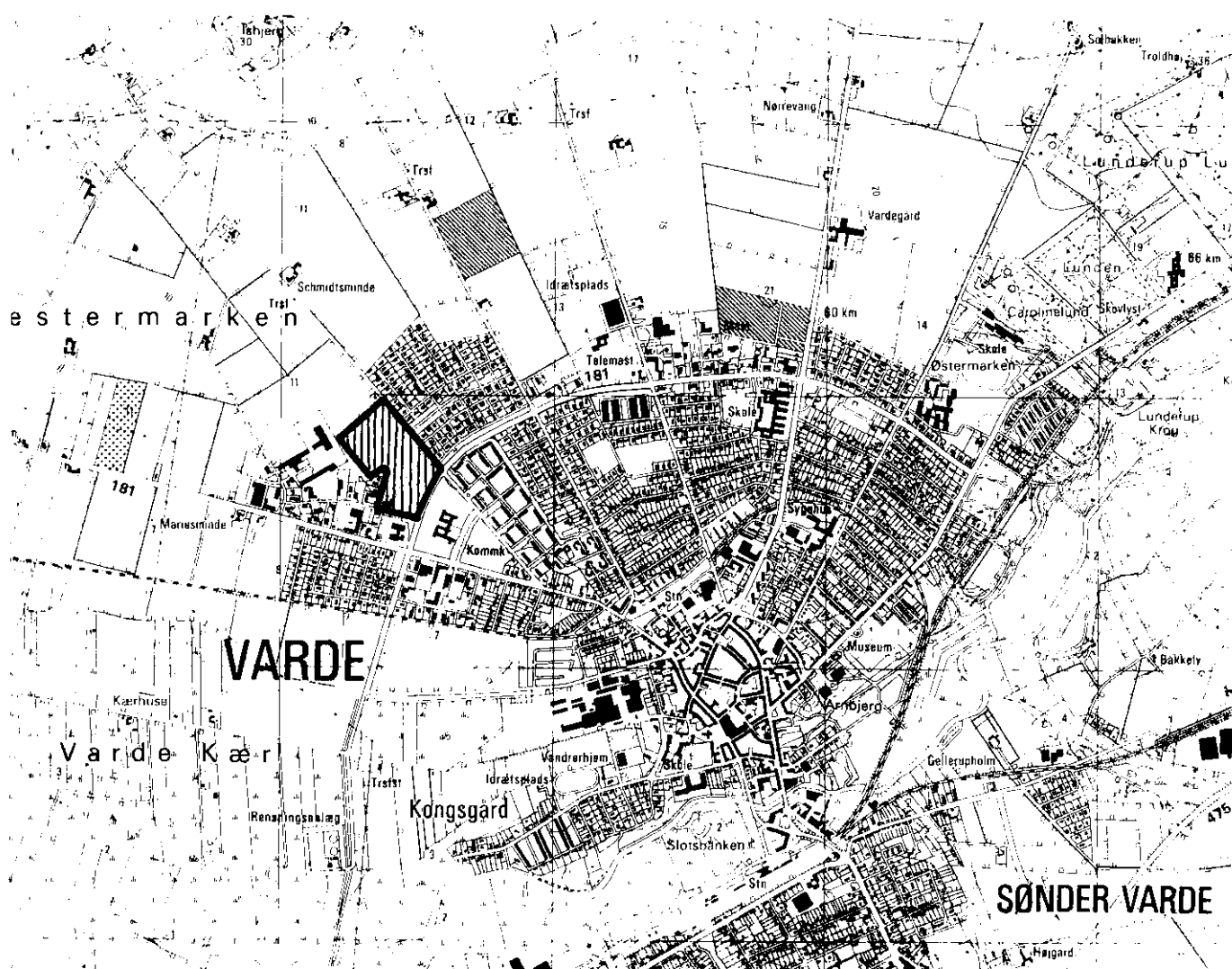


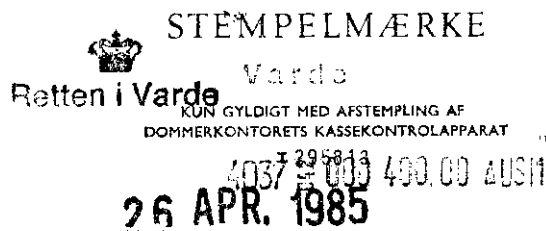


Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L639

**for et område til erhvervsformål
ved Navervej i Varde by**





INDHOLD.

