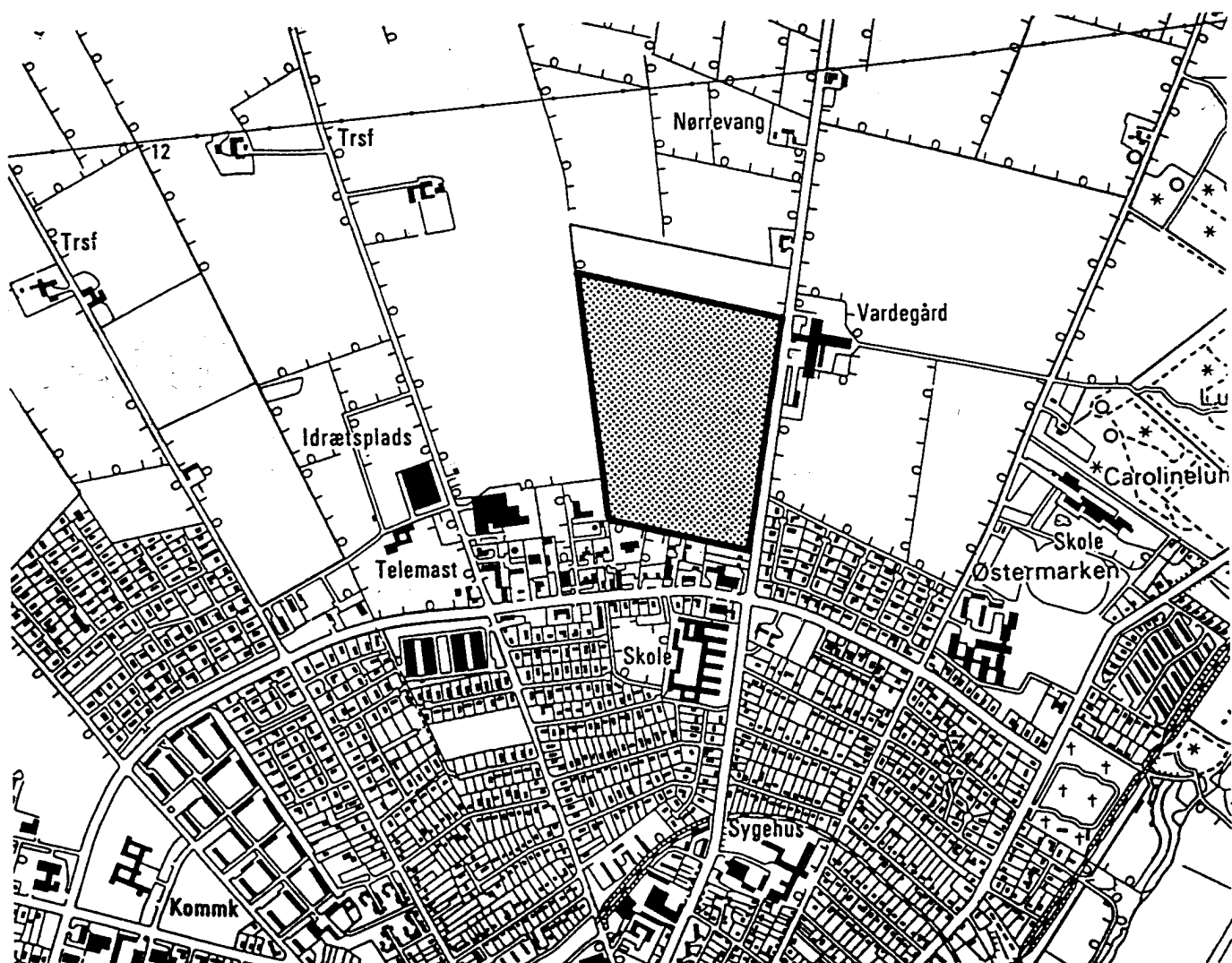




Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 670

**område til boligformål
vest for Ringkøbingvej i Varde by**



Matr.nr. 30a m.fl.
Varde Markjorder.
j.nr. 8887-5/89 jk

LANDINSPEKTØRERNE
AnmeldelsesGUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN.MOGENS VENØ POULSEN
6800 VARDE.
TLF. 75 22 01 44. Telefax 75 21 10 04

