



Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 660

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



L 660

INDHOLD

Anmelder:

VARDE KOMMUNE

GIJNNAR JESSEN, NIELS KR. NIELSEN

LOKALPLAN NR. L 660 FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL VED ENG-
DRAGET I VARDE BY.

STEMPELMÆRKE
RETTE I
VARDE

Det anvendte kortmateriale er trykt med Geodætisk Instituts
tilladelse (A86)

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
D 260128

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. 13.....	8
3.04	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.....	8
3.05	Lokalplanens retsvirkninger.....	11
4.	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1.	Lokalplanens formål.....	15
§ 2.	Områdets afgrænsning.....	15
§ 3.	Områdets anvendelse.....	15
§ 4.	Miljøbestemmelser.....	15
§ 5.	Vej-, parkerings- og byggelinieforhold.....	16
§ 6.	Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 7.	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 8.	Ubebyggede arealer.....	18
§ 9.	Beplantningsbælte.....	18
§ 10.	Tilladelse fra andre myndigheder.....	18
	Vedtagelsespåtegning.....	19
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.

BAGGRUND2.01

Med baggrund i en planlagt udvidelse på ca. 7.000 m² etageareal af virksomheden Danaklon A/S i erhvervsområdet ved Engdraget, har byrådet besluttet at udarbejde en lokalplan for området.

FORMÅL2.02

Lokalplanen har til formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for bebyggelse af området til erhvervsformål.

OMRÅDETS BELIGGENHEDOMRÅDET I DAG2.03

Lokalplanen omfatter ca. 100 ha af eksisterende erhvervsområde beliggende nord for Engdraget som vist på hosstående kortskitse.

2.04

I dag anvendes området til erhvervsformål.

FREMTIDIGE FORHOLD2.05

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål med karakter af produktions- og lagervirksomhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TILREGIONPLANEN

Område- betegnelse	H	I	F	B
Arealklassi- fikation og -anven- delse	Let industri og værkste- der ("hånd- værksomr.")	Industri- virksomheder uden særlige beliggen- hedskrav	Industri- virksomheder med særlige beliggen- hedskrav	Specielt miljøbelast- ende og ris- sikobetonede virksomheder
Erhverv der ikke tillad- es	"I, F og B" virksomheder bortset fra "A-virksom- heder"	"F og B" virksomheder	"B" virk- somheder	Al anden virksomhed end "B" virksomhed
Tilladte boliger	Enkelte bo- liger tillad- es	Portner- el- ler opsyns- bolig kan tillades hvis virk- somhedens forsvarlige drift kræver det	Opførelse og indretning af boliger kan ikke tillades	Opførelse og indretning af boliger kan ikke tillades
Støjgrænse	55 dB (A)	60 dB (A)	70 dB (A)	
Vejledende afstands- krav mellem forurenings- fælson arealanven- delse og a- realer til virksomheder der medfører forurenings- gener i form af støj, lugt og luftgener eller som indebærer risici	50 - 100 m	100 - 200 m	min. 500 m	min. 1000 m

LOKALPLANENS FORHOLD TILKOMMUNEPLANEN3.01

Regionplanen for Ribe amt indeholder ret-
ningslinier for de indbyrdes mindste af-
stande ved planlægningen af områder til
boligformål og erhvervsformål (hvilket
fremgår af hosstående skema). Sigtet her-
med er at undgå gener for de nærliggende
boligområder. I lokalplanen indarbejdes
der bestemmelser, der åbner mulighed for
placering af virksomheder af kategori I.

Da virksomheden ikke medfører forure-
ningsgener i form af støj, lugt og luft-
gener eller som indebærer risici, kan
der ses bort fra de vejledende afstands-
krav.

3.02

Varde byråd har den 1. oktober 1985
endelig vedtaget en kommuneplan for peri-
oden 1984-1992.

I henhold til kommuneplanloven kan kommu-
nen selv udarbejde, godkende og admini-
strere lokalplaner, såfremt disse er i
overensstemmelse med de fastlagte ramme-
bestemmelser i kommuneplanen.

Derimod kan kommunen ikke vedtage en lo-
kalplan, som indeholder bestemmelser ud
over de i kommuneplanen fastlagte. I så
fald kræves udarbejdelse af et tillæg
til kommuneplanen.

KOMMUNEPLANTILLÆG

BILAG 2 TIL TILLÆG NR. 13

Planlægningsdistrikt nr. 08

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

Enkeltområde nr. 08 E10

Områdets status pr. 1.9.1983	Erhvervsområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.9.1983	Ingen.
a. Områdets fremtidige anvendelse	Erhvervsformål.
b. Bebyggelsens art	Erhvervs- og administrationsbygninger.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 50% af den enkelte grund må bebygges. Max. 3 m ³ pr. m ² grundareal for den enkelte ejendom.
d. Max. etageareal Max. bygningshøjde	Max. 12 m.
e. Bebyggelsens udformning	
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	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. 13 til kommuneplanen, hvorfor lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af Ribe amtsråds godkendelse af kommuneplantillæg nr. 13.

