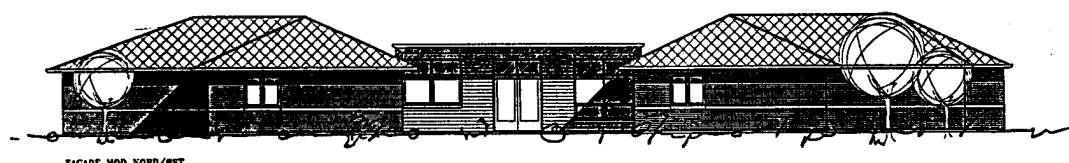


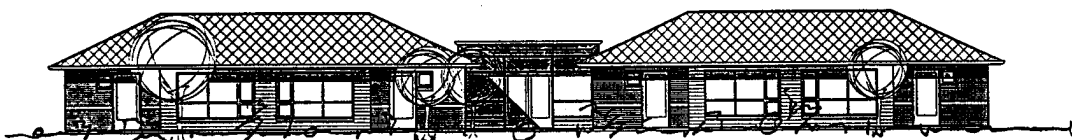
LOKALPLAN

L695

for et område til boligformål ved Kærhøgevej i Varde by



FACADE MOD NORD/VEST



FACADE MOD SYD/VEST



Varde Kommune

Teknisk Sektor

Plan- og serviceafdelingen

marts 1999

Anmelder:

VARDE KOMMUNE

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

LOKALPLAN NR. L 695

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL BELIG-
GENDE VED KÆRHØGEVEJ I VARDE BY.

STEMPELMÆRKE

RETEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

O 843511

17.03.99 10:49
0001200-00
543923 SM 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	INDLEDNING	3
1.	BESKRIVELSE	5
1.01	Lokalplanens formål og indhold	5
2.	REDEGØRELSE	7
2.01	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
2.02	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	7
2.03	Retsvirkninger	8
3.	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1.	Lokalplanens formål	12
§ 2.	Områdets afgrænsning	12
§ 3.	Områdets anvendelse	12
§ 4.	Vej- og parkeringsforhold	12
§ 5.	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 7.	Ubebyggede arealer	13
§ 8.	Støjbestemmelser	13
§ 9.	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 10.	Ophævelse af lokalplaner	14
4.	VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
	KORTBILAG	
	Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:2000	
	Kortbilag nr. 2: Illustrationsplan 1:2000.	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde
Kommune
Kortudsnit KMS copyright

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om kommuneplanlægning.

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)

1) Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om planlægning, §§ 21, 22, 23, 24 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.

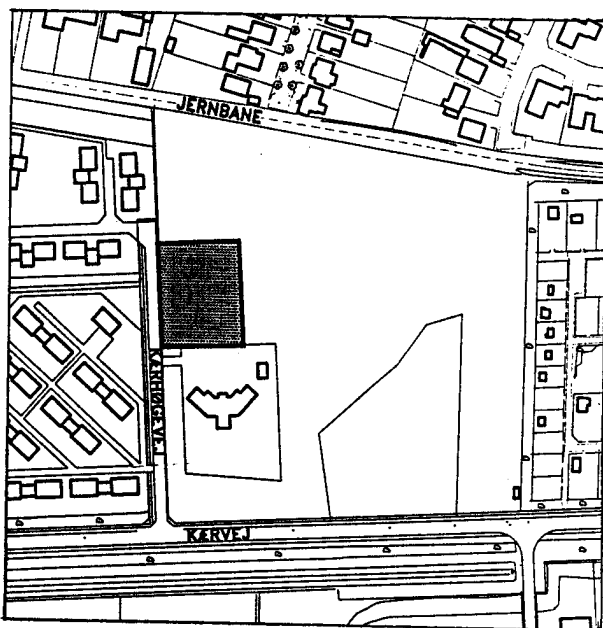
Hvis ingen gør indsigelser, kan Byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

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.

