



Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 684

**for et område afgrænset af
Lerpøtvej, MD-Foods og
Nørremarksvej til offentlige formål**



november 1995

Anmelder:

Varde Kommune
Teknisk Sektor
Bytoften 2
6800 Varde.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 684 FOR ET OMRÅDE TIL
OFFENTLIGE FORMÅL AFGRÆNSET AF
LERPØTVEJ, MD-FOODS OG NØRREMAR-
KEN.

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

L 285058

22.03.96 10:01
0000700.00
399522 SM 01

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
I INDLEDNING	2
II REDEGØRELSE	3
2.01 Baggrund	3
2.02 Områdets beliggenhed	3
2.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området	4
2.04 Lokalplanens formål og indhold	5
2.05 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
2.06 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	8
Retsvirkninger	9
III LOKALPLAN	11
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 8 Ubebyggede arealer og opholdsarealer	15
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 10 Ophævelse af lokalplaner	16
Vedtagelsespåtegning	17
IV KORTBILAG	
Kortbilag 1: Matrikelkort 1:4000	19
Kortbilag 2: Eksisterende forhold 1:4000	21
Kortbilag 3: Fremtidige forhold 1:4000	23

INDLEDNING

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 borgerne 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.

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

BAGGRUND

2.01

Baggrunden for udarbejdelsen af nærværende lokalplan er byrådets ønske om at ændre anvendelsesbestemmelserne for området til campingplads og idrætshøjskole, således at det også kan anvendes til andre offentlige formål, så som daginstitution, skolefritidsordning, spejderhus m.m.

OMRÅDETS BELIGGENHED

2.02

Området er beliggende i den nordlige del af Varde og afgrænses af Lerpøtvej, MD-Foods, Nørremarken og bygrænsen mod det åbne land. Områdets afgrænsning fremgår af den viste skitse.



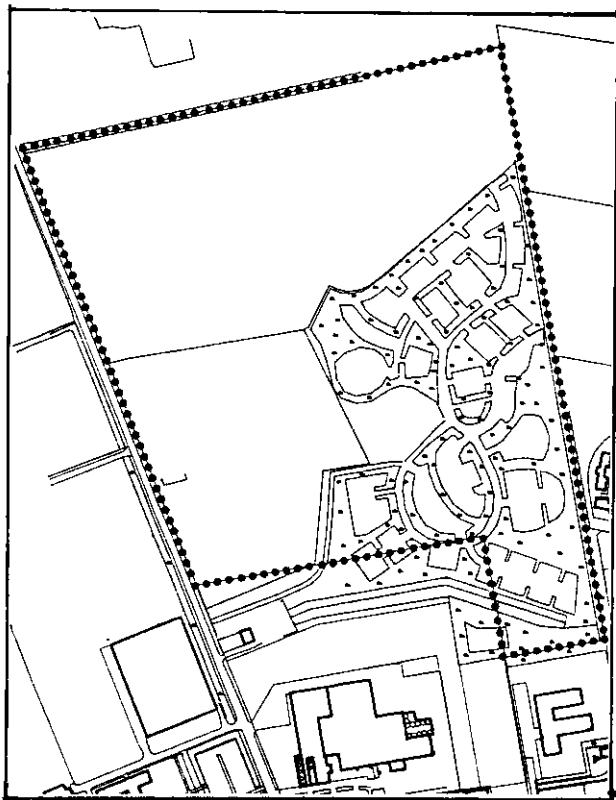
EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

2.03

Lokalplanområdet omfatter et areal på ialt 16.5 ha.

Området er i dag for en del udlagt til campingplads. Der er således rejst en beplantning på baggrund af en samlet plan beregnet til campingenheder. Beplantningen har i dag nået en god og anvendelig højde. (Pladsen har dog aldrig været anvendt til campingplads.)

En stor del af lokalplanområdet henhører som åben mark.