I kommuneplantillægget udlægges lokalplanområdet som enkeltområde 08 E10 med hosstående rammebestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TILDEN ØVRIGE PLANLÆGNING3.04Lokalplaner.

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

Byplanvedtægter.

Området er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt.

Zonestatus.

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 sanitært 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 naturgas- eller elforsynet.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Engdraget.

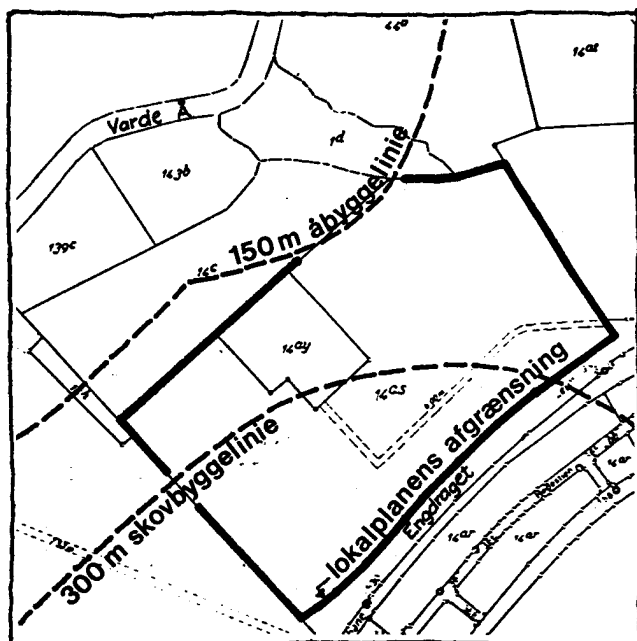
Støjforhold.

I regionplanen for Ribe amt er bl.a. angivet støjgrænseværdier for erhvervsområder.

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.



Naturfredning.

En del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinie i forhold til Varde Søndre plantage jfr. hosstående kort.

Da der inden den 1. januar 1968 var påbegyndt en væsentlig, lovlig bebyggelse inden for skovbyggelinien kan ny bebyggelse opføres uden fredningsnævnets tilladelse jfr. bekendtgørelse af lov om naturfredning § 47, stk. 2, pkt. 4.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af en 150 m beskyttelseslinie fra offentlige vandløb (Varde å), hvorfor der i henhold til lov om naturfredning § 47a ikke uden fredningsnævnets tilladelse må placeres bebyggelse inden for beskyttelseslinien.

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 privates ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

VARDE KOMMUNE

Lokalplan nr. L 660 for et område til erhvervsformål ved Engdraget i Varde by.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanen skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom produktions- og lagervirksomhed.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING2.01

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre. 14 as og 14 ay Varde markjorder samt alle parceller, der efter den 22. september 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:

Produktions- og lagervirksomhed.

3.02

Der må ikke placeres dagligvarerbutikker i området.

§ 4. MILJØBESTEMMELSER4.01

Der vil alene kunne tillades etablering og drift af erhvervsvirksomheder, som ikke i væsentlig grad ved røg, støv eller lugt vil være til gene for de tilgrænsende boligområder.

4.02

Virksomheder indenfor området skal endvidere kunne dokumentere, at de i skel til boligområder overholder miljølovens vejledende støjgrænser for boligområder, som er følgende:

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

§ 5. VEJ- OG PARKERINGS- OGBYGGELINIEFORHOLD5.01Vejforhold.

Området vejbetjenes som hidtil fra Engdraget.

Ved adgangsvejens tilslutning til Engdraget pålægges oversigtsarealer på 15 x 15 m som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

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.

Parkeringsforhold.

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. 100 m² erhvervsetageareal.

Byggelinieforhold.

Indenfor lokalplanens område pålægges der byggelinie i en afstand på 6,0 m fra vejskel langs Engdraget.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANGOG PLACERING6.01

Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet for den enkelte grund.

6.02

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

6.03

Intet punkt af en bygning må være hævet mere end 12,0 m over terræn.

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.

§ 7. BEBYGGELSENS YDREFREMTRÆDEN7.01

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

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

7.02

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

7.03

Bygninger og lignende skal gives et ordentligt udseende. Byrådet kan meddele påbud til sikring af overholdelse af bestemmelserne.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER8.01

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

§ 9. BEPLANTNINGSBÆLTE9.01

Der fastlægges et afskærmende beplantningsbælte i en udstrækning som vist på kortbilag nr. 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af mindst 3 rækker træer.

