



Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 657

**for et område til erhvervsformål
ved Vestre Landevej i Varde by**



L 657

INDHOLD

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
D 051396

29 NOV. 1988

0000500.00
077446 SM

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 657 FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL VED VESTRE LANDEVEJ I VARDE BY.

Det anvendte kortmateriale er trykt med Geodætisk Instituts tilladelse (A83)

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDLEDNING	3
2.	BESKRIVELSE	
2.01	Baggrund	5
2.02	Formål	5
2.03	Områdets beliggenhed	5
2.04	Området i dag	5
2.05	Fremtidige forhold	5
3.	REDEGØRELSE	
3.01	Lokalplanens forhold til regionplanen	7
3.02	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
3.03	Kommuneplantillæg nr. 11	7
3.04	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	8
3.05	Lokalplanens retsvirkninger	10
4.	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1.	Lokalplanens formål	13
§ 2.	Områdets afgrænsning	13
§ 3.	Områdets anvendelse	13
§ 4.	Vej- og parkeringsforhold	14
§ 5.	Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7.	Ubebyggede arealer	17
§ 8.	Delvis ophævelse af byplanvedtægt	18
	Vedtagelsespåtegning	18
5.	KORTBILAG	
	Kortbilag nr. 1	
	Kortbilag nr. 2.	

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 8 uger fra offentliggørelsen.

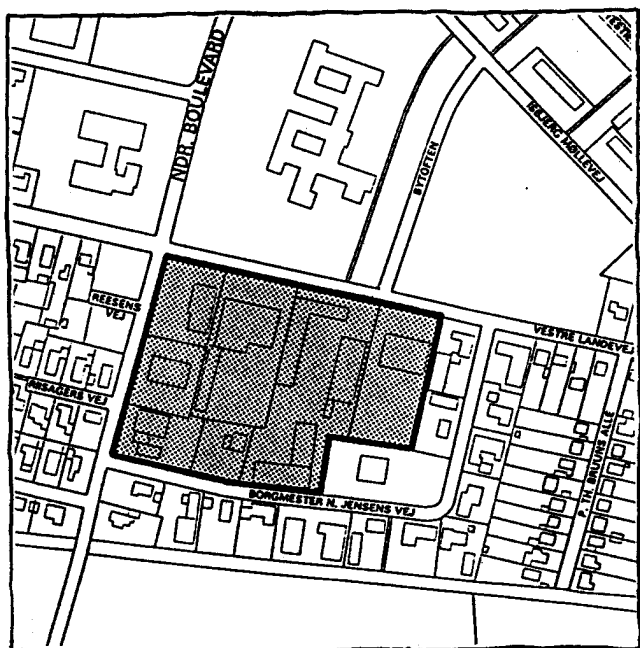
Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

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.

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

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.

BAGGRUNDFORMÅLOMRÅDETS BELIGGENHEDOMRÅDET I DAGFREMTIDIGE FORHOLD2.01

Med baggrund i den gradvise karakterændring af en del af det eksisterende erhvervsområde ved Vestre Landevej, ønsker byrådet at fastlægge retningslinier for den fremtidige anvendelse.

2.02

Lokalplanen har til formål at fastlægge området udelukkende til erhvervsformål, samt at åbne mulighed for en yderligere bebyggelse.

2.03

Lokalplanen omfatter ca. 3,0 ha af eksisterende erhvervsområde beliggende syd for Vestre Landevej som vist på hosstående kort.

2.04

I dag anvendes området til erhverv såsom service- og lagervirksomhed.

2.05

Området fastlægges udelukkende til erhvervsformål med karakter af lager, værksteds-, service- og forretningsvirksomhed.

LOKALPLANENS FORHOLDTIL REGIONPLANENLOKALPLANENS FORHOLDTIL KOMMUNEPLANEN3.01

I regionplan 1985-96 for Ribe amts-kommune, er der bl.a. fastlagt en række generelle bestemmelser for Varde Kommune. Det foreliggende forslag til lokalplan er i overensstemmelse med bestemmelserne i regionplanen.

