



Anmelder:

VARDE KOMMUNE

Varde Kommune  
De Tekniske Afdelinger  
Bytoften 2  
6800 Varde Kommune  
Tlf. 79 94 68 00

LOKALPLAN NR. L 692-3  
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED  
SLETTEN I VARDE BY

STEMPELMÆRKE

RET TEN I  
VARDEKUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

Q 612304

30.01.01 09:43  
0001400.00  
619951 SK 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|      |                                                   |    |
|------|---------------------------------------------------|----|
| I    | REDEGØRELSE                                       |    |
| 2.01 | Baggrund                                          | 3  |
| 2.02 | Områdets beliggenhed                              | 4  |
| 2.03 | Ekisterende forhold og karakteristik af området   | 4  |
| 2.04 | Lokalplanens formål og indhold                    | 5  |
| 2.05 | Lokalplanens forhold til regionplanen             | 5  |
| 2.06 | Lokalplanens forhold til kommuneplanen            | 6  |
| 2.07 | Lokalplanens forhold til rammelokalplan nr. L 692 | 8  |
| 2.08 | Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning   | 8  |
| 2.09 | Tilladelse fra andre myndigheder                  | 9  |
| 2.10 | Retsvirkninger                                    | 10 |
| II   | LOKALPLAN                                         |    |
| § 1  | Lokalplanens formål                               | 12 |
| § 2  | Område og zonestatus                              | 12 |
| § 3  | Områdets anvendelse                               | 12 |
| § 4  | Udstykning                                        | 13 |
| § 5  | Vej-, sti- og parkeringsforhold                   | 13 |
| § 6  | Bebyggelsens omfang og placering                  | 13 |
| § 7  | Bebyggelsens ydre fremtræden                      | 14 |
| § 8  | Ubebyggede arealer                                | 15 |
| § 9  | Tekniske anlæg                                    | 16 |
| § 10 | Grundejerforening                                 | 17 |
| § 11 | Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse    | 17 |

Vedtagelsespåtegning

|    |                                                                 |        |
|----|-----------------------------------------------------------------|--------|
| IV | KORTBILAG                                                       |        |
|    | Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser                      | 1:4000 |
|    | Bilag 2: Oversigtskort med områdeinddeling                      | 1:4000 |
|    | Bilag 3: Udstykningsplan                                        | 1:2000 |
|    | Bilag 4: Principskitser af vejprofiler, beplantningsbælter m.m. | 1:100  |
|    | Bilag 5: Principskitser af vejprofiler, beplantningsbælter m.m. | 1:200  |

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af  
Varde kommune/ Vest-Jord A/S.  
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

**BAGGRUND**

*Område omfattet af rammelokalplan L 692*

**2.01**

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan nr. L 692 for et område til boligformål og offentlige formål mellem Ortenvej og Isbjerg Møllevej. Rammelokalplanen fastlægger de overordnede rammer og principper for udbygning af området.

Formålet med planen er, at åbne mulighed for etablering af attraktiv boligbebyggelse i området herunder, at der tages hensyn til de landskabelige værdier.

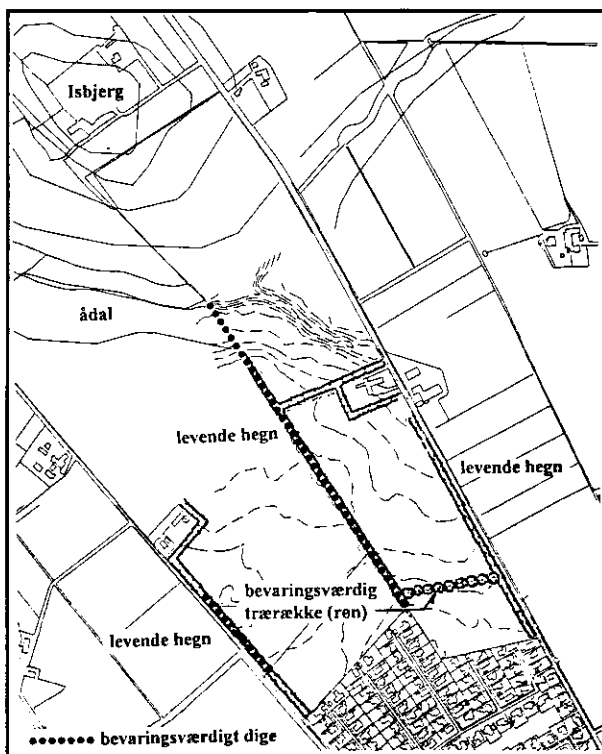
Baggrunden for lokalplanen er byrådets ønske om at realisere kommuneplanens mål for boligudbygningen i Varde nord.



*Område omfattet af lokalplan L 692-3*

## OMRÅDETS BELIGGENHED

## EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET



*Eksisterende forhold*

### 2.02

Området er beliggende ved Ortenvej nord for Mølleparken og omfatter et areal på ca. 5 ha. Mod nordøst afgrænses området af Ortenvej, mod syd af nyt boligområde og mod vest af grønt område (udsigtskile).

### 2.03

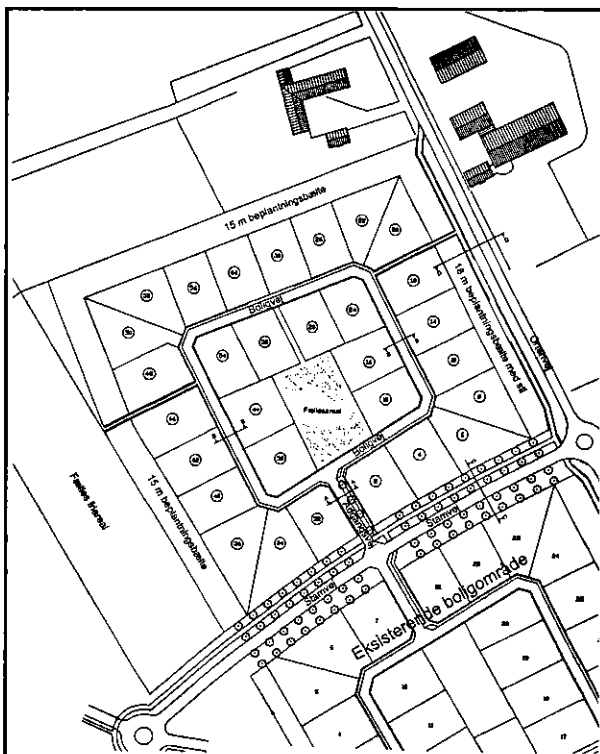
Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugs-mæssige formål og fremstår ubebygget.