§ 10. TILLADELSE FRA ANDREMYNDIGHEDER.10.01

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

- Fredningsnævnet for Ribe amt i henhold til lov om naturfredning § 47, for så vidt angår placering af bebyggelse indenfor 150 m fra offentlige vandløb (Varde å).

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde byråd den,
27. september 1988.

P.b.v.

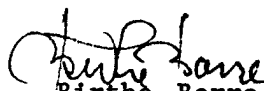

Chr. Nielsen
borgmester


A. Bay
kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres samtidig tinglyst på matr.nr. 14^{as} og 14^{ay} Varde markjorder.

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

P.u.v.


Birthe Borre


Holger Pedersen

FORBUDT I BYRÅDET
FOR AT I KØBTEN 409

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

14.12.88 20400

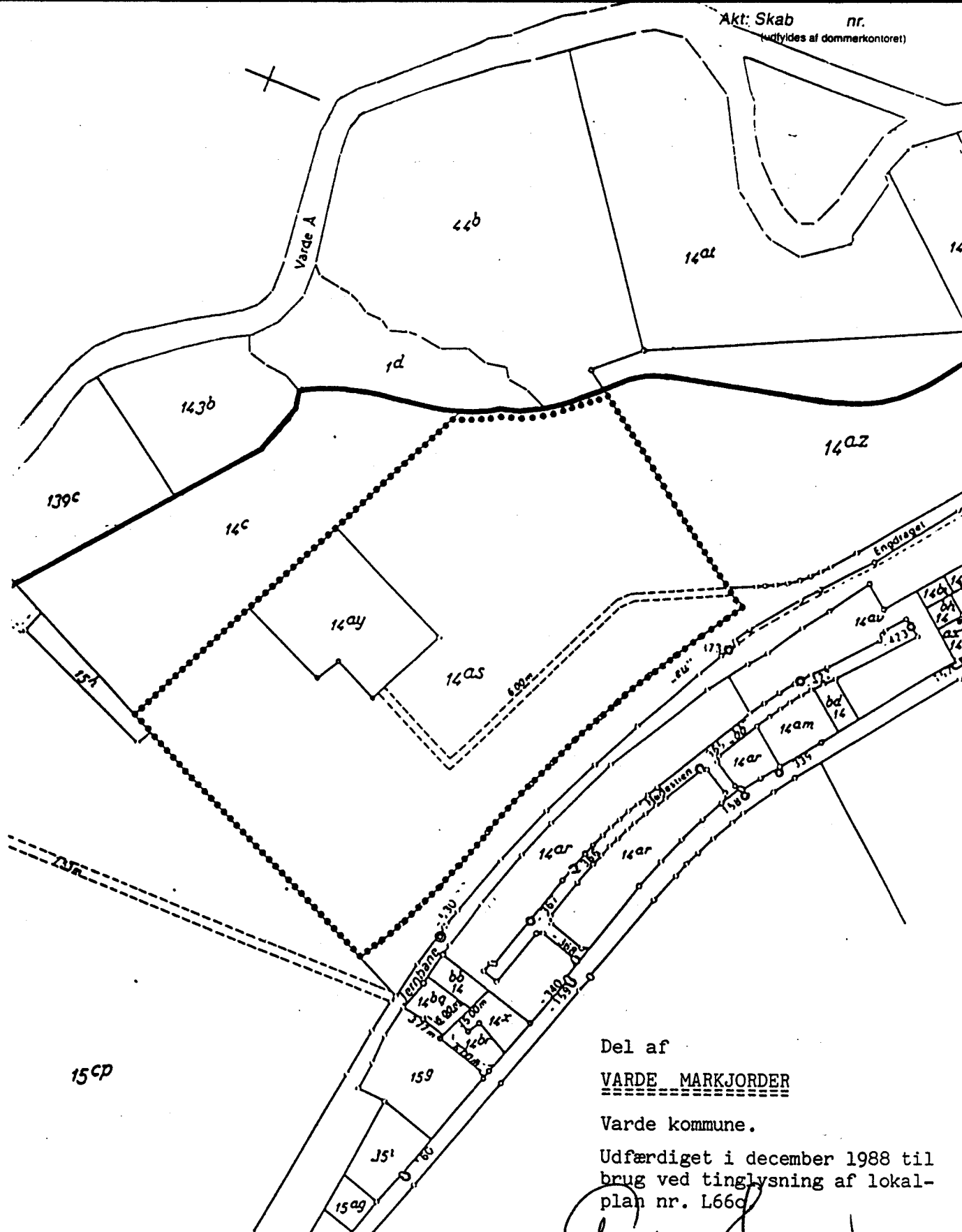
LYST Varde E-14^{as}-14^{ay}

AKT. H 409.

Side 6, 12, 14 findes ikke i
B. Mortensen nærværende. hn.

Britta Mortensen

ass.



Del af
VARDE MARKJORDER

Varde kommune.