3.02

Varde byråd har den 1. oktober 1985 endelig vedtaget en kommuneplan for perioden 1984-1992. I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse i kommuneplanen. Derimod kan kommunen ikke vedtage en lokalplan, som indeholder bestemmelser udover de i kommuneplanen fastlagte. I såfald kræves udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11**BILAG 2 TIL TILLÆG NR. 11****Planlægningsdistrikt nr. 07**

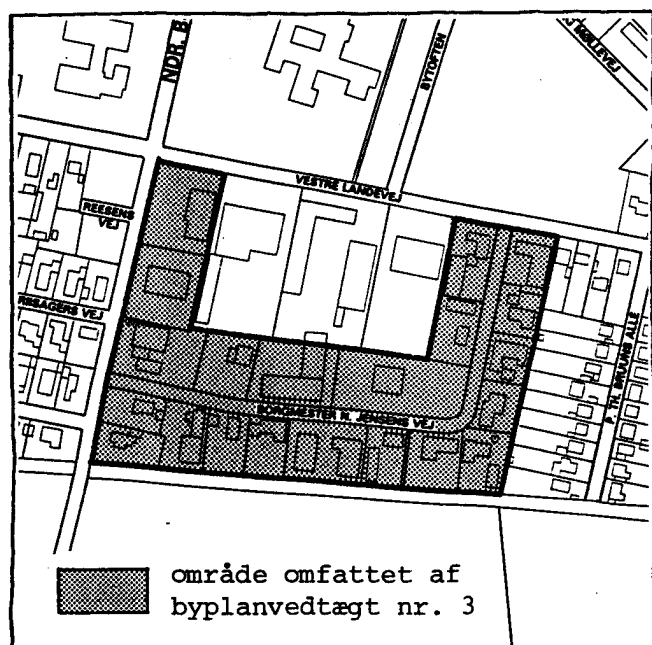
Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-l) som de generelle rammer.

Enkeltområde nr. 07E7

Området status pr. 1.9.1983	Erhvervsområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.9.1983	For en del af området, byplanvedtægt nr. 3.
a. Områdets fremtidige anvendelse	Ehvervsformål: Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Enkelte boliger.
b. Bebyggelsens art	Industri- og værkstedsbebyggelse. Funktionsboliger (bestyrer-, portnerboliger o.l.)
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 45% af den enkelte grund må bebygges. Max. 3 m ² pr. m ² grundareal for den enkelte ejendom.
d. Max. etageareal Max. bygningshøjde	I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 8,5 m.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g. Bepantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	Der må ikke placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne. Der må ikke placeres dagligvarebutikker i området.

3.03

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området. På denne baggrund har byrådet besluttet at udarbejde tillæg nr. 11 til kommuneplanen, hvorfor lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af Ribe amtsråds godkendelse af kommuneplantillæg nr. 11. I kommuneplantillægget udlægges lokalplanområdet som enkeltområde 07E7 med hosstående rammebestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL**DEN ØVRIGE PLANLÆGNING****3.04**

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

Byplanvedtægter.

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 3 med undtagelse af matr.nre. 65 h og 65 g alle Varde markjorder.

Zonestatus.

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan (1). Spildevand ledes til mekanisk biologisk rensningsanlæg beliggende i Varde kær, der er dimensioneret til at kunne modtage spildevand fra lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunale værker.

Varmeplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde kommunale værker. Procesindustri tillades naturgasforsynet.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes som hidtil fra Vestre Landevej, Ndr. Boulevard og Borgmester Niels Jensens Vej.

Støjforhold

I regionplanen for Ribe amt er angivet støjgrænseværdier for støjområde ved industri- og håndværksarealer.

Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige støjniveau målt eller beregnet som ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB (A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

Tilgrænsende område	dag kl. 07-18	aften kl. 18-22, søn- og helligdage kl. 07-18 samt lørdag kl. 14-18	nat kl. 22-07
1. Erhvervsområder	70	70	70
2. Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
3. Området for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder	40	35	35

(1) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977 med senere tillæg.

RETSVIRKNINGER3.05

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 i henhold til kommuneplanlovens § 47 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 § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

VARDE KOMMUNE

Lokalplan nr. L 657 for et område til erhvervsformål ved Vestre Landevej i Varde by.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanen skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING2.01

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre. 39 a, 39 n, 39 o, 65 g, 65 h og 65 m Varde markjorder samt alle parceller, der efter den 22. juni 1988 udstykkes fra nævnte ejendomme.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE3.01

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed.

3.02

Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturlig finder plads i området. Der må dog ikke placeres dagligvarebutikker i området.

3.03

Der må indenfor området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj,

støv, røg, lugt eller rystelser.

For så vidt angår støj skal nedennævnte grænseværdier i forhold til boligområder overholdes.

