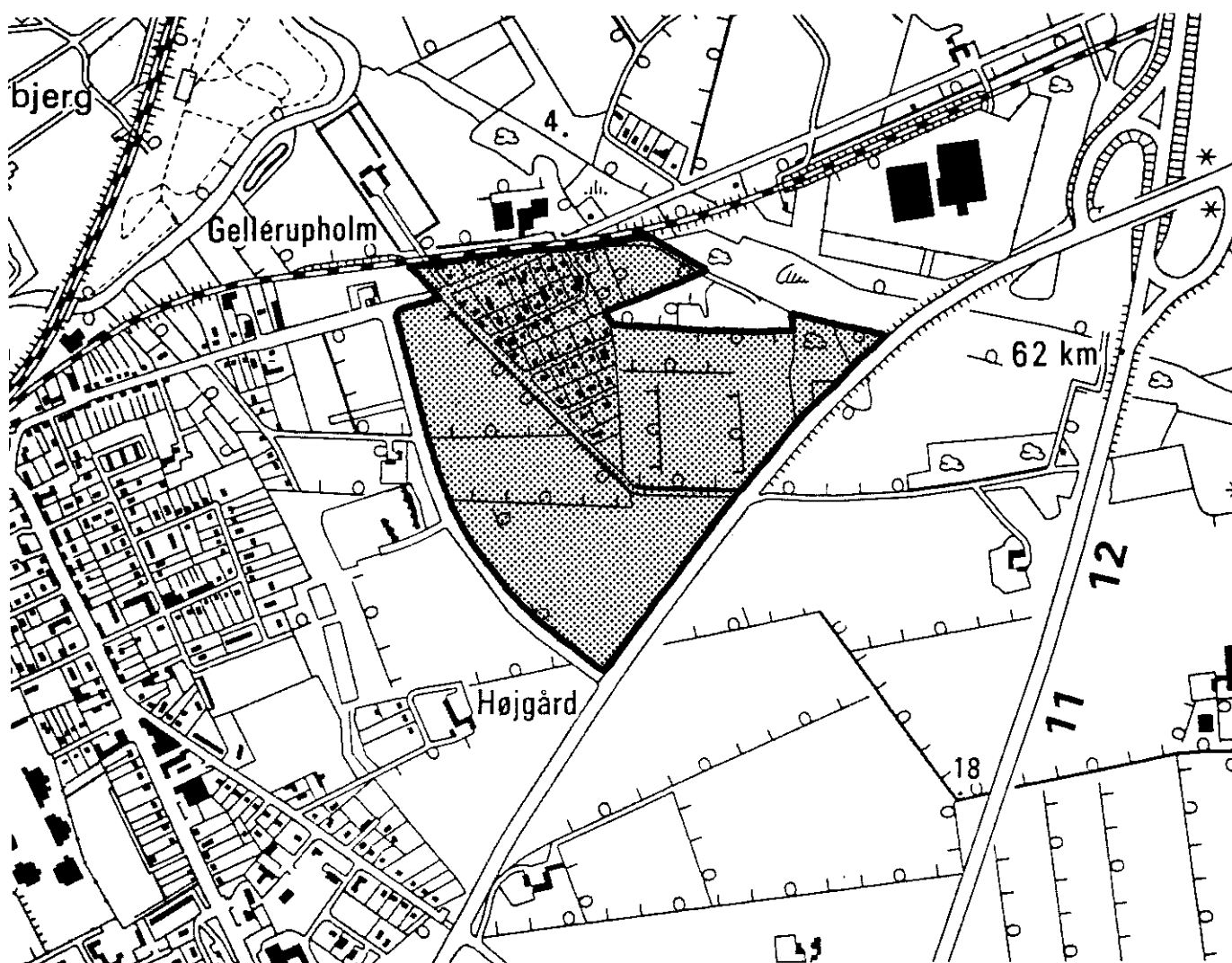




Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L646

**for et boligområde ved Sønder-
led/Gellerupvej i Varde by**



Anmelder:

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

STEMPELMÆRKE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT
C 248146

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 646 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFOR-
MÅL VED SØNDERLED/GELLERUPVEJ I VARDE SYD.

Det anvendte kortmateriale er trykt med Geodæ-
tisk Instituts tilladelse (A83).

INDHOLDSFORTEGNELSE

1 BESKRIVELSE

1.01 Lokalplanens formål og indhold 3

2. REDEGØRELSE

2.01 Lokalplanens forhold til kommuneplanen
og den øvrige planlægning for området... 5

2.02 Lokalplanens forhold til regionplanen... 7

2.03 Lokalplanens retsvirkninger..... 8

3. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Lokalplanens formål.....13

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....13

§ 3. Områdets anvendelse.....14

§ 4. Udstykninger.....15

§ 5. Vej- og stiforhold.....15

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....17

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....18

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning.....19

§ 9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyg-
gelse.....20

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder.....20

Vedtagelsespåtegning.....20

4. KORTBILAG

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:4000

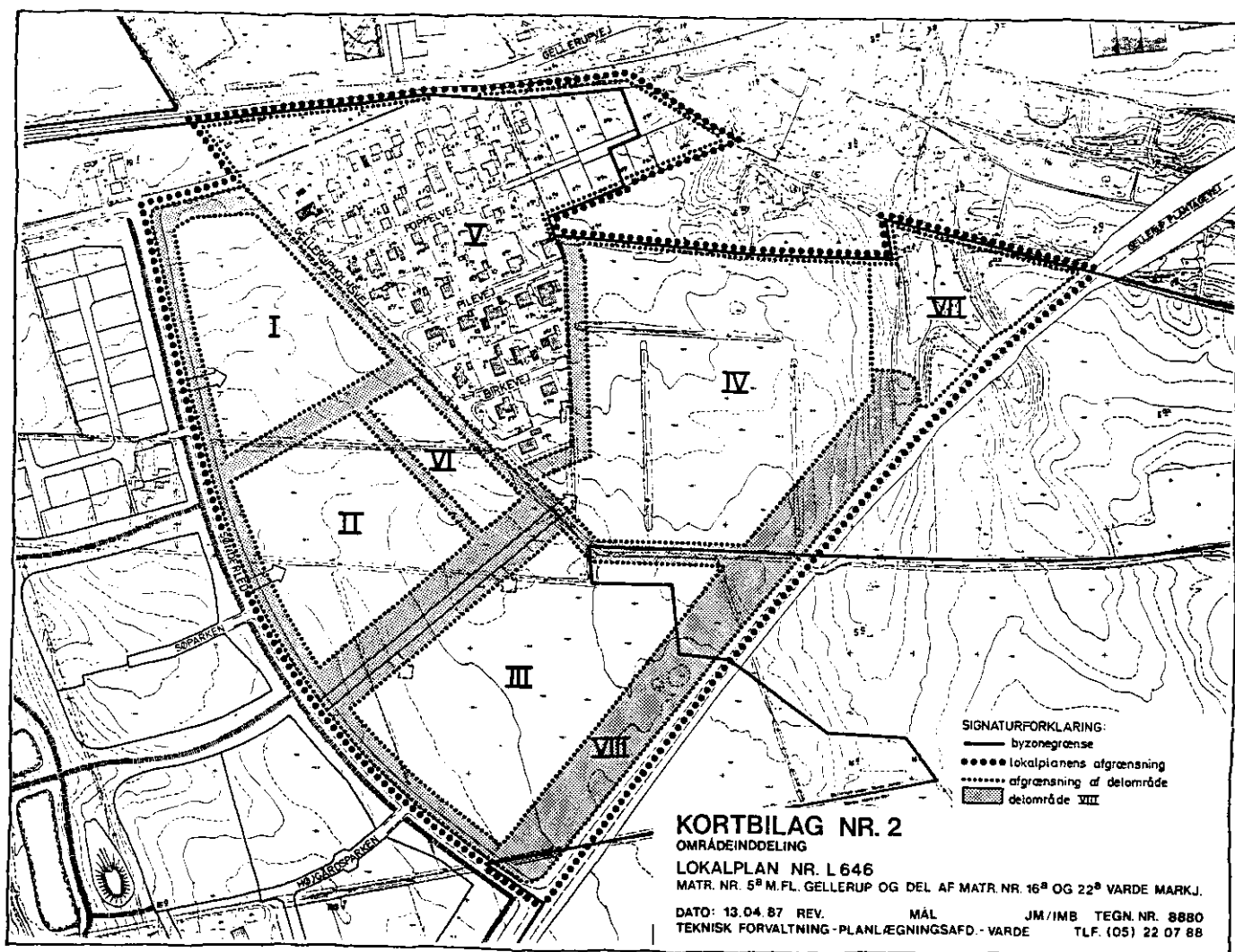
Kortbilag nr. 2: Områdeinddeling 1:2500

Kortbilag nr. 3: 1:2500

1.01 Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 26 ha beliggende i Varde syd ved Sønderled/Gellerupvej. En del af lokalplanområdet er bebygget med parcelhuse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om lokalplanområdets anvendelse til tæt lav og åben lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende kollektive anlæg. Tæt lav bebyggelse kan opføres med