L 670

INDHOLD

Botten i Varde
STEMPELMÆRKE
VARDE



0000500.00
156468 SH

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 670 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VEST FOR RING-
KØBINGVEJ I VARDE BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	
2	BESKRIVELSE	
2.01	Områdets beliggenhed	5
2.02	Området i dag.....	5
2.03	Baggrund.....	5
2.04	Lokalplanens formål og indhold.....	5
3	REDEGØRELSE	
3.01	Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....	9
3.02	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.....	9
3.03	Lokalplanens forhold til regionplanen.....	11
3.04	Lokalplanens retsvirkninger.....	12
4	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1	Lokalplanens formål.....	17
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus.....	17
§ 3	Områdets anvendelse.....	18
§ 4	Udstykning.....	18
§ 5	Vej- og stiforhold.....	18
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
§ 8	Ubebyggede arealer.....	21
§ 9	Grundejerforening.....	22
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse...	22
§ 11	Tilladelse fra andre myndigheder.....	22
	VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	23
5	KORTBILAG	
	Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:1000	
	Kortbilag nr. 2: Principskitse: Anvendelse og områdeop- deling	
	Kortbilag nr. 3: Principskitse: Veje, stier, beplant- ning m.m.	

Det anvendte kortmateriale er trykt med Geodætisk Instituts
tilladelse (A86).

1496

1.01

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 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.

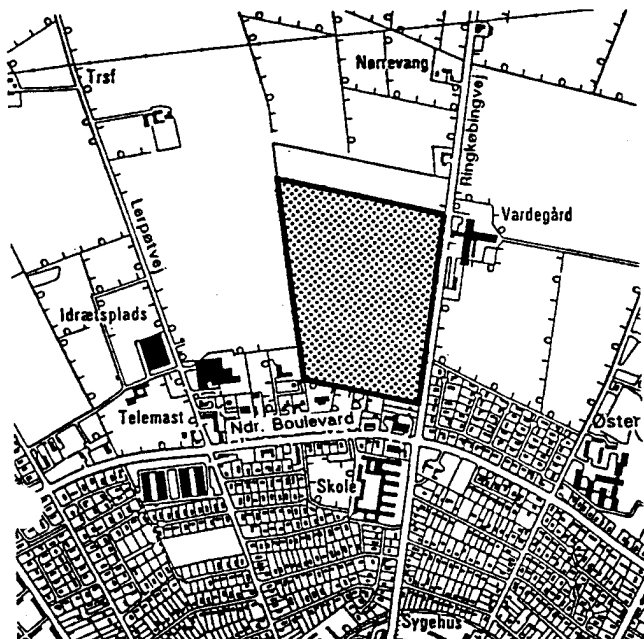
Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem

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

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.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHEDOMRÅDET I DAGBAGGRUNDLOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD2.01

Lokalplanområdet er beliggende vest for Ringkøbingvej, og afgrænses som vist på hosstående skitse. Lokalplanen omfatter et område på ca. 19 ha. Området er velbeliggende i forhold til Brorsonskolen og fritidscentret ved Lerpøtvej.

2.02

Området anvendes i dag til planteskole- og landbrugsmæssige formål. Landskabet er fladt og uden markante landskabstræk.

2.03

I forbindelse med revision af kommuneplanen besluttede byrådet at tilvejebringe det overordnede plangrundlag for en byudvikling i Varde nord resulterende blandt andet i udpegning af nye arealer til fremtidige boligformål ved Ringkøbingvej. Beslutningen skal blandt andet ses på baggrund af et ønske om at "flytte" en del af det planlagte boligbyggeri i Varde syd til Varde nord, begrundet i forventet stigende kapacitetsproblemer på Lykkesgårdsskolen og faldende elevtal på Brorsonsskolen.

