

LOKALPLAN

L694

for ejendommen Hjertringvej 74 i Varde by



Varde Kommune

Teknisk Sektor

Plan- og serviceafdelingen

maj 1999

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 694

FOR EJENDOMMEN HJERTINGVEJ 74 I VARDE BY.

Anmelder:

Varde Kommune
Plan- og Serviceafdelingen
Bytoften 2
6800 Varde.
Tlf. 79 94 68 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

	INDLEDNING	3
2.	REDEGØRELSE	5
2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	5
2.03	Eksisterende forhold	5
2.04	Lokalplanens formål	6
2.05	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
2.06	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
2.07	Retsvirkninger	8
3.	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
§ 1.	Lokalplanens formål	10
§ 2.	Område og zonestatus	10
§ 3.	Områdets anvendelse	10
§ 4.	Udstykning	11
§ 5.	Vej-, parkerings- og byggelinieforhold	11
§ 6.	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7.	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8.	Ubebyggede arealer	12
§ 9.	Støjbestemmelser	12
§ 10.	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
4.	VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
	KORTBILAG	
	Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:2000	
	Kortbilag nr. 2: Illustrationsplan 1:2000.	

STEMPELMÆRKE

RECEIVED
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTROLRETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 506974

STATEN 2000
GODTÅLLING
2000

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde
Kommune
Kortudsnit KMS copyright

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

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 borgere kan få indflydelse på planlægning af deres omgivelser. 1)

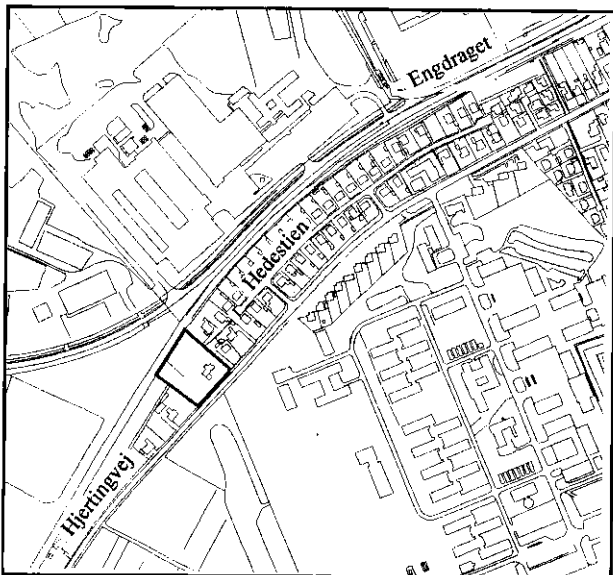
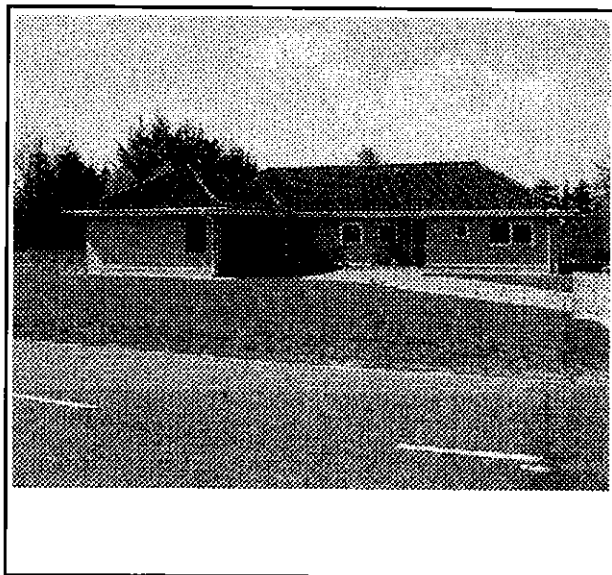
Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 8 uger fra offentliggørelsen.

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.

BAGGRUND**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD****2.01**

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er Byrådets ønske om at overføre det af planen omfattende område fra landzone til byzone.

2.02

Området er beliggende i den sydvestlige del af Varde by. Området grænser mod nordvest op til jernbanen Varde-Esbjerg og mod sydøst til Hjertingvej.

Beliggenheden fremgår af kortskitsen.

2.03

Området omfatter ejendommen Hjertingvej 74, der har et samlet grundareal på 5.392 m². I 1997/98 er der opført et enfamiliehus på 175 m² og en carport på 36 m².

