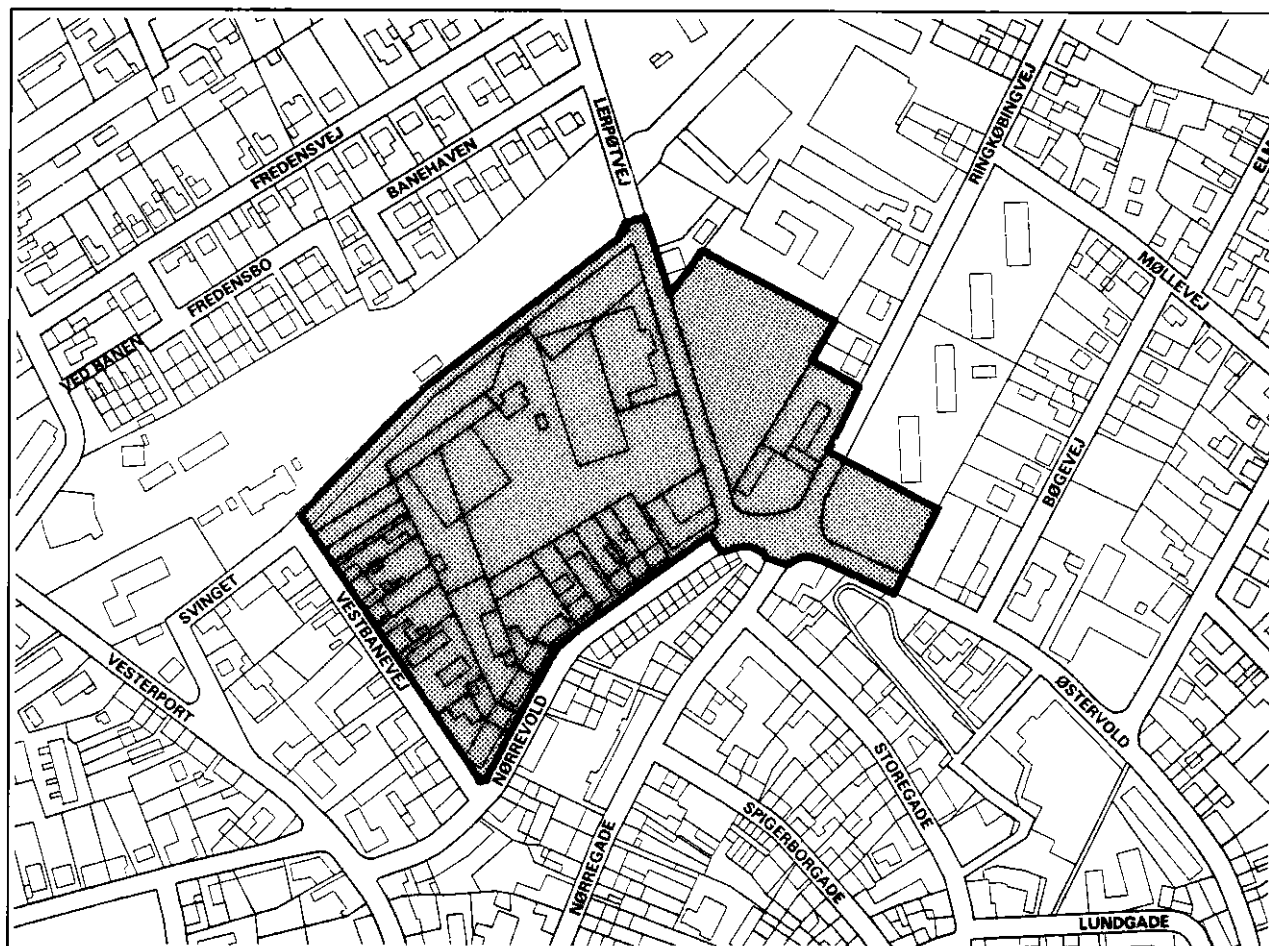




Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 678

**for et nyt bykvarter afgrænset af
Nørrevold, Vestbanevej, Læsse-
vejen, vandværket, Ringkøbingvej
og Østervold i Varde by**



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 678 FOR ET NYT BYKVARTER
AFGRÆNSET AF NØRREVOLD, VESTBANEVEJ,
LÆSSEVEJ, VANDVÆRKET, RINGKØBINGVEJ OG
ØSTERVOLD I VARDE BY.

Anmelder:

UDRAG AF
Tekn.
Bilag
nr. 1

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

J 727599

OP. 11.74 0643
0000700.00
24.700 80 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	INDLEDNING	
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	5
2.03	Eksisterende forhold	6
2.04	Arkitektkonkurrence for området	9
2.05	Lokalplanens formål og indhold	12
2.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	15
2.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	16
2.08	Retsvirkninger	21
III	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1	Lokalplanens formål	25
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	25
§ 3	Områdets anvendelse	26
§ 4	Udstykning	27
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	27
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 8	Ubebyggede arealer og opholdsarealer	31
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	32
§ 10	Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	33

VEDTAGELSESPÅTEGNING

IV	KORTBILAG	
	Kortbilag 1 Matrikelkort 1:4000	
	Kortbilag 2 Eksisterende forhold 1:1000	
	Kortbilag 3 Nye vejforhold og områdeinddeling 1:1000	
	Kortbilag 4 Bebyggelsesplan 1:1000	
	Kortbilag 5 Illustrationsskitse 1:1000	

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om planlægning.

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, blandt andet før et større bygge- og 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 planlægning, §§ 17, 24, 26 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.

BAGGRUND

2.01

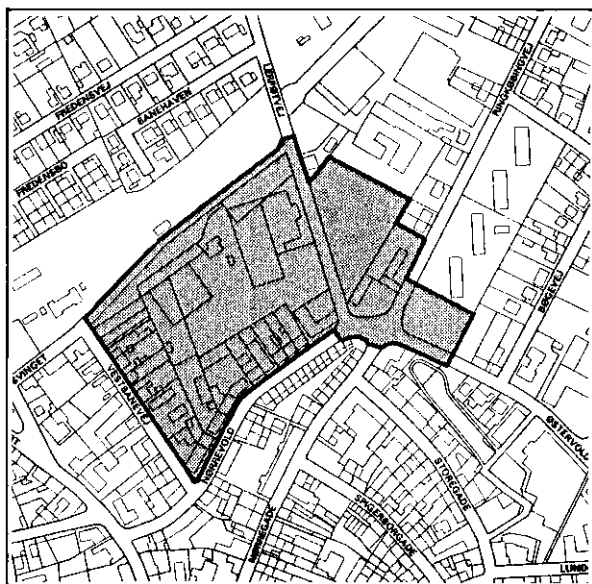
Varde kommune udskrev i maj 1991 i samarbejde med Danske Arkitekters Landsforbund en offentlig idekonkurrence om anvendelse og udformning af den gamle markedsplads ved Lerpøtvej.

Baggrunden for konkurrencen var nedlæggelse af aktiviteterne på markedspladsen. Med baggrund heri ønskede byrådet at få belyst områdets fremtidige anvendelse og udformning.

Konkurrenceprogrammet lagde op til at få belyst markedspladsens areal set i sammenhæng med de omliggende arealer med det formål at få tilvejebragt en helhedsplan for området, således at denne del af byen får en helstøbt og attraktiv karakter.

Udgangspunktet for nærværende lokalplanforslag er 1. præmieforslaget i nævnte arkitektkonkurrence, der fastlægger en overordnet udformning af områdets trafikale, arkitektoniske og rummæssige indhold.

OMRÅDETS BELIGGENHED



2.02

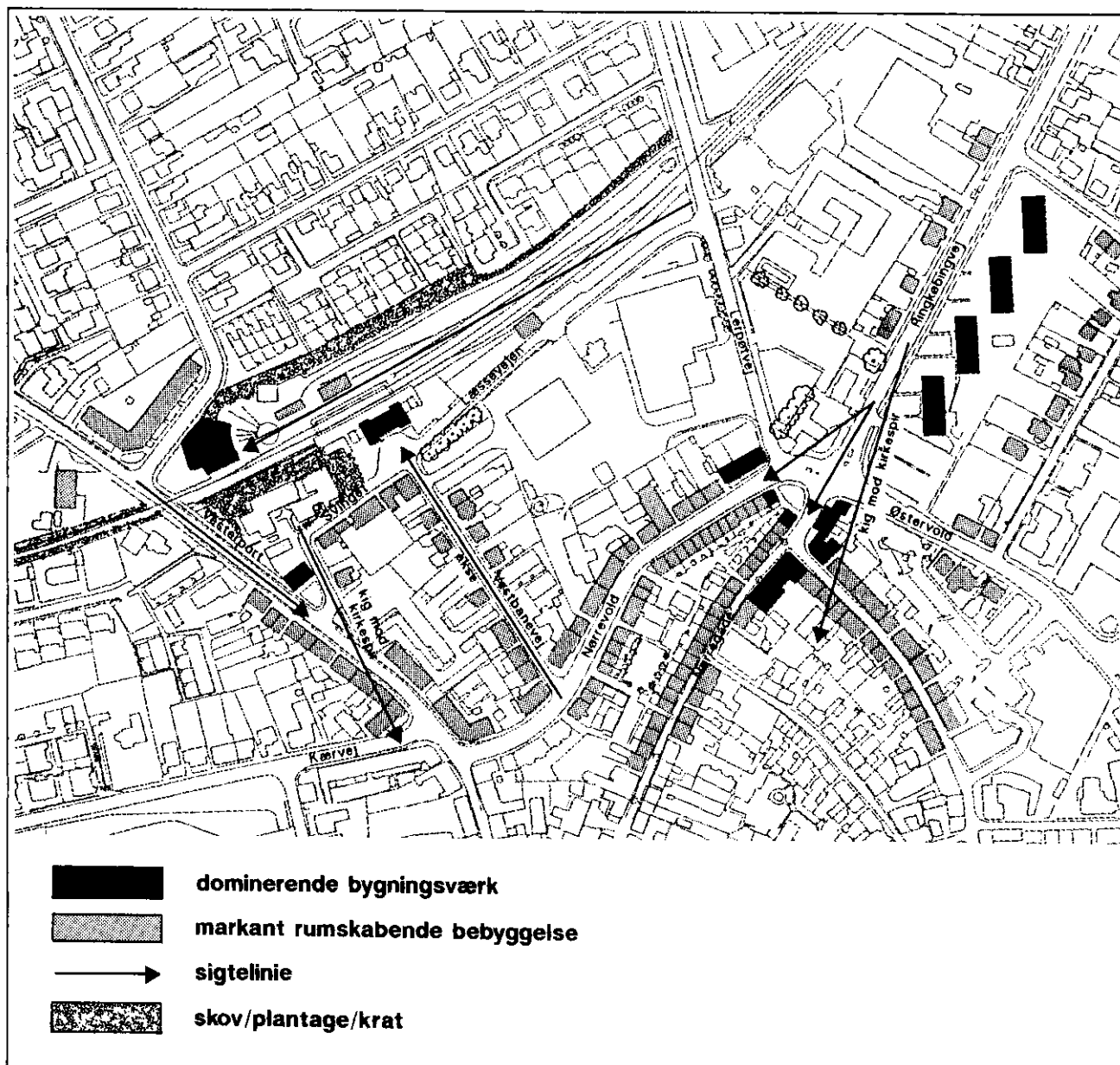
Lokalplanområdet afgrænses af Nørrevold, Vestbanevej, Lærsevej samt den tidligere gasværksgrund nord for Lerpøtvej, Ringkøbingvej og Øster-vold. Områdets afgrænsning fremgår af hosstående skitse.

EKSISTERENDE FORHOLD

2.03

Kvarteret ved Vestbanen og markedspladsen indgår som en del af de bevaringsværdige sammenhænge i byen.

Nedenstående skitse søger at illustrere markante, rumlige elementer i området med bevaringsværdige kvaliteter, der medvirker til at give området sin karakter.



Stationsområdet og jernbaneterrænet opleves som en grænse mellem købstadsbebyggelsen og de nyere mere åbne bebyggelser nord for jernbanen. Bebyggelsen fremtræder således mere bypræget syd for jernbanen selvom der også her er åbne arealer.

Træerne ved jernbaneterrænet danner sammen med banegården, remisen og pakhuset en fin helhed. Set fra Vestbanevej ligger banegården bevidst placeret i aksen.

Bebyggelsen langs Nørrevold og Vestbanevej er primært opført i perioden fra 1880 til 1920 i 1 1/2 etage med sadeltage, og fremtræder som en markant rumskabende bebyggelse med bymæssig karakter.

Bebyggelsen anvendes primært til boligformål. Bebyggelsen på markedspladsen omfatter to forhenværende markedshaller, en mindre bygning, der tidligere har været anvendt til restaurationsformål alle opført i rød tegl samt en mindre træbygning. Ovennævnte bygningers arkitektoniske og miljømæssige værdi er ringe.

På markedspladsens sydlige del er der placeret et beskyttelsesrum. Beskyttelsesrummet forudsættes fjernet.

Ved indkørslen fra nord ad Ringkøbingvej, der har en delvis forstadsagtig karakter og åben bebyggelse, markerer krydset Nørrevold-Nørregade-Østervold overgangen og ankomsten til købstaden.

Området nord for Lerpøtvej.

Indenfor området nord for Lerpøtvej er der i perioden 1885-1963 blevet produceret gas, hvorfor dele af området er forurenet. Forureningen af jord og drikkevandsressourcer er blevet undersøgt i perioden 1988-89, hvor der er foretaget først orienterende og siden supplerende undersøgelser af gasværksgrunden. Den konstaterede grundvandsforurening er sammenlignet med andre gasværksundersøgelser forholdsvis ringe.