Langs Ortenvej er der et levende hegn af tjørnetræer. Hegnet forudsættes at indgå som en del af beplantningsbæltet langs Ortenvej.

Langs områdets vestlige afgrænsning er der et nordsydgående hegn/ dige af tjørne og hylde-træer.

Ved den endelige fastlæggelse af områdets struktur med hensyn til vejforløb og udstykning skal der tages hensyn til det beskyttede dige i området, så det i videst muligt omfang bevares.

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

### 2.04

Formålet med lokalplanen er blandt andet at tilvejebringe det planmæssige grundlag for boligbyggeri og søge at skabe et attraktivt boligområde. Beboelsesbygninger kan opføres i 1 - 1½ etage. Hertil kommer eventuelle udhuse, carporte, lysthuse og lignende.

Arkitektonisk er der især tale om to styrende forhold. Tage på beboelsesbygninger og mindre bygninger med taghældning på mere end 20 grader skal dækkes af skifer, teglsten eller cementtagsten for at sikre god helhed i bebyggelsen.

Endvidere skal forarealerne på de enkelte grunde være åbne, for at skabe sikre trafikforhold og for at give området en særlig identitet.

Der etableres stamvej med tilslutning til Ortenvej. Boligområdet vejbetjenes fra stamvejen.

Parkering foregår på egen grund. Langs boligvejene etableres fortove i vejenes ene side. Hvor stier krydser veje etableres trafikdæmpende foranstaltninger.

Der etableres grønne fællesarealer og området beplantes i princippet som vist på bebyggelsesplanen.

### 2.05

I henhold til Regionplanens retningslinier vedrørende udlæg af arealer til boligformål skal boligtætheden normalt udgøre ca. 10 boliger pr. ha. boligområde og nye parceller må normalt ikke være større end 1000 m<sup>2</sup>.

### Støjbeskyttelse

I henhold til Regionplanforslag 2008 skal det sikres, at arealerne ikke udsættes for et vejtrafikstøjniveau over 55 dB(A) og fra industri- og håndværksvirksomheder på max. 45/40/35 dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

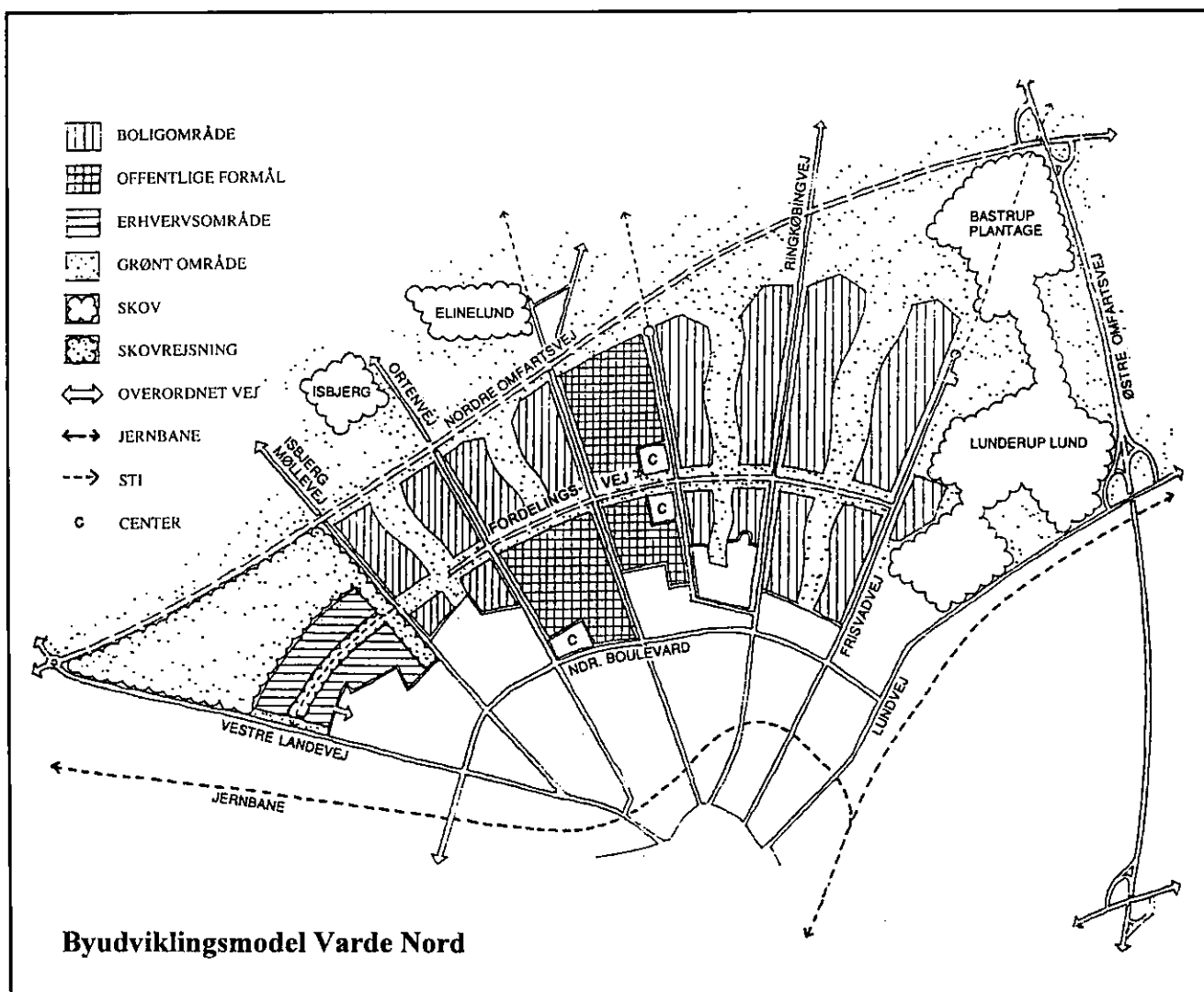
Arealet udsættes ikke for et støjniveau, der overstiger nævnte værdier.

