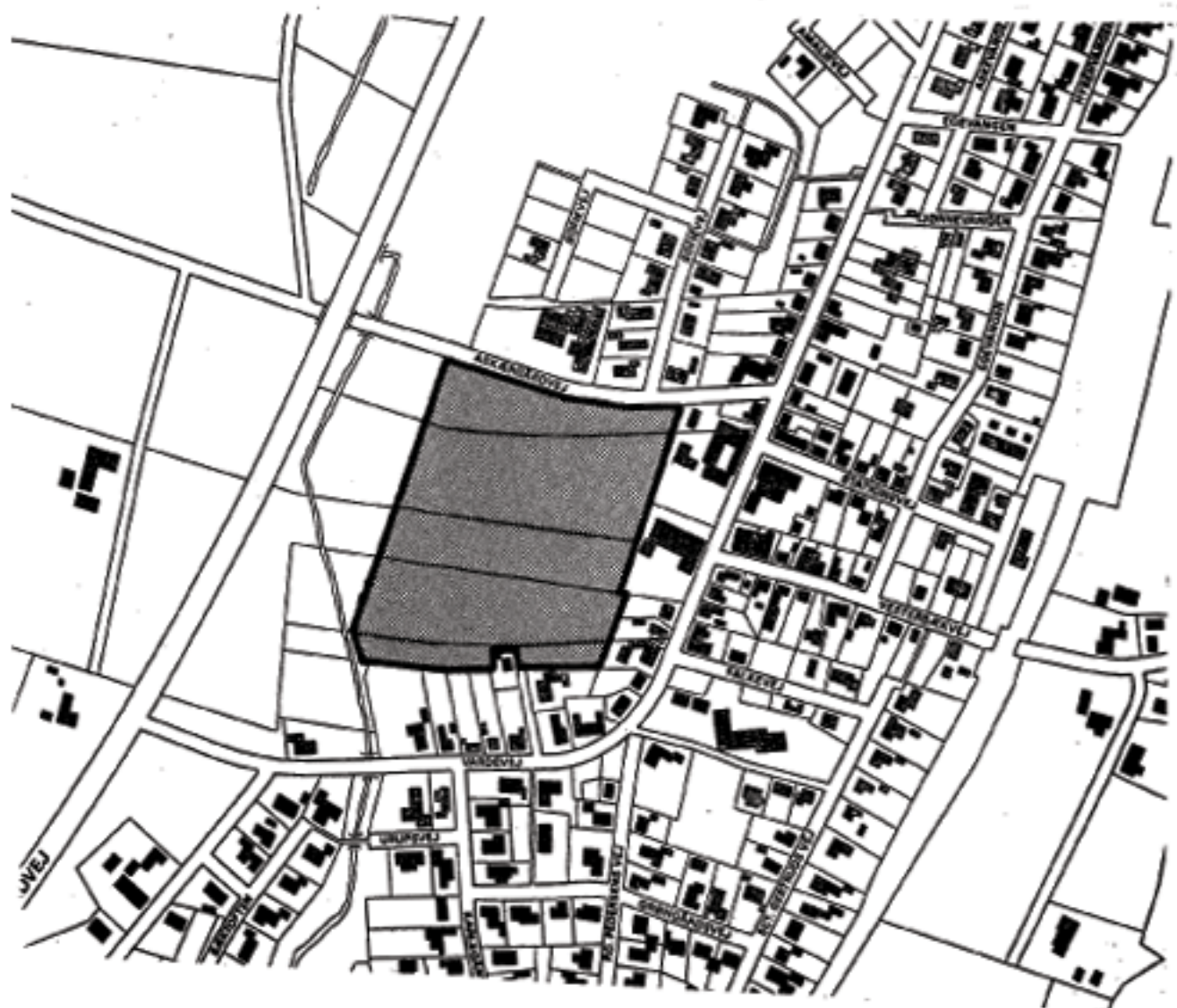




Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 506

**for et område til centerformål
ved Askærgårdvej i Sig by**

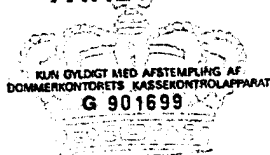


L 506

INDHOLD

1

STEMPELMÆRKE
RETTE I
VARDE



21.04.93 10:07
0000700.00
256973 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 506 FOR ET ORMÅDE TIL CENTERFORMÅL
VED ASKÆRGÅRDVEJ I SIG BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

I INDLEDNING

II REDEGØRELSE

2.01 Baggrund	5
2.02 Områdets beliggenhed	5
2.03 Eksisterende forhold	5
2.04 Lokalplanens formål og indhold	5
2.05 Lokalplanens forhold til regionplanen	6
2.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
2.07 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
2.08 Retsvirkninger	8

III LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Ubebyggede arealer	17
§ 9 Grundejerforening	18
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18

VEDTAGELSESPÅTEGNING

IV KORTBILAG

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:4000.

