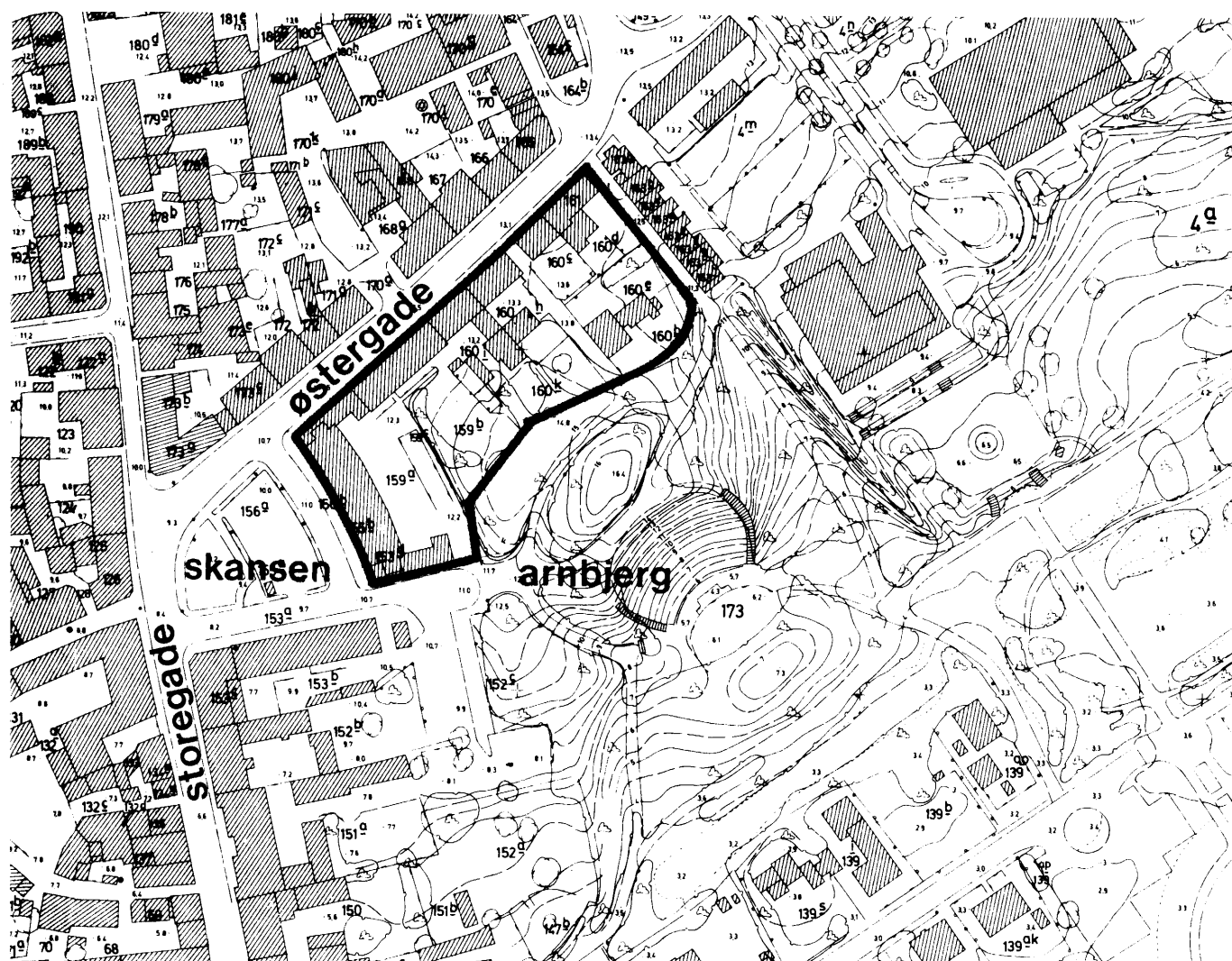




Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 617

for et område mellem
Arnbjerg - Østergade og
Skansen i Varde by



INDHOLD.

Redegørelse for lokalplanens indhold.

Redegørelse for anden planlægning.

Karreplanlægning.

§ 15-rammerne.

Bevaringsplanlægning.

Lokalplanens retsvirkninger.