LOKALPLANENS FORMÅL2.04

Ifølge aftale med Ribe Amt blev der meddelt landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehuset. En forudsætning herfor var, at ejendommen blev omfattet af kommuneplanen i forbindelse med den igangværende revision. Kommuneplanen blev endelig vedtaget af Byrådet den 2. september 1997.

Formålet med denne lokalplan er derfor at bringe områdets anvendelsesbestemmelser i overensstemmelse med kommuneplanen.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
KOMMUNEPLANEN**2.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN
ØVRIGE PLANLÆGNING**2.06Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det af planen omfattede område fra landzone til byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Varde Kommunes vandforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

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

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra Hjertingvej som hidtil.

Støjbeskyttelse m.m.

I henhold til Regionplanforslag for Ribe Amt 2008, § 26, vedrørende støjbeskyttelse skal støjområder i kommuneplanen afgrænses, som angivet i nedenstående tabel.

Støjgrænseværdier for og arealanvendelse indenfor støjområder, jf. regionplan 2008, § 26.

Type af støjende virksomhed		Støjisolinie, der afgrænser støjområde, hvor der normalt ikke bør etableres åben og lav boligbebyggelse . 1)
Jernbaner		60 dB, (A), Laeq, 24 h
Veje 2)		55 dB, (A), Laeq, 24 h
Industri- og håndværksområder (type H, I, F og B)		35 dB, (A), Laeq, ½ h

- 1) Medmindre det efter en støjberegning kan godtgøres, at man ved anvendelse af støjdæmpende foranstaltninger vil kunne respektere grænseværdierne for den støjfølsomme arealanvendelse.
- 2) I tilfælde, hvor der alene er tale om udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom arealanvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, forudsat at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

RETSVIRKNINGER2.07

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 694 FOR EJENDOMMEN HJERTINGVEJ 74 I VARDE BY.

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanen har til formål:

- at overføre det af lokalplanen omfattende område fra landzone til byzone.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS2.01

Lokalplanens afgrænsning fremgår af vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 15 g, Varde Markjorder.

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 ANVENDELSE3.01

Området må anvendes til:

- boligformål i form af 1 fritliggende enfamiliehus med tilhørende småhuse.

3.02

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan løses på egen grund.

§ 4 Udstykning4.01

Yderligere udstykning må ikke finde sted bortset fra mindre skelreguleringer m.v.

§ 5 Vej-, parkerings- og bygge-linieforhold5.01

Ejendommen skal vejbetjenes fra Hjertingvej.

5.02

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

5.03

Langs Hjertingvej er der pålagt bestemmelser om byggelinie på 17,5 m fra vejmidte.

5.04

Ny boligbebyggelse må ikke opføres nærmere jernbanearealet end 50 m målt fra midte af jernbanespor jf. kortbilag nr. 2.

Dog kan garager, carporte og udhuse tillades opført udenfor den på kortbilag nr. 2 angivne byggelinie, når byggelovens bestemmelser om højde- og afstandsforhold overholdes.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

6.02

Bebyggelse må opføres i 1-1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre frem-træden7.01

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

7.02

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

7.03

Tage skal have en taghældning mellem 25-50 grader. Dog kan tage på garager og carporte udføres med mindre taghældning.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 9 STØJBESTEMMELSER

(1) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og Vibrationer fra Jernbaner" samt Regionplanens retningslinier for støjbeskyttelse.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

7.04

Tage dækkes med skifer, tegl, cémenttagsten eller listepapdækning.

7.05

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

8.01

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

8.02

Eventuel hæk mod Hjertingvej skal plantes 40 cm indenfor skel.

8.03

Ejendommens ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsareal, have og parkering.

8.04

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

9.01

Bebyggelse skal udformes således, at indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) og for udendørs opholdsarealer må det beregnede ækvivalente støjniveau ikke overstige 55 dB(A). (1)

10.01

Boligen skal tilsluttes Varde Kommunes Fjernvarmeforsyning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 1. juni 1999.

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. 15 g Varde Markjorder

Varde Byråd, den 1. februar 2000.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 14

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

L 469

Påtegning på byrde

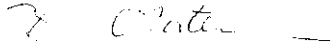
Vedrørende matr.nr. 15 G, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Marianne Johansen m.fl.

