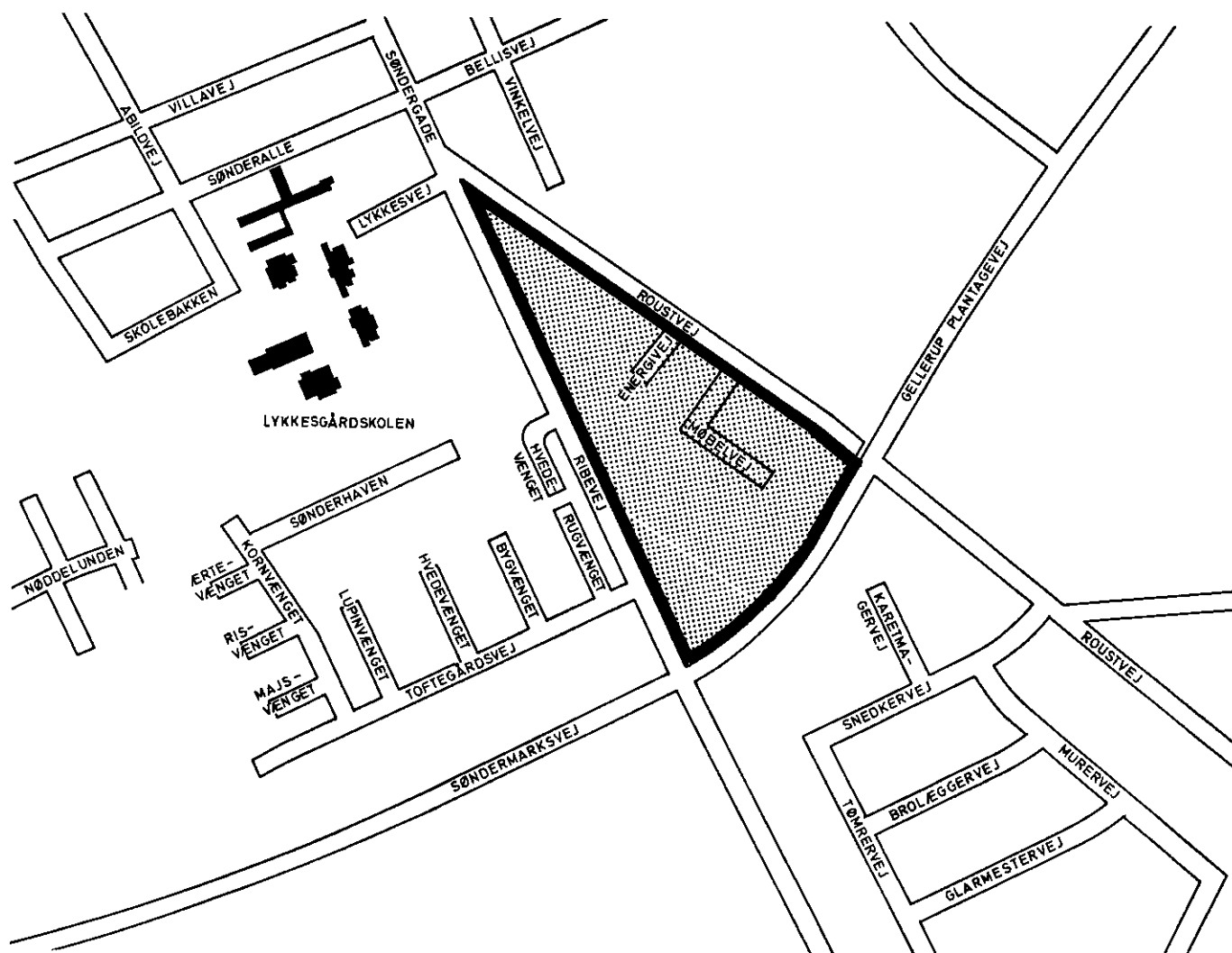




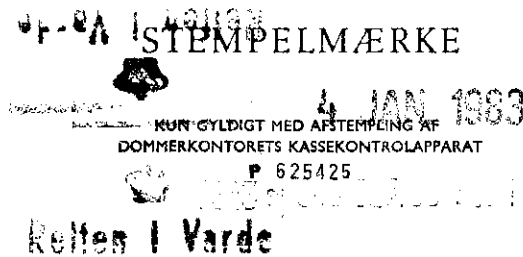
Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 627

**for et område mellem
Roustvej - Ribevej og
Gellerup Plantagevej
i Varde by**



Matr. nr. 24ad m.fl
Varde Markjorder.
JK



Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN

INDHOLD.