Udfærdiget i december 1988 til
brug ved tinglysning af lokal-
plan nr. L660

[Signature]
Landinspektør
J.nr. 8583-1/88 jk

KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER

LOKALPLAN NR. L660

MATR. NR. 14^{as} OG 14^{ay} VARDE MARKJORDER

— BYZONEGRÆNSE
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 16.09.88 REV.

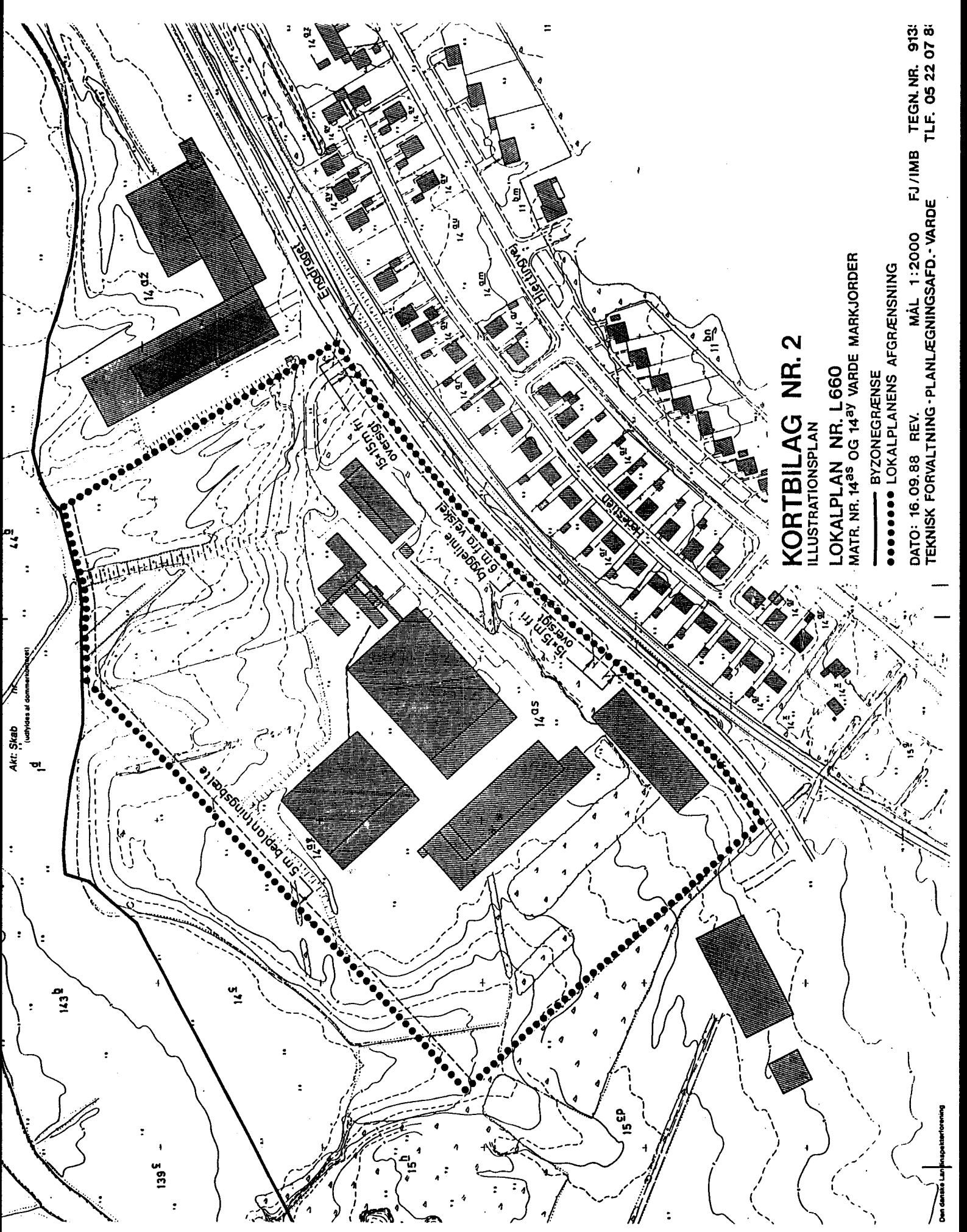
MÅL 1:4000

FJ/IMB

TEGN. NR. 9134

TEKNISK FORVALTNING-PLANLÆGNINGSADF.-VARDE

TLF. 05 22 07 88



KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L660

MATR. NR. 14^{as} OG 14^{ay} VARDE MARKJORDER

— BYZONEGRÆNSE

••••• LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 16.09.88 REV.

TEKNISK FORVALTNING - PLANLEGNINGSADF. - VARDE

MÅL 1:2000 FJ/IMB

TEGN. NR. 913:

TLF. 05 22 07 8: