

LOKALPLAN

08.E5.02

for et område til erhvervsformål ved Engdraget i Varde



Varde Kommune

Plan- og serviceafdelingen

marts 2001

VARDE KOMMUNE

De tekniske Afdelinger
Bytoften 2 - 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

STEMPELMÆRKE

RETTE I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
KOMMEREKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

R 163276

07.11.01 08:24

0001400.00

637550 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 08.E5.02

FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL
BELIGGENDE VED ENGDRAGET I VARDE.

I	INDHOLDSFORTEGNELSE	
II	REDEGØRELSE	
2.01	Baggrund og formål med planlægningen	3
2.02	Områdets beliggenhed	4
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området ..	4
2.04	Trafik- og miljøhandlingsplan	6
2.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	6
2.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
2.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning ..	7
2.08	Retsvirkninger.....	9
III	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	12
§ 2	Område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykning	12
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6	Bebyggelsens omfang	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8	Ubebyggede arealer	14
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse ..	14
	Vedtagelsespåtegning	17
IV	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:3000	
	Bilag 2: Administrationskort 1:2000	
	Bilag 3: Naturbeskyttelsesområder	
	Bilag 4: Illustrationsplan 1:2000	
	Bilag 5: Naturmæssige bindinger 1:2000	
	Bilag 6: Isometri af fremtidigt byggeri	
	Bilag 7: Facade set fra åen	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune og
Ribe Amt.

**BAGGRUND OG FORMÅL MED
PLANLÆGNINGEN****2.01****Baggrund.**

Byrådet har besluttet, at udarbejde forslag til lokalplan for Engdraget 20 med baggrund i, at Westas Wind Systems ønsker at opføre ny lagerhal.

I dag foregår håndtering af stålplader på uden-dørsareal. Hallen skal anvendes til håndtering af stålplader og lagerformål.

Den påtænkte bebyggelse vil mindske støjen i forhold til nabobebyggelse således, at virksomheden kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser til nabobebyggelse.



Facade mod Engdraget

Formål.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af lagerhal på ca. 3.200 m² samt halvtag på ca. 750 m².

Anvendelse

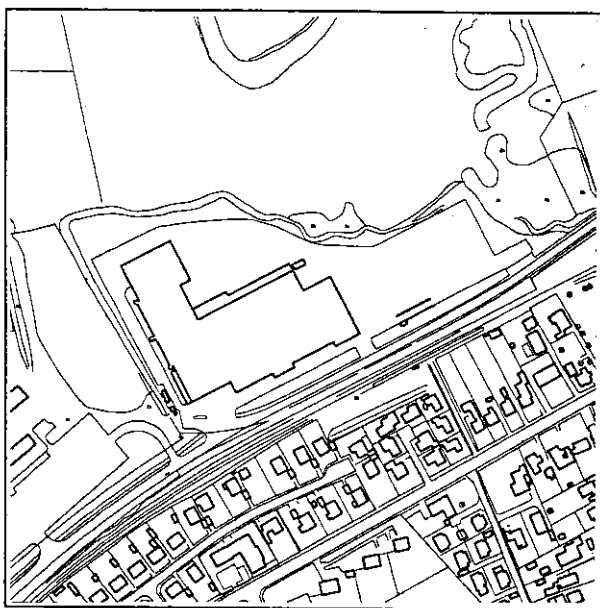
Området udlægges til erhvervsformål og må kun anvendes til produktions- og lagervirksomhed.

Beplantning

Området tilføres beplantninger der særligt skal sikre at:

- de store bygningskroppe sløres med plantning ud mod ådalen,
- skråningen mellem p-plads og mose mod vest gentilplantes med egnskarakteristiske løvtræer,

virksomheden præsenterer sig med træer mod Engdraget.

OMRÅDETS BELIGGENHED**EKSISTERENDE FORHOLD OG
KARAKTERISTIK AF OMRÅDET**

Eksisterende bebyggelse

2.02

Lokalplanområdet afgrænses som vist på hilstående skitse. Området omfatter et areal på ca. 4.4 ha.

2.03**Bebyggelse**

Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål (produktionserhverv).

Virksomheden producerer tårne til vindmøller. Håndtering af stålplader til tårnproduktion foregår i dag på udendørsareal.

Eksisterende bygningsareal andrager i dag, inklusive ny kantine der påtænkes etableret i 2001, ca. 14.300 m².

* I henhold til bekendtgørelse om afgrænsning af administration af internationale naturbeskyttelsesområder (bek. nr. 782 af 1.11.1998), skal der i redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, indgå en vurdering af forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Der er udarbejdet et notat **Konsekvensvurdering af en påtænkt udvidelse af Westas Wind Systems i kanten af Varde ådal med supplerende vurderinger vedrørende støj**, der belyser påvirkninger af naturbeskyttelsesområdet.