Indledning.

Lokalplanens hovedtræk.

Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning
for området.

Lokalplanens retsvirkninger.

LOKALPLANEN.

	side
§ 1. Lokalplanens formål	2
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	2
§ 3. Områdets anvendelse	2
§ 4. Udstykninger	2
§ 5. Vejforhold	2
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 8. Ubebyggede arealer	3
§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt	4
§ 10. Vedtagelsespåtegning	4

Bilag nr. 1	Kort i mål 1:4000
- - 2	- - - 1:2000
- - 3	- - - 1:2000

26/1

INDLEDNING.

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

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, bl.a. før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes igang, 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 planlægningen af deres omgivelser.¹⁾

Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 2 måneder fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå en måned, 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 til spørgsmålet. 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 mindst 2 måneder fra offentliggørelsen af forslaget.

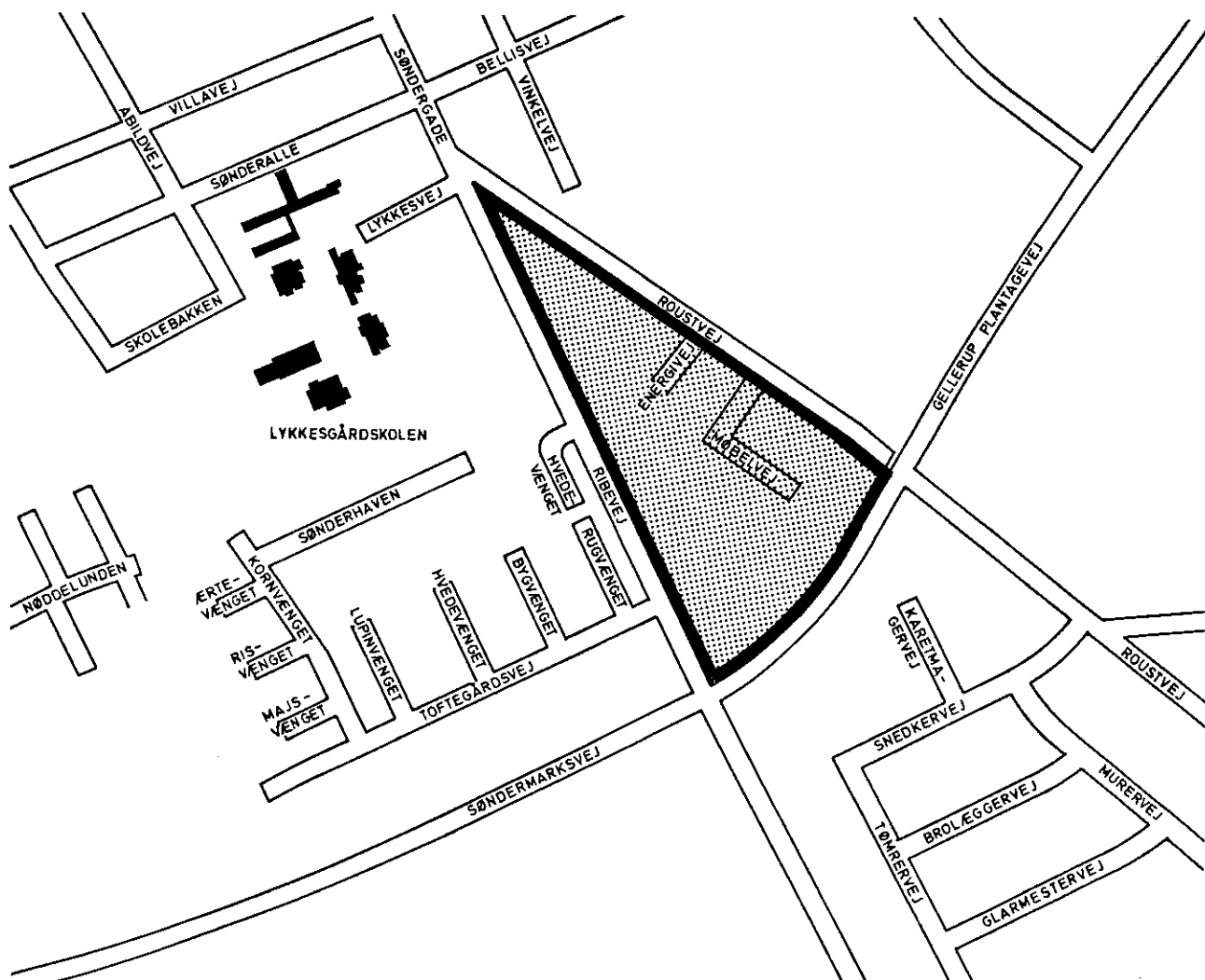
1) om offentlighedens medvirken, se iøvrigt lov om kommuneplanlægning, §§ 21-22-23-24 og 27.

