



Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 659

**for et område afgrænset af
Vestbanevej, Nørrevold, Vester-
port og Svinget i Varde by**



L 659

INDHOLD

Anmelder:

side

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


Retten i Varde
STEMPELMÆRKE
RETTE N I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPUNG AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
D 260129

- 2 DEC. 1988

0000500.00
007653 81

REDEGØRELSE

Indledning	3
Formål	5
Beskrivelse af området ...	5
Forholdet til anden plan- lægning	5
Lokalplanens retsvirknin- ger	9

LOKALPLAN

§ 1.0 Formål	13
§ 2.0 Område og zonestatus	13
§ 3.0 Områdets anvendelse.	13
§ 4.0 Vejforhold	14
§ 5.0 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7.0 Ubebyggede arealer..	15
§ 8.0 Vedtagelsespåtegn...	15

Redaktionelle bemærkninger.

Lokalplanen er udarbejdet af Varde kommunes tekniske forvaltning, planlægningsafdelingen.

Det anvendte kortmateriale er reproduceret på baggrund af tilladelse fra Geodæisk Institut (A 86).

Lokalplankort

Bilag I, kort i mål 1:4000	
Bilag II, kort i mål 1:1000	

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 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.

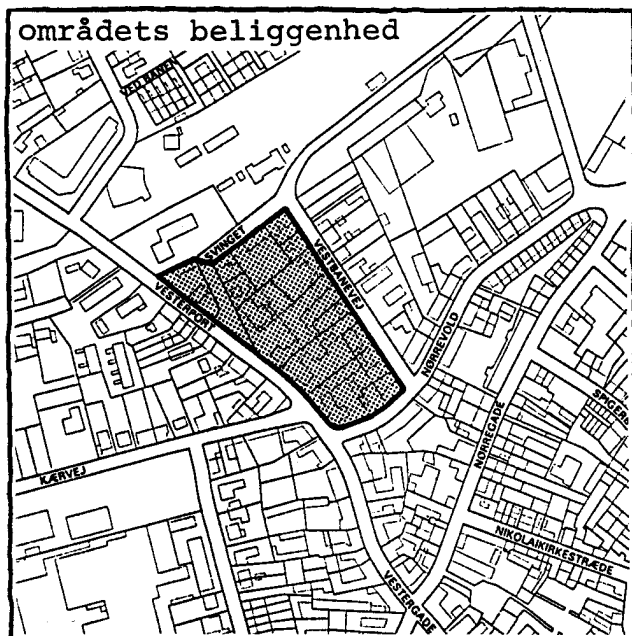
Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærk-

ninger 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.



Formål.

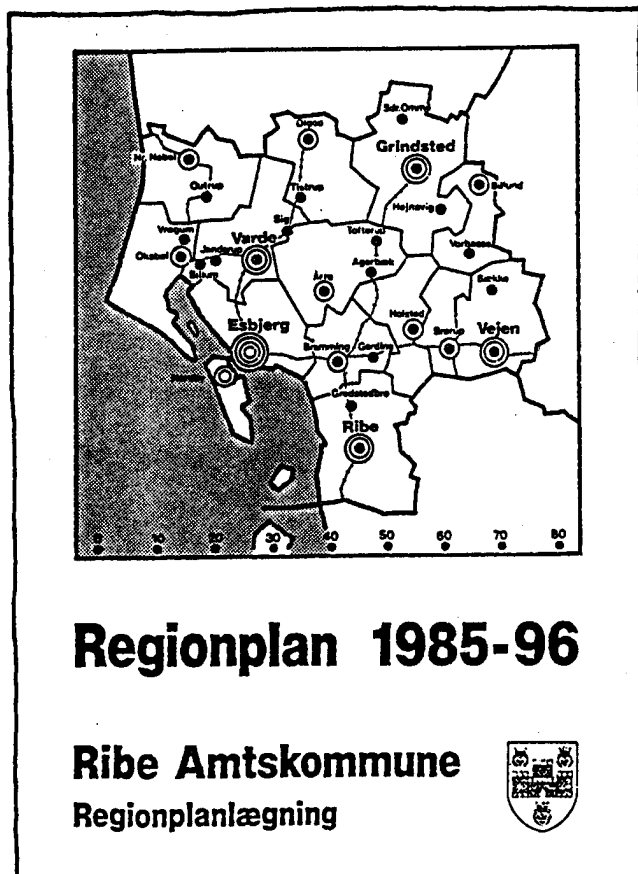
Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser med hensyn til regulering af den fysiske udstrækning for handel med dagligvarer indenfor området.

