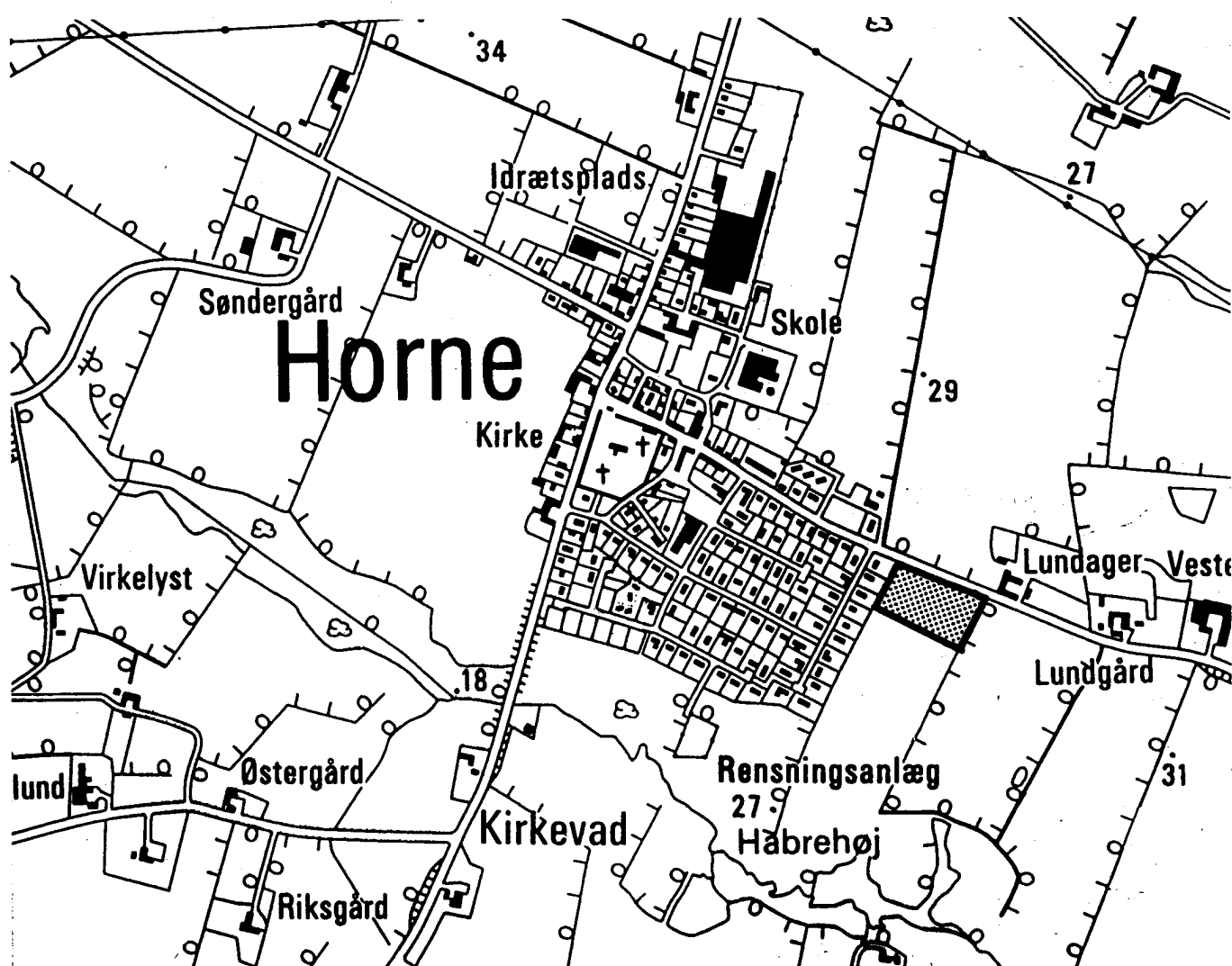




Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L406

**for et område til boligformål
ved Hornelund i Horne by**



Anmelder:

VARDE KOMMUNE

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Kontor 2, 6800 Vardø
Tlf. 79 04 68 00

LOKALPLAN NR. L 406 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED HORNELUND I HORNE BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
H 123122