LOKALPLANENS HOVEDTRÆK.

Nærværende lokalplan omfatter et ca. 9 ha. stort område afgrænset af Ribevej, Roustvej og Gellerup Plantagevej, beliggende i Varde syd.

Området udlægges til erhvervsformål.

Området tænkes anvendt til erhvervsformål, såsom lettere værksteds- virksomhed og lager, herunder service- og forretningsvirksomhed med tilknytning til den pågældende virksomhed og enkelte boliger i til- knytning til den pågældende virksomhed.



Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.

Midlertidige rammer for lokalplanlægning.

I henhold til kommuneplanlovens decentraliseringsbestemmelser ¹⁾ kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når en godkendt kommuneplan foreligger, og lokalplanerne vel at mærke er i overensstemmelse med denne.

Indtil en kommuneplan er udarbejdet, skal lokalplaner være i overensstemmelse med de mellem planstyrelsen og kommunen aftalte midlertidige rammer for lokalplanlægning ²⁾.

Det af lokalplanen omfattede område er dels indeholdt i de midlertidige rammer for lokalplanlægning, dels indeholdt i en partiel byplanvedtægt.



- 1) Jfr. § 28, stk. 3, i lov nr. 287 af 26. juni 1975, lov om kommuneplanlægning.
- 2) § 15-rammer, Varde kommune (godkendt af miljøministeriet/planstyrelsen den 12. august 1977).

For område E 603 (del af Søndermarksparken og Varde syd-øst) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

For områderne F 608 (vest for Roustvej) og F 610 (Roustvej-Ribevej) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
- b. at højst 33% af den enkelte grunds areal bebygges,
- c. at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 2 m^3 pr. m^2 grundareal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.),
- d. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Dog kan det tillades, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end foran anført, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Desuden er en mindre del af det af lokalplanen omfattede område indeholdt i en partiel byplanvedtægt nr. 14 for en del af Varde syd-øst, der udlægger området til erhvervsformål.

Med baggrund i, at en del af det af lokalplanen omfattede område ikke er indeholdt i de midlertidige rammer for lokalplanlægningen, hvilket indebærer, at lokalplanen kun kan gennemføres, såfremt den

godkendes af miljøministeriet, eller miljøministeriet/Ribe amtsråd godkender et tillæg til § 15-rammerne, som indeholder de nødvendige ændringer, foreslår Varde kommune § 15-rammerne ændret i overensstemmelse med følgende tillæg:

Tillæg nr. 36 til Varde kommunes § 15-rammer.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere værkstedsvirksomhed og lager, herunder service- og forretningsvirksomhed med tilknytning til den pågældende virksomhed og enkelte boliger i tilknytning til den pågældende virksomhed samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
- b. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for området ikke må overstige 50, samt at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 45,
- c. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn, dog kan det tillades, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end foran anført, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det,
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Hvis miljøministeriet/Ribe amtsråd godkender tillæg nr. 36 til § 15-rammeaftalen, udarbejdet i overensstemmelse med lokalplanen, kan byrådet vedtage planen endeligt uden andre myndigheders godkendelse, jfr. dog kommuneplanlovens § 25 og 26, omhandlende indsigelser fra amtsrådet og statslige myndigheder.