LOKALPLANENS FORMÅL OG
INDHOLD2.04Formål.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsesbestemmelserne for området således, at det kan anvendes til en bredere vifte af offentlige formål, herunder institutions- og fritidsformål. Der skal dog stadig være mulighed for camping/teltslagingsplads i et mere begrænset omfang.

Planen skal sikre, at diverse institutioner m.v. indpasses naturligt i den eksisterende beplantning, således at denne udnyttes bedst muligt, og således at de kvaliteter, som ligger i beplantningen, fortsat søges udnyttet.

Derudover skal lokalplanen sikre en god vej- og stiadgang til området, der tager hensyn til såvel bilister, cyklister som fodgængeres behov. Placering af de enkelte funktioner tager således også hensyn til brugernes adgangsmuligheder.

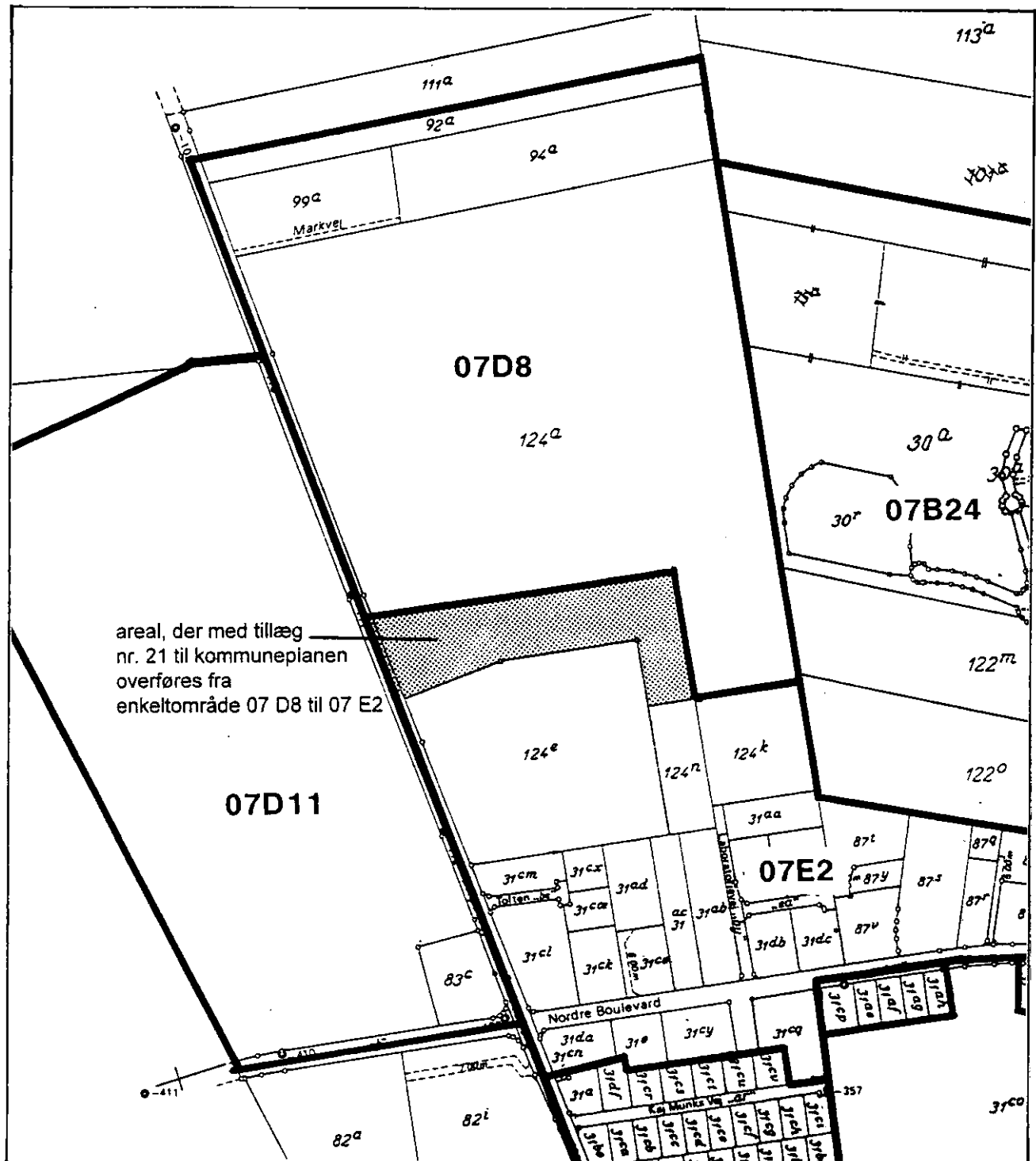
Endelig fastsætter planen en række bestemmelser for placering og udformning af fremtidige bebyggelser i området, således at disse får et ordentligt udseende og tilpasses områdets grønne karakter bedst muligt. Bebyggelse søges således skabt i et "hyttelignende" formsprog med lette materialer og konstruktioner.