Område	Dag kl. 07 - 18	Aften kl. 18 - 22 samt søn- & hel- ligdage 07 - 18 lørdage 14 - 18	Nat kl. 22 - 07
Etagebolig- områder	50	45	40
Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35

Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige støjniveau målt eller beregnet som ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB (A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

§ 4. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

4.01

Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte jfr. vedhæftede kortbilag nr. 2: (1).

- (1) I henhold til vejlovgivningen er der langs Vestre Landevej pålagt byggelinie på 17,5 m fra vejmidte.

I henhold til deklaration af 30. oktober 1964, tinglyst på matr. nr. 65 g Varde markjorder vedr. byggeliniearealet langs Vestre Landevej, skal de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser for oversigtsarealer respekteres, således at der ikke på dette areal varigt eller midlertidigt må anbringes genstande eller forefindes bevoksning der rager mere end 1 meter op over landevejens midte.

Ved deklaration af 2. maj 1962 er der på matr. nre. 39 n, 65h og 65 g Varde markjorder tinglyst forpligtigelse ang. fri oversigt.

Nordre Boulevard: 15,0 m

Borgmester Niels Jensens Vej: 10,0 m

4.02

Ved Borgmester Niels Jensens Vej's tilslutning til Nordre Boulevard pålægges oversigtsareal på 15 x 85 m som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Ved Nordre Boulevards tilslutning til Vestre Landevej pålægges oversigtsareal på 25 x 100 m som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Ovennævnte afstande måles langs de pågældende vejes kørebanekanter fra disses skærringspunkt.

4.03

De pågældende ejere er pligtige til at drage omsorg for, at der på ovennævnte oversigtsarealer hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier.

4.04

Hjørnegrunde skal have brudt hjørne med mindst 5 m bredde og med lige store vinkler mod vejlinierne.

4.05

Der skal sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer til bebyggelsen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler, dog mindst svarende til en bilplads pr. 50 m² erhvervsareal.

§ 5. BEBYGGESENS OMFANG OG PLACERING5.01

Det bebyggede areal må ikke overstige 45% af grundarealet for den enkelte grund.

5.02

Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal (1).

5.03

Intet punkt af en bygnings ydrevæg eller tagflade må være hævet mere en 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i byggelovgivningen.

Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres med større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

- (1) Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN6.01

Alle frie sider på bygninger skal udføres som facade.

6.02

Til udvendig bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER7.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et tiltalende udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes. Finder byrådet at sådanne arealer henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig tilstand, kan der stilles krav om foranstaltninger, som efter byrådets skøn bringer dette til ophør.

7.02

Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

7.03

Udendørs oplagring af affald må ikke finde sted.

7.04

Levende hegn mod vej skal plantes mindst 40 cm indenfor vejskel.

§ 8. DELVIS OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.8.01

De i byplanvedtægt nr. 3 for et område syd for Vestre Landevej gældende bestemmelser ophæves for så vidt angår matr. nre. 39 n, 39 a, 39 o, 65 m og 65 g alle Varde markjorder.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde byråd
den 5. juli 1988

p. b. v.

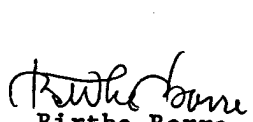

Chr. Nielsen
borgmester


Arne Bay
kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommunep lanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres samtidig tinglyst på matr. nre. 39_a, 39_n, 39_o, 65_g, 65_h og 65_m Varde markjorder.

Miljø- og planudvalget på Varde byråds vegne, den 1. november 1988, jfr. byrådets beslutning af 2. november 1982.

P. u. v.


Birthe Borre / Holger Pedersen



Landingspladsfygd

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

29.11.88 19668

LYST Varde I-39a m.fl.

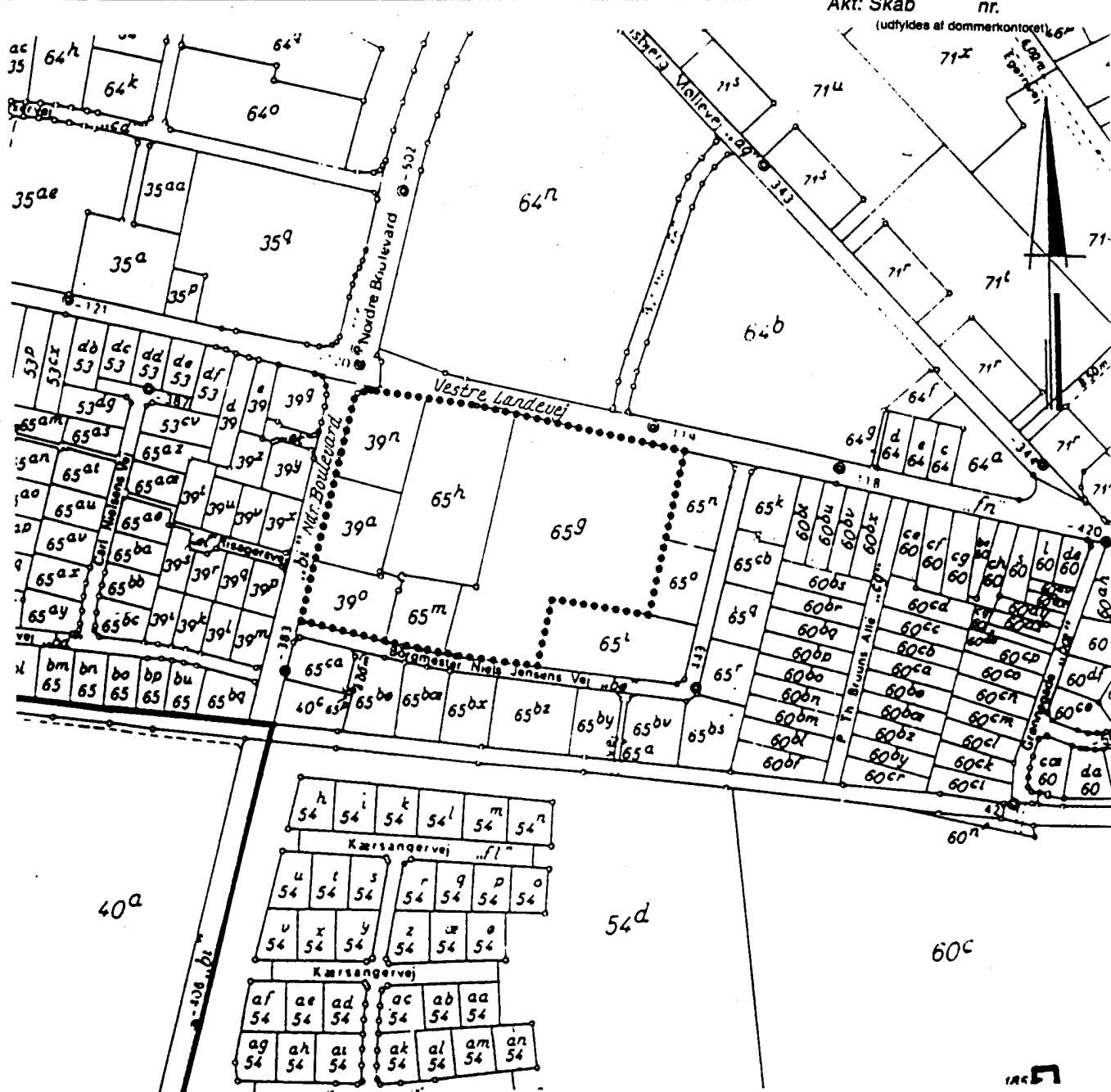
AKT. I-331.

Kopi af kort på akt.

Grethe Jensen

Grethe Jensen

kfm.



KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

LOKALPLAN NR. L 657

MATR. NR. 39^a M.FL. VARDE MARKJORDER

———— BYZONEGRÆNSE

..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 16.06.88 REV.