Ribe amtsråd har den 26. oktober 1982 godkendt tillæg nr. 36 til Varde kommunes § 15-rammer i overensstemmelse med lokalplan nr. L 627.

Kommunens spildevandsplan ¹⁾.

Lokalplanområdet er indeholdt i Varde kommunes spildevandsplan.

1) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

VARDE KOMMUNE

Lokalplan nr. L 627

for et område afgrænset af Ribevej, Roustvej og Gellerup Plantagevej, beliggende i Varde syd.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, såsom lettere værkstedsvirksomhed og lager, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger i tilknytning til den pågældende virksomhed,
- at fastlægge nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser, som skal sikre, at bebyggelsen får et i forhold til omgivelserne hensigtsmæssigt udseende, omfang og placering.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanens område er vist på vedhæftede udsnit af matrikelkort (bilag nr. 1) og omfatter følgende matr. nre.: 24^{ad}, 24^p, 24^{ai}, 24^{bd}, 24^{ba}, 24^{an}, 24^f, 24^{ar}, 24^{as}, 24^{at}, 24^{au}, 24^{az}, 24^{ay}, 24^{ax}, 24^{av}, 24^l, 24^m, 24ⁿ, 24^o, 24^{ag}, 24^{bæ}, 24^{bø}, 24^{cb}, 24^{ca}, 24^{cc}, 24^{cd}, 24^{bm}, 24^{bl}, 24^a, 24^{bk}, 24^{bg}, 24^{bh} og del af 24^e Varde markjorder, samt alle parceller, der efter den 13. juli 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere værkstedsvirksomhed og lager, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger i tilknytning til den pågældende virksomhed.
- 3.2 Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ringe grad medfører gener i form af ryster, støj, luftforurening eller lugt.

§ 4 VEJFORHOLD.

- 4.1 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 bilplads pr. 50 m² erhvervsareal samt 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 4.2 Der udlægges areal til sti langs Gellerup Plantagevej som vist på kortbilag nr. 3.

4.3 Området vejbetjenes som hidtil.

x) Fodnote

xx) Fodnote

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for området må ikke overstige 50, dog må bebyggelsesprocenten for de ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, ikke overstige 25, indtil de overgår til erhvervsformål, jfr. lokalplanens bestemmelser.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45.

5.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn, dog kan det tillades, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde en foran anført, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

5.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

6.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

6.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER.

7.1 Arealet mellem byggelinie og vej må ikke under nogen form benyttes til oplag og gårdsplads.

7.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

x) Der er tinglyst byggelinier i de på vedhæftede kortbilag nr. 2 angivne afstande.

xx) Der er tinglyst de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste oversigtsarealer.

- 7.3 Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige til-ladelse.
- 7.4 Udendørs oplagring af affald må ikke finde sted.
- 7.5 Det på kortbilag nr. 3 viste areal udlægges til "grønne zoner".
x) Fodnote.
- 7.6 Der etableres en allé-beplantning bestående af Fraxinus Excelsior (alm. ask) langs Ribevej som vist på kortbilag nr. 3.
xx) Fodnote.

§ 8. SERVITUTTER.

- 8.1 Den under 3. november 1978 og 19. februar 1979 tinglyste servitut på matr. nre. 24^{bh}, 24^{bæ}, 24^{cb}, 24^{cd}, 24^{cc}, 24^{ca}, 24^{bø} og del af 24^e Varde markjorder vedrørende hegn og beplantning, overkørsel, niveau, områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelse m.v. ophæves, dog med undtagelse af de i pkt. III omhandlede oversigtsarealer og byggelinier.