Indledning.
Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse.
Lokalplanens hovedtræk.
Forholdet til anden planlægning.
Lokalplanens retsvirkninger.

LOKALPLANEN.

	Side
§ 1. Lokalplanens formål	2
§ 2. Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	2
§ 3. Områdets anvendelse	2
§ 4. Udstykninger	3
§ 5. Vejforhold	3
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 8. Ubebyggede arealer	4
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	4
§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt	4
§ 11. Vedtagelsespåtegning	5

Bilag nr. 1: Kort i mål 1:4000.

Bilag nr. 2: Kort i mål 1:2000.

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 i gang, 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.

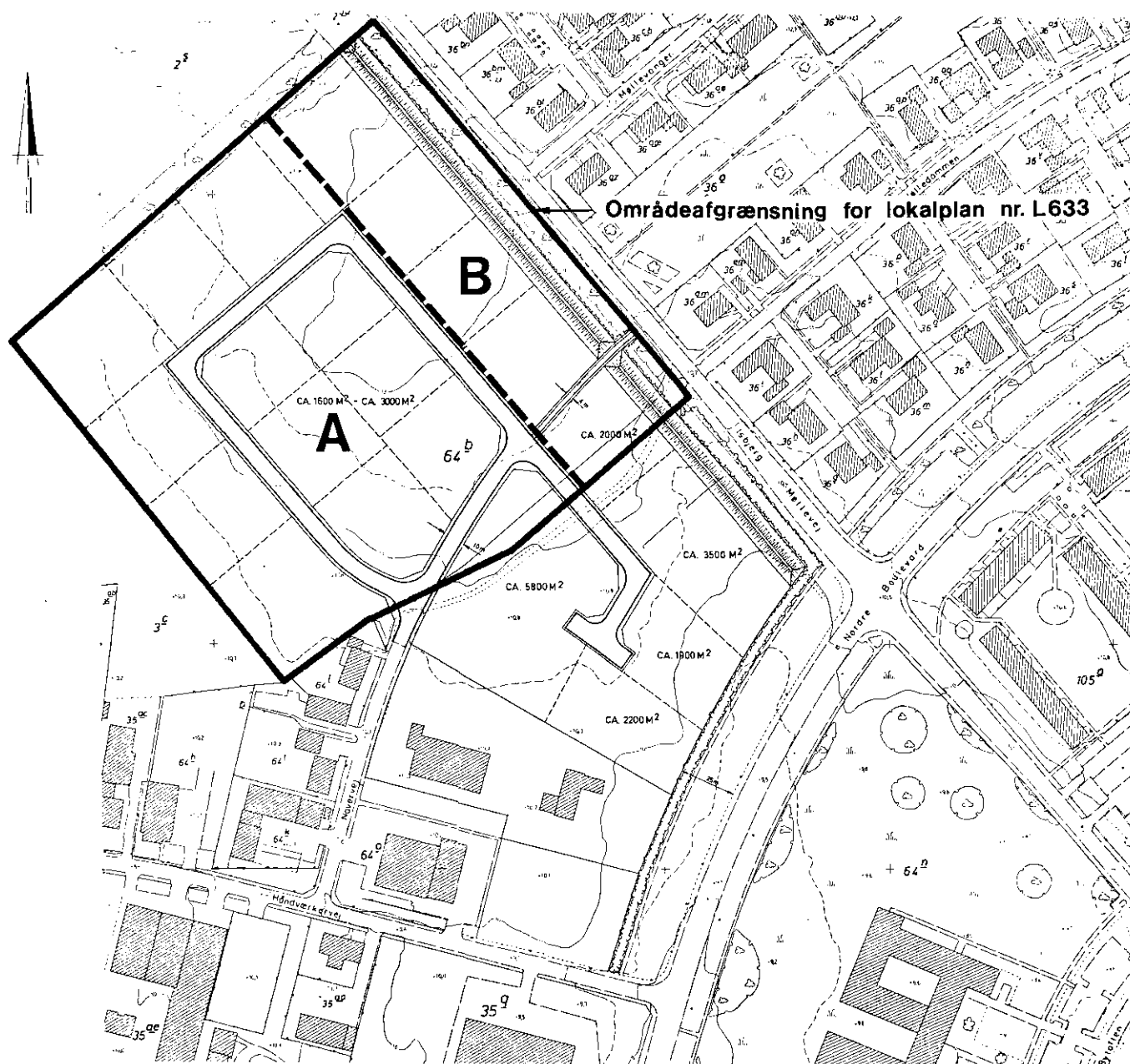
Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil. Hvis ændringsforslagene 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 i øvrigt lov om kommuneplanlægning, §§ 11-22-23-24 og 27.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANENS UDARBEJDELSE.