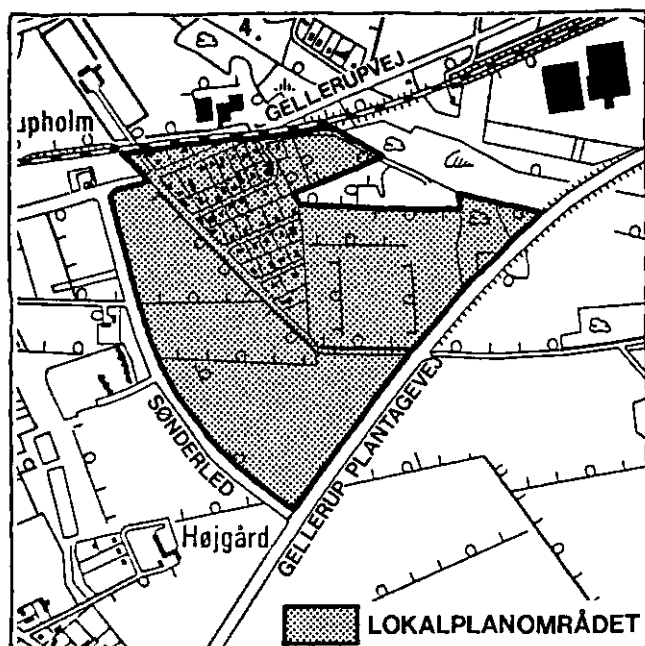


indtil 2 etager og åben lav med udnyttelig tagetage (1 1/2 etage).

Som det fremgår af hosstående illustration opdeles lokalplanområdet i delområder. Delområderne benævnt I, II, III, IV og V udlægges til boligbebyggelse. Delområde VI udlægges til fælles friareal, og område VII skal henligge som plejet naturområde. Delområde VIII udlægges til beplantningsbælter samt stier og veje. Delområderne I, II, III og IV vejbetjenes fra Sønderled.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering af stier, beplantningsforhold m.m.

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



2.01 Lokalplanens forhold til kommuneplanen og den øvrige planlægning for området.

Lokalplanområdet er beliggende i Varde syd ved Sønderled/Gellerupvej og omfatter et areal på ca. 26 ha, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål.

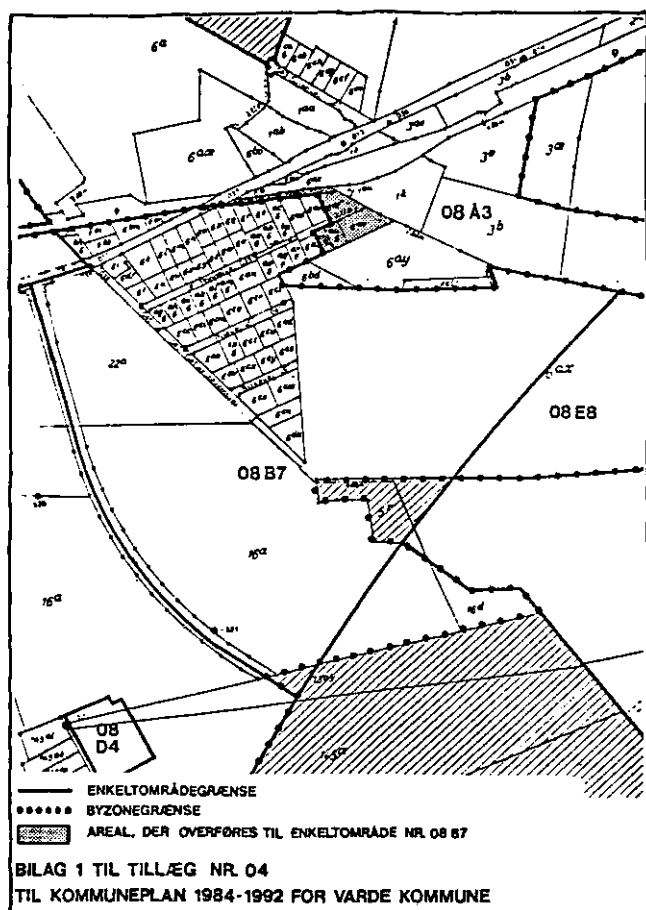
Arealet ligger i byzone, bortset fra et mindre areal beliggende i landzone.

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området, for så vidt angår lokalplanområdets afgrænsning og bebyggelsesprocenten for området.

Med baggrund i ovennævnte forhold har byrådet besluttet at udarbejde tillæg nr. 04 til kommuneplanen, hvorfor lokalplanens virkeliggørelse er betinget af tillæggets godkendelse.

Kommuneplantillægget omfatter enkeltområde nr. 08 B7, samt et mindre areal på ca. 4.500 m² beliggende i enkeltområde nr. 08 Å3, der tillægges enkeltområde 08 B7.



BILAG 1 TIL TILLÆG NR. 04
TIL KOMMUNEPLAN 1984-1992 FOR VARDE KOMMUNE

BILAG 2 TIL TILLÆG NR. 04

Planlægningsdistrikt nr. 08

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

Enkeltområde nr. 08 B7

Områdes status pr. 1.9.1983	Parcelhusområde (bebygget). Efterskoleområde (ubebygget) - et mindre område er beliggende i landzone.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.9.1983	Ingen.
a. Områdets fremtidige anvendelse	Boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg.
b. Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningstørrelse	For åben-lav bebyggelse max. 25 for den enkelte ejendom. For tæt-lav bebyggelse max. 30 for den enkelte ejendom.
d. Max. etageareal Max. bygningshøjde	Max. 2 etager.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g. Bepantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	Det med akkrævering viste areal overføres til byzone.

Rammebestemmelserne for enkeltområde nr. 08 B7 ændres for så vidt angår bebyggelsesprocenten for tæt lav bebyggelse fra 25 til 30. For lokalplanområdet gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægning.

Spildevand.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan (1). Spildevand ledes til mekanisk-biologisk rensningsanlæg beliggende i Varde kær, der er dimensioneret til at kunne modtage spildevand fra det fremtidige boligområde.

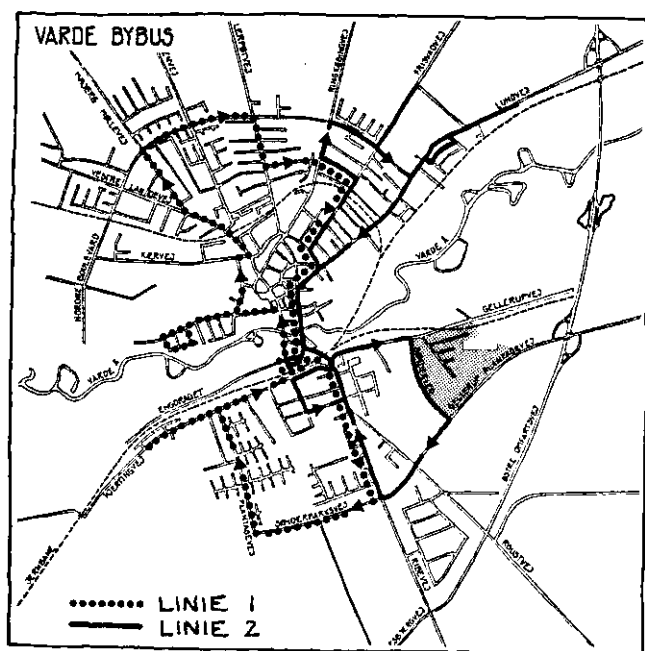
Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunale vandværk.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet skal fjernvarmeforsynes fra Varde kommunale værker, hvilket er i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

1. Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977 med senere tillæg.



Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gellerupvej og Sønderled. Langs Sønderleds vestlige side etableres cykel- og gangsti.

Områdets kollektive trafikbetjening vil finde sted fra Sønderled.

Trafikstøj.

I henhold til kommuneplanens generelle rammebestemmelser skal det sikres, at støjfølsomme arealer ikke udsættes for et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledninger. Det vil sige, at bebyggelse og friarealer skal udformes og placeres på en sådan måde, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

2.02 Lokalplanens forhold til regionplanen.

De i regionplan for Ribe amt indeholdte retningslinier vedrørende boligbyggeri, medfører for nærværende lokalplanområde, for så vidt angår kravet til boligtætheden, at den mindst skal udgøre 11 boliger pr. ha boligområde.

2.03 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 i henhold til kommuneplanlovens § 47 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.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelser om, at det af lokalplanen omfattede landzoneareal overføres til byzone.

Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 646 FOR ET BOLIGOM-
RÅDE VED SØNDERLED/GELLERUPVEJ I
VARDE SYD.

