.02	Formål	3
2.03	Områdets beliggenhed	3
2.04	Fremtidige forhold	3
2.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	3
2.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
2.07	Rammebestemmelser	4
2.08	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	5
2.09	Retsvirkninger	6

II LOKALPLAN

§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	8
§ 3	Områdets opdeling og anvendelse	8
§ 4	Udstykning	9
§ 5	Veje og stier	9
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8	Ubebyggede arealer og beplantning	12
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 10	Tilladelser fra andre myndigheder	13
§ 11	Grundejerforening	13

VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
-----------------------------	----

III KORTBILAG

Kortbilag 1 Matrikelkort 1:2000

Kortbilag 2 Udstykningsplan m.v. 1:1000

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Landin-
spektørgården, Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde.

BAGGRUND

2.01

Med baggrund i at ejeren af matr.nr. 9a Billum By, Billum, ønsker at udstykke nævnte areal til boligbebyggelse, er denne lokalplan udarbejdet.

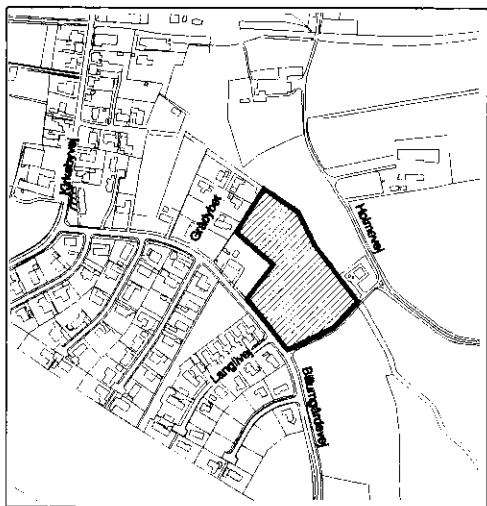
FORMÅL

2.02

Lokalplanen har følgende formål:

- * at tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af åben-lav/tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende fællesanlæg og rekreative områder.
- * at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med henblik på at skabe et harmonisk og spændende boligområde.
- * at inddrage arealet i byzone.

OMRÅDETS BELIGGENHED



2.03

Lokalplanen omfatter et ca. 1,8 ha stort areal, beliggende ved Billumgårdevej/Holmevej i Billum by som vist på kortskitsen.

FREMTIDIGE FORHOLD

2.04

Lokalplanen giver mulighed for at udbygge området med boliger.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

2.05

Værdifuldt landskabsområde:

Lokalplanens område er beliggende inden for det i Regionplanen angivne værdifuldt landskabsområde.

Dette er ikke til hinder for at området kan anvendes til boligformål.

Kystnærhedszoner:

Lokalplanens område er beliggende indenfor kystnærhedszonens afgrænsning i Regionplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

RAMMEBESTEMMELSER

Tillæg nr. 8 til

"Kommuneplan 1998-2009, Varde kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 02

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

Enkeltområde nr. 02 B4

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. etageantal Max. bygningshøjde.	Max. 1½ etage
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	De i 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 overføres til byzone gennem lokalplanlægning.

2.06

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området.

På denne baggrund har byrådet besluttet at udarbejde tillæg nr. 8 til kommuneplanen. Lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af godkendelse af kommuneplantillæg nr. 8.

2.07

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

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
DEN ØVRIGE PLANLÆGNING****2.08****Lokalplaner.**

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

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Lokalplanområdet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse 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 skal ske 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 Billumgårdevej.

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 er ophævet.

Vandløb (Billum bæk).

Indenfor lokalplanens afgrænsning mod nordøst vil der på et 10 m bredt bælte langs Billum bæk blive tinglyst servitutstiftende bestemmelser om forbud mod brug af gødning og sprøjtemidler.

RETSVIRKNINGER

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.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 210
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
VED BILLUMGÅRDEVEJ/HOLMEVEJ
I BILLUM BY.

