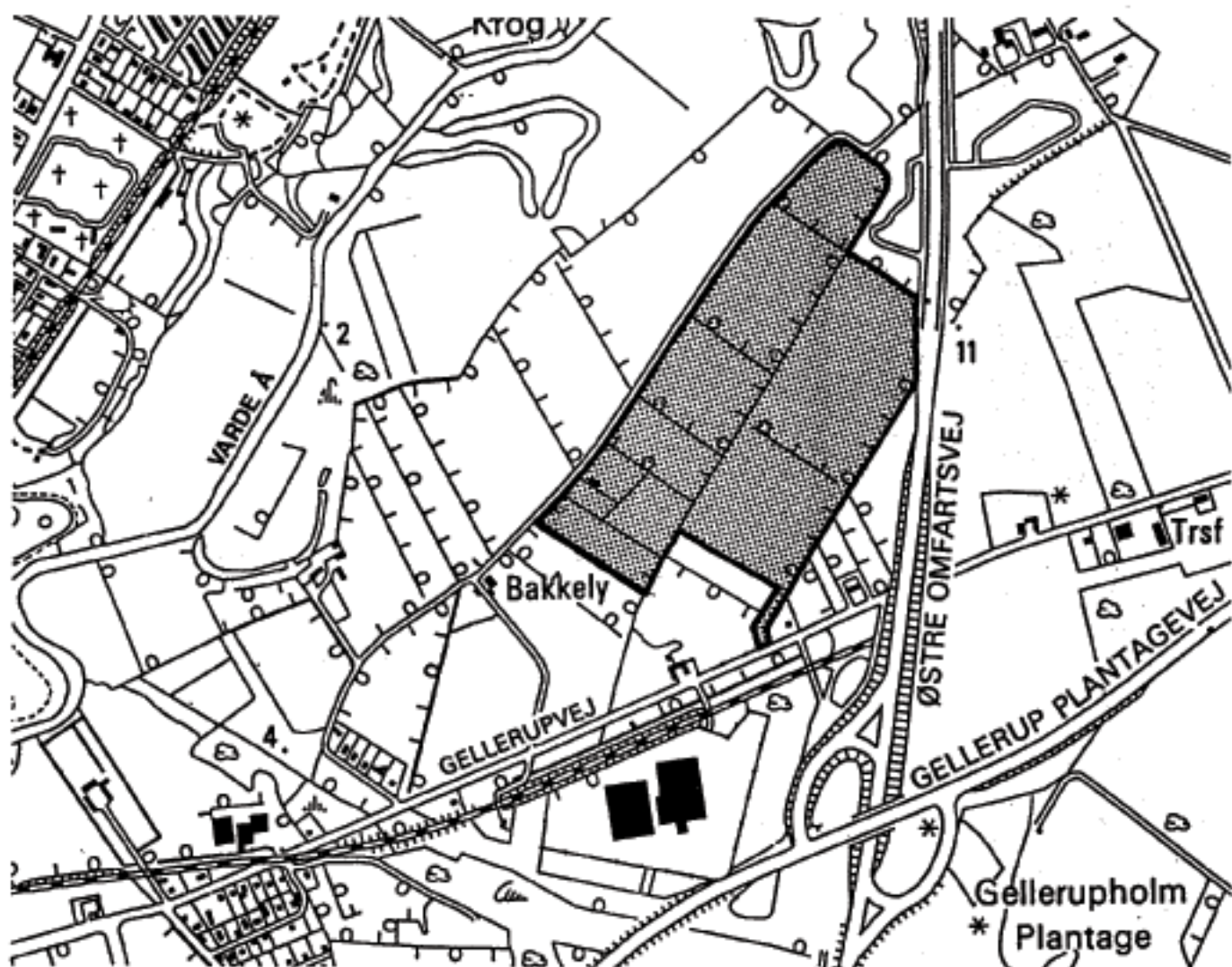




Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L661

for et område til erhvervsformål
(køreteknisk anlæg) beliggende mellem
**Gellerupvej, Østre Omfartsvej og
Varde Å**



Aj-158.

L 661

INDHOLD

Matr.nr. 2r og 3a
Gellerup, Varde Jor-
der. jk.

VARDE KOMMUNE

Anmelder:

STEMPELMÆRKE
RETEN I
VARDE

LOKALPLAN NR. L 661 FOR ET OMRÅDE TIL

ERHVERVSFORMÅL (KØRETEKNISK ANLÆG) BE-

LIGGENDE MELLEM ØSTRE OMFARTSVEJ, GEL-

LERUPVEJ OG VARDE Å.

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN, NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN, MOGENS VENØ POULSEN
6800 VARDE.
TLF. 75 22 01 44. Telefax 75 21 10 04

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
D 750904

22 JUNI 1989

0000500.00

105461 SM

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING

BESKRIVELSE

	Side
2.01 Baggrund	5
2.02 Formål	5
2.03 Områdets beliggenhed	5
2.04 Området i dag	5
2.05 Fremtidige forhold	6

REDEGØRELSE

3.01 Lokalplanens forhold til regionplanen	7
3.02 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
3.03 Kommuneplantillæg nr. 12	8
3.04 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	8
3.05 Lokalplanens retsvirkninger	13

LOKALPLANENS BESTEMMELSE

§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	17
§ 3 Områdets opdeling og anvendelse	17
§ 4 Støjbestemmelser	18
§ 5 Vej-, parkerings- og byggelinieforhold	18
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 8 Ubebyggede arealer	19
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning	20
§ 10 Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder	20

VEDTAGELSESPÅTEGNING	21
----------------------	----

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

Lokalplankort

Bilag nr. 1, kort i mål 1:4000

Bilag nr. 2, kort i mål 1:4000.