I henhold til kommuneplanloven (lov-
bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli
1985) fastsættes hermed følgende
bestemmelser for det i § 2 nævnte
område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.01 Lokalplanen skal sikre,
- at områdets anvendelse fastlægges til lav boligbebyggelse,
 - at bebyggelige og ubebyggelige arealer afgrænses,
 - at der udlægges fælles opholdsarealer for hele området,
 - at der udlægges areal til veje og stier,
 - at områdets veje og stier udformes på en sådan måde, at der tages hensyn til de svage trafikanter,
 - at arealer, der er beliggende i landzone, overføres til byzone.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre. 6 bi, 6 bk, 6 bm, 6 bh, 6 i 6bn, 6 df, 6 k, 6 l, 6 m, 6 n, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 ac, 6 ad, 6 ae, 6 af, 6 ab, 6 aa, 6 ø, 6 æ, 6 z, 6 y, 6 x, 6 v, 6 u, 6 t, 6 ag, 6 ah, 6 ai, 6al, 6 ak, 6 am, 6 an, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 cs, 6 cr, 6 cq, 6 cm, 6 ci, 6 cc, 6 co, 6 cp, 6 ct, 6 cu, 6 cd, 6 cz, 6 cy, 6 cx, 6 cv, 6 cø, 6 cæ, 6 cn, 6 da, 5 r,

6 a, 6 az, 6 ba, del af 5 a og 6 ax, alle Gellerup, Varde jorder, og dele af 22 a og 16 a Varde markjorder samt alle parceller, der efter den 16. juni 1987 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII og VIII som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

2.03 Med byrådets vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste areal fra landzone til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.01 Delområderne I, II, III, IV og V må kun anvendes til boligformål.

3.02 Delområde VI må kun anvendes til fælles opholdsareal for hele området med mulighed for placering af boldbane, legepladser m.v.

3.03 Delområde VII udlægges til plejet naturområde og stier.

3.04 Delområde VIII må kun anvendes til veje, stier og beplantningsbælter.

3.05 Byrådet kan tillade, at der opføres eller indrettes fællesfaciliteter (fælleshus m.v.) i boligområderne.

3.06 Indenfor området kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykninger.

4.01 Området opdeles i delområder som vist på kortbilag nr. 2, og der tillades kun udstykninger afgrænset heraf.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.01 Delområderne I, II, III og IV vejbetjenes fra Sønderled.
- 5.02 Delområde V vejbetjenes fra Gellerupvej og Gellerupholmsvej.
- 5.03 Vejtilslutning A og B fastlægges principielt med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3. Vejen C-D fastlægges med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3 med en udlægsbredde på 10 m. Stierne a-b, c-d og e-f fastlægges med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.04 Nye mindre veje og stier ud over de ovennævnte kan etableres indenfor området.

- 5.05 Gellerupholmsvej på strækningen benævnt e-f, jfr. pkt. 5.03, nedklassificeres til sti (1).
- 5.06 Vejene indrettes som stilleveje. Hastighedsdæmpende foranstaltninger tilpasses de enkelte områders udformning.
- 5.07 Stiers krydsning med vejene skal så vidt muligt ske i forbindelse med hastighedsdæmpende foranstaltninger.
- 5.08 Ved vejtilslutning mellem Sønderled og adgangsvejene pålægges en oversigt på hjørnearealerne på 15 x 60 m som vist på kortbilag nr. 3 (2, 3, 4, 5).

- 1. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 2. Langs Gellerupvej er der tinglyst byggelinier på henholdsvis 10 m og 17 m, som vist på kortbilag nr. 3.
- 3. Ved Sønderleds udmunding i Gellerupvej og Gellerup Plantagevej er der tinglyst oversigtsarealer på henholdsvis 15 x 60 m og 25 x 110 m.
- 4. Ved Gellerupholmsvejs udmunding i Gellerupvej er der tinglyst oversigtsarealer på henholdsvis 21 x 68 m og 21 x 70 m.
- 5. Ved Poppelvej, Pilevej og Birkevejs udmunding i Gellerupholmsvej er der tinglyst oversigtsarealer på 15 x 15 m.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.01 Bebyggelsesprocenten for delområderne I, II, III, IV og V fastsættes for åben lav bebyggelse til max. 25, og for tæt lav bebyggelse til max. 30 for den enkelte ejendom.
- 6.02 Tæt lav bebyggelse kan opføres med indtil 2 etager.
- 6.03 Åben lav bebyggelse må opføres med udnyttelig tagetage (1 1/2 etage).
- 6.04 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°.
- 6.05 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.06 Bebyggelse og friarealer skal udformes og placeres på en sådan måde, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau ikke overstiger 55 dB(A).
(1.)

- 1. Jfr. miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder", samt regionplanens støjgrænseværdier og kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

6.07 Indenfor områderne I, II, III, IV og V må ny bebyggelse ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en af byrådet godkendt bebyggelsesplan.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.01 Ydervægge skal opføres i tegl eller fremstå som vandskuret tegl. Carporte/redskabsrum må dog udføres i ru trykimprægneret træ (1).

7.02 Tagene skal tækkes med tegl eller betontagsten.

7.03 Der må ikke på udvendige bygningssider etableres TV-antennner og lignende.

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

1. Der vil efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå mindre elementer af træ/glas i ydervæggene.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.01 Det med særlig priksignatur viste areal på kortbilag nr. 3 (delområde VI) tilsåes med græs med mulighed for partiel beplantning.
- 8.02 De med skovsignatur på kortbilag nr. 3 viste arealer (delområde VIII) etableres som afskærmende beplantningsbælte, dog således at der heri kan indpasses sti- og vejtraceer, jfr. § 3, pkt. 3.04. Beplantningsbælterne udlægges i en bredde som angivet på kortbilag nr. 3.
- 8.03 Oversigtsarealer tilsåes med græs.
- 8.04 Etablering af de i § 8, stk. 8.01 - 8.03 nævnte beplantningsbælter m.m. foretages ved kommunens foranstaltning (1).
- 8.05 Arealet vist med særlig priksignatur på kortbilag nr. 3 (delområde VII) skal henligge som plejet naturområde.

1. Byrådet kan lade udarbejde retningslinier for beplantning, belysning af veje- og færdselsarealer, belægning, hegn og terrænregulering for delområderne I, II, III og IV.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN
AF NY BEBYGGELSE.

9.01 Samtlige nye boliger skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§10. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

10.01 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

- landbrugsministeriet angående ophævelse af landbrugspligten på del af matr. nr. 5 a Gellerup, Varde jorder, der omfattes af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde byråd,
den 2. juni 1987

P.b.v.


Chr. Nielsen
borgmester


A. Bay
kommunaldir.

I henhold til § 27 og 30 i lov
om kommuneplanlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt
og begæres tinglyst på de berørte
ejendomme matr. nre.

6 bi^v 6 bk^v 6 bm^v 6 bh^v 6 i^v 6 df^v 6 bn^v
6 k^v 6 l^v 6 m^v 6 n^v 6 o^v 6 p^v 6 q^v
6 r^v 6 s^v 6 ac^v 6 ad^v 6 ae^v 6 af^v
6 ab^v 6 aa^v 6 ø^v 6 æ^v 6 z^v 6 y^v
6 x^v 6 v^v 6 u^v 6 t^v 6 ag^v 6 ah^v
6 ai^v 6 ak^v 6 am^v 6 an^v 6 ap^v 6 aq^v
6 ar^v 6 as^v 6 at^v 6 au^v 6 av^v
6 cs^v 6 cr^v 6 cq^v 6 cm^v 6 ci^v 6 cc^v
6 co^v 6 cp^v 6 ct^v 6 cu^v 6 cd^v
6 cz^v 6 cy^v 6 cx^v 6 cv^v 6 cø^v 6 cæ^v
6 cn^v 6 da^v 5 r^v 6 a^v 6 az^v 6 al^v
6 ba^v 5 a^v og 6 ax^v alle Gellerup
Varde jorder og 22 a^v og 16 a^v Varde
markjorder.

