

LOKALPLAN

08.B5.01

for et område til rækkehusbebyggelse ved Sydslunden i Varde



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

marts 2003

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 08.B5.01 FOR ET OMRÅDE TIL
RÆKKEHUSBEBYGGELSE VED SYDSLUNDEN

Anmelder:

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLAN 099547 01 0000.0049

19.09.2007 FO

1.400.00 K

I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	4
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
1.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	5
1.08	Retsvirkninger	6
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Område og zonestatus	8
§ 3	Områdets anvendelse	8
§ 4	Udstykning	8
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	8
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8	Ubebyggede arealer	11
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§10	Grundejerforening	11
	Vedtagelsespåtegning	11
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:1500	
	Bilag 2: Områdets anvendelse 1:1500	
	Bilag 3: Bygezoner 1:1000	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske fra beboere om tilbygning m.v. til eksisterende bebyggelse.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Området er beliggende ved Roustvej og afgrænses mod syd af fælles privatvej. Mod nord af parcelhusområde og mod øst af grønt område som vist på hosstående kort.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2.7 ha.

**EKSISTERENDE FORHOLD OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET****1.03**

Bebyggelsen består af 47 boliger der er opført som rækkehusbebyggelse i 1987 efter en samlet bebyggelsesplan. Boligerne er opført på mindre grunde der varierer fra 157 m² til 229 m². Enkelte parceller har et større grundareal.

Facader fremstår i røde tegl og tage er udført med 30 graders sadeltag og tækket med røde betontagsten. Udhuse er integreret i bebyggelsen og udført i træ.

Bebyggelsen fremtræder med baggrund i det gennemgående materialevalg og ensartede udformning som en homogen helhed.

Der er udlagt fællesareal til bebyggelsen der omfatter vejarealer, stier og friarealer. Friarealerne er primært beplantet med nåletræer og tilsået med græs. Beplantningen medvirker til at give området en grøn og skovagtig karakter.



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**1.04**

Lokalplanen tager udgangspunkt i eksisterende bebyggelses- og beplantningsforhold.

Lokalplanens formål er dels at fastholde bebyggelsens karakter dels at fastlægge retningslinier der åbner mulighed for tilbygning i stueetagen og isætning af ovenlysvinduer i tagfladen samt retningslinier for materialeanvendelse.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rækkehusbebyggelse. Der fastlægges byggefeltet for ny bebyggelse herunder krav til udformning af ny bebyggelse og materialevalg.

Der fastlægges endvidere generelle retningslinier for beplantning der fastholder områdets grønne karakter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN**1.05**

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplan 2008.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 25 til

"Kommuneplan 1998-2009, Varde Kommune"

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

Enkeltområde nr. 08 B9	
Områdets status pr. 3. april 2003.	Boligområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 3. april 2003.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål.
b. Bebyggelsens art.	Lav boligbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 30 for området som helhed.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1 etage.
e. Bebyggelsens udformning.	Rækkehusbebyggelse.
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	Området skal fremtræde med grøn karakter.
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.06

Lokalplanen er beliggende inden for kommuneplanens enkeltområde 08B5. Områdets fremtidige anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål, liberale erhverv og mindre butikker til områdets daglige forsyning.

Bebyggelsesprocenten for åben lav boligbebyggelse fastlægges til 25 og for tæt lav boligbebyggelse til max. 30 for den enkelte ejendom og det pågældende område som helhed.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår kommuneplanens retningslinier om en bebyggelsesprocent på max. 30 for den enkelte grund, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 25 til kommuneplanen 1998 - 2009.

Kommuneplantillægget åbner mulighed for en højere bebyggelsesprocent for den enkelte parcel.

1.07

Lokalplan

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

RETSVIRKNINGER**Trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Roustvej via privat fællesvej.

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 08.B5.01 FOR ET OMRÅDE
TIL RÆKKEHUSBEBYGGELSE VED
SYDSLUNDEN**

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

Det er lokalplanens formål:

- at** fastlægge områdets anvendelse til boligformål - rækkehusbebyggelse,
- at** sikre den eksisterende bebyggelsesstruktur,
- at** fastlægge retningslinier for opførelse af tilbygninger og isætning af ovenlysvinduer,
- at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden,
- at** fastlægge retningslinier for beplantningsforhold.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 24h, 24 bi, 24cn, 24co, 24cp, 24cq, 24cr, 24cs, 24ct, 24cu, 24cv, 24cx, 24cy, 24cz, 24cæ, 24cø, 24da, 24db, 24dc, 24dd, 24ei, 24de, 24df, 24dg, 24dh, 24di, 24dk, 24dl, 24dm, 24dp, 24do, 24dn, 24dq, 24dr, 24ds, 24dt, 24du, 24dv, 24dx, 24dy, 24dz, 24dæ, 24dø, 24eh, 24eg, 24ea, 24eb, 24ec, 24ed, 24ee, 24ef Varde Markjorder. *

* Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til tæt lav boligbebyggelse i form af rækkehusbebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.01

Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Roustvej som vist på kortbilag nr. 2.

