



Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 674

**for et område til offentlige
formål, klubhuse m.m. ved
Dr. Margrethes Vej i Varde by**



Anmelder:

VARDE KOMMUNE

VARDE KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
 Bytoften 2, 6800 VARDE
 Tlf. 75 22 07 88

LOKALPLAN NR. L 674 FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE
 FORMÅL (KLUB- OG BÅDEHUSE) VED VARDE Å I VARDE
 BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

STEMPELMÆRKE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
 DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
 G 685115

I	INDLEDNING	
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	5
2.02	Formål	5
2.03	Område i dag	5
2.04	Fremtidige forhold	5
3.01	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
3.02	Lokalplanens forhold til den øvrige plan- lægning	6
4.01	Retsvirkninger	8
III	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1.00	Lokalplanens formål	11
§ 2.00	Afgrænsning og zonestatus	11
§ 3.00	Områdets anvendelse	12
§ 4.00	Vej- og parkeringsforhold	12
§ 5.00	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6.00	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 7.00	Ubebyggede arealer	13
§ 8.00	Tilladelse fra andre myndigheder	14
§ 9.00	Ophævelse af ældre lokalplan	14

VEDTAGELSESPÅTEGNING

IV KORTBILAG

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:4000

Kortbilag nr. 2: Illustrationsplan 1:1000

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

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om kommuneplanlægning jfr. overgangsbestemmelser 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 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 kommuneplanlægning, §§ 21, 22, 23, 24 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.

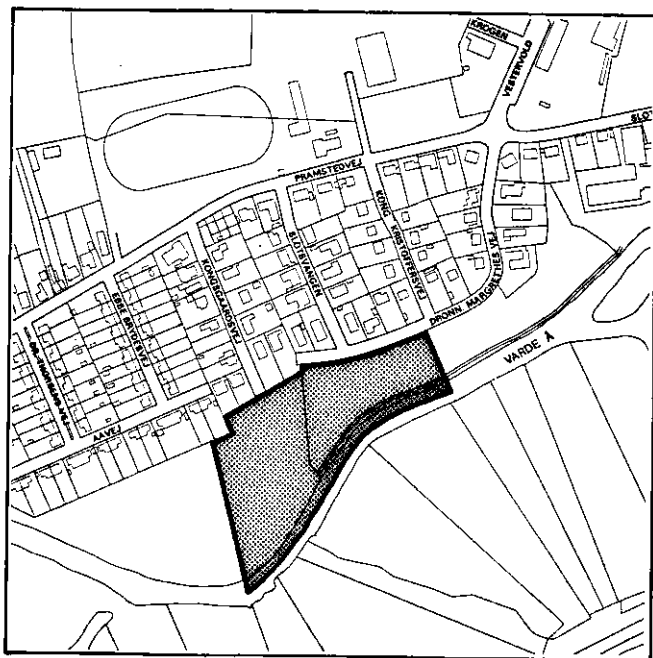
Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt forslag, vil byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

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

FORMÅL

OMRÅDET I DAG



FREMTIDIGE FORHOLD

2.01

Lokalplanen udarbejdes med baggrund i et ønske om at samle sejlkubbens aktiviteter langs åen på et sted.

2.02

Formålet med lokalplanen er,

at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af et nyt klubhus til Sejlklubben,

at lave en samlet planlægning for det område der bruges af klubber med tilknytning til Varde å.

2.03

Lokalplanen omfatter et ca. 2 ha stort område beliggende syd for Dr. Margrethes Vej, Kongsgårdsvej, Slotsvangen og nord for Varde å.

Området fremstår i dag dels som et grønt græsareal med spredt beplantning, dels som et grusbelagt areal, der bruges til bådeplads, ophalerplads og parkeringsplads.

Der er 3 bygninger i området, et klubhus for Varde Roklub, et redskabsskur for Varde Sejlklub på 30 m² og en pumpestation.