### 2.06

#### Kommuneplan 1998-2009

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinier for den fremtidige byudvikling i Varde nord. Byudviklingen skal her primært omfatte boliger, rekreative arealer, offentlig service og lettere erhvervsvirksomhed.

Byudviklingen skal sikre gode muligheder for at opføre varieret boligbebyggelse inden for afgrænsede lokalområder. Boligområder skal endvidere placeres landskabeligt attraktivt og uden gennemkørende trafik med adgang til både by- og rekreative områder.



**Tillæg nr. 3**  
**til "Kommuneplan 1998-2009, Varde kommune"**

**Planlægningsdistrikt nr. 07**

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

**Enkeltområde nr. 07 B25**

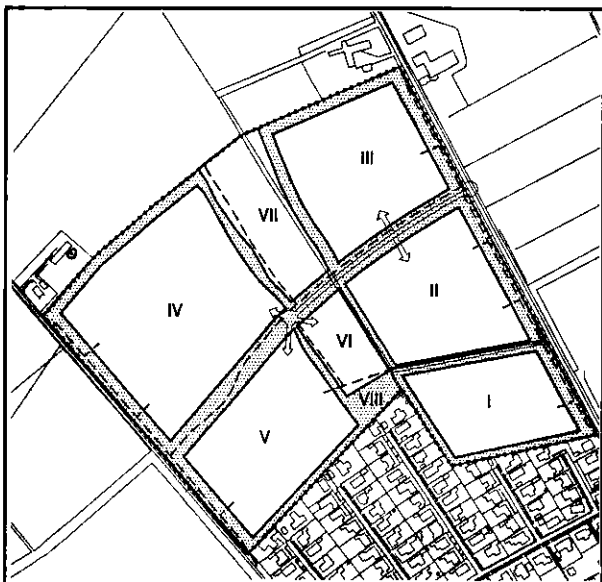
|                                                            |                                                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Områdets status pr. 1.10.1996.                             | Det åbne land (landzone).<br>Boligformål (byzone). |
| Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996. | Ingen.<br>En del af området byplanvedtægt nr. 7.   |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. Områdets fremtidige anvendelse.                                         | Boligformål med mulighed for kollektive anlæg og offentlige formål såsom offentlige institutioner og anlæg af almenyttig karakter.<br>Mindre butikker til områdets daglige forsyning. |
| b. Bebyggelsens art.                                                       | Lav boligbebyggelse.                                                                                                                                                                  |
| c. Max. bebyggelsesprocent.<br>Min. grundstørrelse.<br>Udstykningsforhold. | For åben-lav bebyggelse max. 25 for den enkelte ejendom. For tæt-lav bebyggelse max. 30 for den enkelte ejendom.                                                                      |
| d. Max. etageantal.<br>Max. bygningshøjde.                                 | Max. 1 etage med udnyttet tagetage.                                                                                                                                                   |
| e. Bebyggelsens udformning.                                                |                                                                                                                                                                                       |
| f. Min. opholdsarealer.<br>Min. antal parkeringspladser.                   | Min. 10% af området udlægges til større samlede friarealer.                                                                                                                           |
| g. Beplantning og hegn.                                                    |                                                                                                                                                                                       |
| h. Særlige bevaringsinteresser.                                            |                                                                                                                                                                                       |
| i. Andet.                                                                  | Det skraverede areal overføres til byzone.                                                                                                                                            |

**Kommuneplanens rammebestemmelser.**

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde nr. 07 B25. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

### LOKALPLANENS FORHOLD TIL RAMMELOKALPLAN NR. L 692



### LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

#### 2.07

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af rammelokalplan nr. L 692, der fastlægger de overordnede rammer og principper for udbygning af området.

Rammelokalplanens formål er, at åbne mulighed for etablering af et attraktivt boligområde for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for kollektive anlæg og bebyggelse til offentlige formål. Endvidere fastlægges områdets overordnede trafikbetjening, beplantningsbælter og fælles friareal. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammelokalplanen.

#### 2.08

##### Zonestatus

Området er beliggende i landzone vest for Ortenvej. Området overføres til byzone i forbindelse med godkendelse af lokalplanen.

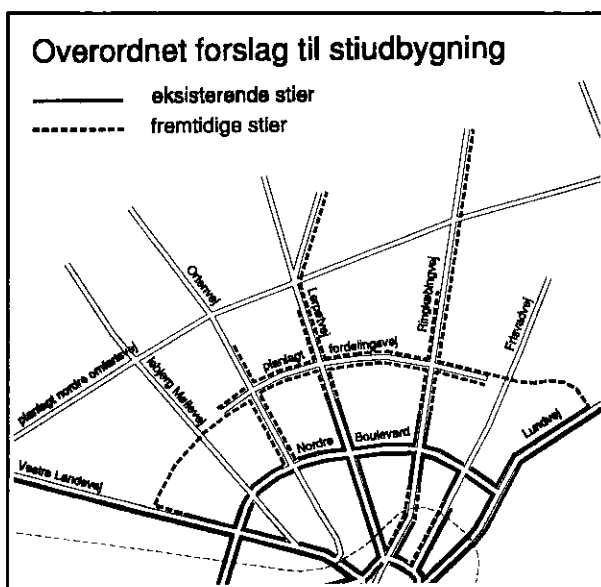
##### Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Varde kommunes vandforsyning.