Generelt søger planen at sikre, at området fastholder et helhedspræg samtidig med, at der åbnes mulighed for placering af en række forskellige offentlige aktiviteter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

2.05

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 22 til kommuneplanen.



NUVÆRENDE RAMMEBESTEMMELSER

Nuværende rammebestemmelser for enkeltområde nr. 07 D8

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 D8

Områdets status pr. 1.3.1989.	Offentlig formål: Campingplads, idrætshøjskole.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989.	Lokalplan nr. L 636.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlige formål: Campingplads, idrætshøjskole. Funktionærboliger.
b. Bebyggelsens art.	Idrætshøjskole: Institutionsbebyggelse. Campingplads: Mindre bygninger i forbindelse med campingpladsens drift. Mindre campinghytter. Enkelte funktionærboliger
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.	Området afskærmes mod det åbne land med et beplantningsbælte.
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	Der må ikke permanent opstilles campingvogne.

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

Tillæg nr. 22 til "Kommuneplan 1987-1996, Varde kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 07

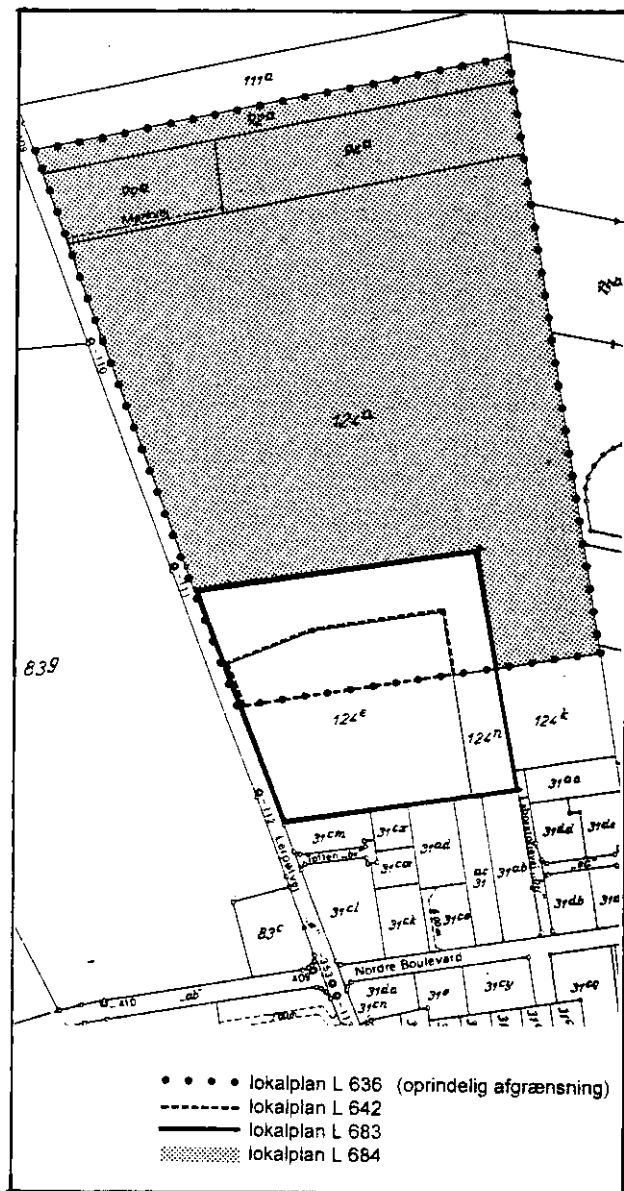
Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.

