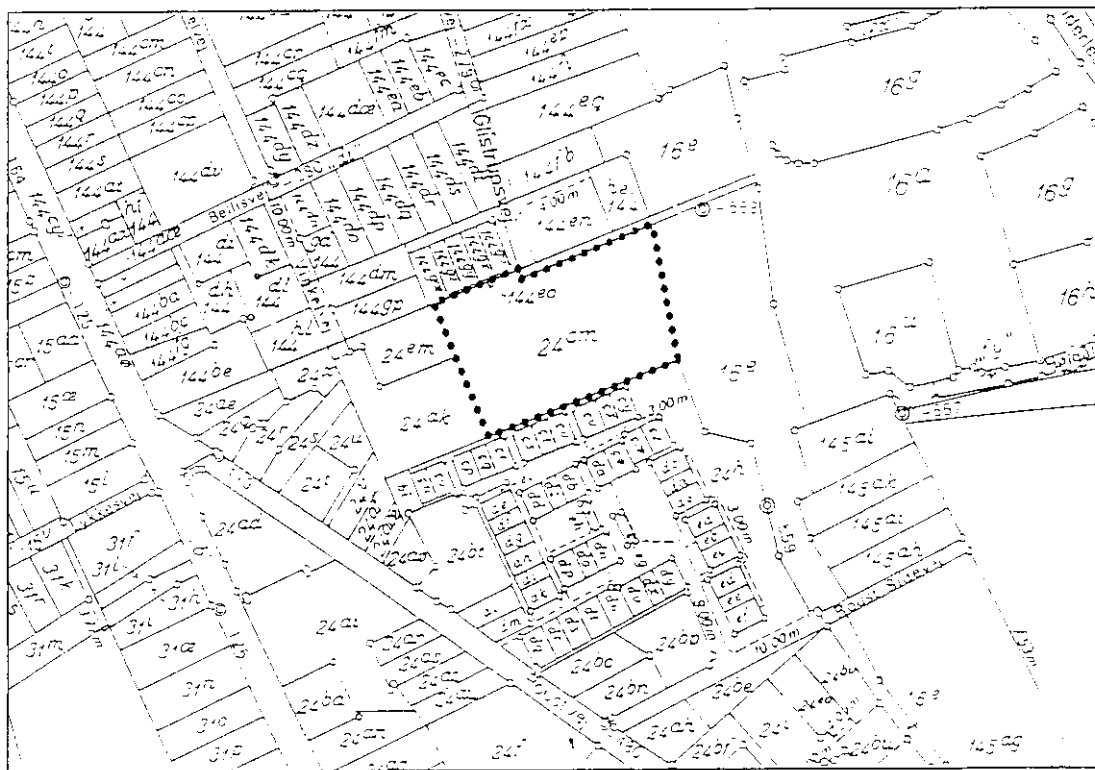




Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 689

for et område til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse ved Glistrupsvej i Varde



VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 . 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

--- ●●●●
STEMPELMÆRKE
RET TEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

N 605336

24.02.98 11:11
0001200.00
487034 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 689 FOR ET OMRÅDE TIL ÅBEN-LAV OG TÆT-LAV BOLIGBE- BYGGELSE VED GLISTRUPSVEJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

I INDLEDNING

II REDEGØRELSE

2.01	Baggrund	5
2.02	Lokalplanens formål	5
2.03	Områdets beliggenhed	5
2.04	Fremtidige forhold	5
3.01	Lokalplanens forhold til regionplanen	5
3.02	Lokalplanens forhold til kommuneplan og byudviklingsmodel	5
3.03	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
	Retsvirkninger	7

III LOKALPLAN

§ 1.0	Lokalplanens formål	10
§ 2.0	Område- og zonestatus	10
§ 3.0	Områdets anvendelse	10
§ 4.0	Udstykninger	10
§ 5.0	Vej- og parkeringsforhold	11
§ 6.0	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7.0	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8.0	Ubebyggede arealer	12
§ 9.0	Beplantning og hegn	12
§ 10.0	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 11.0	Grundejerforening	13

VEDTAGELSESPÅTEGNING

IV KORTBILAG

Kortbilag 1 Matrikelkort 1:4000

Kortbilag 2 Illustrationsplan 1:500

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården,
Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde i samarbejde med
Varde Kommune.

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- og 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. *)

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

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 indsigelse, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen kan vedtages endeligt.

Byrådet kan foretage ændringer i 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

Med baggrund i at ejeren af matr.nr. 24cm Varde Markjorder, ønsker at udstykke nævnte areal til boligbebyggelse, har kommunen besluttet at lade udarbejde lokalplan for området.

