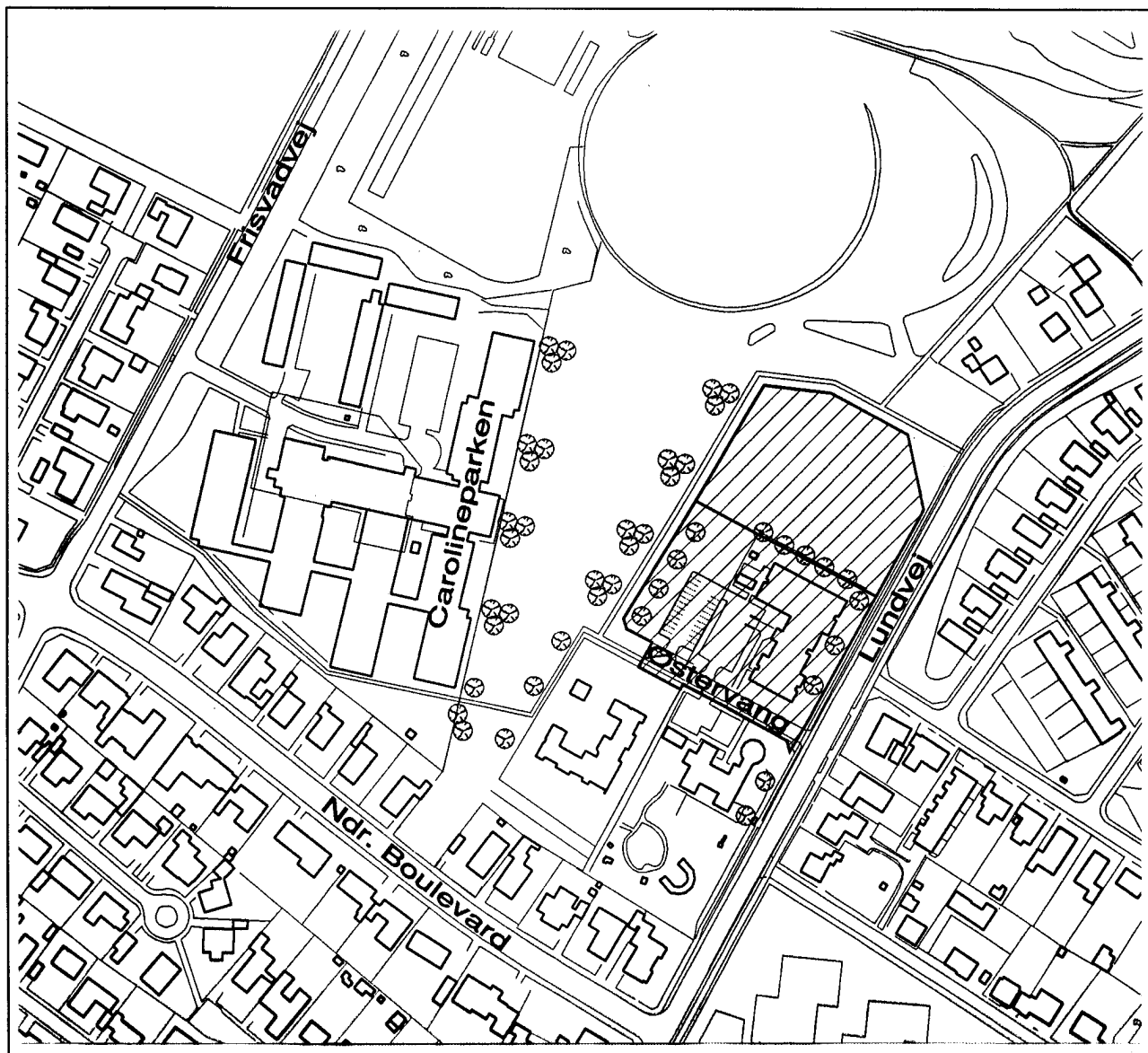


LOKALPLAN

07.D3.01

for et område beliggende ved Østervang og Lundvej til offentlige formål og liberale erhverv



Varde Kommune

Plan- og serviceafdelingen

marts 2002

Anmelder:

Varde Kommune
De tekniske Afdelinger
Bytoften 2
6800 Varde
Telefon 79 94 68 00

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 07.D3.01 FOR ET OMRÅDE BELIG-
LIGGENDE VED ØSTERVANG OG LUNDVEJ TIL
OFFENTLIGE FORMÅL OG LIBERALE ERHVERV