Kortbilag nr. 2: Principskitse 1:1000.

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

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, bl.a. 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 indsigelser, 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.

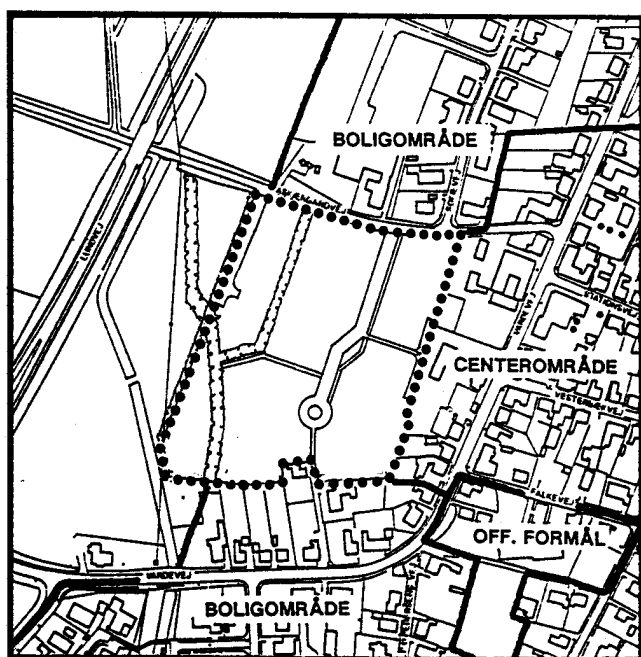
Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

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

OMRÅDETS BELIGGENHED



EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

2.01

Baggrunden for nærværende lokalplan er byrådets ønske om at påbegynde udbygningen af området til centerformål og tilvejebringe det fornødne plangrundlag for områdets udbygning.

2.02

Området er beliggende umiddelbart syd for Askærgårdvej og afgrænset som vist på hosstående skitse.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af eksisterende centerområde og mod nord og syd af eksisterende boligbebyggelse. Området nord og syd for lokalplanområdet er i kommuneplanen fastlagt til boligformål, offentlige formål og liberale erhverv.

2.03

Området anvendes i dag til landbrugsformål.

2.04

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til centerformål og fastlægge hovedprincipperne for områdets udbygning.

Området må kun anvendes til butikker, liberale erhverv, mindre ikke-generende fremstillings- og værkstedsvirksomhed, boliger og offentlige formål.

Af virksomhedstyper der normalt vil kunne placeres i nærmere fastsatte dele af området kan nævnes mindre trykkerier, vaskeri/renseri, bogbinderi, fotografisk industri, bagerier, elektronikvirksomhed, edb, kontor, service, administration, dyreklinik og lignende.

Lokalplanen fastlægger endvidere retningslinier for bebyggelsens omfang og placering, vej- og parkeringsforhold m.m.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

2.05

Sig er i regionplanen udpeget som lokalcenter af regional betydning. Nævnte lokalcenter er i regionplanen defineret som et mindre bysamfund, som amtsrådet ud fra en 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

Planlægningsdistrikt nr. 05

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

Enkeltområde nr. 05 C2

Områdets status pr. 1.3.1989	Centerområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse	Centerformål: Butikker, liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder. Boligformål og offentlige formål.
b. Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse, evt. med fremstillingsvirksomhed, liberale erhverv, off. institutioner, boligbebyggelse samt bebyggelse til blandet bolig og erhverv.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Uddykningsforhold	Max. 45 for hver enkelt parcel.
d. Max. etageareal Max. bygningshøjde	Max. 1 etage med udnyttet tagetage.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	Bebyggelsen tilstræbes placeret således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.06

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området for så vidt angår områdets afgrænsning, hvilket har medført, at der er udarbejdet tillæg nr. 7 til kommuneplanen. Tillægget betyder, at et mindre areal tillægges enkeltområde nr. 05 C2 og får samme anvendelsesbestemmelser.

2.07

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er hovedsageligt beliggende i byzone bortset fra mindre areal beliggende i landzone.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kom-

munens spildevandsplan ¹⁾, hvorfor der udarbejdes tillæg til spildevandsplan. Spildevand ledes til mekanisk-biologisk rensningsanlæg beliggende i Sig, der er dimensioneret til at modtage spildevand fra området.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunes forsyningsafdeling.