FORMÅL OG INDHOLD



1.01

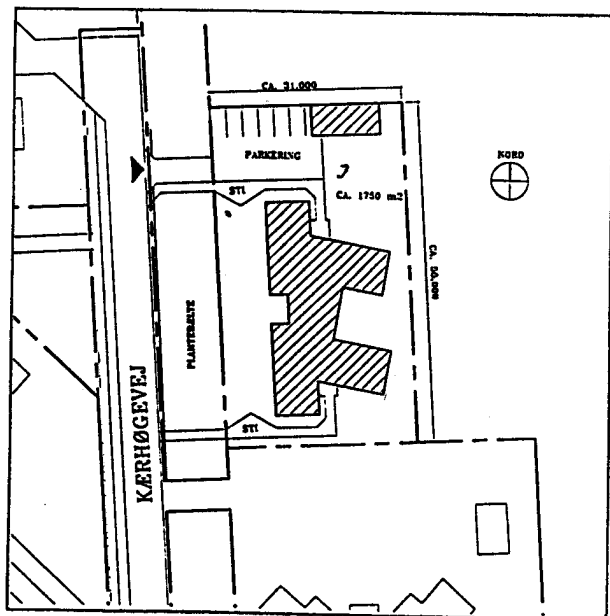
Med baggrund i byrådets beslutning om at åbne mulighed for etablering af et bofællesskab ved Kærhøgevej er nærværende lokalplan udarbejdet med henblik på at tilvejebringe det planmæssige grundlag.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2.500 m², og afgrænses som vist på skitsen. Lokalplanen udlægger området til boligformål (bofællesskab for psykisk udviklingshæmmede). Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, beplantningsforhold m.m.

Hvad er et bofællesskab?

Ifølge "Lov om socialservice" (Socialministeriets lov nr. 454 af 10. juni 1997) skal Varde Kommune sørge for tilbud om hjælp, omsorg eller støtte samt optræning og hjælp til udvikling af færdigheder til personer, der har behov herfor på grund af betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller sociale problemer.

Varde Kommune planlægger, at opføre bofællesskab ved Kærhøgevej. Bofællesskabet opføres efter "Lov om boliger til ældre og personer med handicap."



Det planlagte bofællesskab indeholder 6 lejligheder og det påregnes, at der flytter 7 ældre udviklingshæmmede ind. Nogle af de udviklingshæmmede er beskæftiget uden for bofællesskabet i dagtimerne og nogle har valgt at være i deres hjem og nyde pensionisttilværelsen.

Der vil være personale i bofællesskabet i de fleste af dagtimerne, også lørdag/søndag.

Med placering af bofællesskabet har det været af betydning, at beboerne skulle kunne spadse fra hjemmet til byens centrum.

De fleste af beboerne bor på nuværende tidspunkt i bofællesskaber andre steder i Varde by. Her har naboskabet med andre af byens borgere været upåklageligt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 04 til "Kommuneplan 1998-2009, 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. 07B23	
Områdets status pr. 1.10.1996.	Boligområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996.	Lokalplan nr. L647.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg.
b. Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 25 for området som helhed og for hver enkelt ejendom.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1 etage med udnyttet tagetage.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Min. 10% af området udlægges til større samlede friarealer.
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

2.01

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområde nr. 07F2, hvori anvendelsesbestemmelserne er fastlagt til offentlige formål (kolonihaveområde med bebyggelse og institutioner).

Da lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål, er den ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvilket medfører at der er behov for udarbejdelse af et tillæg for at skabe overensstemmelse mellem de pågældende planer.

Det udarbejdede tillæg nr. 04 skaber overensstemmelse mellem planerne.

2.02

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. L 603, der ophæves, for så vidt angår området omfattet af nærværende lokalplan.

Byplanvedtægter

Lokalområdet er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Spildevandet ledes til mekanisk, biologisk renselanlæg beliggende i Varde kær, der er dimensioneret til at kunne modtage spildevandet fra lokalområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Vandforsyning.

Varmeplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes Fjernvarmeforsyning.

Vejforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kærhøgevej.

RETSVIRKNINGER2.03

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov § 18 kun udstykket, 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 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 695 FOR ET OMRÅDE
TIL BOLIGFORMÅL BELIGGENDE VED
KÆRHØGEVEJ I VARDE BY.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til boligformål,
- at udlægge arealer til grønne områder,
- at angive bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

1.02

Lokalplanen afløser den del af lokalplan nr. L 603, som ligger indenfor nærværende lokalplanområde.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 60 c, Varde Markjorder samt alle parceller, som efter den 1. december 1998 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.02

Det af lokalplanen omfattede område er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Området må kun anvendes til boligformål herunder etablering af et bofællesskab for psykisk udviklingshæmmede.

§ 4. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

4.01

Området vejbetjenes fra Kærhøgevej, som angivet på kortbilag nr. 2.

4.02

Parkeringsbehovet tilvejebringes på egen grund.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.01

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

5.02

Bebyggelse må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

5.03

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må give en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER

§ 8. STØJBESTEMMELSER

5.04

Taghældninger indenfor området skal ligge mellem 20 og 45 grader. Mindre dele af tagkonstruktionen kan udføres med en hældning ned til 10 grader.

For garager/carporte og udhuse kan andre taghældninger tillades.

6.01

Ydervægge skal udføres i teglsten eller fremstå som vandskuret tegl. Der vil dog kunne indgå træ- og glaspartier heri. Garager/carporte og udhuse kan opføres i træ.

6.02.

Der må ikke på udvendige bygningssider etableres TV-antenne og lignende.

6.03

Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes farver, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

7.01

Langs Kærhøgevej udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte.

7.02

I skel langs områdets nordlige og østlige afgrænsning skal der plantes hække.

7.03

Etablering af beplantningsbælterne jf. stk 7.01 udføres og vedligeholdes ved kommunens foranstaltning.

8.01

Bebyggelsen 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)

(1) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder", samt Regionplannens retningslinier for støjbeskyttelse.

**§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR
IBRUGTAGEN AF NY
BEBYGGELSE**

9.01

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Varde Kommunes Fjernvarmeforsyning og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

10.01

Den af Varde Byråd den 5. december 1978 vedtagne lokalplan nr. L 603 ophæves for så vidt angår området omfattet af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 1. december 1998

P.b.v.


Kaj Nielsen / Søren Bonnén
Borgmester Sekretariatschef

I henhold til §§ 27 og 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 60 c Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 2. marts 1999.

P.b.v.


Kaj Nielsen / Søren Lund-Hansen
Borgmester Kommunaldirektør

Den foranstående endelige vedtagelse og begæring om tinglysning af lokalplan nr. L 695 på matr. nr. 60 a Varde Markjorder gentages idet bemyndigelse til underskrift nu er til stede.

Varde Byråd, den 12. april 1999.



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 60 A m.fl., Varde Markjorder
Dagbogsdato: 17.03.1999
Dagbogsnr. : 507926

Afvist fra tingbogen den 08.04.1999
p.g.a. manglende bemyndigelse for Søren Lund Hansen som
underskriver for Varde kommune.