INDHOLDSFORTEGNELSE

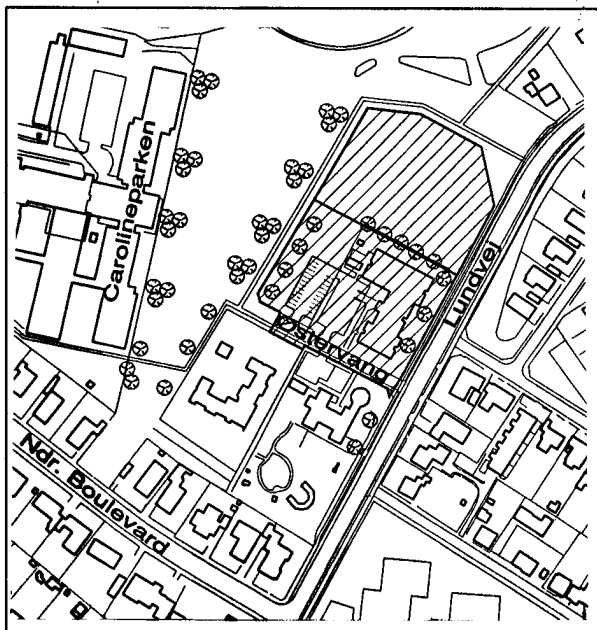
I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	4
1.04	Lokalplanens formål og indhold	4
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	5
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
1.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
1.08	Retsvirkninger	6
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	10
§ 2	Område og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykning	10
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	10
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8	Ubebyggede arealer	13
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 10	Ophævelse af byplanvedtægt	14
	Vedtagelsespåtegning	14
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:4000	
	Bilag 2: Administrationskort 1:1000	
	Bilag 3: Illustrationsplan 1:1000	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

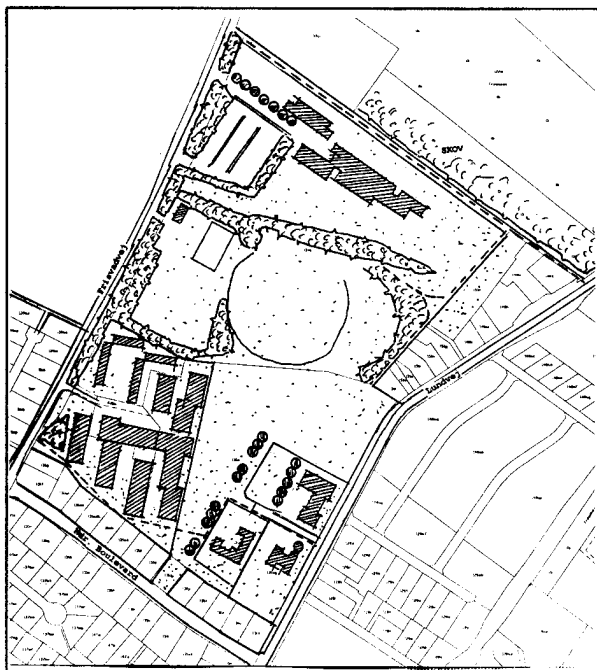
BAGGRUND**1.01**

Med baggrund i Byrådets ønske om at afhænde Østervang 2 samt areal beliggende umiddelbart nord for nævnte ejendom ønskes anvendelsesbestemmelserne for området udvidet.

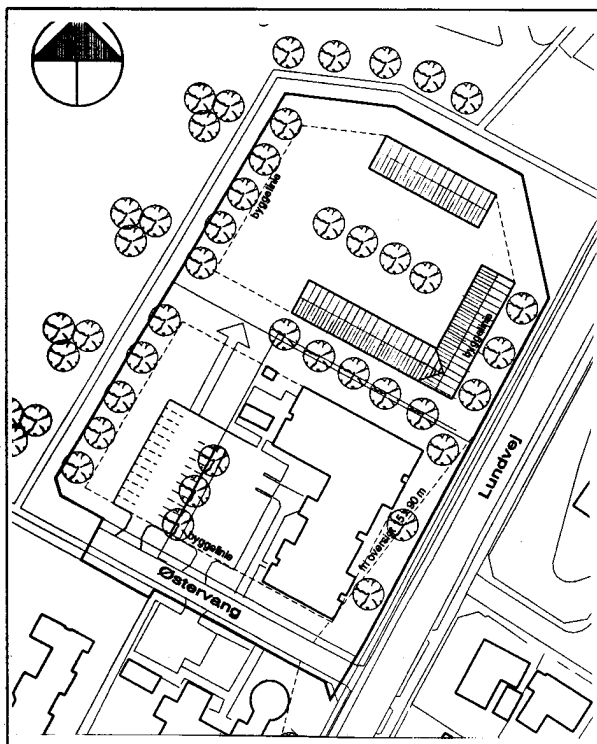
OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Området er beliggende nord for Østervang og omfatter et areal på ca. 1.3 ha. Områdets afgrænsning er vist på hosstående kort.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