Varmeplan

Der foreligger en godkendt delvarmeplan for Sig by. Ifølge varmeplanen påregnes lokalplanområdet forsynet med fjernvarme. Naturgas kan anvendes til procesformål.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Askærgårdvej.

RETSVIRKNINGER

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 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.

1) Varde kommunes spildevandsplan 1992-2002 vedtaget af byrådet den 7. juli 1992.

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 beliggende i landzone 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 506 FOR ET OMRÅDE
TIL CENTERFORMÅL VED ASKÆRGÅRD-
VEJ I SIG 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. LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til centerformål,

at fastlægge hovedprincipper for områdets udbygning.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter dele af matr.nre. 6^a, 15^{ab} og 15^b alle Sig by samt alle parceller der efter den 1. september 1992 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

Med byrådets vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 med priksignatur viste areal til byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Delområde I må kun anvendes til butikker, liberale erhverv, mindre ikke-generende fremstillings- og lagervirksomhed, mindre værkstedsvirksomhed samt boliger i tilknytning til erhvervsvirksomhed. Virksomheder der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivel-

ser vil kunne indplaceres her.

3.02

Område II må kun anvendes til butikksbebyggelse, liberale erhverv, mindre værkstedsbebyggelse, boligformål og offentlige formål. Virksomheder som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne vil kunne indplaceres her.

3.03

Område III må kun anvendes til boligformål og offentlige formål.

3.04

Område IV må kun anvendes til rekreative formål.

3.05

Indenfor område I og II må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som større værksteds-, fabrikations- og vognmandsvirksomhed eller autoværksteder.

3.06

Der må indenfor lokalplanområdet ikke udøves nogen art af virksomhed som ved støj, røg, lugt, rystelser eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for omkringboende.

§ 4. Udstykning

4.01

Udstykninger må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstyknings-/bebyggelsesplan.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Askærgårdvej.

5.02

Der udlægges areal til nye veje med en udlægsbredde på 10 m i princippet med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2 1).

5.03

Ved vejtilslutning mellem adgangsvejenes udmunding i Askærgårdvej pålægges fri oversigt på hjørnearealerne på 6 x 30 m målt fra kørebanekanternes skæringspunkt langs disse ad henholdsvis Askærgårdvej og adgangsvejene, som vist på kortbilag nr. 2 2).

Der må på ovennævnte oversigtsarealer, hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier.

5.04

Nye mindre veje og stier udover de ovennævnte kan etableres indenfor området.

-
- 1) Boligveje udføres i henhold til færdselslovens § 40.
 - 2) Oversigtsareal beliggende udenfor lokalplanens områdeafgrænsning tilvejebringes efter vejlovgivningens bestemmelser.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.05

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser efter følgende fordeling:

Min. 1 p-plads pr. 30 m² butiksareal.

Min. 1 p-plads pr. 60 m² erhvervsetageareal.

Min. 1 p-plads pr. 120 m² boligetageareal, dog mindst 1 p-plads pr. bolig.

6.01

Bebyggelse må opføres med max. 1 etage med udnyttet tagetage.

6.02

Bebyggelsesprocenten indenfor områderne I og II må ikke overstige 45 for hver enkelt parcel.

6.03

Bebyggelsesprocenten indenfor område III må for åben-lav boligbebyggelse ikke overstige 25 for hver enkelt parcel og for tæt-lav ikke overstige 30 for hver enkelt parcel.

6.04

Taghældninger indenfor området skal være mellem 30 og 45 grader. Garager, udhuse og lignende kan andre taghældninger tillades.

6.05

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller

tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

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

7.02

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

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

De viste beplantningsbælter, udlægges i et omfang og i princippet som vist på kortbilag nr. 2 3).

-
- 3) Beplantningsbælter plantes ved kommunens foranstaltning. Vedligeholdelse af beplantningen vil blive udført ved kommunens foranstaltning, og de derved forbundne udgifter vil én gang årligt blive fastsat af byrådet, der vil fordele udgifterne over samtlige boligheder/erhvervsejendomme indenfor området og opkræve beløbet over ejendoms-skatteerne. Såfremt der senere måtte blive oprettet en grundejerforening vil dette vedligeholdelsesarbejde ved en forhandling med kommunen kunne overgå til foreningen, dog med påtaleret af byrådet.

8.02

Der må kun plantes hække eller levende hegn i skel. Ved offentlig vej dog ikke tættere end 40 cm fra skel.

8.03

Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt indhegnede gårdarealer må ikke finde sted.