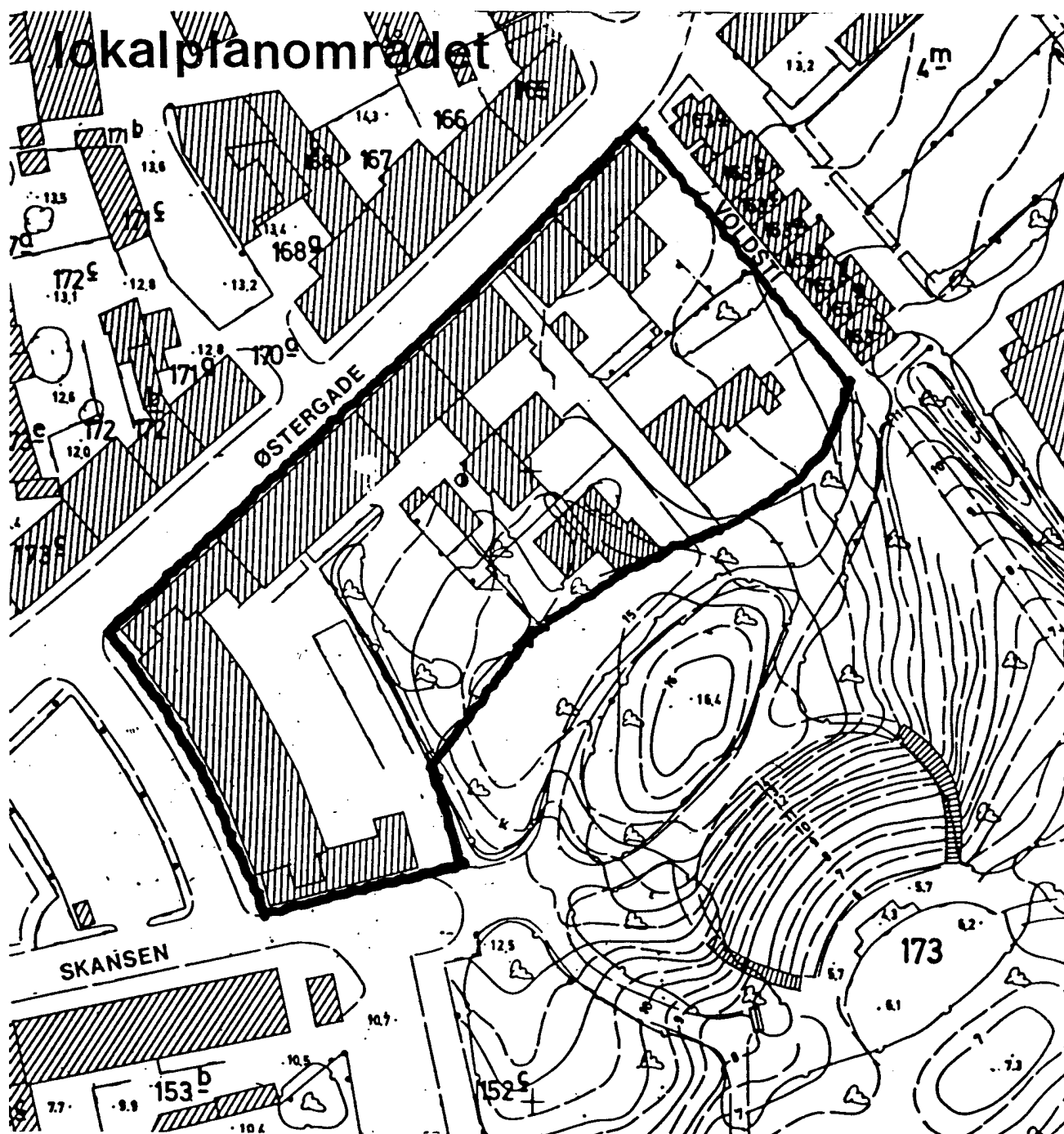
LOKALPLANEN.

	side
§ 1. Lokalplanens formål	1
§ 2. Lokalplanens område	1
§ 3. Parkerings- og opholdsarealer	1
§ 4. Områdets anvendelse	2
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	2
§ 6. Bebyggelsens ydre udformning	3
Vedtagelsespåtegning	

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplan nr. L 617 omfatter et ca. 0,6 ha stort areal i Vardes centrale byområde. Kvarteret består primært af en randbebyggelse i 3-4 etager langs Østergade og Skansen, som hovedsagelig anvendes til boligformål. Stueetagen anvendes såvel til boliger som til centerorienterede erhverv. Bag randbebyggelsen ligger private haver, et bageri samt enkelte fritliggende boliger.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens anvendelse i overensstemmelse med intentionerne i Varde kommunes dispositionsplan for det centrale byområde. Bebyggelsen skal fastholdes som randbebyggelse og skal fortsat primært forbeholdes boligformål bortset fra stueetagen langs Skansen



og den nordlige del af Østergade.

Planen indeholder endvidere minimumskrav til antallet af p-pladser og størrelsen af friarealer ved bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt på ca. 9 x 14 meter bag randbebyggelsen mod Østergade, hvor en eksisterende virksomhed (bageri) sikres en mindre udvidelsesmulighed.

REDEGØRELSE FOR ANDEN PLANLÆGNING.

DISPOSITIONSPANLÆGNING.¹⁾

Hovedmålsætningen for planlægningen af det centrale byområde er at bevare og udbygge det karakteristiske købstadsmiljø, således at det centrale byområde kan fungere som et attraktivt alternativ til de moderne rendyrkede butikscentre på egnen.

Købstadsmiljøet tænkes først og fremmest sikret gennem

- a) en bevaring af den karakteristiske købstadsbebyggelse,
- b) en bevaring af den karakteristiske blanding af boliger og erhverv,
- c) en trafikal fredeliggørelse af det centrale byområde, specielt omkring Torvet, for uvedkommende gennemkørende trafik,
- d) et rimeligt udbud af parkeringsmuligheder, en god kollektiv trafikbetjening samt en udbygning af stisystemet til sikring af gode adgangsmuligheder til det centrale byområde for alle befolkningsgrupper
- e) en styrkelse af byens oplandsfunktioner - både private og offentlige - således at flere mennesker søger til byen for at handle m.m.

I centerdispositionsplanen og i de tilhørende § 15-rammer er fastlagt et sæt bebyggelsesprincipper for de enkelte dele af det centrale byområde.

Disse bebyggelsesprincipper indeholder foruden generelle bestemmelser vedrørende maksimale etageantal og bygningshøjder, krav om sluttet eller overvejende sluttet facadebebyggelse langs hovedparten af gadestrækningerne i det centrale byområde samt fastlægger udbygningszonen bag facadebebyggelsen langs de primære centerstrøg.

