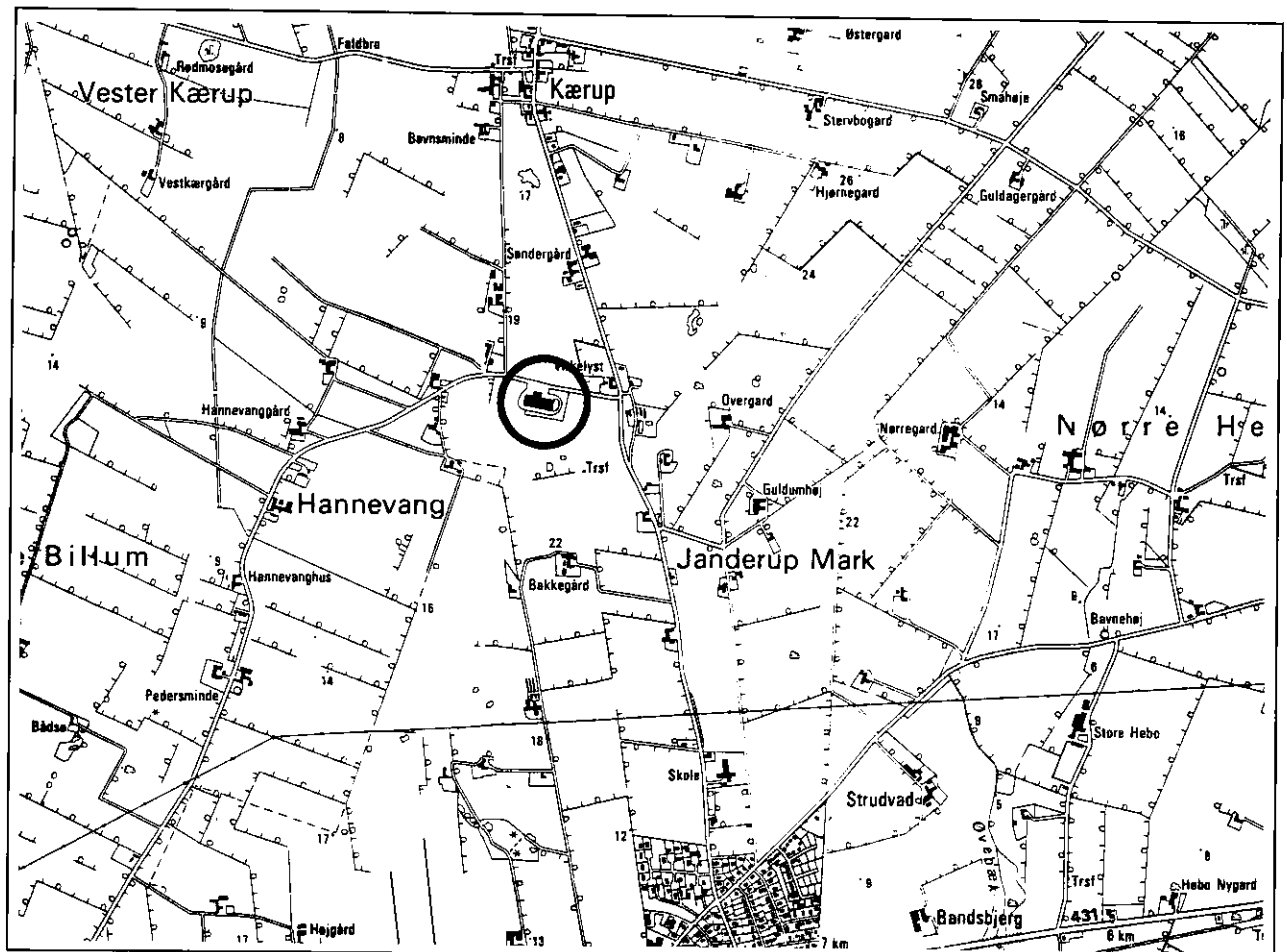




Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 711

for et område til korn- og
foderstofvirksomhed på
Hannevangvej, Janderup



L 711

Indholdsfortegnelse

1

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 711

for et område til korn- og foderstofvirksomhed på
Hannevangvej, Janderup.