I henhold til lov om planlægning, (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.00 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- * at overføre området fra landzone til byzone,
- * at sikre mulighed for opførelse af boliger som åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- * at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

**§ 2.00 LOKALPLANOMRÅDETS
AFGRÆNSNING OG
ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter del af matr.nr. 9a Billum By, Billum, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 7. marts 2000 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.02

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

**§ 3.00 OMRÅDETS OPDELING
OG ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen inddrager arealet til boligformål.

Delområde 1:

Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Delområde 2:

Indenfor området åbnes der mulighed for tæt/lav bebyggelse.

3.02

Det tillades, at der på ejendommene 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 drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom 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.

§ 4.00 UDSTYKNING

4.01

Område 1:

Ingen grunde må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

Område 2:

Ingen grunde må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 400 m² til kædehuse, rækkehuse og lignende.

En del af det fastsatte mindstegrundareal kan tillades udlagt som fællesareal for områdets beboere.

4.02

I delområde 1 må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Yderligere udstykning må ikke finde sted. Mindre skelreguleringer kan tillades efter forudgående godkendelse.

§ 5.00 VEJE OG STIER

5.01

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

5.02

Ved vejtilslutning til Billumgårdevej etableres der en hastighedsdæmpende foranstaltning. Ved vejtilslutningen skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2.

5.03

Der kan ikke tillades overkørsler og/eller overgange fra grundene langs Billumgårdevej og Holmevej direkte til disse veje.

Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom.

5.04

Langs veje og sti pålægges byggelinier som nedenfor anført og vist på kortbilag nr. 2.

Langs Billumgårdevej udlægges byggelinie 12.50 m fra vejmidte.

Langs udstykningsvejen udlægges byggelinie 5.00 m fra vejskel.

Langs sti udlægges byggelinie 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 vendepladsen tillades opførelse af boligbebyggelse i 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 henstillen af campingvogne/fritidsbåde ikke finde sted.

§ 6.00 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 30. Ejendommens andel af fælles friarealer må medregnes.

6.02

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, dog må bebyggelsen grænsende mod Grådybet kun opføres i en etage.

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 udføres med 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.

§ 7.00 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

7.02

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

7.03

Ydervægge må endvidere opføres i trækonstruktion i fuld facadehøjde med støbt sokkel og med et udseende, der ikke minder om sommerhusbebyggelse.

Såfremt ydervægge malerbehandles skal dette foretages med jordfarver.

7.04

Tage på beboelsesbygninger skal tækkes med tegl, cementtagsten, gennemfarvede skifer eller bølgeeternitplader. 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.

§ 8.00 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.

I naboskel tillades dog opstilling af fast hegn i træ hvis der kan opnås enighed herom naboerne imellem.

8.02

Beplantningsbælter etableres i et omfang og i princippet som angivet på kortbilag nr. 2 efter en forudgående godkendt plan.

8.03

Langs nordvestskellet i delområde 2 etableres et 4 m bredt beplantningsbælte i en udstrækning, der fremgår af kortbilag nr. 2.

8.04

Eksisterende levende hegn i skel mellem delområde 2 og matr. nr. 10 c Billum by, Billum bevares i dets fulde udstrækning.

8.05

Langs nordvestskellet i delområde 1 og grænsende mod matr. nr. 10 c Billum by, Billum etableres et 4 m bredt beplantningsbælte i en udstrækning, der fremgår af kortbilag nr. 2.

§ 9.00 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv naturgas samt vand- og spildevandsforsyning

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

9.02

Før bebyggelse påbegyndes i udstykningsområdet, skal der foreligge projekt for områdets byggemodning.

**§ 10.00 TILLADELSER FRA
ANDRE MYNDIGHEDER****10.01**

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 4, stk. 1, i Landbrugsloven.

§ 11.00 GRUNDEJERFORENING**11.01**

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

11.02

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af grundene er solgt.

11.03

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Varde Byråd, den 7. marts 2000.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 9 a Billum by, Billum.