2.04

Lokalplanen har til formål at fastlægge

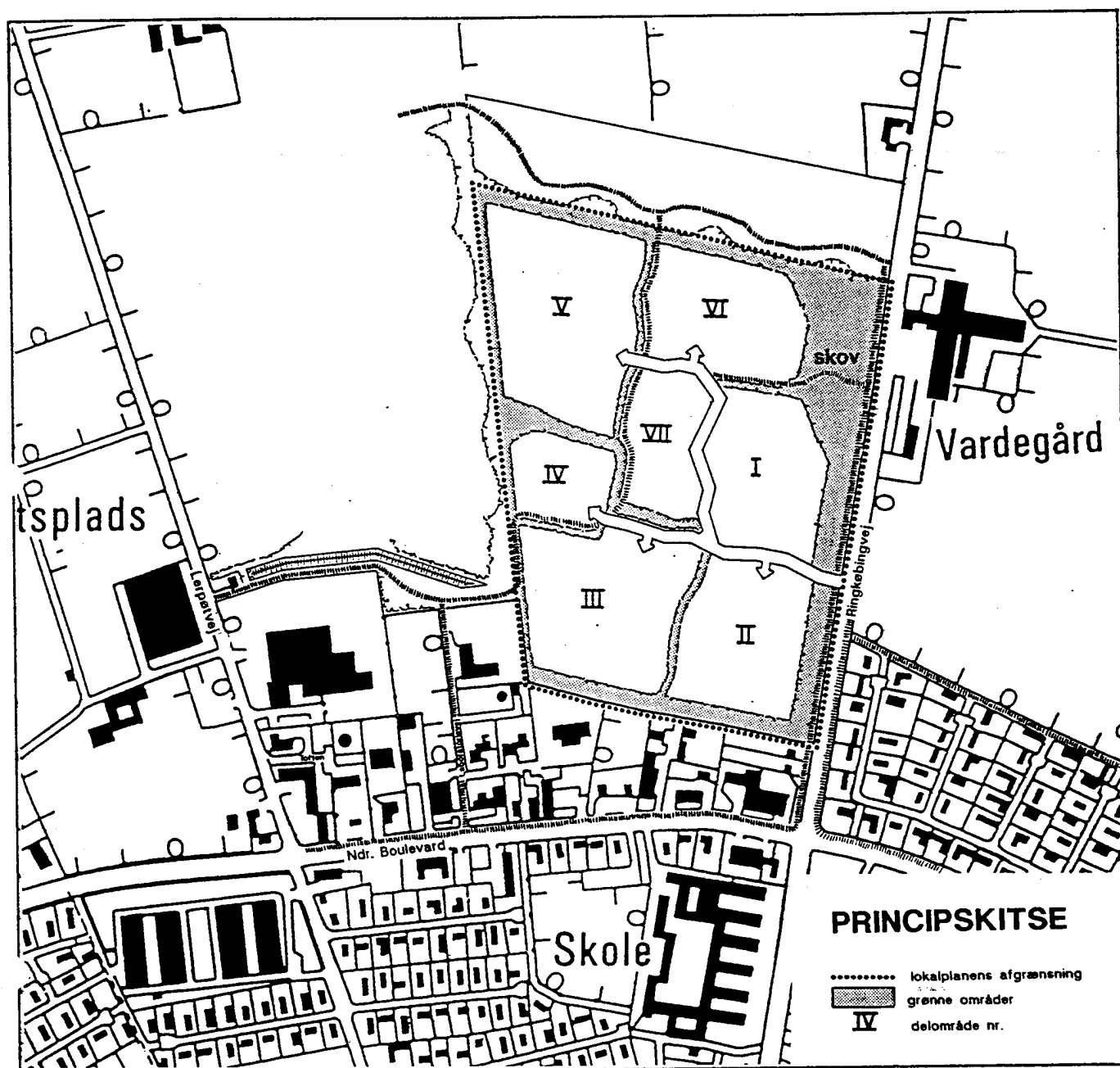
området til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende fællesanlæg.

Endvidere er det et formål at skabe mulighed for en varieret bebyggelse opdelt i mindre enheder, som skal fremtræde afvekslende og med varieret tæthed. Beplantning i området skal medvirke til at gøre området attraktivt og virke karakterdannende.

Som det fremgår af hosstående principskitse opdeles lokalplanområdet i delområder. Delområderne benævnt I, II, III, IV, V og VI udlægges til boligbebyggelse. Boligbebyggelsen kan opføres med indtil 2 etager.

Delområde VII udlægges til fælles friarealer, der giver mulighed for boldbane(r), legeplads m.m., samt for opførelse af fælleshus for områdets beboere. De med prik-signatur viste arealer udlægges til beplantning.

Den principielle placering af planlagte stamveje og overordnede stiforbindelser fremgår af skitsen. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens omfang, beplantning m.m.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENPlanlægningsdistrikt nr. 07

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

Enkeltområde nr. 07 B24

Områdets status pr. 1.3.1989	Det åbne land (landzone).
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989	Ingen.
a. Områdets fremtidige anvendelse	Boligformål med mulighed for kollektive anlæg.
b. Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundarealer Udsyningsforhold	For åben-lav bebyggelse max. 25 for den enkelte ejendom. For tæt-lav bebyggelse max. 30 for den enkelte ejendom.
Max. etageareal Max. bygningshøjde	Max. 2 etager.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	Min. 10% af området udlægges til større samlede friarealer.
g. Begrænsning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Annot	Arealet overføres til byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET3.01

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til boligformål (lav bebyggelse) med mulighed for kollektive anlæg. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde nr. 07B24, jfr. hosstående rammebestemmelser.

3.02Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Spildevand

Lokalplanområdet er delvist omfattet af kommunens spildevandsplan ¹⁾. Dele af matr.nre. 30^a, 75^a, 76^a, 122^a, 122^m, 122^o og 101^c alle Varde markjorder er ikke omfattet af spildevandsplanen, hvorfor der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Spildevand ledes til mekanisk, biologisk renseanlæg beliggende i Varde kær, der er dimensioneret til at kunne modtage spildevand fra lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunale værker.

Varmeplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde kommunale værker.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ringkøbingvej.

Miljømæssige forhold

I den nordøstlige del af lokalplanområdet er der udlagt en mindre skov - som afskærmning mellem Vardegård og den fremtidige boligbebyggelse.

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN3.03Støjforhold

I henhold til forslag til regionplan 1989-2000 skal det sikres, at støjfølsomme arealer ikke udsættes for et støjniveau, der overstiger 50 dB(A), som angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/84, bilag 3.

Støjgrænseværdien angiver det maksimalt tilladelige døgnækvivalente støjniveau målt eller beregnet ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom anvendelse. En del af lokalplanområdet afgrænses af Ringkøbingvej. Det skønnes, at årsdøgntrafikken er max. 2000 køretøjer. Andelen af tunge køretøjer skønnes at udgøre max. 20%.

Anvendes Vejdatalaboratoriets overslagsmetode til beregning af trafikstøj¹⁾ med ovennævnte forudsætninger kan trafikstøjniveauet (LAq) beregnes til ca. 50 dB(A) i en afstand fra vejmidte på 40 m.

Med baggrund i bl.a. ovennævnte forhold udlægges i lokalplanen beplantningsbælte langs Ringkøbingvej på min. 30 m, således at bebyggelsen ikke vil blive påført vejtrafikstøj over 50 dB(A) fra Ringkøbingvej.

¹⁾ Overslagsmetode til beregning af vejtrafikstøj, Miljøstyrelsen 1982.

RETSVIRKNINGERBoligtæthed

De i regionplan 1989-2000 for Ribe amt indeholdte retningslinier vedrørende boligbyggeri medfører for nærværende lokalplanområde, at boligtætheden mindst skal udgøre 11 boliger pr. ha boligområde.

3.04

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 fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. kommuneplanlovens § 31. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jfr. ovenfor.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven

kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at det af planen omfattede område 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 bebyggelsesregulerede bestemmelser i byggeloven og kommuneplanloven.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 670 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VEST FOR RINGKØBINGVEJ I VARDE BY.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.00 LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (med tilhørende fællesanlæg),

at skabe mulighed for varierede bebyggelser indenfor lokalplanområdet ved opdeling af området i storparceller,

at sikre udlæg af fælles friarealer for hele området,

at fastlægge overordnede veje og stiers forløb og principielle placering,

at sikre, at områdets veje og stier udformes på en sådan måde, at der tages hensyn til de svage trafikanter.

§ 2.00 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre. 30^a, 75^a, 76^a, 122^a, 122^m, 122^o og del af 101^c alle Varde markjorder, samt alle parceller, der efter den 5. juli 1990 udstykes fra nævnte ejendomme.

2.02

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

2.03

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det i

stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3.00 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Delområderne I, II, III, IV, V og VI må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

3.02

Delområde VII må kun anvendes til fælles opholdsareal for hele området, med mulighed for placering af boldbane(r), legepladser m.v., dog kan byrådet tillade, at der opføres fælleshus for områdets beboere.

3.03

De med priksignatur viste arealer må ikke bebygges, men udlægges til beplantningsbælter, dog således at der heri kan indpasses stitraceer i princippet, som vist på kortbilag nr. 2.

§ 4.00 Udstykninger

4.01

Området opdeles i delområder, som vist på kortbilag nr. 2, og der tillades kun udstykninger indenfor delområdeafgrænsningen. Udstykninger indenfor delområderne må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

§ 5.00 VEJ- OG STIFORHOLD

5.01

Der udlægges areal til nye veje og stier med en principiel beliggenhed og forløb, som vist på kortbilag nr. 2.

5.02

Vejene A-B og C-D udlægges i en bredde på max. 15 m, jfr. kortbilag nr. 3. ¹⁾

5.03

Stierne a-b, c-d og e-f udlægges i en bredde på 3 m. Stien g-h udlægges i en bredde på 2 m. Stien i-j udlægges i en bredde på 4,2 m.

5.04

Vejene udformes som stilleveje. Hastighedsdæpende foranstaltninger tilpasses de enkelte delområders udformning.

5.05

Nye mindre veje og stier ud over de nævnte kan etableres indenfor området.

5.06

Ved vejtilslutning mellem adgangsvejen A-B's udmunding i Ringkøbingvej pålægges en fri oversigt på hjørnearealerne på 15 x 60 m, som vist på kortbilag nr. 3. ²⁾ ³⁾

¹⁾ Vejene A-B og C-D samt sti i-j optages som offentlige.

²⁾ Ud for vej A-B's udmunding i Ringkøbingvej etableres kanaliseringsanlæg.

³⁾ I henhold til vejlovgivningen er der langs Ringkøbingvej pålagt byggelinie på 17,5 m fra vejmidte.

§ 6.00 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING6.01

Bebyggelsesprocenten for delområderne I, II, III, IV, V og VI fastsættes for åben-lav bebyggelse til max. 25 og for tæt-lav bebyggelse til max. 30 for den enkelte ejendom.

6.02

Boligbebyggelse kan opføres med indtil 2 etager.

6.03

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

6.04

På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 50°.

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.

§ 7.00 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN7.01

Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.02

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

7.03

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

7.04

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

§ 8.00 UBEBYGGEDE AREALER8.01

De med priksignatur viste arealer etableres som skov- og beplantningsbælter. Beplantningsbælterne udlægges i et omfang og i princippet, som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

8.02

Oversigtsarealer tilsås med græs.

8.03

Etablering af de i § 8, stk. 8.01-8.02 nævnte beplantninger m.m. foretages ved kommunens foranstaltning.

8.04

Skov- og beplantningsbæltet langs Ringkøbingvej og langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord vedligeholdes fremover ved kommunens foranstaltning. Øvrige beplantningsbælter vedligeholdes et år efter etableringen ved kommunens foranstaltning.

8.05

Beplantning, belysning, befæstelse m.v. af de ubebyggede arealer, skal ske i over-

ensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

§ 9.00 GRUNDEJERFORENING

9.01

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

9.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af stier, fællesarealer, beplantningsbælter m.v. jfr. dog § 8, stk. 8.04. 1)

9.03

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

9.04

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 10.00 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

10.01

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

§ 11.00 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

11.01

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilla-

1) Se fodnote vedrørende § 5, stk. 5.01.

delse hertil fra:

- landbrugsministeriet angående ophævelse af landbrugspligten på matr.nr. 30^a, 75^a, 76^a, 122^a, 122^m, 122^o og del af 101^c alle Varde markjorder, der omfattes af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 5. juli 1990.

P.b.v.

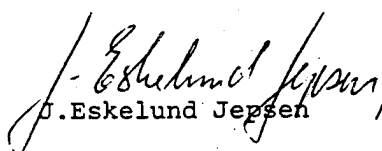

Betty Carstensen
borgmester


Arne Bay
kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres samtidig tinglyst på matr.nre. 30^a, 75^a, 76^a, 101^c, 122^a, 122^m og 122^o Varde markjorder.

Miljø- og planudvalget på Varde byråds vegne, den 13. september 1990, jfr. byrådets beslutning af 2. november 1982.

P.u.v.


J. Eskelund Jeppsen


Holger Pedersen

Retten.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

27.09.90 14964

LYST
AKT.

Varde d 30 a m. fl. leden.
325.

Hort grø arkiv.

S. Nielsen.

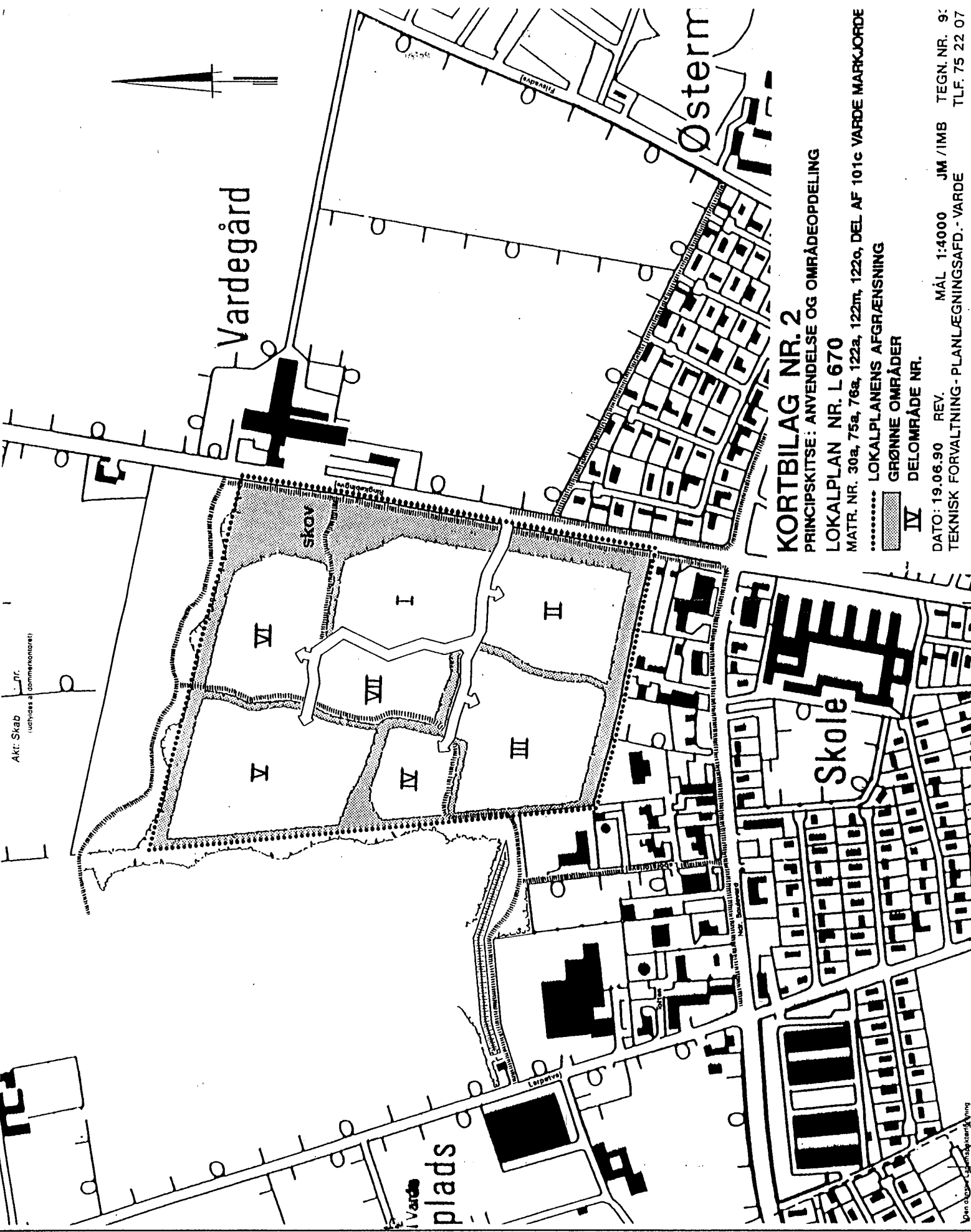
Anne Nielsen

O.ass.



TLF. 75 22 07 8

Blanketnummer 278A



Akt: Skad
(udvidet af dommerkontoret)

KORTBILAG NR. 2
PRINCIPSKITSE: ANVENDELSE OG OMRÅDEOPDELING
LOKALPLAN NR. L 670
MATR. NR. 30a, 75a, 76a, 122a, 122m, 122o, DEL AF 101c VARDE MARKJORDE
..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
■ GRØNNE OMRÅDER
IV DELOMRÅDE NR.

DATO: 19.06.90 REV.
TEKNISK FORVALTNING - PLANLÆGNINGSAFD. - VARDE
MÅL 1:4000 JM /IMB
TEGN. NR. 9:
TLF. 75 22 07

Justitsministeriets genpartipapir. Til kort.

udfyldes af dommerkontoret)

Vardegård

Spalds

Sales

KORTBILAG NR. 3

PRINCIPSKITSE: VEJE, STIER, BEPLANTNING M.M.

LOKALPLAN NR. L 670

MATR. NR. 30a, 75a, 76a, 122a, 122m, 122o, DEL AF 101c VARDE MARKJORDEI

..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

FÆLLESAREAL

STI
STIMULATED
TRANSFORMATION
INTEGRATION

DATO: 19.06.90 REV.

MÅL 1:4000

DATE: 19.06.90 REV. MÅL 1:4000 JN
TEKNISK FORVALTNING-PLANLÆGNINGSADF.-VARDE

TEGN. NR. 94
TLF 75 22 07