13.07.93 09:58
0000700.00
265750 SM 01

I INDLEDNING

II REDEGØRELSE

2.01	Baggrund	5
2.02	Formål	5
2.03	Områdets beliggenhed	5
2.04	Området i dag	6
2.05	Fremtidige forhold	6

3.01	Lokalplanens forhold til regionplanen	7
3.02	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
3.03	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
3.04	Retsvirkninger	8

III LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1.00	Lokalplanens formål	13
§ 2.00	Område og zonestatus	13
§ 3.00	Områdets anvendelse	13
§ 4.00	Udstykninger	14
§ 5.00	Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
§ 6.00	Byggelinieforhold og oversigts- arealer	15
§ 7.00	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8.00	Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9.00	Ubebyggede arealer	16
§ 10.00	Beplantning og hegn	16

§ 11.00	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 12.00	Grundejerforening	17

IV VEDTAGELSESPÅTEGNING

V BILAG

Kortbilag nr. 1:	Matrikelkort 1:4000
Kortbilag nr. 2:	Etapeinddeling 1:2000
Kortbilag nr. 3:	Illustrationsplan 1:1000
Bilag nr. 4:	Planudsnit af fordelingsvej 1:2000
Bilag nr. 5:	Planudsnit af sidevej 1:200

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

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. 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 indsigelse, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

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

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.

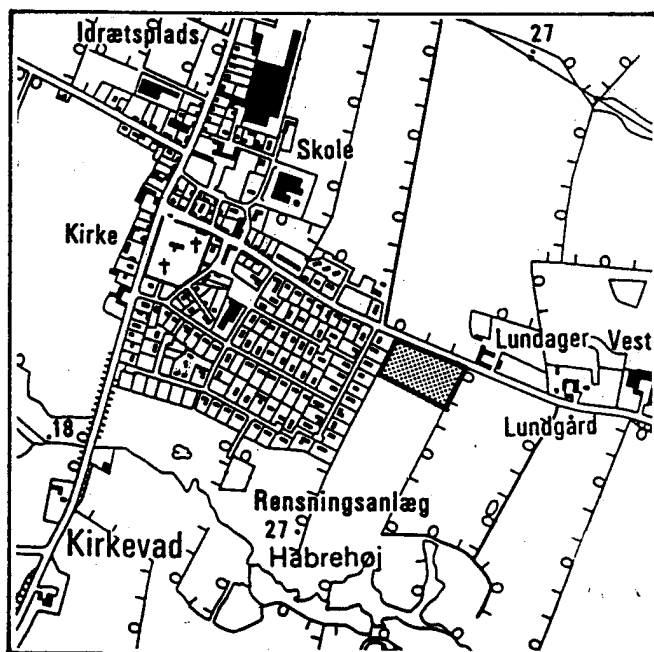
Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt forslag, vil byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

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

FORMÅL

OMRÅDETS BELIGGENHED



2.01

Der er stort set ingen ledige grunde til boligformål i Horne. På denne baggrund ønsker byrådet at færdiggøre planlægningen for 1. etape af det nye boligområde øst for Håbrehøjvej.

2.02

Lokalplanen har følgende formål

- at skabe et boligområde, hvor der bliver mulighed for dels at opføre traditionelle eenfamiliehuse, dels at opføre en klynge af boliger, som har tæt-lav bebyggelse,
- at sikre bilister, cyklister og fodgængere kan færdes trygt på boligvejene.

Herudover skal lokalplanen sikre, at arealer beliggende i landzone overføres til byzone.

2.03

Lokalplanen omfatter et ca. 1,2 ha stort areal beliggende umiddelbart øst for Horne by/Håbrehøjvej og syd for Hornelund, som vist på hosstående kort.

OMRÅDET I DAG

2.04

Området dyrkes i dag landbrugsmæssigt. Mod øst afgrænses området af et levende hegn, mod vest af et eksisterende boligområde.

FREMTIDIGE FORHOLD

2.05

Området planlægges anvendt til både tæt-lavt boligbyggeri, som f.eks. rækkehuse og klyngehuse og åbent-lavt boligbyggeri som parcelhuse.

Mod Homelund etableres et 5 m bredt beplantningsbælte. Området vil blive vejbetjent fra Homelund.