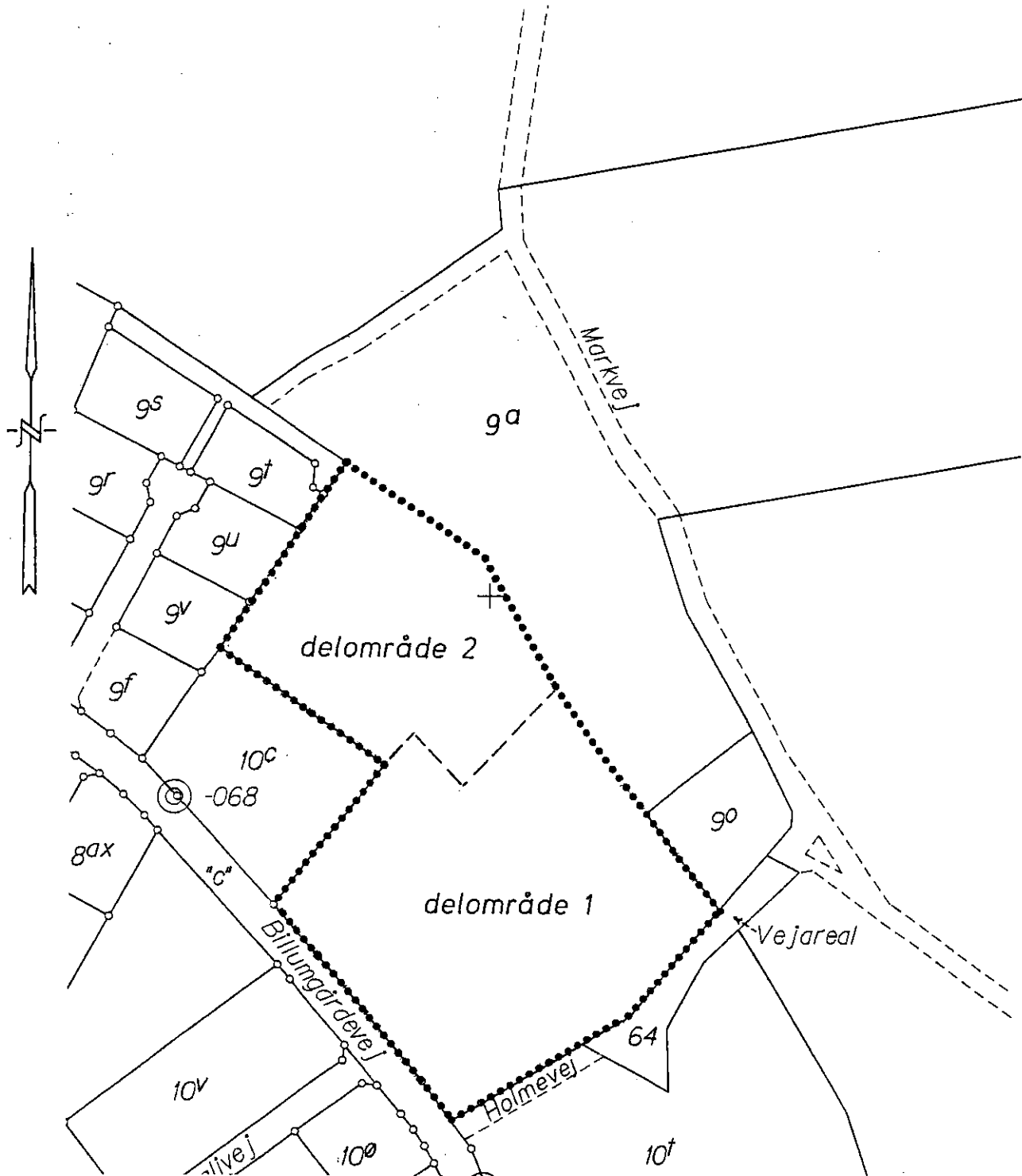
Varde Byråd, den 19. september 2000.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