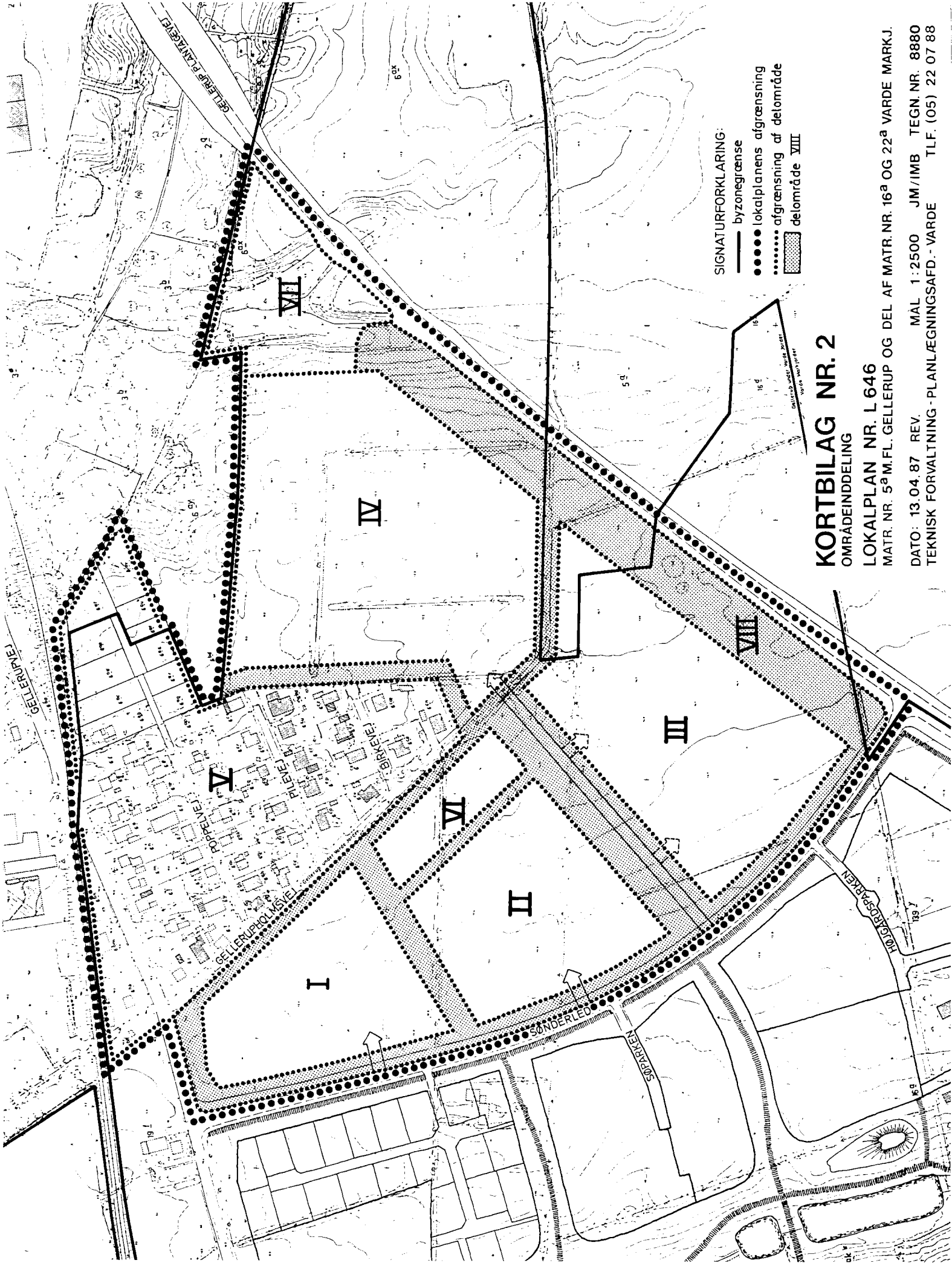
Varde byråd, den 1. september 1987

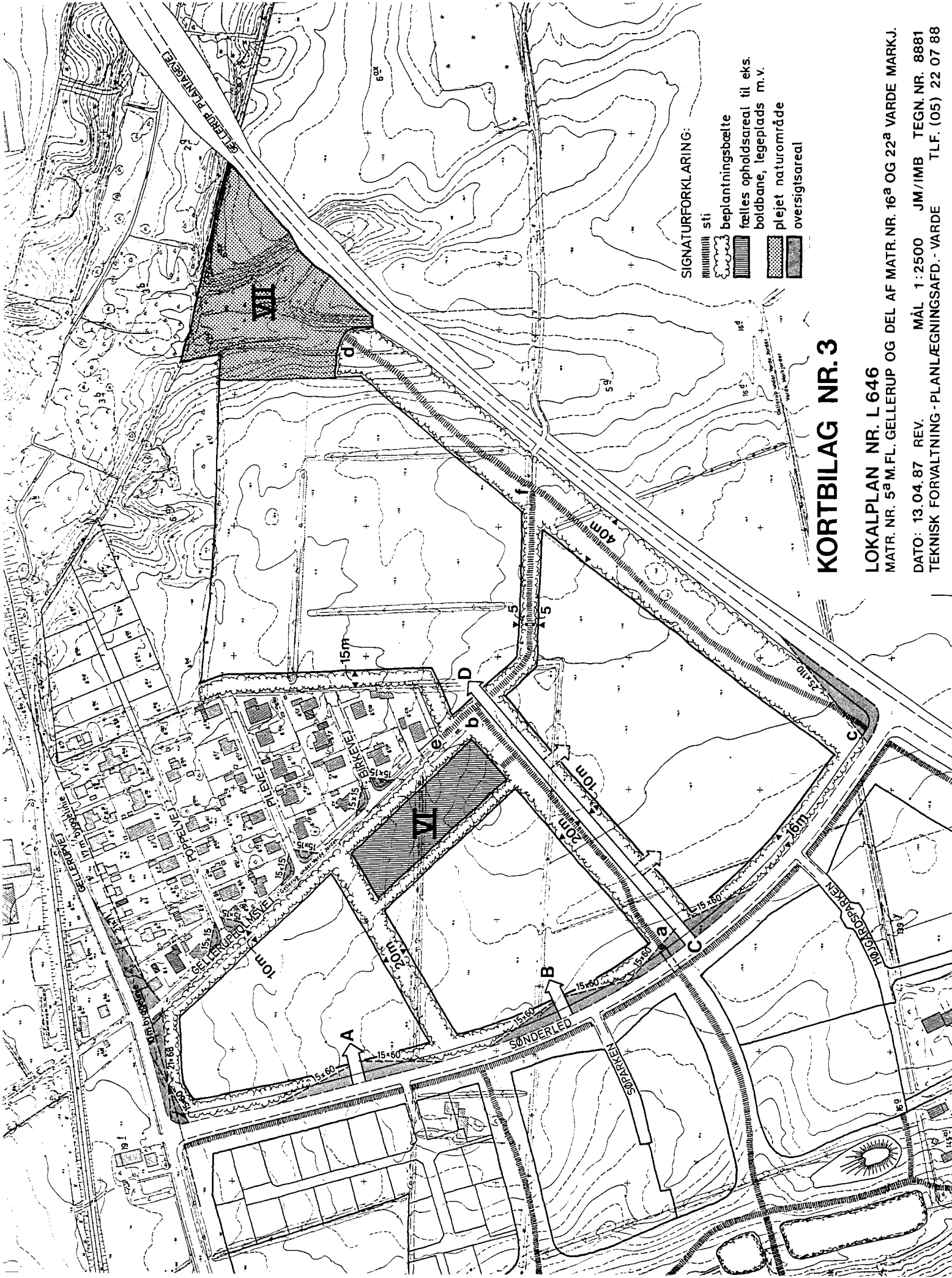

Chr. Nielsen

borgmester


Arne Bay

kommunaldirektør





SIGNATURFORKLARING:

- sti
- beplantningsbælte
- fælles opholdsareal til eks. boldbane, legeplads m. v.
- plejet naturområde
- oversigtsareal

KORTBILAG NR.3

LOKALPLAN NR. L 646

MATR. NR. 5^aM.FL. GELLERUP OG DEL AF MATR. NR. 16^a OG 22^a VARDE MARKJ.

DATO: 13.04.87 REV.

MÅL 1:2500 JM/IMB TEKN. NR. 8881

TEKNISK FORVALTNING-PLANLÆGNINGSAFD.- VARDE TLF. (05) 22 07 88

LOKALPLAN

L646

tillæg 1

for et område til boligformål ved Sønderled/Gellerupvej
i Varde by



Varde Kommune

Teknisk Sektor

Plan- og serviceafdelingen

maj 1999

Anmelder:

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 6800 Varde
Tlf. 79 94 08 00

STEMPELMÆRKE

RET TEN I
VARDE
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 502989

22.09.99 10:12
0001200.00
567489 SM 01

VARDE KOMMUNE

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. L 646 FOR ET
OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED SØNDER-
LED/GELLERUPVEJ I VARDE BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	INDLEDNING	1
II	REDEGØRELSE	3
III	LOKALPLAN	5
IV	VEDTAGELSESPÅTEGNING	7

KORTBILAG

Kortbilag nr. 1: Illustrationsplan 1:2500.

Kortbilag nr. 2: Matrikelkort 1:2500.

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde
Kommune

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

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 borgere kan få indflydelse på planlægning 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.

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.

BAGGRUND2.01

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende tillæg til lokalplan nr. L 646 er Byrådets ønske om at ændre bestemmelser i delområde V for så vidt angår bebyggelsens ydre fremtræden.

Bebyggelsen fremstår idag meget forskelligartet både hvad angår materialevalg og udformning. Byrådet ønsker at åbne mulighed for, at bebyggelsens sammensatte karakter kan videreføres.

