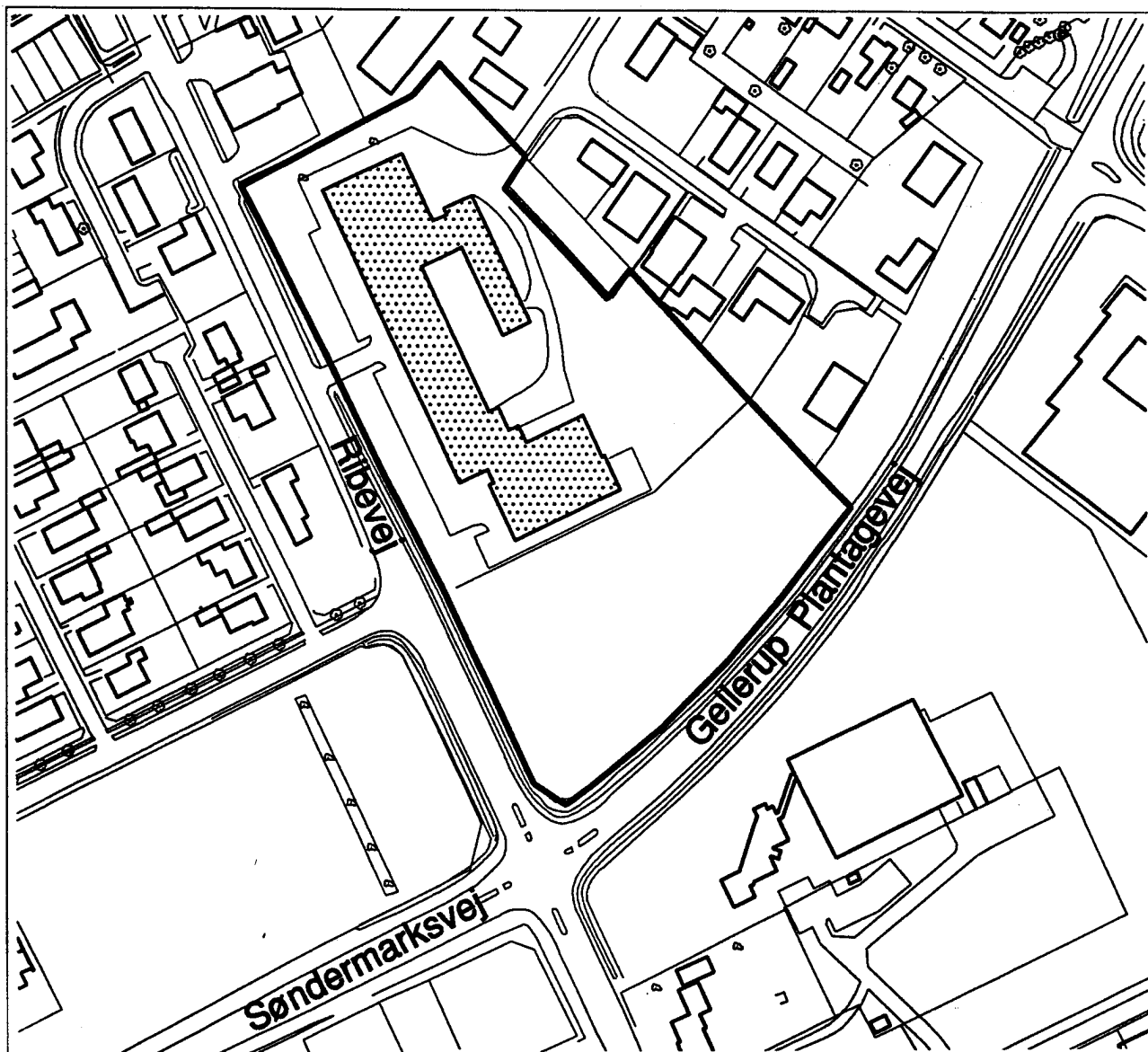


LOKALPLAN

L 697

for et område til centerformål omfattende ejendommen
Ribevej 29 i Varde by



Varde Kommune

Plan- og serviceafdelingen

februar 2000

VARDE KOMMUNE

Anmelder:

VARDE KOMMUNE

De tekniske Afdelinger

Bytoften 2 - 6800 Varde

Tlf. 79 94 68 00

LOKALPLAN NR. L 697 FOR ET OMRÅDE TIL
CENTERFORMÅL OMFATTENDE EJENDOMMEN
RIBEVEJ 29 I VARDE BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1