MÅL 1:4000

JM/IMB

TEGN. NR. 908

TEKNISK FORVALTNING - PLANLÆGNINGSADF. - VARDE

TLF. 05 22 07 8

Del af

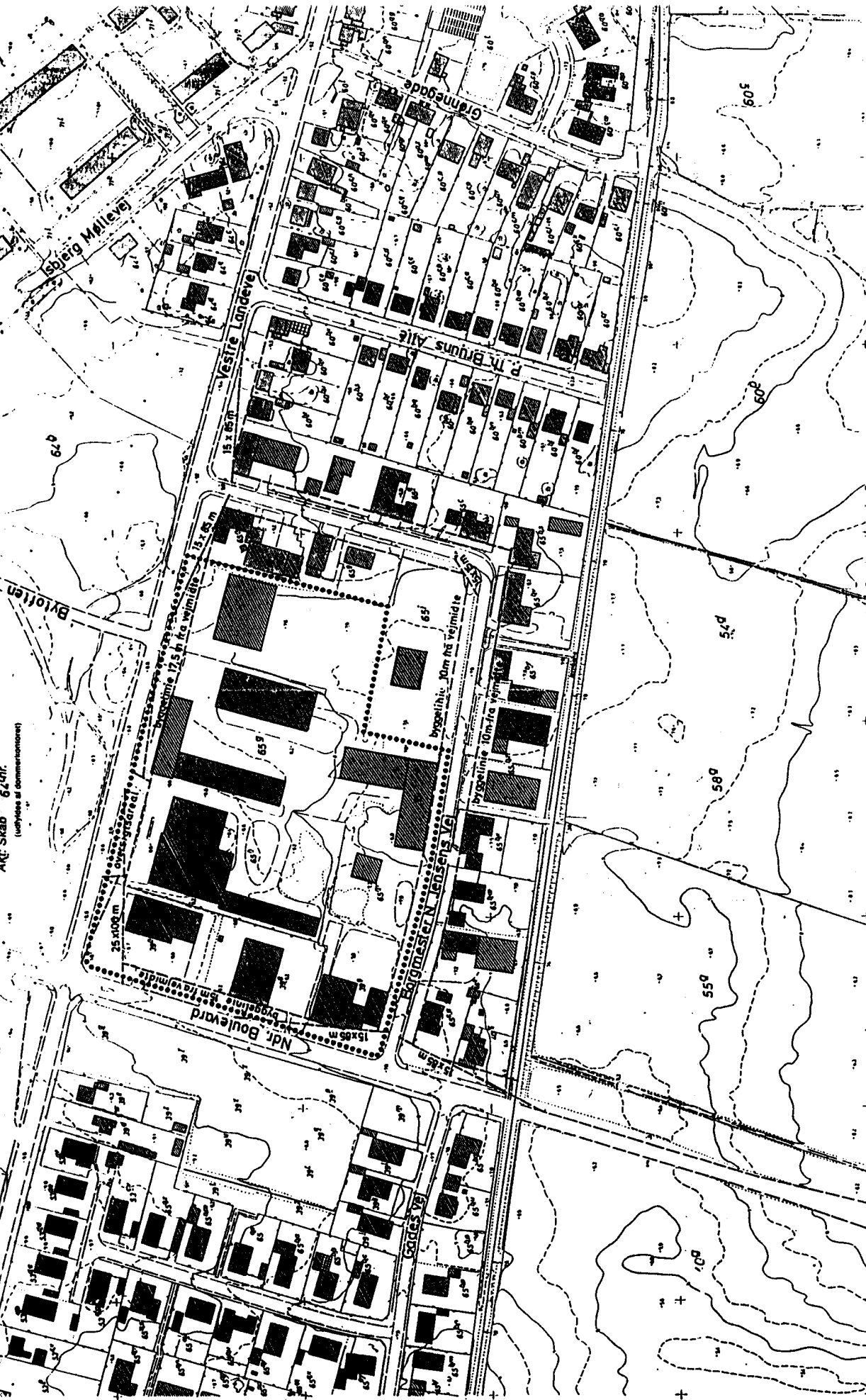
VARDE MARKJORDER

Varde kommune.

Udfærdiget i nov. 1988 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. L 657.

Karl S. Nielsen
Landinspektør.

j.nr. 7413-8/87



KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN · NR. L 657

MATR. NR. 39^a M.F.L. VARDE MARKJØRDER

..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 16.06.88 REV.

MÁL 1:2000 JM/IMB

TEGN. NR. 908

TEKNISK FORVALTNING - PLANLÆGNINGSADF. - VARDE

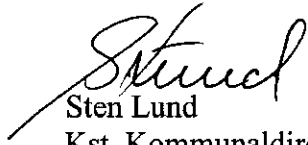
TLF. 05 22 07 8

Anmelder:
Varde Kommune
Plan- og Teknikafdelingen
Bytoften 2
6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

I henhold til lokalplan 07.C5.01, § 11 aflyses lokalplan L 657, lyst den 29.11.1988, på matr. nr. 65 h, Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 31. januar 2006


Dorte Schori
Viceborgmester


Sten Lund
Kst. Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 21

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

~~T 643~~

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 65 H, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Vestre Landevej ApS

Lyst første gang den: 29.11.1988 under nr. 19668

Senest ændret den : 10.02.2006 under nr. 5949

2-331

Aflyst af Tingbogen den 10.02.2006

på matr. nr. 65 H Varde Markjorder

Retten i Varde den 13.02.2006



Ruth Olesen