9542

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.

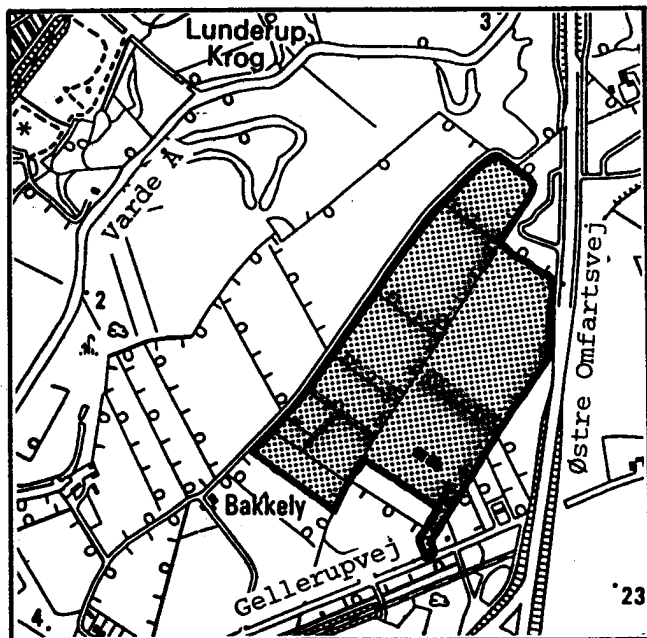
Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

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 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

BAGGRUNDFORMÅL:OMRÅDETS BELIGGENHED:OMRÅDET I DAG:2.01

Med baggrund i Miljøankenævnets afgørelse af 2. september 1986 og Ribe amtskommunes regionplanlægningsdokument nr. 1, om lokalplanpligt for køretechniske anlæg, har Varde byråd besluttet at udarbejde en lokalplan for et område ved Gellerupvej.

2.02

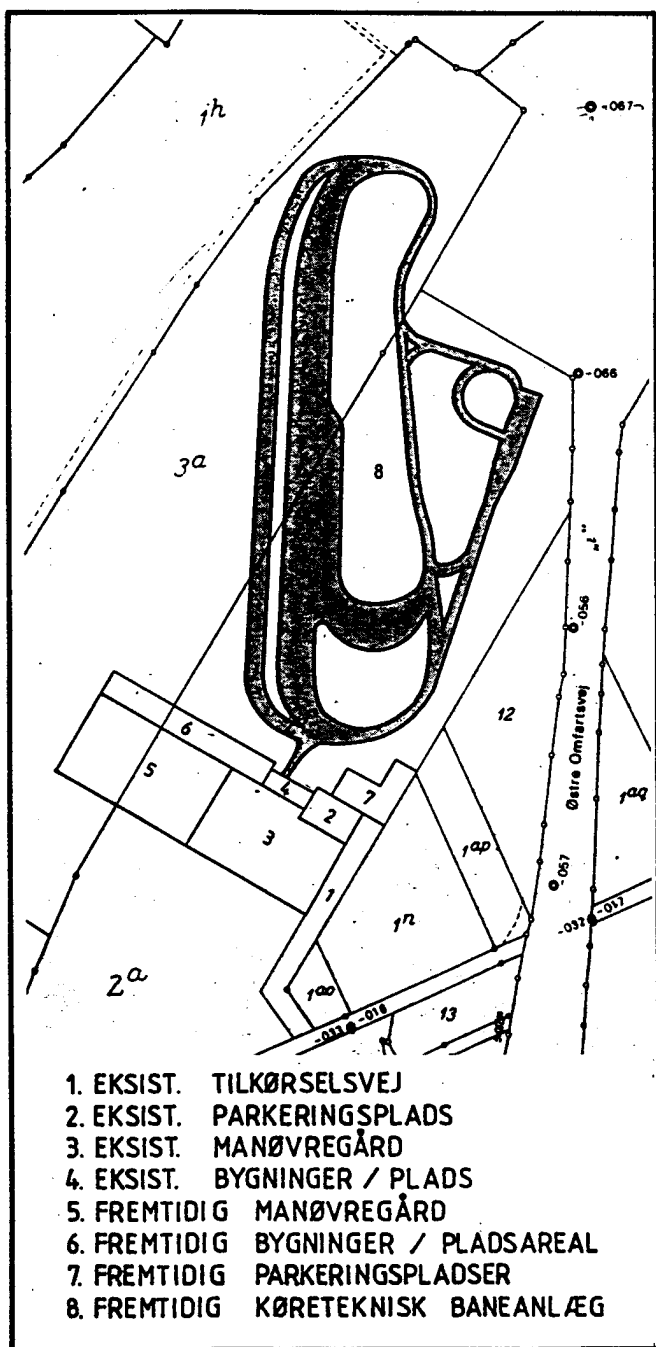
Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for placering af et køretechnisk anlæg i forbindelse med manøvregården beliggende ved Gellerupvej. Endvidere skal lokalplanen afklare forholdet til de naturmæssige interesser i området ned mod Varde Å.