##### Spildevandsplan

Spildevand tilledes offentlig spildevandsledning. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, således at området bliver omfattet af planen.

Regnvand fra tage og belægninger ledes til offentlige regnvandsledninger. Tagvand kan tillige opsamles med henblik på genanvendelse på den enkelte grund eller føres til faskine.



#### TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

#### Renovation

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af dagrenovationsbeholdere i henhold til gældende regulativ.

#### Varmeforsyning

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

#### Trafikforhold

Området vejbetjenes fra ny stamvej med indkørsel fra Ortenvej. Vej- og stistrukturen fremgår af kortskitse.

I henhold til kommuneplanen bør byudviklingen i Varde nord ikke være afhængig af den nordlige omfartsvejs realisering. Området skal kunne fungere hensigtsmæssigt både med og uden omfartsvejen. Det er endvidere intentionen, at der ikke må ske en sammenblanding af bolig og erhvervstrafikken indenfor det lokale vejnet i boligkvartererne og stinettet skal skabe trafiksikre stiforbindelse mellem skole, institutioner og boliger.

#### 2.09

##### Landbrugspligt

Lokalplanområdet er ikke undergivet landbrugspligt.

**RETSVIRKNINGER****2.10**

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.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 692-3 FOR ET  
OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED  
SLETTEN I VARDE BY.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

### 1.01

Lokalplanens formål er:

at åbne mulighed for etablering af attraktivt boligområde til åben-lav bebyggelse,

at søge boligvejen givet en særlig karakter og kvalitet i valg af materialer,

at sikre, at fremtidig bebyggelse tager hensyn til stedets landskabelige kvaliteter

at sikre, at bebyggelsen vil fremtræde med et vist helhedspræg

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### 2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1 og omfatter del af matr. nr. 51i Varde Markjorder samt alle parceller, der efter den 5. september 2000 udstykkes fra nævnte ejendomme.

### 2.02

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det under stk. 2.01 nævnte område fra landzone til byzone.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### 3.01

Området III må anvendes til:

- boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse
- fælles friareal,
- veje, stier, beplantning og grønne områder

**3.02**

Byrådet kan tillade, at der i området drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter ikke ændres og områdets karakter af boligområde brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan løses på den enkelte ejendom.

**§ 4 UDS TYKNING****4.01**

Udstykninger og skelreguleringer m.v. må kun foretages i overensstemmelse med den principielle udstykningsplan, jfr. kortbilag nr. 3.

**4.02**

Ingen grund må udstykkes med et grundareal, der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

**§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD****5.01**

Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 3 og med et tværprofil som vist på kortbilagene 4 og 5.

**5.02**

Stamvejen, adgangsvejen og stien langs Ortenvej optages som offentlige.

**5.03**

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. ejendom incl. garage/carport.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****6.01**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 6.02

Bebyggelse må opføres i op til 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

### 6.03

Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel end 1 m og 2,5 m fra skel mod vej og stier.

Såfremt 2 naboer er enige herom, kan carporte/garager sammenbygges i skel.

### 6.04

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra kommunen.

### 7.01

Ydervægge skal fremstå som blank teglmur eller vandskuret/pudset mur, der kalkes, males eller indfarves.

### 7.02

Ydervægge på husnumrene 20, 22, 26, 30, 48, 50, 52, 56 og 60 må endvidere opføres i trækonstruktion i fuld facadehøjde med støbt sokkel.

Trækonstruktionen skal fremstå i brædder som 1 på 2 eller klinkbygget. Herudover tillades også opførelse af bjælkehuse.

### 7.03

Ydervægge hvori der indgår træ, skal behandles med dækkende maling i jordfarver.

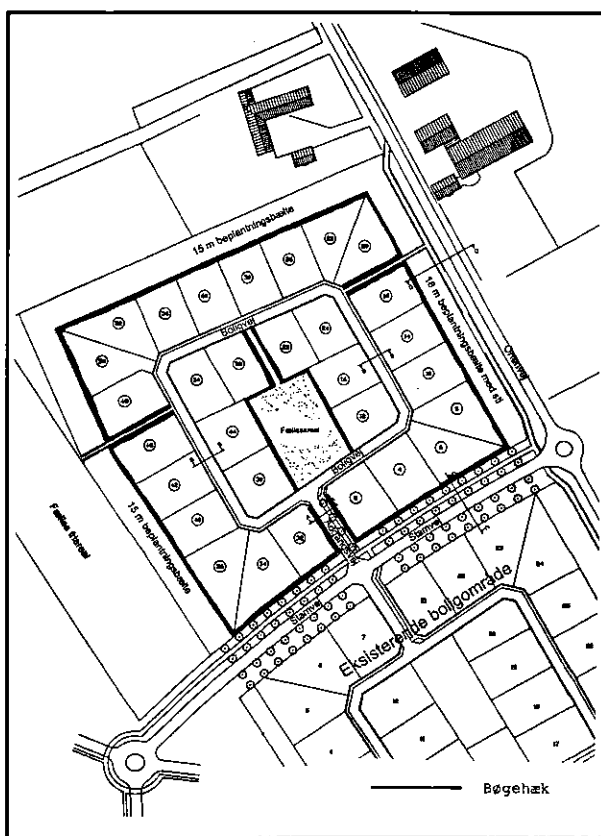
### 7.04

Tage skal have en taghældning mellem 22 - 50 grader. Dog kan tage på garager og carporte tillades udført med mindre taghældning.

### 7.05

Tage dækkes med skifer/ eternitskifer, tegl, cementtagsten, listepapdækning eller zink/kobber. Mindre tagflader kan udføres i glas.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER



### 7.06

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

### 8.01

De fælles grønne beplantningsbælter og interne fællesarealer/legepladser anlægges med terrænbehandling, græs, buske og træer samt stier i forbindelse med byggemodningen.