§ 9. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

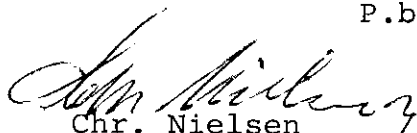
- 9.1 De i byplanvedtægt nr. 14 gældende bestemmelser ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan, dog med undtagelse af bestemmelserne i § 3, omhandlende byggelinier.

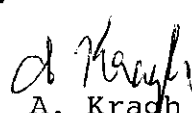
- x) Ved overenskomst mellem kommunen og grundejerne udføres ovenanførte "grønne zoner", jfr. stk. 7.5, som græsplaner med spredt træ- og buskagtig prydbepantning.
- xx) Ovenanførte allé-beplantning, jfr. stk. 7.6, udføres ved overenskomst mellem kommunen og grundejerne.

§ 10. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde byråd, den 7. september 1982. :

P.b.v.

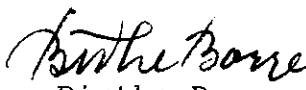

Chr. Nielsen
borgmester

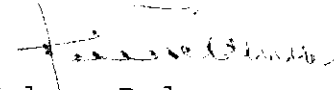

A. Kragh
kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres samtidig tinglyst på de berørte ejendomme, jfr. lokalplanens § 2.

Miljø- og planudvalget på byrådets vegne, den 23. november 1982, jfr. byrådets beslutning af 2. november 1982.

P.u.v.


Birthe Borre

/ 
Holger Pedersen

INDEBENT I LÅNBOKEN
FOR RETTEN I VARDE

15.12.82 23986

~~XXXX~~
~~XXXX~~

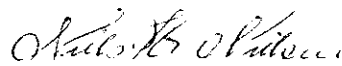
MEN AFVIST FRA SAMME efter anmelders begæring.



Officeren
Kl. 11

Nærværende lokalplan nr. L627 begæres tinglyst på matr. nr. 24ad, 24p, 24ai, 24bd, 24ba, 24an, 24f, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24az, 24ay, 24ax, 24av, 24l, 24m, 24n, 24o, 24ag, 24bæ, 24bø, 24cb, 24ca, 24cc, 24cd, 24bm, 24bl, 24a, 24bk, 24bg, 24bh og matr. nr. 24e Varde Markjorder.

Varde, den 3. januar 1983.


Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

04.01.83 00116

LYST

AKT. Varde E - 24 ad m. fl. steder.

I 471.

Retten i

Genparter af vedhæftede kort
henlagt på akten.

A. Nielsen

Anne Nielsen

oass.

KORTBILAG NR. 1

..... BYZONEGRÆNSE
 ——— LOKAL PLANENS AFGRÆNSNING

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkøret)