2.03

Lokalplanen omfatter et ca. 18,0 ha stort område beliggende i Varde bys østlige udkant, mellem Østre Omfartsvej og Gellerupvej ned mod Varde Å som vist med priksignatur på hosstående kort.

2.04

En del af lokalplanområdet anvendes i dag til manøvregård. Den resterende del af området udnyttes til landbrugsformål.

FREMTIDIGE FORHOLD:2.05

Området udlægges til erhvervsformål med status som R-zone med en fremtidig anvendelse til køreteknisk anlæg, som vist på hosstående kort.

1) R-zone er betegnelsen for arealer, der udlægges til erhverv m.v., der har regional betydning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANENLOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN3.01

Ifølge regionplanlægningsdokument nr. 1 for Ribe amtskommune, kan køretekniske anlæg kun placeres i R-zone og er derigennem underlagt de retningslinier, som er gældende for R-zoner. Køretekniske anlæg skal endvidere indarbejdes i kommuneplanen, og der skal udarbejdes en lokalplan herfor.

3.02

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

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, såfremt disse er i overensstemmelse med de fastlagte rammebestemmelser i kommuneplanen.

Derimod kan kommunen ikke vedtage en lokalplan, som indeholder bestemmelser udover de i kommuneplanen fastlagte. I så fald kræves udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12, 1984-92**BILAG 2 TIL TILLÆG NR. 12****TIL KOMMUNEPLAN 1984-1992 FOR VARDE KOMMUNE****Planlægningsdistrikt nr. 08**

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

Enkeltområde nr. 08 29

Områdets status pr. 1.9.1983	Det åbne land (landzone)
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.9.1983	Ingen
a. Områdets fremtidige anvendelse	R-zone Erhvervsformål: køreteknisk anlæg
b. Bebyggelsens art	Administrationsbygninger, garageanlæg m.v.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 33% af det område, der ved lokalplan overføres til byzone Max. 2 m ² pr. m ² af det areal, der ved lokalplan overføres til byzone
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	Dækning af eget parkeringsbehov
g. Bepantning og hegn	Området skal ved hegn og beplantning søges tilført et grønt præg
h. Særlige bevaringsinteresser	
i. Andet	Området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLAN-
LÆGNING

3.03

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området. På denne baggrund har byrådet besluttet at udarbejde tillæg nr. 12 til kommuneplanen, hvorfor lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af Ribe amtsråds godkendelse af kommuneplantillæg nr. 12.

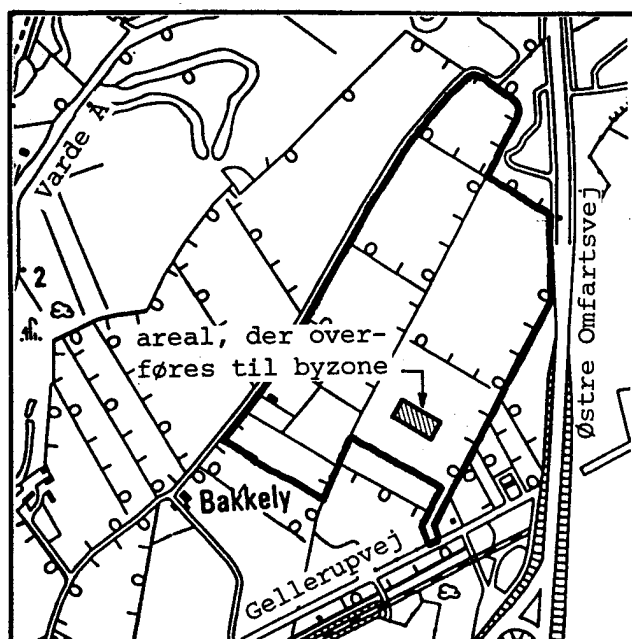
Ved kommuneplantillægget udlægges lokalplanområdet som et nyt enkeltområde, med enkeltområdebetegnelse nr. 08 E9, og selvstændige rammebestemmelser, hvori området udlægges til erhvervsformål og køreteknisk anlæg.

3.04Lokalplaner

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 landzone. En del af området overføres til byzone, ved lokalplanens endelige vedtagelse (se hosstående kort).

Spildevand

Området er ikke omfattet af Varde kommunes spildevandsplan. Der er etableret et nedslivningsanlæg som er godkendt af Ribe amtsråd.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunale Værker.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i følge kommunens oplæg til varmeplan beliggende i det åbne land, hvor der fortsat skal ske en individuel opvarmning under hensyntagen til evt. muligheder for udnyttelse af alternativ energi.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vil med lokalplanens vedtagelse fortsat være vejbetjent fra Gellerupvej.

Naturfredningsloven

En del af lokalplanens område er omfattet af naturfredningslovens bestemmelser om byggelinier i forhold til skov, hvilket kræver en ophævelse eller dispensation fra naturfredningslovens bestemmelser. (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 530 af 10. oktober 1984).