Anmelder:

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 - 6400 Varde
Tlf. 79 41 15 00

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

L 571171

17.06.96 11:20
0000700.00
408695 SK 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

I INDLEDNING

II REDEGØRELSE

2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	6
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	6
2.04	Lokalplanens formål og indhold	7
2.05	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	9
2.06	Zonestatus	9
2.07	Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
2.08	Retsvirkninger	11

III LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	14
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zone-status	14
§ 3	Områdets anvendelse	14
§ 4	Udstykning	14
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	15
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8	Ubebyggede arealer og opholdsarealer	16
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 10	Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	17

Vedtagelsespåtegning

IV KORTBILAG

Kortbilag 1: Matrikelkort med lokalplannens afgrænsning og inddeling af delområder 1:4000

Kortbilag 2: Illustrationsplan 1:2000

Kortbilag 3: Beplantningsbælter - illustrationsplan 1:2000

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: KMS copyright.

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- 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.

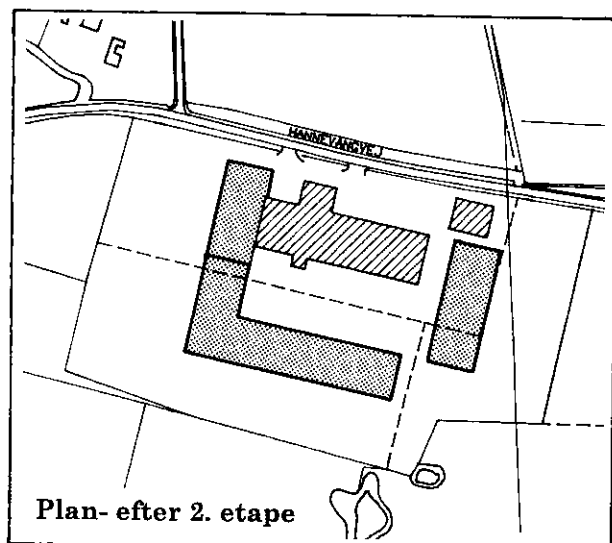
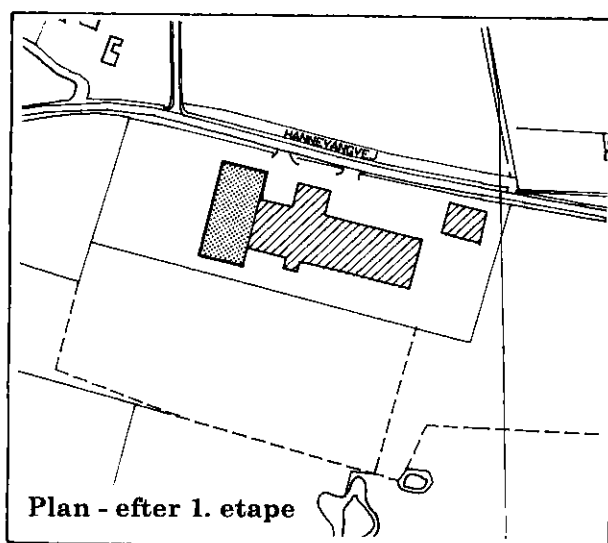
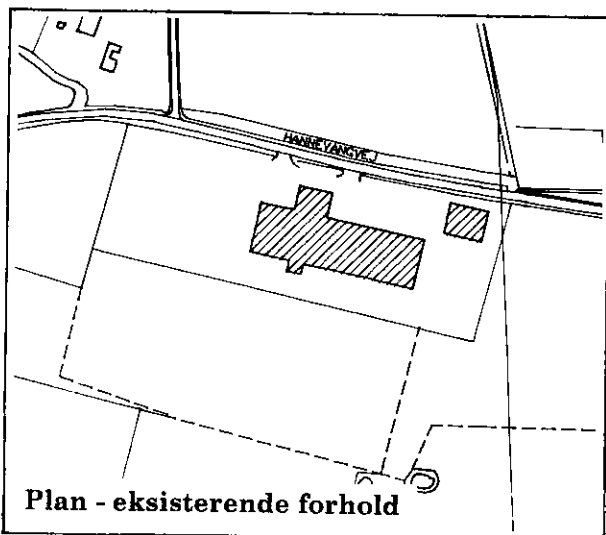
Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

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 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**

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er Vestjysk Andels ønske om at kunne udvide virksomheden i flere etaper.