STEMPELMÆRKE

RETTE I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

Q 352198

17.10.00 09:49

0001400-00

608703 SM 01.....

II	REDEGØRELSE	3
2.01	Baggrund	3
2.02	Formål	3
2.03	Områdets beliggenhed og nuværende anvendelse	4
2.04	Fremtidige forhold	4
2.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
2.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
2.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	5
2.08	Retsvirkninger	7
III	LOKALPLAN	9
§ 1.00	Lokalplanens formål	10
§ 2.00	Lokalplanens afgrænsning	11
§ 3.00	Områdets anvendelse	11
§ 4.00	Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
§ 5.00	Byggelinieforhold	12
§ 6.00	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7.00	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8.00	Ubebyggede arealer	13
§ 9.00	Støjforhold	14
§10.00	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§11.00	Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	14
	Vedtagelsespåtegning	14
IV	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:4000	
	Bilag 2: Oversigtskort med områdeinddeling 1:1000	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**2.01**

Med baggrund i at ejeren af ejendommen Ribevej 29 ønsker at opføre et nyt tæppe- og møbelhus i en størrelsesorden på indtil 5.000 m² og indrette butikker og en dagligvareforretning i de eksisterende bygninger er det besluttet at udarbejde en lokalplan for ejendommen.

FORMÅL**2.02**

Lokalplanen har følgende formål:

- At tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af et nyt tæppe- og møbelhus.
- At åbne mulighed for at indrette de eksisterende bygninger til butikker for udvalgsvarer samt en enkelt dagligvareforretning.
- At fastsætte det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål samt at fastsætte det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker.
- At medvirke til at fastholde Vardes grønne præg og forskønne byens adgang mod syd ved blandt andet at fastlægge bestemmelser om beplantning langs de tilgrænsende veje.

OMRÅDETS BELIGGENHED OG NUVÆRENDE ANVENDELSE

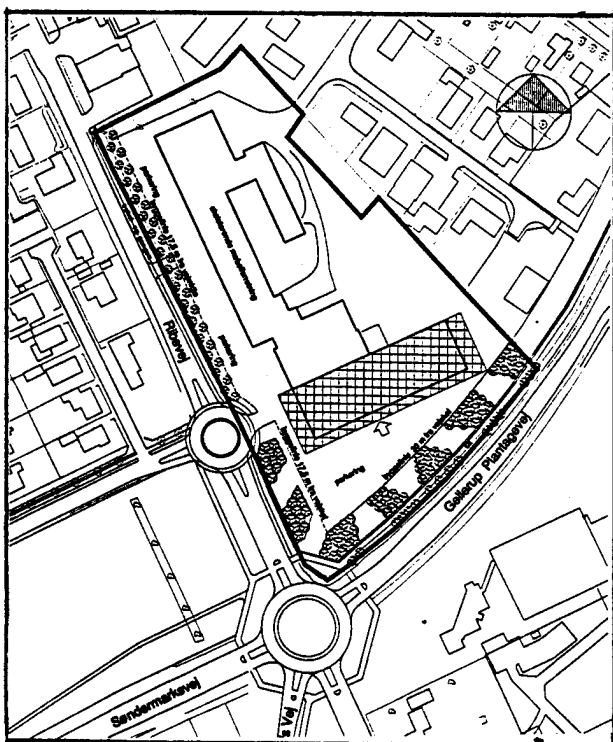


2.03

Lokalplanen omfatter ejendommen Ribevej 29, der har et samlet grundareal på 29.723 m². Det bebyggede areal er på 4.708 m². Bebyggelsesprocenten er på 15,8. Ejendommen anvendes i dag som tæppe- og møbelhus.

Beliggenheden fremgår af skitsen.

FREMTIDIGE FORHOLD



2.04

Området planlægges udlagt til centerformål med mulighed for opførelse af et nyt tæppe- og møbelhus på indtil 5.000 m² samt indretning af butikker for udvalgsvarer og en enkelt dagligvarebutik i de eksisterende bygninger.

Tilbygningen vil blive opført indenfor det på kortskitsen viste byggefelt.

Efter tilbygningen bliver bebyggelsesprocenten på 32,7.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

2.05

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Regionplan 2008.