Lokalplanen er et udsnit af et større boligområde, hvor lokalplanen udgør en 1. etape. På længere sigt er det tanken, at området kan udbygges, som vist på langtidsskitsen. Se kortbilag 2.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

3.01

Home er i regionplanen udpeget som lokalcenter af regional betydning. Nævnte lokalcenter er i regionplanen defineret som et mindre bysamfund, som amtsrådet ud fra regional afvejning i særlig grad ønsker tilgodeset med en udvikling, der kan sikre, at det lokale serviceudbud bevares og eventuelt udvides. Lokalplanen er i overensstemmelse med den fastlagte centerstruktur.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

3.02

Varde byråd har den 7. november 1989 endelig vedtaget en kommuneplan for perioden 1987-96.

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse med de fastlagte rammebestemmelser i kommuneplanen. Derimod kan kommunen ikke vedtage en lokalplan, som indeholder bestemmelser udover de i kommuneplanen fastlagte. I så fald kræves udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

3.03

Lokalplaner.

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

Byplanvedtægter.

Området er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vil med lokalplanen blive overført til byzone.

Spildevandsplan.

Området er omfattet af Varde kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunes forsyningsafdeling.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet forudsættes naturgasforsynet i henhold til Varde kommunes delvarmeplan.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vil være vejbetjent fra Homelund også efter vedtagelsen af lokalplanen.

RETSVIRKNINGER3.04

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksi-

sterende 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 (lovbekendtgørelse nr. 44 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 406

for et område til boligformål ved Horne-
lund i Horne by.

I henhold til lov om planlægning, lov nr.
388 af 6. juni 1991, fastsættes herved
følgende bestemmelser for det i § 2 nævn-
te område.

§ 1.00 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål

- at skabe et boligområde, hvor der bliver mulighed for del at opføre traditionelle eenfamiliehuse, dels at opføre en klynge af boliger, som tæt-lav bebyggelse,
- at sikre en udformning af områdets vej og stier under hensyntagen til de svage trafikanter,
- at overføre det af lokalplanen omfattede område fra landzone til byzone.

§ 2.00 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortet (jfr. kortbilag nr. I) og omfatter del af matr.nr. 5^b Hornelund og Rotbøl byer, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 23. marts 1993 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.02

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under § 2 stk. 2.01 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3.00 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Området må kun anvendes til boligformål.

3.02

Indenfor lokalplanområdet må der opføres tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

3.03

Der må opføres eller indrettes bebyggelse

til fællesfaciliteter for boligområdet.

§ 4.00 UDS TYKNINGER

4.01

Ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² til fritliggende parcelhuse og 400 m² til kædehuse, rækkehuse eller lignende. En del af det fastsatte mindstegrundareal kan af byrådet tillades udlagt som et eller flere samlede fællesarealer for områdets beboere.

§ 5.00 VEJ- OG STIFORHOLD

5.01

Området vejbetjenes fra Hornelund.

5.02

Fordelingsvejen a-d udlægges med en bredde på 10 m, som vist på kortbilag nr. 2, og udformet som angivet på bilag nr. 4.

5.03

Der reserveres areal til sidevej i 8 m bredde, som vist på kortbilag nr. 2, og udformet som angivet på bilag nr. 5.

Såfremt ejendommen, som den enkelte ejendom skal give adgang til, er sammenlagt med tilgrænsende ejendom med vejadgang, ophæves arealreservationen.

5.04

Der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i princippet, som vist på kortbilag nr. 3.

5.05

Der reserveres areal til stier i 2 m bred-

§ 6.00 BYGGELINIEFORHOLD OG OVERSIGTSAREALER

§ 7.00 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

de, som vist på kortbilag nr. 2.

6.01

Langs Hornelund pålægges der byggelinie i en afstand af 12,5 m fra vejmidte.

6.02

Langs fordelingsvej a-d pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Langs alle øvrige veje og stier indenfor lokalplanområdet pålægges en byggelinie på 2 m fra vejskel.

6.02

Ved fordelingsvejen a-d's sammenslutning til Hornelund pålægges det på kortbilag nr. 2 viste oversigtsareal på 10x90 m ¹⁾.

7.01

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Ejendommens andel af fælles friarealer må medregnes.

7.02

Intet punkt af en bygning må være hævet mere end 8,5 m over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan.