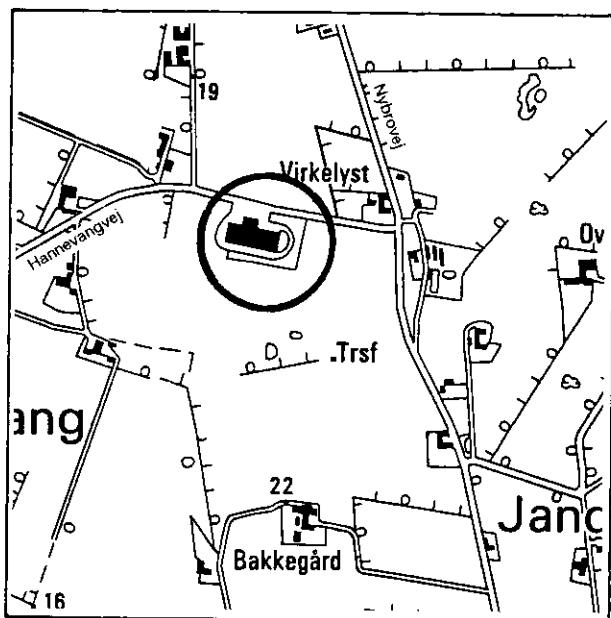
1. etape drejer sig helt konkret om en udvidelse af produktionen, herunder etablering af ny råvarehal, indenfor virksomhedens nuværende grund. Denne etape ønskes snarest muligt gennemført.

2. etape drejer sig om muligheden for opførelse af lagerbygninger m.v., såfremt det måtte blive aktuelt på et senere tidspunkt. Mulighederne for udvidelse under 2. etape ligger til dels udenfor nuværende skel.

Ifølge lov om planlægning skal der tilvejebringes en lokalplan før et større bygge- og anlægsarbejde går i gang. Da Varde byråd har vurderet, at den samlede udbygning af Vestjysk Andel er et større bygge- og anlægsarbejde, har byrådet samtidig besluttet at udarbejde nærværende lokalplan for virksomheden.

Princip for udviklingsplan

OMRÅDETS BELIGGENHED



2.02

Lokalplanområdet er beliggende i landzone mellem Janderup og Kærup.

Området ligger ud mod Hannevangvej.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

2.03

Området er beliggende på et højdedrag i åbent landskab med spredte gårdanlæg. Beplantningen består af forholdsvis lave skelhegn.

Det eksisterende bygningsanlæg opfattes primært som en lang bred bygning med et stort saddeltag. Dette store element lægger sig solidt ned i landskabet og opfattes som et ganske roligt element trods sin store volumen. Anlægget er omkranset af et lavt skelhegn bestående af blandede buske- og træsorter.