5.02

Adgangsvejen fra Roustvej A-B udlægges som privat fællesvej i en bredde af 10 og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. Stamvejen C-D udlægges i en bredde af 9 m.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

* Den fastlagte maksimale udvidelse af boligarealet er fastlagt ud fra en vurdering grundstørrelse, skyggeforhold og størrelsesforholdet mellem eksisterende og ny bebyggelse.

* Der kan i henhold til bygningsreglementet etableres hems med et max. gulvareal på 4.5 m².

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

* Retningslinien svarer til eksisterende bebyggelses materialevalg.

* Formålet med bestemmelsen er at fastholde bebyggelsens homogene karakter.

5.03

Øvrigt færdselsareal og stier udlægges som vist på kortbilag nr. 2.

5.04

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag nr. 2.

6.01

Udvidelse af boligarealet og opførelse af overdækkede terrasser må kun finde sted inden for de i kortbilag 3 viste byggefelter. Bebyggelse i byggefeltet på den enkelte parcel må max. andrage 15 m². *

6.02

Fælles redskabskure og mindre redskabsskure kan placeres uden for det angivne byggefelt.

6.03

Udvidelse af boligarealet i terræn må max. andrage 15 m². *

Eksisterende bebyggelse

7.01

Facader skal fremstå i røde tegl. De i beboelsesbygningerne integrerede udhuse skal fremstå med vandret bræddebeklædning (klinkbygget).*

7.02

Tage udføres som 30 graders sadeltage der tækkes med røde betontagsten eller røde vingetegl.

7.03

Vinduer og døre skal udføres i træ. Vinduer kan endvidere udføres i aluminium. Nye vinduer og døre skal udføres som eksisterende.*

* Formålet med retningslinien er at sikre at tagfladen opleves som rolig og harmonisk.

* Formålet med bestemmelserne vedrørende materialevalg og udformning er at søge tilbygninger tilpasset bebyggelsens og områdets karakter.

7.04

Ovenlysvinduerne skal placeres i en ensartet afstand fra tagrygning, have samme størrelse og fremtræde harmonisk i tagfladen. Der må maksimalt isættes to ovenlysvinduer i den enkelte bolig.*

Isætning af ovenlysvinduer skal ske efter en samlet plan for bebyggelsen, efter nævnte retningslinier, der skal godkendes af Byrådet.

Tilbygning

7.05

Tilbygning der forøger boligarealet skal udføres i tegl, brædder (klinkbygget) eller glas tilpasset eksisterende bebyggelse.

7.06

For tilbygninger der indgår som en del af boligarealet skal facaden udføres i samme højde som eksisterende facade med 30 graders sadetag.

7.07

Der må ikke etableres tagudhæng på tilbygninger.

7.08

Tage på tilbygninger skal tækkes med rød vingetegl eller røde betontagsten. Der kan indgå glas.

Overdækkede terrasser

7.09

Overdækkede terrasser kan udføres med ensidig taghældning tækket med pap eller udført med glastag eller lignende.

Såfremt terrassen ønskes udført med en eller flere sider skal disse udføres af brædder (klinkbygget) eller glas. Overdækkede terrasser må udføres i en højde på max. 2.5 m.

Redskabsskure

7.10

Redskabsskure skal udføres i let konstruktion

med bræddebeklædning (klinkbygget) og tilpasses bebyggelsens karakter.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.01

De på kortbilag nr. 2 viste grønne fællesarealer skal fremstå med græs og beplantning (træer og buske).

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

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

§ 10 GRUNDEJERFORENING

* Deklaration tinglyst den 7.04.1987 fastlægger, at ejere af parceller inden for området er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen.

Hver parcel har en stemme og der skal etableres en bestyrelse på fem personer. Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under foreningen hørende opgaver, herunder vedligeholde de udlagte fællesveje, stier og fællesarealer.

Grundejerforeningens udgifter til vedligeholdelse påhviler parcellerne og fordeles med lige store anpartar pr. parcel.

10.01

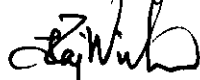
Inden for området skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.*

VEDTAGELSESPÅTEGNING

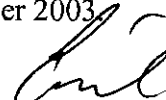
I henhold til §§ 27 og 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 24h, 24 bi, 24cn, 24co, 24cp, 24cq, 24cr, 24cs, 24ct, 24cu, 24cv, 24cx, 24cy, 24cz, 24cæ, 24cø, 24da, 24db, 24dc, 24dd, 24ei, 24de, 24df, 24dg, 24dh, 24di, 24dk, 24dl, 24dm, 24dp, 24do, 24dn, 24dq, 24dr, 24ds, 24dt, 24du, 24dv, 24dx, 24dy, 24dz, 24dæ, 24dø, 24eh, 24eg, 24ea, 24eb, 24ec, 24ed, 24ee, 24ef Varde Markjorder.

