



**Varde Kommune**

## **LOKALPLAN NR. L 648**

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





L 648

## INDHOLD

 **STEMPELMÆRKE**  
Retten i Varde Varde

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

1118 103412 000 400.00 AUSH

- 7 OKT. 1986

Side

### REDEGØRELSE

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Indledning.....                      | 2  |
| Baggrund.....                        | 4  |
| Formål.....                          | 4  |
| Beskrivelse af området.....          | 4  |
| Forholdet til anden planlægning..... | 6  |
| Lokalplanens retsvirkninger....      | 11 |

### LOKALPLAN

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| § 1.0 Formål.....                                     | 13 |
| § 2.0 Område og zonestatus...                         | 13 |
| § 3.0 Områdets anvendelse....                         | 14 |
| § 4.0 Udstykninger.....                               | 14 |
| § 5.0 Vej- og parkeringsforhold.....                  | 15 |
| § 6.0 Bebyggelsens omfang og placering.....           | 15 |
| § 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....               | 16 |
| § 8.0 Ubebyggede arealer.....                         | 16 |
| § 9.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse. | 17 |
| § 10.0 Ophævelse af byplanvedtægt.....                | 17 |
| § 11.0 Vedtagelsespåtegning....                       | 17 |

### Redaktionelle bemærkninger.

Lokalplanen er udarbejdet af Varde kommunes tekniske forvaltning, planlægningsafdelingen.

Det anvendte kortmateriale er reproduceret på baggrund af tilladelse fra Geodætisk Institut (A.83).

### Lokalplankort

Bilag I, kort i mål 1:4000  
Bilag II, 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 <sup>1)</sup>.

Interessererede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 8 uger fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, 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 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

---

1) Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om kommuneplanlægning, § 21, 22, 23, 24 og 27.

Baggrund.

Flere forskellige faktorer har ført til, at bestemmelserne for området nu ønskes ændret.

- Udflytning af Vestkystens Korn, hvorved der opstår en ledig grund.
- Forespørgsel fra flere lokale om byggemulighederne på den ledigblevne grund.
- Et ønske fra byrådets side om at bringe bestemmelserne for området i overensstemmelse med bestemmelserne i "Rammer for lokalplanlægning".

Formål.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det lovmæssige grundlag for anvendelse af området til erhvervsformål.

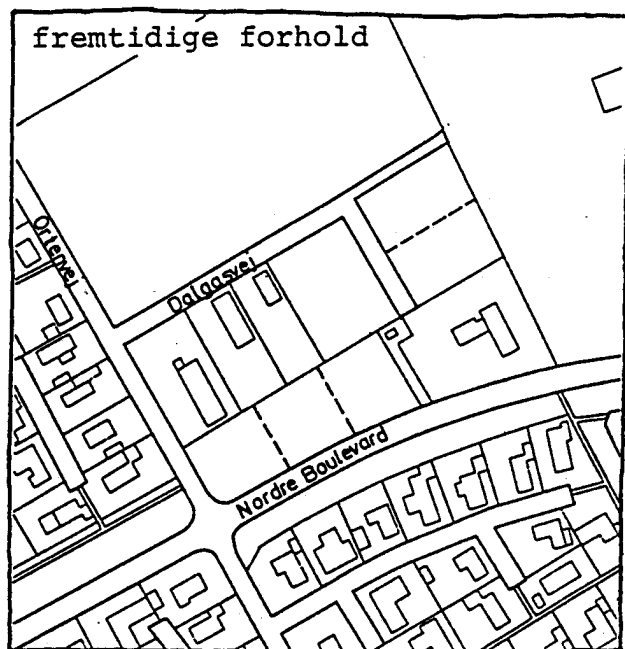
Beskrivelse af området.Området i dag.

Området ligger umiddelbart nord for Nordre Boulevard, øst for Ortenvej og syd for Dalgasvej. Desuden grænser arealet mod øst op til fritidscentret.