Lokalplanens bestemmelser i § 7, stk. 7.01 og 7.02 vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden, ophæves. Nævnte bestemmelser indeholder retningslinier om, at ydervægge skal opføres i tegl, at carporte og redskabsskure må udføres i træ, og at tagene skal tækkes med tegl eller betontagsten.

FREMTIDIGE FORHOLD2.02

Lokalplantillægget betyder, at der ikke fremover vil være restriktioner på hvilke materialer eller farver, der kan anvendes indenfor området.

RETSVIRKNINGER2.03

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.

TILLÆG NR 1

TIL LOKALPLAN NR. L 646 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED SØNDERLED/GELLERUPVEJ I VARDE BY.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, fastsættes herved følgende bestemmelser for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. L 646:

- a) Lokalplantillæggets områdeafgrænsning fremgår af kortbilag nr. 1 og 2.
- b) Bestemmelser i lokalplan nr. L 646, § 7, stk. 7.01 og stk. 7.02 ophæves indenfor lokalplantillæggets afgrænsning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 1. juni 1999.


Kaj Nielsen
Borgmester


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

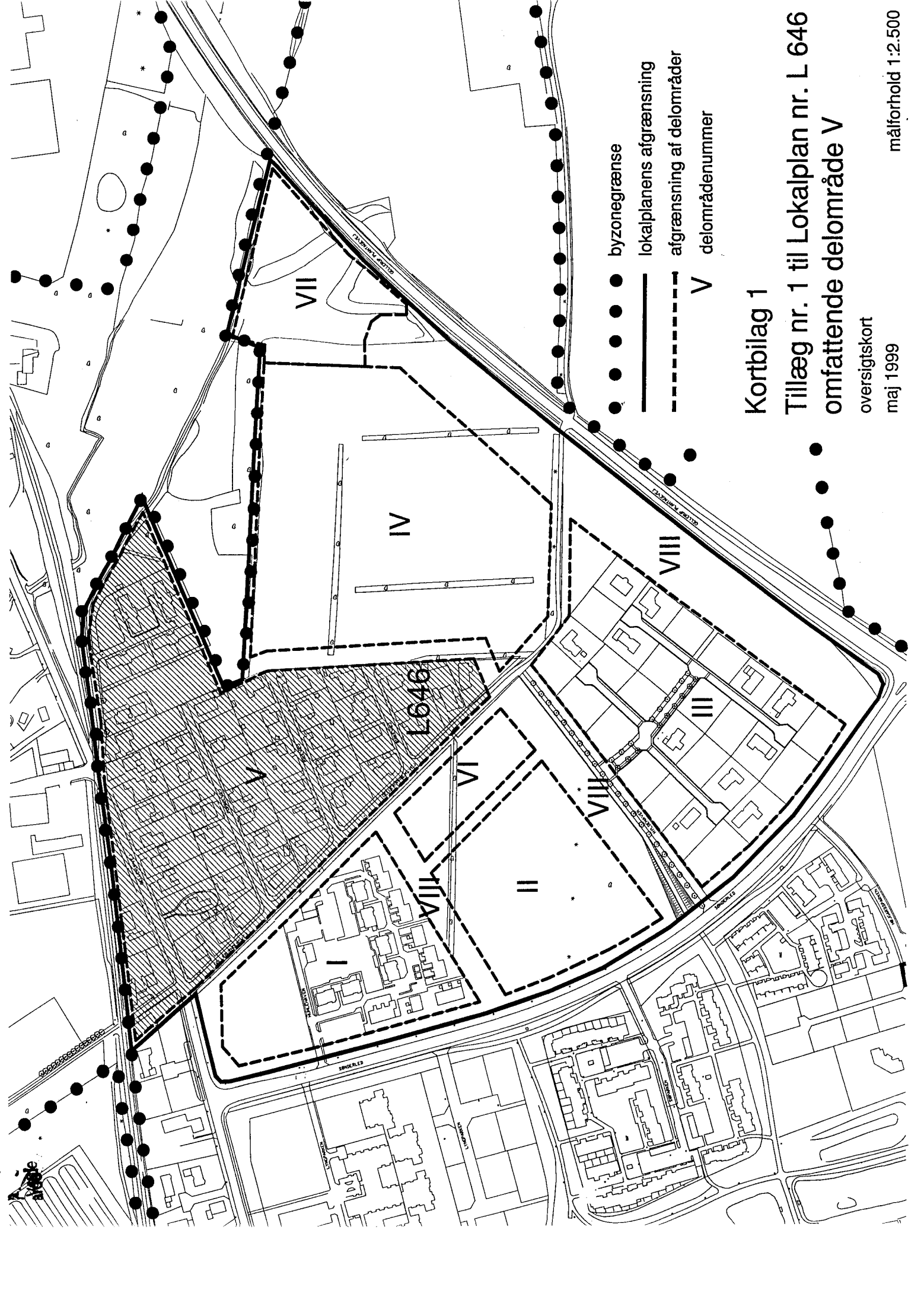
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nre. 6a, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø, 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ap, 6aq, 6ar, 6az, 6ba, 6bh, 6bi, 6bk, 6bm, 6bn, 6cc, 6cd, 6ci, 6cm, 6cn, 6co, 6cp, 6cq, 6cr, 6cs, 6ct, 6cu, 6cv, 6cx, 6cy, 6cz, 6cæ, 6cø, 6dk og 17 Gellerup under Varde Jorder.

Varde Byråd, den 7. september 1999

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



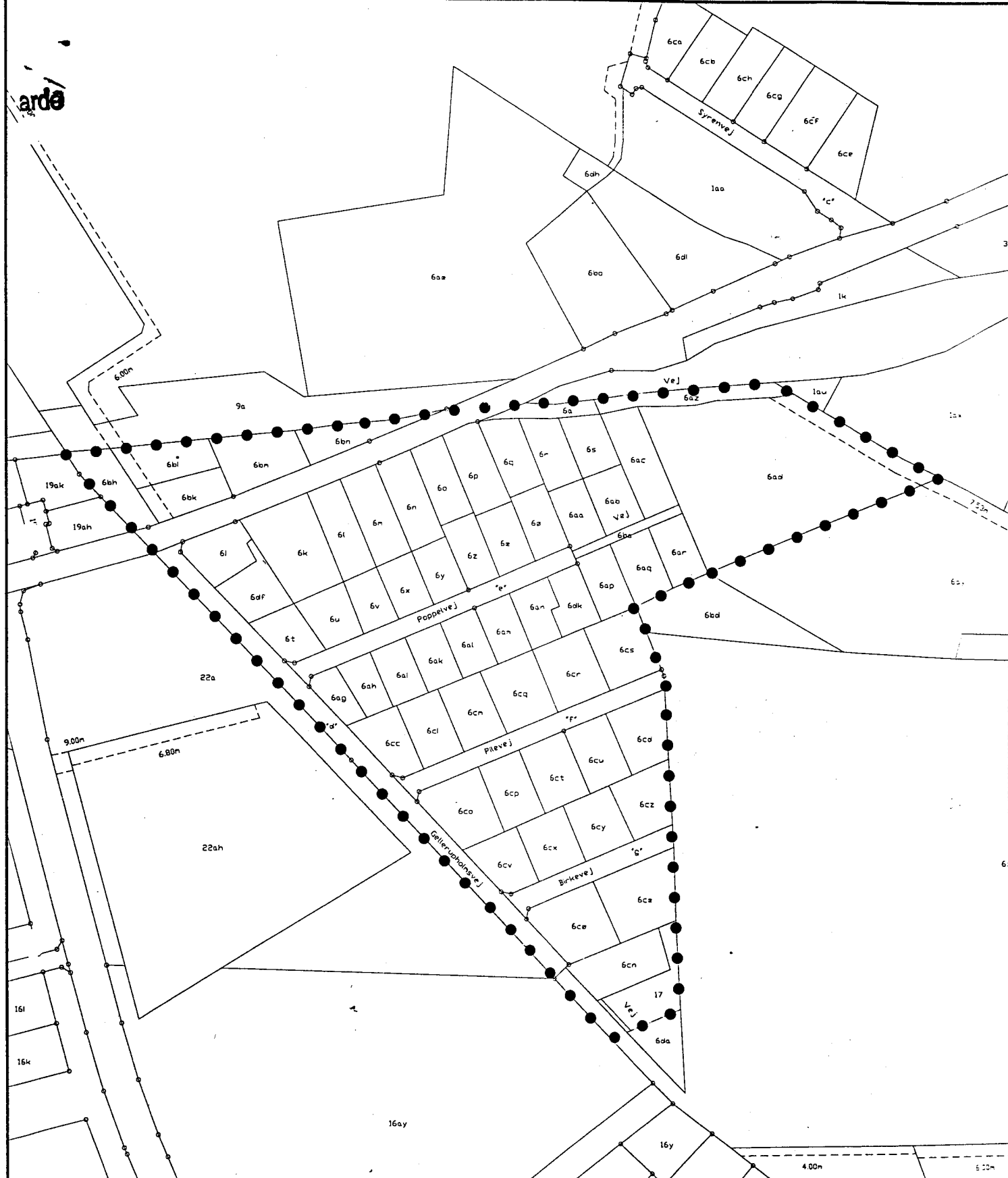
Kortbilag 1

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. L 646
omfattende delområde V

oversigtskort
maj 1999

målforhold 1:2.500

ardø



Kortbilag 2

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. L 646

kortbilag med matrikelskel

• • • • • delområdets afgrænsning

maj 1999

måltorhold 1:2500

*** * ***

Side: 10

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
AK 61

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 H Grund m.fl., Gellerup, Varde Jorder

Ejendomsejer: Varde Kommune

Lyst første gang den: 22.09.1999 under nr. 530843

Senest ændret den : 22.09.1999 under nr. 530843

Kort på akten.