LOKALPLANENS INDHOLD OG FORMÅL

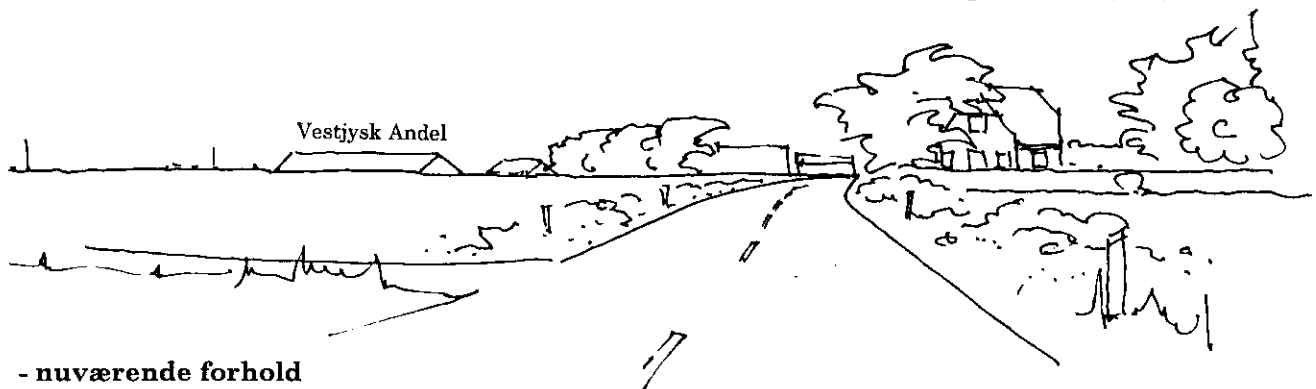
2.04

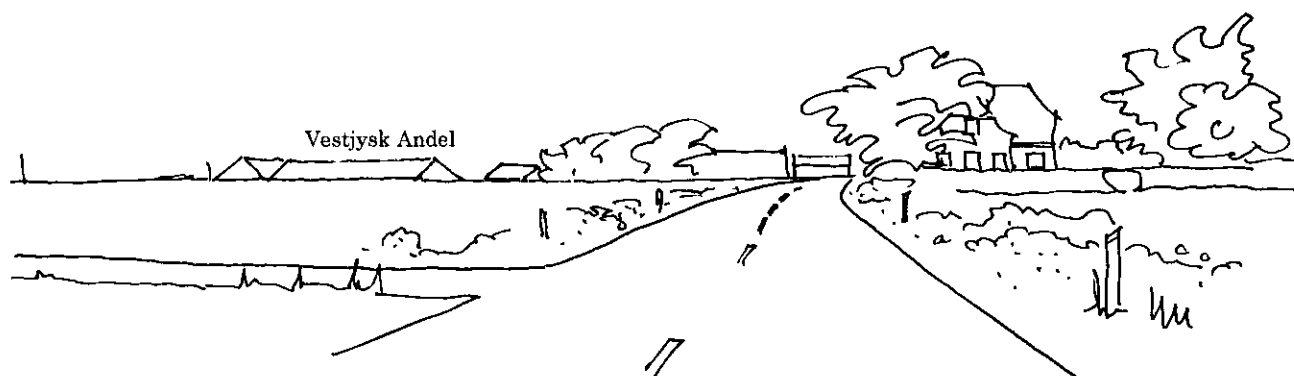
Lokalplanen har til formål at sikre virksomheden mulighed for at gennemføre udvidelser. Derudover er det også hensigten med planen at sikre, at anlægget opnår et rimeligt udseende både efter 1. etape, og når/hvis mulighederne i 2. etape udnyttes.

I lokalplanen indarbejdes der således forskellige bygningsregulerende bestemmelser, der tilsammen skal sikre, at anlægget kommer til at fremstå som en harmonisk helhed, ligesom lokalplanen skal sikre, at anlægget tilpasses omgivelserne i det åbne land.

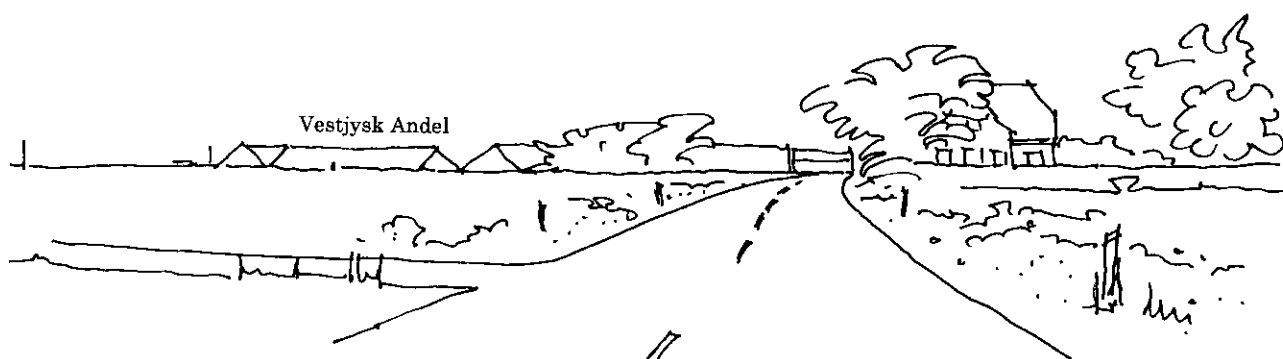
De fremtidige udvidelser skal ske i overensstemmelse med det eksisterende anlægs udformning og udtryk.

Referencerammen for placering og udformning er de traditionelle længegårde som kendetegner egnen. Disse gårdanlæg er typisk 3-længede med store ubrudte tagflader. Tage er udført som saddeltage med høj rejsning.





- muligt udseende, 1. etape



- muligt udseende, 2. etape

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

"Kommuneplan 1987-1996, Varde kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 03

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

Enkeltområde nr. 03 Å1

Områdets status pr. 1.3.1989.	Det åbne land (landzone).
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Jordbrugsformål (landbrug, skovbrug, gartneri o.l.).
b. Bebyggelsens art.	
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	De i hovedstrukturen udpegede arealer af fredningsmæssig interesse beskyttes i videst muligt omfang.
i. Andet.	Arealer, bebyggelse og anlæg gives et udseende, der harmonerer med omgivelserne. Arealet forbliver i landzone. 1 km beskyttelseszone ved gasbehandlingsanlæggets ydre afgrænsning. 2 x 200 m beskyttelseszone ved gastransmissionsledningen.