Foruden de nævnte bebyggelsesprincipper er der for de enkelte dele af det centrale byområde fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent for det enkelte område under ét, og ikke som tidligere for hver enkel ejendom. Herved åbnes der mulighed for, gennem byggesagsadministration og den fremtidige lokalplanlægning, at tilgodese f.eks. facadeejendommene

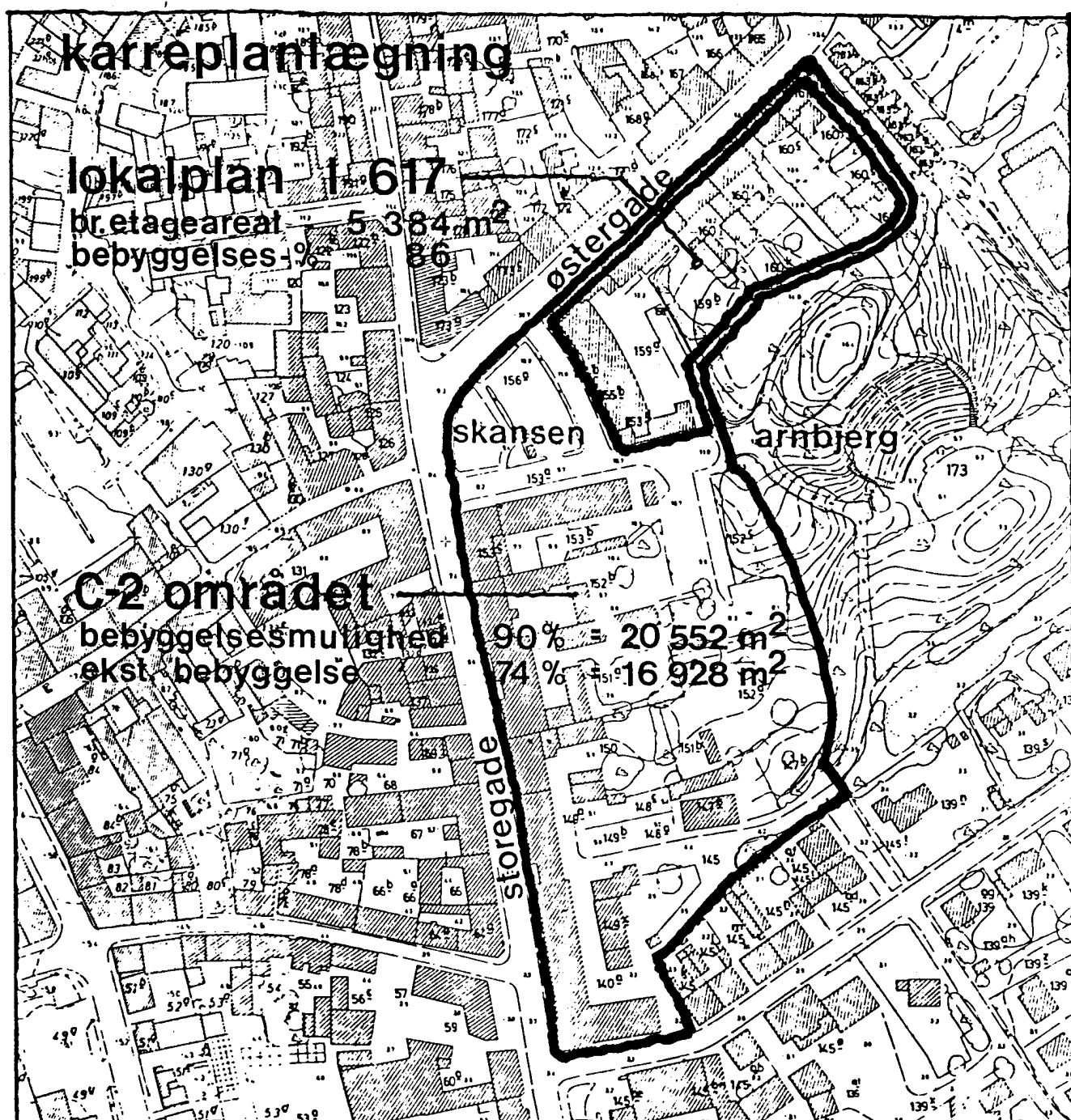
1) "Planlægning af det centrale byområde i Varde, 2. udkast til dispositionsplan", Varde kommune, maj 1978, tiltrådt af byrådet den 4. juli 1978.

langs de primære centerstrøg, hjørneejendomme og lignende, med relativt høje bebyggelsesprocenter.

For hovedparten af de enkelte områder i bycentret er den fastsatte maksimale bebyggelsesprocent højere end de eksisterende bebyggelsesprocenter. Det betyder, at der i enkelte områder er mulighed for en vis forøgelse af det samlede etageareal.

KARREPLANLÆGNING.

Lokalplanområdet er en del af § 15-rammernes C-2 område, hvor den maksimale bebyggelsesgrad er fastsat til 90 for område C-2 som helhed. C-2 området omfatter 22.835 m² grundareal og er idag bebygget med



16.928 m² bruttoetageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 74. Den del af C-2 området som afgrænses af lokalplanen, har et grundareal på 6.246 m² og er idag bebygget med 5.476 m² bruttoetageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 88.

Såfremt bebyggelsesmulighederne udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, vil bebyggelsesprocenten for området fremtidigt maksimalt blive 86 svarende til 5.384 m² bruttoetageareal.

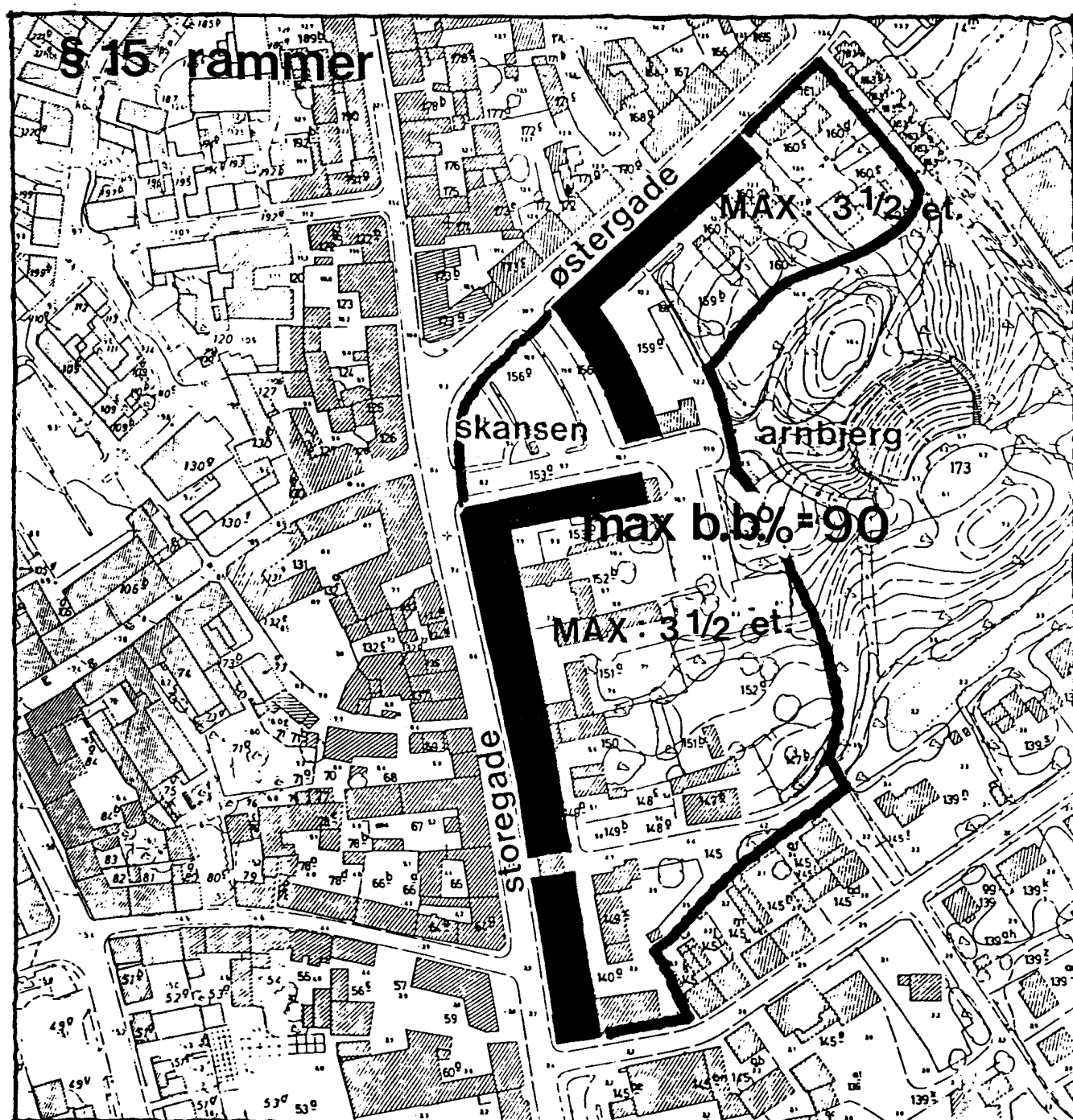
§ 15-rammerne fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 90, svarende til en samlet bebyggelsesmulighed på 20.552 m² bruttoetageareal.

Når C-2 området fratrækkes den del af bebyggelsesmulighederne som ligger indenfor lokalplan L 617, vil der være en resterende bebyggelsesmulighed på 15.168 m² bruttoetageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 91,4, som ved lokalplanlægning af området kan fordeles på ejendommene, den resterende del af C-2 området.

§ 15-RAMMERNE.

Lokalplan L 617 er udarbejdet i overensstemmelse med de godkendte midlertidige rammer for lokalplanlægningen i det centrale byområde i Varde¹⁾. § 15-rammernes bebyggelsesprincip er angivet herunder.

- 1) § 15-rammer for det centrale byområde, tillæg nr. 21 til Varde kommunes § 15-rammer, godkendt af planstyrelsen den 1. marts 1979.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

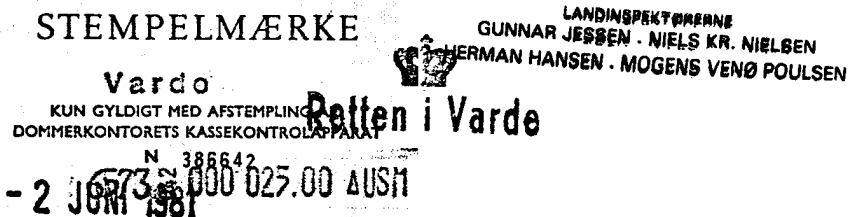
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Matr. nr. 153^d m.fl.

Varde bygrunde

Anmelder:



VARDE KOMMUNE

Lokalplan nr. L 617

for et område mellem Østergade, Arnbjerg og Skansen i Varde by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med lokalplan L 617 er:

- at fastsætte størrelsen og beliggenheden af den bebyggelse, som maksimalt må opføres indenfor området.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på medfølgende kortbilag i mål 1:1000 og omfatter følgende matr. nr.e under Varde bygrunde: 153^d, 155^b, 156^b, 159^a, 159^b, 159^c, 160^b, 160^c, 160^d, 160^e, 160^f, 160^h, 160ⁱ, 160^k, 161 og 162 samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning der efter den 6. oktober 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. PARKERINGS- OG OPHOLDSAREALER.

- 3.1 Ved opførelse af ny bebyggelse skal der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetagearealet, 20% af erhvervsarealet samt
- 1 p-plads pr. 120 m² boligetageareal
 - 1 p-plads pr. 30 m² butikareal
 - 1 p-plads pr. 60 m² erhvervsetageareal iøvrigt.

Fodnote: For de ejendomme, hvor nævnte krav ikke kan tilgodeses, kan byrådet, såfremt særlige forhold taler herfor, bestemme, at kravene betragtes som opfyldt ved indbetaling af et nærmere fastsat indeksreguleret beløb til dækning af kommunal tilvejebringelse af det nødvendige antal parkeringspladser og friarealer i overensstemmelse med principperne i centerplanen.

cdm

§ 4. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 4.1 Størrelsen af det etageareal som i hver ejendom anvendes til boligformål må ikke formindskes ved ændring af etagearealanvendelsen til erhvervsformål.

Område A.

- 4.2 Området må kun anvendes til boligformål med den under pkt. 4.3 nævnte undtagelse.

- 4.3 Bebyggelsens stueetage kan indrettes til centerformål herunder:

Butikker, liberale erhverv, offentlige formål og mindre ikke generende værksteder i tilknytning til butikker, samt lignende formål som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Område B.

- 4.4 Området må kun anvendes til boligformål, med nedennævnte undtagelse.

- 4.5 Eksisterende erhvervsetageareal i bebyggelsens stueetage på matr. nr. 160ⁱ/_{og 160 h} kan anvendes til butiksformål med tilhørende mindre lager og produktion til områdets daglige forsyning.

Område C.

- 5.6 Området må kun anvendes til boligformål.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 5.1 Bebyggelsen skal bibeholdes som sluttet randbebyggelse med maksimal husdybde på henholdsvis 10 meter langs Østergade og 12 meter langs Skansen som vist på medfølgende kortbilag nr. 4.

- 5.2 Byggelinier.

Ingen form for bebyggelse herunder garager og udhuse må opføres mellem skel mod Voldsti og en linie i en afstand af 12 m herfra, og mellem skel mod Arnbjerg og en linie i en afstand af 2,5 meter herfra som vist på kortbilag nr. 3.

Område A + B.

- 5.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end det på kortbilag nr. 4 viste etageantal, og den totale bygningshøjde må ikke

overstige 17 meter for den 3-etages bebyggelse og 8 meter for den 1½-etages bebyggelse.

- 5.4 Bag randbebyggelsen må bebyggelse opføres i 1 etage indenfor det på kortbilag 4 viste byggefelt.

Område C.

- 5.5 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8 meter.
- 5.6 Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 35.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE UDFORMNING.

- 6.1 Byrådet kan gøre byggetilladelsen afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser (gademiljøet og Arnbjerganlægget) opnåes en god helhedsvirkning.
- 6.2 Ydervægge skal opføres af røde teglsten.
- 6.3 I randbebyggelsen skal tage udføres med en hældning i forhold til det vandrette plan på mellem 30° og 55°.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Lokalplanforslaget er vedtaget af byrådet i dets møde den 13. januar 1981.

Forslaget har været offentliggjort i overensstemmelse med kommuneplanlovens bestemmelser herom, og planen er i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse ændret som følger:

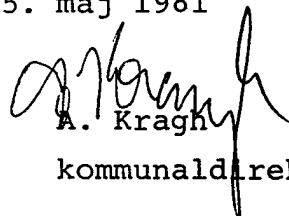
I lokalplanens § 4 "Områdets anvendelse", stk. 4.5, er indføjet "og 160^h Varde bygrunde" efter anmodning fra ejeren af omhandlede ejendom.

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på de berørte ejendomme, matr. nre. 153^d, 155^b, 156^b, 159^a, 159^b, 159^c, 160^b, 160^c, 160^d, 160^e, 160^f, 160^h, 160ⁱ, 160^k, 161^v og 162^v Varde bygrunde.