Enkeltområde nr. 07 D8

Områdets status pr. 1.1.1995.	Offentlige formål.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.1.1989	Lokalplan nr. L 636.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlige formål: Daginstitution, skolefritidsordning, spejderhus, teltslagingsplads, rekreative formål o.lign.
b. Bebyggelsens art.	Institutionsbebyggelse, klubhuse og lignende.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 10 for området som helhed.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. én etage.
e. Bebyggelsens udformning.	Bebyggelse søges givet en udformning og materialevalg, der harmonerer med områdets grønne karakter.
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Dækning af eget parkeringsbehov.
g. Beplantning og hegn.	Området afskærmes mod det åbne land med et beplantningsbælte.
h. Særlige bevaringsinteresser.	Områdets grønne karakter og eksisterende beplantning søges bevaret i videst muligt omfang.
i. Andet.	

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING



2.06

I 1984 blev der udarbejdet lokalplan nr. L 636 for et område til campingplads og idrætshøjskole.

Siden hen har MD-Foods - det tidligere Varde Smørmejeri - haft behov for plads til udvidelser, hvilket har medført lokalplan nr. L 642 i 1986 og senest forslag til lokalplan nr. L 683, der forventes endelig vedtaget primo 1996. Jf. hosstående skitse visende lokalplanændringer.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Spildevand.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevandet 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 forsyningsafdeling.

Varmeplan.

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde forsyningsafdeling.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lerpøtvej, og der etableres stiadgang fra Lerpøtvej og Nørremarken.

Støjbeskyttelse

I henhold til Regionplan 2004 for Ribe Amt, § 26 vedrørende forebyggelse af støjulemper er de her angivne støjretningslinier gældende for byzonearealer, indtil der i kommuneplanen er indarbejdet retningslinier for støj.

Retningslinierne skal sikre, at støjbelastede arealer i byzone ikke udlægges til støjfølsom arealanvendelse med mindre der gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om etablering af støjafskærmning.

De i regionplanen angivne grænseværdier er vejledende og skal som udgangspunkt være overensstemmende med gældende støjvejledninger/bekendtgørelser fra Miljøstyrelsen.

Den for området påtænkte anvendelse findes at være overensstemmende med de nævnte retningslinier.

RETSVIRKNINGER

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 byggesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 684 FOR ET
OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FOR-
MÅL BELIGGENDE ØST FOR LER-
PØTVEJ.

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.
august 1994) fastsættes herved føl-
gende bestemmelser for det i § 2
nævnte område.

1. 2. 3. 4. 5.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, såsom daginstitution, skolefritidsordning, spejderaktiviteter, teltslagningsplads, rekreative formål m.v.
- At fastlægge bebyggelsesprincipper for placering og omfang af bebyggelse i området.
- At sikre at bebyggelse får en udformning og et materialevalg, der harmonerer med stedets grønne rekreative karakter.
- At sikre at eksisterende beplantning bevares i videst muligt omfang, og at eventuel ny beplantning foretages i overensstemmelse hermed.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING.