Beskrivelse af området.

Området er beliggende i den nordvestlige del af Varde by og afgrænset af Vesterport, Svinget, Vestbanevej og Nørrevold.

Bebyggelsen består i dag af en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Området vejbetjenes fra de tilgrænsende veje.



Forholdet til anden planlægning.

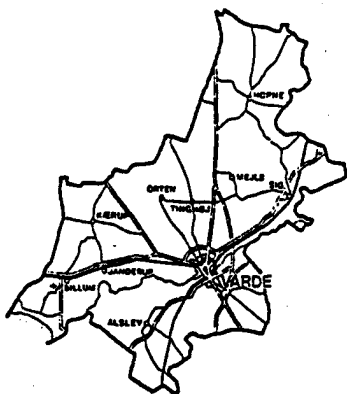
Regionplanen.

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

Lokalplanforslaget 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 i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende enkeltområde, nr. 07 C1.

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 C1

Områdets status pr. 1.8.1983	Centerområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.8.1983	Ingen.
a. Områdets fremtidige anvendelse	Centerformål: butikker, liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder. Boligformål og offentlige formål.
b. Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse, evt. med fremstillingsvirksomhed, liberale erhverv, off. institutioner, boligbebyggelse samt bebyggelse til blandet bolig og erhverv.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 65 for området som helhed.
d. Max. etageantal Max. bygningshøjde	Max. 3 etager
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g. Begrænsning og hegns	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	Bebyggelsen tilstræbes placeret således, at genvirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

Undersøgelse af detailhandelen.

I 1986 blev der gennemført en undersøgelse af detailhandelen i Varde kommune. 1)

Undersøgelsen resulterede i at byrådet traf den beslutning, at der skulle fastlægges et maksimalt dagligvareareal indenfor den enkelte karrè og/eller for den enkelte ejendom.

1) Rapport vedr. undersøgelse af detailhandelen i Varde kommune 1986.

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 Vesterport, Svinget, Vestbanevej og Nørrevold.

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

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunale vandværk.

- 1) Bekendtgørelse af lov om by- og landzoner af 28. dec. 1984.
- 2) 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. oven-

VARDE KOMMUNE

Lokalplan nr. L 659

for et område afgrænset af Vestbanevej,
Nørrevold, Vesterport og Svinget.

I henhold til kommuneplanloven (lovbe-
kendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985
med senere ændringer) fastsættes hermed
følgende bestemmelser for det i § 2
nævnte område.

- 3.2 Der kan inden for lokalplanområdet etableres max. 350 m² salgsareal for dagligvarebutikker. Om- og tilbygning kan tillades i mindre omfang efter byrådets dispensation i hvert enkelt tilfælde.

Salgsarealet i relation til de omhandlede bestemmelser defineres således:

Salgsarealet er den del af butikksarealet der ikke anvendes til lager, tilvirknings- og personalerum samt administration.

Det er en forudsætning, at ovenanførte undtagne arealer er fysisk adskilte fra det øvrige butikksareal ved faste bygningsdele. Ved beregning af salgsarealet for forretninger med dagligvarer tages ikke hensyn til, om der i varesortimentet indgår udvalgsvarer.

§ 4. Vejforhold.