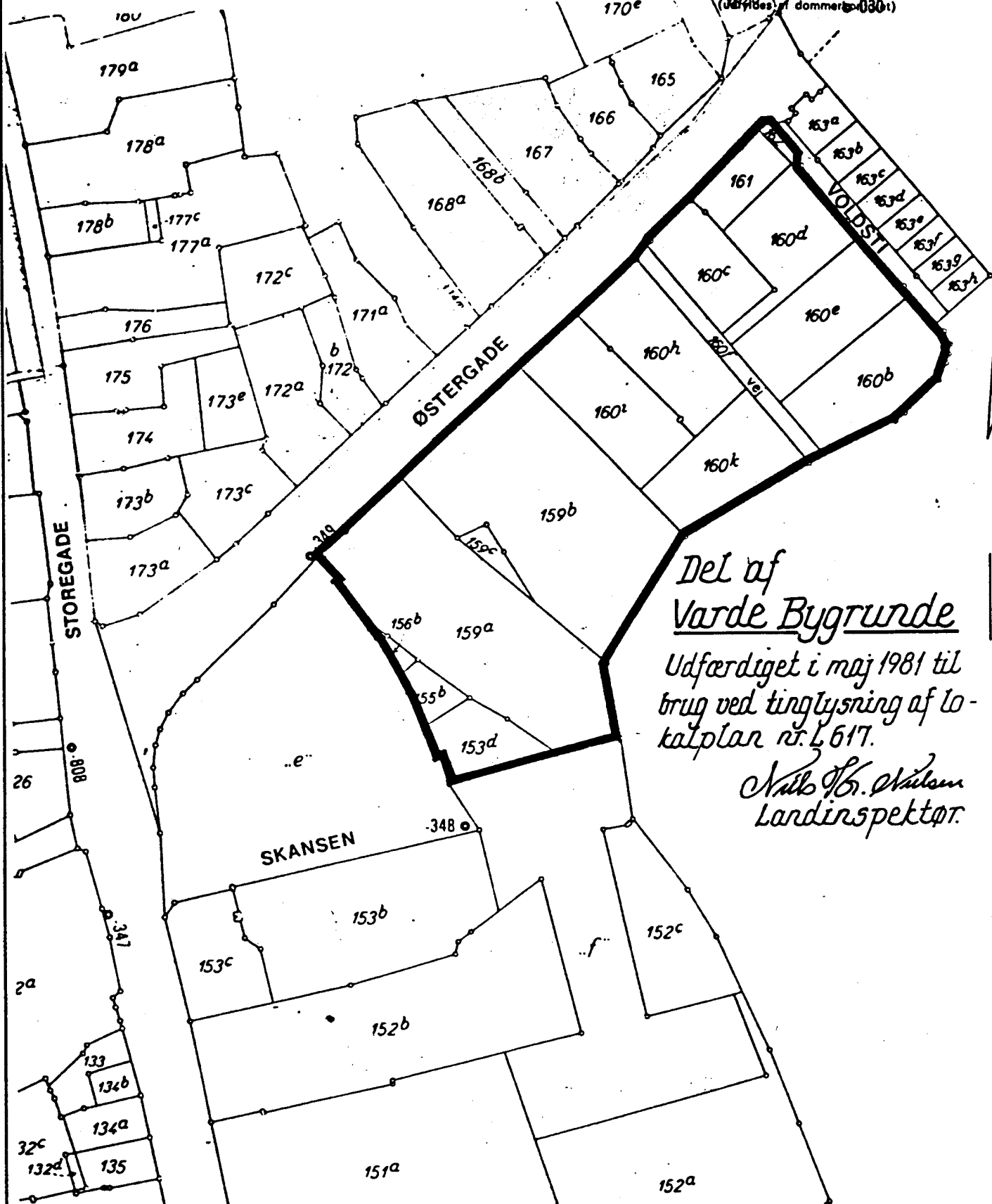
Varde byråd, den 5. maj 1981


Chr. Nielsen

borgmester


A. Kragh

kommunaldirektør



*Del af
Varde Bygrunde*

*Udfærdiget i maj 1981 til
brug ved tinglysning af lo-
kalplan nr. L 617.*

*Attest af H. Nielsen
Landinspektør.*

KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

LOKALPLAN NR. L 617

MATR. NR. 153^d, 155^b, 156^b, 159^a, 159^b, 159^c, 160^b, 160^c,
160^d, 160^e, 160^f, 160^g, 160^h, 160ⁱ, 160^j, 160^k, 161, 162 VARDE BY