¹⁾ Oversigtsarealet udenfor lokalplanens afgrænsning mod øst ved vejtilslutningen mellem Hornelund og fordelingsvej a-d tilvejebringes gennem vejlovgivningens bestemmelser.

7.03

Bygninger må opføres med maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage.

I tagetagen tillades en trempelhøjde på max. 1,0 m.

7.04

Tage skal have en hældning på mindst 25° målt i forhold til det vandrette plan.

§ 8.00 BEBYGGELSENS YDRE FREM-
TRÆDEN8.01

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9.00 UBEBYGGEDE AREALER9.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.02

Ved samlede bebyggelser, som indeholder mere end 8 boliger, skal der etableres fælles opholdsarealer med legeområder i overensstemmelse med bygningsreglementet dog min. 10% af grundarealet.

§ 10.00 BEPLANTNING OG HEGN10.01

Langs Hornelund etableres et 5 m bredt beplantningsbælte, som blandet træ- og buskagtig beplantning.

Beplantningsbæltet projekteres, udføres og vedligeholdes 1 år efter etablering ved kommunens foranstaltning, hvorefter

vedligeholdelse påhviler den enkelte grundejer.

10.02

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

10.03

Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af kommunen godkendt beplantningsplan.

10.04

Langs adgangsvejen etableres en beplantning, som vist på bilag nr. 3. Beplantningen projekteres, udføres og vedligeholdes af kommunen.

§ 11.00 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Boligbebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning til naturgas har fundet sted.

§ 12.00 GRUNDEJERFORENING

12.01

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

12.02

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

12.03

Grundejerforeningen skal forestå drift

og vedligeholdelse af evt. fælles opholds-arealer.

§ 13.00 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 6. april 1993.

P.b.v.

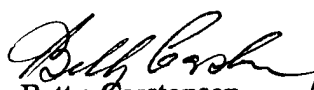

Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på den berørte ejendom matr. nr. 5b Hornelund og Rotbøl byer samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 6. juli 1993 udstykkes fra nævnte ejendom.

Varde byråd den ⁵6. juli 1993.

P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør



KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

LOKALPLAN NR. L 406

DEL AF MATR. NR. 5b HORNELUND OG ROTBØL BYER

————— BYZONEGRÆNSE

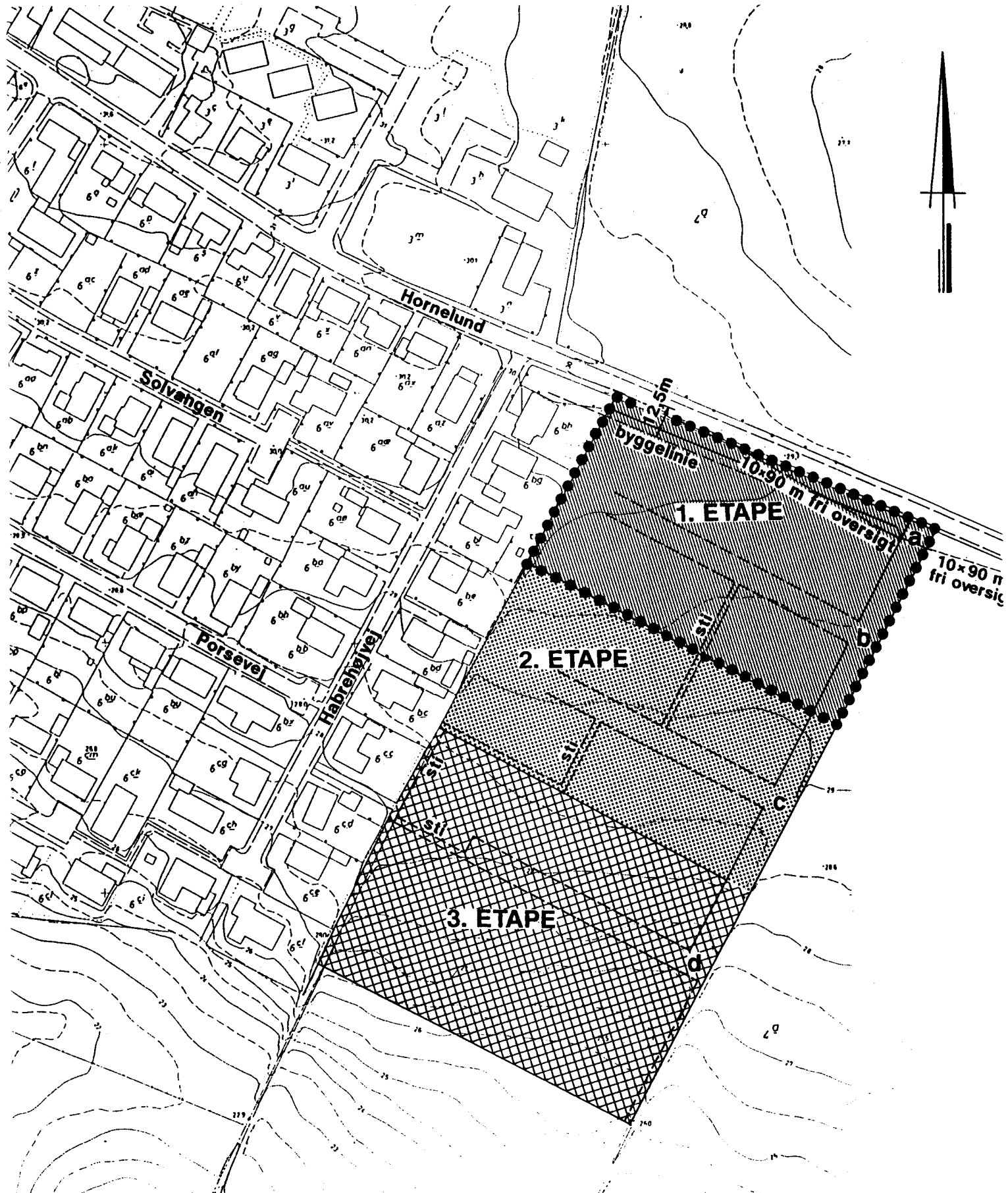
..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 22.03.93 REV.