2.04

Indenfor lokalplanområdet vil der blive mulighed for at etablere et klubhus på

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Planlægningsdistrikt 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 D20

Områdets status pr. 1.3.1989	Offentlige formål: Bådeplads. Landzone.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989	Lokalplan L 605. Lokalplan L 651.
a. Områdets fremtidige anvendelse	Offentlige formål: Bådeplads, klub- og bådehus.
b. Bebyggelsens art	Kun mindre bygninger til brug for områdets drift.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 10 for området som helhed.
d. Max. etageantal Max. bygningshøjde	
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	Dækning af eget parkeringsbehov.
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	Arealet forbliver i landzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

ca. 170 m² samt evt. flytte det eksisterende redskabsskur til en højere liggende placering.

3.01

Varde byråd har den 7. november 1989 vedtaget en kommuneplan for perioden 1987-1996.

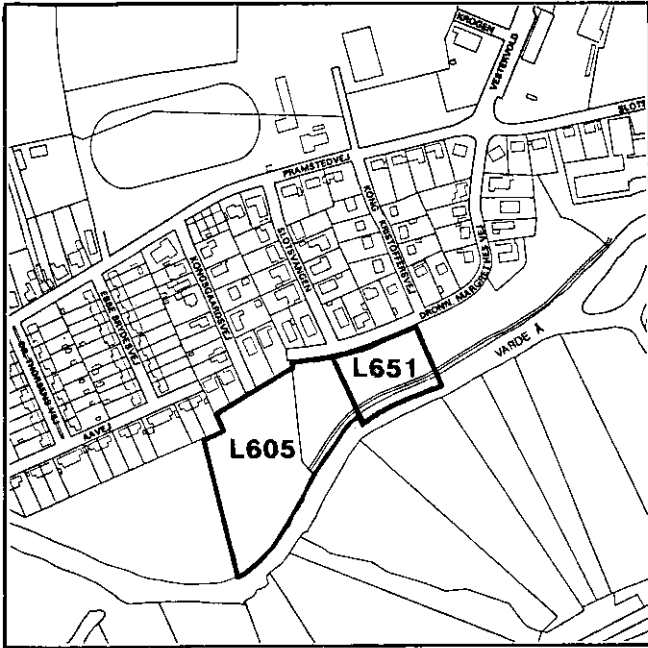
I henhold til lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse med de fastlagte rammebestemmelser i kommuneplanen.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål såsom bådeplads, klub- og bådehuse.

3.02

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplanerne L 651 og L 605 med tillæg nr. 1, der udlægger området til offentlige formål.



Med vedtagelsen af lokalplan nr. L 674 ophæves lokalplanerne L 651 og L 605 med tillæg nr. 1.

Byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone. Varde byråd er zonemyndighed for området.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vil med lokalplanens vedtagelse fortsat vejbetjenes fra Dr. Margrethes Vej og Kongsgårdsvej.

Naturfredningsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af en 150 m beskyttelseslinie fra offentlig vandløb (Varde å), hvorfor der i henhold til lov om naturfredning § 47 a ikke uden Fredningsnævnets tilladelse må placeres bebyggelse indenfor beskyttelseslinien.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Varde kommunes spildevandsplan ²⁾, men vil blive medtaget i en revideret plan, som forventes vedtaget i indeværende år (1992). Spildevand afledes til offentlig kloak.

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

RETSVIRKNINGER4.01

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.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven 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 kommuneplanloven.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 674 for et område til offentlige formål såsom klubhuse m.m. ved Dr. Margrethes Vej.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989, jfr. overgangsbestemmelserne i lov om planlægning lov nr. 388 af 6. juni 1991 § 66) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.00 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål,

at fastlægge området til offentlige formål, såsom klub- og bådehuse for Varde Roklub og Varde Sejlklub,

at sikre offentlig adgang,

at fastlægge bestemmelser, der sikrer, at bebyggelse placeres således, at områdets karakter af grønt område bevares,

at fastlægge arealer til oplagsplads for fritidsbåde,

at åbne mulighed for isætning af både ved å-breden.

at sikre at det eksisterende beplantningsbælte bevares på en sådan måde, at både det tilgrænsende boligområde og brugere af lokalplanområdet tilgodeses.

