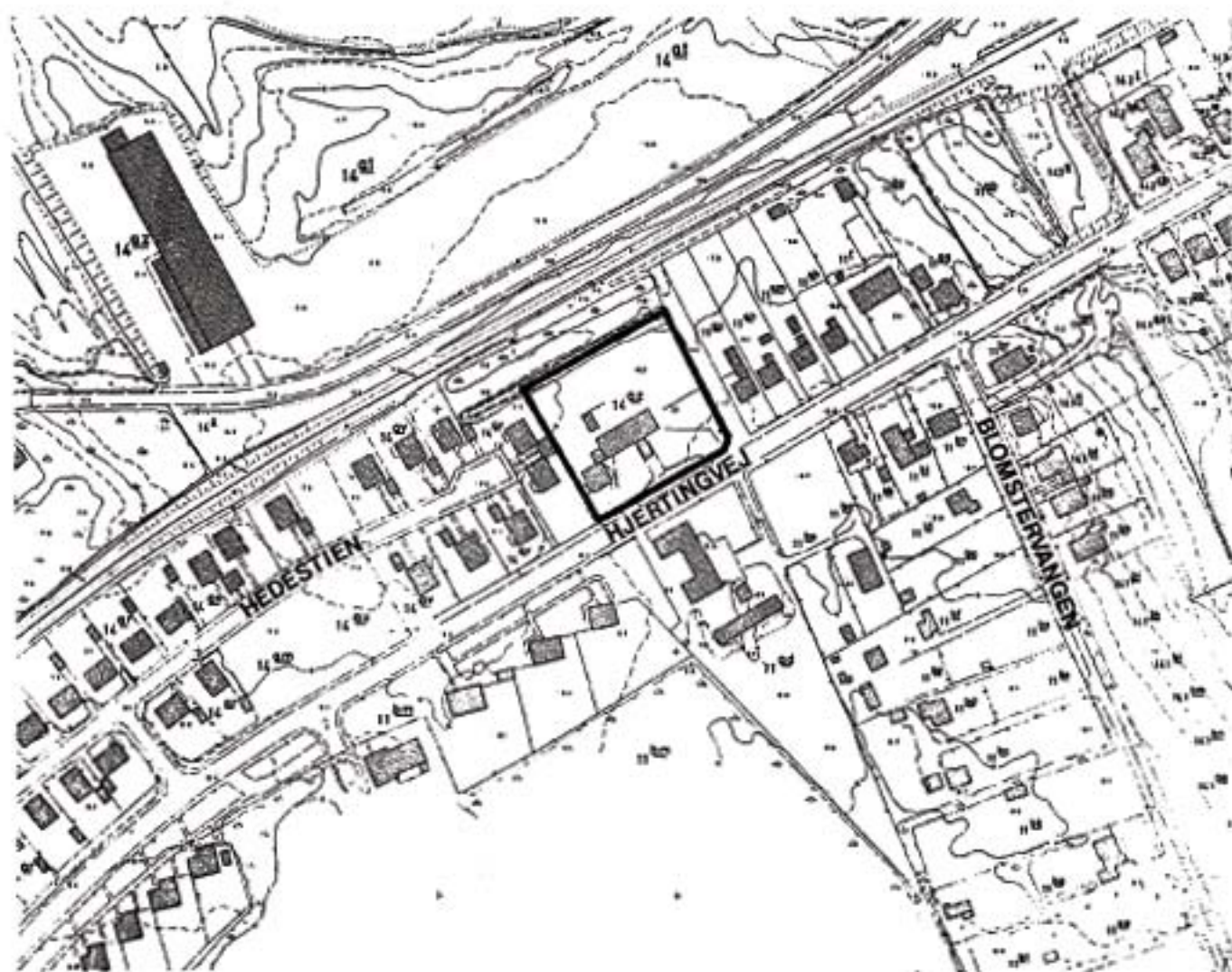




Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 632

**for et område til bolig-
formål ved Hjertingvej
i Varde Syd**



Matr.nr. 14ax
Varde Markjorder.
jk

STEMPELMÆRKE

Anmelder:

R-51
6.07

Reffen i Varde
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN

INDHOLD.

23 SEP. 1983

Indledning.