Lyst på de i Lokalplanstillægget nævnte matr.nr.e.

Retten i Varde den 23.09.1999



Kirsten Kølbæk

LOKALPLAN TILLÆG 2

L 646

for et boligområde ved Sønderled/Gellerupvej i Varde



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen december 2003

Anmelder:

VARDE KOMMUNE

Varde Kommune
De tekniske Afdelinger
Bytoften 2
6800 Varde
Telefon 79 94 68 00

TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. L 646 FOR ET
OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED SØNDERLED/
GELLERUPVEJ I VARDE

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	4
1.04	Lokalplantillæggets formål og indhold	5
1.05	Lokalplantillæggets forhold til regionplanen	5
1.06	Lokalplantillæggets forhold til kommuneplanen	5
1.07	Lokalplantillæggets forhold til den øvrige plan- lægning	5
1.08	Retsvirkninger	6
II	LOKALPLANTILLÆG	
§ 1	Lokalplantillæggets formål	8
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	9

Vedtagelsespåtegning

III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:4000	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde
kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND

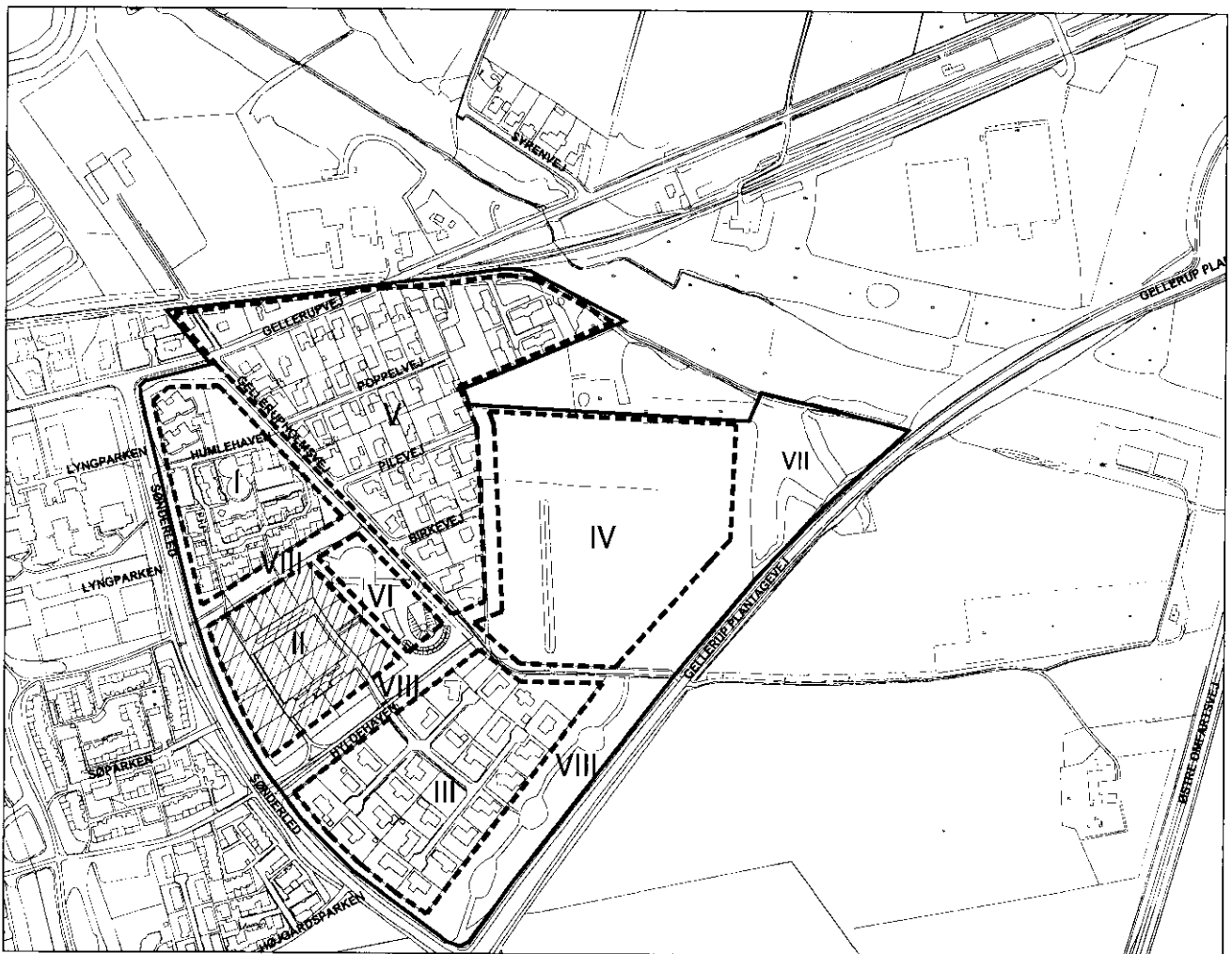
1.01

Baggrunden for nærværende tillæg til lokalplan L 646 er Byrådets ønske om, at åbne mulighed for opførelse af træhuse inden for en del af lokalplanområdet.

OMRÅDETS BELIGGENHED

1.02

Lokalplantillægget omfatter det i lokalplan L 646 fastlagte delområde II som vist på nedenstående skitse.



EKSISTERENDE FORHOLD OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET**1.03**

Bebyggelsen beliggende mellem Sønderled og Gellerupholmsvej består af tæt-lav og åben lav boligbebyggelse. Bebyggelsens facader fremstår i tegl og tage er tækket med tegl eller betontagsten.

Arealet beliggende mellem nævnte bebyggelser er ubebygget. Der er udarbejdet en bebyggelsesplan for dette område.



**LOKALPLANTILLÆGGETS FORMÅL
OG INDHOLD****1.04**

Formålet med lokalplantillægget er at åbne mulighed for at opføre træhuse inden for udstykningsgrænsen afgrænset af Humlehaven og Hyldehaven.

Tillægget omfatter retningslinier for opførelse af træhuse. Ydervægge af træ skal udføres i brædebeklædning som 1 på 2 eller klinkbygget og skal behandles med dækkende maling i jordfarver.

Træhuses arkitektur skal søges tilpasset områdets karakter og dansk byggeskik.

**LOKALPLANTILLÆGGETS FORHOLD
TIL REGIONPLANEN****1.05**

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

**LOKALPLANTILLÆGGETS FORHOLD
TIL KOMMUNEPLANEN****1.06**

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 1998-2009.

**LOKALPLANTILLÆGGETS FORHOLD
TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING****1.07****Lokalplan**

Området er omfattet af lokalplan L 646.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for forsyningsområde for Varde Kommunes vandforsyning.

Spildevandsplan

Spildevand ledes til offentlig spildevandsledning.

Varmeforsyning

Området skal tilsluttes kollektiv energiforsyning i form af fjernvarme fra Varde Kommunes fjernvarmeforsyning.

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra Hyldehaven.