Nord for Dalgasvej er landskabet åbent, tilsået med græs, og tænkes på længere sigt anvendt til idrætsformål.

Arealet er bebygget med enkelte erhvervsejendomme.

De øvrige arealer ligger ubebygget hen.

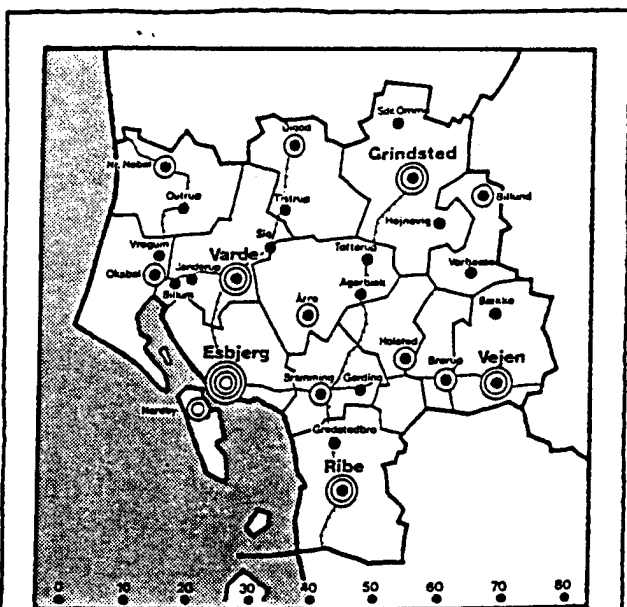


#### Fremtidige forhold.

Der vil ikke med vedtagelsen af lokalplanen ske større ændringer for området.

Arealet, der tidligere blev benyttet af Vestkystens Korn, tænkes udstykket i tre grunde på hver ca. 1500 m<sup>2</sup>.

De to østligste grunde påregnes vejbetjent ad en fælles overkørsel fra Nordre Boulevard. Hjørnegrunden vejbetjenes fra Ortenvej.



## Regionplan 1985-96

**Ribe Amtskommune**  
Regionplanlægning



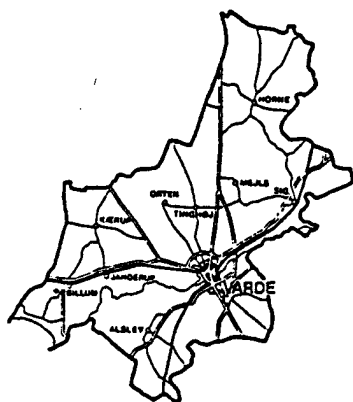
### Forholdet til anden planlægning. Regionplanen.

Forslag til regionplan 1985-96 (tillæg til regionplan 1980-91) for Ribe Amtskommune fastlægger bl.a. en række generelle bestemmelser for kommunen.

Det foreslåede forslag til lokalplan er ikke i modstrid med bestemmelserne i regionplanen.