Lokalplanens hovedtræk.

Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning
for området.

Lokalplanens retsvirkninger.

LOKALPLANEN.

side

§ 1. Lokalplanens formål	2
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	2
§ 3. Områdets anvendelse	2
§ 4. Udstykning	2
§ 5. Vej- og stiforhold	2
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 8. Ubebyggede arealer	3
§ 9. Ophævelse af tinglyst servitut	3
§ 10. Vedtagelsespåtegning	3

Bilag 1: kort i mål 1:4000

Bilag 2: kort i mål 1:1000

Bilag 3: kort i mål 1:500

Alu

INDLEDNING.

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

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, bl.a. før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes igang, 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 2 måneder fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå en måned, inden planen endeligt kan 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, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet. 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.

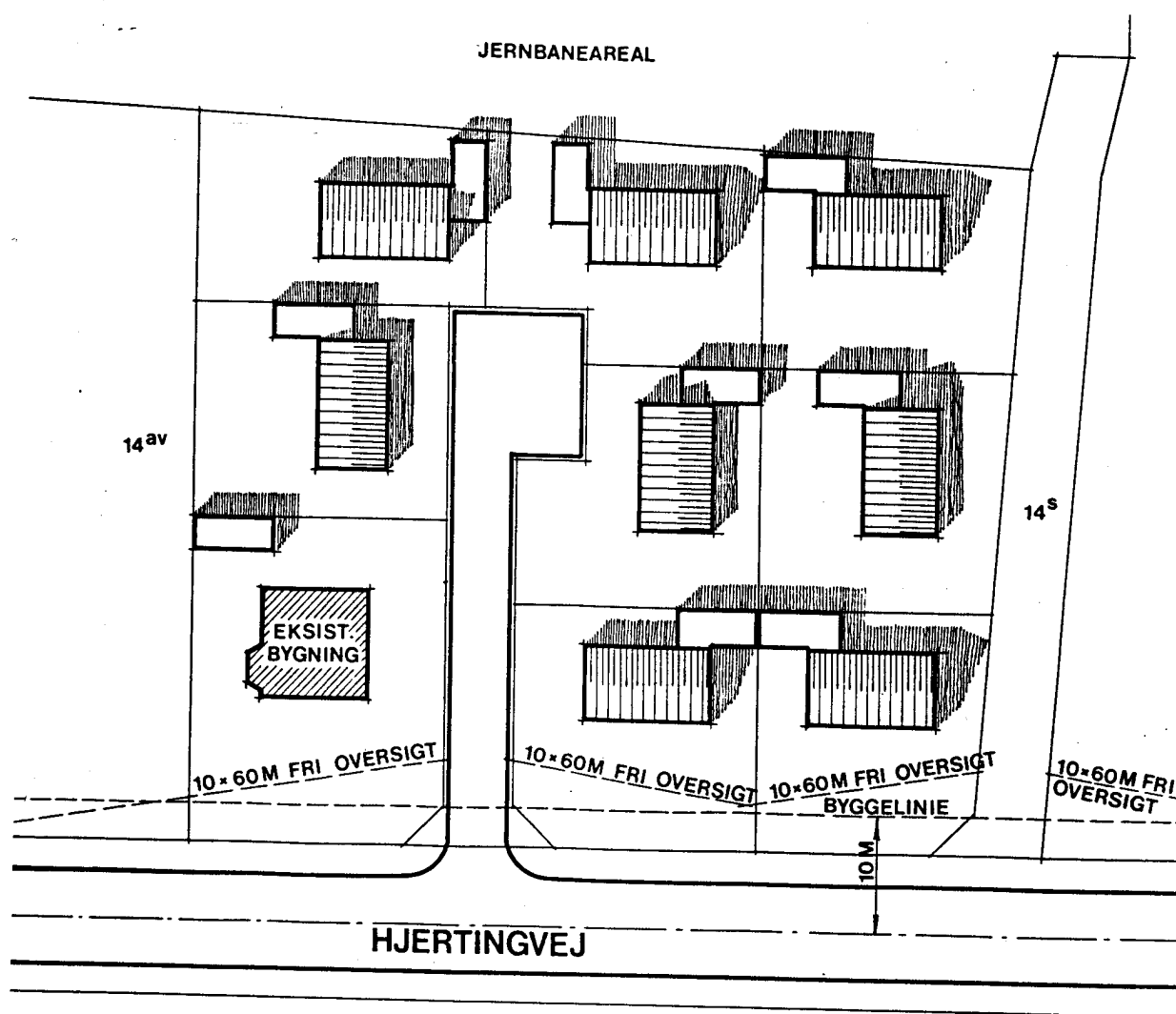
Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde byråd, Bytoften 2, 6800 Varde inden udløbet af en frist på mindst 2 måneder fra offentliggørelsen af forslaget.

1) Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om kommuneplanlægning, §§ 21-22-23-24 og 27.

LOKALPLANENS HOVEDTRÆK.

Lokalplan nr. L 632 omfatter et ca. 0,4 ha stort areal beliggende ved Hjertingvej i Varde Syd.

Lokalplanen har til formål at åbne mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse efter nedenstående illustrationsplan, samt at angive bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.



REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

Midlertidige rammer for lokalplanlægning.

I henhold til kommuneplanlovens decentraliseringsbestemmelser ¹⁾ kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når en godkendt kommuneplan foreligger, og lokalplanerne vel at mærke er i overensstemmelse med denne.

Indtil en kommuneplan er udarbejdet, skal lokalplaner være i overensstemmelse med de mellem planstyrelsen og kommunen aftalte midlertidige rammer for lokalplanlægning ²⁾.

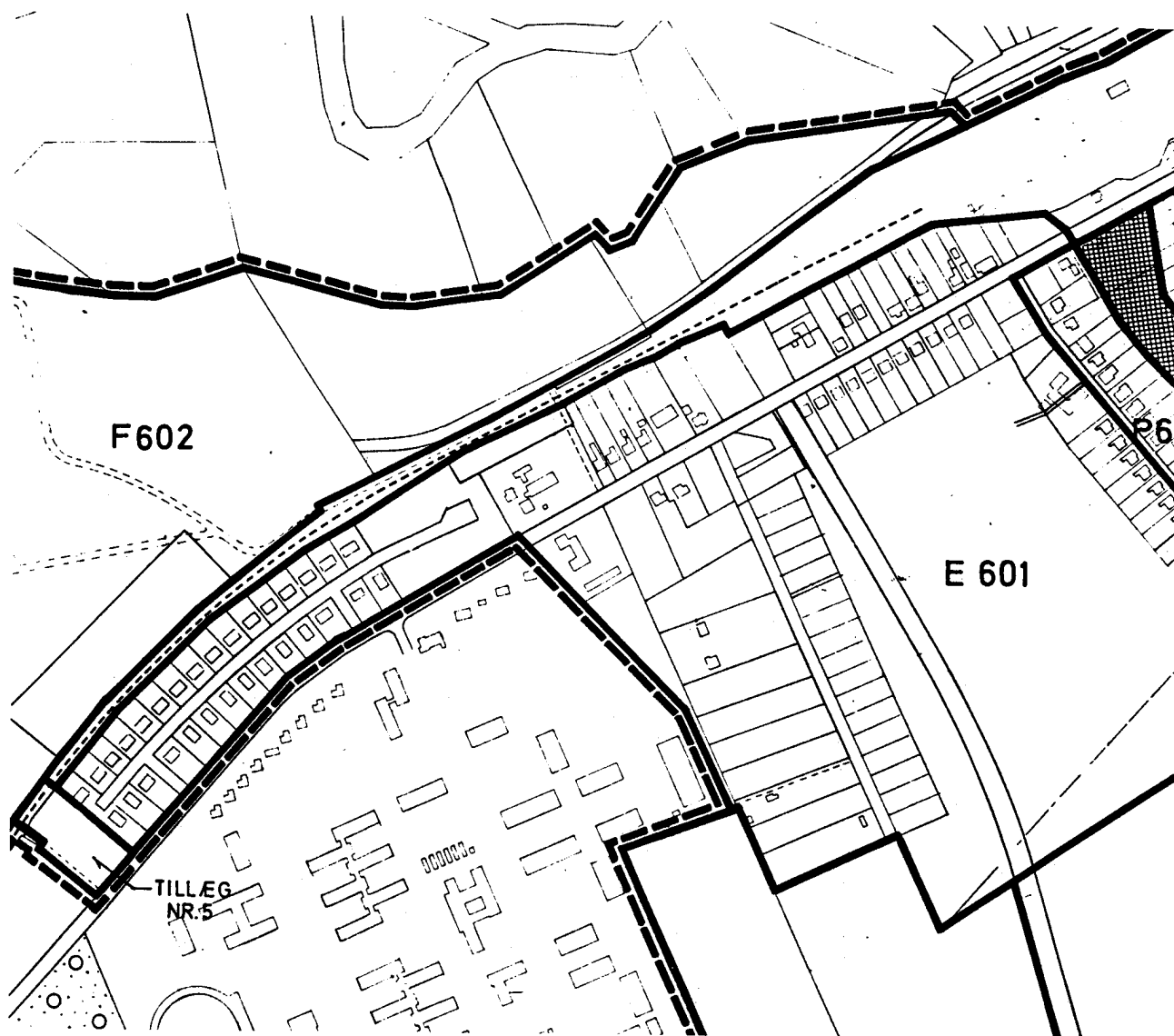
Lokalplanens område, der er omfattet af de midlertidige rammer for lokalplanlægning, er indeholdt i område E 601 (område øst for kaseren), hvor der gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Med baggrund i at lokalplanen ikke er i overensstemmelse med de midlertidige rammer for lokalplanlægningen, hvilket indebærer, at lokalplanen kun kan gennemføres, såfremt den godkendes af miljøministeriet, eller miljøministeriet/Ribe amtsråd godkender et tillæg til § 15-ram-