I rapporten konkluderes det,

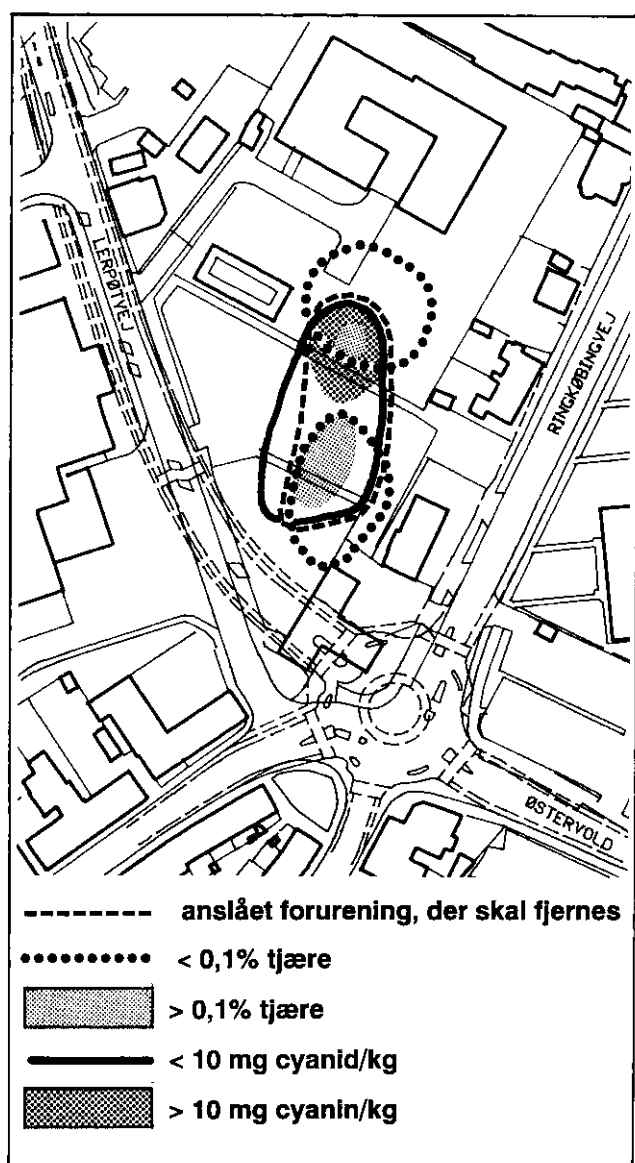
at der er forurening af tjære, cyanid og ammonium i afgrænsede dele af jorden på gasværksgrunden,

at på grund af jordforureningen er det sekundære grundvandsmagasin under og nedstrøms for gasværksgrunden forurenet. Grundvandet strømmer mod sydøst. Forureningen må dog karakteriseres som forholdsvis ringe,

at i det primære grundvandsmagasin er vandkvaliteten ikke eller kun i ringe grad påvirket af gasværkets drift.

Matriklerne 107^c og 171^ø Varde markjorder er registreret som affaldsdepoter i henhold til affaldsdepotloven. Matriklerne må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre depotet frigives til pågældende formål, jfr. regionplanens § 34a.

Der er for nærværende ikke taget stilling til hvilke foranstaltninger, der skal gennemføres, for så vidt angår den forurenede del af gasværksgrunden.



Tankstationen.

Det må forventes med 50-75% sandsynlighed, at man støder på forurening på tankstationens grund. Forureningen kan være mindre eller større. Det er dog også muligt, at der stort set ikke er forurening på grunden. Tankstationen er beliggende på matr.nr. 171^b og må jfr. regionplanens § 34a ikke overgå til anden arealanvendelse, medmindre det overfor amtet er godtgjort, at dette er sundheds- og miljømæssigt forsvarligt.

2.04Arkitektkonkurrence for området.

I konkurrenceprogrammet blev det blandt andet betonet, at der ønskes en helhedsplan for "markedspladsen", der i planlægningsmæssig henseende fremtræder med en vis "robusthed" over for eventuelle ændringer, og at området får en helstøbt og attraktiv karakter.

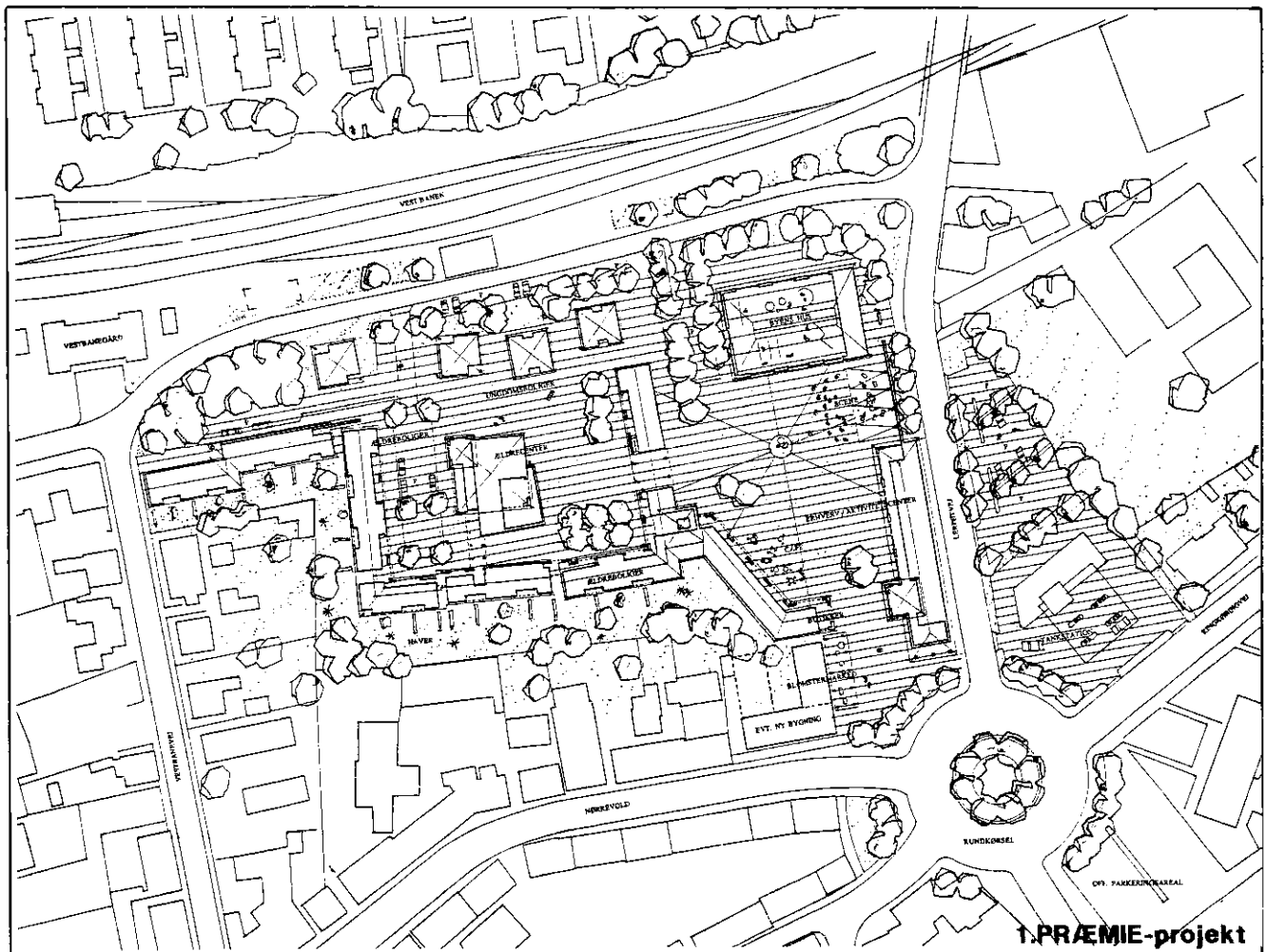
Endvidere var det væsentligt, at området får et indhold og en udformning, der beriger denne del af byen, samtidig med at Vardes bymæssige profil og karakter respekteres.

Det blev i bedømmelsen lagt stor vægt på, at udbygningen af området kan realiseres etapevis over en længere periode, uden at det vil gå ud over den endelige bymæssige og arkitektoniske udformning af kvarteret. Endvidere blev der lagt vægt på, hvorledes der er taget stilling til hele spørgsmålet om bykvarterets offentlige tilgængelighed samt det at gøre kvarteret attraktivt at bo og udfolde sig i.

Hvad angår den bebyggelsesmæssige tilpasning til stedet blev der lagt vægt på, at bebyggelsen fremtræder dels i en bytilpasset skala, og dels at den nye bebyggelse får sin selvstændige karakter samtidig med at den tilfører hele området nye byarkitektoniske kvaliteter.

1. præmieforslaget.

Forslaget tager sit udgangspunkt i Vardes bystruktur og fastlægger en overordnet udformning af områdets trafikale, arkitektoniske og rummæssige indhold.



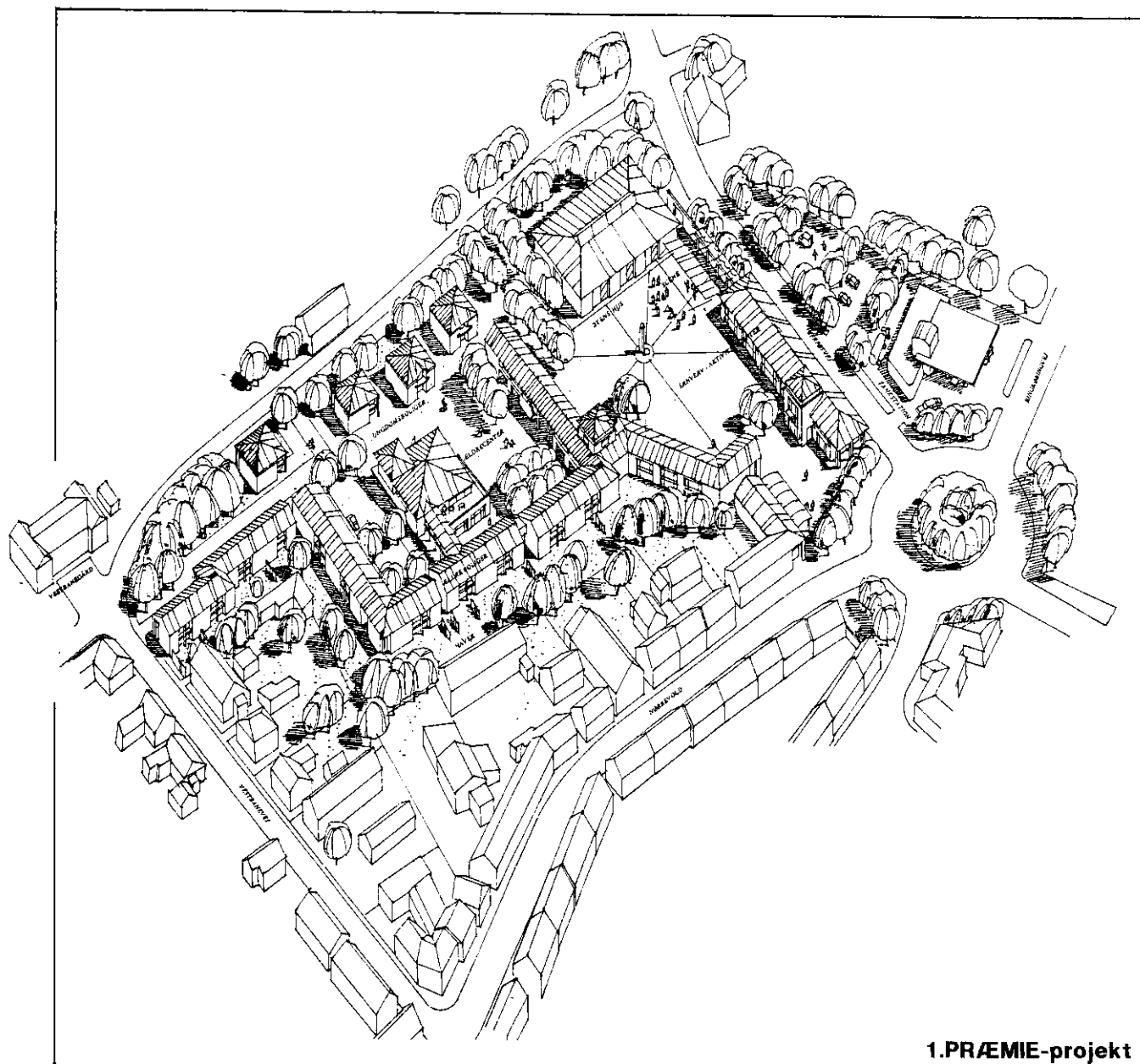
Eksisterende karrebebyggelse langs Nørrevold og Vestbanevej afsluttes med en åben randbebyggelse langs Læssevej fra Vestbanegården til Lerpøtvej.

Lerpøtvej omlægges mod nord-øst, således at den trafikale afvikling sker i en rundkørsel. Langs den forlagte Lerpøtvej tænkes opført stokbebyggelse indeholdende et erhvervs- og aktivitetscenter, der henvender sig udadtil mod den øvrige bebyggelse. I områdets nordøstre hjørne tænkes opført en større bebyggelse med funktion af "byens hus".

Den samlede karre afrundes langs Læssevej med et antal punkthuse. Punkthusbebyggelsen er tænkt som en overgangsbebyggelse og struktur til yderkvarterne nord for jernbanen. Langs Læssevej anlægges parkeringsarealer til den samlede bebyggelse, hertil kommer enkelte stikveje med parkeringsarealer indtil bebyggelsen.

Den tidligere gasværksgrund udlægges til offentlig parkeringsplads og der foreslås opført en moderne tankstation.

Bebyggelsen indeholder varierende bygningshøjder på 1½ til 2½ etage.



1.PRÆMIE-projekt

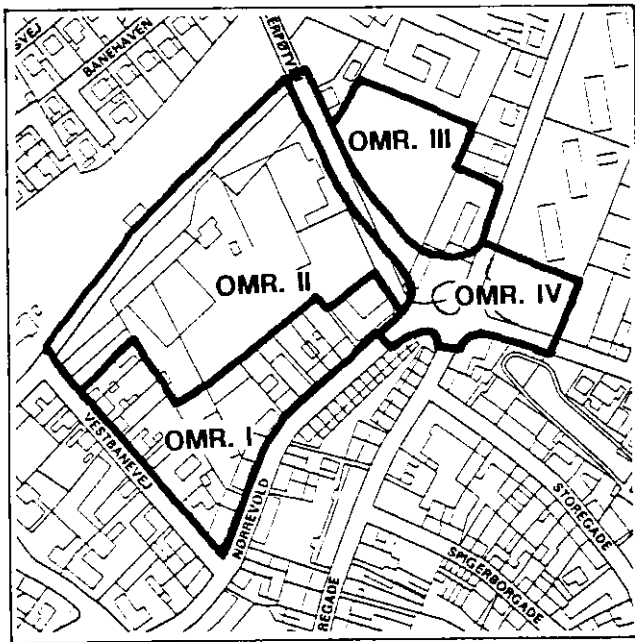
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

2.05

Formål.

Formålet med lokalplanen er blandt andet at tilvejebringe det planmæssige grundlag for nybyggeri indenfor lokalplanområdet og sikre nybyggeri bymæssig og arkitektonisk kvalitet.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, butiksformål, liberale erhverv, mindre værksteder samt offentlige formål.



Formålet er endvidere at sikre, at området i forbindelse med nybyggeri får bymæssig karakter, og ny bebyggelse får et helhedspræg tilpasset proportionsmæssigt og materiale-mæssigt eksisterende købstadsmiljø.

Indhold.

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder I, II, III og IV.

Delområde I fastlægges til boligformål, mindre butiksbebyggelse, liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed, offentlige institutioner samt bebyggelse til blandet bolig og erhverv.

Delområde II fastlægges hovedsageligt til boligformål, liberale erhverv, mindre butikker, evt. med ikke-generende fremstillingsvirksomhed og offentlige institutioner.

Bebyggelse langs Lerpøtvej søges delvist forbeholdt butikker, liberale erhverv og lignende. Bebyggelse på hjørnet af Læssevejen og Lerpøtvej skal så vidt muligt forbeholdes offentlige formål.

Delområde III fastlægges til butiks- og erhvervsformål og offentlig parkeringsplads. Der åbnes her mulighed for butik/varehus på op til ca. 3.000 m².

Delområde IV fastlægges til offentlige formål.

Lokalplanen fastlægger retningslinier for eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse med hensyn til placering og højde. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden (facadeudformning, materialeanvendelse, taghældning, skiltning m.v.) med henblik på at sikre eksisterende karakteristiske bebyggelse og med henblik på at sikre intentioner i den fastlagte bebyggelsesplan for nybyggeri.

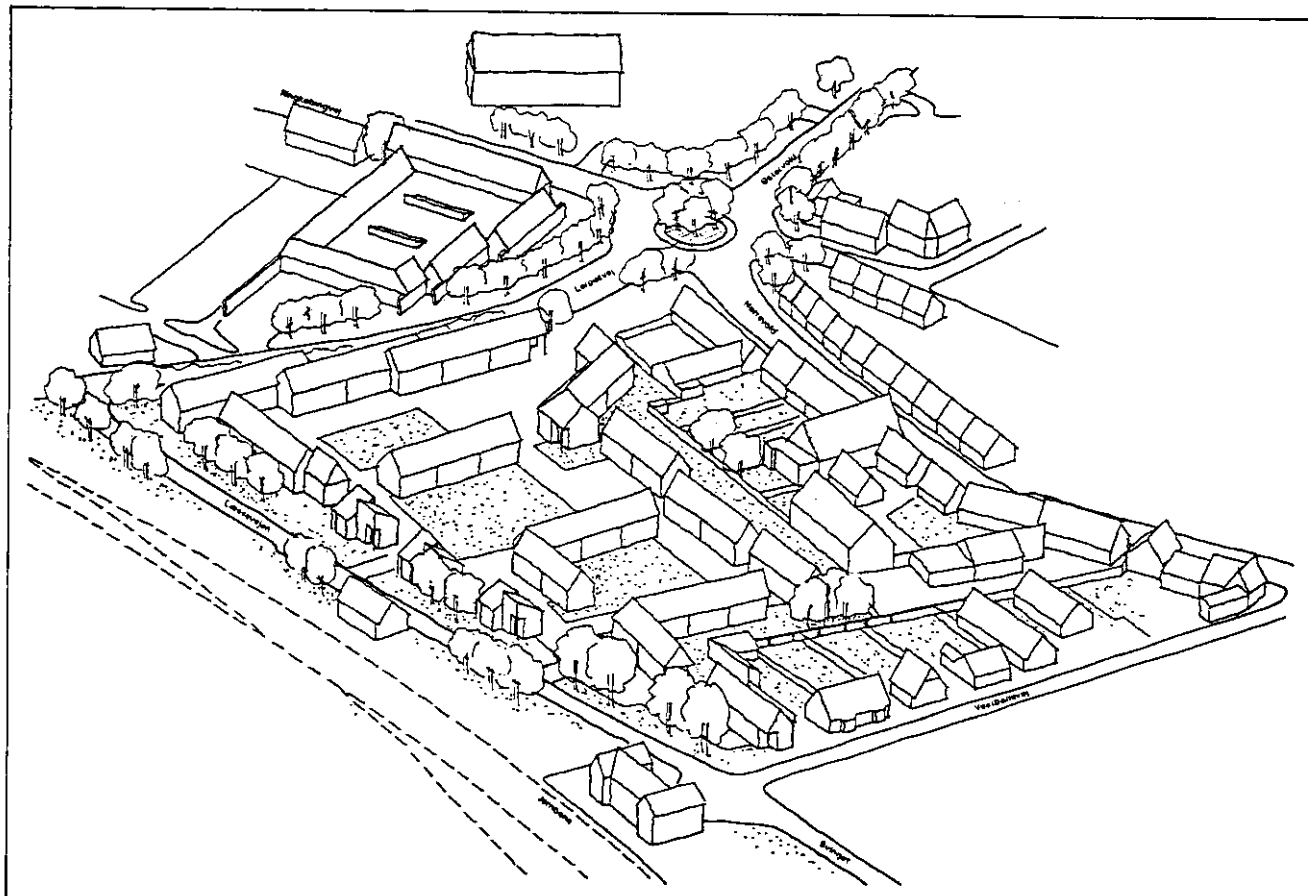
Nedrivning af bebyggelse samt udvendige bygningsændringer kræver byrådets tilladelse. Det er hensigten, at skiltning skal være tilpasset bygningers og gadestrækningens arkitektoniske udtryk og detaljer, således at gadebilledet fremtræder som et helstøbt miljø.

FREMTIDIGE FORHOLD

Ideskitse.

Ideskitzen viser eksisterende bebyggelse langs Nørrevold og Vestbanevej samt mulig ny bebyggelse på "markedspladsen" samt arealet på hjørnet af Lerpøtvej/Ringkøbingvej.

Ny bebyggelse på markedspladsen (delområde II) er her vist som en to etagers bebyggelse med klassiske bygningsformer. Mellem karrebebyggelsen og punkthusene dannes en række gårdrum og pladser. På arealet ved Lerpøtvej/Ringkøbingvej (delområde III) er vist en mulig større butiksbebyggelse.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

2.06

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området for så vidt angår områdets anvendelsesbestemmelser, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 15 til kommuneplanen.

Tillæg 15 til "Kommuneplan 1987-1996, Varde kommune"

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 C3

Områdets status pr. 1.3.1989.	Center- boligområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 16.05.94.	Byplanvedtægt nr. 2.

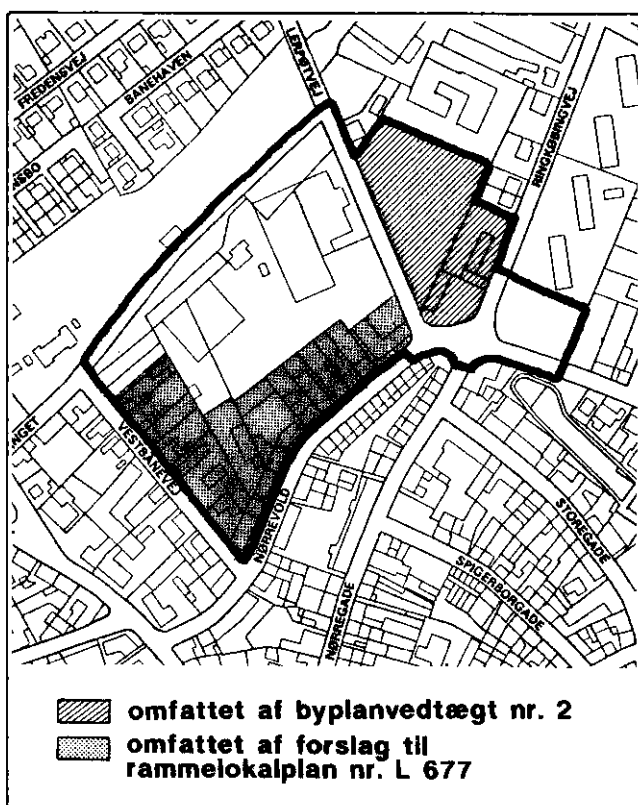
a. Områdets fremtidige anvendelse.	Boligformål, butikker, nærmere angivne ikke generende erhvervstyper der naturligt kan indpasses i området, samt offentlige formål.
b. Bebyggelsens art.	Boligbebyggelse, butiksbegyggelse evt. med fremstillingsvirksomhed, mindre værksteder, liberale erhverv, bebyggelse til blandet bolig og erhverv samt offentlige institutioner.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 65 for området som helhed.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 2 etager med udnyttet tagetage. Totale bygningshøjde max. 12 m.
e. Bebyggelsens udformning.	Facadebebyggelse langs Nørrevold, Vestbanevej og Lørpelvej fastlægges som sluttet eller overvejende sluttet bebyggelse. Ny bebyggelse skal harmonere med de omgivende bebyggelser.
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Opholdsareal: Min. 45% af boligetagearealet, min. 15% af erhvervsetagearealet. Parkeringspladser: Min 1 p-plads pr. 120 m ² boligetageareal, min 1 p-plads pr. 30 m ² butikksareal, min. 1 p-plads pr. 60 m ² kontor- og erhvervsareal.
g. Bepantning og hegn.	Karakteristisk bepantning skal bevares.
h. Særlige bevaringsinteresser.	En planlægning for området skal indeholde bevaringsbestemmelser til sikring af områdets karakteristiske bebyggelsespræg og struktur.
i. Andet.	I forbindelse med planlægning af området forudsættes områdets byggemuligheder og karakter fastlagt i en helhedsplan for området, der tager udgangspunkt i købslædens karakteristiske bebyggelsesstruktur. Der må ikke placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.07

Lokalplan

Del af lokalplanområdet beliggende langs Nørrevold/Vestbanevej er omfattet af forslag til rammelokalplan nr. L 677 for en del af Varde bymidte. Formålet med denne lokalplan er at sikre, at ændringer af bygningers ydre fremtræden sker under hensyntagen til bygningers oprindelige arkitektur og materialevalg.



Byplanvedtægt.

Del af lokalplanområdet beliggende på hjørnet af Ringkøbingvej og Lerpøtvej er omfattet af byplanvedtægt nr. 2 for et område nord for Ringkøbingvej, godkendt af byrådet den 9. maj 1959 med senere tillæg. Området er i byplanvedtægten udlagt til mindre erhvervs- og værkstedsbebyggelse med mulighed for enkelte boliger i tilknytning til virksomhederne og med bygningshøjde på max. 7 m.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Bevaringsværdige bygninger.

Kommuneatlas for Varde kommune indeholder blandt andet en registrering af enkeltbygninger opført før 1940. Bevaringsværdien af enkeltbygninger fremgår af nedenstående skitse.



Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan 1). Spildevandet ledes til mekanisk, biologisk renseanlæg beliggende i Vardekær, der er dimensioneret til at kunne modtage spildevand fra lokalplanområdet.

1) Varde kommunes spildevandsplan 1992-2002 vedtaget af byrådet den 7. juni 1992.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde forsyningsafdeling.

Varmeplan.

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde forsyningsafdeling.

Støjbeskyttelse m.m.

I henhold til Regionplan for Ribe amt 1989-2000, § 33, vedrørende støjbeskyttelse skal støjområder i kommuneplanen afgrænses, som angivet i nedenstående tabel.

Eksempler på støjgrænseværdier for og arealanvendelse indenfor støjområder, jfr. regionplan 1989-2000, § 33, tabel 3.3.1.

Type af støjende virksomhed	Støjisolinie, der afgrænser støjområde, hvor der normalt ikke bør etableres åben og lav boligbebyggelse. 1)
Jernbaner	60 dB(A), LAeq, 24 h
Veje 2)	55 dB(A), LAeq, 24 h
Industri- og håndværksområder (type H, I, F og B)	35 dB(A), LAeq, ½ h

- 1) Medmindre det efter en støjeregning kan godtgøres, at man ved anvendelse af støjdæmpende foranstaltninger vil kunne respektere grænseværdierne for den støjfølsomme arealanvendelse.
- 2) I tilfælde, hvor der alene er tale om udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom arealanvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, forudsat at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

Ovennævnte grænseværdier for og arealanvendelse indenfor støjområder er alene retningsgivende, hvorfor der i forbindelse med den konkrete kommunale planlægning skal arealanvendelsen som udgangspunkt være i overensstemmelse med gældende støjvejledninger/bekendtgørelser fra Miljøstyrelsen. For så vidt angår afstand fra jernbanespor (Varde-Nørre Nebel) til nærmeste bolig skal den være mindst 25 m af hensyn til vibrationer, jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/85 om støj og vibrationer fra jernbaner.