Den 4. juni 1984 vedtog Varde byråd forslag til lokalplan nr. L 633 for et område til erhvervsformål ved Navervej i Varde by samt tillæg nr. 47 til Varde kommunes § 15-rammer.



Forslag til lokalplan nr. L 633 var herefter fremlagt i en 2-måneders periode.

Den 30. oktober 1984 besluttede miljø- og planudvalget - bl.a. på baggrund af indsigelser mod lokalplanen og fremkomne oplysninger - ikke at arbejde videre med det foreliggende lokalplanforslag, men at udarbejde et nyt lokalplanforslag, nr. L 639 og tillæg nr. 53 til § 15-rammerne, for et område omfattende det hidtil omhandlede areal samt arealet afgrænset af Isbjerg Møllevej, Nordre Boulevard, Håndværkervej og Navervej, i overensstemmelse med kortbilag nr. 1 og 2.

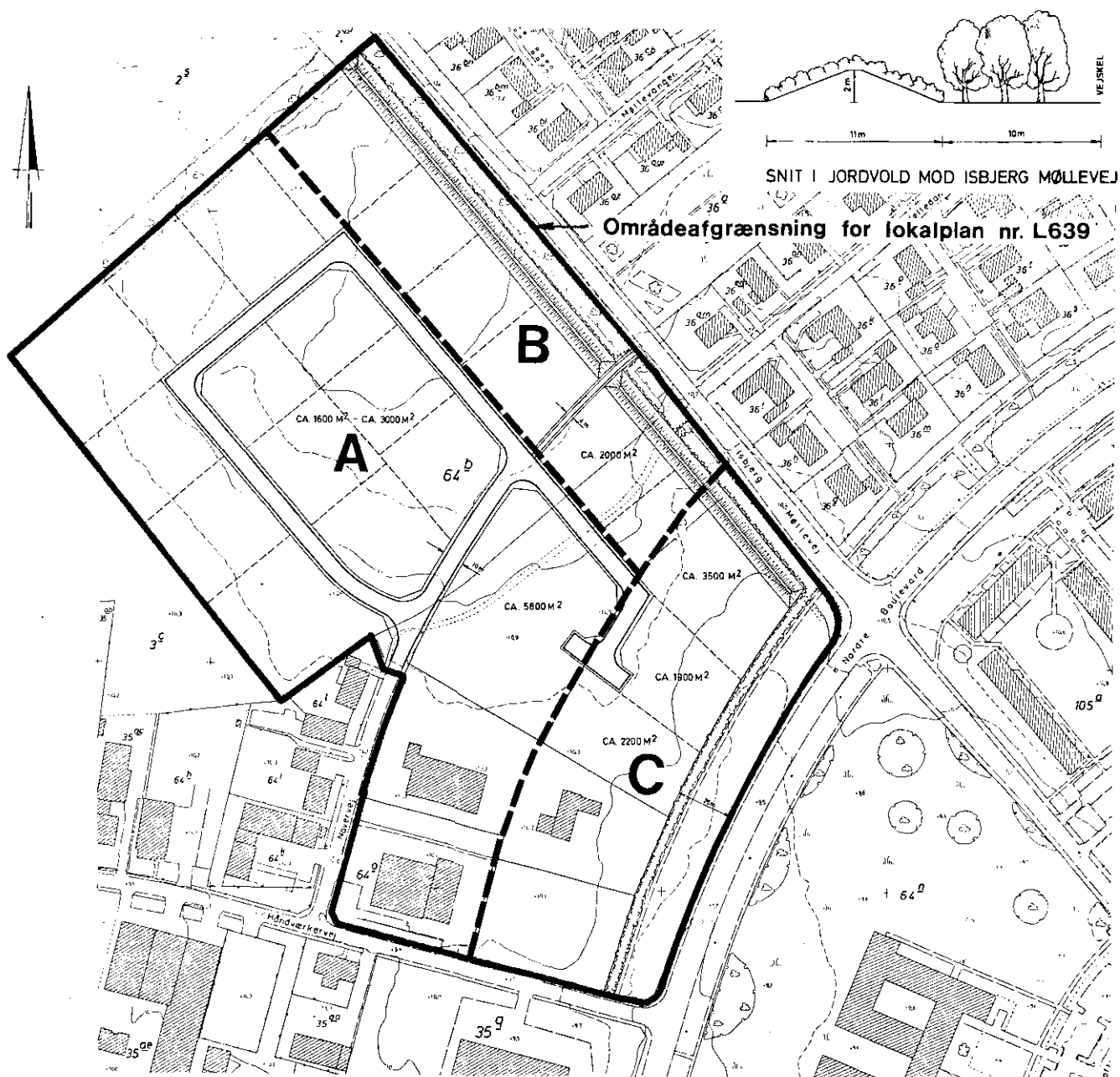
Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. L 639 bortfalder lokalplanforslag nr. L 633 og tillæg nr. 47 til § 15-rammerne.