1) Jfr. § 28, stk. 3, i lov nr. 287 af 26. juni 1975, lov om kommuneplanlægning.

2) § 15-rammer, Varde kommune (godkendt af miljøministeriet/planstyrelsen den 12. august 1977).



merne, som indeholder de nødvendige ændringer, foreslår Varde kommune § 15-rammerne ændret i overensstemmelse med følgende tillæg:

Tillæg nr. 45 til Varde kommunes § 15-rammer.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen inden for området ikke opføres med mere end én etage.

Hvis miljøministeriet/Ribe amtsråd godkender tillæg nr. 45 til § 15-rammeaftalen, udarbejdet i overensstemmelse med lokalplanen, kan by-

rådet vedtage planen endeligt uden andre myndigheders godkendelse, jfr. dog kommuneplanlovens §§ 25 og 26, omhandlende indsigelser fra amtsrådet og statslige myndigheder.

Ribe amtsråd har den 16. august 1983 godkendt tillæg nr. 45 til Varde kommunes § 15-rammer.

Kommunens spildevandsplan ¹⁾.

Lokalplanområdet er indeholdt i Varde kommunes spildevandsplan.

By- og landzoneloven.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Forhold til jernbane. ²⁾

Lokalplanområdet grænser op til et statsbaneareal, således at der fra områdets grænse til nærmeste jernbanespor er ca. 25 meter.

Denne banestrækning passeres gennemsnitlig af ét persontog i timen, hvortil der kommer et antal godstransporter.

Der kan hidrørende herfra i enkelte tilfælde forekomme støj, hvis niveau er beliggende på omkring 60 dB(A), hvortil kan oplyses, at støjniveau på mellem 45 og 55 dB(A) anses at give et tilfredsstillende miljø i et boligområde.

Med baggrund heri har byrådet fundet det acceptabelt at udnytte området til boligformål uden at påbyde særlige støjdæmpende foranstaltninger eller begrænsninger i arealudnyttelsen af hensyn til eventuelle støjgener fra banen.

1) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977.

2) dB(A) er et mål for støjens styrke der nogenlunde svarer til menneskets opfattelse af støjens genevirkning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 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.

VARDE KOMMUNE

Lokalplan nr. L 632

for et område til boligformål ved Hjertingvej i Varde Syd.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Formålet med denne lokalplan er:

- at åbne mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse,
- at angive bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 14^{ax} Varde markjorder, samt alle parceller inden for lokalplanens afgrænsning, der efter den 13. april 1983 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

2.2 Det af lokalplanen omfattede område er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse.

§ 4. UDSTYKNING.