Ribe Amt har udarbejdet tillæg nr. 4 til Regionplan 2008 vedrørende den fremtidige butiksstruktur.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er ikke i overensstemmelse hermed.

Efterfølgende har Ribe Amt revideret regionplantillægget, således at det er i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

Da det reviderede regionplantillæg ikke er endeligt vedtaget må lokalplanen afvente denne vedtagelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 9 til "Kommuneplan 1998-2009, Varde kommune"

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 C4

Områdets status pr. 1.10.1996.	Erhvervsområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996.	Lokalplan nr. L 627. For en del af området, byplanvedtægt nr. 14, § 3.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Centerformål: Butikker (dagligvarer og udvalgsvarer).
b. Bebyggelsens art.	Dagligvarer max. 1.000 m ² . Udvalgsvarer: Nyt tæppe- og møbelhus max. 5.000 m ² Øvrige udvalgsvarer max. 1.000 m ² .
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 50 for området som helhed.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	2 etager.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.06

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1998-2009, Varde Kommune.

2.07

Der er tidligere udarbejdet lokalplan nr. L 627 for samme område, samt for en del af området partielt byplanvedtægt nr. 14.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves ovennævnte.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommune.

Spildevand.

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i fjernvarmeforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent af en ny adgangsvej i det nordvestlige hjørne, der grænser mod matr. nr. 24 bg Varde Markjorder. Ligeledes vil lokalplanområdet eventuelt fremtidigt blive vejbetjent fra en rundkørsel i krydset Ribevej/Gellerup Plantagevej eller direkte fra Gellerup Plantagevej. Se retsvirkningerne pkt. 2.08, 2. afsnit.

Når rundkørslen eller ny adgangsvej direkte til centret fra Gellerup Plantagevej er etableret, må der ikke ske varetilførsel fra Møbelvej.

Støjforhold.

Inden for området må der kun drives virksomhed, som kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. 1)

1)

Gældende grænseværdier er:

Til boligområder 45/40/35 dB(A)

Mod blandet bolig og erhverv 55/45/40 dB(A)

RETSVIRKNINGER

2.08

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 697 for et område til centerformål omfattende ejendommen Ribevej 29 i Varde by.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.00 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål:

- At fastlægge lokalplanens anvendelse til centerformål.
- At tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af et nyt tæppe- og møbelhus.
- At åbne mulighed for at indrette de eksisterende bygninger til dagligvare- og udvalgswarebutikker.
- At fastsætte det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål samt at fastsætte det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker.
- At området udbygges som et velfungerende og attraktivt centerområde ved blandt andet at fastlægge principper for de trafikale forhold, beplantninger samt for placering og omfang af bebyggelsen i området.
- At området medvirker til at fastholde Vardes grønne præg og forskønne byens adgang fra syd ved blandt andet at fastlægge bestemmelser om beplantninger langs de tilstødende veje.
- At bebyggelsen får en arkitektonisk kvalitet, der understøtter den repræsentative beliggenhed.
- At sikre en stiforbindelse i et grønt bælte langs Gellerup Plantagevej som en del af det eksisterende og planlagte stisystem syd for Varde.

§ 2.00 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING**2.01**

Lokalplanens afgrænsning er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre. 24 bh og 24 cf, Varde Markjorder, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 7. marts 2000 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

§ 3.00 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.

3.02

Indenfor lokalplanområdet må der opføres et tæppe- og møbelhus på indtil 5.000 m² indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

3.03

I den eksisterende bebyggelse på 4.708 m² må der indrettes en dagligvareforretning og udvalgswarebutikker på hver indtil 1.000 m².

Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.

§ 4.00 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**4.01**

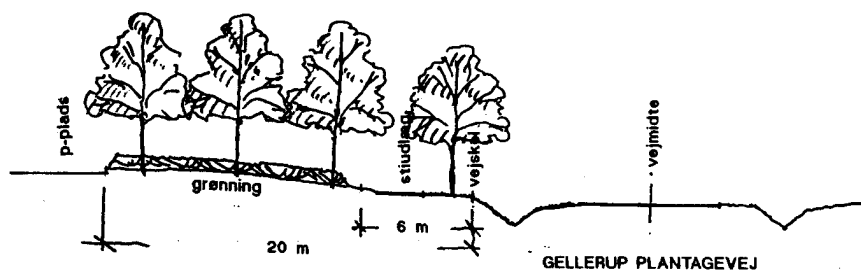
Lokalplanområdet vil blive vejbetjent ad en ny adgangsvej i det nordvestlige hjørne med en beliggenhed, der fremgår af kortbilag nr. 2. Ligeledes vil lokalplanområdet eventuelt fremtidigt blive vejbetjent fra en rundkørsel i krydset Ribevej/Gellerup Plantagevej.