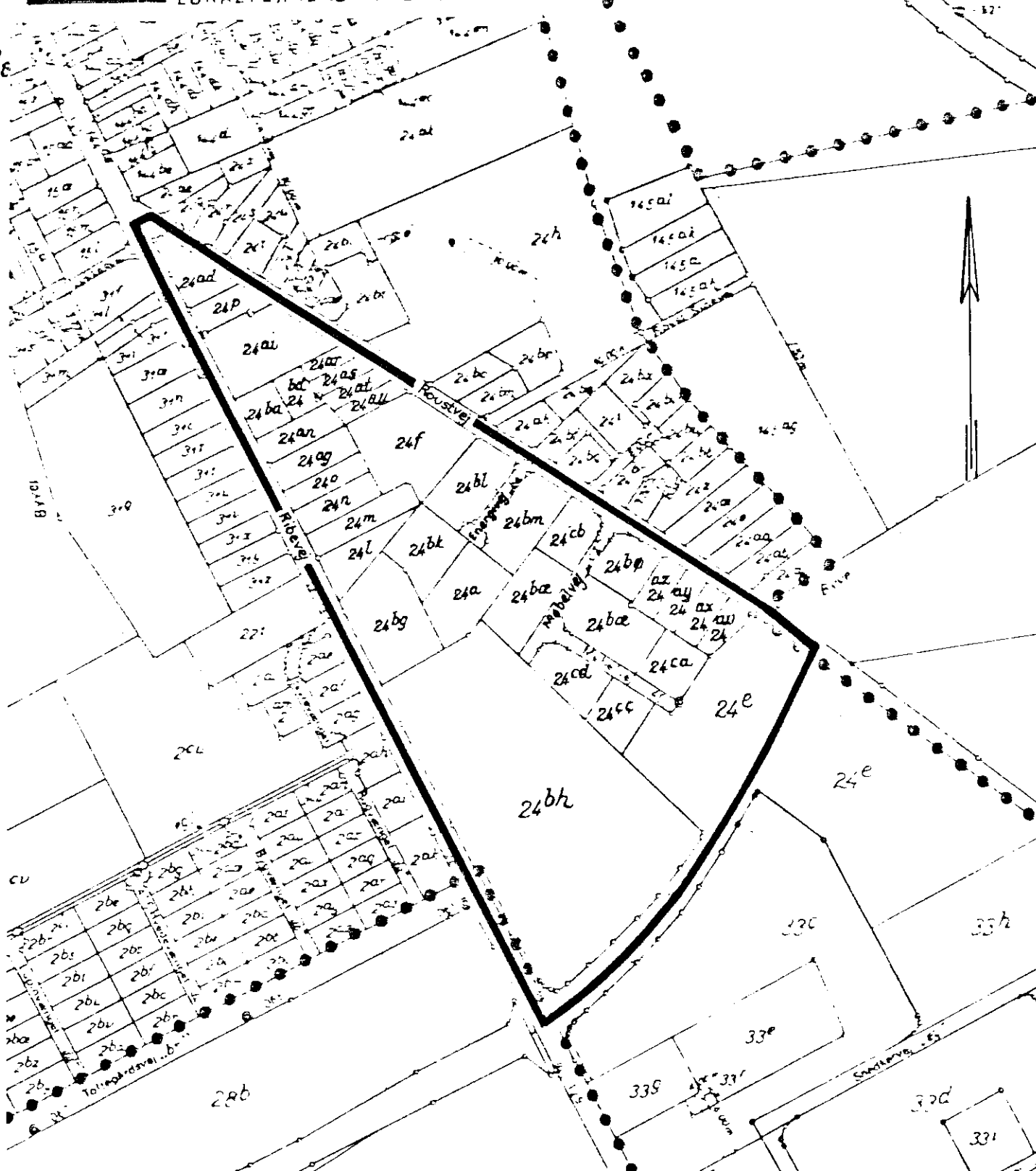
Justitsministeriets generelle bekendtgørelse nr. 127

Navn

19

d.

mtr. nr.
 attesteres herved



Del af
Varde Markjorder
 Varde kommune

Udfærdiget i dec. 1982 til brug ved tinglysning af lokalplan L.627.

Målforshold 1:4000
 Elektra A/S 01-12 42 22

W. H. Nielsen
 Landinspektør

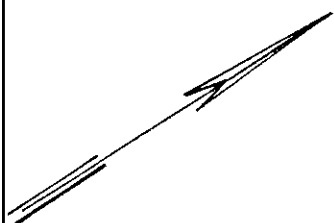
estillings-
 formular
 -1.fløj
 J.K.

Kortbilag nr. 2.

Del af Varde Markjorder Varde kommune.

Udfærdiget i dec. 1982 til brug ved
tinglysning af lokalplan L627.

Niels H. Nielsen
Landinspektør.
Målforskel 1:2000.