- 4.1 Området vejbetjenes som hidtil fra henholdsvis Svinget, Vestbanevej, Nørrevold og Vesterport.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.1. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 60.
- 5.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 5.3. Facadebebyggelsen langs Vester-

port og Svinget fastlægges som sluttet eller overvejende sluttet bebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 6.1 Ved om- og tilbygning samt ved opførelse af ny bebyggelse skal facadeudformningen godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 7. Ubebyggede arealer.

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

§ 8. Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Varde byråd,
den 5. juli 1988

P.b.v.


Chr. Nielsen
borgmester


Arne Bay
kommunaldir.

Efter forslaget vedtagelse i byrådet har dette været offentliggjort i overensstemmelse med kommuneplanlovens bestemmelser.

Foranlediget af en indsigelse fra ejeren af en ejendom indenfor lokalplanens område har byrådet vedtaget følgende ændring til lokalplan:

§ 5 stk. 5.1 udgår og erstattes af følgende:

"Bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 65".

Endvidere er der modtaget indsigelse fra Ribe Amtsråd med baggrund i, at der i lokalplanforslaget ikke er indarbejdet bestemmelse vedr. støjbeskyttelse.

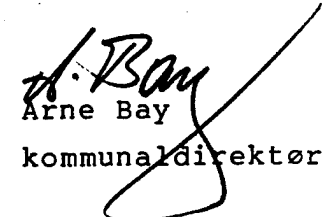
Byrådet har derfor besluttet at indføje følgende bestemmelse i lokalplanen:

"Ny bebyggelse indenfor området må ikke tages i brug før der foreligger dokumentation for, at der i bebyggelsens udformning er truffet foranstaltninger, således at det i henhold til regionplan 1985-96 fastsatte støjniveau er overholdt jfr. vedhæftede bilag nr. 3".

I henhold til §§ 27 og 30 i lov

om kommuneplanlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt
og begæres tinglyst på matr.nr.
26i, 26k, 26m, 26s, 26ab, 26ac,
26ad, 26ah, 26ai, 26ag, 26ar, ✓
26as, 26az, 26bn, 26bq og 170 p
Varde markjorder.

Varde byråd, den 1. november 1988.

 
Chr. Nielsen / Arne Bay
borgmester kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