BYGGELINIER IHT. NATURFREDNINGSLOVEN

RETSVIRKNINGER3.05

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge 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.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelser om, at det af lokalplanen omfattede landzoneareal overføres til byzone.

Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

VARDE KOMMUNE

Lokalplan nr. L 661 for et område til erhvervsformål (køreteknisk anlæg) beliggende mellem Gellerupvej, Østre Omfartsvej og Varde å.

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

§ 1.00 LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse erhvervsformål (køretekniske anlæg),
- at overføre en del af lokalplanområdet til byzone.

§ 2.00 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.-nre. 2^r og 3^a Gellerup, under Varde jorder samt alle parceller, som efter den 1. februar 1989 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

2100 m² af matr.nr. 2^r Gellerup under Varde jorder overføres til byzone som vist på kortbilag nr. 1. Det resterende areal forbliver i landzone.

§ 3.00 OMRÅDETS OPDELING OG ANVENDELSE3.01

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder (se kortbilag nr. 2) udfra deres anvendelsesmuligheder.

Delområde I

Området udlægges til erhvervsformål.

Anvendelse:

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til brug i forbindelse med det køretekniske baneanlæg.

Delområde II

Området udlægges til erhvervsformål.

Anvendelse:

Der må kun anlægges baneanlæg til brug i forbindelse med køreteknisk undervisning.

§ 4 STØJBESTEMMELSER4.01

Ejerne af anlægget skal kunne dokumentere, at støjen hidrørende fra anlægget målt i skel til rekreative områder, landbrug og boliger overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder, som er følgende:

Kategori	Dag kl. 07 - 18	Aften kl. 18 - 22 samt søn- & hel- ligdage 07 - 18 lørdage 14 - 18	Nat kl. 22 - 07
Boliger i landzone	55	45	40
Åben-lav boligbebyggelse, rekreative arealer og landbrug	45	40	35

Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige støjniveau målt eller beregnet som det ækvivalente, konstante korrigerede lydniveau i dB (A) ved skel.

§ 5 VEJ-, PARKERINGS- OG BYGGELINIEFOR-
HOLD5.01Vejforhold

Området vejbetjenes fra Gellerupvej.

5.02Parkeringsforhold

Der skal sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler.

5.03Byggelinieforhold

Langs Østre Omfartsvej er der efter vejlovgivningen pålagt en byggelinie på 35 m fra vejmidte.

§ 6 BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING6.01

Intet punkt af en bygning må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

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

6.02

Det bebyggede areal må ikke overstige 33% af det areal, som er beliggende i byzone.

§ 7 BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN7.01

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER8.01

Der skal etableres en jordvold som vist med en stiplet linie på kortbilag nr. 2, med en hældning på 1:2,5.

8.02

Jordvolden og arealer beliggende udenfor baneanlægget med tilhørende sikkerhedszone skal tilplantes med egns-/områdetypiske arter, endvidere skal ca. 75% være løvbærende træer/buske og ca. 25% nåletræer.

8.03

Ved terrænreguleringer og beplantning skal der tages videst muligt hensyn til eksisterende beplantning.

8.04

Projekt- og beplantningsplan skal forelægges Varde kommune til godkendelse.

8.05

Det påhviler ejeren af det køretekniske anlæg at vedligeholde den i henhold til § 8.04 etablerede beplantning, fagligt forsvarligt.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING9.01

Før anlægget tages i brug skal de i § 8 nævnte forhold være etableret (bestående af beplantning og jordvold).

§ 10 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER
FRA ANDRE MYNDIGHEDER.10.01

Idet en del af lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens bestemmelser om byggeliner ved skov, er en ophævelse eller en dispensation fra naturfredningsloven nødvendig.

10.02

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

- landbrugsministeriet angående ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 3^a Gellerup, Varde markjorder, der omfattes af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Varde byråd,
den 7. marts 1989.

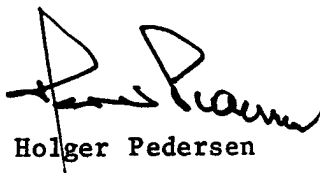
P.b.v.


Chr. Nielsen
A. Bay

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres samtidig tinglyst på matr.nr. 2^r og 3^a Gellerup under Varde jorder.

Miljø- og planudvalget på Varde byråds vegne, den 6. juni 1989, jfr. byrådets beslutning af 2. november 1982.

P.u.v.


Birthe Borre
Holger Pedersen

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

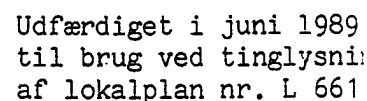
22.06.89 09542

LYST Varde S 2n, 3a.