**Del af
Billum by, Billum**

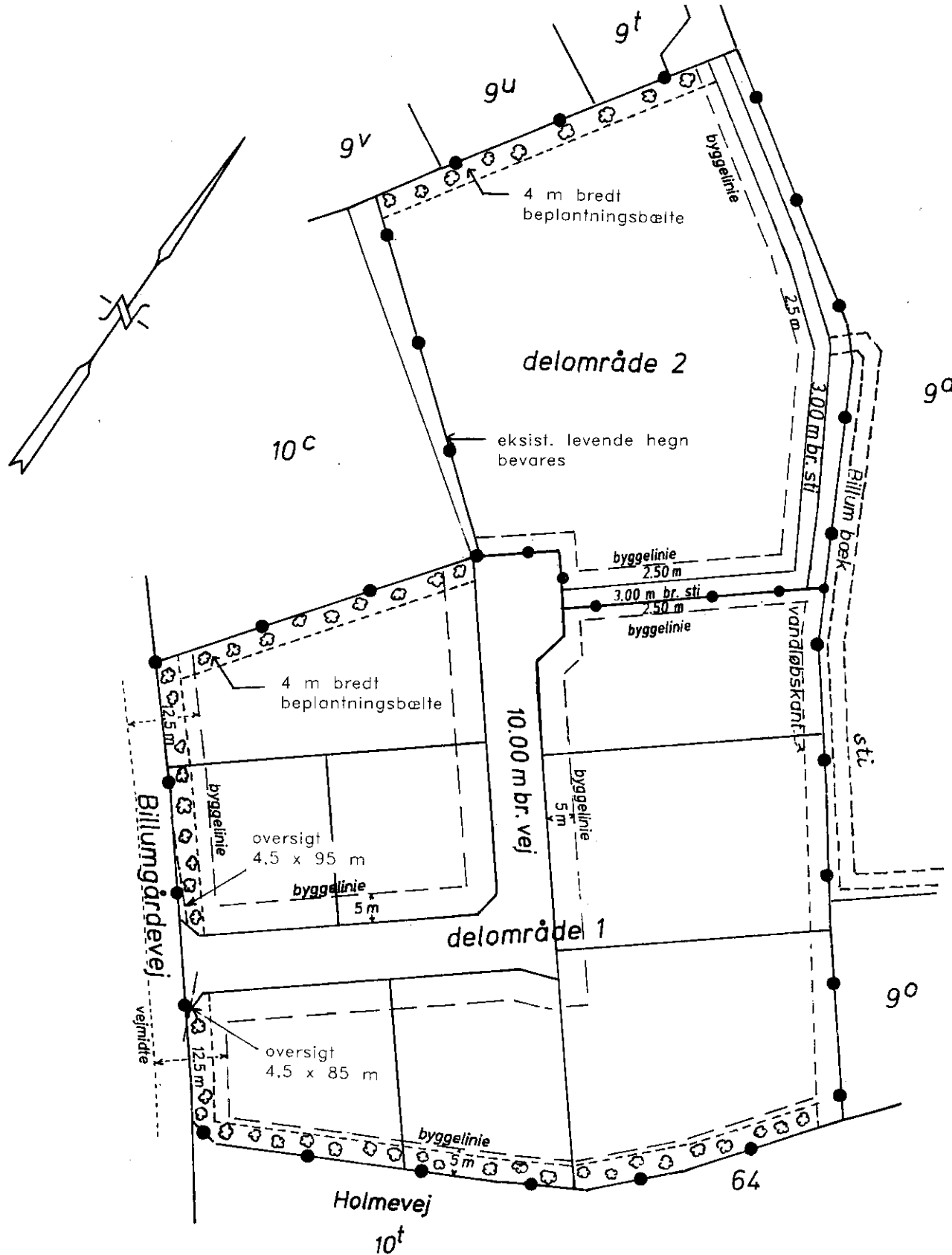
Varde kommune.

Oversigtskort med matrikelgrænser
Udfærdiget i november 1999.

Målforhold 1:2000.

**Kortbilag nr. 1
Lokalplan nr. L 210**

.....Lokalplanens afgrænsning



Del af
Billum by, Billum

Varde kommune.

Udfærdiget i november 1999.

Revideret i september 2000.

Målforhold 1:1000

Kortbilag nr. 2 Lokalplan nr. L 210

- ● Lokalplanens afgrænsning
- • Grænse for delområde
- ⊠ 4m br. beplantningsbælte

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

D 619

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 9 A, Billum By, Billum

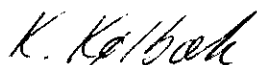
Ejendomsejer: Jørgen Skovgaard Nielsen

Lyst første gang den: 13.10.2000 under nr. 22119

Senest ændret den : 13.10.2000 under nr. 22119

Kort på akten.

Retten i Varde den 13.10.2000



Kirsten Kølbæk