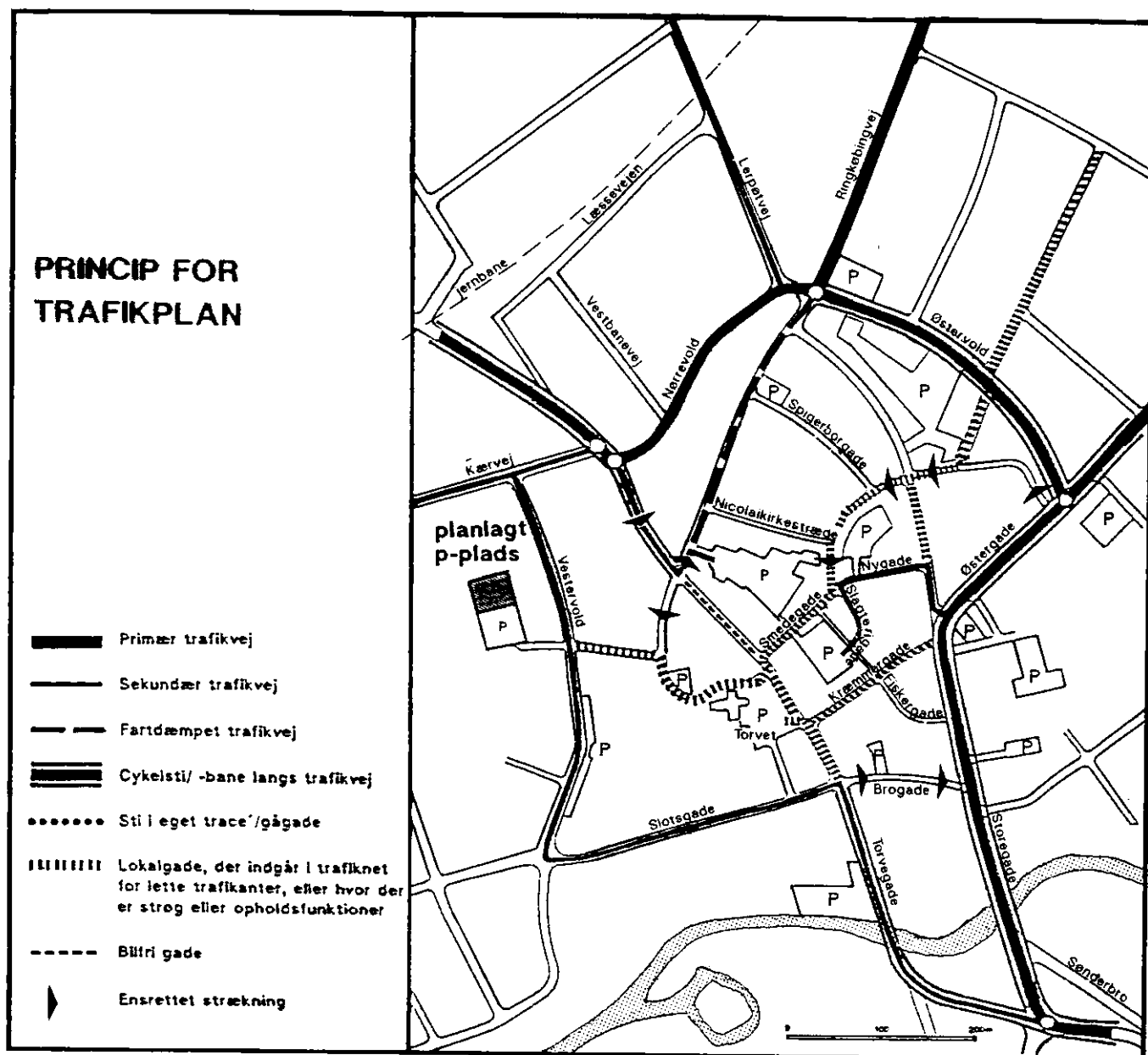
Trafikplanlægning.

Trafikplanlægningens hovedmålsætninger er blandt andet:

- at forbedre forholdene for de svage trafikanter, det vil sige fodgængere, cyklister og knallertkørere,
- at søge de miljømæssige forhold forbedret, både hvad angår støj og luftforurening, og at det er vigtigt ved ændringer i bycentret at tage udstrakte visuelle hensyn i gaderum og pladser,
- at bykernens biltrafik skal sikres en rimelig fremkommelighed samt tilgængelighed specielt til parkeringsanlæggene.

På baggrund af nævnte målsætninger er der udarbejdet en langsigtet trafikplan for bycentret, jfr. nedenstående principskitse.

Det fremgår af skitsen, hvilke hovedruter de forskellige trafikantgrupper (biltrafik/lette trafikanter) og den gennemkørende trafik skal benytte, herunder hovedtilkørselsruterne til de væsentligste p-anlæg.



RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18 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 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.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 678 FOR ET
NYT BYKVARTER AFGRÆNSET
AF NØRREVOLD, VESTBANEVEJ,
LÆSSEVEJ, VANDVÆRKET,
RINGKØBINGVEJ OG ØSTER-
VOLD I VARDE BY.

I henhold til lov om planlægning (lov
nr. 388 af 6. juni 1991 med senere
ændringer) fastsættes herved følgen-
de bestemmelser for det i § 2 nævnte
område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er:

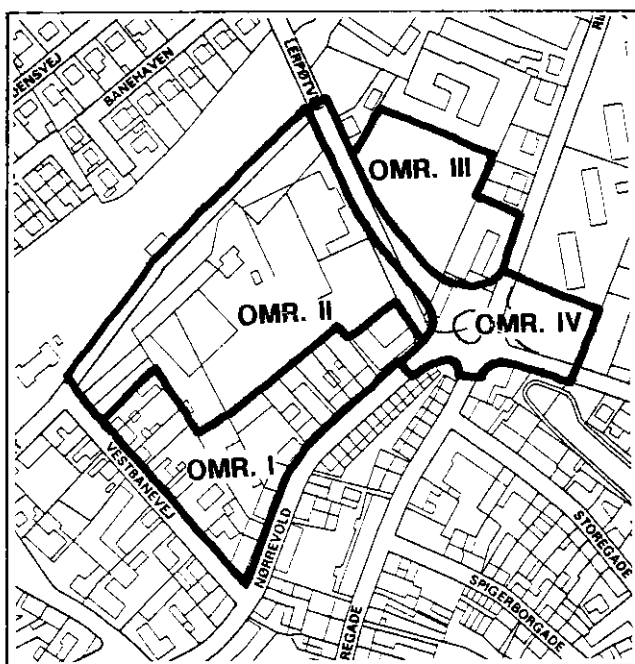
- at områdets anvendelse sikres til boliger, butikker, erhverv, der naturligt kan indpasses i området samt offentlige formål,
- at sikre at området i forbindelse med nybyggeri får bymæssig karakter og ny bebyggelse får et helhedspræg tilpasset proportionsmæssigt og materialemæssigt eksisterende købstadsmiljø,
- at fastlægge bebyggelsesprincipper og hovedretningslinier for bebyggelsens placering,
- at skabe mulighed for varieret bebyggelse med bymæssig karakter, der underbygges gennem etablering af torve og pladser,
- at områdets eksisterende karakteristiske bebyggelsespræg og struktur fastholdes,
- at ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningers oprindelige arkitektur og materialevalg.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter matr.nre. 26ⁿ, 26^o, 26^y, 26^u, 26^æ, 26^{aa}, 26^{ao}, 26^{ay}, 26^{av}, 26^{ax}, 26^{bu}, 26^{bx}, 89^a, 89^d, 89^e, 89^f, 89^h, 89ⁱ, 89^k, 89^l, 89^p, 89^q, 181, 171^b, 171^ø, 171^{ac} samt del af 107^c, alle Varde markjorder.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE



Endvidere omfatter lokalplanen umatrikuleret offentligt vejareal (del af Lerpøtvej, Ringkøbingvej, Øster-vold og Nørrevold).

2.02

Området omfattet af lokalplanen er beliggende i byzone.

3.01

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder I, II, III og IV.

Delområde I fastlægges til boligformål, mindre butiksbebyggelse, liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed, offentlige institutioner samt bebyggelse til blandet bolig og erhverv.

Delområde II fastlægges hovedsageligt til boligformål, liberale erhverv, mindre butikker, evt. med ikke-generende fremstillingsvirksomhed og offentlige institutioner.

Bebyggelse langs Lerpøtvej søges delvist forbeholdt butikker, liberale erhverv og lignende. Bebyggelse på hjørnet af Læssevejen og Lerpøtvej skal så vidt muligt forbeholdes offentlige formål.

Delområde III fastlægges til butiks- og erhvervsformål og offentlig parkeringsplads.

Matriklerne 107^c og 171^ø, Varde markjorder, er registreret som affaldsdepoter i henhold til affaldsdepotloven. Matriklerne må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre depotet frigives til pågældende formål.

Endvidere må matr.nr. 171^b, Varde markjorder, ikke overgå til anden arealanvendelse medmindre det over for amtet er godtgjort, at dette er sundheds- og miljømæssigt forsvarligt.

Delområde IV fastlægges til offentlige formål.

3.02

Der må ikke placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.

§ 4 UDSTYKNING

4.01

Udstykninger/skelreguleringer m.v. må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Tilkørsel til lokalplanområdet sker fra Nørrevold, Vestbanevej, Læssevej, Lerpøtvej og Ringkøbingvej.

5.02

Eksisterende vejkryds ved Østervold, Nørregade, Nørrevold og Ringkøbingvej forudsættes erstattet af rundkørsel. I forbindelse hermed forlægges Lerpøtvej således, at den munder ud i nævnte rundkørsel.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.03

Parkeringsforhold.

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse indenfor lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser efter følgende fordeling:

Min.: 1 p-plads pr. 30 m² butikssalgsareal,

Min.: 1 p-plads pr. 60 m² kontor- eller erhvervsetageareal,

Min.: 1 p-plads pr. 120 m² boligetaageareal.

Parkeringspladser kan tillades etableret under terræn og i særlige tilfælde udenfor egen grund.

6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65 for det enkelte delområde som helhed.

6.02

Bebyggelse indenfor lokalplanens område skal ske på grundlag af principperne af den på kortbilag nr. 4 viste bebyggelsesplan, men byrådet kan tillade justeringer i forbindelse med et konkret projekt, såfremt det ikke strider mod lokalplanens hovedprincipper, og den karakter der søges skabt. Der skal sikres offentlig passagemuligheder indenfor bebyggelsen.

6.03

Udenfor de viste byggefeltter kan der på bagarealer opføres trappetårn og lignende i sammenhæng med facadebebyggelsen. Endvidere kan der på bagarealer tillades opført mindre bebyggelser, såsom cykelskure og mindre udhuse, såfremt denne bebyggelse kan tilpasses helheden.

6.04

Bebyggelse må opføres i max. 2 etager. Byrådet kan give tilladelse til udnyttelse af tagetager.

6.05

Ny bebyggelse i delområde II beliggende langs Lerpøtvej skal opføres i 2 etager.

6.06

Ny bebyggelse skal godkendes i hvert enkelt tilfælde og skal være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

6.07

Bebyggelsens tage skal være symmetriske sadeltage og vinklen med det vandrette plan mellem 40° og 45°. Byrådet kan tillade andre taghældninger og former, såfremt der kan dokumenteres god arkitektonisk helhedsvirkning for bygningen samt i forhold til omliggende bebyggelse og lokalplanens intentioner.

6.08

Ny bebyggelse skal overholde gældende regler for støj i boligområder og i boliger.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse. Ved ændringer forstås eksisterende bygningers facadeudformning, udskiftning af tage, døre, vinduer m.m.

7.02

I forbindelse med ombygninger og nævnte ændringer skal eksisterende bebyggelses oprindelige arkitektur og materialevalg respekteres.

7.03

Ny bebyggelse skal gennem facadens opdeling, sin arkitektur samt farveholdning opnå en god helhedsvirkning. Bebyggelsen skal søges opdelt i mindre og overskuelige enheder med respekt for bykernens sammensatte og individuelle huse. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

7.04

Tage skal tækkes med rødt vingetegl eller skifer og facadebebyggelsen skal afsluttes med synlig gesims og synlig tagrende. Tage på mindre bygningsdele som kviste og lignende kan udføres med andre materialer, såsom zink, bly eller lignende.

7.05

Udhuse og lignende kan udføres i teglsten, bræddebeklædning eller lignende. Tage skal udføres med rødt vingetegl, sort tagpap eller lignende.

7.06

Ny bebyggelse skal opføres i blødstøgne røde teglsten og skal udføres som muret byggeri og fremstå i blank mur, vandskuret eller lignende, behandlet med farvet kalk, oliemaling eller lignende. Facadefarver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

7.07

Bebyggelsens facader skal udføres med fast fagdeling, hvor vinduer og døre fremtræder med murpiller og murhuller. Byrådet kan dispensere herfra, såfremt der kan dokumenteres god arkitektonisk helhedsvirkning for bygningen og i forhold til omgivende bebyggelse og lokalplanens intentioner.

7.08

Vinduer og døre skal udføres i træ, og bygningers udvendige træværk skal behandles med dækkende maling. Tagrender og nedløbsrør skal udføres af zink eller lignende.

7.09

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. De enkelte skilte skal være tilpasset bygningers og gadestrækningers arkitektoniske udtryk og detaljer.

Opklæbning af reklamer på vinduer og døre må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.10

Der må på facader ikke anbringes faste baldakiner, udhængstage og lignende overdækninger. Overdækninger må kun udføres som markiser af lettere sammenklappelig eller sammenrullelige konstruktioner. Markiser skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG OPHOLDSAREALER

8.01

Ubebyggede arealer skal have et ordentligt udseende og skal i forbindelse med ny bebyggelse eller ændret anvendelse beplantes, befæstes eller lignende.

8.02

Oplagring udenfor bygninger eller hegnede gårdarealer må ikke finde sted, ligesom en passende orden ved oplagring indenfor hegnede gårdarealer skal overholdes.

8.03

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse indenfor lokalplanområdet skal tilvejebringes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 40% af boligetagearealet og mindst 15% af erhvervsetagearealet.

8.04

Såfremt der på den enkelte ejendom ikke kan tilvejebringes areal til såvel parkering som opholdsareal, skal opholdsarealet udlægges før parkeringsarealet.

Træer, beplantning m.m.8.05

Det på kortbilag nr. 2 markerede bøgetræ må ikke fjernes, medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Eksisterende træer skal i øvrigt bevares i i videst muligt omfang.

8.06

Eksisterende skelmur langs matr.nr. 26^{bu}, Varde markjorder, skal bevares og må ikke fjernes, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

8.07

Indretning af ubebyggede arealer herunder belægning, belysning, hegning og lignende skal ske på baggrund af en samlet plan godkendt af byrådet.

9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde kommune og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKAL- PLAN OG BYPLANVEDTÆGT

9.02

Før ny bebyggelse indenfor området tages i brug, skal der være etableret parkeringsmuligheder og opholdsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 8.