LOKALPLANENS HOVEDTRÆK.

Lokalplanen omfatter et ca. 7 ha stort område beliggende ved Navervej i Varde by.

Arealet er dels udlagt til offentligt formål, dels til erhvervsformål. Formålet med lokalplanen er at udlægge hele området til erhvervsformål efter nedenstående illustrationsplan.

Området tænkes anvendt til lettere værkstedsvirksomhed, lager-, service- og udstillingsvirksomhed og én enkelt bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.



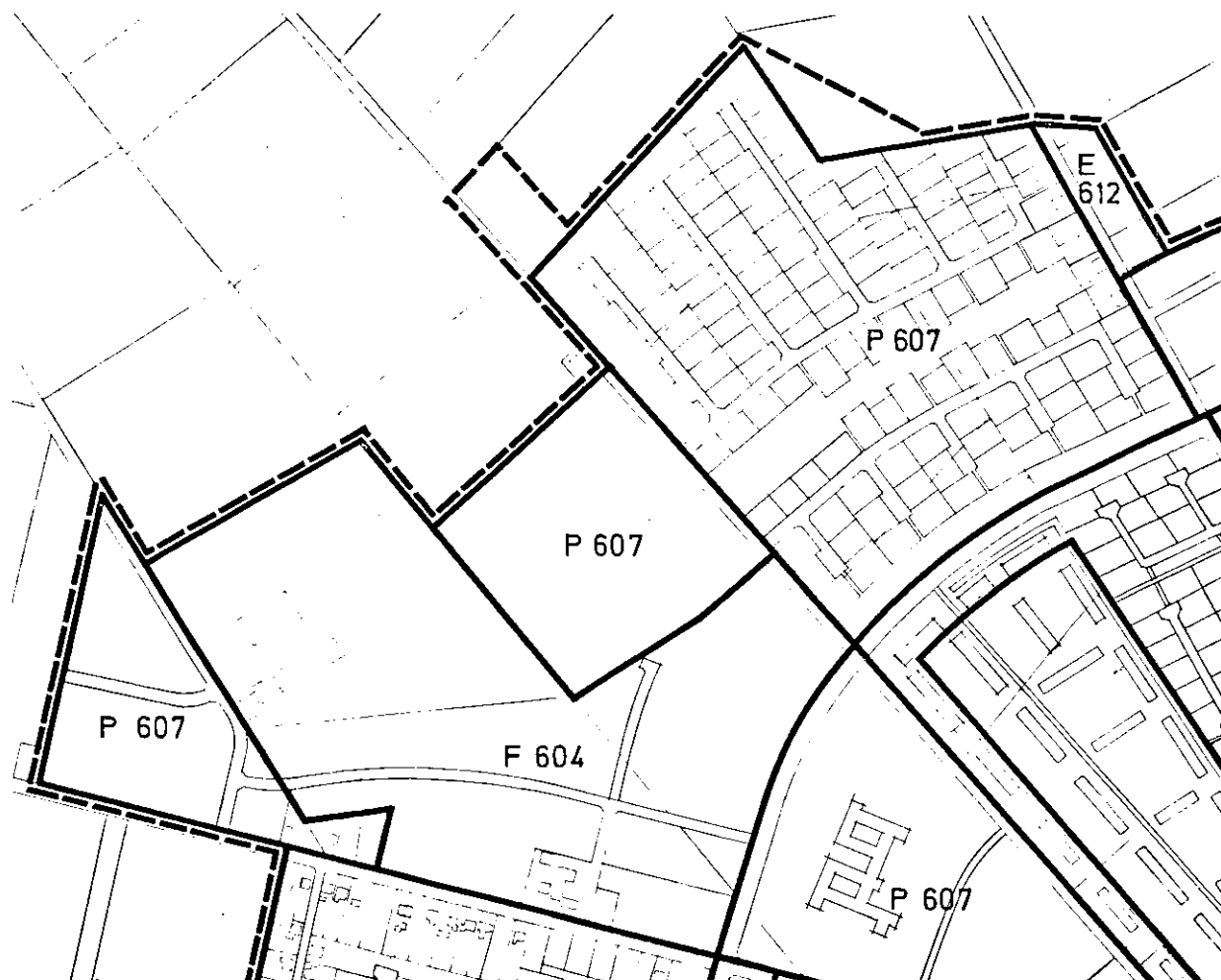
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.

§ 15-rammer.

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 lokalplanlægningen ²⁾.

Det af lokalplanen omfattede område er dels indeholdt i partiel byplan-vedtægt nr. 7 for et område i Varde nord-vest udlagt til bolig- og erhvervsområde, samt offentlige formål, dels indeholdt i de midlertidige rammer for lokalplanlægning, område F 604 (Håndværkervej)).



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 F 604 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) 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.

Med baggrund i at lokalplanen ikke er i overensstemmelse med 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. 53 til Varde kommunes § 15-rammer.

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, 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 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,
- e. at boligbebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Det foreslåede § 15-rammetillæg betragtes som et tillæg med "mindre væsentlige" ændringer, hvorfor det kan godkendes af regionplanmyndigheden.

Tillægget er ligeledes i overensstemmelse med de foreslåede rammer for lokalplanlægning i forslag til kommuneplan 1984-1992, jfr. enkeltområde nr. 07E3.

Hvis Ribe amtsråd godkender tillæg nr. 53 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 15. januar 1985 godkendt tillæg nr. 53 til Varde kommunes § 15-rammer.

Kommunens spildevandsplan.

Lokalplanområdet er indeholdt i Varde kommunes spildevandsplan ¹⁾.

By- og landzoneloven.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone ²⁾.

1) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977.

2) Lov om by- og landzoner af 19. september 1975.

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 639

for et område til erhvervsformål ved Navervej i Varde by.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Formålet med denne lokalplan er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, såsom lettere lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service-, forretnings- og udstillingsvirksomhed, og én enkelt bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed,
- at fastlægge nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikrer, at bebyggelsen får et i forhold til omgivelserne hensigtsmæssigt udseende, omfang og placering.

§ 2. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 64⁰ og en del af matr. nr. 64^b Varde markjorder, samt alle parceller inden for lokalplanens afgrænsning, der efter den 26. november 1984 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B og C som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Der må inden for lokalplanens område kun udøves virksomhed, som ikke - eller kun i ubetydelig grad - medfører gener i form af rystelser, støj, luftforurening eller lugt.
- 3.2 Inden for lokalplanens område må der ikke placeres nogen form for dagligvarebutikker.

Område A.

- 3.3 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv, og én enkelt bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Område B.

- 3.4 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom mindre lagervirksomhed samt service- og forretningsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv, og én enkelt bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Område C.

3.5 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom service-, forretnings- og udstillingsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv, og én enkelt bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.

§ 4. Udstykninger.

4.1 Grunde må normalt ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m².

§ 5. Vejforhold.

5.1 Området vejbetjenes fra Navervej og dennes forlængelse mod øst som vist på kortbilag nr. 2.

5.2 Nye veje udlægges i en bredde på 10 m.

5.3 Der etableres en sti fra Navervej til Isbjerg Møllevej som vist på kortbilag nr. 2.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1 Højst 33% af den enkelte grunds areal må bebygges.

6.2 Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.).

6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må 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.

6.4 Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke inden for lokalplanens område anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

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

Område C.

7.3 Ydervægge skal udføres som blank mur af teglsten, dog vil der

efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå elementer af træ eller lignende heri.

7.4 Tage med hældninger tækkes med tegl- eller betontagsten.

7.5 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

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

8.2 Udendørs oplagring må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

8.3 Ved kommunens foranstaltning etableres den på kortbilag nr. 2 viste jordvold langs Isbjerg Møllevej. Ved kommunens foranstaltning etableres det på kortbilag nr. 2 viste beplantningsbælte langs Isbjerg Møllevej.

8.4 Jordvold og beplantningsbælte, jfr. § 8.3, tilplantes med træer og buske egnede for lokaliteten.

8.5 Ved kommunens foranstaltning etableres det på kortbilag nr. 2 viste grønne bælte langs Nordre Boulevard som græsplæner med spredt træ- og buskagtig prydbepantning.

8.6 I skel mellem det i § 8.5 nævnte grønne bælte og udstykningen plantes ved kommunens foranstaltning en uklippet hæk bestående af lave buske.

8.7 Den i § 8.3 og § 8.6 omtalte beplantning må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

x) Fodnote.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

9.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

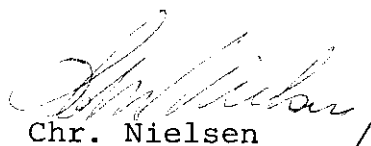
10.1 De i byplanvedtægt nr. 7 gældende bestemmelser ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af denne lokalplan.

x) Vedligeholdelsen af de i § 8 nævnte grønne områder pålægges ejendommene inden for lokalplanområdet gennem servitutstiftende bestemmelser i skøder ved kommunens afhændelse af grunde i lokalplanområdet.

§ 11. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde byråd, den 4. december 1984

P.b.v.


Chr. Nielsen
borgmester

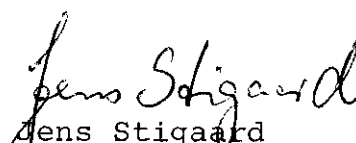

A. Kragh
kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på de berørte ejendomme, matr. nr. 64^b og 64^o Varde markjorder.

Varde byråd, den 2 APR. 1985

P.b.v.


Chr. Nielsen
borgmester


Jens Stigaard
kommunaldirektør

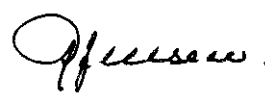
Indført i dagbogen

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

26.04.85 09167

LYST Varde H 64 b, 64 o
AKT. X 120.

Genpart af vedhæftede kortmateriale henlagt på akten.


Grethe Jensen
klm.

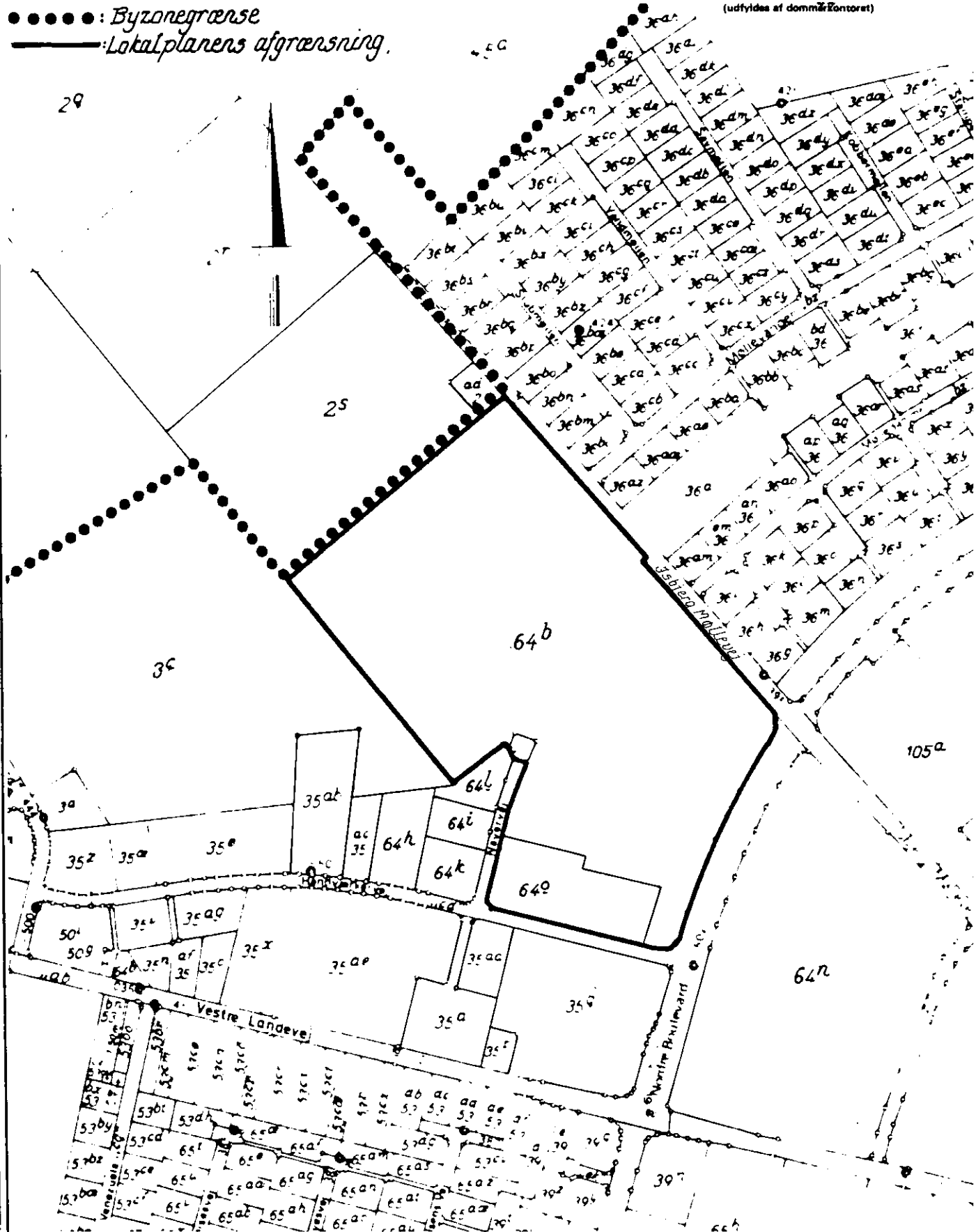
KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

●●●●●: Byzonegrænse
—: Lokalplanens afgrænsning.



Del af
Varde Markjorder
Varde kommune

Udfærdiget i april 1985 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. L 639

Arvid W. Nielsen
Landinspektør

Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K
Målforskel 1:4000

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

Justitsministeriets genpartskontrol. Til kort

Navn

19

d

mtr. nr.

attesteres herved.

Bestillingsformular

Y-1fløj
J.K.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. _____ d. _____ 19 _____ Navn _____ attesteres herved.