** Jf. Å-arealerne i Varde, beskrivelse og plejeplan, parkvæsnet marts 1989.

Landskabelige forhold

Området afgrænses mod nord af ådalen, som er omfattet af store rekreative, landskabelige og biologiske interesser. Området er udlagt som Ramsarområde, EF fuglebeskyttelsesområde og EF habitatsområde. En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af ovenstående naturbeskyttelsesretningslinier og af naturbeskyttelseslovens § 3 *.

Virksomheden ligger terænmæssigt hævet og med få afskærmende plantninger mod det flade og åbne ådalslandskab.

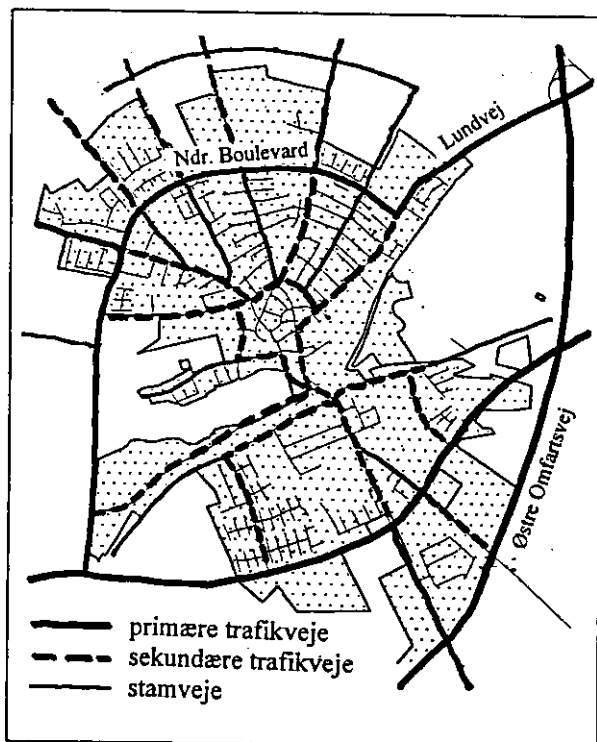
Ådalen indgår som nærrekreativt område for Varde og der er udarbejdet plejeplan**. De overordnede målsætninger for området er blandt andet at genskabe det tidligere kulturlandskab med græssende kvæg og høslet, at hindre tilgroning med uønskede plantearter og beskytte området af hensyn til- og plantelivet samt give offentligheden mulighed for naturoplevelser.

Planen sikrer ikke opvækst af skærmende plantninger i ådalens rand til afbødning af bebyggelsens dominans af det følsomme landskab.



TRAFIK OG MILJØHANDLINGSPLAN

* Trafik- og Miljøhandlingsplan for Varde by, juni 2000.



Overordnet vejstruktur

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

2.04

Trafikplan 2000.

Byrådet vedtog i juni 2000 en Trafik- og Miljøhandlingsplan for Varde by. *

Overordnet vejstruktur

De primære trafikveje skal fungere som indfaldsveje og danne en ringvejsstruktur rundt om byen. De sekundære trafikveje skal sikre adgangen fra det primære vejnet til og fra bolig- og erhvervsområderne og danne en ringvejsstruktur rundt om byen.

Området vejbetjenes fra Engdraget der i henhold til trafikplanen skal sikre adgangen fra det primære vejnet til/fra bolig- og erhvervsområderne og bymidten.

Jernbane

Der åbnes mulighed for etablering af jernbanespor med henblik på varetransport til virksomheden og nabovirksomhed. Sporet krydser Engdraget og kobles på eksisterende jernbanetrace beliggende langs Engdraget.

2.05

Støjbeskyttelse

I henhold til Regionplan 2008 for Ribe amt er kapitel 5 vedrørende industri- og håndværksområder gældende for området.

Naturbeskyttelse

En mindre del af arealet er omfattet af EF's fuglebeskyttelsesdirektiv, EF's habitatsdirektiv, Ramsarområde og naturbeskyttelseslovens § 3 jf. kortbilag nr. 3.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN 1998-2009

Tillæg nr. 16 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 E5	
Områdets status pr. 1.10.1996.	Erhvervsområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.10.1996.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Erhvervsformål: Produktions erhverv.
b. Bebyggelsens art.	Erhvervs- og administrationsbygninger.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 50% af den enkelte grund må bebygges. Max. 3 m ³ pr. m ² grundareal for den enkelte ejendom.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Bygningshøjde max. 10 m. I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 10 m.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	Der etableres bygningslærende beplantning i form af træer og buske.
h. Særlige bevaringsinteresser.	Udpegede naturbeskyttelsesområder skal beskyttes i videst muligt omfang.
i. Andet.	

