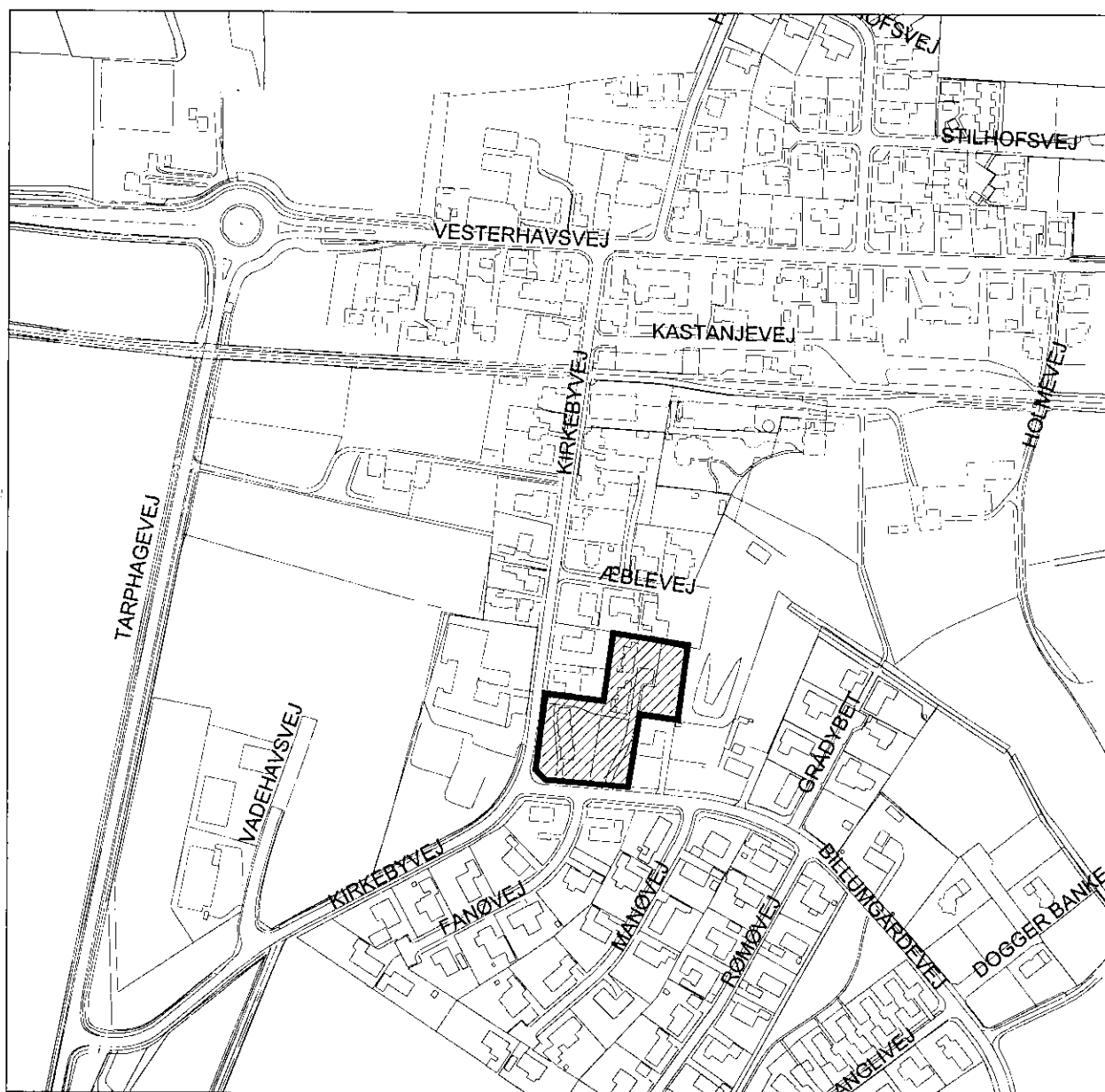


LOKALPLAN

02.B2.01

for et område til boligformål ved Billumgårdevej/
Kirkebyvej i Billum



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

august 2004

Anmelder:

