



Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 408

**for et område til boligformål ved
Lundagervej i Horne**



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 408 FOR ET OMRÅDE TIL BO-
LIGFORMÅL VED LUNDAGERVEJ I HORNE BY

Anmelder:

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

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 829303

23.06.97 11:57
0000700.00
454157 SM 01

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 829470

26.06.97 13:11
0000500.00
454723 SM 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	INDLEDNING	
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	5
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	5
2.04	Lokalplanens formål og indhold	6
2.05	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
2.06	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
2.07	Tilladelser fra andre myndigheder	6
	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	7
III	LOKALPLAN	
§ 1.00	Lokalplanens formål	10
§ 2.00	Lokalplanområdets afgrænsning	10
§ 3.00	Områdets anvendelse	10
§ 4.00	Udstykning	11
§ 5.00	Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
§ 6.00	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7.00	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8.00	Ubebyggede arealer og opholdsarealer	12
§ 9.00	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 10.00	Grundejerforening	13
§ 11.00	Tilladelse fra andre myndigheder	13

VEDTAGELSESPÅTEGNING

IV

KORTBILAG

Kortbilag 1 Matrikelkort

Kortbilag 2 Eksisterende forhold

Kortbilag 3 Fremtidige forhold

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Blandt andet KMS Copyright

INDLEDNING

*) Se i øvrigt lov om planlægning, §§ 17, 24, 26 og 27 om offentlighedens medvirken.

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om planlægning.

Ifølge denne lov har kommunen pligt til at udarbejde et forslag til en lokalplan, f.eks. før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Meningen med denne lokalplanpligt er dels at sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning og dels at sikre, at borgerne kan få indsigt og indflydelse på planlægningen af deres omgivelser *).

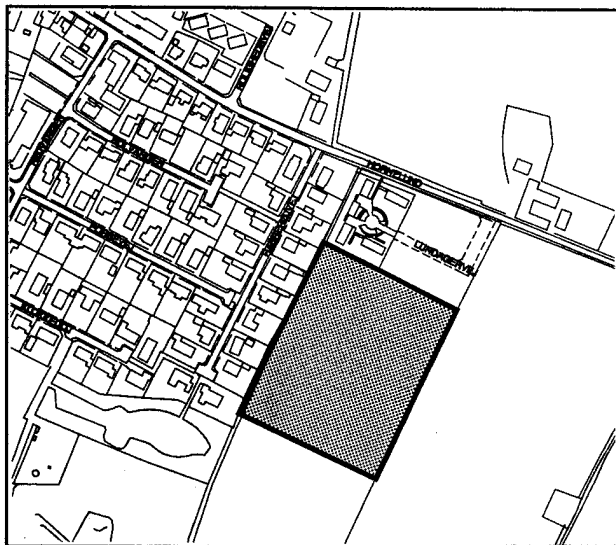
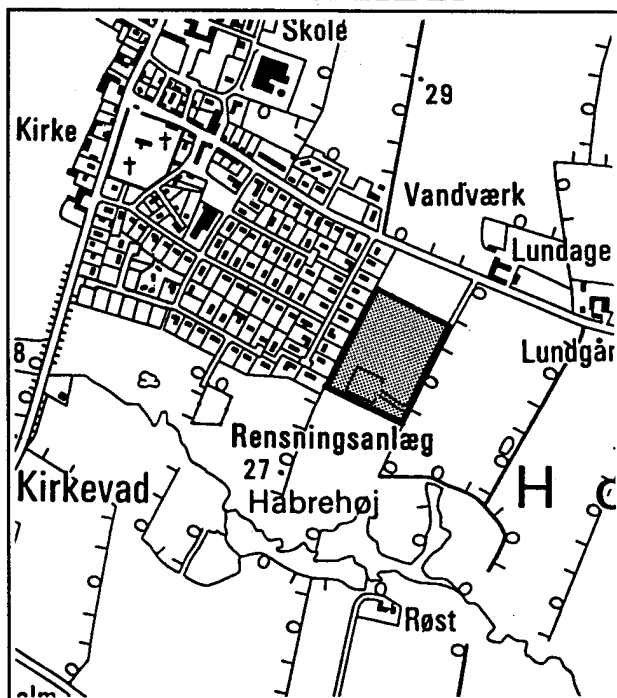
Lokalplanforslaget fremlægges offentligt i 8 uger. I denne periode har kommunens borgere mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslaget og eventuelt fremsætte bemærkninger og ændringsforslag eller indsigelser mod lokalplanforslaget.

Hvis der ikke fremsættes indsigelser inden for denne tidsfrist, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart; i modsat fald behandles bemærkninger og indsigelser, og der vil minimum gå 4 uger, inden planen kan endeligt 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, skal byrådet underrette pågældende om ændringerne 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 lokalplanforslag, 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 OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET****2.01**

Lokalplanforslaget er udarbejdet med henblik på at tilvejebringe et velbeliggende og attraktivt boligområde i Horne og medvirke til at realisere byrådets målsætning om, at der i alle lokalområder skal forefindes attraktive byggegrunde.

2.02

Området er beliggende syd for Hornelund og afgrænses mod vest og nord af eksisterende bebyggelse, mod øst af markvej og levende hegn og mod syd af naturområde, jf. hosstående kort.

2.03

Lokalplanområdet anvendes i dag til jordbrugsmæssige formål og omfatter et areal på ca. 2,5 ha. Området fremstår uden nævneværdige kuperinger. Terrænet har et jævnt fald fra Hornelund til områdets sydlige afgrænsning på ca. 4 m.

Der er fra lokalplanområdet åben udsigt mod slugten og Gunderup bæk. Området er i kommuneplanen udlagt som grønt område, og der er etableret naturstier i området (Vikingestien).

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

2.04

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for, at området syd for Lundagervej og øst for den eksisterende byafgrænsning kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen skal endvidere søge at etablere et attraktivt og harmonisk boligområde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL 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.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den kommunale vandforsyningsplanlægning og skal forsynes med vand fra Varde kommunes vandforsyning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forudsættes naturgasforsynet i henhold til Varde kommunes varmeplan.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens vedtagelse vil området blive overført til byzone.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

2.07

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før Landbrugsministeriet ophæver landbrugspligten indenfor området.

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 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.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattende område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse 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 408 FOR ET OM-
RÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED
LUNDAGERVEJ I HORNE BY**

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse af 16. august 1994) fast-
sættes herved følgende bestemmelser for
det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for, at området kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse efter en samlet bebyggelsesplan.
- at søge skabt et attraktivt boligområde ved, at bebyggelsen gennem placering, udformning, materialevalg og beplantning herunder vej- og stistruktur fremstår harmonisk.
- at overføre det af lokalplanen omfattede område fra landzone til byzone.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter matr.nr. 5 b samt del af matr.nr. 8, Hornelund og Rotbøl byer samt alle parceller, der efter den 4. marts 1997 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

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

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Området må kun anvendes til boligformål.

3.02

Indenfor området må der kun opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

3.03

Der kan tillades opført eller indrettet bebyggelse til fællesfaciliteter for boligområdet.

3.04

Der kan indenfor området drives 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 og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til indenfor den enkelte ejendom

§ 4 UDS TYKNING

4.01

Ingen grunde må udstykkes med mindre størrelse end 700 m² til fritliggende parcelhuse og 400 m² til kæde-, rækkehuse eller lignende. En del af det fastsatte mindstegrundareal kan af byrådet tillades udlagt som fællesareal for områdets beboere.

4.02

Udstykninger må kun foretages efter udstykningsplan godkendt af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

5.01

Området vejbetjenes fra Lundagervej.

5.02

Fordelingsvejen A-B udlægges med en bredde på 10 m med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3.

Der udlægges areal til sti, a-b, i en bredde på 3 m.

5.03

Der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på fordelingsvejen A-B i henhold til færdselslovens § 40.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Ejendommens andel af fælles friareal kan indgå i bebyggelsesprocenten.

6.02

Intet punkt af en bygning må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.03

Bebyggelse må opføres i indtil 1½ etage. Bebyggelse skal tilpasse sig det naturlige terræn i videst mulig omfang.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Til udvendige bygningssider skal anvendes teglsten. Andre materialer såsom træ og glas, som efter byrådets skøn vil kunne indpasses i området, vil kunne anvendes. Garager, carporte og lignende kan udføres i træ.

7.02

Tage skal dækkes med tegl, betontagsten, tagpap eller eternitskifer. Mindre tagflader kan tillades dækket med glas

7.03

Tages vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30-45°. Tage på mindre bygninger, som carporte og udhuse, kan udføres med lavere taghældning.

7.04

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG OP- HOLDSAREALER

8.01

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

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

§ 10 GRUNDEJERFORENING

* Der skal søges oprettet en grundejerforening omfattende nærværende lokalplanområde samt området omfattet af lokalplan nr. L 406.

§ 11 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

8.02

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn langs vej og sti skal placeres tilbagerykket 40 cm fra skel.

8.03

Beplantning og anlæg af fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

8.04

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, må kun foretages med byrådets tilladelse.

9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne er tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

10.01

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området. Der er medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i området.

10.02

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

10.03

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af eventuelle fællesarealer.

10.04

Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

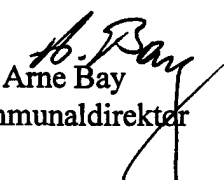
11.01

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Landbrugsministeriet angående ophævelse af landbrugspligten.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 4.
marts 1997.

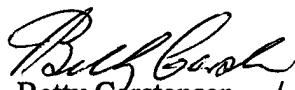
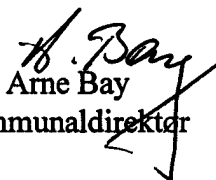
P.b.v.

 / 
Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

I henhold til §§27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på de berørte ejendom matr. nr. 5^b og 8 Hornelund og Rotbøl byer.

Varde Byråd, den 3. juni 1997.

P.b.v.

 / 
Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

Matr: 5 B .

Hornelund By, Horne

A

Retten i : Varde
Indført den : 23.06.1997
lyst under nr.: 18321

AFVIST fra dagbogen, da
tinglysningsafgiften kr. 1200,-
ikke ses udlagt.

Hennette Ebbjerg, ass.

mainger kr. 500,-

Matr: 5 B .

Hornelund By. Horne

Retten i : Varde
Indført den : 27.06.1997
Lyst under nr.: 18815-/6

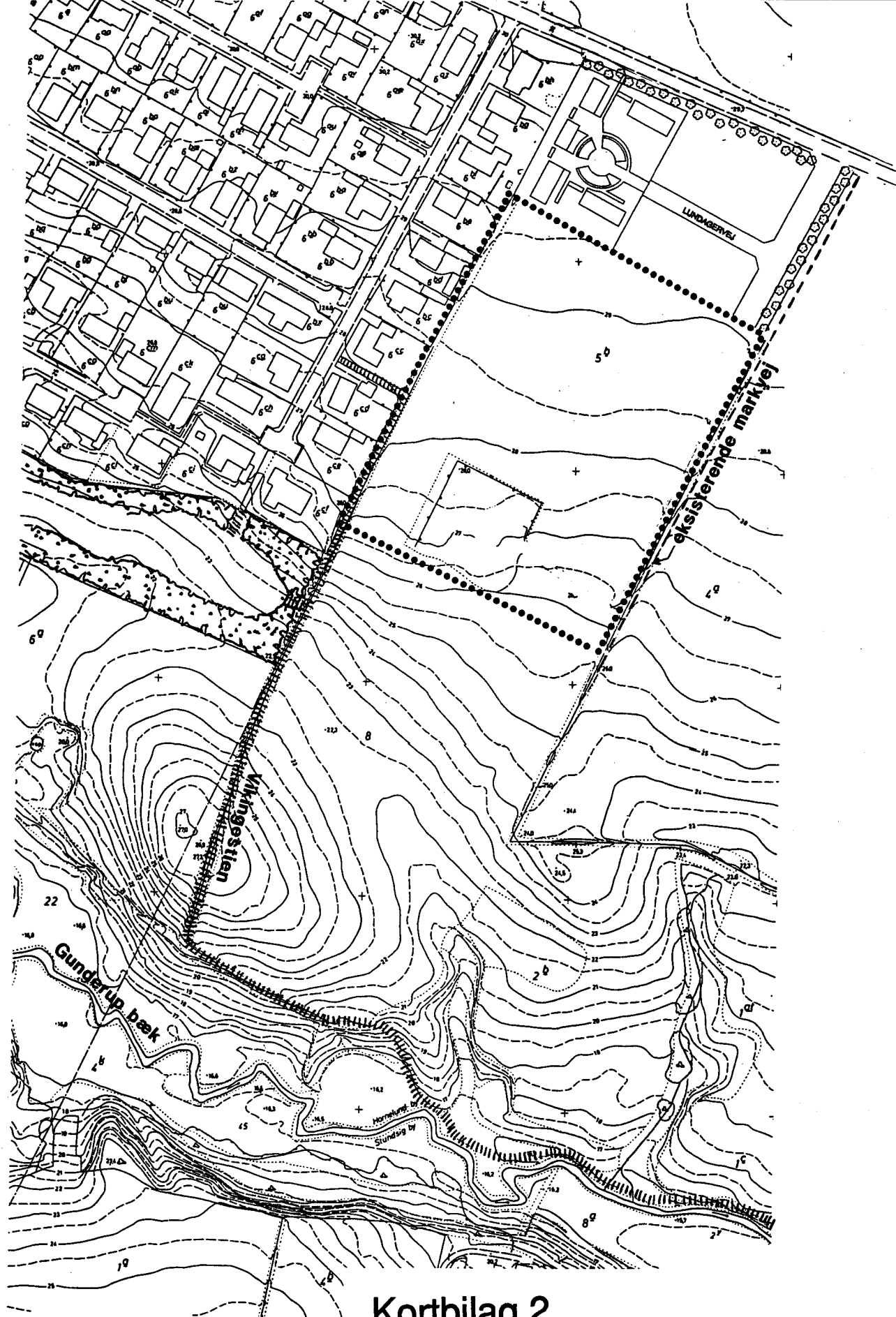
A

Kort på akten

B. Mortensen

Britta Mortensen
o.a.s.





Kortbilag 2

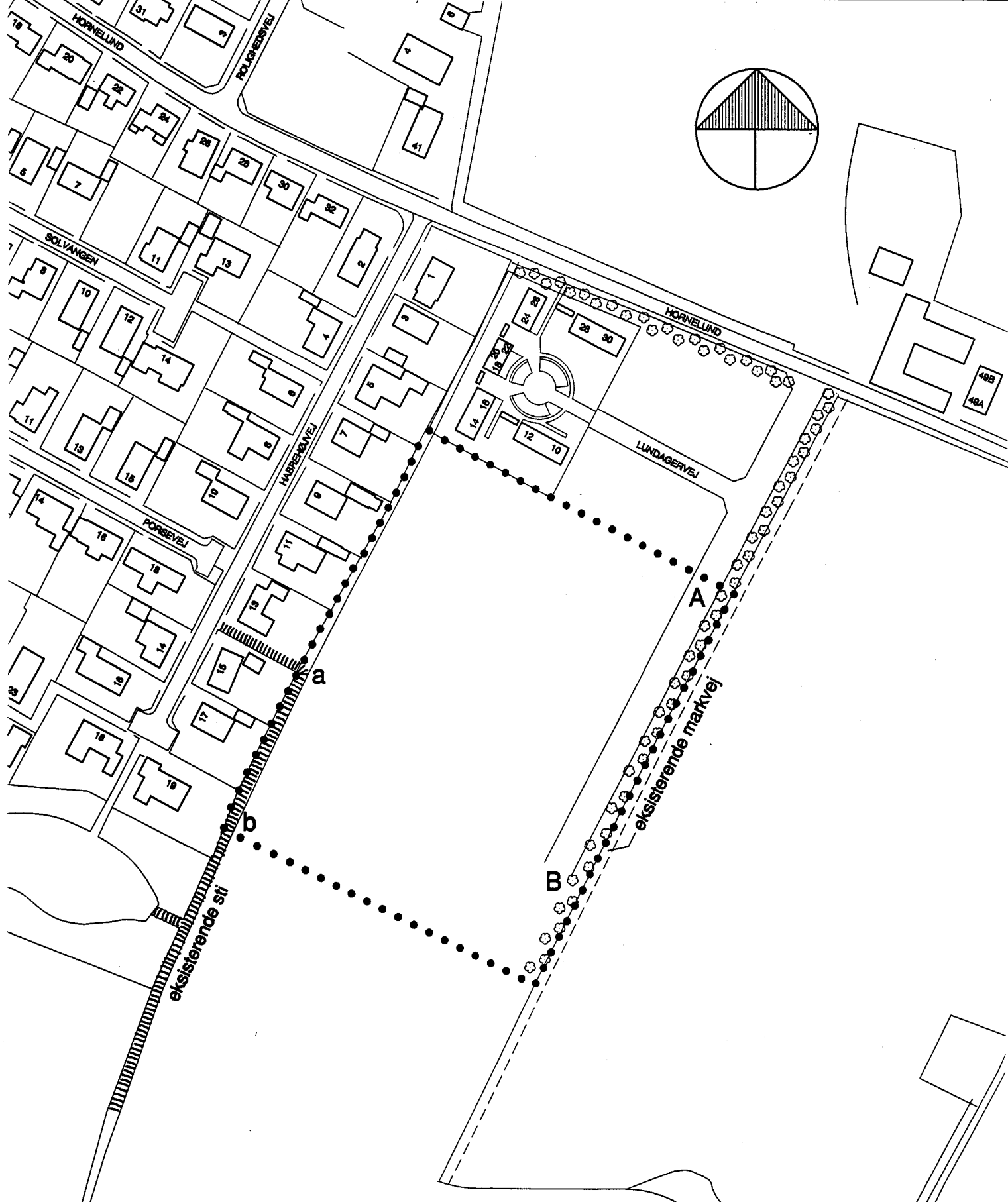
lokalplan nr. L 408

Eksisterende forhold

..... lokalplanens afgrænsning

februar 1997

målforhold 1:2500



Kortbilag 3 lokalplan nr. L 408

Fremtidige forhold

..... lokalplanens afgrænsning

februar 1997

målforshold 1:2000