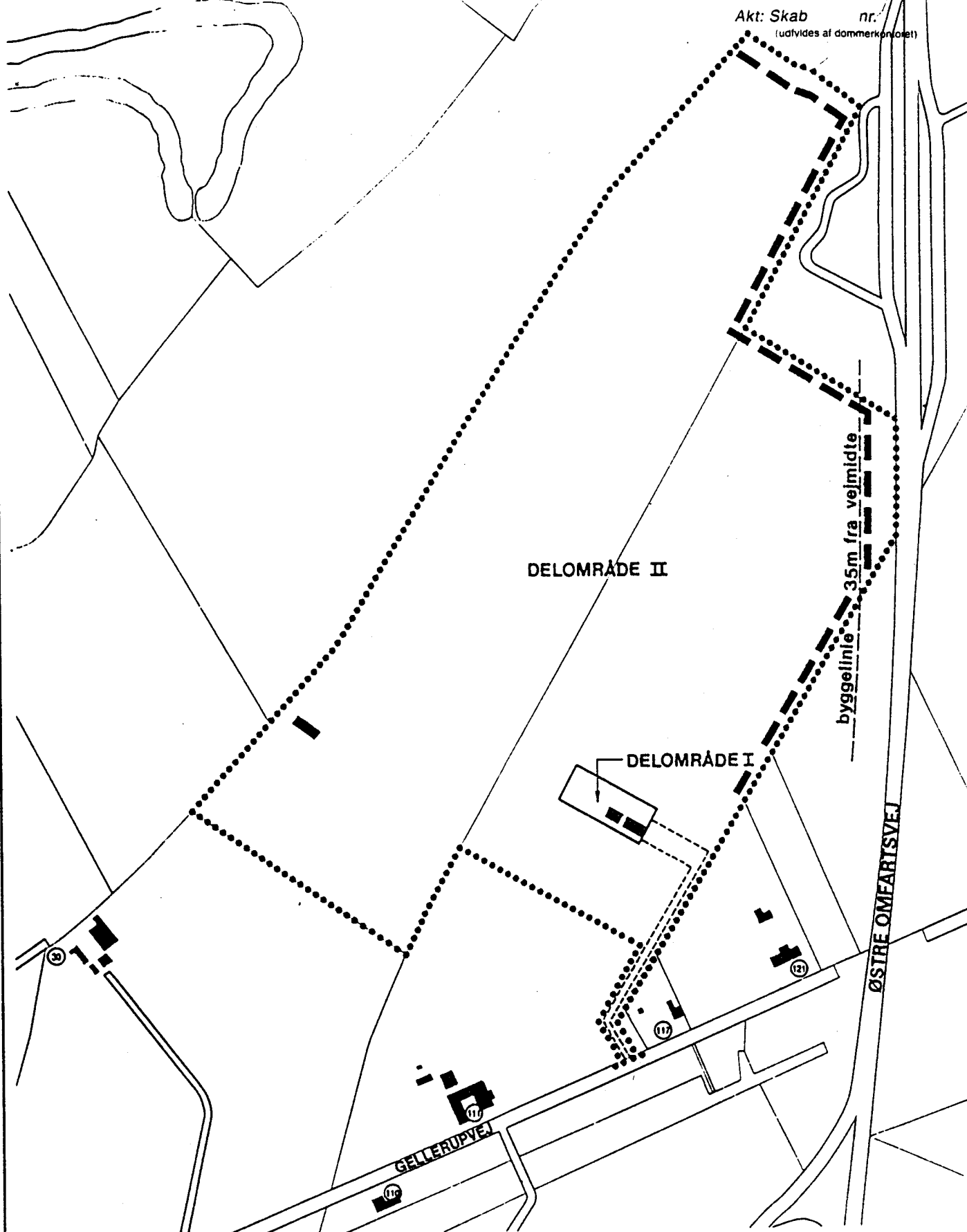
AKT. A j - 158.



Grethe Jensen
klm.



Blanketnummer 278A



KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. L661

MATR. NR. 2^r OG 3^a GELLERUP UNDER VARDE JORDER

— — — JORDVOLD

..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 12.01.89 REV.

MÅL 1:4000

HH/IMB

TEGN. NR. 9186

TEKNISK FORVALTNING - PLANLÆGNINGSADF. - VARDE

TLF. 05 22 07 88

Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN. MOGENS VENØ POULSEN
6800 VARDE.
TLF. 75 22 01 44. Telefax 75 21 10 04

I henhold til lokalplan nr. L 672, § 12,
kvitteres nærværende lokalplan aflyst fra
den del af matr.nr. 3^a Gellerup under Var-
de jorder, der er vist på vedhæftede rids
af november 1991.

Varde byråd, den 25. oktober 1991.


Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR REITEN I VARDE

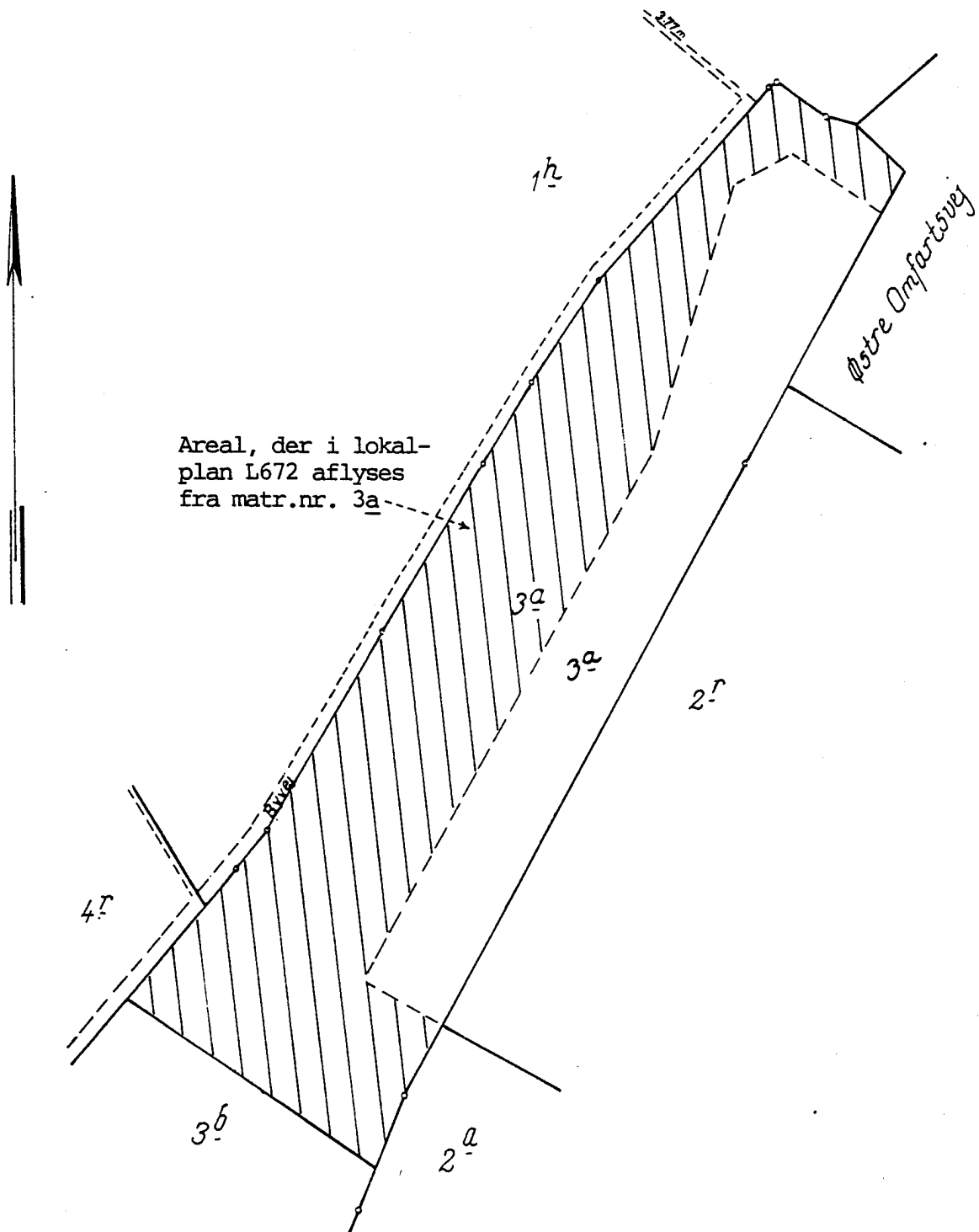
29.11.91 19031

LYST Varde 8, 3a
AKT. A7 - 168.

Kort grænsel.



Ruth Olsen
0.299.



Matr. nr. 3a

GELLERUP, VARDE JORDER

Varde kommune.

Udfærdiget den 27. nov. 1991.

Charles K. Nielsen

Landinspektør.

Målforhold 1:4000

j.nr. 9380-1/91
LANDINSPEKTØRERNEjk

GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN

HERMAN HANSEN.MOGENS VENØ POULSEN
6800 VARDE.