## KOMMUNEPLAN 1984-1992

### HOVEDSTRUKTUR



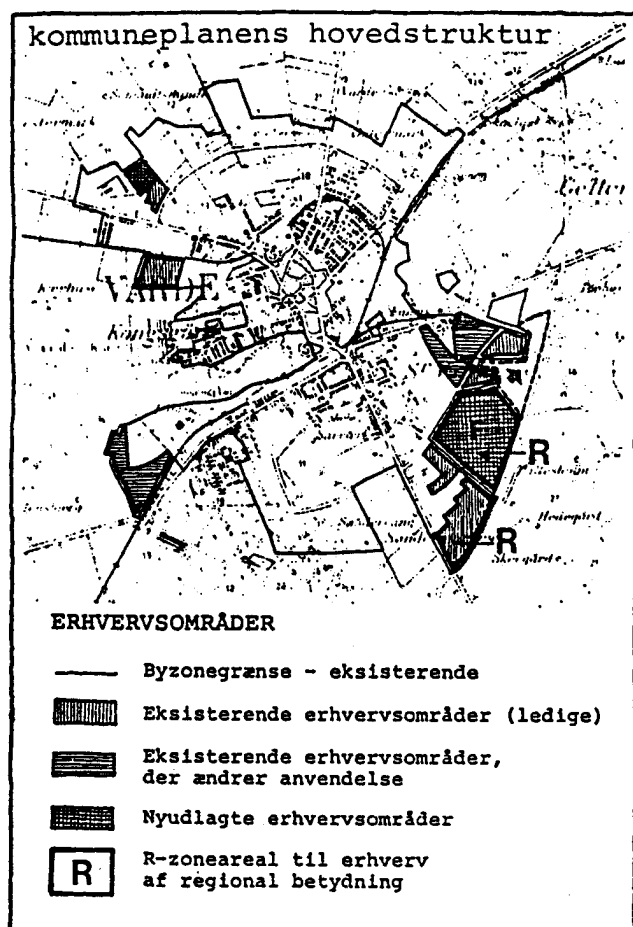
**VARDE KOMMUNE**  
OKTOBER 1985



### Kommuneplanen.

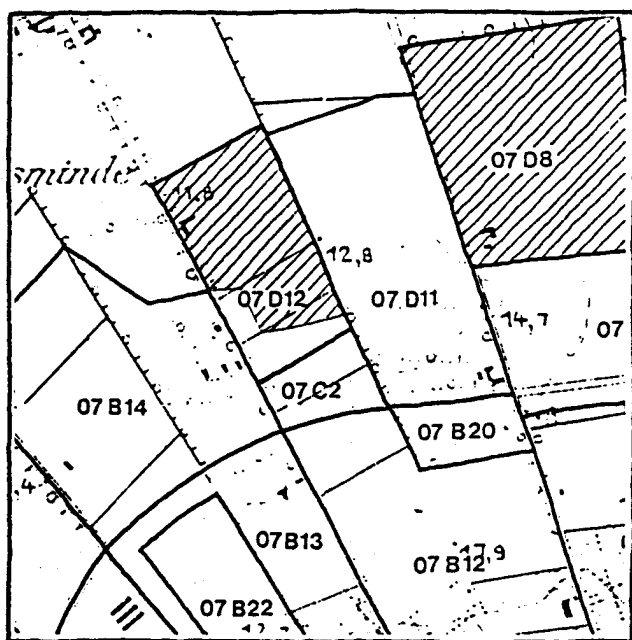
Varde byråd har den 1. oktober 1985 endeligt vedtaget en kommuneplan for perioden 1984-1992.

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse med den fastlagte hovedstruktur og de fastlagte rammebestemmelser i kommuneplanen. (Derimod kan kommunen ikke vedtage en lokalplan, som indeholder bestemmelser ud over de i kommuneplanen fastlagte. I så fald kræves udarbejdelse af et ændringsforslag (tillæg) til kommuneplanen.



### Hovedstruktur.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanens hovedstruktur.



### Rammer for lokalplanlægning.

Lokalplanen er dels i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser, dels i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende enkeltområde nr. 07. C2.

| Planlægningsdistrikt nr. 07                                                                                                                      |                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer. |                                                                                                                                                                   |
| Enkeltområde nr. 07 C2                                                                                                                           |                                                                                                                                                                   |
| Området status pr. 1.8.1963                                                                                                                      | Centerområde.                                                                                                                                                     |
| Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.8.1963                                                                                         | Byplanvedtægt nr. 7.                                                                                                                                              |
| a. Områdets fremtidige anvendelse                                                                                                                | Centerformål: Liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed og off. formål.<br>Enkelte boliger.                                                        |
| b. Bebyggelsens art                                                                                                                              | Fremstillingsvirksomhed, liberale erhverv, off. institutioner samt bebyggelse til blandet bolig og erhverv.<br>Funktionsboliger (bestyrer-, portnerboliger o.l.). |
| c. Max. bebyggelsesprocent<br>Max. grundstørrelse<br>Udstykningsstørrelse                                                                        | Max. 45 for hver enkelt parcel.                                                                                                                                   |
| d. Max. etageantal<br>Max. bygningshøjde                                                                                                         | Max. 1 etage med udnyttet tagetage.                                                                                                                               |
| e. Bebyggelsens udlægning                                                                                                                        |                                                                                                                                                                   |
| f. Min. opretningsareal<br>Min. antal parkeringspladser                                                                                          |                                                                                                                                                                   |
| g. Begrænsning og tegn                                                                                                                           |                                                                                                                                                                   |
| h. Særlige bevaringsinteresser                                                                                                                   |                                                                                                                                                                   |
| i. Andet                                                                                                                                         | Bebyggelsen tilstræbes placeret således, at genervirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.                                               |