ZONESTATUS

2.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, hvorfor det ikke er nødvendigt med kommuneplantillæg.

2.06

Området er beliggende i landzone og vil forblive i landzone.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
ANDEN PLANLÆGNING**2.07Lokalplaner

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for områder omfattet af denne lokalplan.

Landbrugspligt

På den del af lokalplanområdet, der er beliggende på matr.nr. 8 k og 14 k, er der landbrugspligt. Jfr landbrugsloven skal landbrugsministeriet ansøges om tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på disse ejendomme.

Miljøgodkendelse

Udvidelser skal miljøgodkendes af Ribe Amt efter miljøbeskyttelseslovens § 33. Dette omfatter bl.a. forhold vedr. lugt, støv, støj m.v.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Janderup vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevand og overfladevand nedsives.

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 711 FOR ET
OMRÅDE TIL KORN- OG FODER-
STOFVIRKSOMHED PÅ HANNE-
VANGVEJ, JANDERUP.

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.
august 1994) fastsættes herved føl-
gende bestemmelser for det i § 2
nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er :

- At fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål for korn og foderstofvirksomhed.
- At åbne mulighed for udvidelse af Vestjysk Andel, afdeling Vest.
- At fastlægge bebyggelsesprincipper og hovedretningslinier for bebyggelsens placering.
- At fastlægge hovedretningslinier for udformning, farve og materialevalg for bebyggelsen.
- At sikre at anlægget såvel efter 1. som 2. etape fremstår som en harmonisk helhed.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter et ca. 7,3 ha stort område indeholdende matr.nr. 14 i, 8 k og dele af 14 k Kærup by.

2.02

Lokalplanområdet opdeles i delområder A og B, som vist på kortbilag 1.

2.03

Området er beliggende i landzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse fortsat være beliggende i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: Anlæg til korn og foderstofvirksomhed.

§ 4 Udstykning

4.01

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

**§ 5 VEJ OG PARKERINGSFOR-
HOLD**5.01

Tilkørsel til og fra virksomheden sker fra Hannevangvej.

5.02

Der skal til enhver tid være tilstrækkeligt med opmarchplads på egen grund, således at lastvogne med tilknytning til virksomheden ikke forårsager kødannelser på Hannevangvej.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG
PLACERING**6.01

Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 50. Bebyggelsesprocenten for delområde B må ikke overstige 30.

6.02

Placering af nye bygningskroppe skal i princippet ske indenfor de angivne byggefelter, jfr. kortbilag 2.

Derudover kan der placeres en mindre administrationsbygning i tilknytning til anlægget.

6.03Delområde A

Ingen bygningshøjde må overstige 25 m. Dog kan det tillades, at enkelte bygningsdele opføres højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift taler herfor.

Delområde B

Ingen bygningshøjde må overstige 20 m. Dog kan det tillades, at enkelte bygningsdele opføres højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift taler herfor.

Derudover kan der opføres en skorsten i en højde, som fastsættes i forbindelse med en miljøgodkendelse.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREM- TRÆDEN

6.04

Nye bygninger skal have saddeltag, og der bør tilstræbes samme taghældning som på det eksisterende anlæg.

6.05

Anlægget skal såvel efter 1. som 2. etape fremstå som en harmonisk helhed. Bebyggelsens placering, omfang og udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

7.01

Hele anlægget indenfor lokalplanområdet skal, hvad angår udvendige farver og materialer, fremstå som en harmonisk helhed.

Farver og materialer skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.02

Til udvendige tagflader og bygnings-sider skal anvendes farver, som er af-dæmpede i forhold til det omgivende landskab.

7.03

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.01

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

8.02

Anlægget skal afgrænses af afskærmende beplantning til alle sider.

8.03

Ved gennemførelse af byggeri udenfor nuværende skel skal der etableres en afskærmende beplantning. Princippet vist på kortbilag 3.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYG- GELSE

§ 10 TILLADELSER ELLER DIS- PENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

8.04

Ved beplantningsplan omtalt i § 8.03 skal ny beplantning harmonere med den eksisterende. Samlet beplantningsplan skal godkendes af byrådet.

9.01

Udvidelser indenfor lokalplanområdet må ikke tages i brug, før der er etableret tilstrækkelig med opmarchplads til lastvogne, jfr. § 5.02.

9.02

Inden 2. etape udføres, skal der foreligge en samlet beplantnings- og belægningsplan for området.