4.02

Når rundkørslen er etableret, skal den eksisterende adgangsvej fra Ribevej nedlægges.

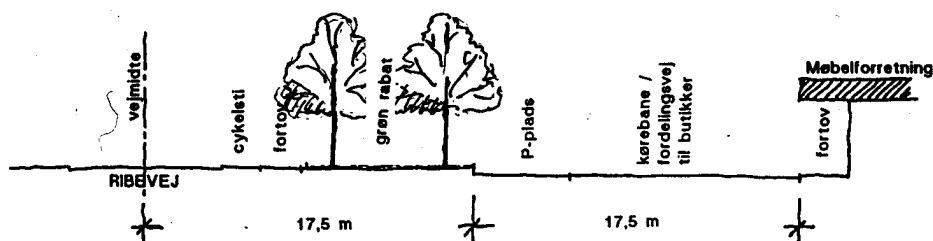
4.03

Langs Gellerup Plantagevej reserveres et areal til stiudlæg på 6 m med 2,5 m belægning. Beliggenheden er angivet på kortbilag nr. 2.



4.04

Langs Ribevej reserveres der areal til en fremtidig cykel- og gangsti i en udstrækning, der fremgår af kortbilag 2.



4.05

Der skal afstås fornøden areal i forbindelse med etablering af de i stk. 4.01, 4.03 og 4.04 nævnte anlæg.

4.06

Der etableres min. 150 parkeringspladser.

§ 5.00 BYGGELINIEFORHOLD

5.01

Langs Ribevej og Gellerup Plantagevej pålægges byggelinier i et omfang, der fremgår af kortbilag nr. 2.

§ 6.00 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 50.

6.02

Ny bebyggelse tillades opført i indtil 2 etager.

6.03

Bebyggelsens samlede omfang og placering skal godkendes af kommunen i sammehæng med indretningen af beplantningsbælterne m.v. jf. § 8.

§ 7.00 BEBYGGELSENS YDRE FREM-TRÆDEN**7.01**

Den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur, materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed og medvirke til at skabe et attraktivt repræsentativt centerområde. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunen.

7.02

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter forudgående indhentet tilladelse.

Flagstænger skal godkendes af kommunen og må ikke overstige en højde på 10 m. Flagstænger skal placeres som en helhed i forhold til bebyggelsen og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunen.

§ 8.00 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Langs Ribevej og Gellerup Plantagevej skal der etableres markante, men indbliksgivende træplantninger svarende til lokalplanens illustrationsplan (kortbilag 2).

Mod Ribevej etableres en dobbeltrække med højstammede træer som f.eks. eg, ahorn eller lind.

Mod Gellerup Plantagevej og ved hjørnet af Ribevej etableres planteøer med højstammede træer og buske, der kan holdes i en lav højde ved beskæring. Der er klippet græs imellem de tilplantede øer.

§ 9.00 STØJFORHOLD

1)

Gældende grænseværdier er:

Til boligområder 45/40/35 dB(A)

Mod blandet bolig og erhverv 55/45/40 dB(A)

**§ 10.00 FORUDSÆTNING FOR IBRUG-
TAGNING AF NY BEBYGGELSE****§ 11.00 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN
OG BYPLANVEDTÆGT**

For udearealer skal der foreligge en af Varde Kommune godkendt plan for terrænbearbejdning, belægninger, beplantning, belysning m.m. forinden anlægsarbejde iværksættes

De afgrænsede plantninger skal etableres i forbindelse med centerområdets udbygning.

9.01

Inden for området må der kun drives virksomhed, som kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. 1)

10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

11.01

Den på ejendommen tinglyste lokalplan nr. L 627 og byplanvedtægt nr. 14 ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 7. marts 2000.