RETSVIRKNINGER**1.08**

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 tilstandservitutter, 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.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VARDE KOMMUNE

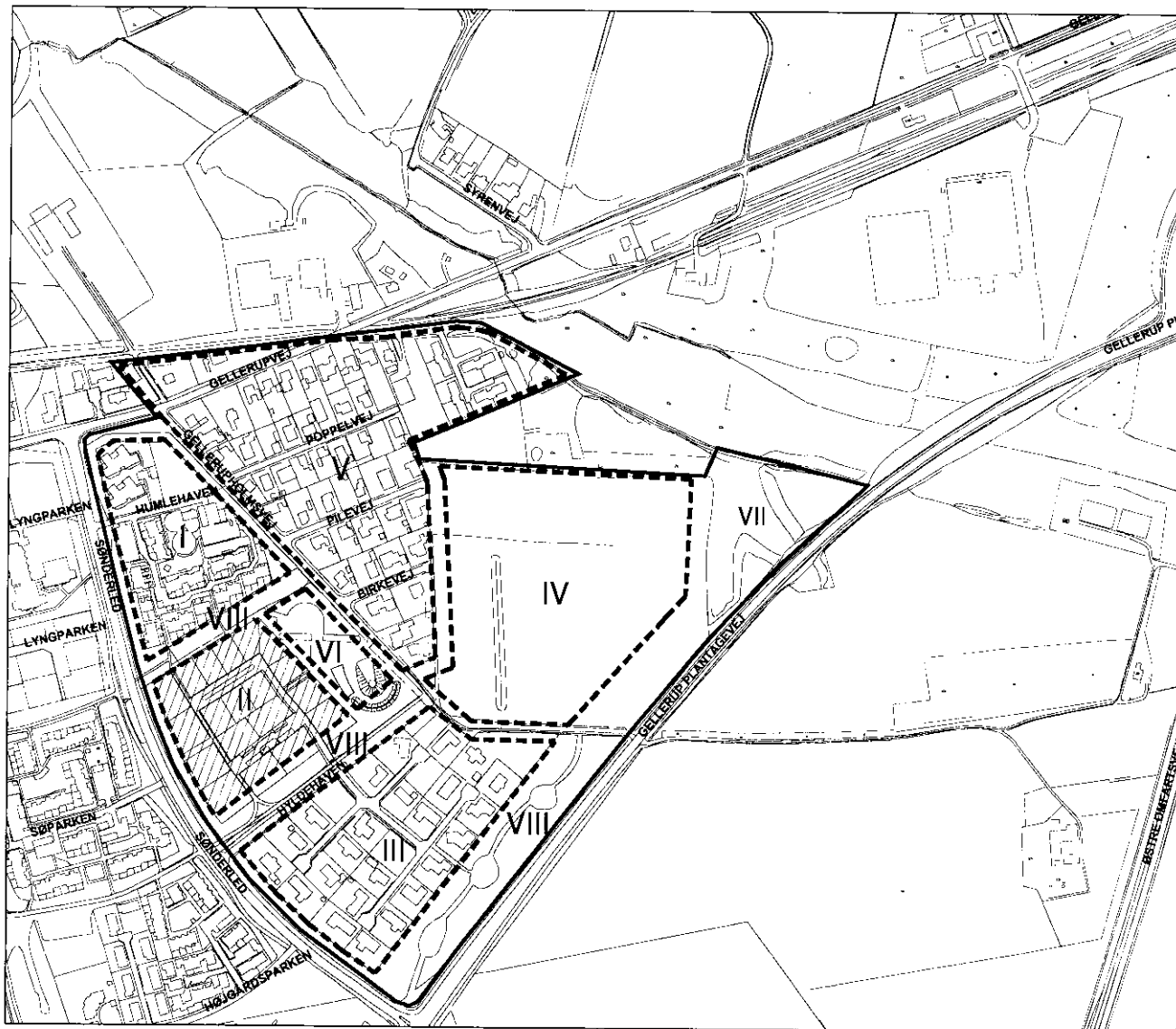
TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 646
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
VED SØNDERLED/GELLERUPVEJ I
VARDE

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplantillæggets formål, er at åbne mulighed for opførelse af træhusbebyggelse inden for delområde II.



**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN****7.01**

Lokalplan L 646 suppleres med følgende bestemmelse til § 7, stk. 7.01:

Inden for delområde II kan facader endvidere fremstå i brædder som 1 på 2 eller klinkbygget.

Lokalplan L 646 suppleres med følgende nye retningslinier for delområde II:

7.05

Ydervægge af træ skal behandles med dækkende maling i jordfarver.

7.06

Udformningen af træhuse og farvesætning skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 13. januar 2004

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

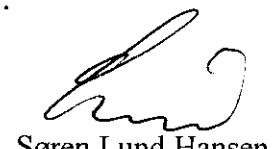
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 16 ay, 16 bk, 16 bl, 16 bm, 16 bn, 16 bö, 16 bp, 16 bq, 16 br, 16 bs, 16 bt, 16 bu, 16 bv, 16 bx, 16 by, 16 bz, 16 bæ, 16 bø, 16 cå alle Varde Markjorder.

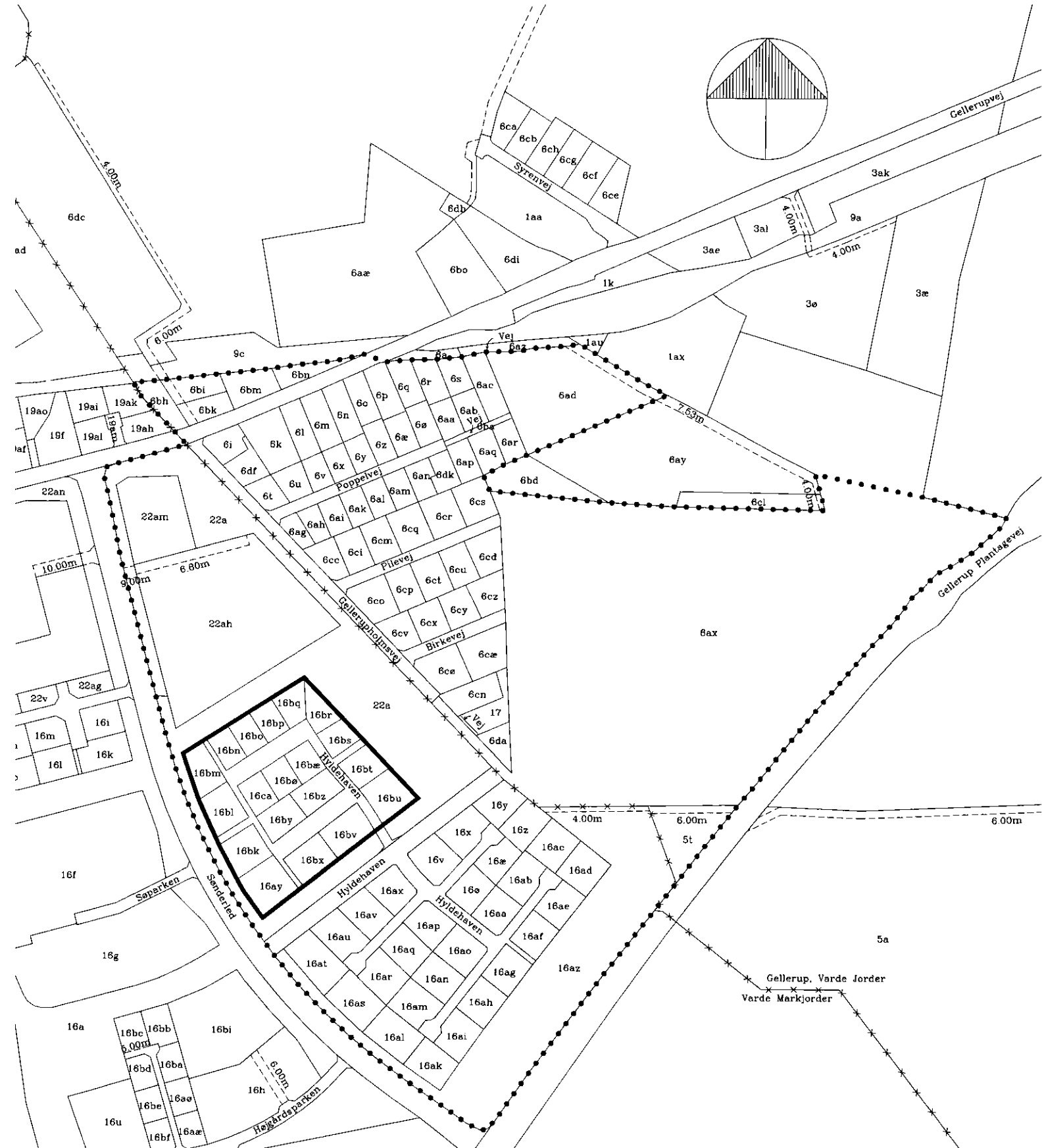
Varde Byråd, den 4. maj 2004.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1

lokalplan nr. L 646 - tillæg 2

Oversigtskort med matrikelgrænser

- • • • • afgrænsning af lokalplan L 646
- afgrænsning af lokalplan L 646 - tillæg 2
- × × × × × ejerlavsgænse

0m 100m 200m

målforhold 1:4000

december 2003

LOKALPLAN TILLÆG 3

L 646

for et boligområde ved Sønderled/Gellerupvej i Varde



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

august 2004

VARDE KOMMUNE

TILLÆG NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. L 646 FOR
ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED
SØNDERLED/GELLERUPVEJ I VARDE.