VARDE KOMMUNE

Varde Kommune

Bytoften 2

6800 Varde.

LOKALPLAN NR. 02.B2.01

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED BIL-
LUMGÅRDEVEJ/KIRKEBYVEJ I BILLUMORIGINAL 143A43 01 0000.0049 08.09.2004 TA
1.400.00 K

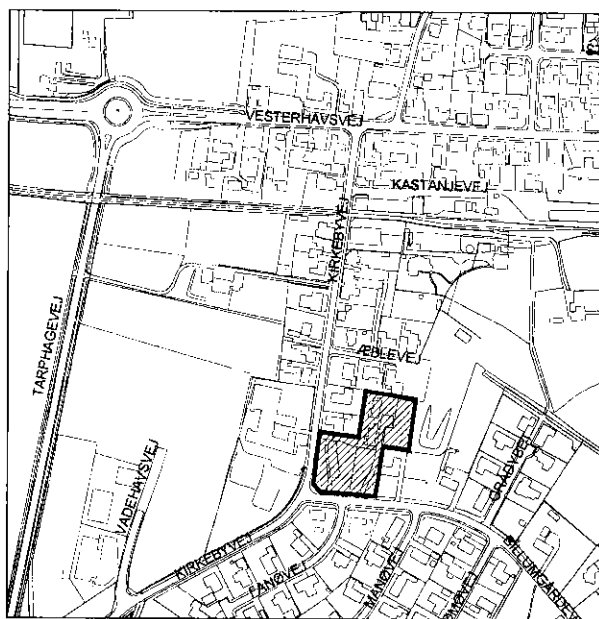
I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	4
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	5
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
1.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	5
1.08	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	10
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§ 10	Ophævelse af lokalplan	11
	Vedtagelsespåtegning	11
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:2000	
	Bilag 2: Eksisterende forhold 1:1000	
	Bilag 3: Illustrationsplan	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

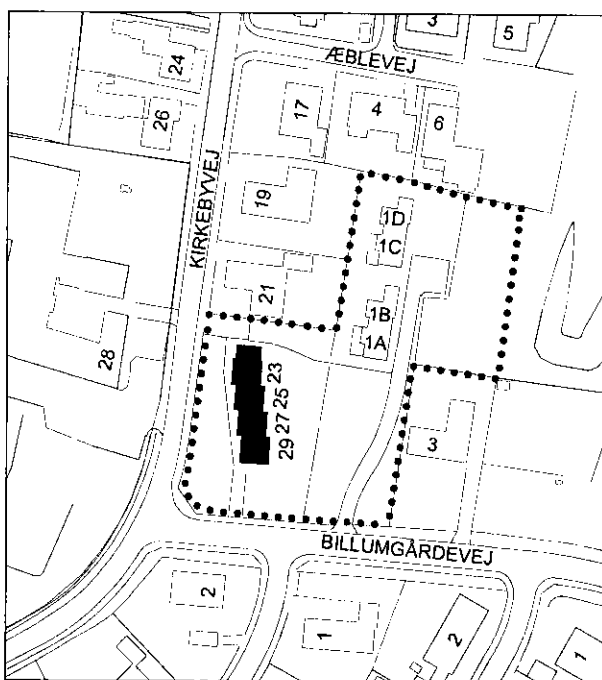
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND

OMRÅDETS BELIGGENHED



EKSISTERENDE FORHOLD OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET



nedrives

1.01

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske om at nedrive de eksisterende 4 ældreboliger ved Kirkebyvej samt at opføre 3 ældreboliger og 6 almene boliger ved Billumgårdsvej/Kirkebyvej i Billum.

1.02

Lokalplanen omfatter matr. nr. 7^x og 8^{bf} Billum by, Billum og har et grundareal på 5665 m². Lokalplanen omfatter de eksisterende ældreboliger på Billumgårdsvej 1A – 1D og Kirkebyvej 23-29.

1.03

Området er bebygget med 4 ældreboliger (Kirkebyvej 23-29) opført i 1961. Boligerne er utidssvarende og nedslidte og forudsættes nedrevet.

4 kollektivboliger (Billumgårdsvej 1A-D) opført i 1981 bevares.

På matr. nr. 8^{bf} er tinglyst en vejret fra Billumgårdsvej over matr. nr. 8^{bf} til matr. nr. 8^{be} Billum by. Adgangen vil blive ændret så matriklen fremtidig vejbetjenes fra Æblevej.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.04

Formål

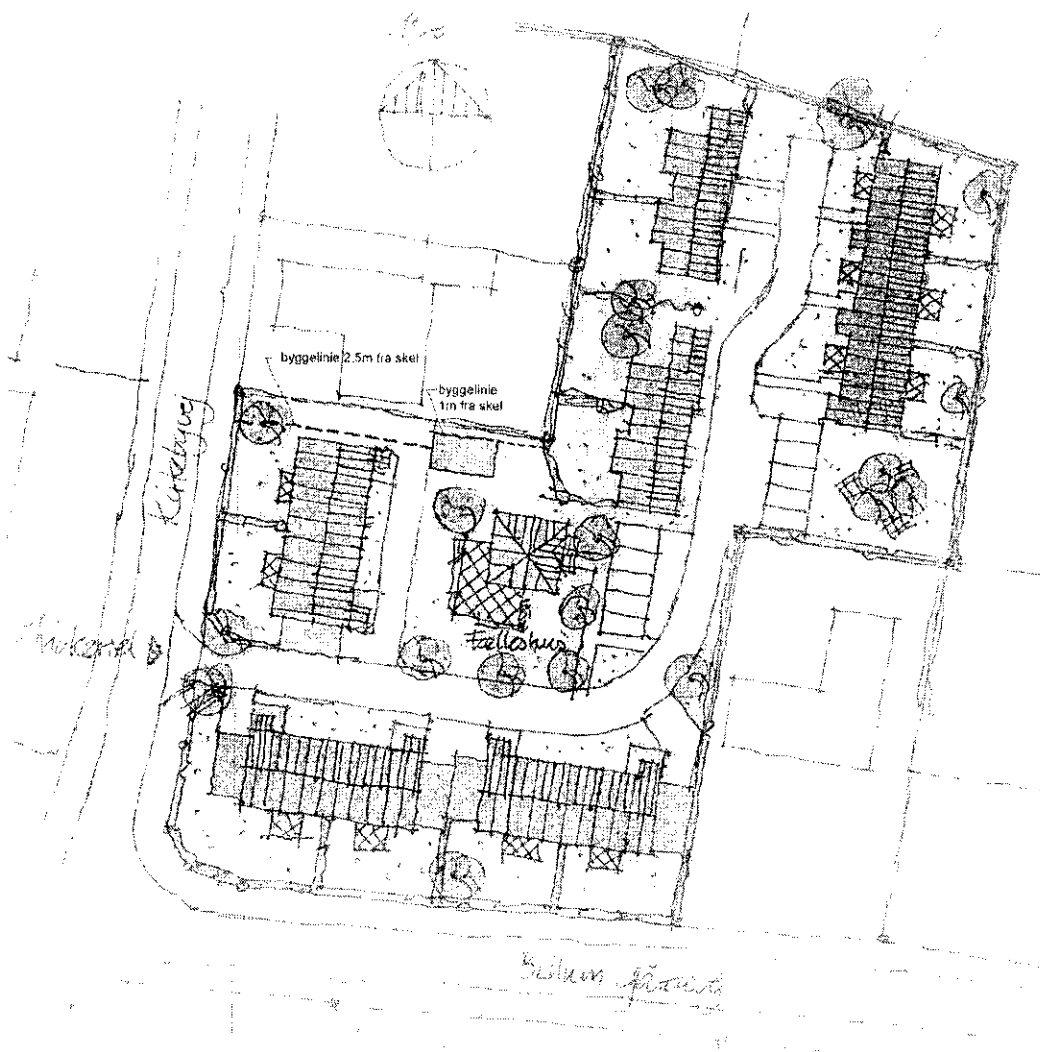
Lokalplanen har følgende formål:

- at tillade nedrivning af de 4 eksisterende ældreboliger Kirkebyvej 23-29
- at åbne mulighed for opførelse af 3 ældreboliger og 6 almene boliger samt et fælleshus for den samlede bebyggelse

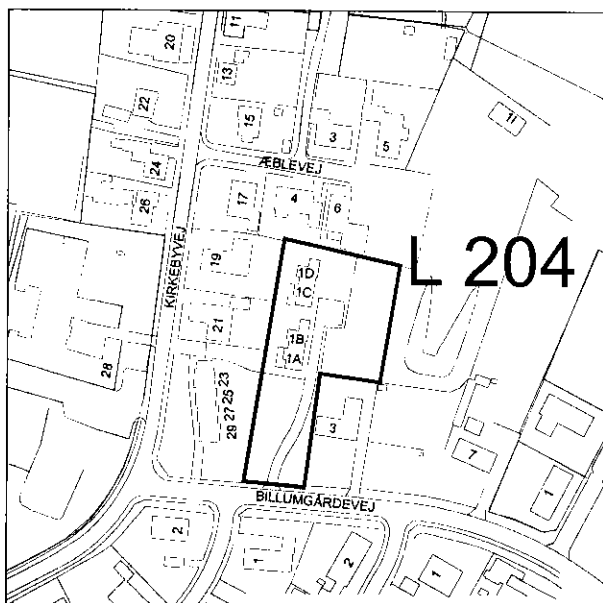
Indhold

Lokalplanen fastlægger retningslinier for eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse.

Desuden fastlægges retningslinier vedrørende bebyggelsens ydre udformning, materialevalg, krav til ubebyggede arealer m.v.



Illustrationsplan

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN**LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN****LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING****1.05**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

1.06

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1998-2009. Området er beliggende i enkeltområde 02.B2, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål (lav boligbebyggelse), offentlige formål og liberale erhverv. Bebyggelsesprocenten for området og den enkelte ejendom er fastlagt til max. 25. Etageantal max. 1 etage med udnyttet tagetage.

1.07**Lokalplan**

For matr. nr. 8^{bf} er der tidligere udarbejdet lokalplan L 204, som ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplan 02.B2.01.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Billum Vandværk.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

RETSVIRKNINGER**Varmeforsyning**

Lokalplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning. Opvarmning skal ske med Naturgas.

Trafikforhold

Den eksisterende vejbetjening foregår fra Bilumgåardevej og Kirkebyvej. Fremtidig vil området blive vejbetjent ad en fælles indkørsel fra Kirkebyvej.

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 02.B2.01 FOR ET BOLIG-
OMRÅDE VED BILLUMGÅRDE-
VEJ/KIRKEBYVEJ I BILLUM**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Formål

Lokalplanen har følgende formål:

- at tillade nedrivning af de eksisterende ældreboliger Kirkebyvej 23-29
- at åbne mulighed for opførelse af 3 ældreboliger og 6 almene boliger samt et fælleshus for den samlede bebyggelse
- at fastlægge retningslinier for eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse.
- at fastlægge retningslinier vedrørende bebyggelsens ydre udformning, materialevalg, krav til ubebyggede arealer m.v.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

*1. Området er beliggende i byzone.

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1 og omfatter matr. nr. 7^x og 8^{bf} Billum by, Billum. *1

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse samt et fælleshus for den samlede bebyggelse.

§ 4 Udstykning m.v.

4.01

Udstykning må kun foretages med Byrådets godkendelse.

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

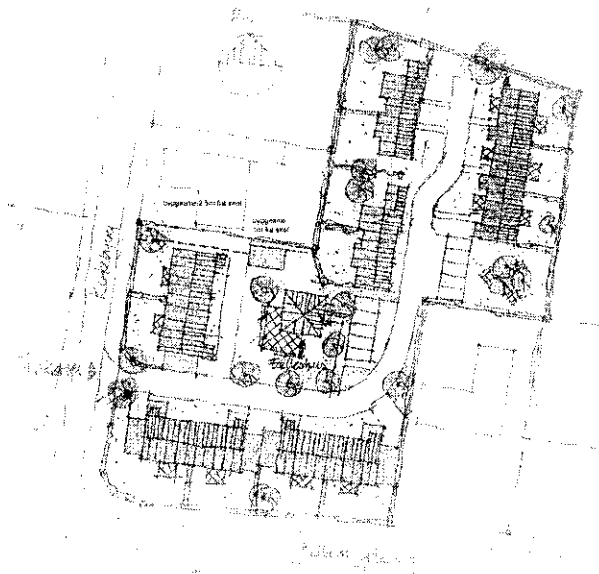
5.01

Bebyggelsen vejbetjenes ad en fælles indkørsel fra Kirkebyvej. Den eksisterende adgangsvej fra Billumgårdevej nedlægges.

5.02

På matr. nr. 8^{bf} er tinglyst en vejret fra Billumgårdevej over matr. nr. 8^{bf} til matr. nr. 8^{be} Billum by. Adgangen vil blive ændret så matriklen fremtidig vejbetjenes fra Æblevej.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING



§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

5.03

Til bebyggelsen skal der udlægges friarealer og parkeringsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

6.01

Bebyggelsen skal opføres som vist på retningsgivende illustrationsplan, kortbilag 3. Bebyggelsesplanen skal godkendes af Varde Byråd.

6.02

Bebyggelsen må ikke opføres med mere en 1 etage. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke maksimalt være 25.

6.03

Ny bebyggelse skal søges tilpasset eksisterende bebyggelseshøjde og tage skal udføres med en hældning mellem 30 og 45 grader

6.04

I skel mod ejendommen Kirkebyvej 21 fastlægges en byggelinie på 1 m og 2,5 m i en udstrækning, som angivet på kortbilag nr. 3. Der må inden for byggelinien ikke opføres nogen form for bebyggelse

6.05

Garager og carporte kan udføres med fladt tag. Evt. carport mod ejendommen Kirkebyvej 21 skal udføres med fladt tag.

7.01

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i materialevalg.

7.02

Ydermure på beboelsesbygninger og fælleshus skal fremstå som blank teglmur. Mindre bygningsdele kan udføres i let konstruktion beklædt med brædder som 1 på 2 eller klinkbygget.

Ydervægge på garager og carporte kan opføres i let konstruktion beklædt med brædder som 1 på 2 eller klinkbygget.

Anvendelse af pladebeklædning (eternit, byggeplader, ply-wood m.v.) tillades ikke.

7.03

Tage på beboelseshuse og fælleshus skal dækkes med rød vingetegl og rygningsten lægges i mørtel.

Tage på garager og carporte kan udføres som builtup.

7.04

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

7.05

Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, belysning og lignende bidrage til at området fremstår som en helhed og med en grøn karakter, der anlægges efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

8.02

Hegn i naboskel og mod vej skal udføres som levende hegn. Hegn mod vej skal placeres tilbagerykket mindst 0,45 m fra skel.

Hegn i forbindelse med bebyggelse skal udføres i samme materialer og farver som bebyggelsen eller som levende hegn.

8.03

Belysning af intern boligvej, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur.

Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

8.05

Vedligeholdelse af vej-, sti-, - og fællesarealer skal foretages efter en fordeling aftalt mellem ejerlejlighedsejerne.

9.01

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv naturgas, vand- og spildevandsforsyning samt fælles radio- og TV antenneanlæg fra Varde Antenneforening.

Boligerne må ikke tages i brug før disse tilslutninger har fundet sted.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

10.01

Bestemmelserne i lokalplan L 204 aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr.7x og 8bf Billum by, Billum.

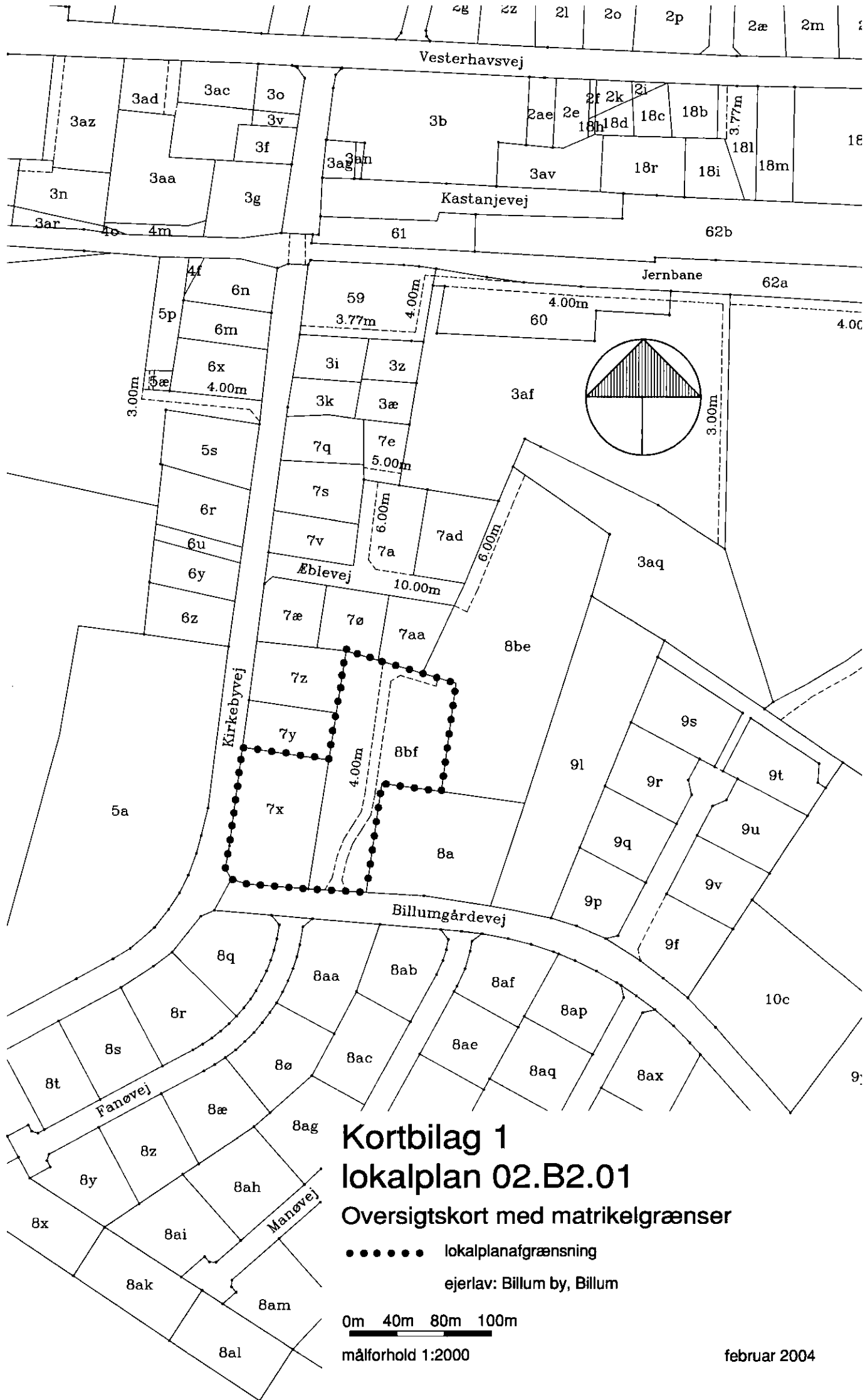
Varde Byråd, den 25. august 2004.

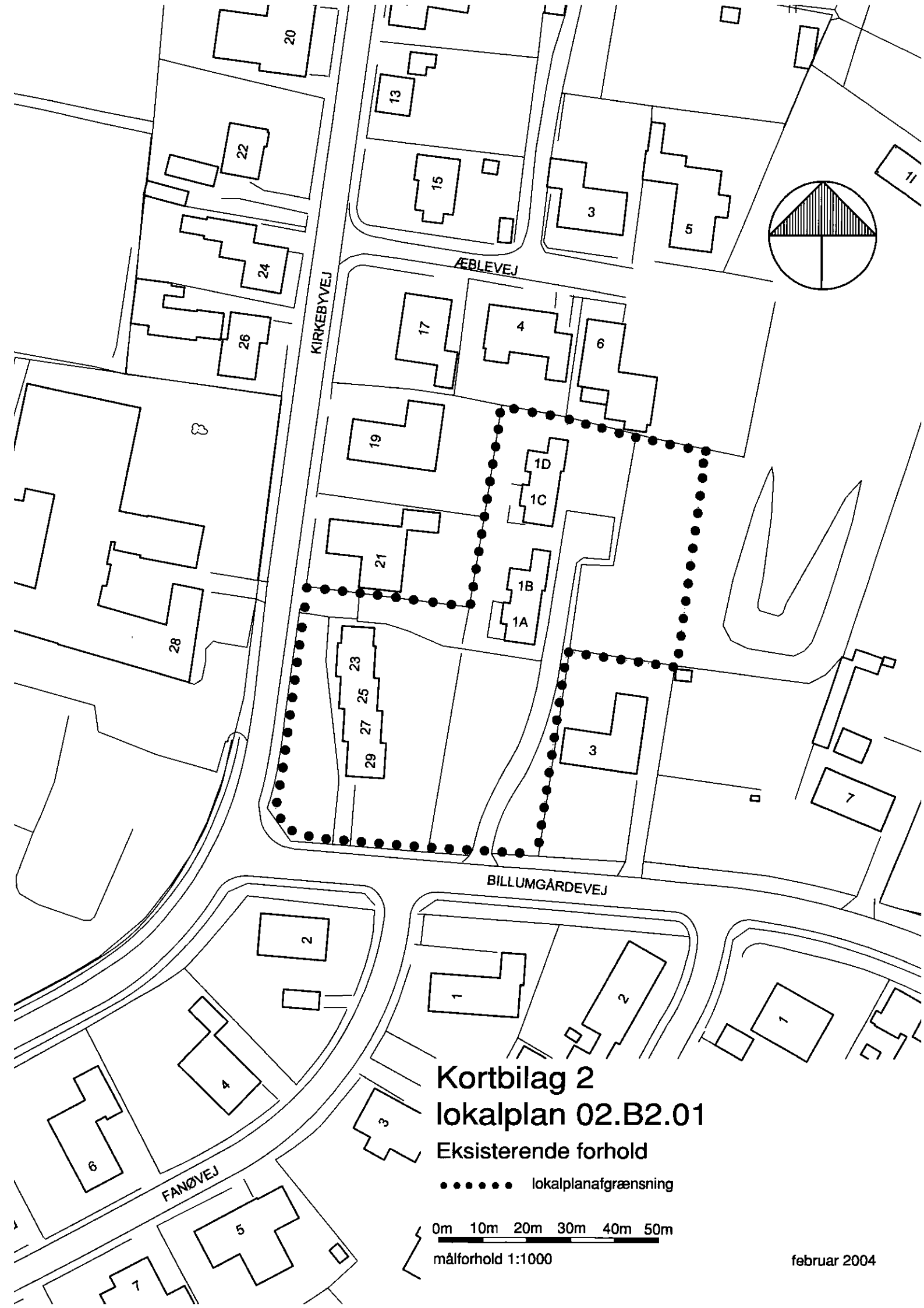
P.b.v.


Kaj Nielsen

/


Søren Lund Hansen





KIRKEBYVEJ

ÆBLEVEJ

BILLUMGÅRDEVEJ

FANØVEJ

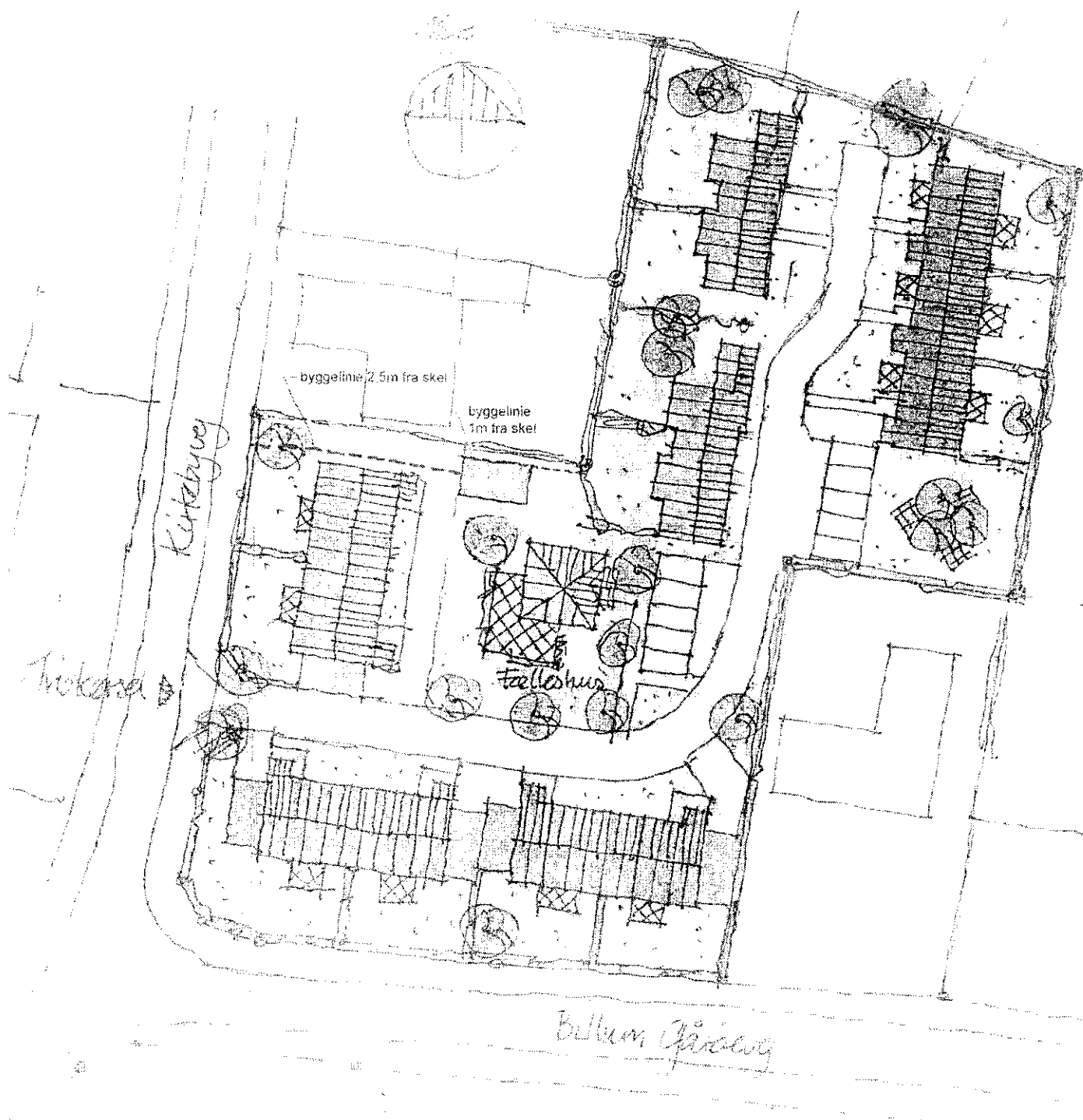
Kortbilag 2 lokalplan 02.B2.01

Eksisterende forhold

..... lokalplanafgrensning

0m 10m 20m 30m 40m 50m
målforhold 1:1000

februar 2004



*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

AH 36

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 8 BF, Billum By, Billum

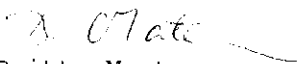
Ejendomsejer: Boligselskabet Carolineparken

Lyst første gang den: 08.09.2004 under nr. 28751

Senest ændret den : 08.09.2004 under nr. 28751

Lyst på 8BF, 7X Billum By, Billum

Retten i Varde den 08.09.2004


Britta Mortensen