10.01

De dele af lokalplanområdet, der er undergivet landbrugspligt, kan først bebygges, efter at tilladelse fra landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten er indhentet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd,
den 5. december 1995

P.b.v.

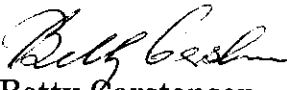

Betty Carstensen
Borgmester


Arne Bay
Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt vedtaget og begæres tinglyst på matr. nr. 8^k, 14ⁱ og 14^k Kærup by.

Varde byråd, den 4. juni 1996.

P.b.v.

 
Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester Kommunaldirektør

Matr: 8 K .

Kærup By, Janderup

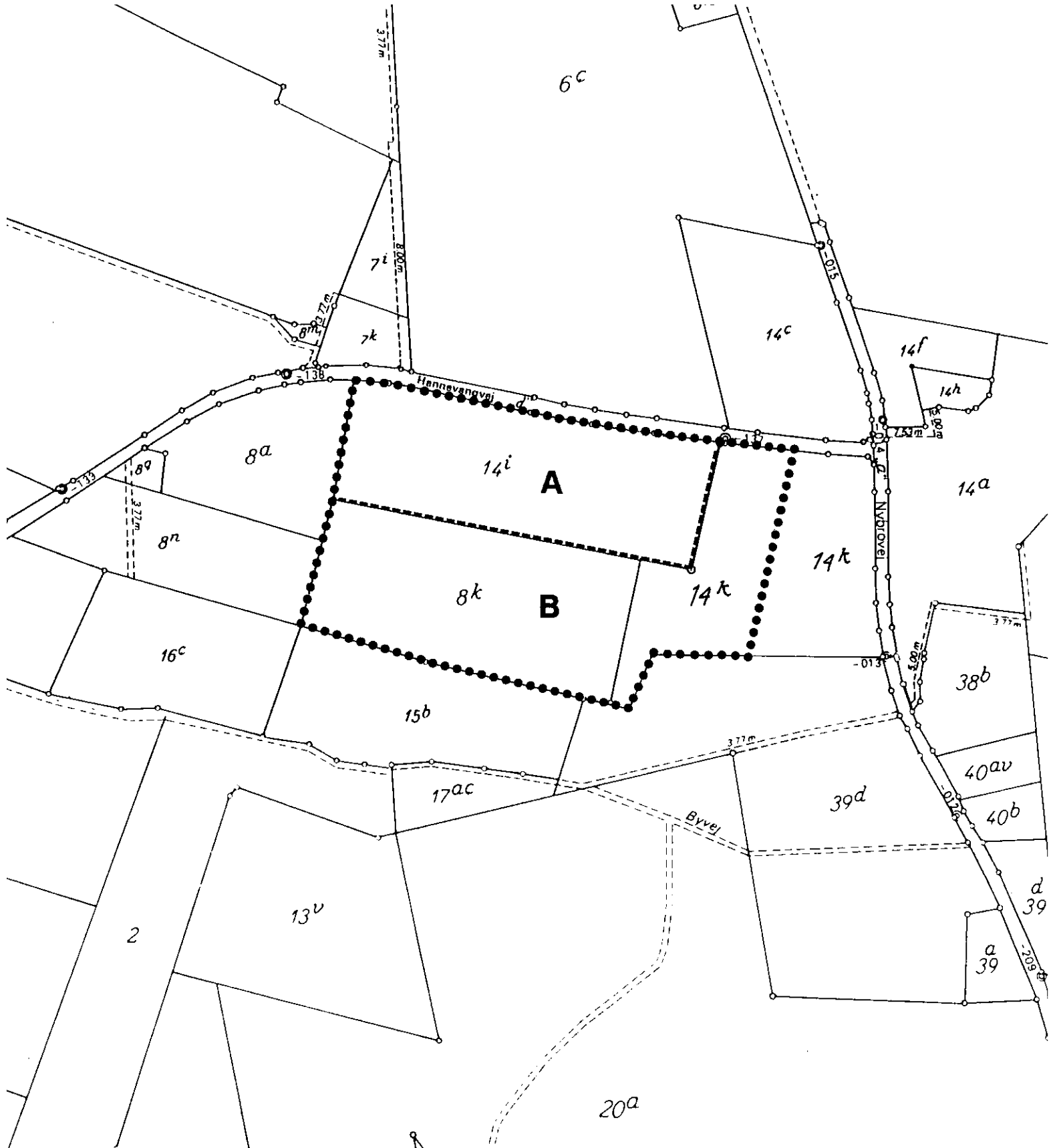
A

Retten i : Varde
Indført den : 17.06.1996
Lyst under nr.: 19082-84

Kat på altan.