FORMÅL2.02

Lokalplanen har følgende formål:

- * at tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende fællesanlæg og rekreative områder.
- * at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med henblik på at skabe et harmonisk boligområde.
- * at fastlægge retningslinier for beplantning.

OMRÅDETS BELIGGENHED2.03

Lokalplanen omfatter et ca. 0,9 ha stort areal beliggende ved Glistrupsvej i Varde.

FREMTIDIGE FORHOLD2.04

Området planlægges anvendt til lavt boligbyggeri som f.eks. rækkehuse, klyngehuse og parcelhuse.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
REGIONPLANEN**3.01

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, som er i overensstemmelse med regionplanen.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
KOMMUNEPLANEN**3.02

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse

med de fastlagte rammebestemmelser i kommuneplanen. Derimod kan kommunen ikke vedtage en lokalplan, som indeholder bestemmelser udover de i kommuneplanen fastlagte. I så fald kræves udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

3.03

Lokalplaner

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området omfattet af denne lokalplan.

Byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i fjernvarmeforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Antenner

Lokalplanområdet kan dækkes af eksisterende fællesantenneanlæg.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vil være vejbetjent fra Glistrupsvej, også efter vedtagelsen af lokalplanen.

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 bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 689 for et område til
åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse ved
Glistrupsvej i Varde.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.00 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- * at tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende fællesanlæg og rekreative områder.
- * at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med henblik på at skabe et harmonisk boligområde.
- * at fastlægge retningslinier for beplantning.

§ 2.00 OMRÅDE- OG ZONESTATUS 2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter matr.nr. 24cm Varde Markjorder, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 7. okt. 1997 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.02

Det af lokalplanen omfattede område er beliggende i byzone.

§ 3.00 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

3.02

Indenfor lokalplanområdet må der kun opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

§ 4.00 UDSYKNINGER**4.01**

Ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 400 m² til kædehuse, rækkehuse og lignende. Ingen grunde til åben-lav boligbebyggelse må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m². En del af det fastsatte mindstegrundareal kan af byrådet tillades udlagt som fællesareal for områdets beboere.

4.02

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende illustrationsplan.

**§ 5.00 VEJ- OG PARKERINGS-
FORHOLD**

5.01

Området vejbetjenes fra Glistrupsvej, via den private fællesvej over matr.nr. 144en Varde Markjorder.

5.02

Boligveje udlægges med en bredde på mindst 5,5 m og skal udformes med hensyntagen til renovationsvogne.

5.03

Vedligeholdelse af den private fællesvej over matr.nr. 144en Varde Markjorder, afholdes efter reglerne i "Lov om Private Fællesveje".

**§ 6.00 BEBYGGELSENS OMFANG
OG PLACERING**

6.01

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 30. Ejendommens andel af fælles friarealer må medregnes.

6.02

I området må intet punkt af bebyggelsen være højere end 8,5 m, målt i forhold til niveauplan. Niveauplan fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.03

I området må bygninger opføres med maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage. I tagetagen tillades en trempelhøjde på max. 1,0 m.

6.04

Tage skal have en hældning på 30-45° målt i forhold til det vandrette plan. Carporte og udhuse kan udføres med vandret tag.

§ 7.00 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

I området skal udvendige bygningssider være udført i tegl, enten som blank mur eller pudset. Dele af facader kan udføres i andre materialer. Udhuse, carporte og lignende småbygninger kan, ud over ovennævnte, udføres i træ, det vil sige ikke træliggende plader. Tagflader skal beklædes med tagsten, zink eller listepapdækning.

§ 8.00 UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.02

I området anlægges friareal i henhold til kortbilag nr. 2.

§ 9.00 BEPLANTNING OG HEGN

9.01

Hegn må, i både naboskel og vejskel, kun etableres som levende hegn.

9.02

Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af kommunen godkendt beplantningsplan.

§ 10.00 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Boligbebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning til fjernvarme har fundet sted.

10.02

Samtlige boliger skal tilsluttes fællesantenneanlæg, da synlige antenner ikke må forefindes.

§ 11.00 GRUNDEJERFORENING11.01

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

11.02

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

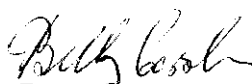
11.03

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og beplantning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd,
den 7. oktober 1997

P.b.v.

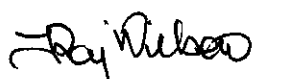

Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

I henhold til §§27 og 30 i lov om planlægning
vedtages foranstående lokalplan endeligt og
begæres tinglyst på den berørte ejendom matr. nr.
24^{cm} Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 3. februar 1998.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

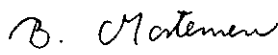

Arne Bay
Kommunaldirektør

Matr: 24 CM .