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1 Området vejbetjenes fra Hjertingvej.

x) - xxxx) Fodnoter

5.2 Vej A udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes med en vendeplads med en bredde af 12 m og en længde af 13 m, således som vist på kortbilag nr. 3.

Parkeringsforhold.

5.3 Der indrettes mindst 2 parkeringspladser for hver beboelse.

- x) Der etableres gennem vejlovgivningen de på kortbilag nr. 3 viste oversigtsarealer på 10 x 60 m.
- xx) Der er pålagt den på kortbilag nr. 2 viste byggelinie langs Hjertingvej på 10 m fra vejmidte, jfr. tinglyst deklaration af 3. september 1935.
- xxx) Der er pålagt den på kortbilag nr. 2 viste hjørneafskæring på 5 m, jfr. tinglyst deklaration af 21. april 1965.
- xxxx) Der er pålagt det på kortbilag nr. 2 viste oversigtsareal på 15 x 60 m, jfr. tinglyst deklaration af 21. april 1965.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
- 6.2 Bygningerne må kun opføres med én etage.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.4 Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den retningsgivende illustrationsplan (kortbilag nr. 3).
- 6.5 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 45° .

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 7.1 Ydervægge skal opføres som blank mur af teglsten, dog vil der efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå elementer af træ eller lignende heri.
- 7.2 Beboelsesbygningers tage tækkes med tegl eller betontagsten.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et tiltalende udseende.

§ 9. OPHÆVELSE AF TINGLYST SERVITUT.

- 9.1 Det på kortbilag nr. 2 viste oversigtsareal på 15 x 60 m over matr. nr. 14^{ax} Varde markjorder, tinglyst ved deklaration af 21. april 1965, ophæves.

§ 10. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde byråd, den 3. maj 1983

P.b.v.

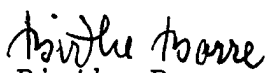

Chr. Nielsen
borgmester

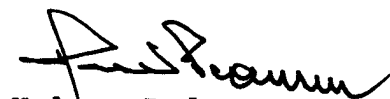

A. Kragh
kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på den berørte ejendom, matr. nr. 14^{ax} Varde markjorder.

Miljø- og planudvalget på byrådets vegne, den 23. august 1983,
jfr. byrådets beslutning af 2. november 1982.

P.u.v.


Birthe Borre


Holger Pedersen

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

23.09.83 21751
LYST *Varde 8-14ax.*
AKT. *R 529*


Grethe Jensen
kl.fm.

KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

LOKALPLAN NR L 632

MATR. NR. 14^{ax} VARDE MARKJORDER

●●●●●●●● BYZONEGRÆNSE

—— LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 11.4.83

MAL 1:4000

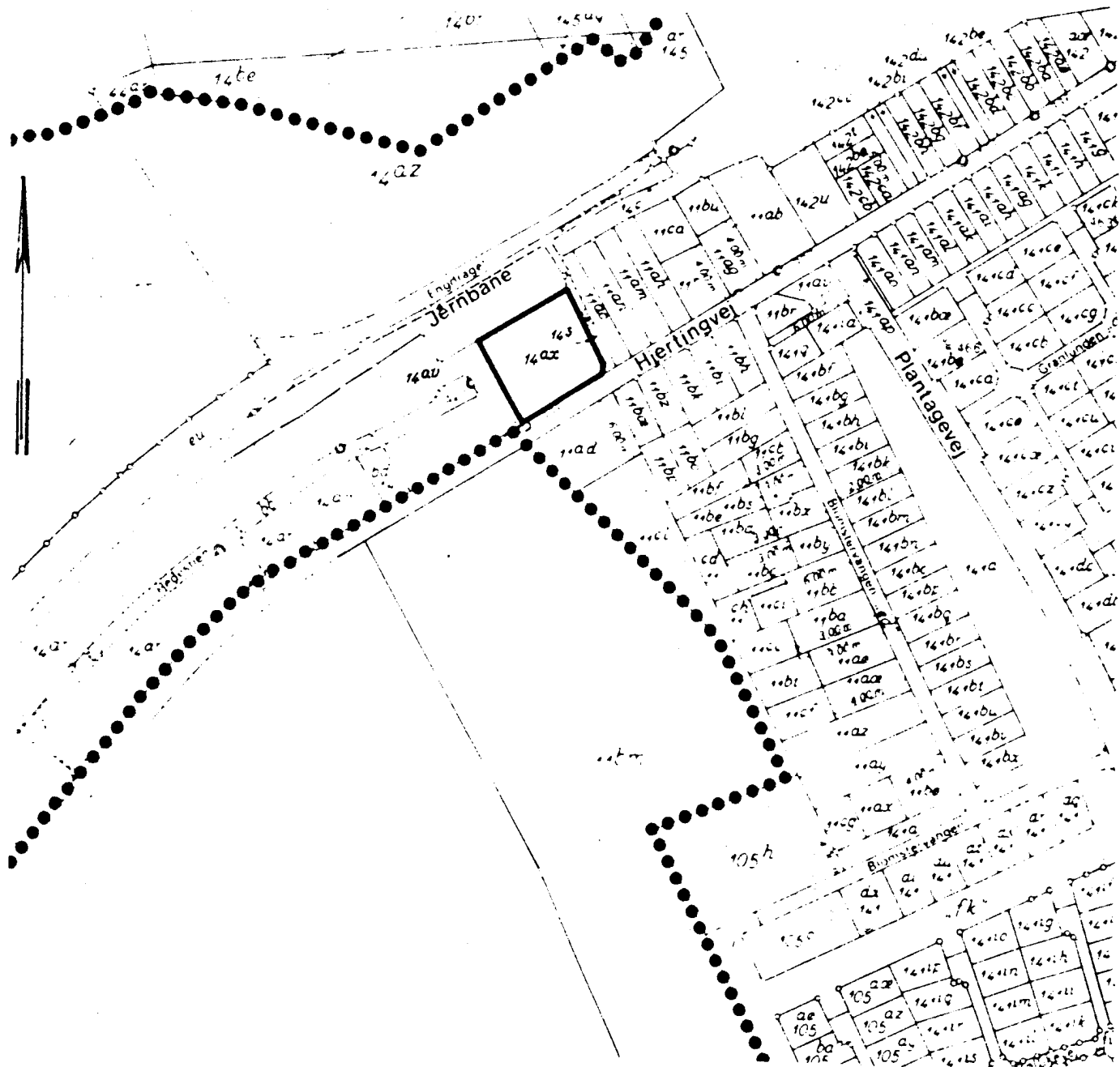
FK/IMB

TEGN NR 5797

REV.:

TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN - VARDE

TLF. (05) 22 07 88



Del af
Varde Markjorder
Varde kommune.

Udfærdiget i sep. 1983 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. L 632.

Nils K. Nielsen
Landinspektør

KORTBILAG NR. 2

OVERSIGTSPLAN MED EKSISTERENDE DEKLARATIONER

LOKALPLAN NR L 632

MATR. NR 14^{ax} VARDE MARKJORDER

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

DATO: 11.4.83

MÅL 1:1000

FK/IMB

TÆGN. NR 5798

REV.:

TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN - VARDE

TLF. (05) 22 07 88

Justitsministeriets genpartkalkuleret. Til kort.

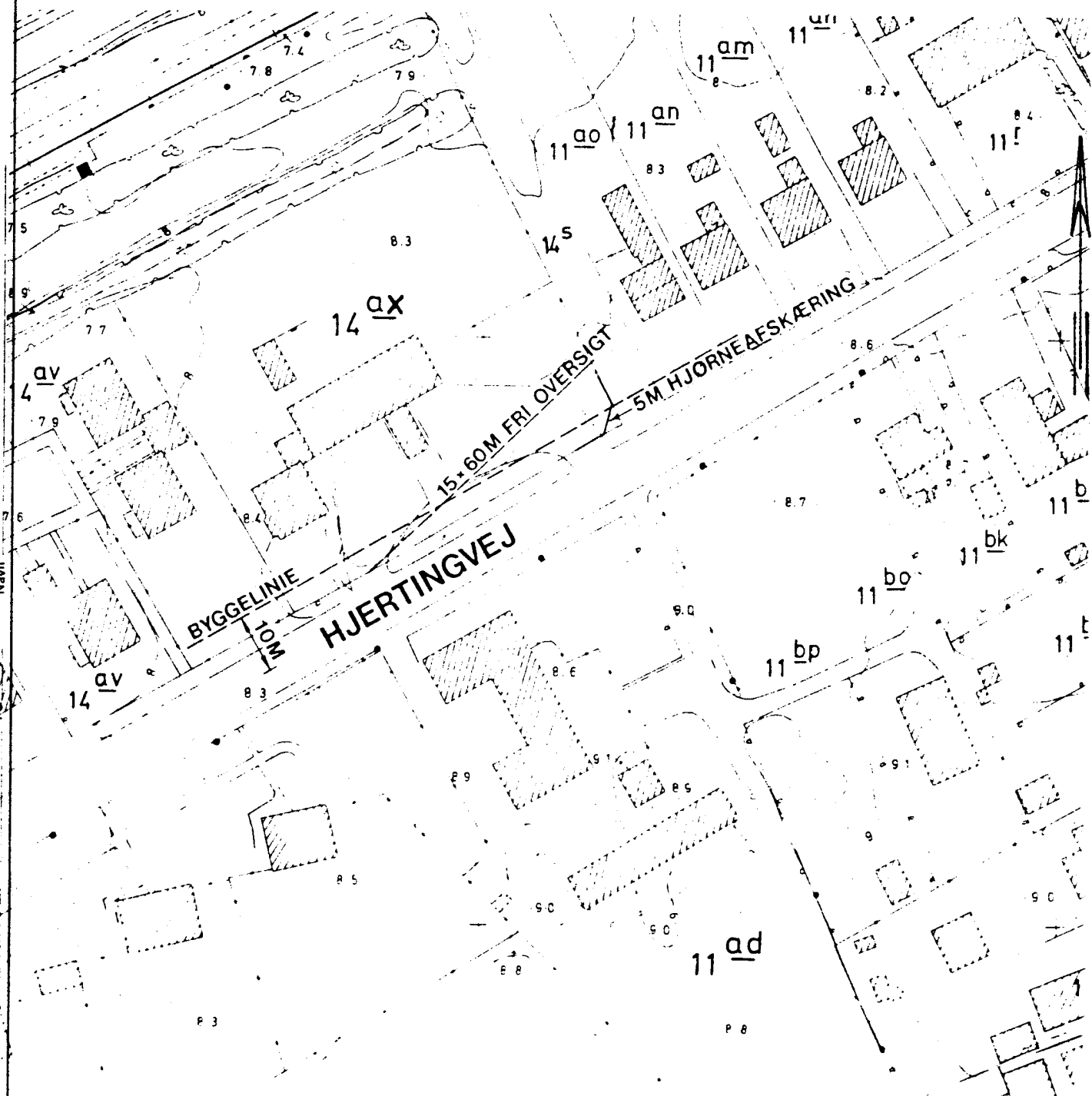
Navn

d.

m. nr.
attesteres herved.

estillings-
formular

-1 fløj
J.K.



Del af
Varde Markjorder
Varde kommune

Udfærdiget i sep. 1983 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. L632.

Arto H. Nielsen
Landinspektør

Justitsministeriets genpartikalkartlæg. Til kort.

KORTBILAG NR. 3

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR L632

MATR. NR. 14^{ax} VARDE MARKJORDER

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

DATO: 11. 4. 83

MÅL 1:500

FK/IMB

REV.

TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN - VARDE

JERNBANEAREAL

14^{av}

14^s

EKSIST.
BYGNING

A

10 × 60 M FRI OVERSIGT

10 × 60 M FRI OVERSIGT

10 × 60 M FRI OVERSIGT
BYGGELINIE

10 × 60 M F
OVERSIGT

10 M

HJERTINGVEJ

Matr. nr. 14^{ax}

Varde Markjorder

Varde kommune.

Udfærdiget i sep. 1983 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. L 632

Nils P. Nielsen
Landinspektør

Elektra A/S 01-12 42 22

Bestillings-
formular

- 1 fløj
JK.

At denne kort genpart af udvalgte genpart af det originale kort vedrørende ejendomme(e)

Navn

19

d.

m. nr.
attesteres herved.