MÅL 1:4000

HH/IMB

TEKNISK SEKTOR - PLAN- OG SERVICEAFDELINGEN - VARDE - TELF. 79 94 68 00



KORTBILAG NR. 2

ETAPEINDELING

LOKALPLAN NR. L 406

DEL AF MATR. NR. 5b HORNELUND OG ROTBØL BYER

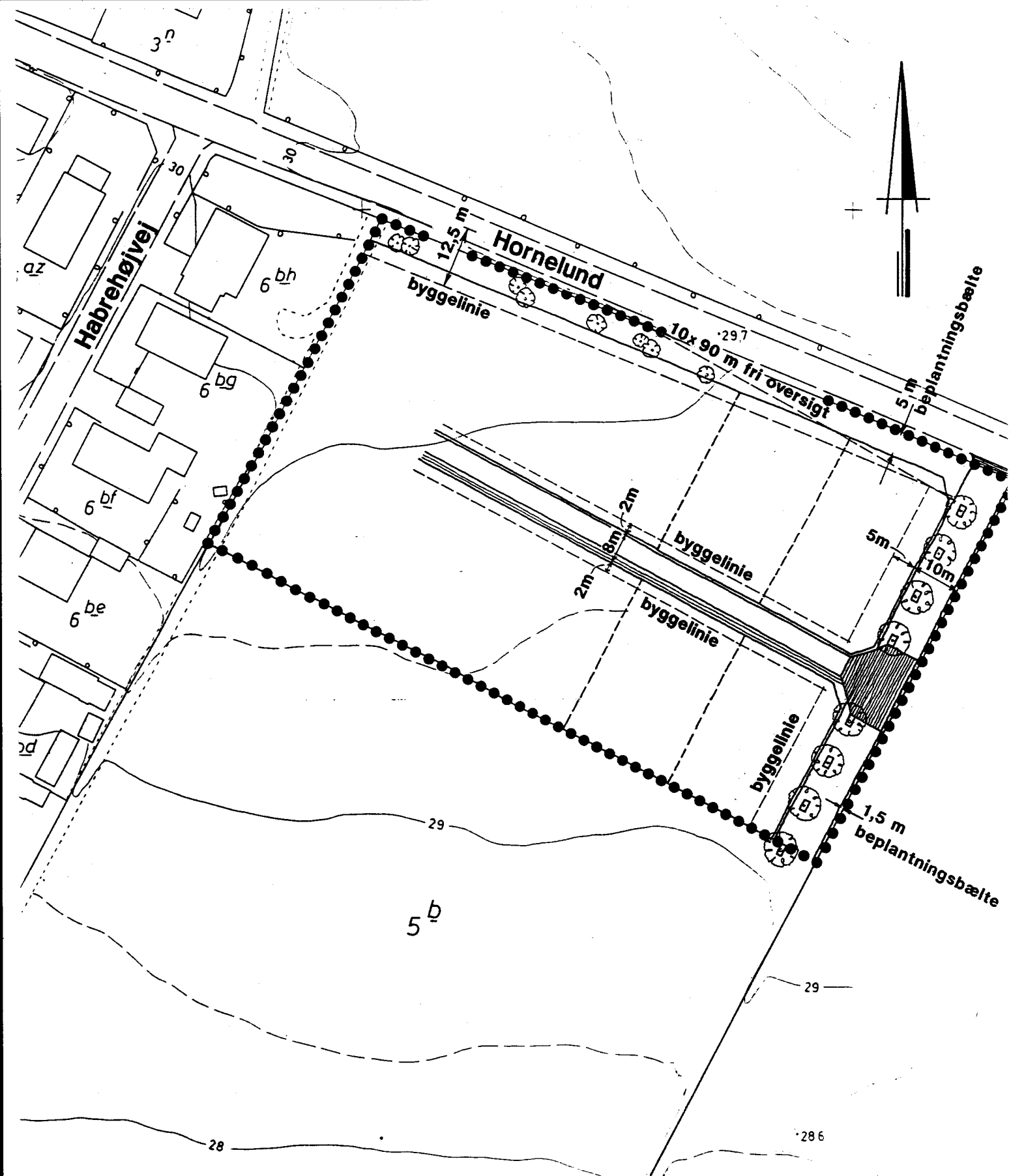
●●●●●●●● LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 22.03.93 REV.