1.03

Byplanvedtægt nr. 6 fastlægger området mellem Lundvej og Frisvadvej til offentlige formål. Området anvendes i dag primært til offentlige formål - gymnasium, idræt, plejehjem, beskyttede boliger, børnehave og undervisning.

Områdets nordøstlige del afgrænses af gymnasium og skoven. Områdets sydlige del mod henholdsvis Lundvej og Frisvadvej er udlagt til opførelse af institutioner. Bebyggelsen ved Østervang og Frisvadvej er opført i 1½ etage.

Restarealet, der strækker sig fra Ndr. Boulevard og i en kileform til gymnasiet, fremstår landskabsmæssigt som et grønt parklignende område med græs og træer. Området må ikke bebygges.

1.04

Formål

Lokalplanen tager udgangspunkt i den overordnede landskabsplanlægning for området, der blev fastlagt i forbindelse med planlægningen af amtskolegymnasiet. Det betyder blandt andet, at den grønne kile, der strækker sig fra Ndr. Boulevard mod gymnasiet, skal fastholdes som grønt område, og et areal ved Lundvej friholdes for bebyggelse, således at det fortsat er muligt at få et kik ind i det grønne område mod gymnasiet og skoven.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål og liberale erhverv og fastlægge retningslinier for placering af ny bebyggelse. Der fastlægges endvidere krav til udformning og materialevalg, der understøtter den repræsentative beliggenhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 19 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. 07 D3

Områdets status pr. 1.10.1996.	Offentlig formål: Gymnasium, daginstitution, plejehjem og kollektive boliger, off. p-plads, park- og idrætsformål.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996.	Byplanvedtægt nr. 6.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlige formål: Gymnasium, daginstitution o.l., plejehjem og kollektive boliger, off. p-plads, funktionærboliger, park- og idrætsformål. Kollegieboliger og liberale erhverv.
b. Bebyggelsens art.	Institutions- og administrationsbebyggelse. Kollegiebebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 40 for området som helhed.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 2 etager.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Dækning af eget parkeringsbehov.
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	En planlægning for området skal sikre områdets grønne og parkagtige karakter, samt sikre grønne kiler fra Lundvej og Ndr. Boulevard friholdes for bebyggelse.
i. Andet.	

Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål – undervisning, daginstitution og lignende – samt liberale erhverv.

Trafik

Al adgang for kørende trafik ind i området skal ske fra Østervang.

1.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplan 2008.

1.06

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 07D3. Rammebestemmelserne fastlægger området til offentlige formål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde 07D3, for så vidt angår områdets anvendelsesbestemmelser, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 19 til kommuneplan 1998 – 2009.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN
ØVRIGE PLANLÆGNING**

2/ Varde kommunes spildevandsplan 1992-2002 vedtaget af
Byrådet den 7. juni 1992

RETSVIRKNINGER**1.07****Byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 6 og udlægger området til offentlige formål.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.² Spildevandet ledes til Varde renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Trafikforhold

Området vejbetjenes via Østervang.

1.08

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 07.D3.01 FOR ET OMRÅDE
BELIGGENDE VED ØSTERVANG OG
LUNDVEJ TIL OFFENTLIGE FORMÅL OG
LIBERALE ERHVERV

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000
med senere ændringer) fastsættes herved føl-
gende bestemmelser for det i § 2 nævnte om-
råde.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Formålet med lokalplanen er:

- at** fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål og liberale erhverv,
- at** fastlægge retningslinier for placering af ny bebyggelse,
- at** fastlægge krav til udformning og materialevalg, der understøtter den repræsentative beliggenhed,
- at** fastholde områdets grønne karakter samt grøn kile ved Lundvej,
- at** fastlægge adgangsforhold.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

3/ Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 131^{an} og del af 131^d Varde markjorder.³

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og liberale erhverv, såsom undervisningsformål, institutioner, kontorer og lignende. Der må ikke etableres butikker inden for området.