### 8.02

Der skal etableres levende hegn i form af bøgehække mod grønne områder/ fællesarealer, langs parcellerne beliggende mod stien langs stamvejen og langs parcellerne, der grænser op til det 15 meter brede grønne bælte langs Ortenvej samt mod stierne mellem parcellerne. Hække skal placeres 0,4 m inden for skel. Alle ovennævnte hække skal fremstå i en højde på 1,8 m.

### 8.03

Hegn mellem parcellerne skal etableres som levende hegn. Såfremt grundejere er enige herom, kan der tillades opsat fast hegn i træ eller tegl.

Arealet mellem vejskel og byggelinie må kun anlægges og benyttes som grøn have med prydbuske og træer. Indgang og indkørselsarealer kan befæstes.

### 8.04

Grundenes ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer, have og parkering. Oplagring må ikke finde sted.

### 8.05

Ved den endelige fastlæggelse af områdets struktur med hensyn til vejforløb og udstykning, skal der tages hensyn til det beskyttede dige i området, så det i videst muligt omfang bevares.

## § 9 TEKNISKE ANLÆG

### 8.06

Bepantning, belysning, befæstelse m.v. af de ubebyggede arealer skal ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

### 9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning.

### 9.02

Inden for lokalplanens område kan der opstilles transformere, der er nødvendige for områdets forsyning, når de indpasses i områdets karakter.

### 9.03

Belysningsarmaturer til vejbelysning skal være energibesparende parkarmatur, blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter.

### 9.04

Ved ny bebyggelse skal der sikres mulighed for placering og tømning af renovationsbeholdere i henhold til gældende bestemmelser. Adgangen hertil skal være flisebelagt eller lignende i mindst 1 m bredde uden kanter eller væsentlige stigninger.

### 9.05

Regnvand fra tage kan tillades opsamlet til brug for toiletskyl og/eller havevanding.

### 9.06

Alle ejendomme skal tilsluttes fællesantenneanlæg for radio og TV.

### 9.07

Der må ikke opsættes private antenner udenørs på de enkelte ejendomme. Eventuelle parabolantenners må højst placeres 2 m over terræn og kun på den side af bygningen som vender væk fra vej.

**§ 10 GRUNDEJERFORENING****10.01**

Der skal i henhold til bestemmelserne i rammelokalplan nr. L 692, § 9 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området omfattet af ovennævnte rammelokalplan.

**§ 11 FORUDSÆTNING FOR  
IBRUGTAGNING AF NY  
BEBYGGELSE****11.01**

Samtlige boliger skal tilsluttes Varde Kommunes Fjernvarmeforsyning og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Varde Byråd, den 5. september 2000.

P.b.v.



Kaj Nielsen  
Borgmester

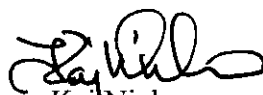


Søren Lund Hansen  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 51 i Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 9. januar 2001.

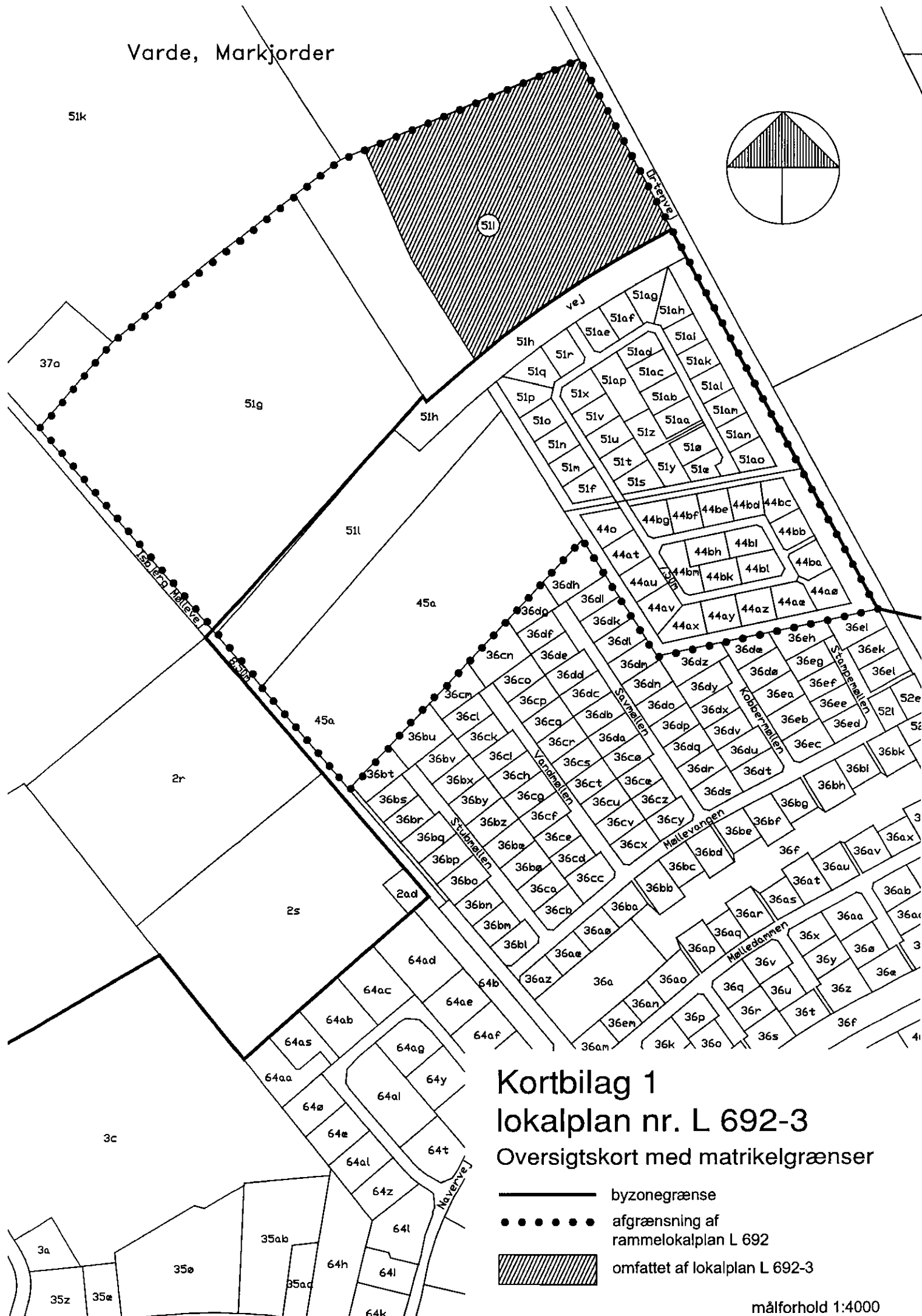
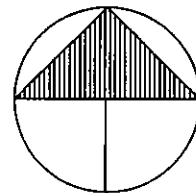
P.b.v.