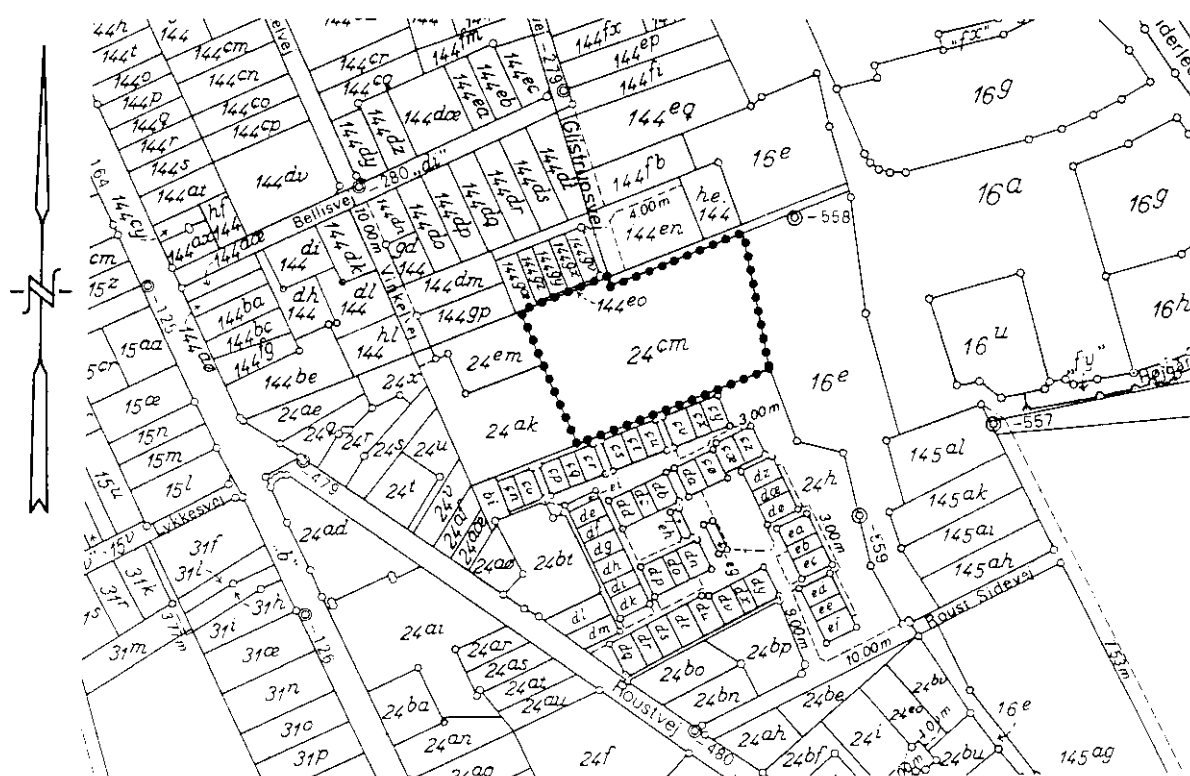
Varde Markjorder

A

Retten i : Varde
Indført den : 24.02.1998
Lyst under nr.: 7110


Britta Mortensen
ons.

..... Lokalplanens afgrænsning



Kortbilag 1

Oversigtskort over del af
Varde Markjorder
Varde kommune.
Udfærdiget i juli 1997.

Landinspektør
Målforhold 1:4000
j. nr. 971346
jk

Den danske Landinspektørforenings Forlagsvirksomhed

LANDINSPEKTØRERNE			
NIELS KR. NIELSEN · HERMAN HANSEN · MOGENS VENØ POULSEN · SØREN ANDERSEN			
Ndr. Boulevard 93 6800 Varde Tlf. 75 22 01 44		LANDINSPEKTØRGÅRDEN Poppelvej 11 6880 Tarm Tlf. 97 37 20 46	

16^e

① = delnr.

Alle arealer er min. arealer

16^e144^{he}

②

700 m²

③

700 m²

④

700 m²

⑤

700 m²144^{en}

①

Lege-
plads
m. m.

⑧

400 m²

⑥

700 m²24^h

Glistrupsvej

7.00 m

6.00 m br. vej

144^{eo}

⑨

400 m²

⑦

700 m²144^{gv}

⑮

400 m²144^{gx}144^{gy}

6.00 m

3.00 m br. sti

144^{gz}

⑭

400 m²

⑬

400 m²

⑫

400 m²

⑪

400 m²144^{gø}24^{em}24^{ak}Udstykningsplan for
matr. nr. 24 cm Varde Markjorder

1:500