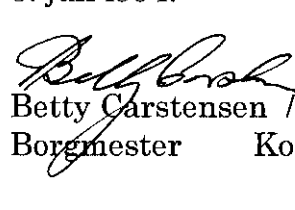
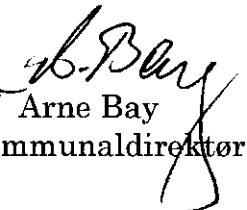
10.01

Den af Varde byråd den 9. maj 1959 med senere tillæg godkendte byplanvedtægt nr. 2 for et område nord for Ringkøbingvej ophæves for så vidt angår matr.nr. 171^b, 171^ø, 171^{ac} samt del af matr.nr. 107^c, alle Varde markjorder, i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

Det af Varde byråd den 7. september 1993 godkendte forslag til rammelokalplan nr. L 677 ophæves for såvidt angår matr.nr. 26ⁿ, 26^o, 26^u, 26^y, 26^æ, 26^{aa}, 26^{av}, 26^{ao}, 26^{bx}, 89^a, 89^d, 89^e, 89^f, 89^h, 89ⁱ, 89^k, 89^l, alle Varde markjorder, i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

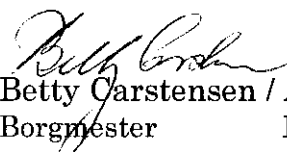
Således vedtaget af Varde byråd den 5. juli 1994.

 
Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på de berørte ejendomme, jfr. lokalplanens § 2.

Varde byråd, den 1. november 1994.

P.b.v.


Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

44756 09.11.94

LYST
AKT.

MEN AFVIST FRA SAMME
efter anmelders begæring.

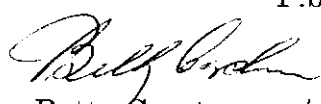


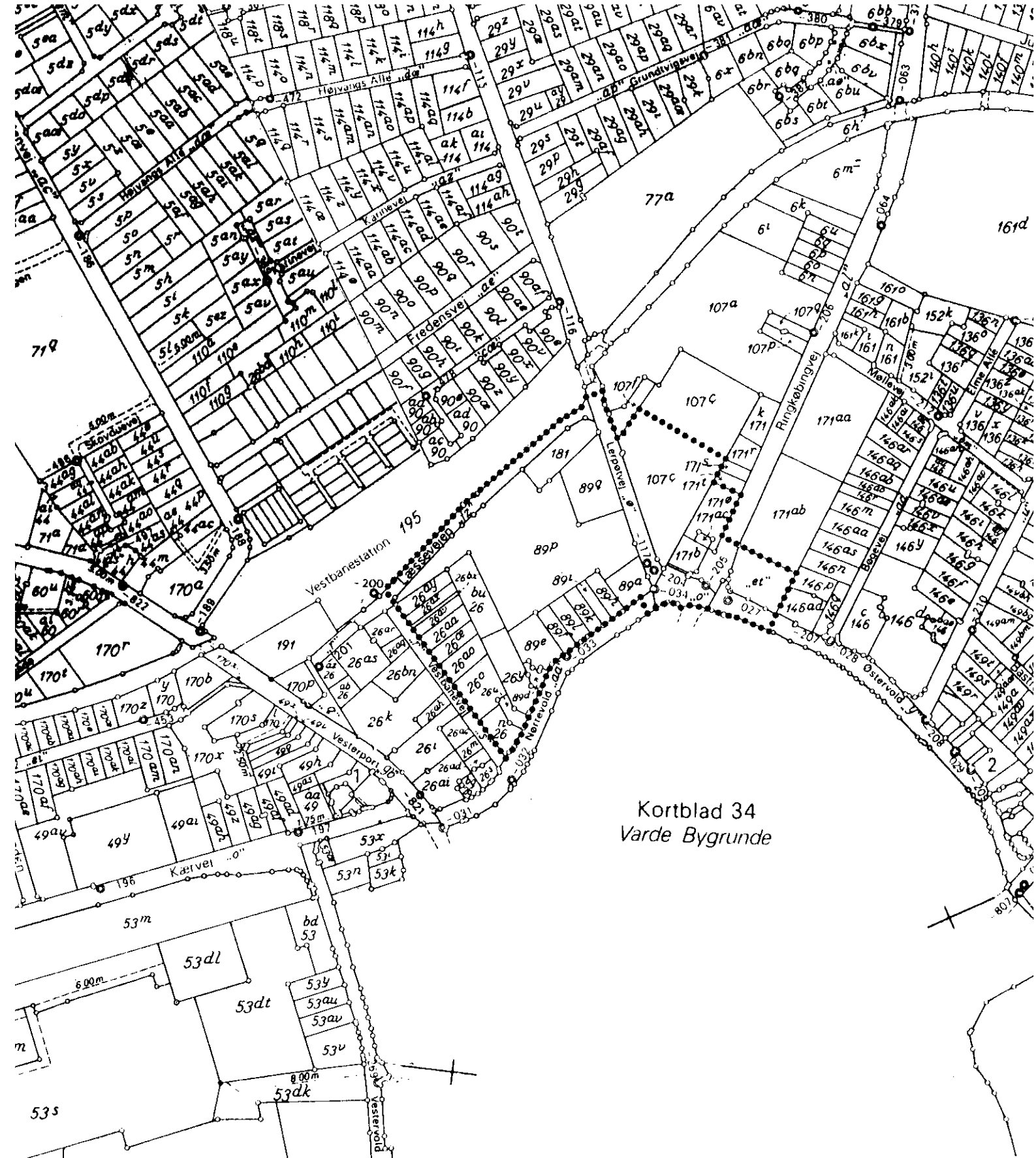
Anne Nielsen
kt. fm.

Lokalplanen begæres tinglyst på matr. nr. 26ⁿ, 26^o, 26^y, 26^u, 26^æ, 26^{aa}, 26^{ao}, 26^{ay}, 26^{av}, 26^{ax}, 26^{bu}, 26^{bx}, 89^a, 89^d, 89^e, 89^f, 89^h, 89ⁱ, 89^k, 89^l, 89^p, 89^q, 107^c, 171^b, 171^ø, 171^{ac}, 181 Varde Markjorder.

Varde byråd, den 14. november 1994.

P.b.v.


Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør



KORTBILAG 1

Lokalplan nr. L 678

Oversigtskort med matrikelgrænser

..... lokalplanens afgrænsning

Dato: 13.06.94

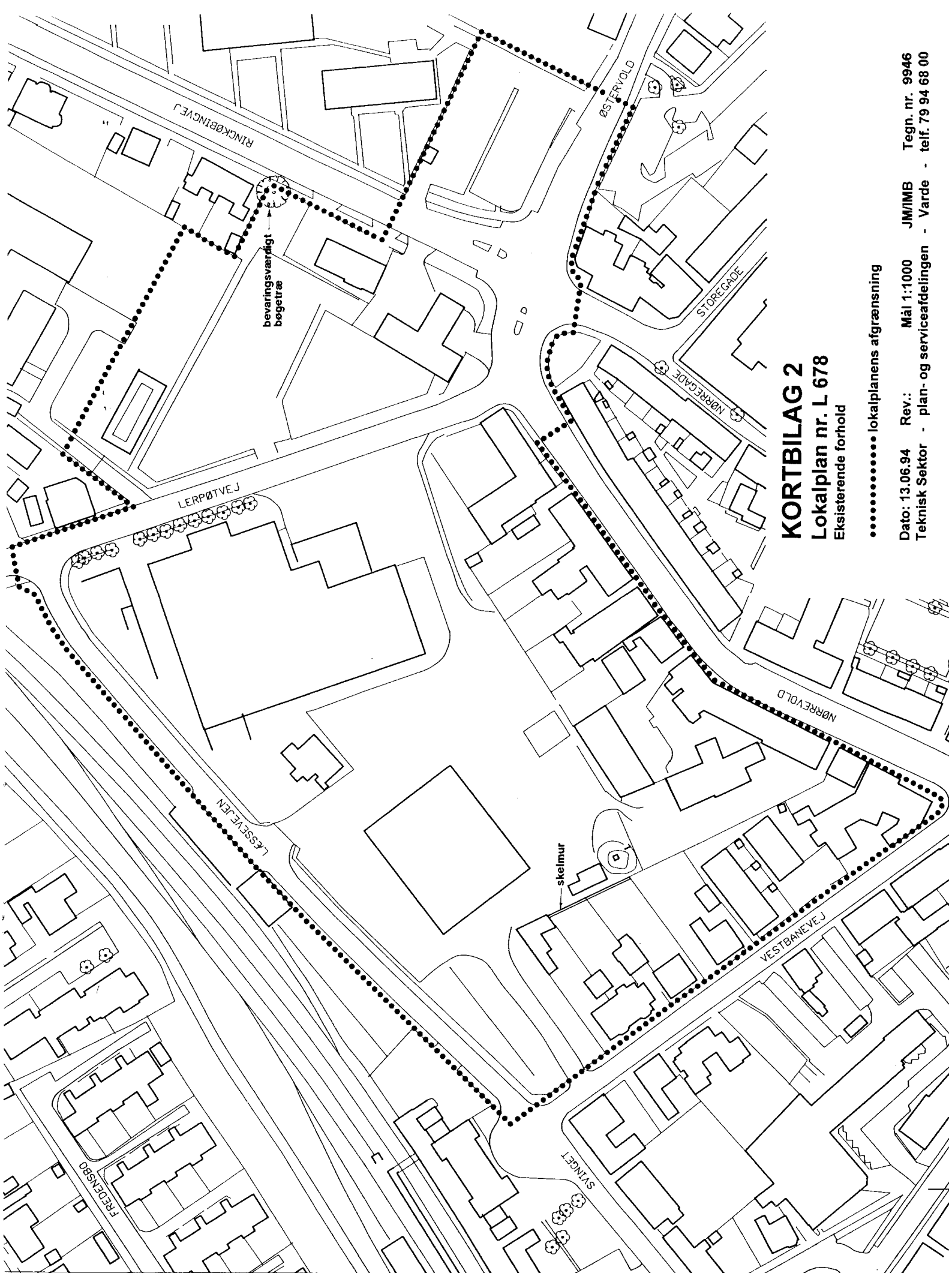
Rev.:

Mål 1:4000

JM/IMB

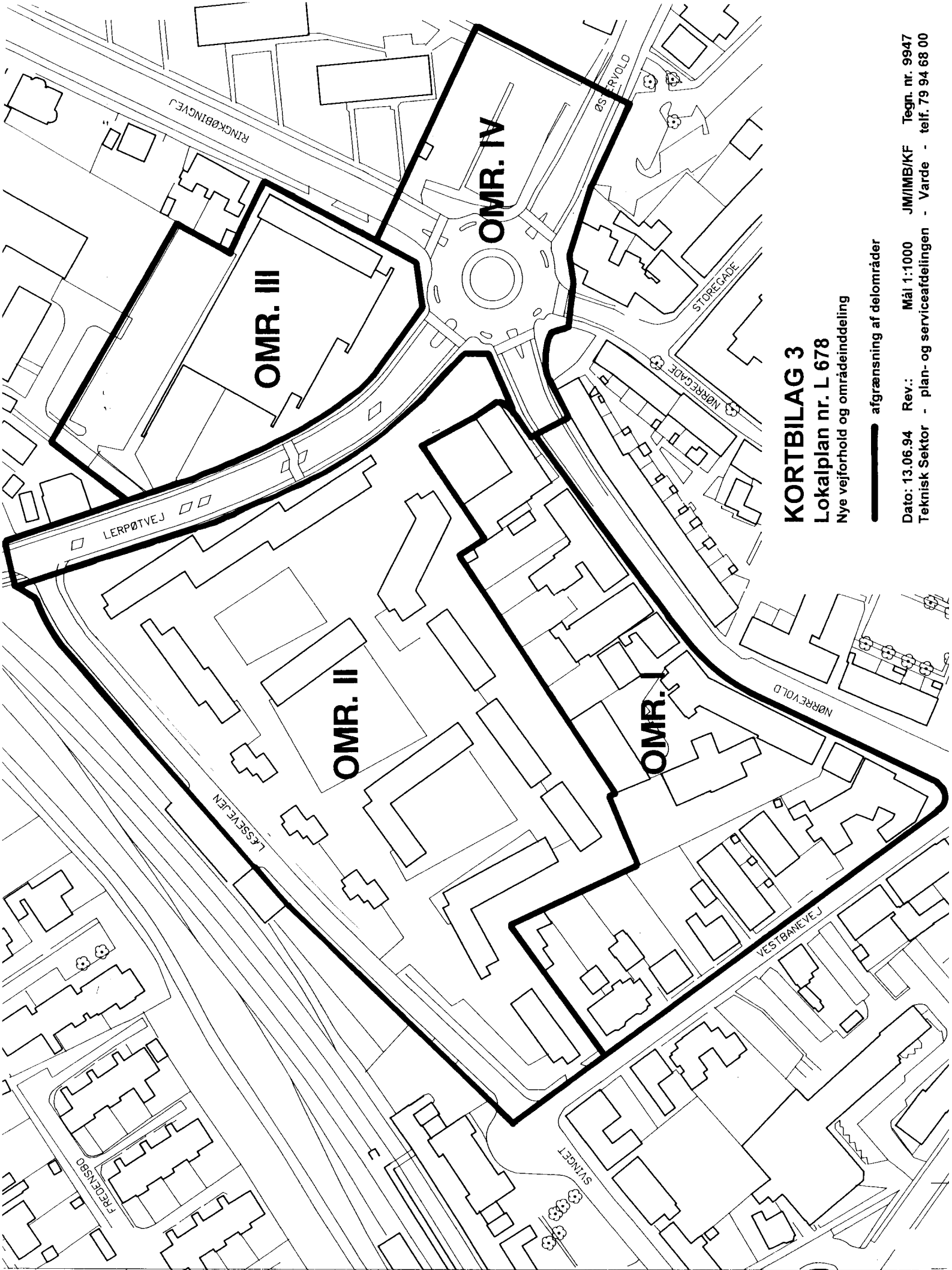
Tegn. nr. 9945

Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00



KORTBILAG 2
Lokalplan nr. L 678
Eksisterende forhold

..... lokalplanens afgrænsning



KORTBILAG 3

Lokalplan nr. L 678

Nye vejforhold og områdeinddeling

— afgrænsning af delområder

Dato: 13.06.94

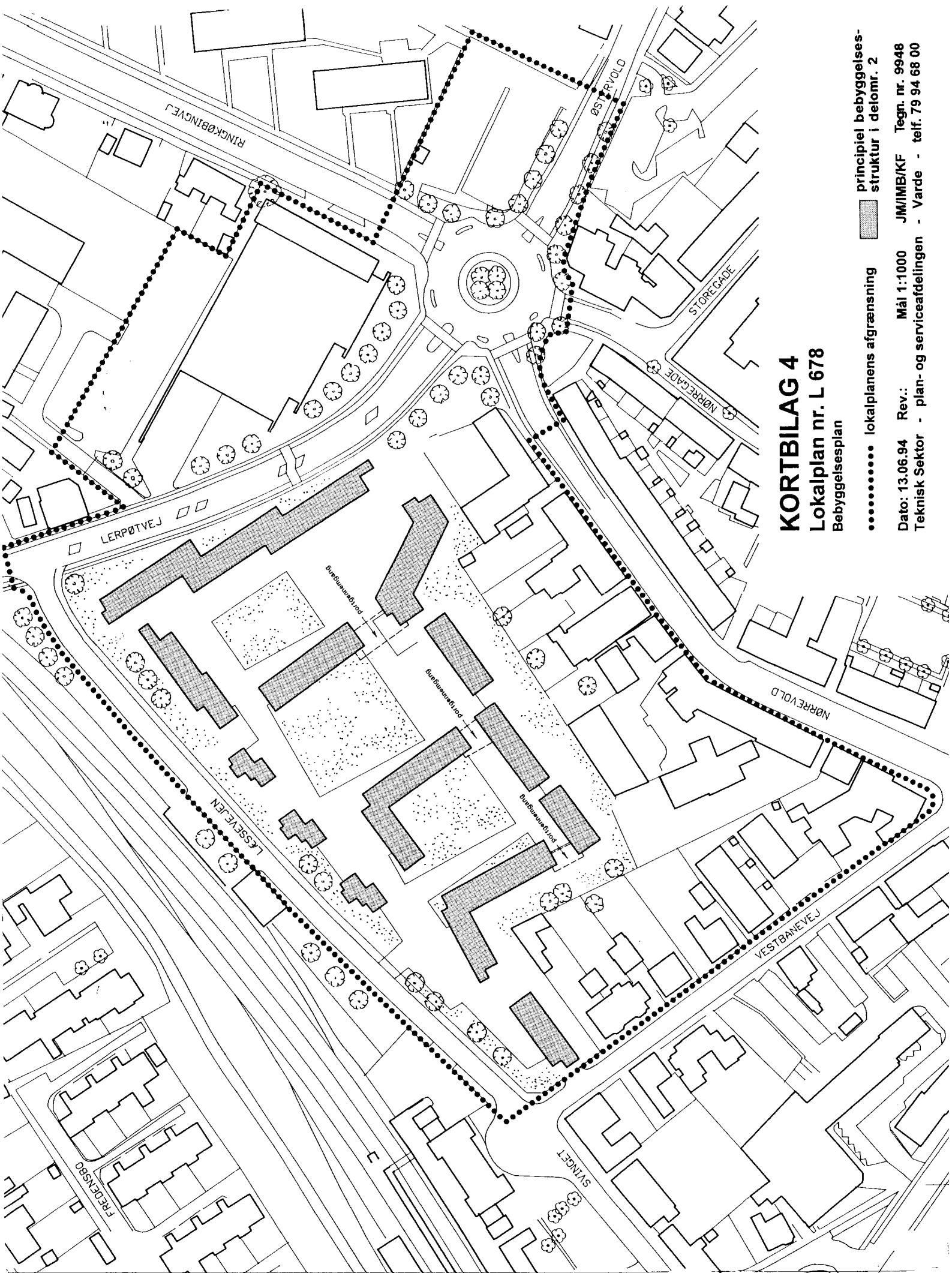
Rev.:

Mål 1:1000

JM/IMB/KF

Tegn. nr. 9947

Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00



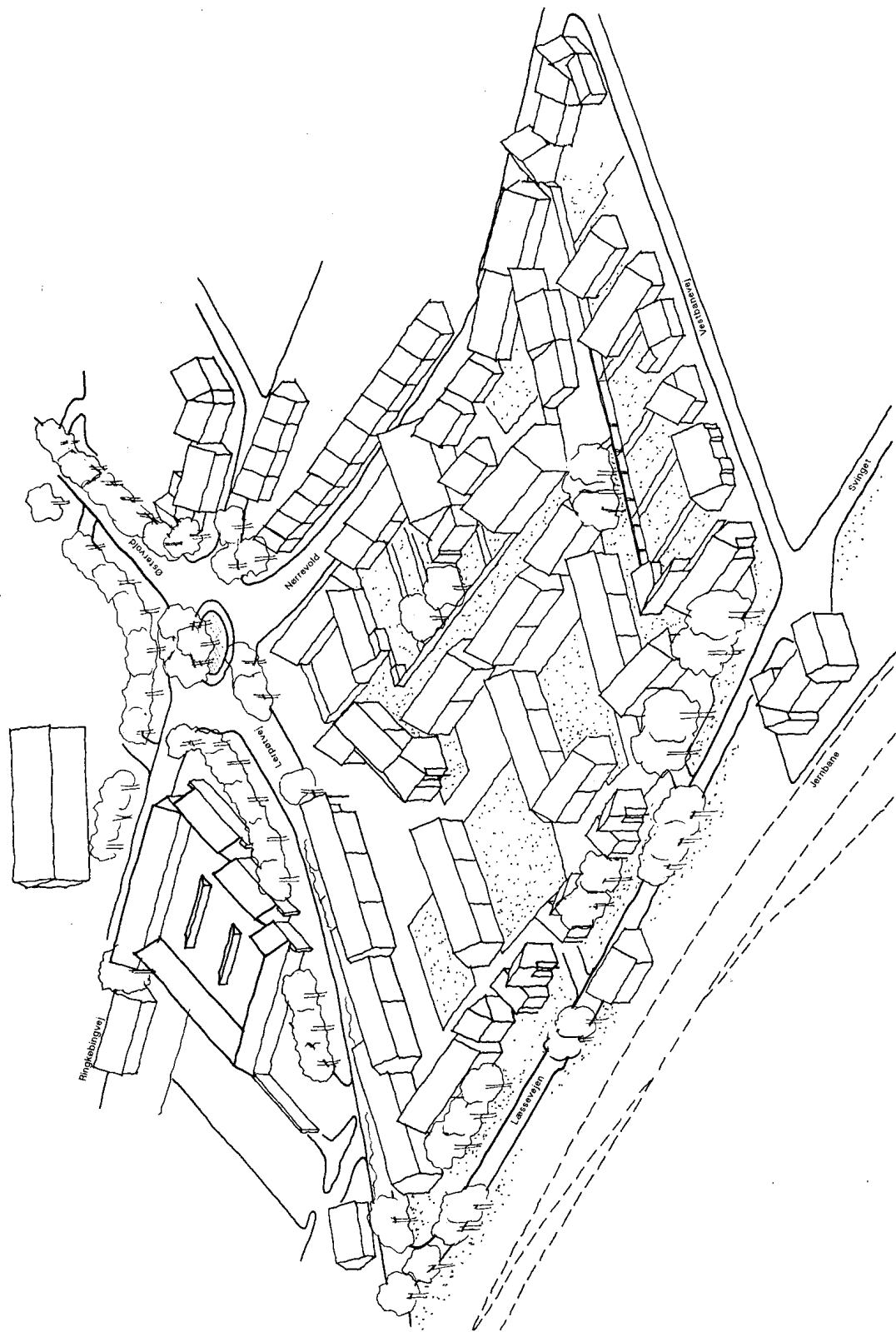
KORTBILAG 4

Lokalplan nr. L 678

Bebyggelsesplan

..... lokalplanens afgrænsning
▨ principiel bebyggelsesstruktur i delomr. 2

Dato: 13.06.94 Rev.: Mål 1:1000 JM/MB/KF Tegnr. nr. 9948
Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00



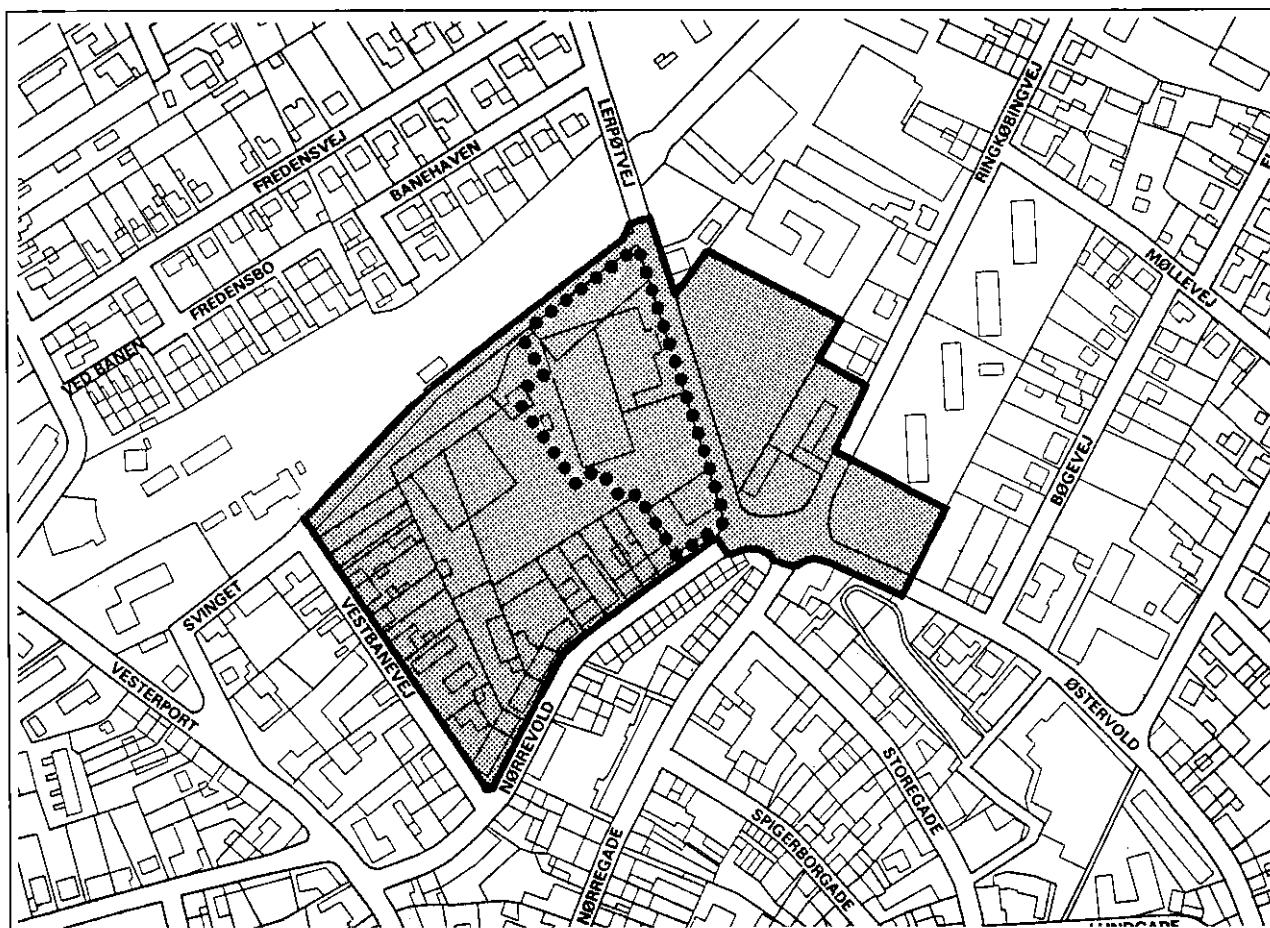
KORTBILAG 5
Lokalplan nr. L 678
Illustrationsskitse



Varde kommune

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. L 678

for et nyt bykvarter afgrænset af
Nørrevold, Vestbanevej, Læsse-
vejen, vandværket, Ringkøbingvej
og Østervold i Varde by



VARDE KOMMUNE

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. L 678
FOR ET NYT BYKVARTER AFGRÆNSET AF NØRRE-
VOLD, VESTBANEVEJ, LÆSSEVEJEN, VANDVÆR-
KET, RINGKØBINGVEJ OG ØSTERVOLD I VARDE
BY.

Anmelder:

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

I INDLEDNING

II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	5
2.03	Eksisterende forhold	6
2.05	Lokalplantillæggets formål og indhold	7
2.06	Lokalplantillæggets forhold til kommuneplanen	10
2.07	Lokalplantillæggets forhold til den øvrige planlægning	10
	Retsvirkninger	11

III	LOKALPLAN	
§ 1.0	Lokalplanens formål	14
§ 2.0	Område- og zonestatus	14
§ 3.0	Områdets anvendelse	14
§ 6.0	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8.0	Ubebyggede arealer og opholdsarealer	15
§ 11.0	Tilladelse fra andre myndigheder	16

VEDTAGELSESPÅTEGNING

IV	KORTBILAG	
	Kortbilag 1	Matrikelkort 1:4000
	Kortbilag 2	Eksisterende forhold 1:1000
	Kortbilag 3	Områdeinddeling 1:1000
	Kortbilag 4	Principskitse 1:1000

STEMPELMÆRKE
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLLAPPARAT

N 603930

27.01.98 10:12
0001200-00
482481 SM 01

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplantillæg udarbejdet efter reglerne i lov om planlægning.

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, blandt andet før et større bygge- og 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 lokalplantillægget 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 planlægning, §§ 17, 24, 26 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.

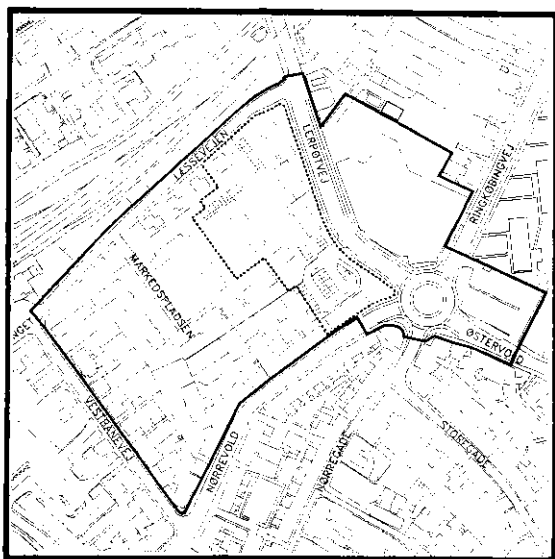
Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde Byråd, Bytoften 2, 6800 Varde, inden udløbet af en frist på 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

BAGGRUND2.01

Med dette lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. L 678 er det hensigten at etablere det planlægningsmæssige grundlag for anvendelse af del af området til opførelse af en McDonald's familierestaurant, der både skal betjene kunder i restauranten og kunder i bil.