Kaj Nielsen  
Borgmester



Søren Lund Hansen  
Kommunaldirektør

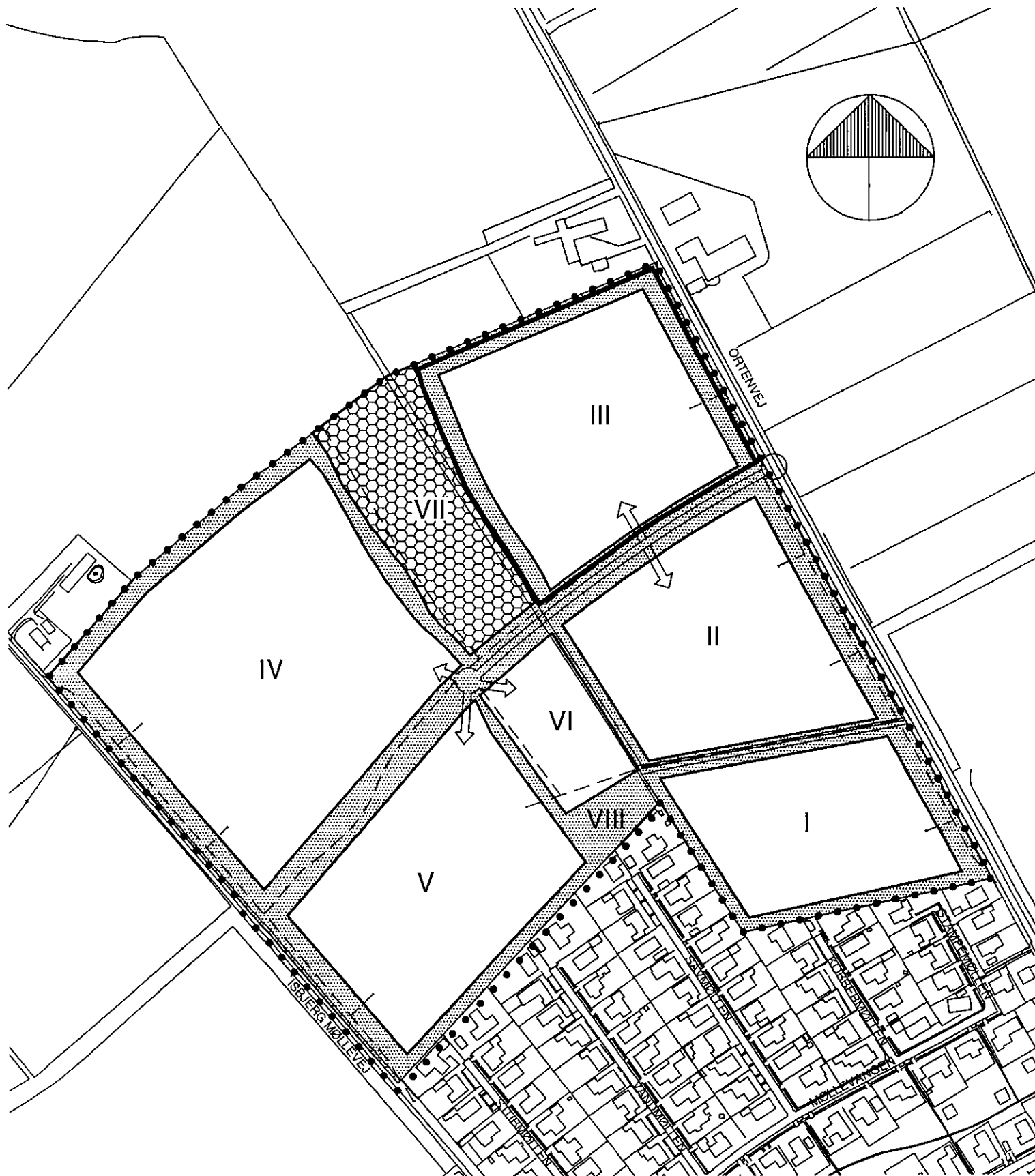


# Kortbilag 1

## lokalplan nr. L 692-3

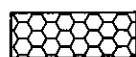
### Oversigtskort med matrikelgrænser

målförhold 1:4000