§ 2.00 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter dele af matr.nr. 1^a og 3^a Kongsgård under Varde jorder samt alle parceller, der efter den 23. april 1992 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone med Varde kommune som zonemyndighed.

§ 3.00 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Området må anvendes til offentlige formål såsom bådohuse og bådeplads for Varde Roklub og Varde Sejlklub.

3.02

Bådepladsen må kun anvendes til oplag af både i forbindelse med reparation, vedligeholdelse og vinteropbevaring samt opbevaring af joller.

§ 4.00 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

4.01

Området vejbetjenes via en 4 m bred adgangsvej fra den offentlige Dr. Margrethes Vej og en ligeledes 4 m bred adgangsvej fra den offentlige Kongsgårdsvej som vist på kortbilag nr. 2.

4.02

Parkering af biler og cykler må kun finde sted på de indrettede parkeringspladser på bådepladsen.

§ 5.00 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.01

Bebyggelsesprocenten indenfor området som helhed må ikke overstige 10.

5.02

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.03

Den indvendige gulvhøjde må ikke være lavere end kote 4,5.

5.04

Fundamenter må højst være 50 cm over terræn.

5.05

Langs å-bredden kan etableres et ca. 30 m langt betonbolværk med en principiel placering, som vist på kortbilag.

5.06

Det tillades etableret en flydeponon med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 2.

§ 6.00 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN6.01

Ydervægge skal beklædes med træ i en profil som 1 på 2.

6.02

Maling af udvendige bygningssider skal ske i grønne eller klassiske jordfarver.

6.03

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 20°.

6.04

Taget skal dækkes med tagpap med listedækning.

§ 7.00 UBEBYGGEDE AREALER7.01

Eksisterende randbeplantning mod Dr. Margrethes Vej må ikke fjernes, dog må beskæring/udtynding af hensyntagen til det tilstødende boligområde foretages efter nærmere aftale med kommunen.

§ 8.00 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

§ 9.00 OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKAL- PLANER

7.02

Det naturlige terræn må ikke ændres ved afgravning/påfyldning eller anden måde uden byrådets tilladelse.

7.03

Bådepladsen skal ved befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

7.04

Andet ubebygget areal skal henligge som græsplæne med spredt beplantning.

8.01

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

- Fredningsnævnet for Ribe amt i henhold til lov om naturfredning § 47 a, for så vidt angår placering af bebyggelse indenfor 150 m fra offentlige vandløb (Varde å),
- Ribe amtsråd i henhold til lov om vandløb, for så vidt angår etablering af ponton ved å-bredden.

9.01

Den under 5. december 1978 af Varde byråd vedtagne lokalplan nr. L 605 for et område til offentlige formål i Varde by ophæves.

9.02

Den under 9. juli 1987 af Varde byråd vedtagne lokalplan nr. L 651 for et område til offentlige formål ved Varde å i Varde by ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd den 5. maj 1992.

P.b.v.


Betty Carstensen /
Borgmester

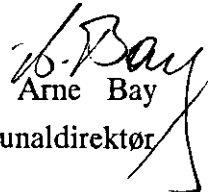

Arne Bay
Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på de berørte ejendomme matr.nre. 1^a og 3^a, Kongsgård under Varde jorder samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 1. december 1992 udstykkes fra nævnte ejendomme.