I den forbindelse skal bebyggelse nedrives for at give plads til opførelse af restauranten med tilhørende parkeringsplads.

Det er samtidig hensigten at anvise forslag til bebyggelse af det øvrige område under lokalplantillægget, idet der søges opnået en harmonisk helhed mellem McDonald's-restauranten, den planlagte bebyggelse nord herfor, og nyopført bebyggelse vest for lokalplanområdet.

OMRÅDETS BELIGGENHED2.02

Lokalplanområdet afgrænses af Lassevejen, Lerpøtvej, Nørrevold og mod vest af nyopførte punkthuse og etageboligbebyggelse samt eksisterende ældre bebyggelse mod Nørrevold. Områdets afgrænsning fremgår af hosstående skitse.

EKSISTERENDE FORHOLD

2.03

I lokalplan nr. L 678 er der i redegørelsesdelen på side 6 og 7 nærmere redegjort for eksisterende forhold før 1995. Den omtalte bebyggelse på Markedspladsen er i den forløbne periode nedrevet.

I den vestlige del af Markedspladsen udenfor lokalplantillægget er i stedet opført punkthuse og boligbebyggelse i 1½, 2 og 2½ etager, der i princippet følger 1. præmieforslaget fra arkitektkonkurrencen, som er omtalt i lokalplan 678. Bebyggelsen har status af ungdomsboliger, almen-nyttige boliger og andelsboliger.

Den samlede bebyggelse, der vejbetjenes fra Lassevejen, har karakter af både en markant rumskabende bebyggelse mellem de almen-nyttige boliger og andelsboligerne og mere åben bebyggelse i området omkring punkthusene med ungdomsboliger.

Den østlige del af Markedspladsen indenfor lokalplantillægget henligger i dag ubebygget.

På hjørnet af Lerpøtvej og Nørrevold ligger en ældre rødmalet bygning, der tidligere har været stuehus i en gårdbejbyggelse. Bebyggelsen har gennem de senere år været anvendt som blandet bolig og erhverv.

På ejendommen er registreret et mindre areal som affaldsdepot, jfr. lov nr. 420 af 13/6 1990.



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

2.05

Formål

Formålet med lokalplantillægget er blandt andet at tilvejebringe det planmæssige grundlag for nybyggeri indenfor området og sikre nybyggeri bymæssig og arkitektonisk kvalitet.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, liberale erhverv, servicevirksomheder, mindre butikker, og offentlige institutioner.

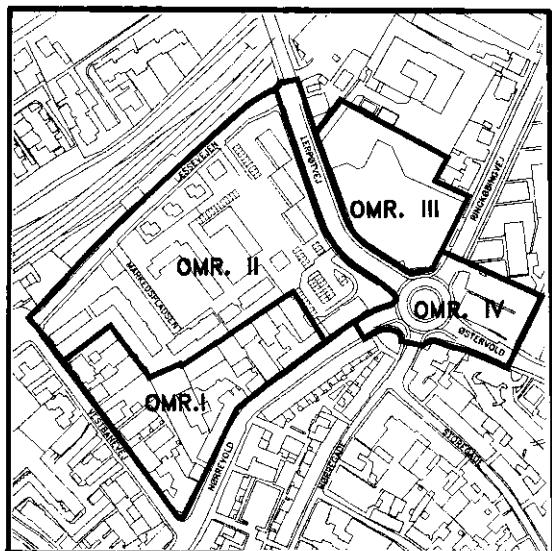
Formålet er endvidere at sikre, at området i forbindelse med nybyggeri får bymæssig karakter, og ny bebyggelse får et helhedspræg, tilpasset proportionsmæssigt og materialemæssigt eksisterende miljø.

Indhold

Lokalplanområdet er underlagt det i lokalplan nr. L 678 angivne delområde II, idet der sker en mindre ændring af delområdegrensen mellem delområde I og II, således som det fremgår af skitse.

Der er samtidig sket en justering af grænsen mellem delområde I og II i forbindelse med bebyggelse og skelændring i den vestlige del af delområde II.

Delområde II fastlægges fortsat hovedsageligt til boligformål, liberale erhverv, mindre butikker evt. med ikke-generende frem-



stillingsvirksomhed og offentlige institutioner. Hertil kommer servicevirksomheder.

Bebyggelsen langs Lerpøtvej og Nørrevold søges delvis forbeholdt butikker, liberale erhverv, servicevirksomhed herunder restaurant og boliger.

I h.t. lov om ændring af lov om planlægning der trådte i kraft den 22. maj 1997 fastsætter Varde Kommune, at det maksimale bruttoetageareal for butikker er 1000 m².

Lokalplantillægget fastlægger retningslinier for eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse med hensyn til placering og højde. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden (facadeudformning, materialeanvendelse, taghældning, skiltning m.v.) med henblik på at sikre eksisterende karakteristisk bebyggelse og med henblik på at sikre intentioner i den fastlagte bebyggelsesplan for nybyggeri.

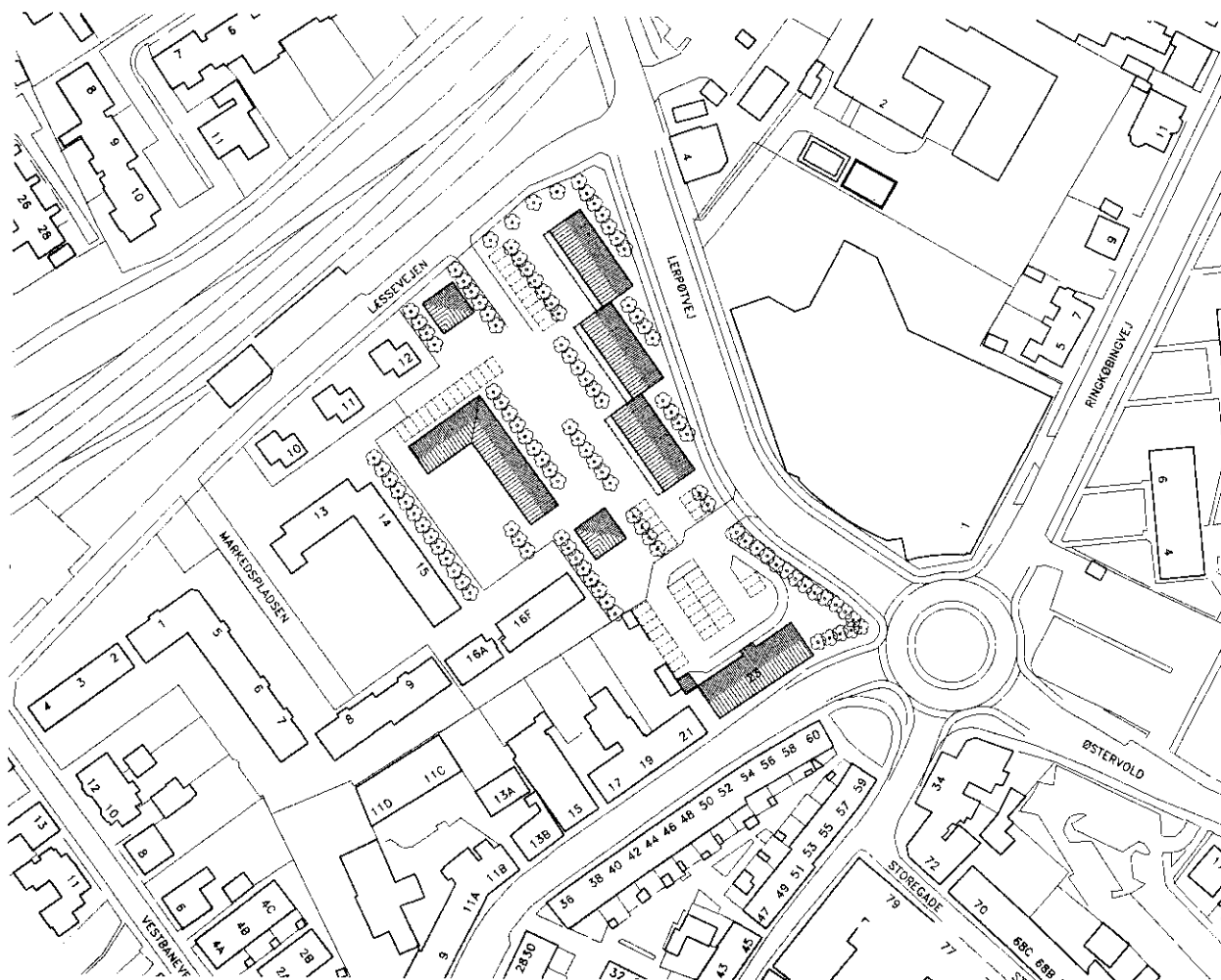
Nedrivning af bebyggelse samt udvendige bygningsændringer kræver byrådets tilladelse. Det er hensigten, at skiltning skal være tilpasset bygningers og gadestrækningens arkitektoniske udtryk og detaljer, således at gadebilledet fremtræder som et helstøbt miljø.

FREMTIDIGE FORHOLD

Bebyggelsesplan

På situationsplan vises forslag til bebyggelse på den resterende del af Markedspladsen og placering af McDonald's-restauranten på hjørnet af Lerpøtvej og Nørrevold, idet rundkørslen også er vist på planen.

Den påtænkte bebyggelse på Markedspladsen viderefører intentionen i den eksisterende bebyggelsesplan vest for området med etagebebyggelse i form af punkthuse og længhuse.



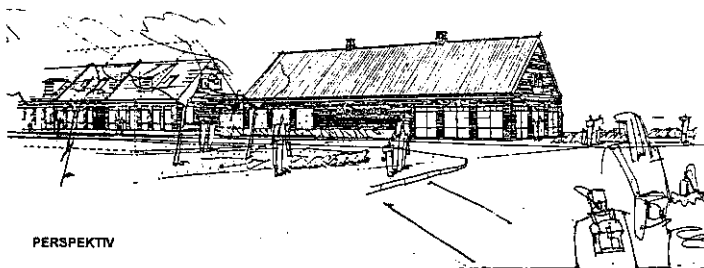
Der opstår således to centrale gårdrum, der søges friholdt for parkering, men med mulighed for etablering af grønne fri- og opholdsarealer.

I den nordlige del af området etableres adgang til Lassevejen med mulighed for parkering langs vejen mellem punkthusene og etagebebyggelsen.

I den sydlige del etableres et mindre parkeringsanlæg, der danner bindeled til parkeringspladsen til McDonald's-restauranten.

Der etableres fælles adgang til Lerpøtvej mellem de to parkeringspladser.

McDonald's - Nørrevold / Lerpøtvej - Varde



LOKALPLANTILLÆGGETS FORHOLD TIL KOMMUNE- PLANEN

LOKALPLANTILLÆGGETS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Den eksisterende bebyggelse på hjørnet af Lerpøtvej og Nørrevold nedrives, og der opføres en McDonald-restaurant på ca. 320 m². Bygningen udformes i samme stil som eksisterende bebyggelse langs Nørrevold med sadeltag og facader i røde teglsten. Bebyggelsen indpasses i det eksisterende bymiljø, så der fortsat opnås en harmonisk og arkitektonisk helhed på gadestrækningen.

2.06

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

2.07

Herom henvises til redegørelsesdelen i Lokalplan nr. L 678, siderne 16-20.

RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18 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 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.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 678-1
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR.
678 FOR ET OMRÅDE VED LÆSSEVEJEN,
LERPØTVEJ OG NØRREVOLD.

I henhold til lov om planlægning
(lov nr. 388 af 6. juni 1991 med
senere ændringer) fastsættes her-
ved følgende ændringer og tilfø-
jelser til lokalplan nr. L 678
for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

I afsnit 1.01 ændres 1. afsnit til:

at områdets anvendelse sikres til boliger, butikker, servicevirksomheder, herunder restaurant og erhverv, der naturligt kan indpasses i området samt offentlige formål.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

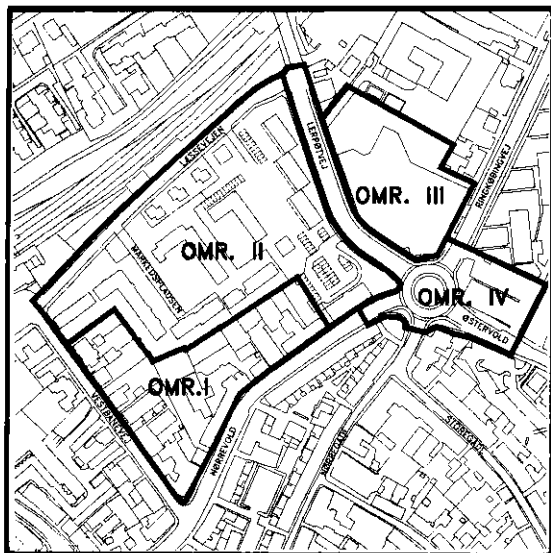
2.01

Lokalplantillægget afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter matr.nre. 89^a, 89^p, 89^d og 181 Varde Markjorder.

2.02

Området omfattet af lokalplantillægget er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE



I afsnit 3.01 ændres 1. afsnit til:

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder, I, II, III og IV, jfr. skitse og vedhæftede kortbilag 3.

3. afsnit ændres til:

Delområde II fastlægges hovedsageligt til boligformål, liberale erhverv, servicevirksomheder, mindre butikker evt. med ikke-generende fremstillingsvirksomhed og offentlige institutioner. Butikker må gives en størrelse på max. 1000 m² bruttoetageareal.

Det samlede bruttoetageareal for butikker må ikke overstige 1800 m².

4. afsnit ændres til:

Bebyggelse i stueetage langs Lerpøtvej søges delvis forbeholdt

butikker, liberale erhverv og lignende. Bebyggelse på hjørnet af Nørrevold og Lerpøtvej ved rundkørslen forbeholdes servicevirksomheder.

Øvrige bestemmelser i lokalplan nr. L 678 er uændrede og fortsat gældende for lokalplantillægget.