Retten i Varde den 08.04.1999



Britta Mortensen

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

F 243

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 60 A m.fl., Varde Markjorder

Ejendomsejer: Varde Kommune

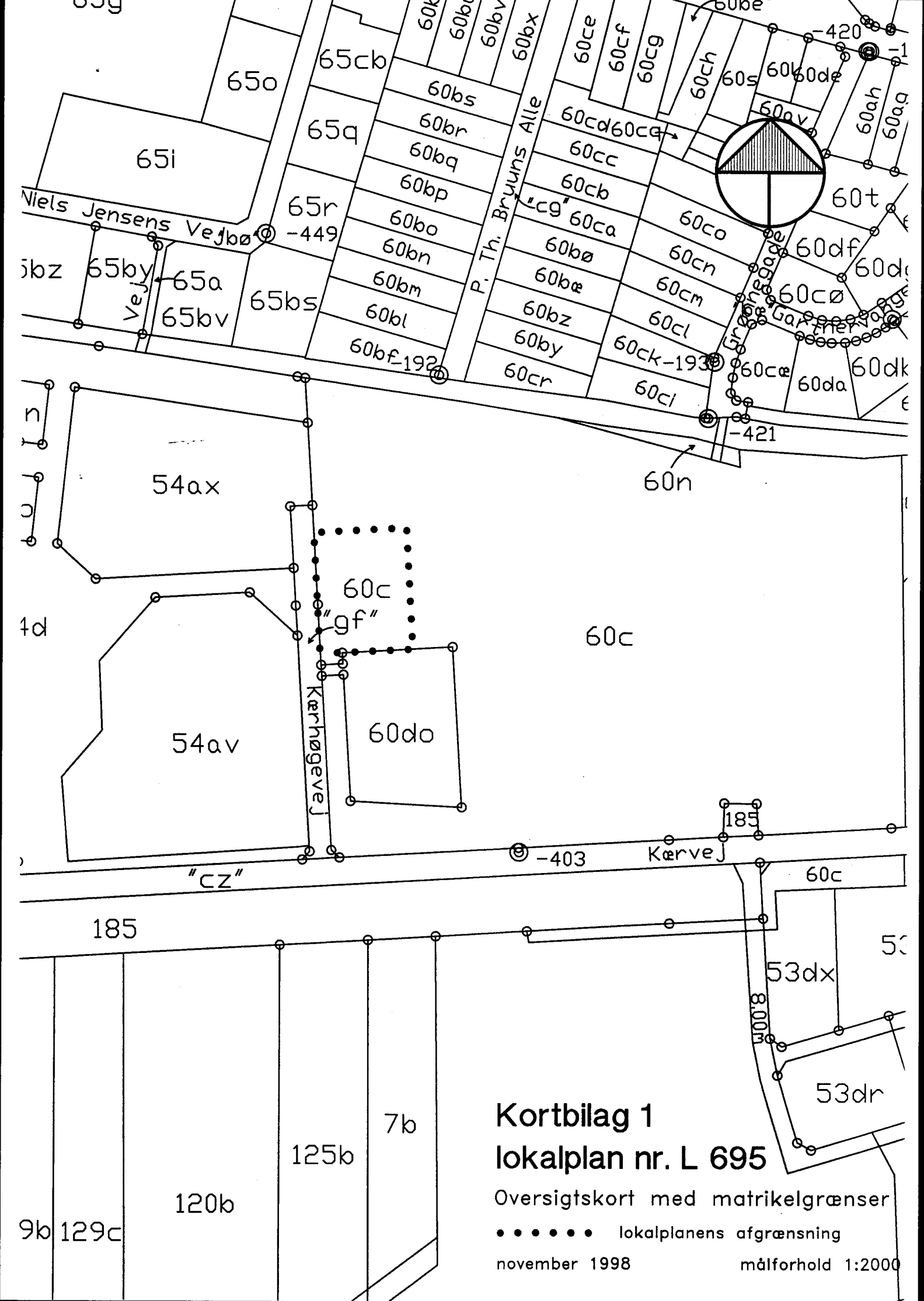
Lyst første gang den: 15.04.1999 under nr. 510659

Senest ændret den : 15.04.1999 under nr. 510659

Retten i Varde den 28.04.1999

B. Mortensen

Britta Mortensen





Kortbilag 2 lokalplan nr. L 695

Illustrationsplan

• • • • • lokalplanens afgrænsning

november 1998

målforhold 1:2000