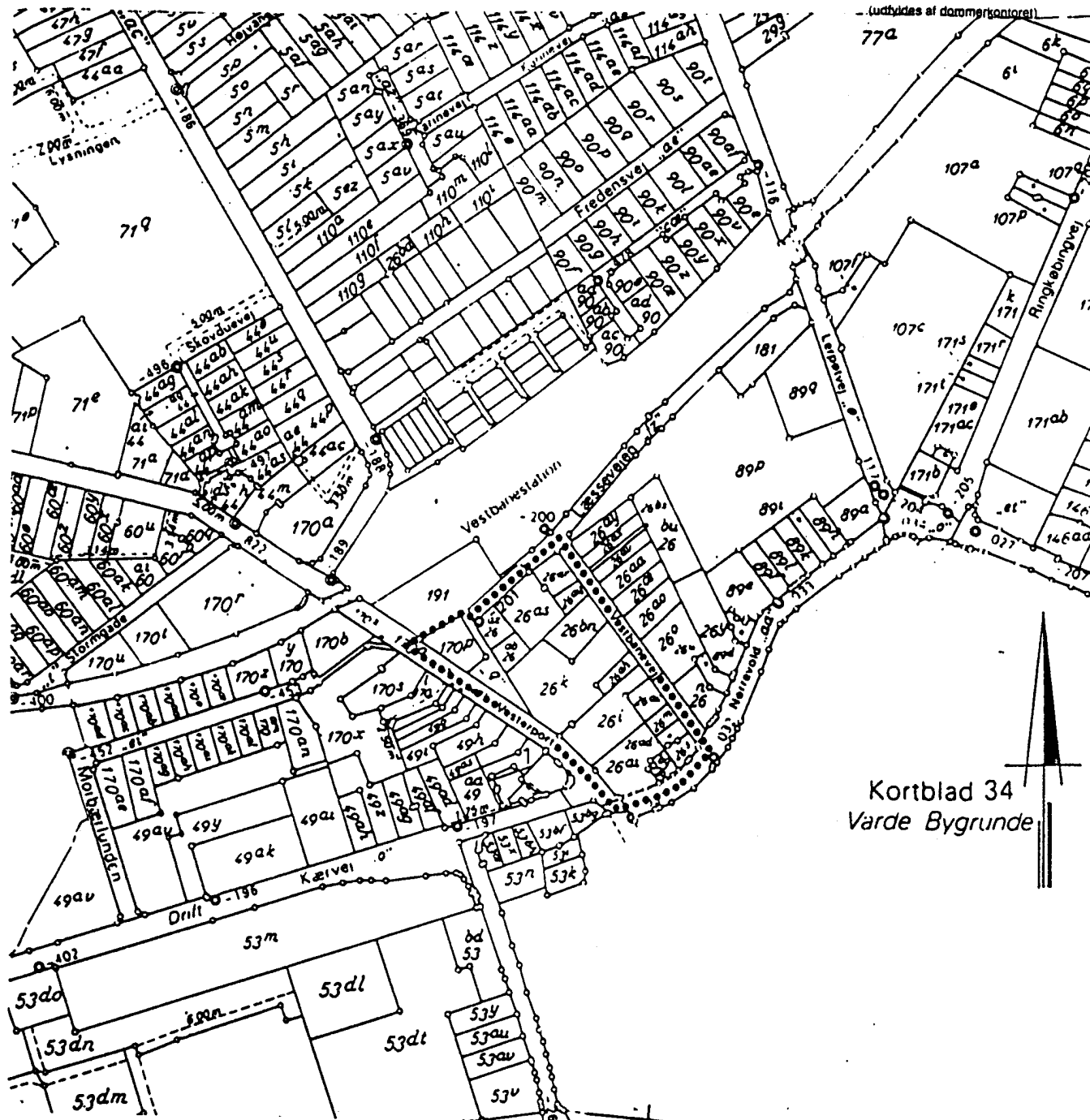
02.12.88 19916

LYST Varde 9 26 i m.fl. r.
AKT. L 659.

Genparten af vedrøret
kort reulagt på akt

s. Nielsen.

Anne Nielsen
o.ass.



KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

LOKALPLAN NR. L 659

MATR. NR. 26ⁱ m.fl. VARDE MARKJORDER

..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 05.07.88 REV.

MÅL 1:4000

FJ/IMB TEGN.NR. 9094

TEKNISK FORVALTNING-PLANLÆGNINGSADF.-VARDE

TLF. (05) 22 07 88

Del af

VARDE MARKJORDER

Varde kommune.

Udfærdiget i nov. 1988 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. L659.

Wils K. Nielsen
Landinspektør.

BILAG NR. 3

MILJØBESKYTTELSE

STØJBESKYTTELSE (§ 32)

Kilde: Regionplan 1985-96, Ribe amtskommune

Tabel 32.2. Støjgrænseværdier for støjområde ved overordnede veje. Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige døgnækvivalente støjniveau målt eller beregnet henholdsvis ved skel til bebyggelse og anden støjfølsom arealanvendelse og indendørs.

Eksisterende støjniveau i området	Grænseværdier for støjområde	Acceptabelt indendørs støjniveau i området
55 dB(A)	55 dB(A)	30 dB(A)
55-65 dB(A)	65 dB(A)	30 dB(A)
65- dB(A)	eksisterende niveau	30 dB(A)

Tabel 32.4. Støjgrænseværdier for støjområde ved industri- og håndværksarealer.

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

Tilgrænsende område	dag kl. 07-18	aften kl. 19-22, 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