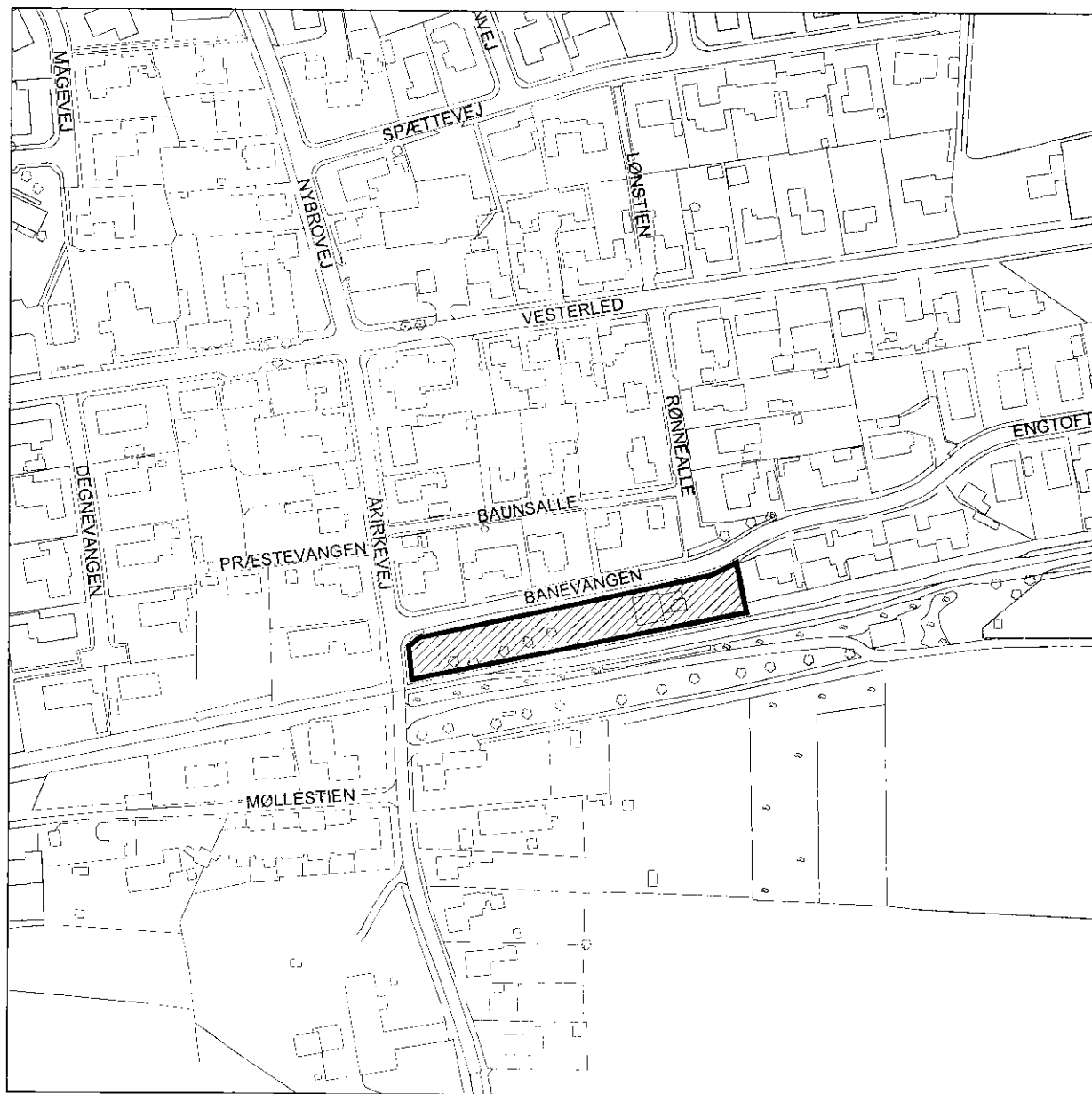


LOKALPLAN

03.C1.01

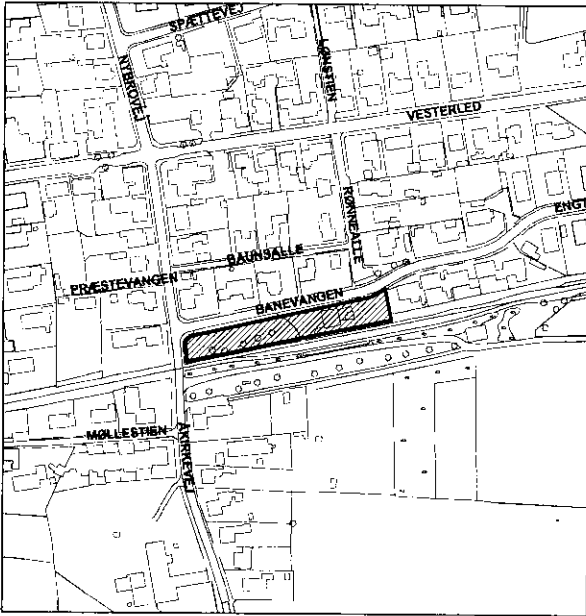
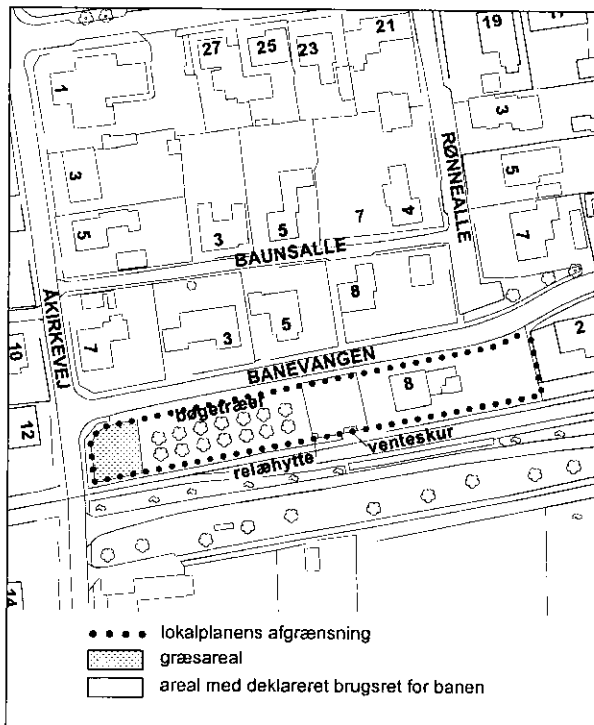
for Janderup station



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

august 2003

BAGGRUND**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET****1.01**

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplan er et ønske om at opføre boligbebyggelse på stationsarealet.

1.02

Lokalplanen omfatter matr. nr. 75^b Janderup by, Janderup afgrænset af Åkirkevej, Banevangen, eksisterende bebyggelse ved Banevangen og jernbanetracé.

1.03

Janderup station blev etableret i forbindelse med anlæggelse af jernbanen Varde - Nr. Nebel i 1903.