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

MÅL 1:1000

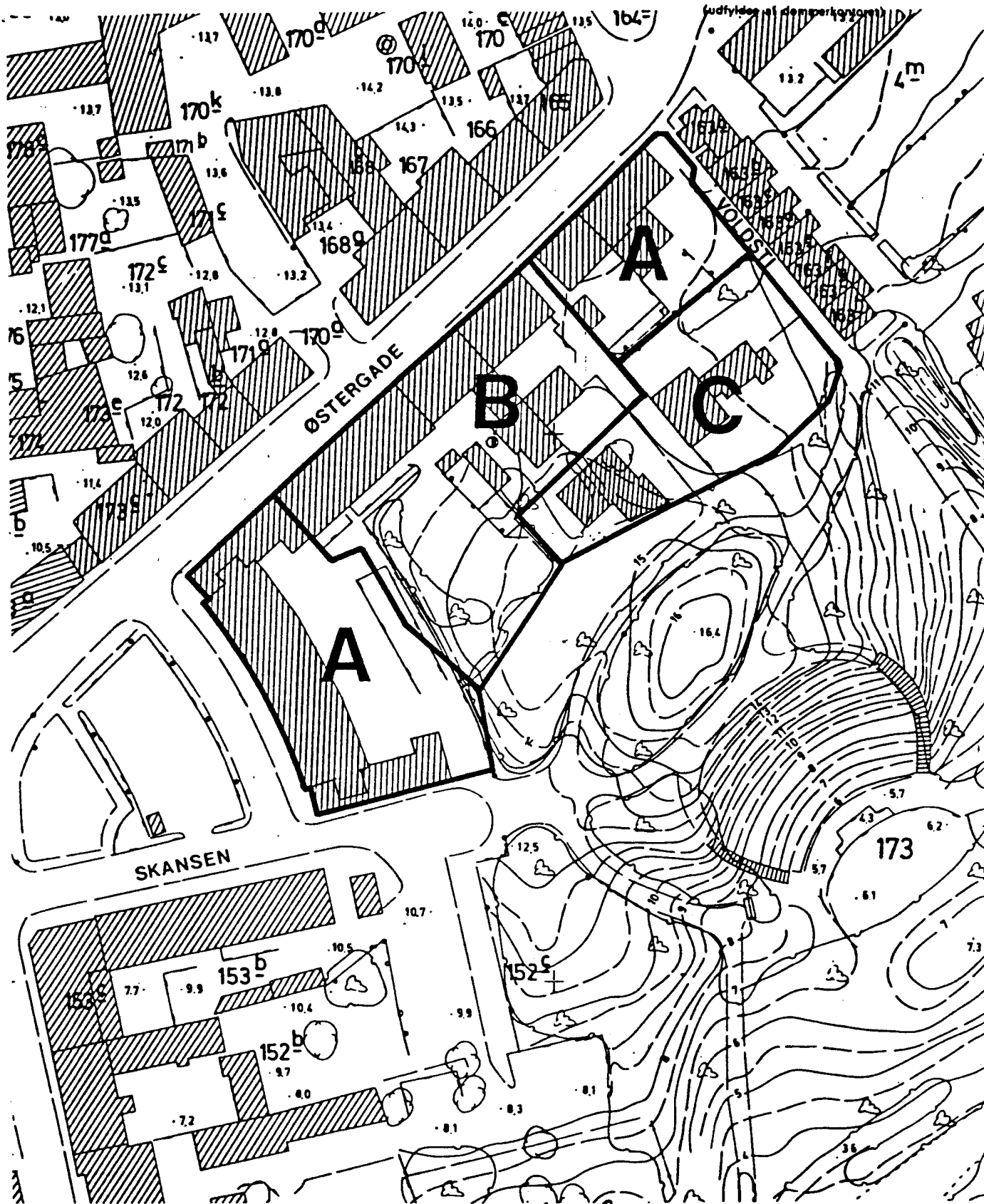
DATO 2.12. 80

GW/IMB

TEGN. NR. 5192

TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN - VARDE

TLF. (05) 22 07 88



KORTBILAG NR. 2

OMRÅDEINDELING
LOKALPLAN NR. L 617

*Del af
Varde Bygrunde*

Udfærdiget i maj 1981 til brug ved
tinglysning af lokalplan nr. L 617.

Niels H. Nielsen
Landsinspektør

TEGN. NR. 5193

TLF. (05) 22 07 88

MÅL 1:1000

DATO 2.12. 80

GW/IMB

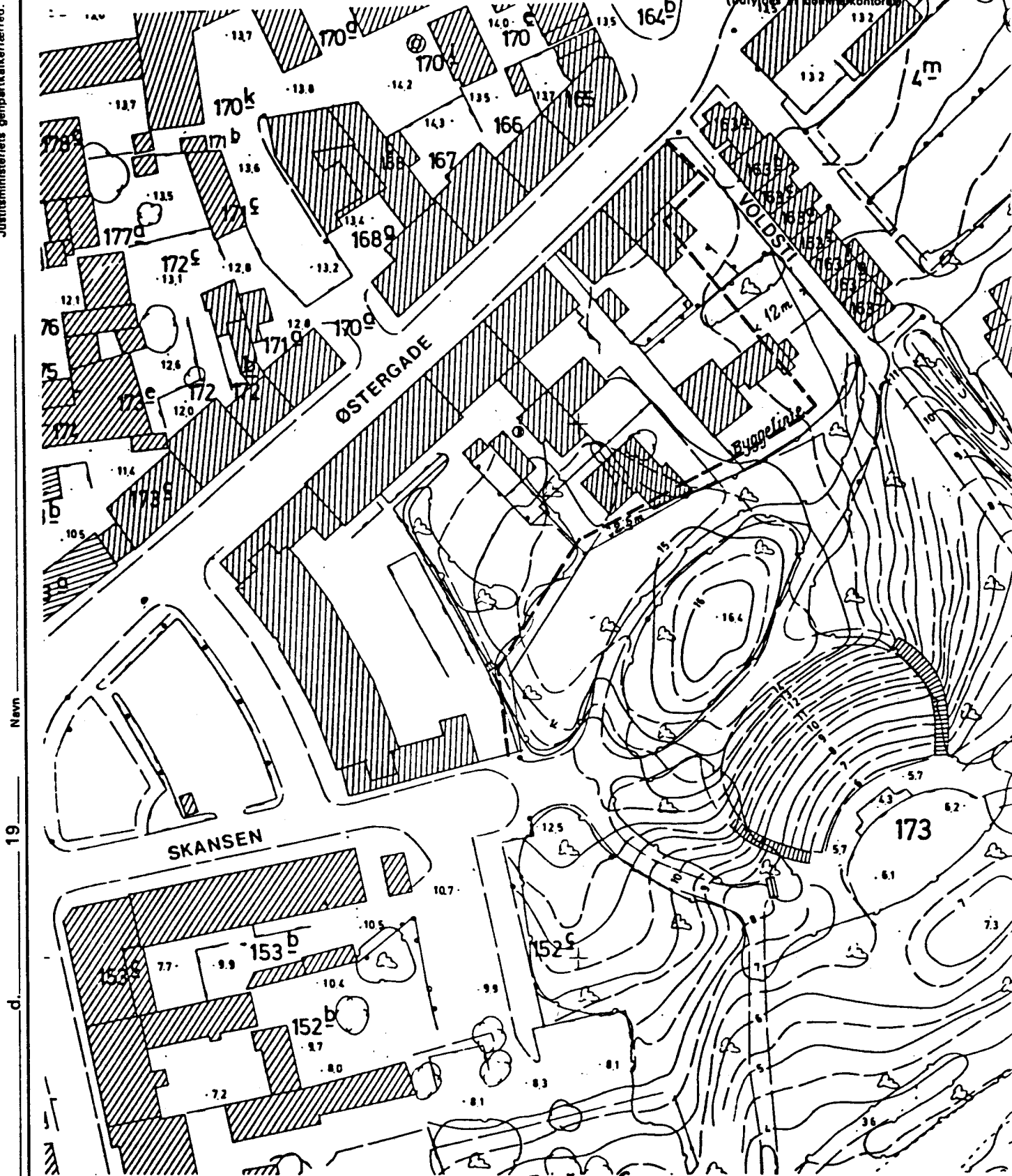
TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN - VARDE

mtr. nr.