Britta Montonen
QSS.



KORTBILAG 1

Lokalplan nr. L 711

Oversigtskort med matrikelgrænser og inddeling af delområder

- lokalplanens afgrænsning
- **A** delområdeinddeling og benævnelse

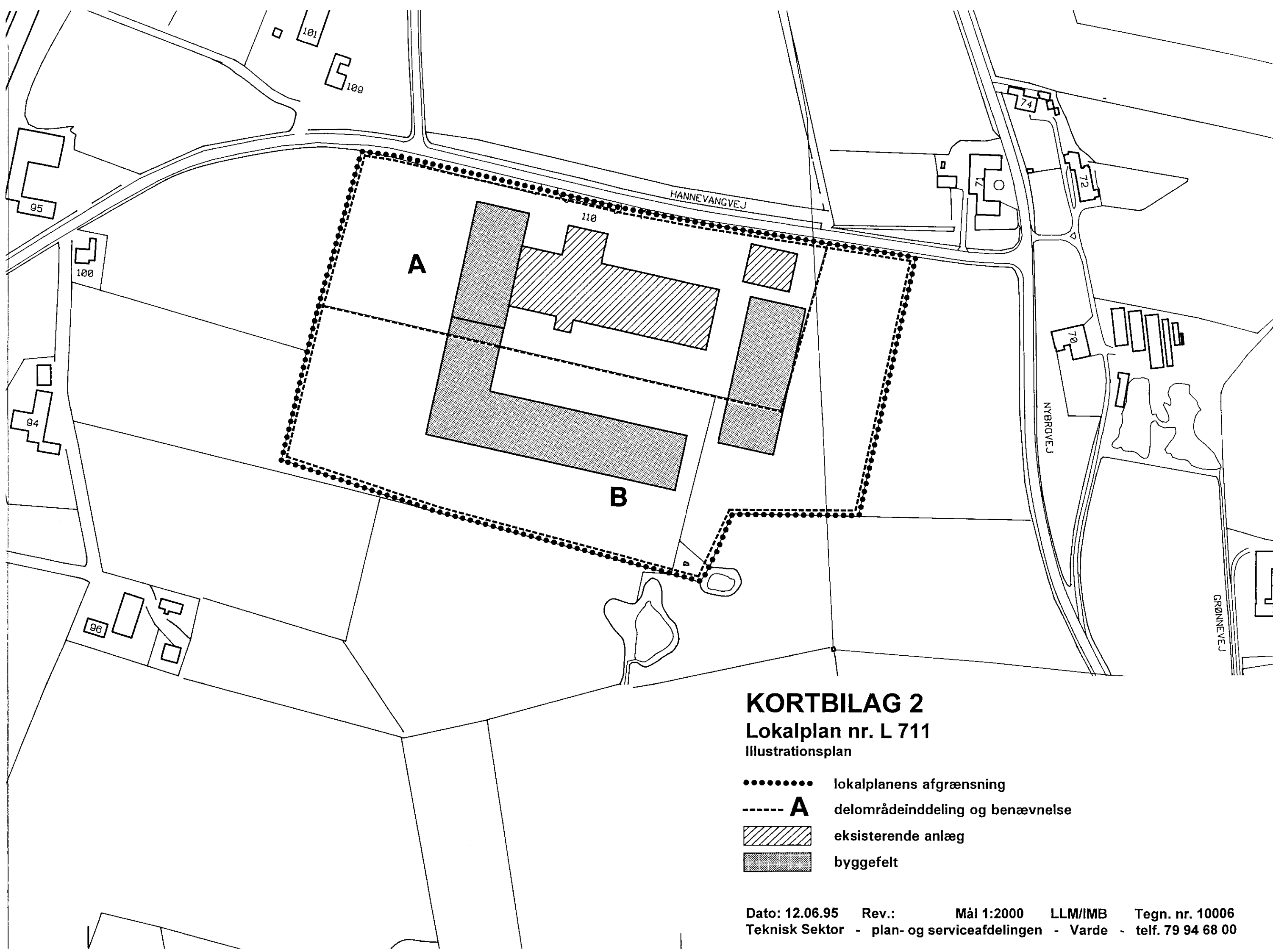
Dato: 12.06.95

Rev.:

Mål 1:4000

LLM/IMB

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

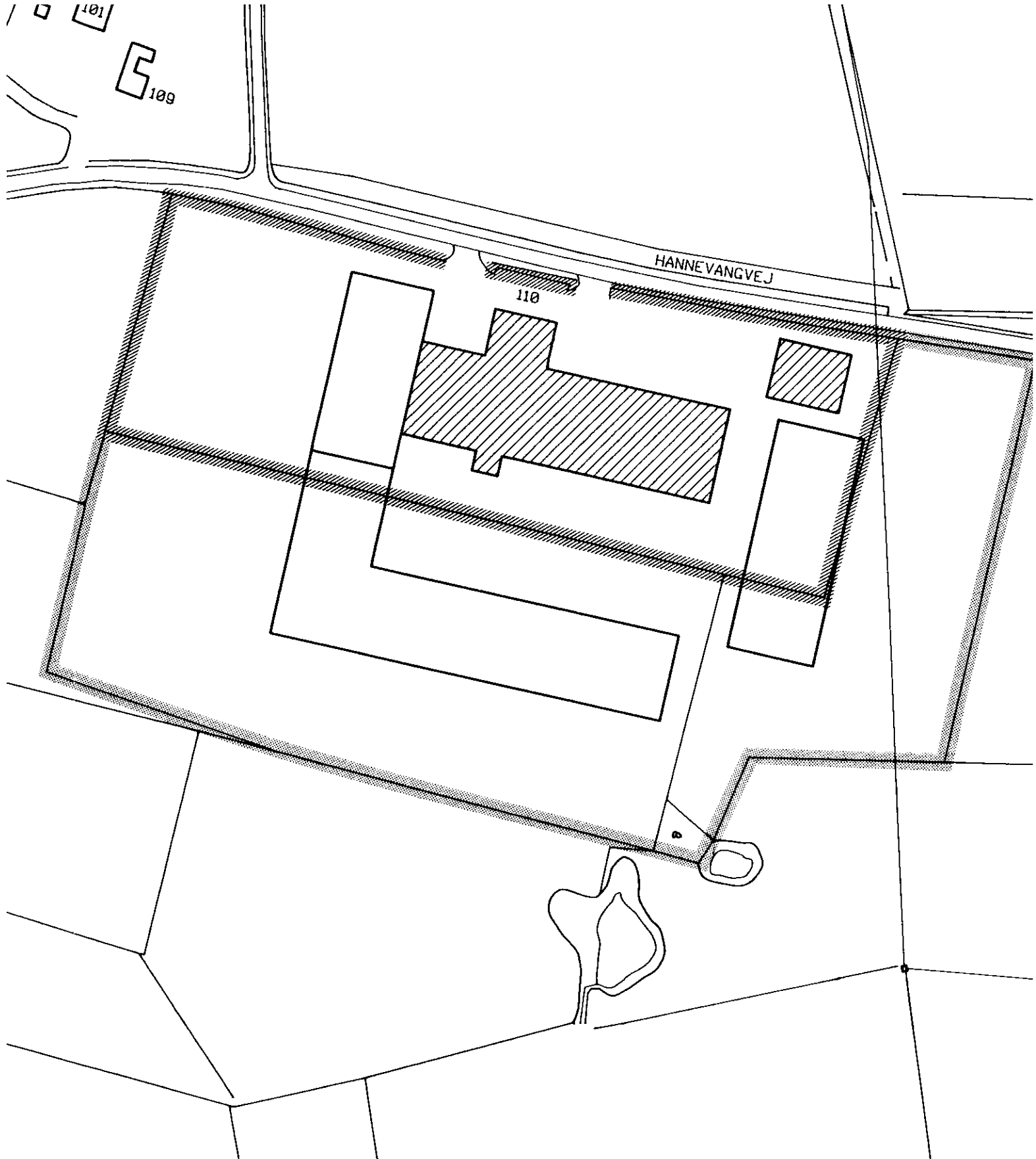


KORTBILAG 2

Lokalplan nr. L 711

Illustrationsplan

- lokalplanens afgrænsning
- **A** delområdeinddeling og benævnelse
-  eksisterende anlæg
-  byggefelt



KORTBILAG 3

Lokalplan nr. L 711

Beplantningsbælter - illustrationsplan



eksisterende beplantningsbælte



beplantningsbælte ved inddragelse af delområde B

Dato: 12.06.95

Rev.:

Mål 1:2000

LLM/IMB

Tegn. nr. 10007

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