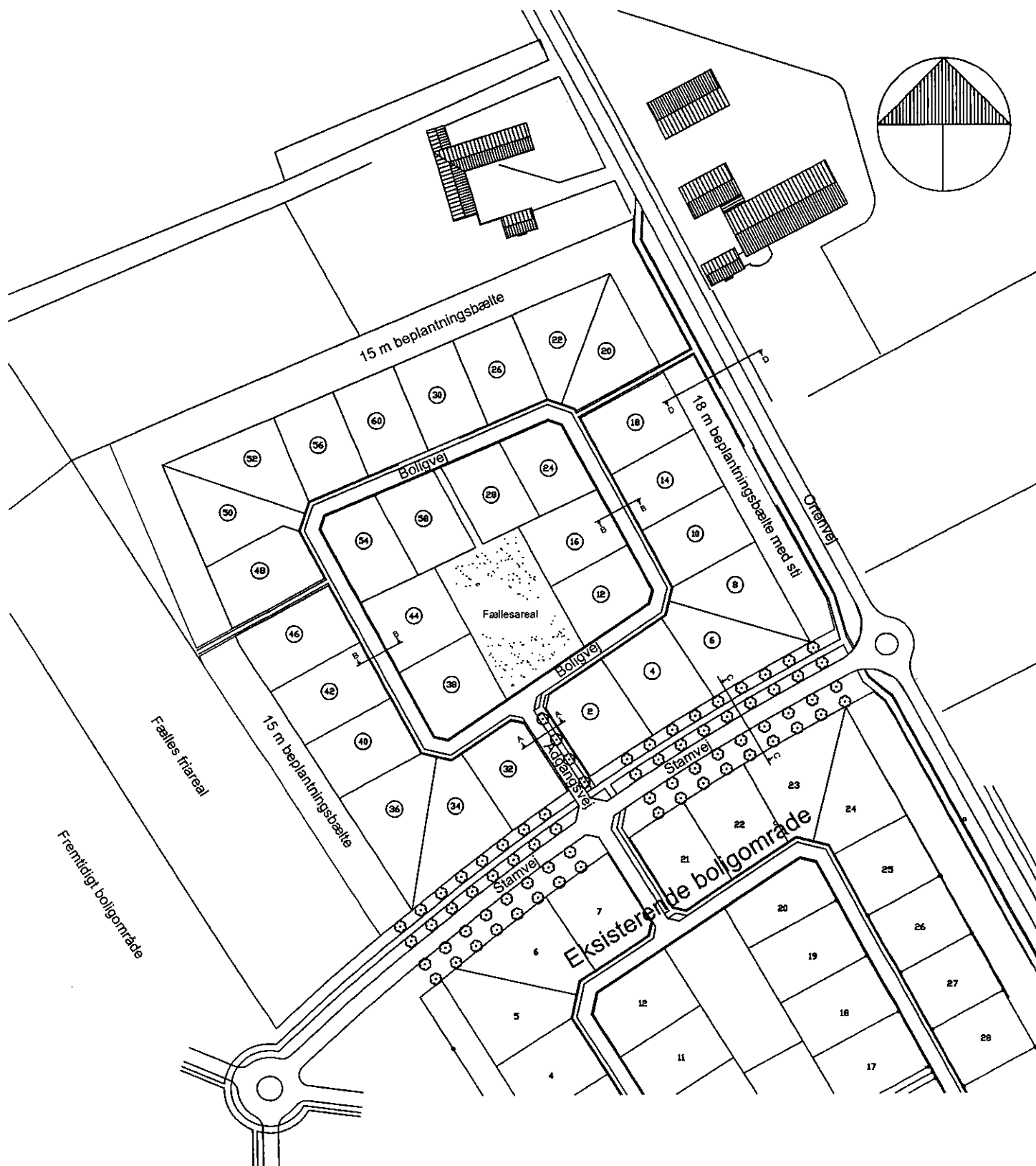


## Kortbilag 2 lokalplan nr. L 692-3

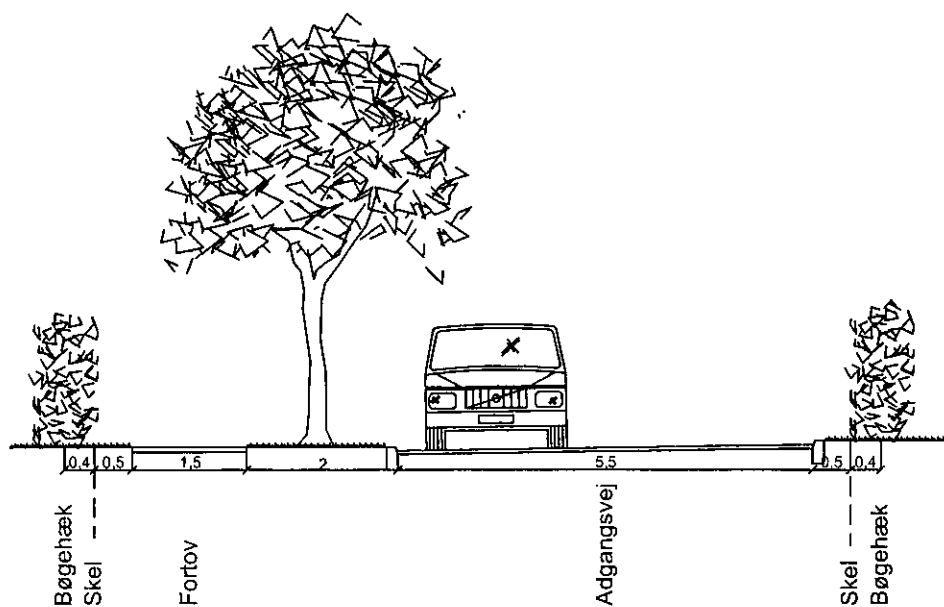
### Områdeinddeling

-  afgrænsning af lokalplan nr. L 692-3
-  afgrænsning af rammelokalplan nr. L 692
-  delområde VII, fælles opholdsareal
-  delområde VIII