3.02

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på vedhæftede kortbilag 1.

§ 4 UDSTYKNING

4.01

Udstykning og/eller skelforandring inden for lokalplanens område må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Østervang.⁴ Der skal være mulighed for vejadgang til delområde 2 uden om Østervang 2.

5.02

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringspladser i et omfang, der modsvarer behovet i henhold til byggelovens bestemmelser.

4/ Ved Østervangs udmunding i Lundvej der pålagt oversigt jf. kortbilag nr. 2.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

6.02

Inden for delområde I må bebyggelse opføres i max. 1½ etage. Inden for delområde II må bebyggelse opføres i 1½ etage. Såfremt der kan dokumenteres en god arkitektonisk helhedsvirkning for bygningen samt i forhold til omliggende bebyggelse, kan der søges om byggeri i 2 etager.

6.03

Bebyggelse langs Lundvej skal placeres parallelt med Lundvej med facade i den på kortbilag nr. 2 viste facadebyggelinie.

6.04

Byggeri må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 angivne byggelinier.

6.05

Facadehøjde for nybyggeri må ikke overstige følgende højde målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade skæres:

- 1½ etage max. 3 m
- 2 etage max. 6 m

Gavltrekanter medregnes ikke.

6.06

Byggeriets samlede omfang og placering skal godkendes af Byrådet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Der lægges vægt på, at ny bebyggelse gennem facadens opdeling, sin arkitektur samt farveholdning giver en god helhedsvirkning sammenholdt med områdets eksisterende bebyggelse og landskabelige karakter. Byggeriets udformning skal godkendes af Varde Byråd.

7.02

Ny bebyggelse skal opføres i røde blødstøgne teglsten eller fremstå pudset/vandskuret. Mindre bygninger som cykel og redskabsskure kan opføres i let konstruktion beklædt med brædder som 1 på 2 eller klinkbygget.

7.03

Byrådet kan tillade andre facadematerialer, såsom træ, zink og glas, hvis der i forbindelse med et konkret projekt kan dokumenteres en god helhedsvirkning. Anvendelse af pladebeklædning (eternit, byggeplader, plywood, m.m.) tillades ikke.

7.04

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en taghældning mellem 30-50 grader. Tage på mindre bygningsdele kan have anden taghældning. Byrådet kan tillade andre taghældninger og former, såfremt der kan dokumenteres god arkitektonisk helhedsvirkning for bygningen samt i forhold til omliggende bebyggelse og lokalplanens intentioner.

7.05

Tage skal dækkes med rød vingetegl (dansk model). Byrådet kan tillade tage dækket med sort tagpap eller metal, såfremt der kan dokumenteres en god arkitektonisk helhedsvirkning for bygningen samt i forhold til omliggende bebyggelse.

Tage på mindre bygninger og bygningsdel såsom skure, kviste og lignende kan tækkes med tagpap eller zink.

Der må ikke etableres udvendige trapper inden for området. Adgang til etager over stueplan skal etableres i bygningen.

7.06

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

7.07

Tagrender, nedløb og flunker på kviste skal udføres i zink.

7.08

Skiltningen skal ved udformning og farve tilpasses bebyggelsens karakter og udformes med henblik på at orientere og ikke dominere omgivelserne. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.09

Der tillades ikke opsætninger af flaggrupper.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, belysning og lignende bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed og med en grøn karakter. De anlægges efter en samlet plan, der redegør for sammenhængen mellem bebyggelse samt opholds- og parkeringsarealer, der skal godkendes af Byrådet.

8.02

Arealerne mellem byggelinie og skel skal fremstå som grønne arealer.

8.03

Ved nybyggeri skal der anlægges opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

**§ 9 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE**

9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes fjernvarmeforsyning.

9.02

Inden der meddeles byggetilladelse, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for udendørs støjniveau kan overholdes.

**§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVED-
TÆGT**

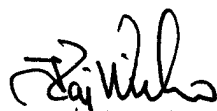
10.01

Bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 6, der omfatter denne lokalplan, ophæves i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 7. maj 2002.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

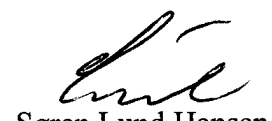
I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 131 d og 131 an Varde Markjorder

Varde Byråd, den 3. september 2002.