P.b.v.

Varde Byråd, den 2. september 2003



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

C 262

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 24 H, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Sydslunden Grundejerforening

Lyst første gang den: 19.09.2003 under nr. 34629

Senest ændret den : 19.09.2003 under nr. 34629

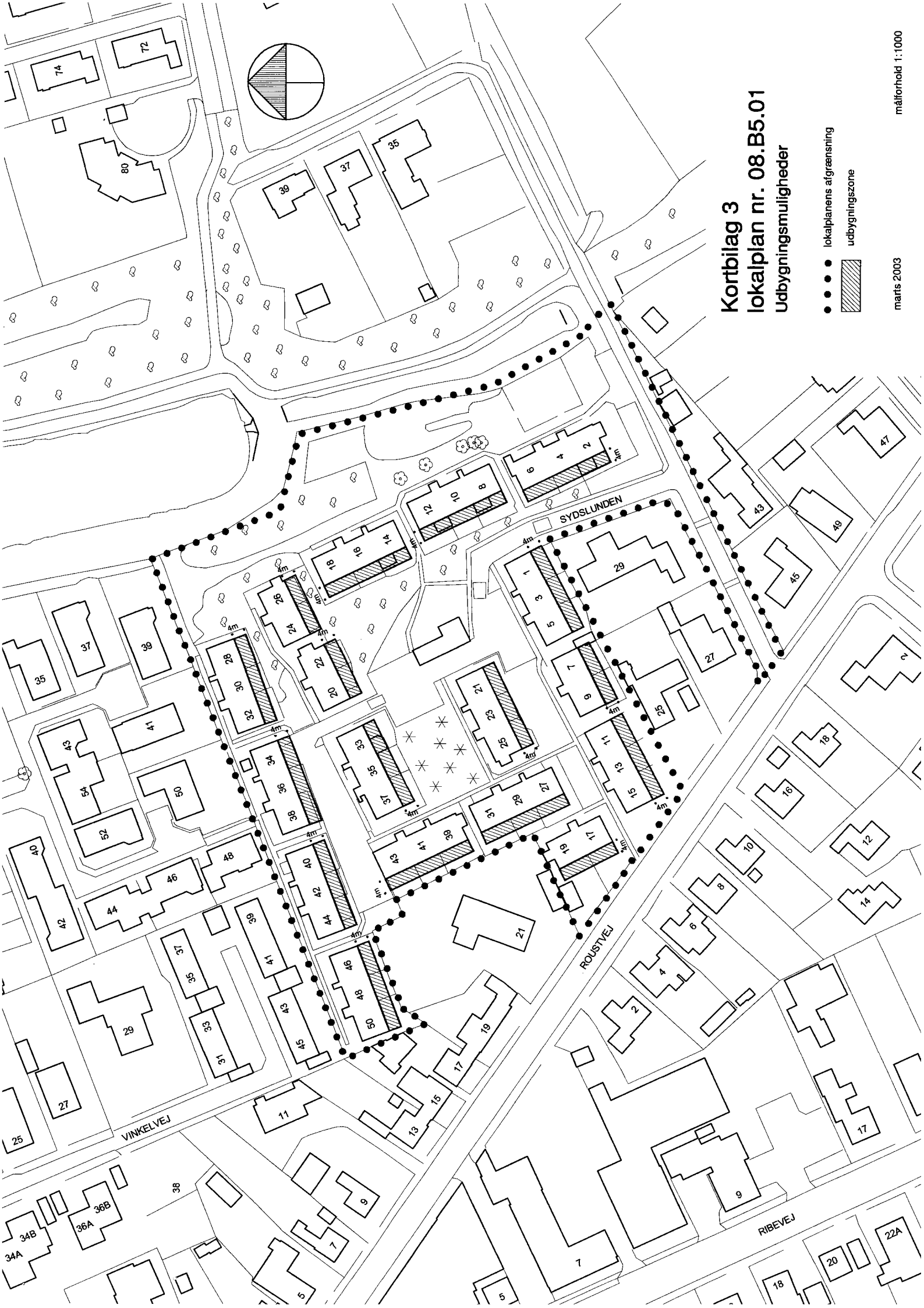
Lyst på de på side 11 anførte matr. nre.

3 rids vedhæftet.

Retten i Varde den 19.09.2003

Henriette Jull Esbjørn
Henriette Jull Esbjørn





Kortbilag 3
lokalplan nr. 08.B5.01
Udbygningsmuligheder

- lokalplanens afgrænsning
- ▨ udbygningszone

marts 2003

måltørhold 1:1000