P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester

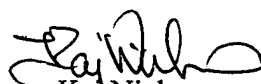


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 24 bh og 24 cf Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 3. oktober 2000

P.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester

/


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

J 143

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 24 BH, Varde Markjorder

Ejendomsejer: M. Alexandersen og Søn A/S

Lyst første gang den: 17.10.2000 under nr. 22268

Senest ændret den : 17.10.2000 under nr. 22268

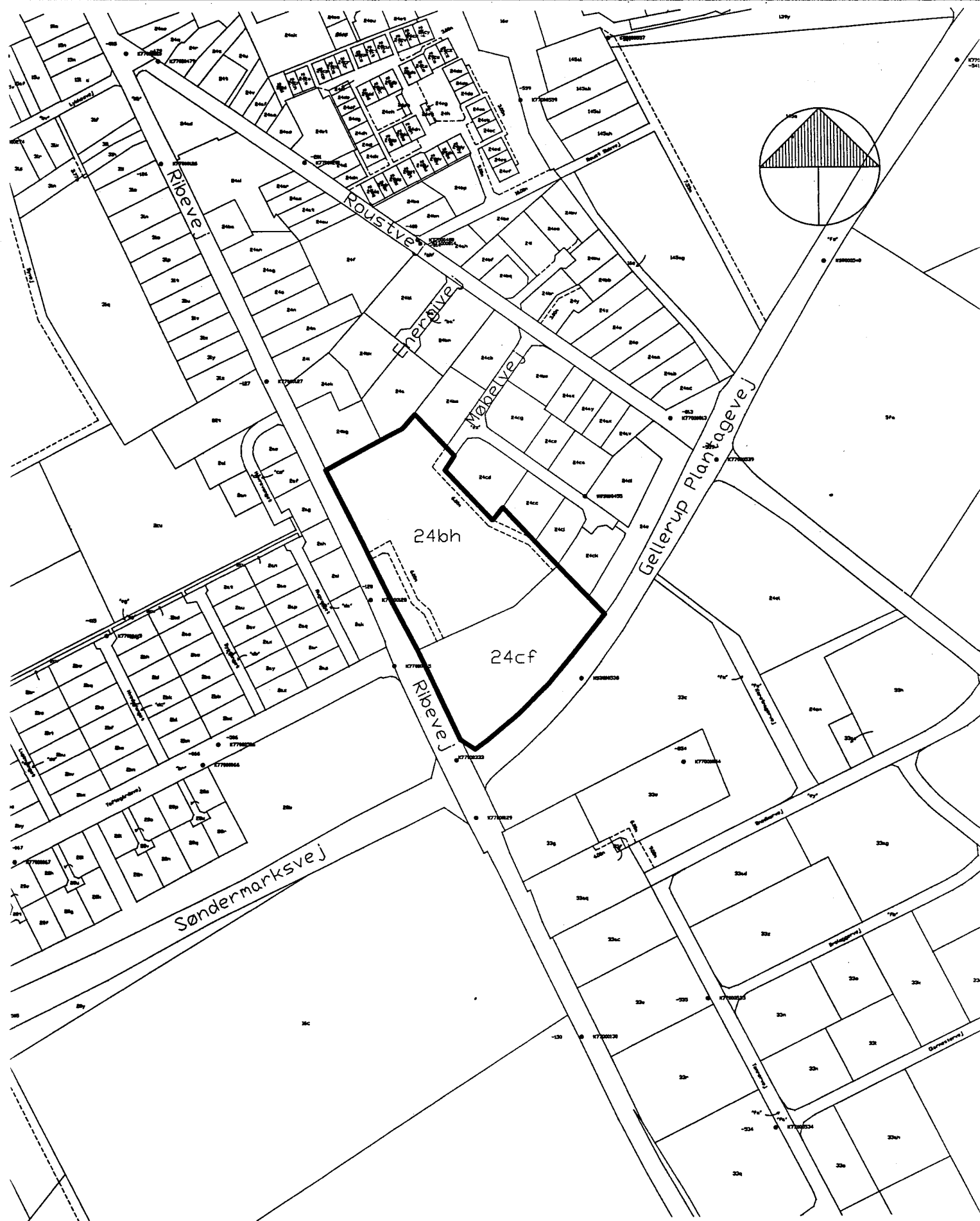
Lyst på matr. nr. 24 bh og 24 cf Varde Markjorder.

Kort på akten.