INDHOLDSFORTEGNELSE**I REDEGØRELSE**

- 1.01 Baggrund
- 1.02 Områdets beliggenhed
- 1.03 Ekisterende forhold og karakteristik af området
- 1.04 Lokalplanens formål og indhold
- 1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen
- 1.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen
- 1.07 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning
- 1.08 Retsvirkninger
- 1.09 Midlertidige retsvirkninger

II LOKALPLAN

- § 1 Lokalplanens formål
- § 2 Område og zonestatus
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Vedtagelsespåtegning

III KORTBILAG

Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af
Landinspektørgården I/S for Varde kommune.
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

Baggrunden for nærværende tillæg til lokalplan L 646 er Byrådets ønske om, at åbne mulighed for opførelse af træhuse/bjælkehuse inden for en del af lokalplanområdet.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Lokalplantillægget omfatter den del af det i lokalplan L 646 fastlagte delområde IV, som vil komme til at ligge syd for områdets fordelingsvej, som vist på nedenstående skitse.

**EKSISTERENDE FORHOLD OG
KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****1.03**

Bebyggelsen beliggende mellem Sønderled og Gellerupholmsvej består af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsens facader fremstår i tegl, og tage er tækket med tegl eller betontagsten. Bebyggelsens ydrevægge indenfor det i Lokalplan L 646 fastlagte delområde II kan dog opføres i træ, men kun med bræddebeklædning.

Arealet, som denne lokalplan omfatter, ligger øst for nævnte bebyggelser og er ubebygget. Udarbejdelsen af bebyggelsesplaner vil ske efterhånden som dele af arealet sælges.

**LOKALPLANENS FORMÅL OG
INDHOLD****1.04**

Formålet med lokalplantillægget er at åbne mulighed for at opføre træhuse - på et areal som vil komme til at ligge syd for områdets fordelingsvej - inden for en del af det i lokalplan L 646 fastlagte delområde IV, som afgrænses af boligområdet ved Pilevej, Birkevej og Hyldehaven.

Tillægget omfatter retningslinier for opførelse af både træhuse og bjælkehuse. Ydervægge af træ skal enten udføres i bræddebeklædning - som 1 på 2 eller klinkbygget - eller som bjælkehuse af gedigne materialer og skal enten behandles med dækkende maling i jordfarver eller transparent træbeskyttelse, farveløs eller i jordfarver.

Træhuses arkitektur skal søges tilpasset områdets karakter og dansk byggeskik, herunder mht. bebyggelsens proportioner og anden fremtræden.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
REGIONPLANEN****1.05**

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
KOMMUNEPLANEN****1.06**

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 1998-2009.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN
ØVRIGE PLANLÆGNING****1.07**Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan L 646.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for forsyningsområde for Varde Kommunes vandforsyning.

* I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag efter den 21. juli 2004 foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der uarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Spildevandsplan

Spildevand ledes til offentlig spildevandsledning.

Varmeforsyning

Området skal tilsluttes kollektiv energiforsyning i form af fjernvarme fra Varde Kommunes fjernvarmeforsyning.

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra Sønderled via Hyldehaven.

Miljøbeskyttelse

Regnvand fra området vil iht. kommunens spildevandsplan blive ledt til Varde å via Gellerup bæk, som på strækningen mellem Gellerupvej og Varde å løber gennem internationalt naturbeskyttelsesområde.*

Byrådet antager, at lokalplanforslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet - hverken på det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt - da det alene åbner mulighed for at opføre træhuse/bjælkehuse i et område, som i forvejen er udlagt til boligbebyggelser og beliggende i byzone.

Byrådet har tillige vurderet, at forslaget ikke berører andre myndigheders område på en sådan måde, at denne afgørelse forudsætter en høring.

Ovenstående afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet inden 4 uger fra den dag, lokalplanforslaget, som indeholder afgørelsen, er offentliggjort.

RETSVIRKNINGER

1.08

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.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VARDE KOMMUNE

TILLÆG NR. 3 TIL LOKALPLAN NR.
L646 FOR ET OMRÅDE TIL
BOLIGFORMÅL VED
SØNDERLED/GELLERUPVEJ I VARDE.

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september
2002 med senere ændringer) fastsættes herved
følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte
område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplantillæggets formål, er at åbne mulighed for opførelse af træhus/bjælkehus bebyggelse indenfor den del af arealet, som vil komme til at ligge syd for fordelingsvejen i delområde IV.



§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter del af 6 ax, Gellerup, Varde Jorder.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN****7.01**

Lokalplan L 646 suppleres med følgende bestemmelse til § 7, stk. 7.01:

Inden for delområde IV, syd for den kommende fordelingsvej kan facader endvidere fremstå i brædder - som 1 på 2 eller klinkbygget - eller som gedigne bjælker.

Lokalplan L 646 suppleres med følgende nye retningslinier for delområde IV:

7.07

Ydervægge af træ/bjælker skal enten behandles med dækkende maling i jordfarver eller transparent træbeskyttelse, farveløs eller i jordfarver.

7.08

Udformningen af træhuse/bjælkehuse og farvesætningen skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 5. okt. 2004



Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.



/ Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning
vedtages foranstående lokalplan endeligt og
begæres tinglyst på matr. nr. 6 ax Gellerup,
Varde Jorder

Varde Byråd, den 1. februar 2005.

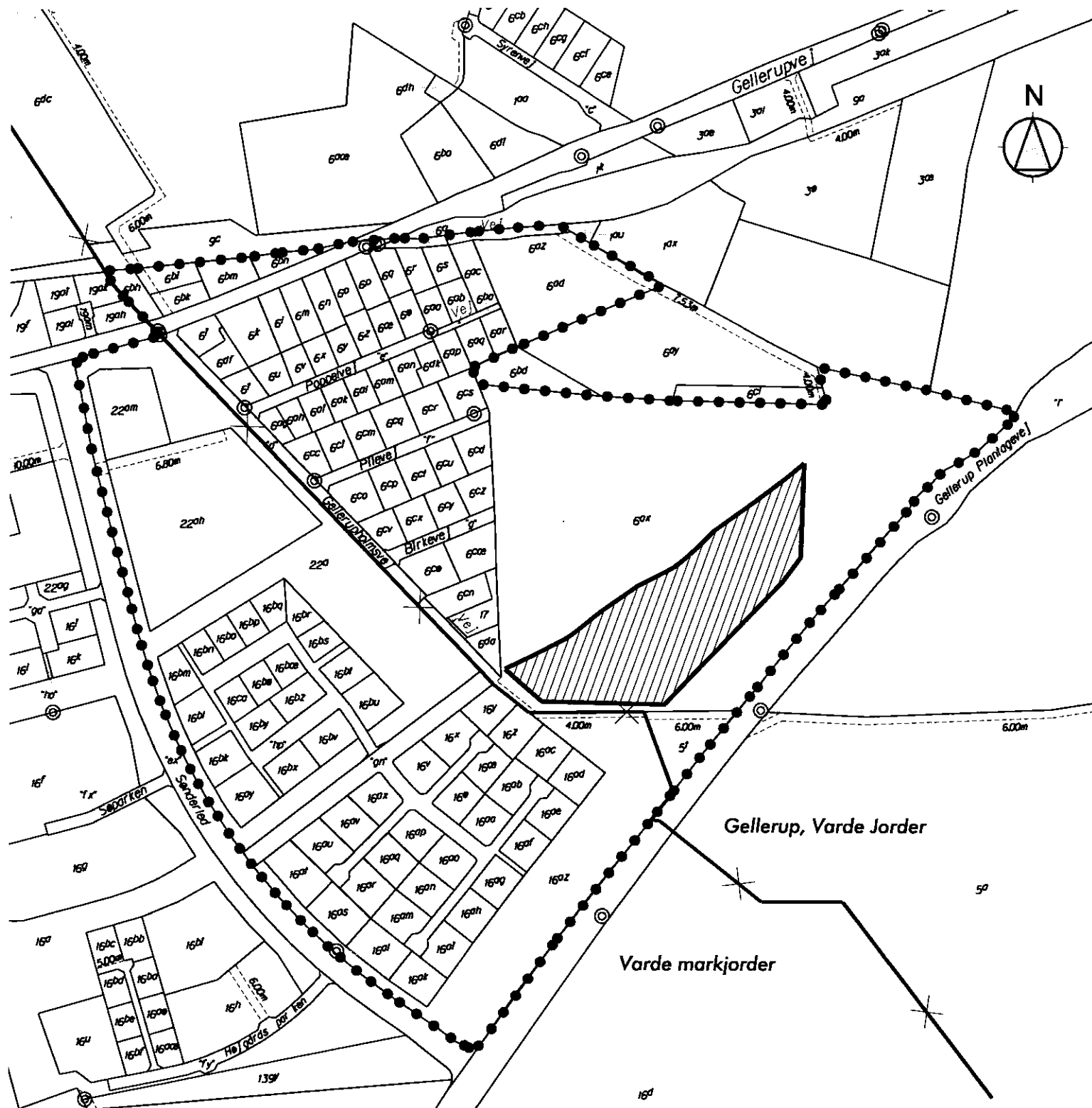
P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1

Lokalplan nr. L 646 - tillæg 3

Oversigtskort med matrikelgrænser

- Afgrænsning af lokalplan L 646
- Afgrænsning af lokalplan L 646 - tillæg 3

September 2004