Navn

19

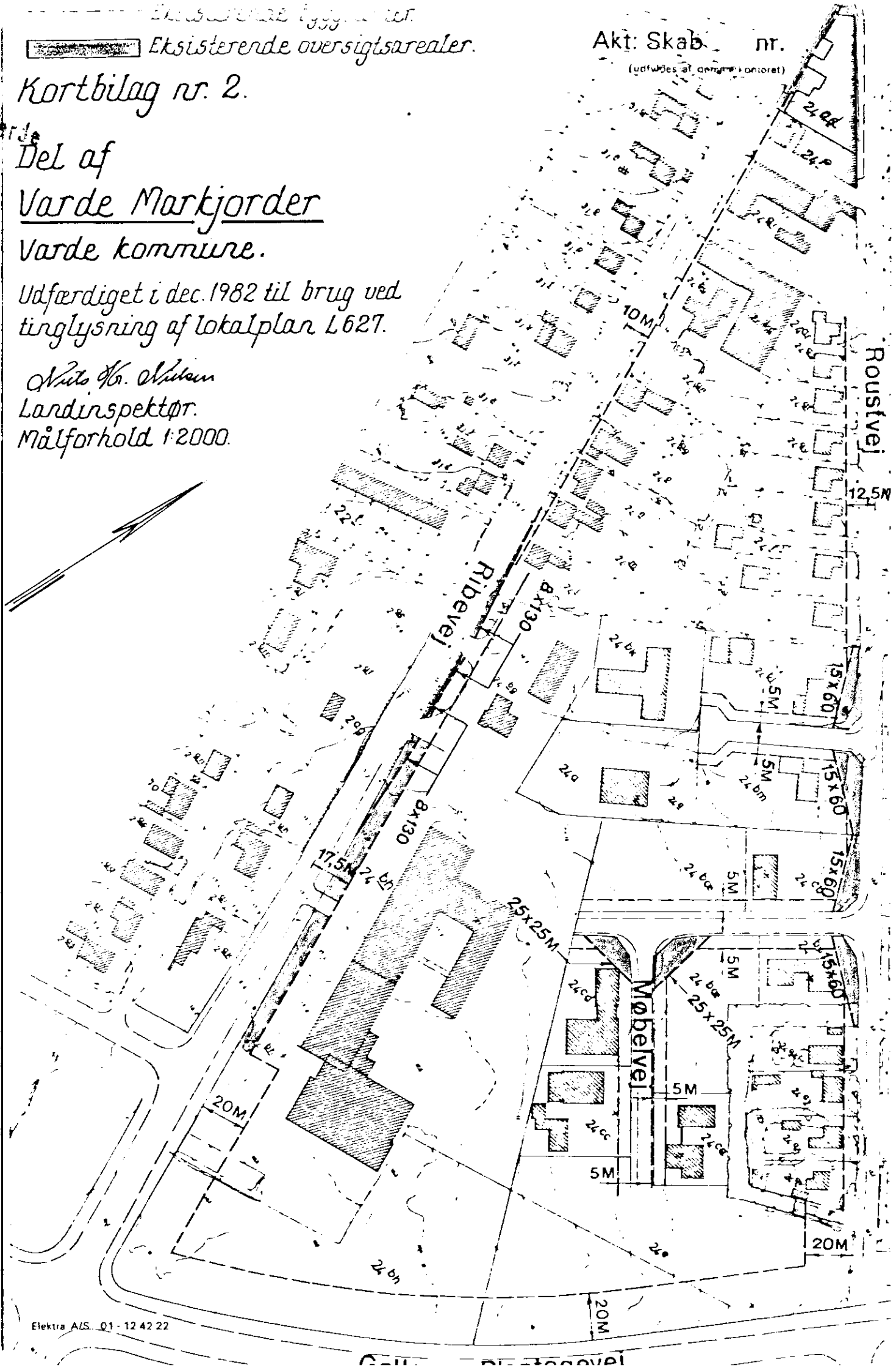
d.

mt. nr.

attesteres herved

stillings-
ormuler

1 fløj
J.K.



Kortbilag nr. 3.

Akt: Skab nr.