Lyst første gang den: 17.02.2000 under nr. 3631

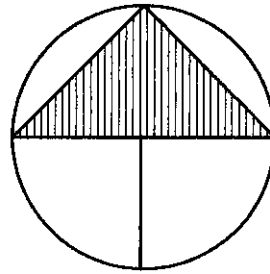
Senest ændret den : 17.02.2000 under nr. 3631

Retten i Varde den 17.02.2000



Britta Mortensen

14as



15cp

14ar

14ar

14bb

14bq

14x

14br

15g

15i

15ag

15r

Fredskov

Kortbilag 1

lokalplan nr. L 694

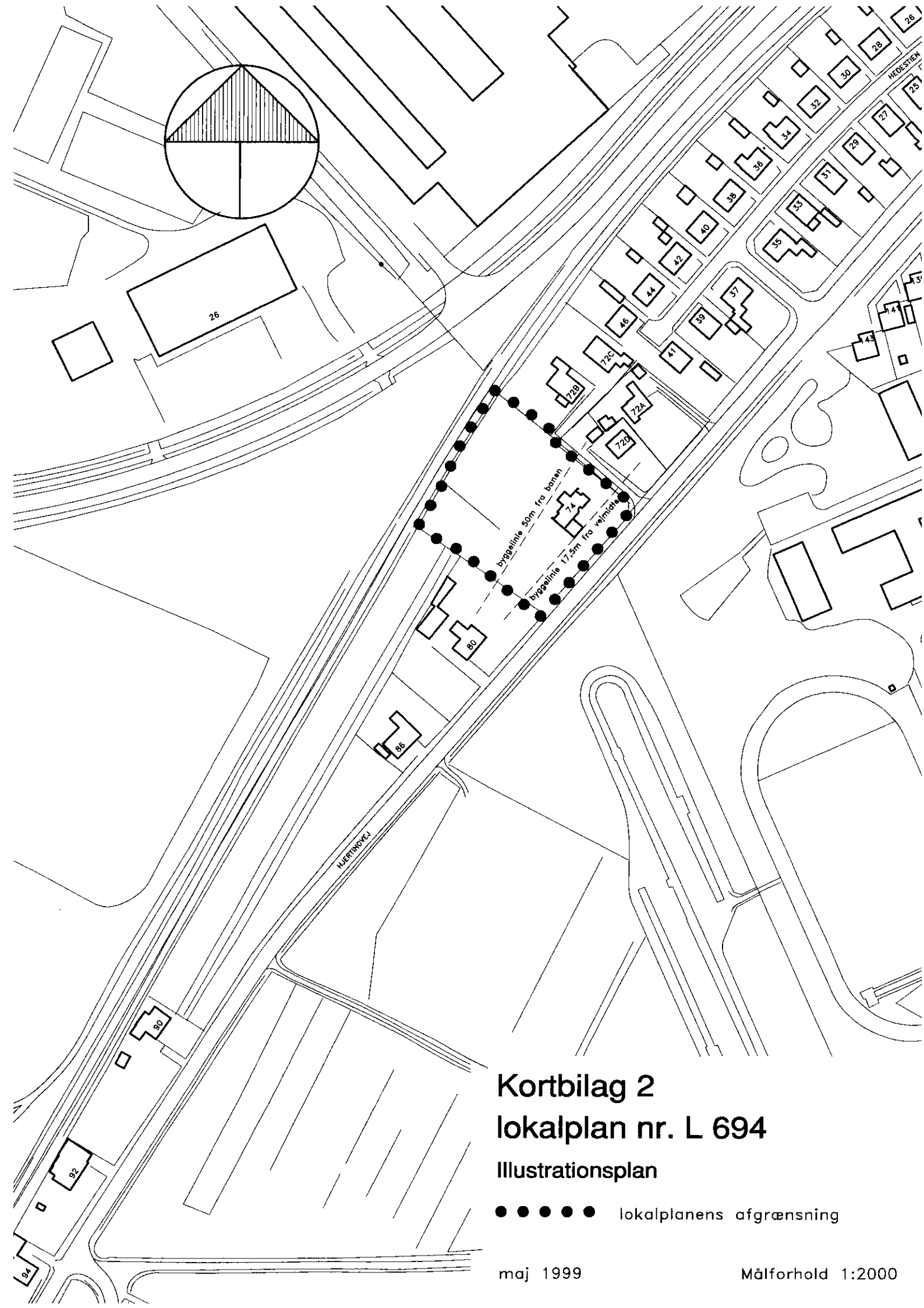
Oversigtskort med matrikelgrænser

— eksisterende byzonegrænse

• • • • • lokalplanens afgrænsning

maj 1999

Målforshold 1:2000



Kortbilag 2 lokalplan nr. L 694

Illustrationsplan

● ● ● ● ● lokalplanens afgrænsning

maj 1999

Målforshold 1:2000