2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 92 a, 99 a og 94 a Varde Markjorder, samt dele af matr. nr. 124 a Varde Markjorder, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 5. december 1995 udstykkes fra nævnte ejendomme.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, såsom daginstitution, skolefritidsordning, spejderaktiviteter, teltslagningsplads, rekreative formål m.v.

§ 4 UDSTYKNING

4.01

Udstykninger/skelreguleringer m.v. må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

**§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFOR-
HOLD**5.01

Kørsel til og fra lokalplanområdet skal ske fra Lerpøtvej. (Kortbilag 3).

5.02

Stiforbindelser for cyklister og fodgængere til området etableres fra Nørremarken, Lerpøtvej og evt. fra Laboratorievej. (Kortbilag 3).

5.03

Veje og stier indenfor lokalplanområdet skal være græs/grusbelagte, hvor det er hensigtsmæssigt.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG
PLACERING**6.01

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage, og den totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.

6.02

Bebyggelsens tage skal være symmetriske sadeltage eller pyramidetage med en taghældning på ca. 30°.

6.03

Bebyggelsens placering skal ske under hensyntagen til de eksisterende forhold i området, herunder beplantning.

6.04

Bebyggelsens placering skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

6.05

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREM- TRÆDEN

7.01

Ny bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale og farvevirkning opnå en god helhedsvirkning med omgivelserne.

7.02

Bebyggelsens udformning, herunder materialer og farver skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.03

Ny bebyggelse skal opføres som let konstruktion med træbeklædning én på to eller lignende. Overflader skal fremstå malede i en godkendt farve.

7.04

Tage skal dækkes med tagpap eller lignende.

7.05

Vinduer og døre skal udføres i træ og skal behandles med dækkende maling.

7.06

Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.

7.07

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. De enkelte skilte skal være tilpasset bygningers arkitektoniske udtryk.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG OPHOLDSAREALER

8.01

Ubebyggede arealer skal have et ordentligt udseende og fremstå som grønne arealer.

8.02

Ved nybyggeri skal tilvejebringes opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

8.03

Indretning af ubebyggede arealer herunder belægning, beplantning, belysning, hegning og lignende skal ske på baggrund af en samlet plan godkendt af byrådet.

8.04

Eksisterende beplantning skal søges bevaret i videst muligt omfang.

8.05

Etablering af ny beplantning skal ske under hensyntagen til eksisterende beplantning.

8.06

Markant afgrænsende beplantning skal etableres i skel mod MD-Foods' areal.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde kommune og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

10.01

Den af Varde byråd den 3. juli 1984 vedtagne lokalplan nr. L 636 ophæves i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse, for så vidt angår arealet omfattet af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den
5. december 1995.

P.b.v.

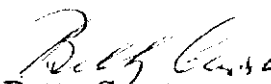

Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

I henhold til §§27 og 30 i lov om plan-
lægning vedtages foranstående lokal-
plan endeligt og begæres tinglyst på de
berørte ejendomme matr. nr. 92a, 94a,
99a og 124a Varde Markjorder.

Varde byråd, den 5. marts 1996

P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

Matr: 92 A .

Varde Markjorder *med*

A

Retten i : Varde
Indført den : 22.03.1996
Lyst under nr.: 10411 - 14

Hort god arkiv.

a. Aulsen

Anne Nielsen
K. H.

11992101 value 50000

113^a

3075

 122^n

122°

Oversigtskort med matrikelgrænser

Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00

Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00



KORTBILAG 2

Lokalplan nr. L 684

Illustrationsplan (eksisterende forhold)

..... lokalplanens afgrænsning

Dato: 08.11.95

Rev.:

Mål 1:4000

LLM/KF

Teknisk Sektor

- plan- og serviceafdelingen

- Varde

- telf. 79 94 68 00



KORTBILAG 3

Lokalplan nr. L 684

Illustrationsplan (fremtidige forhold)

.....

lokalplanens afgrænsning

Dato: 08.11.95

Rev.:

Mål 1:4000

LLM/KF

Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00