### Lokalplaner.

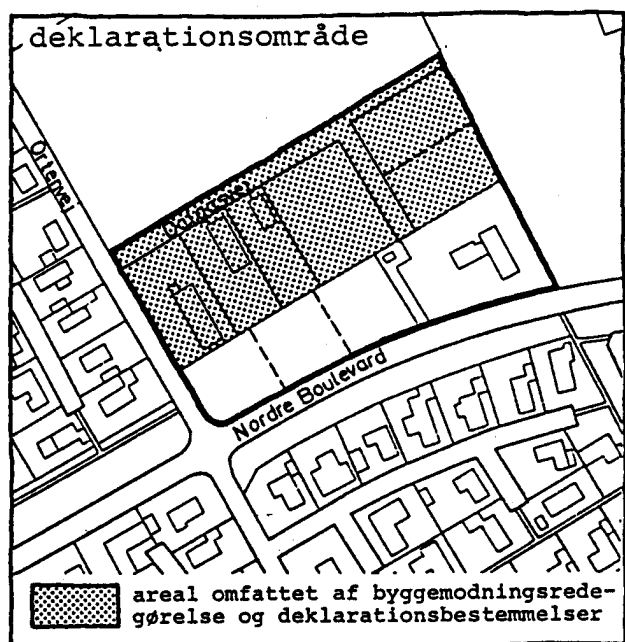
Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området omfattet af denne lokalplan.

### Byplanvedtægt.

Området er indeholdt i byplanvedtægt nr. 7, tinglyst 13. december 1973.

Byplanvedtægten udlægger det pågældende område til butiks- og institutionsområde.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves byplanvedtægt nr. 7 for så vidt angår det område, der er omfattet af denne lokalplan.



#### Deklarationsbestemmelser m.v.

For en del af området er der udarbejdet en byggemodningsredegørelse og deklarationsbestemmelser "Dalgasvej 5/77", tinglyst den 29. september 1977.

#### Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone 1).

Der vil med vedtagelsen af lokalplanen ikke ske ændringer af zonegrænsen.

#### Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er indeholdt i Varde kommunes spildevandsplan, den såkaldte § 21-plan 2).

#### Trafikplan.

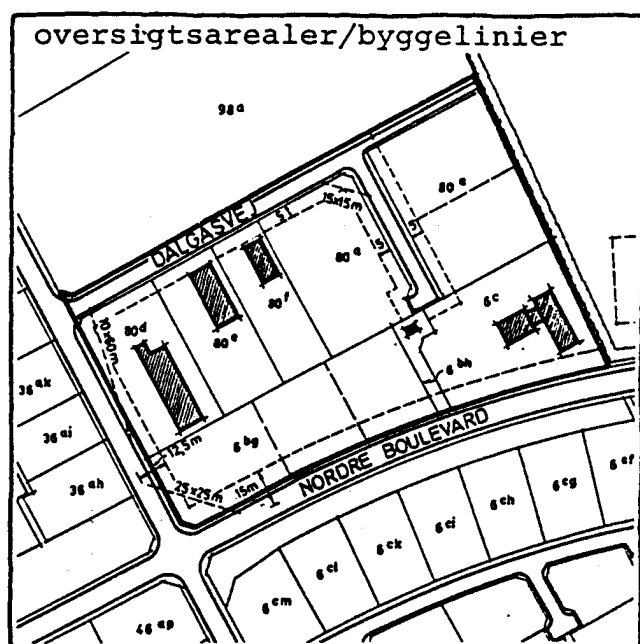
Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra de tre omkransende veje, Nordre Boulevard, Ortenvej og Dalgasvej.

Der vil med vedtagelsen af lokalplanen ikke ske ændringer af disse forhold.

---

1) Bekendtgørelse af lov om by- og landzoner af 28. december 1984.

2) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977.



### Oversigtsarealer/byggelinier.

Ved Ortenvejs tilslutning til Nordre Boulevard er der tinglyst oversigtsarealer på 25 x 25 m (jfr. dok. (i skøde) af 24. november 1962).

Ved Dalgasvejs tilslutning til Ortenvej er der tinglyst oversigtsarealer på 10 x 60 m (jfr. deklaration af 29.09.1977).

Der er desuden tinglyst et oversigtsareal på 15 x 15 m ved sammenskæringen af den nord-sydgående og den øst-vestgående del af Dalgasvej (jfr. deklaration af 29. september 1977).

Der er tinglyst de på kortet viste byggelinier (jfr. deklarationer af 29.09.1977 og 19.04.1971 og dok. (i skøde) af 24.11.1962).

### Varmeplan.

Indtil der foreligger en godkendt varmeplan for Varde kommune, er der i lokalplanen indføjet bestemmelser, der sikrer overensstemmelse med det oplæg til varmeplan, som byrådet har offentliggjort i 1984.

### Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunale vandværk.

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.

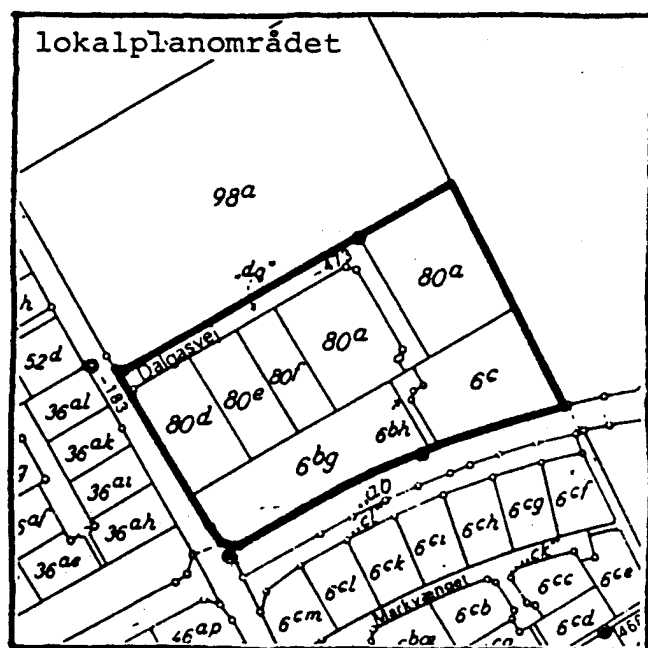
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

## VARDE KOMMUNE

## Lokalplan nr. L 648

for et område til erhvervsformål  
ved Dalgasvej i Varde by.

I henhold til kommuneplanloven  
(lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.  
juli 1985 med senere ændringer)  
fastsættes herved følgende bestem-  
melser for det i § 2 nævnte områ-  
de.



### § 1.0 Formål.

#### 1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomhed og offentlige formål samt en 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.

#### 1.2 Lokalplanen afløser den del af byplanvedtægt nr. 7, som ligger inden for lokalplanområdet.

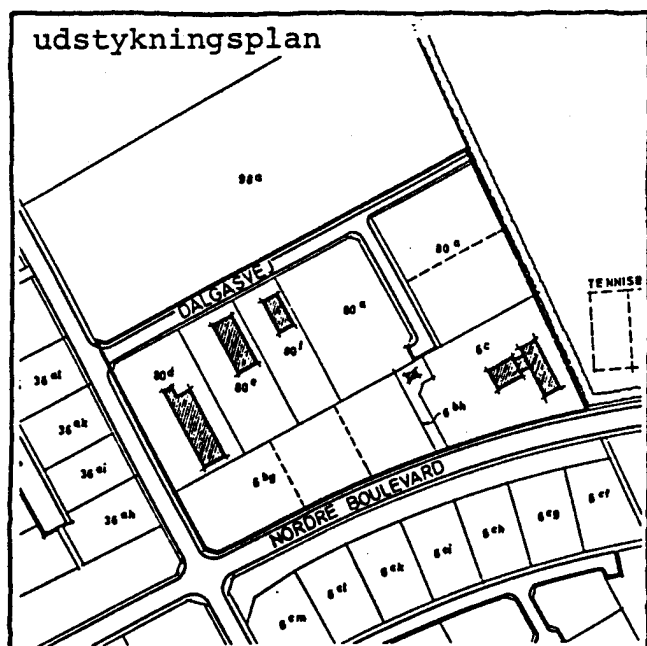
### § 2.0 Område og zonestatus.

#### 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortet (jfr. kortlag nr. I), og omfatter matr. nre. 6bh, 6bg, 6c, 80a, 80d, 80e, 80f Varde markjorder og et umatrikeret vejareal, samt alle parceller inden for lokalplanens afgrænsning, der efter den 12. juni 1986 udstykkes fra nævnte ejendomme.

#### 2.2 Det af lokalplanen omfattede området er beliggende i byzone.

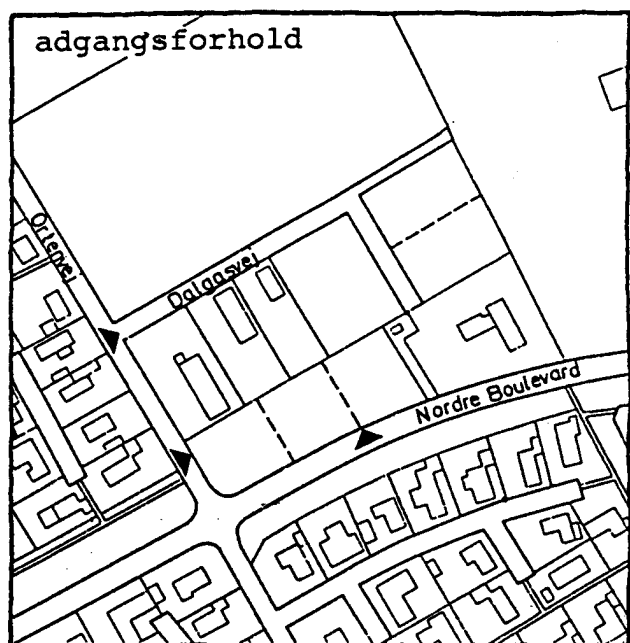
### § 3.0 Områdets anvendelse.

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomhed og offentlige formål, samt en enkelt bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.
- 3.2 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.
- 3.3 Inden for lokalplanens område må der ikke placeres nogen form for dagligvarebutikker.



## § 4.0 Udstykninger.

- 4.1 Udstykning må i princippet kun foretages i overensstemmelse med den viste retningsgivende udstykningsplan (jfr. kortbilag nr. II).
- 4.2 Grunde må normalt ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m<sup>2</sup>



#### § 5.0 Vej-, og parkeringsforhold.

- 5.1 Området vejbetjenes fra Nordre Boulevard, Ortenvej og Dalgasvej som vist på kortet, idet der fra Nordre Boulevard kun kan etableres én overkørsel fælles for to parceller.
- 5.2 Der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsareal (bruttoetageareal).
- 5.3 Der indrettes mindst 2 parkeringspladser for hver beboelse.

#### § 6.0 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45.
- 6.2 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.
- 6.3 Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

§ 7.0 BEBYGGELSENS YDRE-FREMTRÆ-  
DEN.

- 7.1 Bebyggelsens ydre udformning m.v. på parcellerne langs Nordre Boulevard skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.
- 7.2 Ydervægge skal udføres som blank mur af teglsten, dog vil der efter byrådets nærmere godkendelse kunne indgå mindre elementer af træ eller lignende heri.
- 7.3 På parcellerne langs Nordre Boulevard skal tage tækkes med tegl eller betontagsten.
- 7.4 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.
- 7.5 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke inden for lokalplanens område anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.6 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8.0 Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et tiltalende udseende, dog skal det på parcellerne langs Nordre Boulevard ske efter en af byrådet godkendt plan.

§ 9.0 Forudsætninger for ibrugtag-  
gen af ny bebyggelse.

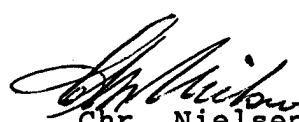
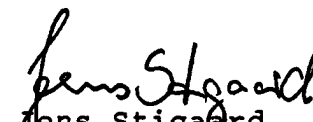
- 9.1 Samtlige nye boliger i om-  
rådet skal tilsluttes  
fjernvarmeforsyningen fra  
Varde kommunale værker.  
Ny bebyggelse må ikke tages  
i brug, før denne tilslut-  
ning har fundet sted.

§ 10.0 Ophævelse af byplanvedtægt.

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

§ 11.0 Vedtagelsespåtegning.

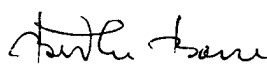
- 11.1 Således vedtaget af Varde  
byråd, den 1. juli 1986

   
Chr. Nielsen / Jens Stigaard  
borgmester kommunaldir.

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om  
kommuneplanlægning vedtages foran-  
stående lokalplan endeligt og begæ-  
res samtidig tinglyst på de berørte  
ejendomme, jfr. lokalplanens § 2.

Miljø- og planudvalget på Varde  
byråds vegne, den 18. september  
1986, jfr. byrådets beslutning  
af 2. november 1982.

P.u.v.

   
Birthe Borre / Holger Pedersen

Nærværende lokalplan nr. L 648 begæres tinglyst på matr. nr. 6c, 6bg, 6bh,  
8oa, 8od, 8oe og 8of Varde Markjorder.

Varde, den 6. oktober 1986.

*Niels Kr. Nielsen*

Niels Kr. Nielsen  
Landinspektør.

*Landinspektør*

INDFØRT I DAGBOGEN  
FOR RETTEN I VARDE

07.10.86 25851

LYST

AKT. AA 646.