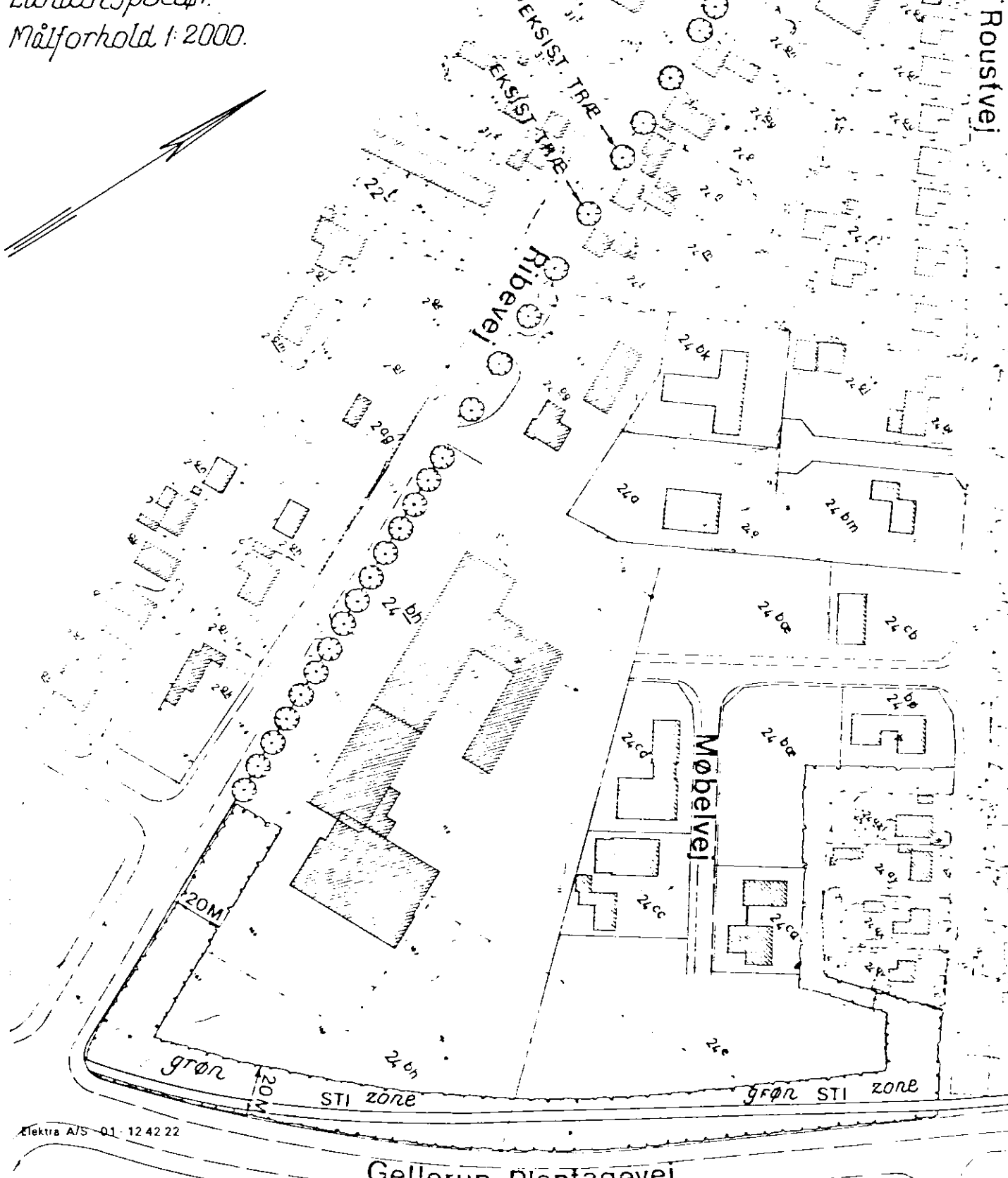
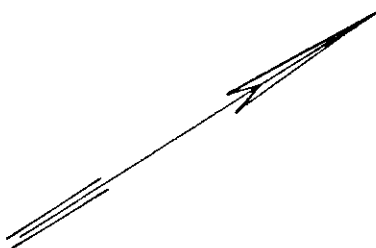
(udfyldes af dommerkontoret)

Del af Varde Markjorder.

Varde kommune.

Udfærdiget i dec. 1982 til brug ved
tinglysning af lokalplan nr. L627.

Arto K. Nielsen
Landinspektør.
Målforshold 1:2000.



Navn

19

d.

attesteres herved.

mtr. nr.

stillings-
formular

1 fløj
J.K.