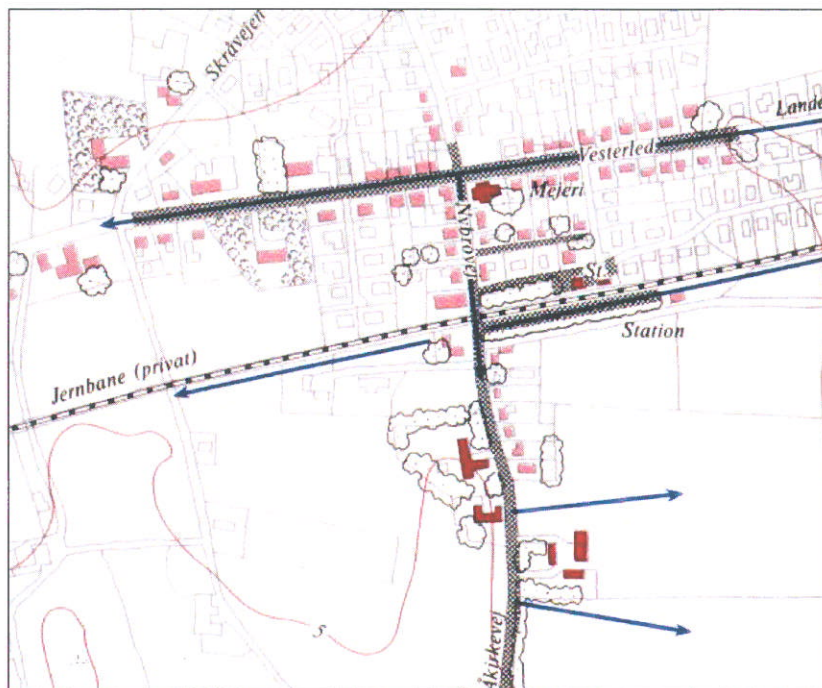
Stationsområdet fremstår som et karakteristisk stationsmiljø med stationsbygning fra begyndelsen af 1900 tallet. Dog er det tidligere pakhus nedrevet og stationsbygningen er delvist ombygget i forbindelse med indretning af boliger i bygningen.

Der er opført venteskur til togpassagerer og området mod Åkirkevej fremstår som et grønt område med bøgetræer, buske og græs.

KOMMUNEATLAS

1.04

I Kommuneatlas Varde der blev udarbejdet i samarbejde med Planstyrelsen i 1992 er stationsområdet udpeget som bevaringsværdig sammenhæng.



Signaturforklaring

Varde
Kommuneatlas

Bevaringsværdige sammenhænge

- Dominerende bygningsværk
- Markant rumskabende bebyggelse
- Højdekurver
- Sigtelinie
- Udsigt
- Enkelttræ/Trærække
- Skov/Plantage/Krat
- Vej/Gade/Plads
- Jernbane
- Vand

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.05

Formål

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af boliger på stationsarealet. Lokalplanen skal sikre at ny bebyggelse tilpasses stationsmiljøet og at området fremstår som en helhed.

Indhold

Lokalplanområdet fastlægges til offentlige formål (jernbanestation), liberale erhverv og boligformål.

Lokalplanen fastlægger retningslinier for eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse. Lokalplanen fastlægger retningslinier vedrørende bebyggelsens ydre udformning, materialevalg, krav til ubebyggede arealer m.v. med henblik på at sikre at ny bebyggelse tilpasses stationsmiljøet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

1.06

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

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

1. Varde Kommunes spildevandsplan 1992-2002 vedtaget af Byrådet den 7. juni 1992 med senere tillæg.

1.07

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1998 – 2009 der fastlægger områdets anvendelse til centerformål; butikker, liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed, mindre værksteder, boligformål og offentlige formål.

1.08**Lokalplan**

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Janderup vandværk.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan¹. Spildvandet ledes til Varde renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning tilsluttes naturgas.

Trafikforhold

Området vejbetjenes via Banevangen.

Støjbeskyttelse

Rambøll har udarbejdet vibrationsmålinger for Janderup Invest. Rapporten konkluderer, at idet måleresultaterne i den position, som vurderes at være relevante for forholdene i de nye huse, er væsentligt under grænseværdien 75 dB, vurderes der ikke at være problemer forbundet med at overholde denne grænseværdi forudsat de nye huse bygges med anerkendte konstruktioner.

Esbjerg Kommune, Miljø har vurderet om kravene til støj kan overholdes. Det fremgår af beregningerne, at udestøjniveauet på max. 60 dB(A) kan overholdes hvis afstanden fra nærmeste spormidte er større end 4 m.

Anvendelse af grundene i 10 m's afstand fra spormidten kræver, at man sikrer byggeriet ved facadedæmpning.

RETSVIRKNINGER

1.09

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 tilstandservitutter, 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 03.C1.01 FOR JANDERUP
STATION**

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge området anvendelse til offentlige formål, liberale erhverv og boligformål,
- at fastlægge retningslinier for placering af ny bebyggelse,
- at fastlægge retningslinier til udformning af ny bebyggelse, materialevalg og ubebyggede arealer med henblik på at tilpasse ny bebyggelse og anlæg stationsmiljøet.

§ 2 OMRÅDE

1. Området er beliggende i byzone.

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.2 og omfatter matr. nr. 75^b Janderup by, Janderup. 1

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

2. Der er tinglyst deklaration om ret til færdsel m.v. i forbindelse med driften af Vestbanen på det viste areal på kortbilag nr. 2

3.01

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (jernbanestation), liberale erhverv og boligformål. 2

§ 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-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Banevangen.

5.02

Til den enkelte bebyggelse skal der udlægges parkeringsarealer i et omfang der modsvarer behovet i henhold til byggelovens bestemmelser.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Ny bebyggelse skal opføres inden for det fastlagte byggefelt. Der kan opføres cykel/redskabsskure uden for de angivne byggefelter. Placering heraf forudsætter Byrådets godkendelse.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.02

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 45. Der kan max. opføres 500 m² ny bebyggelse inden for området.

6.03

Bebyggelsen skal opføres med symmetriske sadeltage og med en taghældning på 45/50 grader.

7.01

Stationsbygningen

Stationsbygningen må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Ved ændringer forstås blandt andet udskiftning af tag, vinduer, døre m.v. I forbindelse med udskiftning skal oprindelige materialer anvendes.

7.02

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal søges tilpasset stationsmiljøet og skal opføres i røde blødstøgne teglsten. Mindre bygninger som cykel og redskabsskure kan opføres i let konstruktion beklædt med brædder som 1 på 2 eller klinkbygget.

7.02

Tage skal dækkes med rød vingetegl og rygningsten skal lægges i mørtel. Facader afsluttes med synlig gesims og tagrende. Tage på redskabsskure og lignende kan tækkes med sort tagpap.

7.03

Lysindtag i tagetagen skal ske i form af opsætning af kviste.

7.04

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

7.05

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

§ 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

Der opsættes et flethege i en højde på 1.6 m i skel mod banen langs boligbebyggelsen.

8.03

Hegn i skel skal være levende hegn.

8.04

Det med priksignatur viste areal på kortbilag nr. 2 skal fremstå som grønt område. Eksisterende bøgetræer må ikke fældes uden Byrådes tilladelse.

**§ 9 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE****9.01**

Inden der meddeles byggetilladelse skal det dokumenteres at indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

9.02

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet naturgas.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd,
den 2. september 2003.

P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester

/

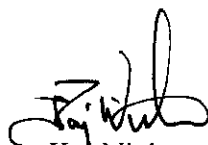


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om
planlægning vedtages foranstående lokalplan
endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 75 b
Janderup by, Janderup

Varde Byråd, den 13. januar 2003.

P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester

/



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

Lokalplanen begæres tinglyst på ejerlejlighed
1 og 2 af matr. nr. 75 b Janderup by, Janderup.

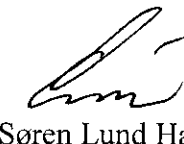
Varde Byråd, den 9. februar 2004.

P.b.v.

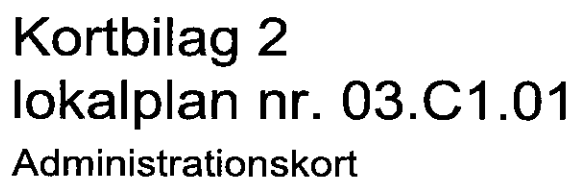


Kaj Nielsen
Borgmester

/



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



- målforhold 1:1000