8.04

Beplantning, belysning, befæstelse m.v. af de ubebyggede arealer skal ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

§ 9. GRUNDEJERFORENING9.01

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor området.

9.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantningsbælter, fællesarealer og stier.

9.03

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

9.04

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUG-
TAGEN AF NY BEBYGGELSE10.01

Samtlige nye boliger skal tilsluttes

fjernvarmeforsyningen fra Sig fjernvarmeværk.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 1. september 1992.

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 de berørte ejendomme matr.nre. 6^a, 15^b og 15^{ab} Sig by samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 6. april 1993 udstykkes fra nævnte ejendomme.

Varde byråd, den 6. april 1993

P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

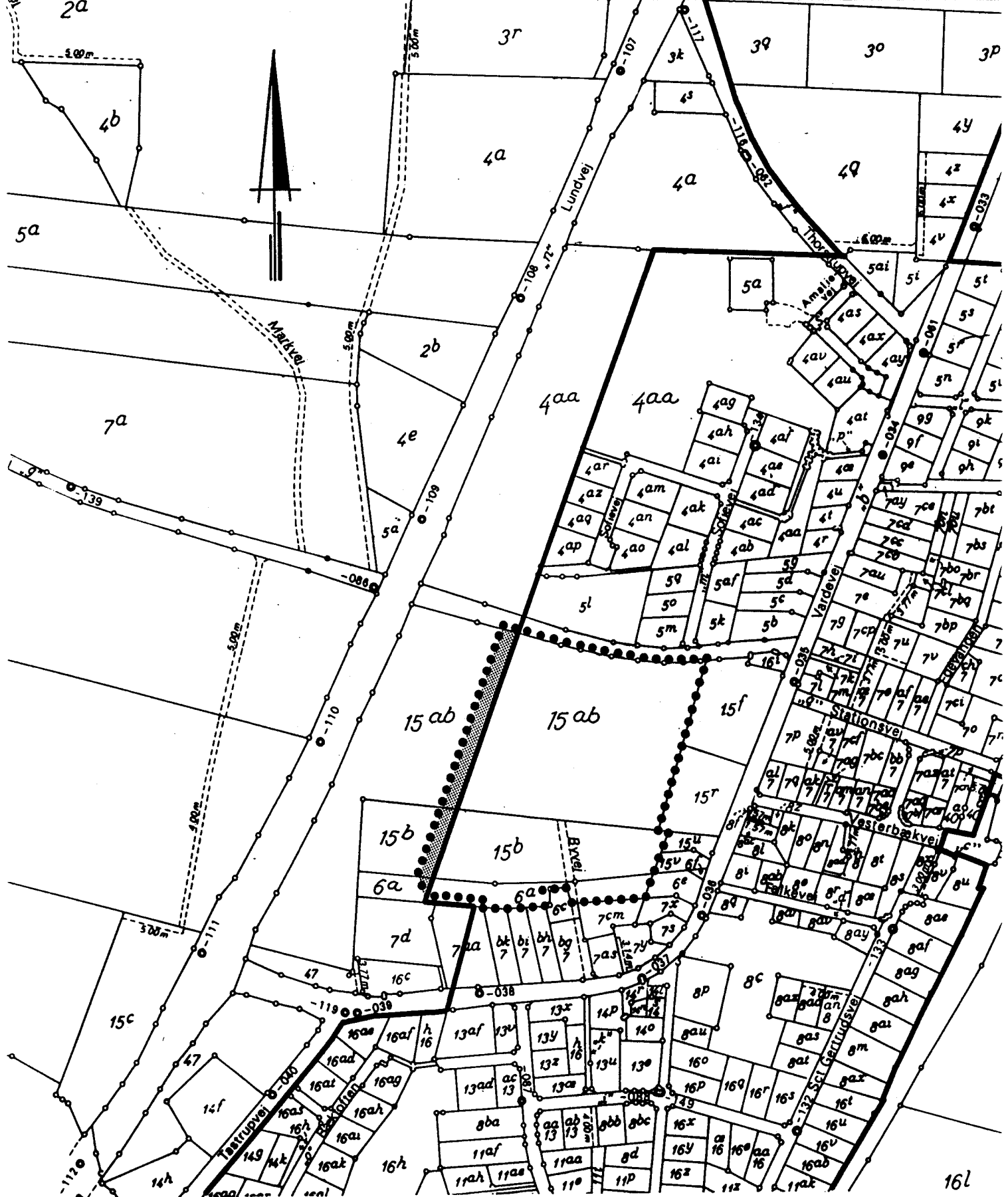
Varde Råd

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

21.04.93 06024

LYST Torstrup II - 15 ab, 16 h.
AKT. P 483

B. Mortensen
Britta Mortensen
sass.



Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. L 506

Oversigtskort med matrikelgrænser

— byzonegrænse

..... lokalplanens afgrænsning



landzoneareal, der overføres til byzone

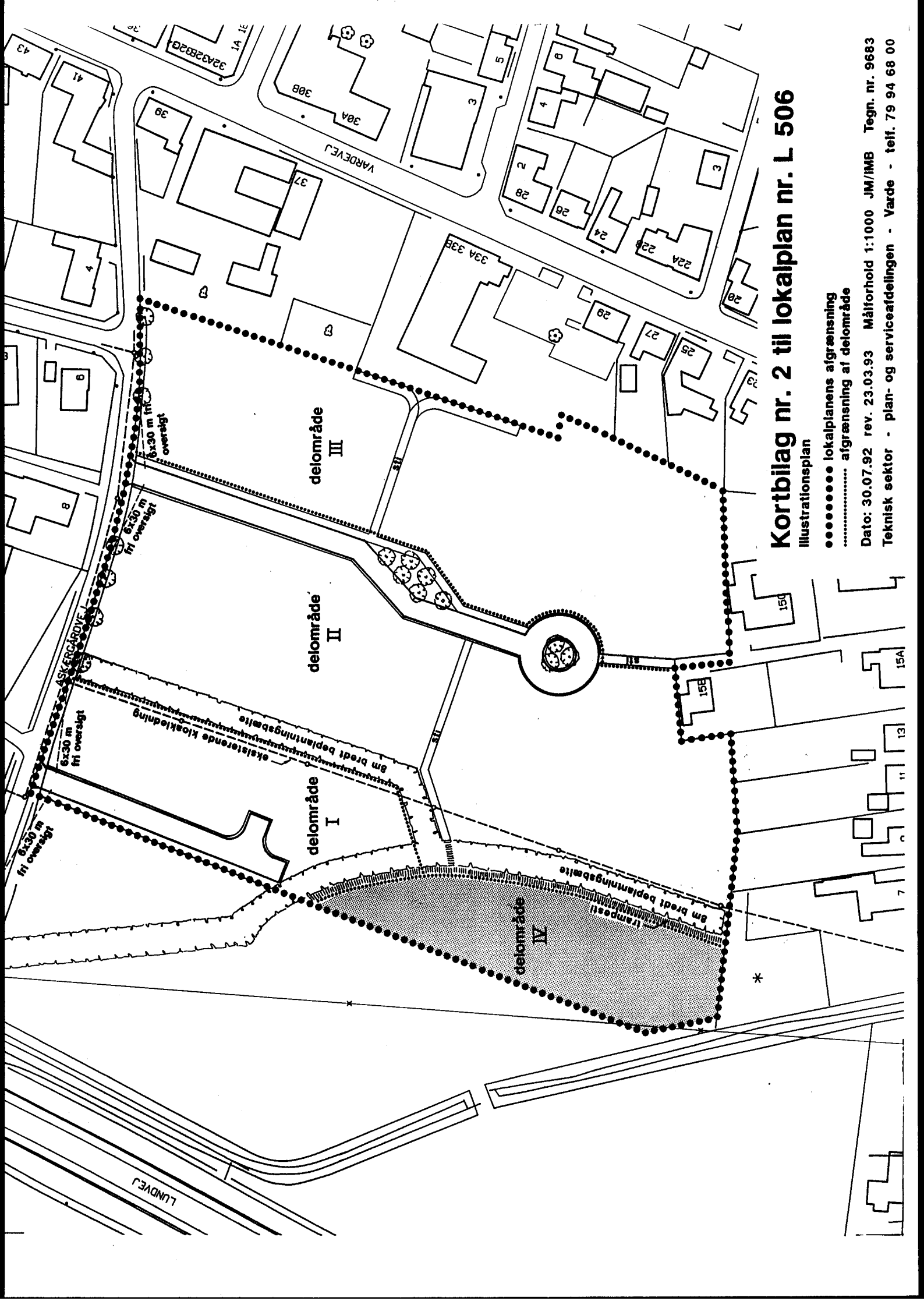
Dato: 30.07.92

Målforshold 1:4000

JM/IMB

Tegn. nr. 9682

Teknisk sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00



Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. L 506

Illustrationsplan

..... lokalplanens afgrænsning
..... afgrænsning af delområde

Dato: 30.07.92 rev. 23.03.93 Måltørhold 1:1000 JM/IMB Tegn. nr. 9683
Teknisk sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00