målforhold 1:4000

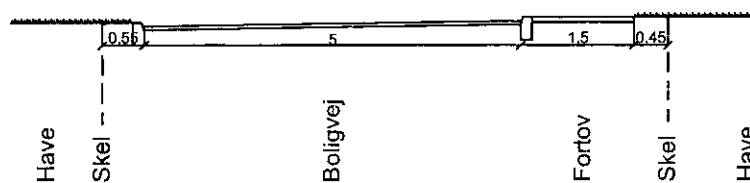


# Kortbilag 3 lokalplan nr. L 692-3 Udstykningsplan



Principskitse af Adgangsvej

Snit A-A  
Mål 1:100



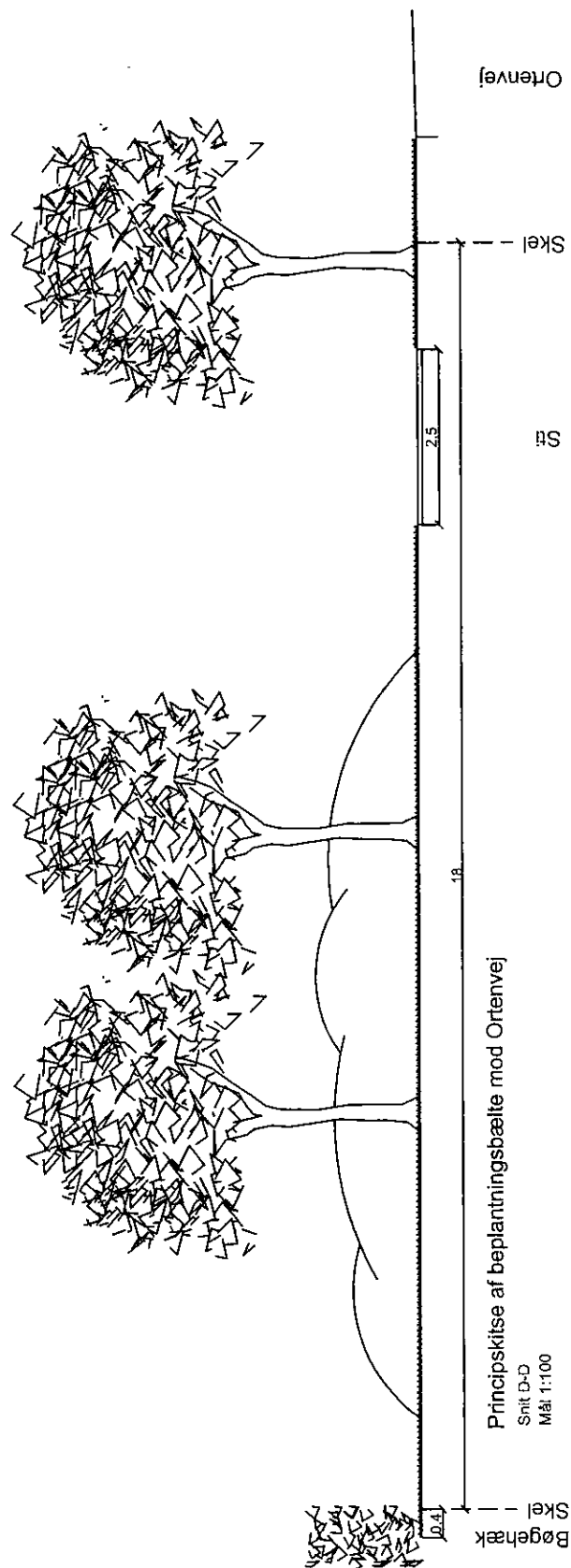
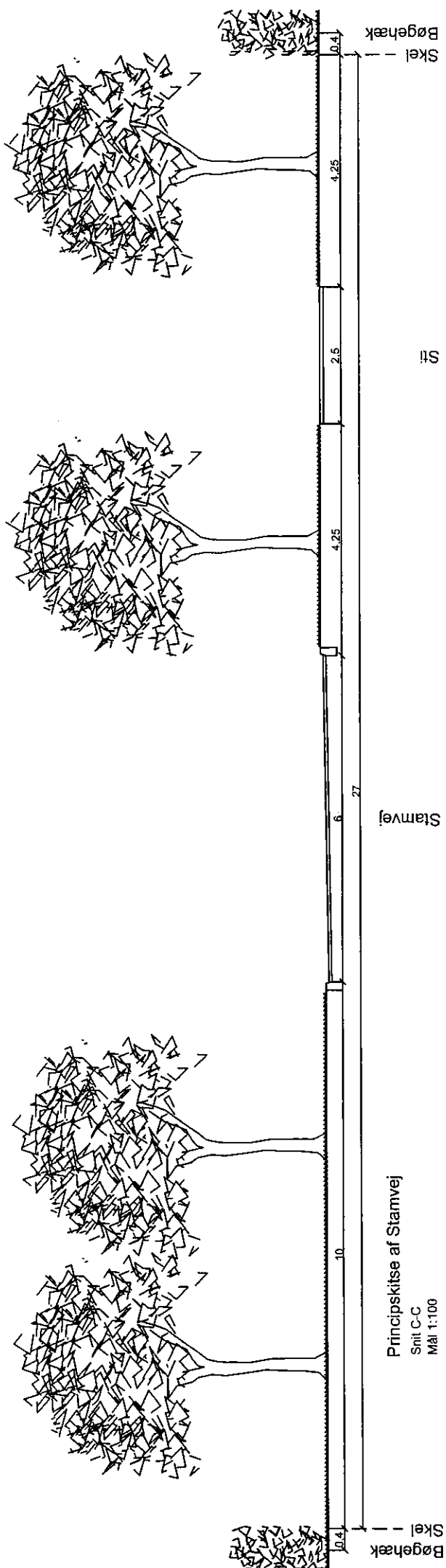
Principskitse af Boligvej

Snit B-B  
Mål 1:100

## Kortbilag 4

### Lokalplan nr . L 692-3

Principskitser af beplantning og vej anlæg



## Kortbilag 5

### Lokalplan nr . L 692-3

Principskitser af beplantning og vej anlæg

Målforhold 1:100

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 23

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

AL 458

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 51 I, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Vest-Jord A/S

Lyst første gang den: 30.01.2001 under nr. 1930

Senest ændret den : 30.01.2001 under nr. 1930

Kort på akten.

Retten i Varde den 30.01.2001

*a. Nielsen*

Anne Nielsen