Kortbilag 1, 2, 3 og 4 i lokalplan nr. L 678 erstattes af nye kortbilag der er vedhæftet dette lokalplantillæg.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Nyt stk. 6.09 indsættes:

6.09

Bebyggelse langs Lerpøtvej kan tillades opført med en bygningsdybde på indtil max. 12 m.

6.10

Forinden der påbegyndes nybyggeri, skal der redegøres nærmere for dels nybyggeriets indvirkning på eksisterende bebyggelse, og dels omgivelsernes indvirkning på nybyggeriet jfr. Planlovens § 16, stk. 6 og Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 847 af 30. september 1994, § 7, stk. 2 og 3.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG OPHOLDSAREALER

Nyt stk. 8.08 og 8.09 indsættes

8.08

Eksisterende belægning i delområde II forudsættes videreført inden for området omfattet af nærværende tillæg.

8.09

Der skal i forbindelse med nybyggeri/ændret anvendelse af ejendommen beliggende matr. nr. 89a Varde Markjorder etableres

hegn i skel til ejendommen beliggende matr. nr. 89h. Hegnets udformning og materialevalg skal godkendes af byrådet. Hegnet skal etableres forinden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse.

**§ 11 TILLADELSE FRA ANDRE
MYNDIGHEDER**

Ny § 11 indsættes:

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Ribe Amt for så vidt angår benyttelse af areal på matr.nr. 89^a Varde Markjorder, hvorpå er registreret affaldsdepot.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd den 7. oktober 1997.

P.b.v.


Betty Carstensen
Borgmester


/ Arne Bay
Kommunaldir.

Efter at Byrådet har vedtaget forslaget, har dette været offentliggjort i henhold til planlovens bestemmelser.

Foranlediget af bemærkninger fra Ribe Amt har Byrådet vedtaget følgende tilføjelser, som er indføjet i lokalplantillægget:

Til §3, stk. 3.01, 3. afsnit er tilføjet:

"Det samlede bruttoetageareal for butikker må ikke overstige 1800 m²."

Til § 6 stk. 6.10 er tilføjet:

"Forinden der påbegyndes nybyggeri, skal der redegøres nærmere for dels nybyggeriets indvirkning på eksisterende bebyggelse, og dels omgivelsernes indvirkning på nybyggeriet jf. Planlovens § 16, stk. 6 og Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 847 af 30. september 1994, § 7, stk. 2 og 3."

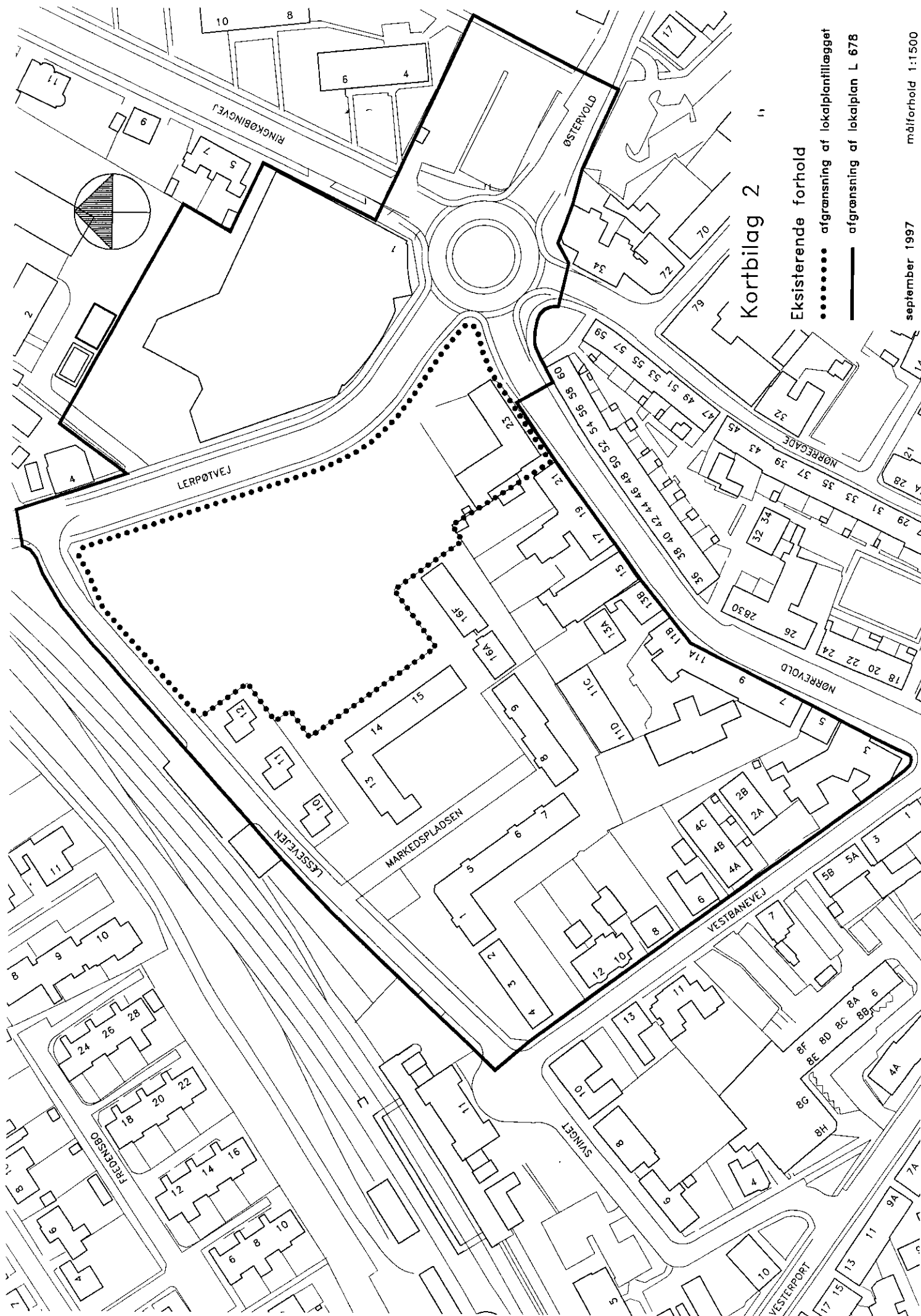
I henhold til §27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplantillæg endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 89^a, 89^b, 89^c og 181 Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 13. januar 1998

P.b.v.


Kaj Nielsen
borgmester


Arne Bay
kommunaldirektør



Kortbilag 2

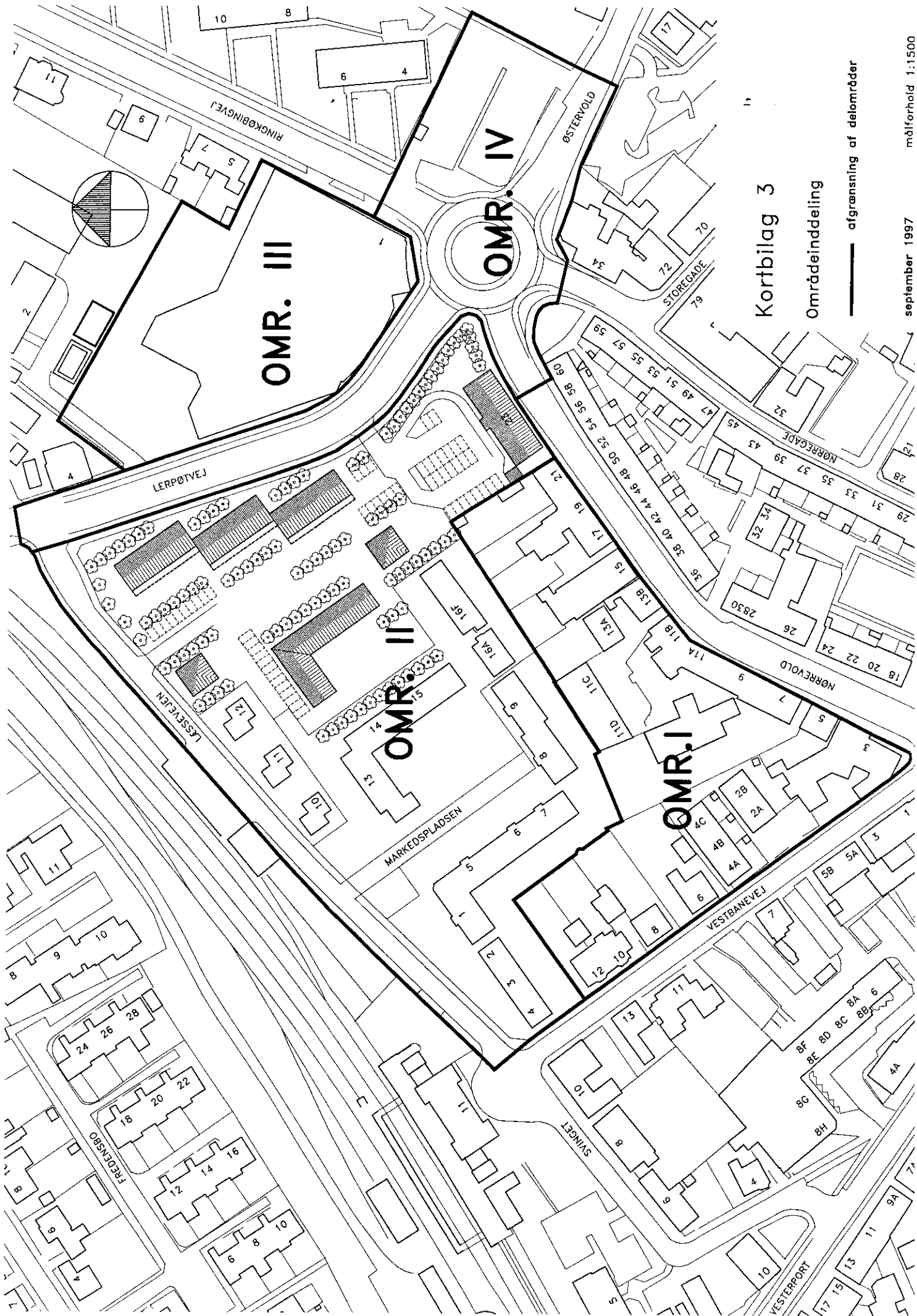
Eksisterende forhold

..... afgrænsning af lokalplanlilleget

— afgrænsning af lokalplan L 678

september 1997

målforskel 1:1500

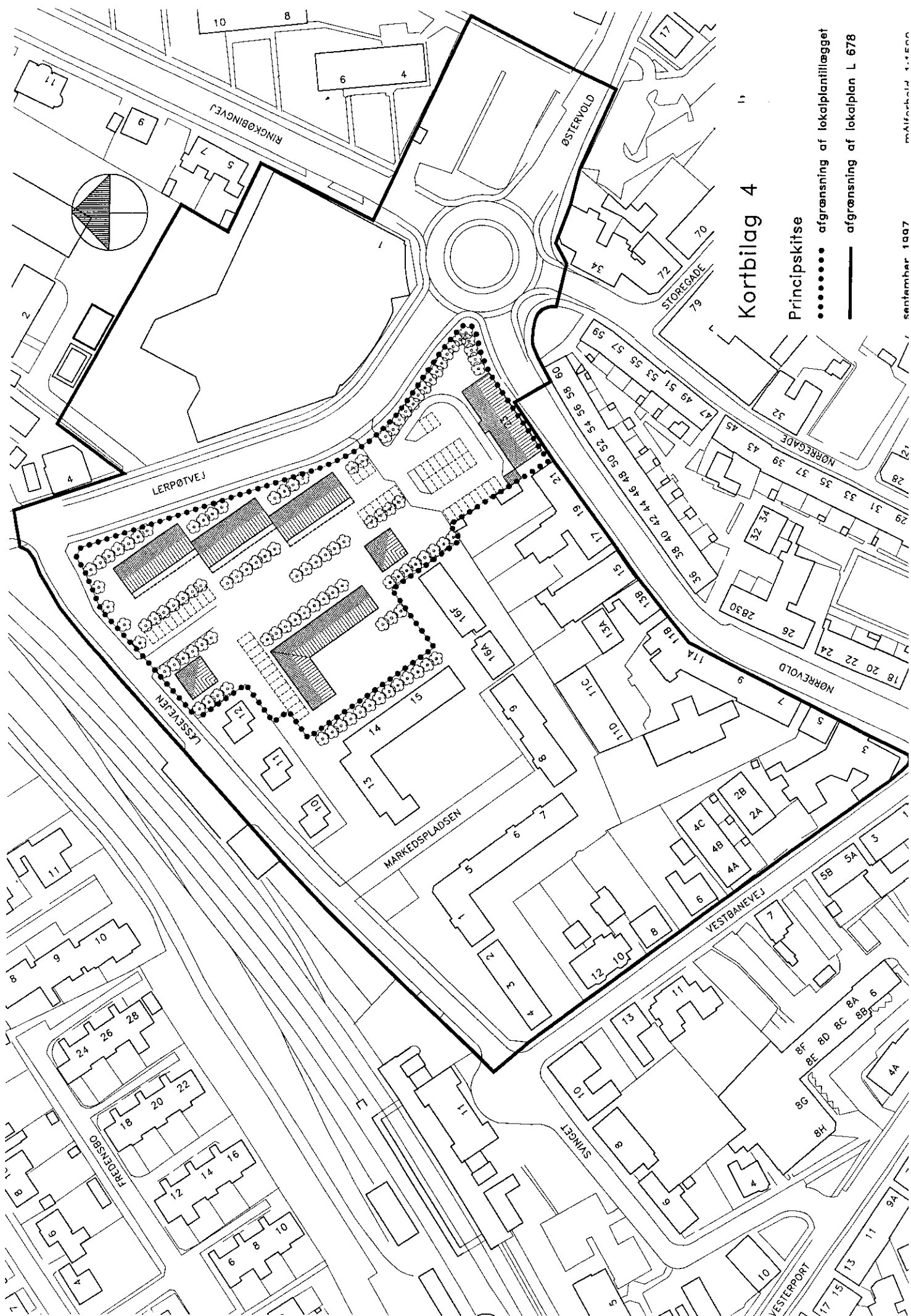


Kortbilag 3

Områdeinddeling

— afgrænsning af delområder

september 1997
målførhold 1:1500



Kortbilag 4

Principskitse

- afgrænsning af lokalplantillægget
- afgrænsning af lokalplan L 678