MÅL 1:2000

HH/IMB TEGN.NR. 9278

TEKNISK SEKTOR - PLAN- OG SERVICEAFDELINGEN - VARDE - TELF.79 94 68 00



KORTBILAG NR. 3

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L 406

DEL AF MATR. NR. 5b HORNELUND OG ROTBØL BYER

●●●●●●● LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

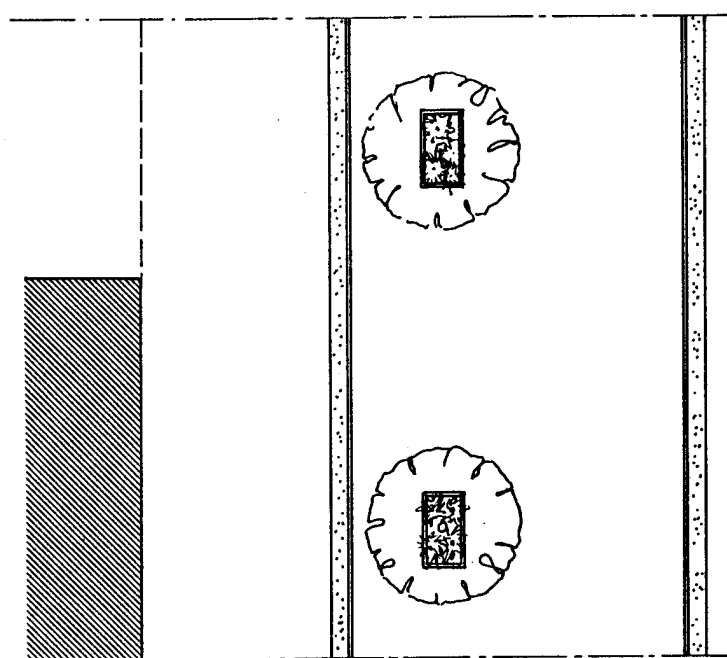
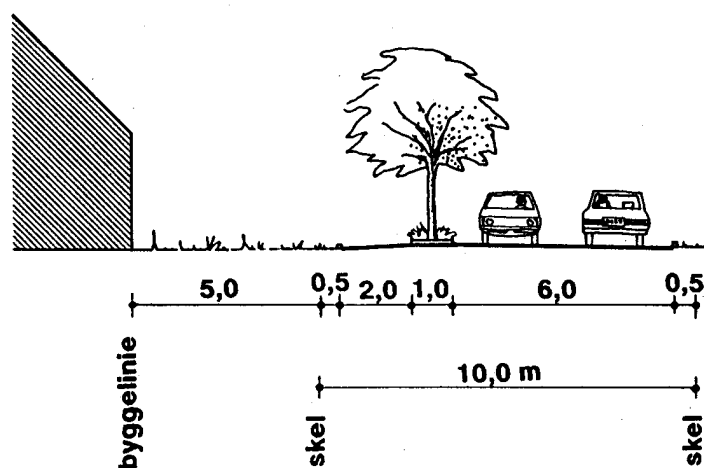
DATO: 22.03.93 REV.