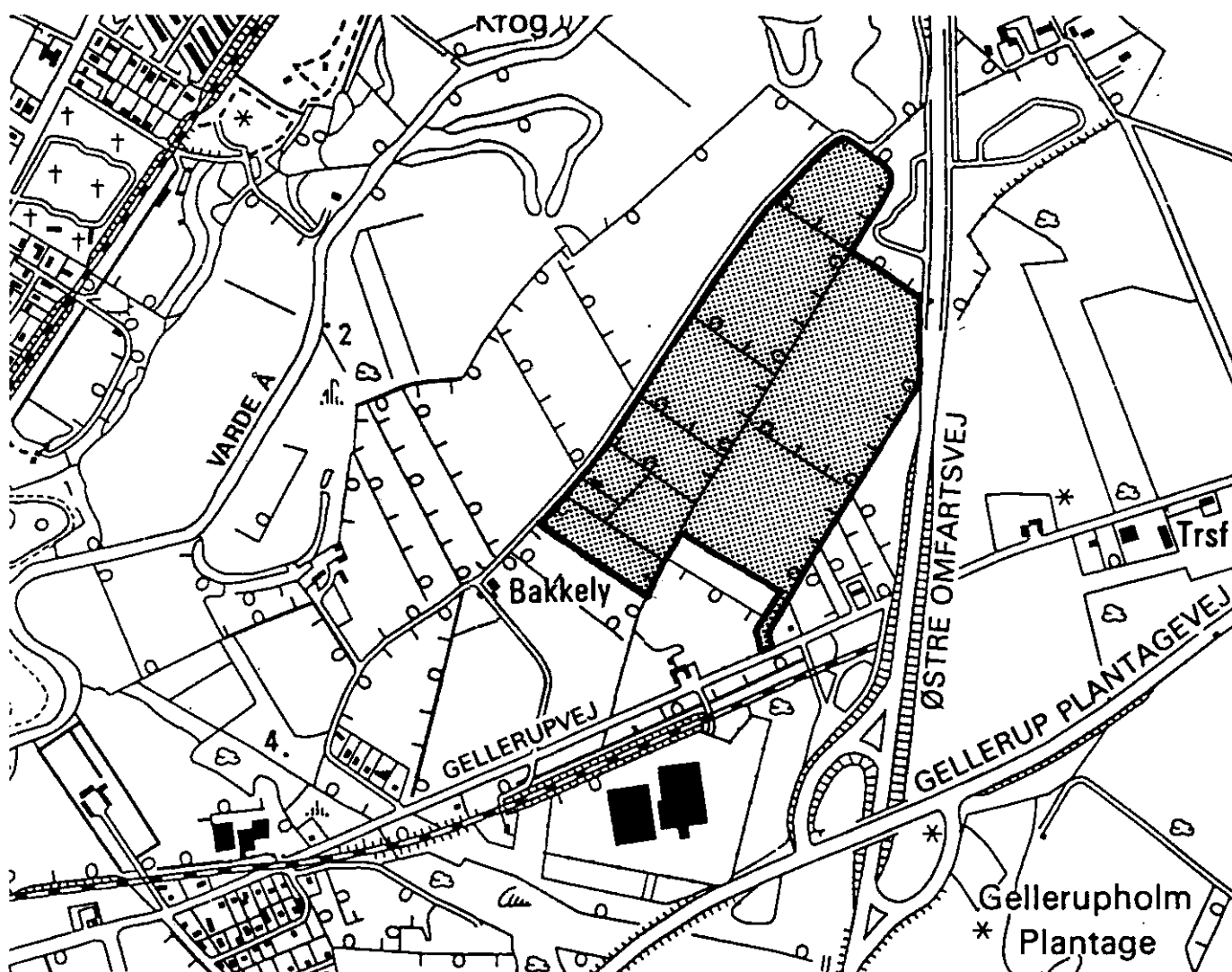
TLF. 75 22 01 44. Telefax 75 21 10 04



Varde Kommune

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. L661

for et område til erhvervsformål
(køreteknisk anlæg) **beliggende mellem**
Gellerupvej, Østre Omfartsvej og
Varde Å



TILLÆG NR.1

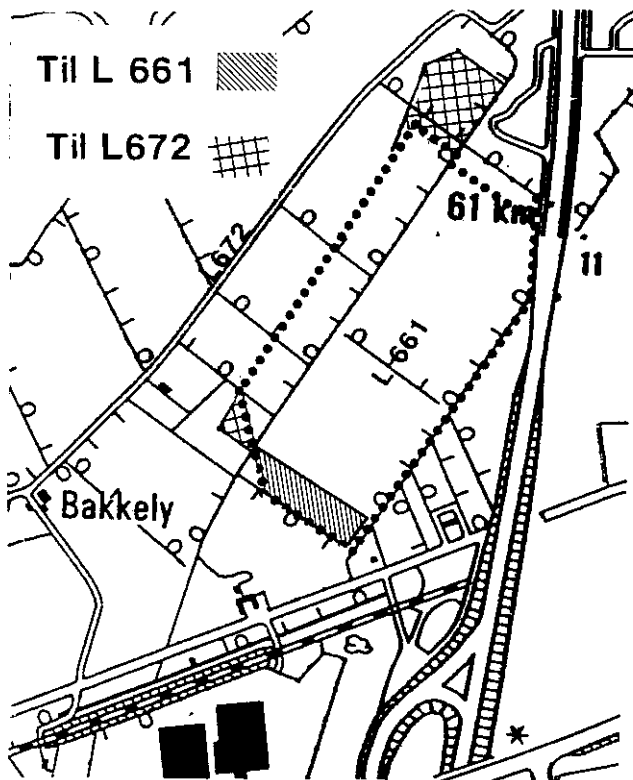
Anmelder:

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 . 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

Til lokalplan nr.L 661 for et område til
erhvervsformål (køreteknisk anlæg) beliggende
mellem Gellerupvej, Varde å og Østre
Omfartsvej

Formål.

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende
tillæg til lokalplan nr. L 661 er byrådets ønske
om at imødekomme brugerne af såvel golfbane
som køreteknisk anlæg, ved at overføre arealer fra
golfbanen til køreteknisk anlæg og omvendt som
vist på vedstående kort.



STEMPELMÆRKE
RETTEN
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

J 164690

24.03.94 09:45
0000700.00
314896 SM 01

VARDE KOMMUNE.

Tillæg nr.1 til lokalplan nr.661.

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for tillæg nr. 1 til lokalplan nr.L

661:

a: Lokalplantillæggets områdeafgrænsning fremgår af kortbilag nr.1

b: Lokalplantillægget omfatter matr. nre. 2r, og del af 1h Gellerup, under Varde jorder samt alle parceller, som efter den 1 oktober 1993 udstykkes fra nævnte ejendomme.

c: § 8.06

Der skal til enhver tid opretholdes et 5-19 meter bredt skovbeplantningsbælte mod vest og sydvest.

d: § 12.00

Den af Varde byråd den 15 oktober 1991 vedtagne lokalplan nr L. 672 ophæves, for så vidt angår området omfattet af nærværende lokalplantillæg.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

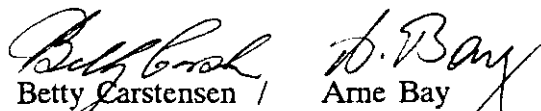
således vedtaget af Varde byråd, den 5 oktober 1993.