Retten i Varde den 17.10.2000

A. Nielsen

Anne Nielsen



Kortbilag 1

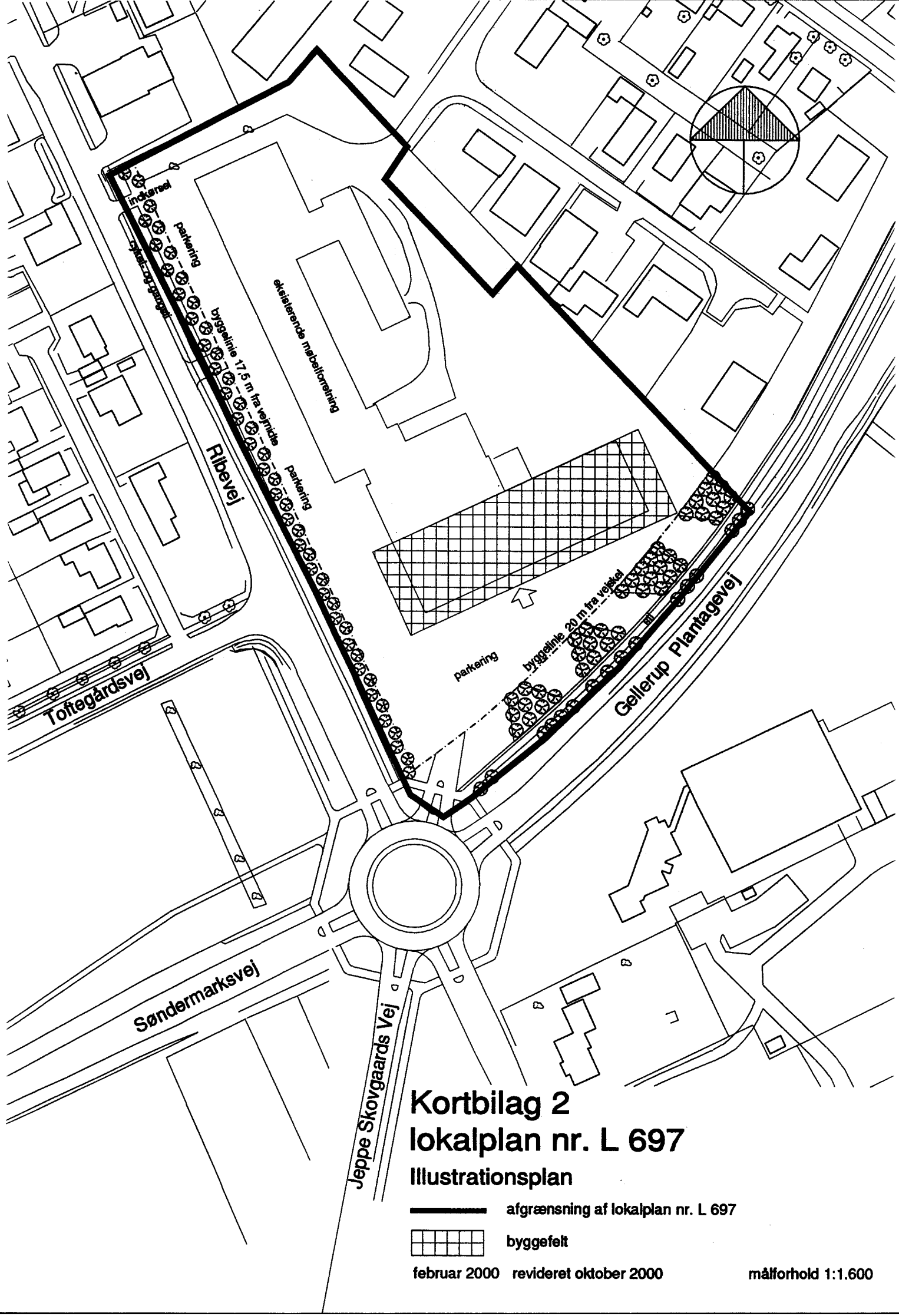
lokalplan nr. L 697

Oversigtskort med matrikelgrænser

afgrænsning af lokalplan nr. L 697

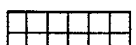
februar 2000

målforhold 1:4000



Kortbilag 2 lokalplan nr. L 697

Illustrationsplan

-  afgrænsning af lokalplan nr. L 697
-  byggefelt

februar 2000 revideret oktober 2000

målforhold 1:1.600