MÅL 1:1000

HH/IMB

TEGN. NR. 9300

TEKNISK SEKTOR - PLAN- OG SERVICEAFDELINGEN - VARDE - TELF. 79 94 68 00



FORDELINGSVEJ

BILAG NR. 4

PLANUDSNIT AF FORDELINGSVEJ

LOKALPLAN NR. L406

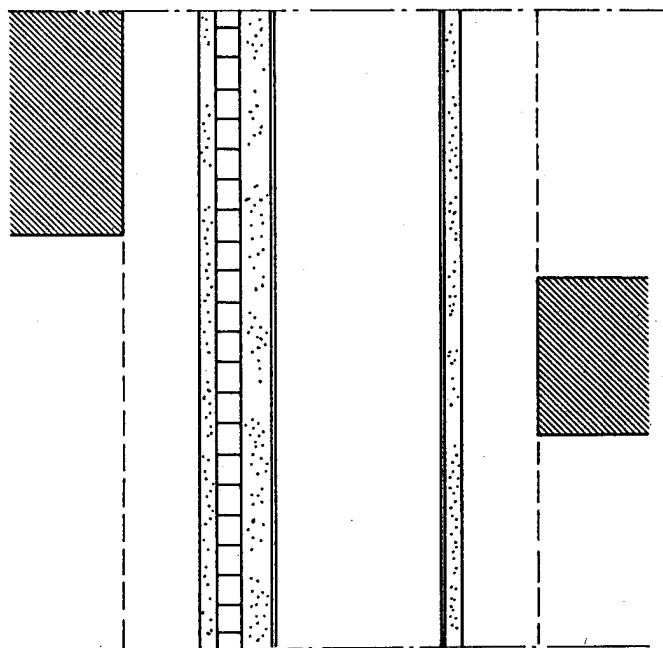
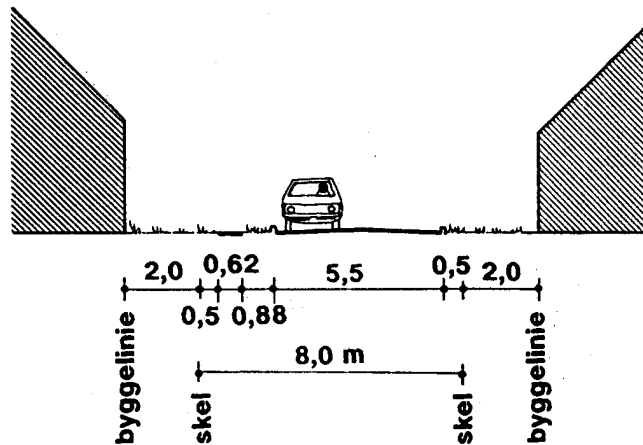
DEL AF MATR. NR. 5b HORNELUND OG ROTBØL BYER

DATO: 22.03.93 REV.

MÅL 1:200

HH /IMB

TEKNISK SEKTOR - PLAN- OG SERVICEAFDELINGEN - VARDE - TELF. 79 94 68 00



SIDEVEJ

BILAG NR. 5

PLANUDSNIT AF SIDEVEJ

LOKALPLAN NR. L 406

DEL AF MATR. NR. 5b HORNELUND OG ROTBØL BYER

DATO: 22.03.93 REV.

MÅL 1:200

HH /IMB

TEKNISK SEKTOR - PLAN- OG SERVICEAFDELINGEN - VARDE - TELF. 79 94 68 00