attesteres herved.

estillings-
formular

-1 fløj



KORTBILAG NR. 3

BYGGELINIER

LOKALPLAN NR. L 617

*Del af
Varde Bygrunde*

*Udfærdiget i maj 1981 til brug ved
tinglysning af lokalplan nr. L 617*

*Nils E. Nielsen
Landinspektør*

MÅL 1:1000

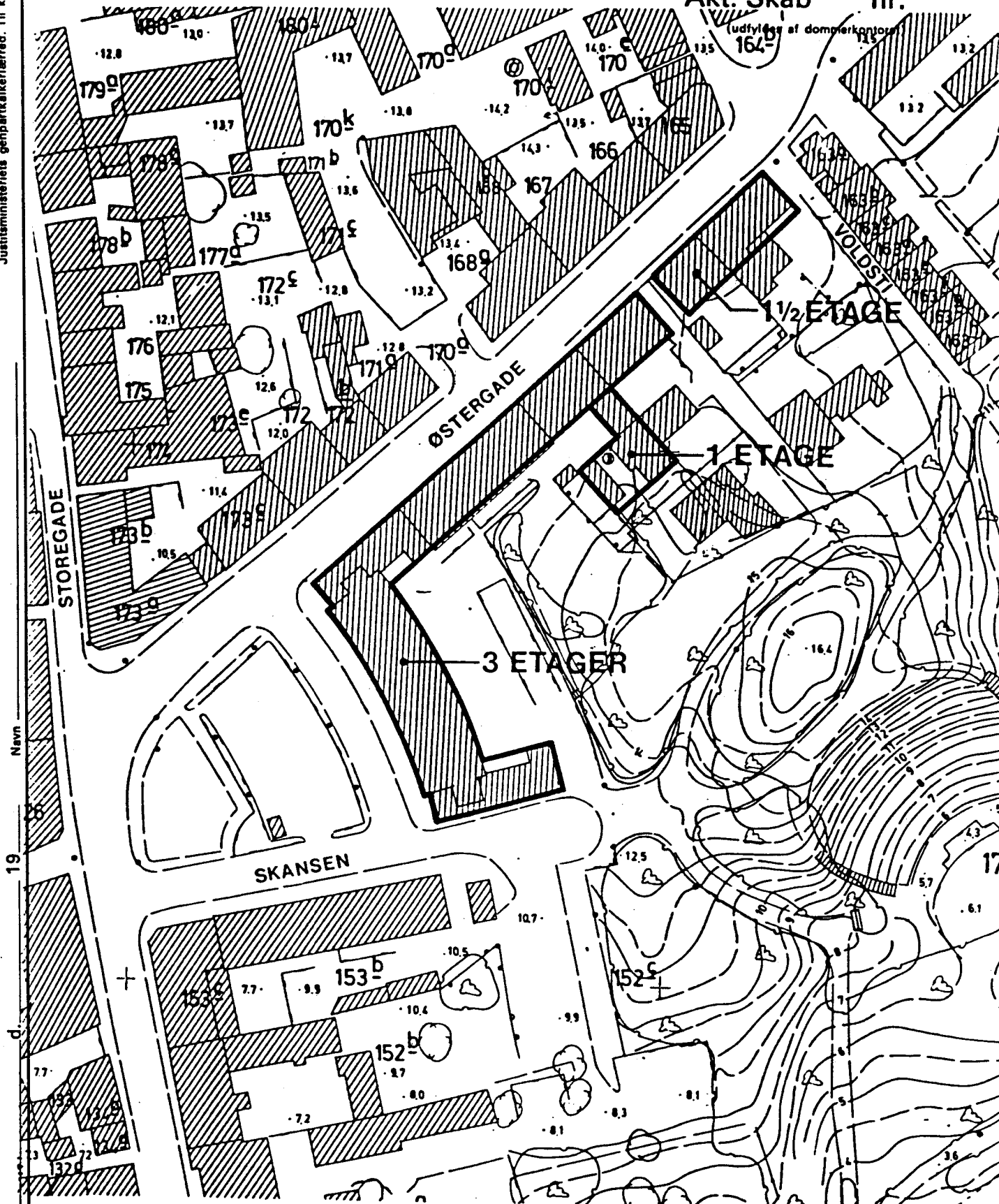
DATO 2.12. 80

GW/IMB

TEGN. NR. 5194

TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN - VARDE

TLF (05) 22 07 88



KORTBILAG NR. 4

BEBYGGELSPRINCIP

LOKALPLAN NR. L 617

Del af
Varde Bygrunde

Udfærdiget i maj 1981 til brug v.
tinglysning af lokalplan nr. L 61

Arvid Kr. Nielsen
Landinspektør

MÅL 1:1000

DATO 2.12. 80

GW/IMB

TEGN. NR. 5

Elektra A/S **TEKNISK** FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN - VARDE

TLF. (05) 22 07