Bestillings-
formular

Y-1fløj

KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L639

MATR. NR. 64⁰ OG DEL AF 64^b VARDE MARKJORDER

●●●●●●●● BYZONEGRÆNSE

— LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 26.11.84

MÅL 1:2000

FK/IMB

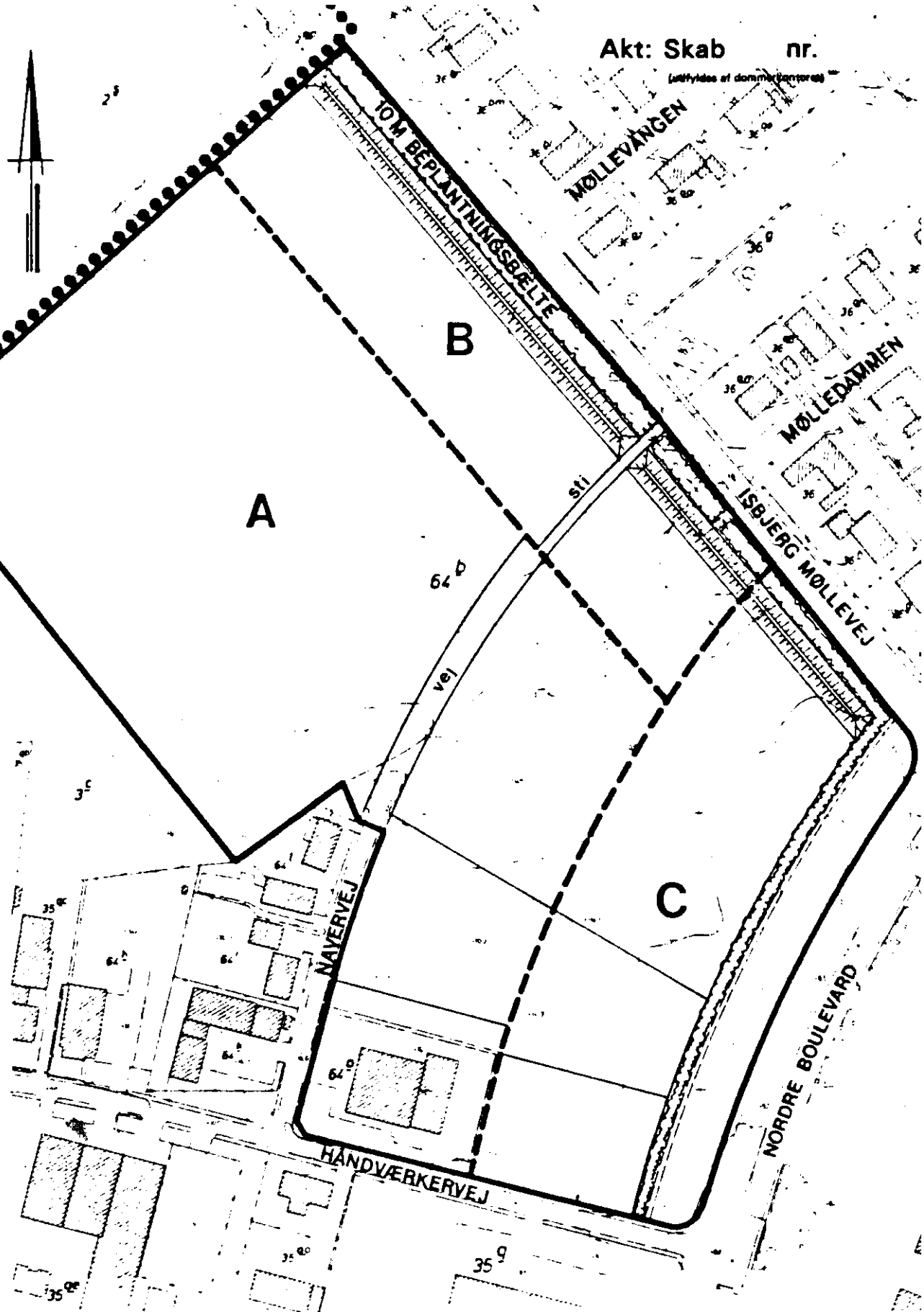
TEGN. NR. 8243

Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

REV. :

TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN - VARDE

TLF. (05) 22 07 88



Akt: Skab nr.

(aftrykkes af dommerkontoret)