P.b.v.


Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplantillæg endeligt og begæres tinglyst på de berørte ejendomme, matr. nr. 2r og 1h Gellerup under Varde jorder samt alle parceller indenfor lokalplantillæggets afgrænsning, der efter den 1. marts 1993 udstykkes fra nævnte ejendomme.

Varde byråd, den 1. marts 1994.


Betty Carstensen / Arne Bay
borgmester kommunaldirektør

RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan i henhold til planlovens § 19 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 § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen,
gælder de almindelige bebyggelsesregulerende
bestemmelser i byggeloven og lov om
planlægning.

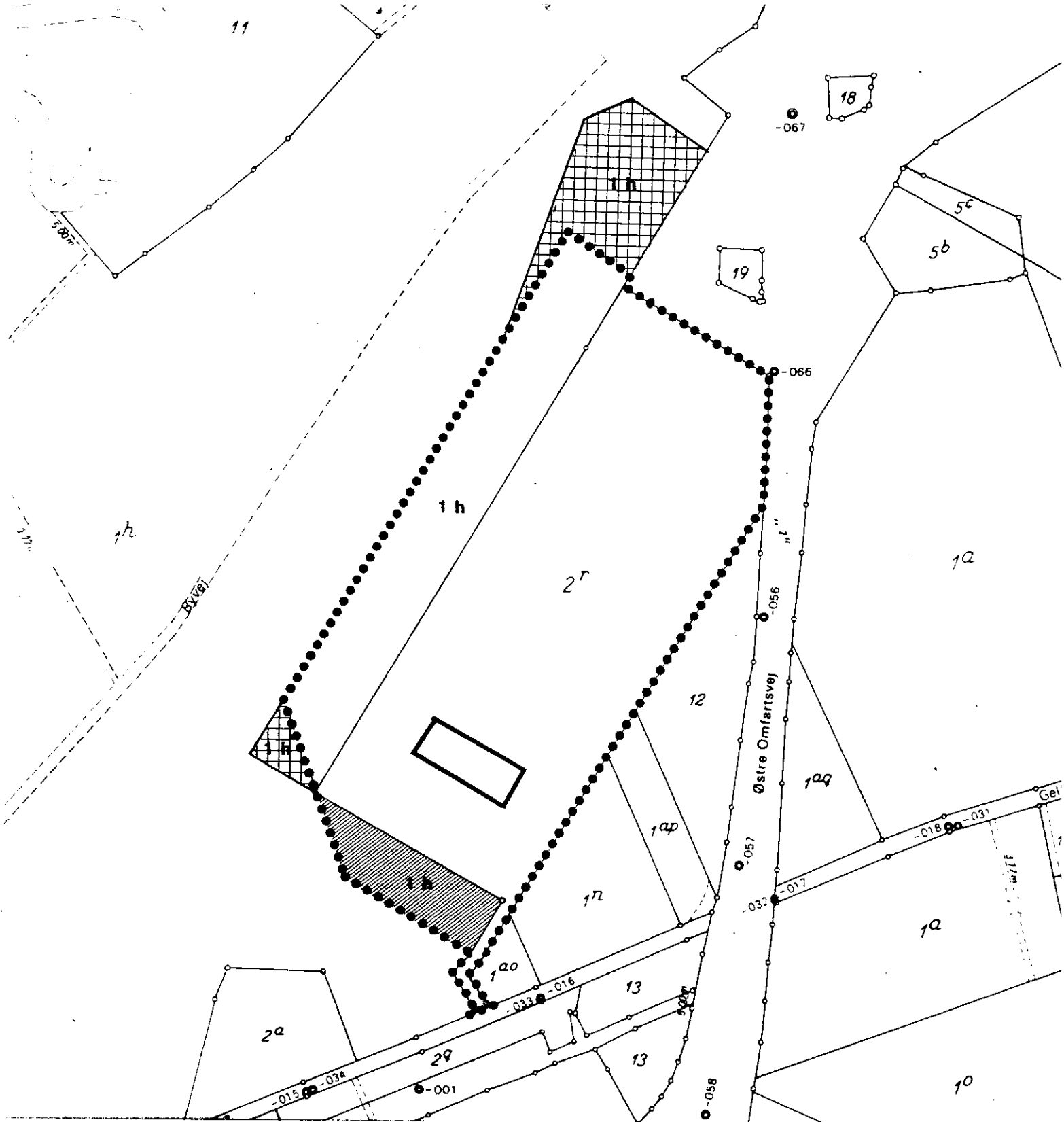
INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

17404 24.03.94

LYST
AKT. A7 158

B. Mortensen

Britta Mortensen
oass.



KORTBILAG NR. 1

LOKALPLAN NR. 661, TILLÆG NR. 1

OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER



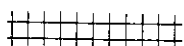
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING



BYZONE



AREAL DER OVERFØRES FRA L672 TIL L661



AREAL DER OVERFØRES FRA L661 TIL L672

DATO: 31.08.93

REV.:

MÅL 1:4000

HH/KF

TEKNISK SEKTOR - Plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79946800