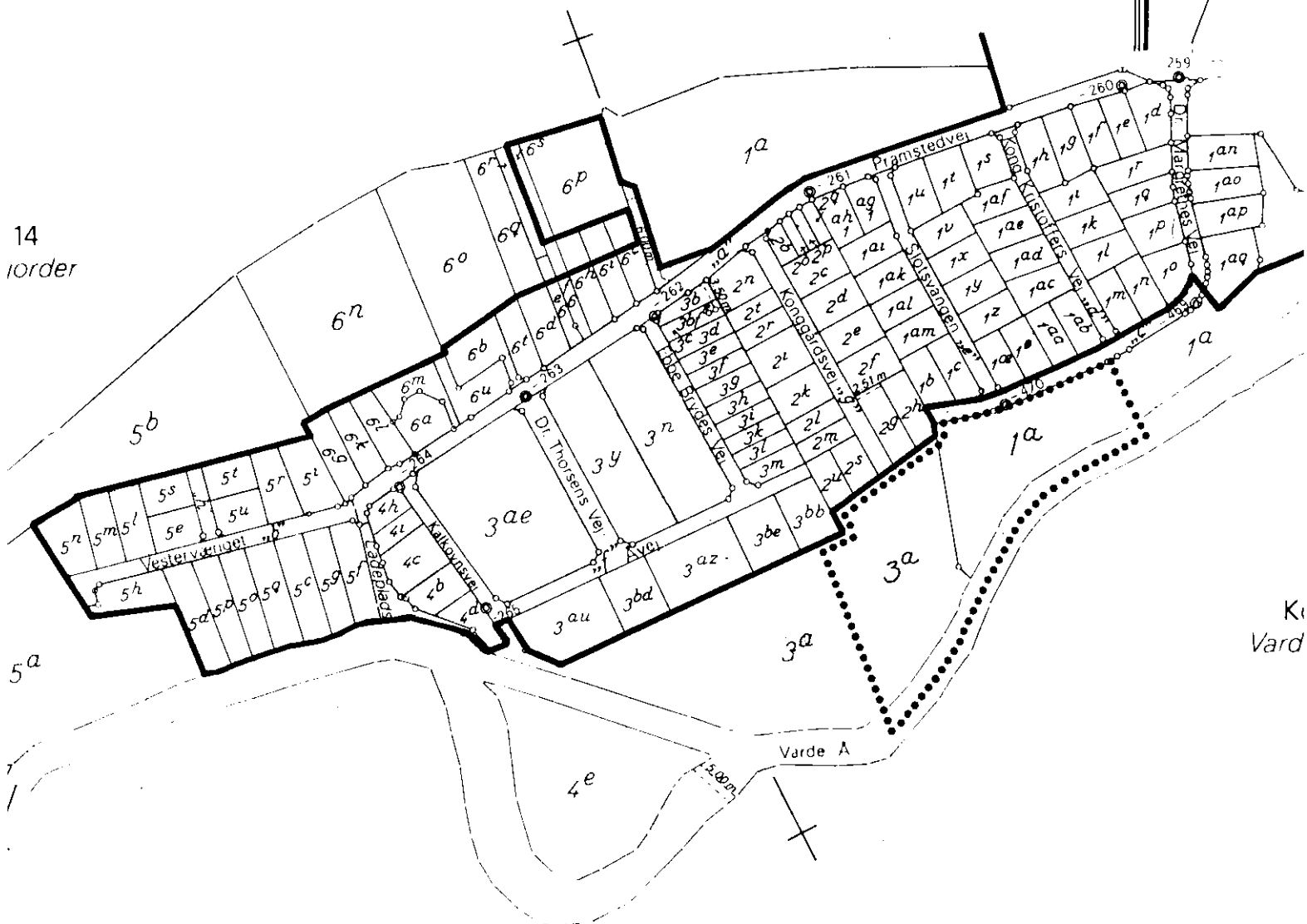
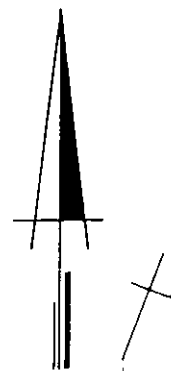
Varde byråd, den 1. december 1992.

P.b.v.


Betty Carstensen /
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

Kortblad 16
Varde Markjorder



Kortblad 17
Varde Markjorder

Kortbilag 1 til lokalplan nr. L674

Oversigtskort med matrikelgrænser

- byzonegrænse
- lokalplanens afgrænsning

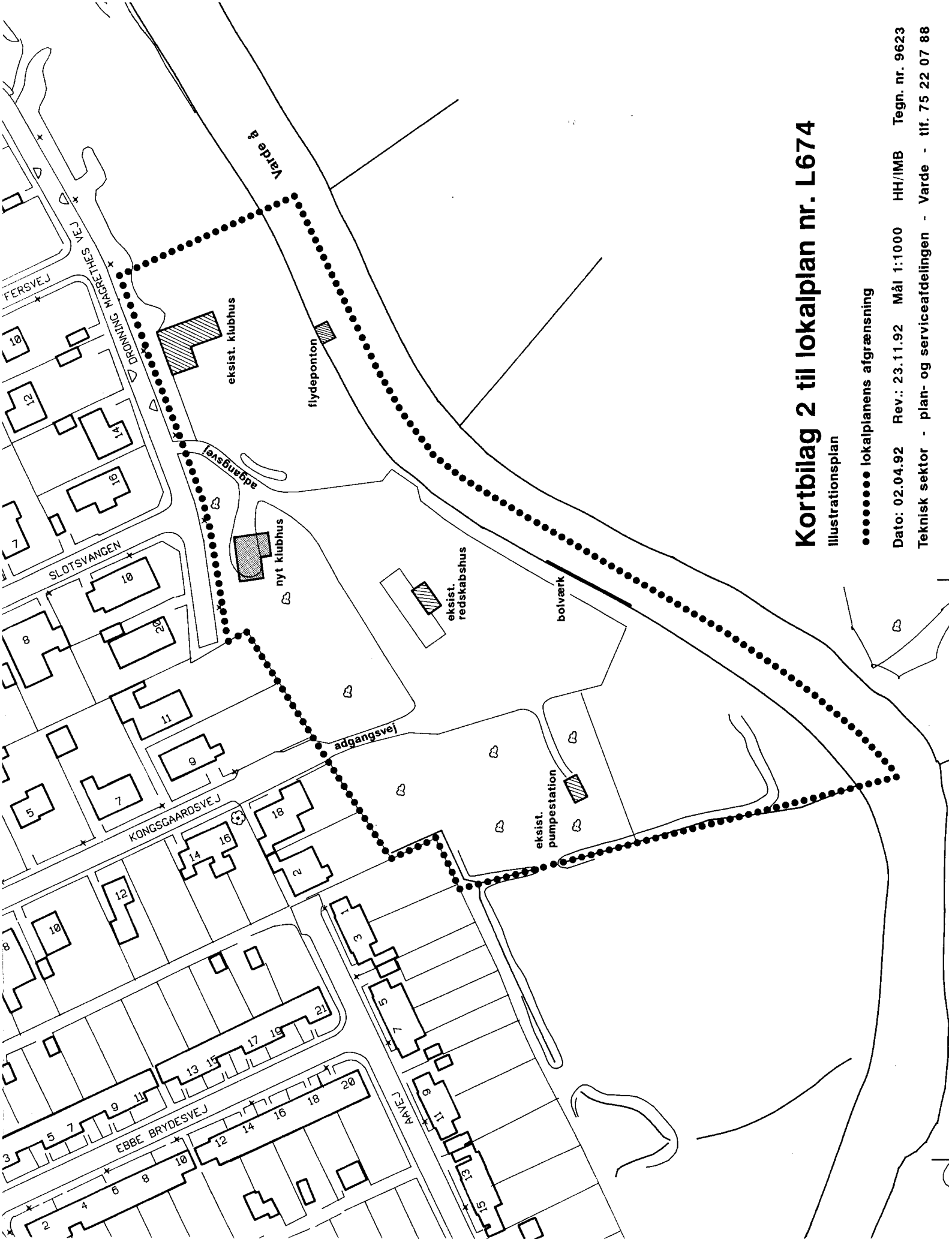
Dato: 02.04.92

Målforhold 1:4000

HH/IMB

Tegn. nr. 9622

Teknisk sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - tlf. 75 22 07 88



Kortbilag 2 til lokalplan nr. L674

Illustrationsplan

..... lokalplanens afgrænsning