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 15

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

J 583

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 131 D, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Varde Kommune

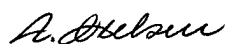
Lyst første gang den: 29.10.2002 under nr. 30636

Senest ændret den : 29.10.2002 under nr. 30636

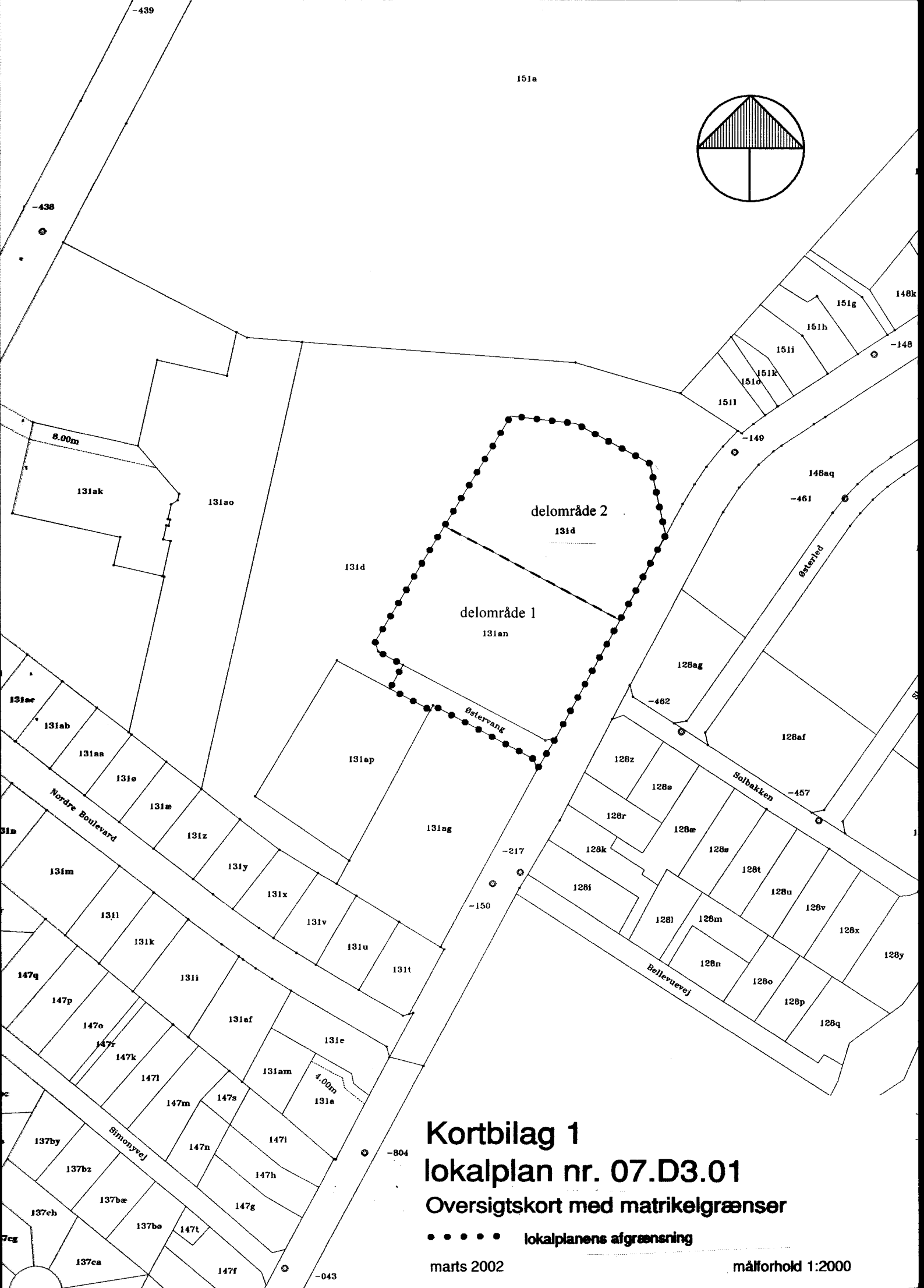
Lyst på de anførte matr. nre.

Kort på akten.