*Varde 9 6c u.f.*

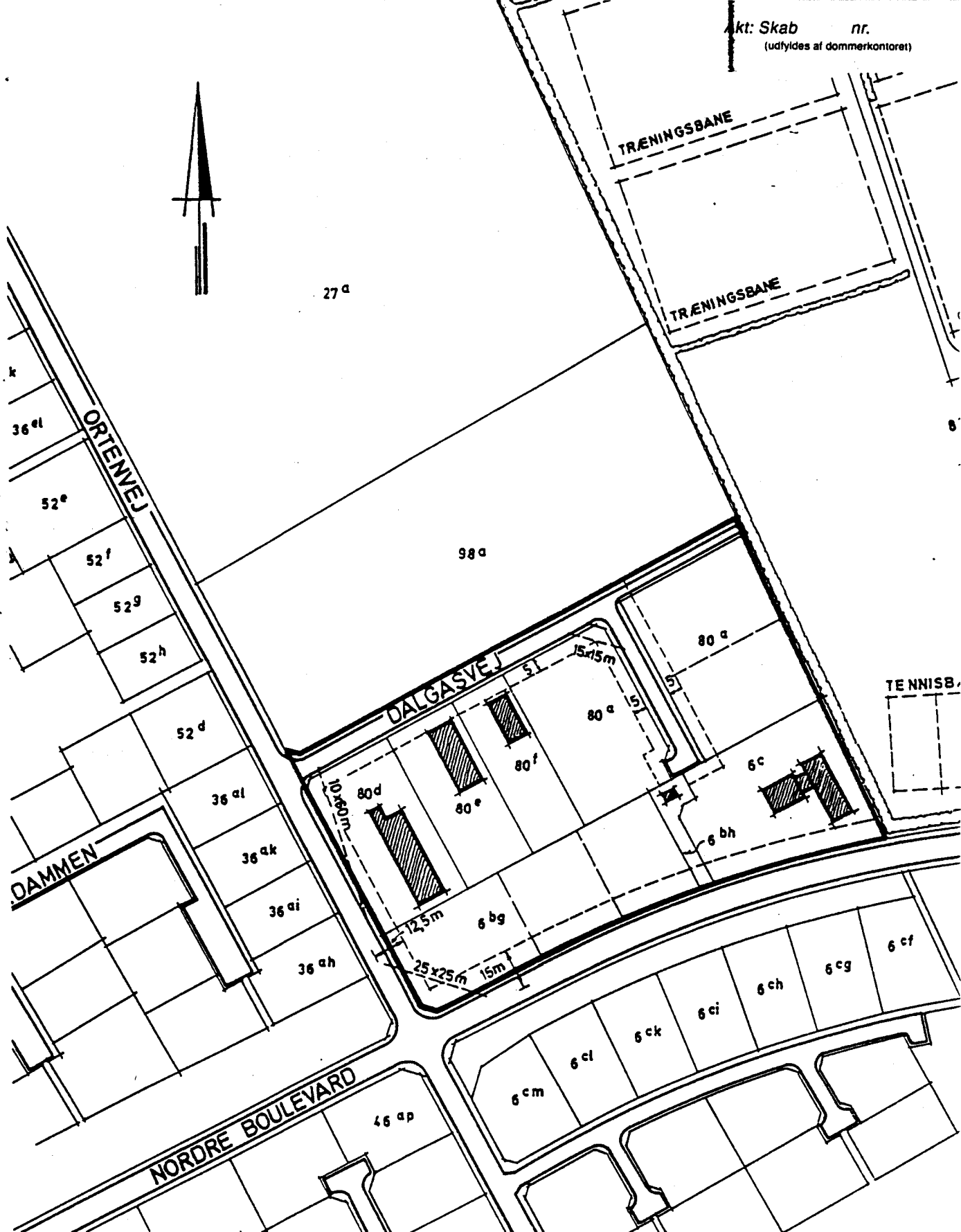
*Grethe Jensen*

Grethe Jensen  
kt.fm.

**MATR. NR. 6<sup>c</sup> M.FL. VARDE MARKJORDER**

## LOKALPLANENS AFGRÆNSNING





## KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L 648

MATR. NR. 6<sup>c</sup> M. FL. VARDE MARKJORDER

●●●●●●●● BYZONEGRÆNSE

—— LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 22.05.86 REV.

MÅL 1:2000

FBK/IMB

TEGN. NR. 8727

TEKNISK FORVALTNING, PLANLÆGNINGSADF. - VARDE

TLF. (05) 22 07 88

Anmelder:  
Varde Kommune  
De Tekniske afdelinger  
Bytoften 2  
6800 Varde.

I henhold til lokalplan 07.D12.01, ophæves lokalplan L 648 på matr. nr. 80g  
Varde Markjorder



Varde Byråd, den 3. oktober 2006

  
Kaj Nielsen  
Borgmester

  
Sten Lund  
Kst. kommunaldirektør

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 2

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

T 212

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 80 G, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Varde Kommune

Lyst første gang den: 07.10.1986 under nr. 25851

Senest ændret den : 16.10.2006 under nr. 29916

Aflyst af Tingbogen den 16.10.2006 på matr. nr. 80 G Varde  
Markjorder.

Retten i Varde den 19.10.2006



Kirsten Kølbæk