Retten i Varde den 31.10.2002



Anne Nielsen



Kortbilag 1
lokalplan nr. 07.D3.01
Oversigtskort med matrikelgrænser

• • • • • lokalplanens afgrænsning

marts 2002

målforhold 1:2000

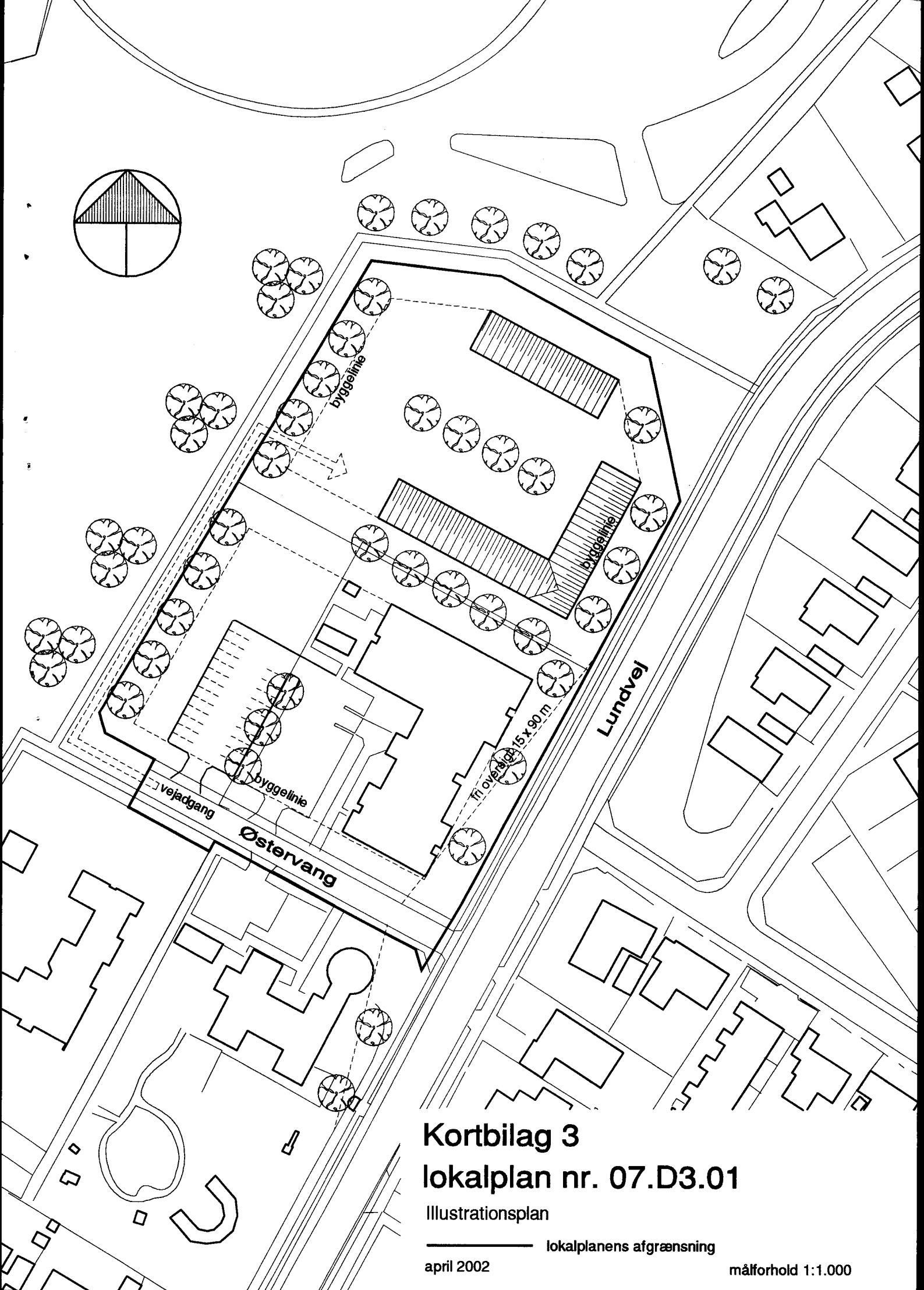


Kortbilag 2 lokalplan nr. 07.D3.01

Administrationskort

— lokalplanens afgrænsning
april 2002

målforhold 1:1.000



Kortbilag 3 lokalplan nr. 07.D3.01

Illustrationsplan

— lokalplanens afgrænsning
april 2002

målforhold 1:1.000