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.06

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde nr. 08 E5 for så vidt angår bygningshøjden, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 16 til kommuneplan 1998 – 2009.

2.07

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Vandforsyning

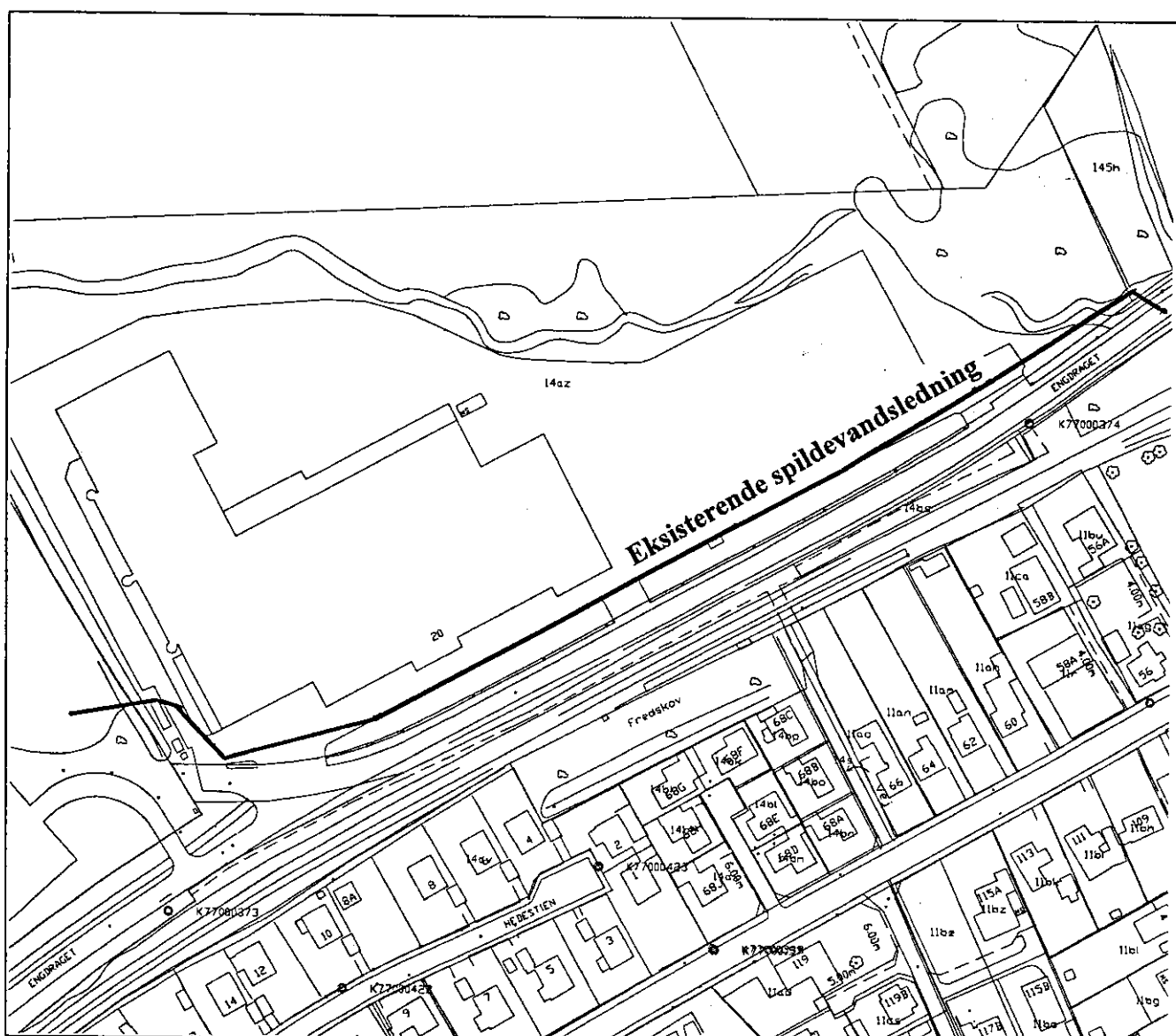
Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde forsyningsafdeling.

* Varde kommunes spildevandsplan 1992-2002 vedtaget af Byrådet den 7. juni 1992

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan *. Spildevandet ledes til Varde renseanlæg.

Den på kortskitsen viste spildevandsledning nord for Engdraget er omfattet af tinglyst servitut. Det er i henhold til servitutten forbudt uden forud indhentet tilladelse hos Byrådet, at bygge eller foretage større træplantninger i en bredde af 2 m til hver side af ledningen.



Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens varmeplan.

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. 08.E5.02 FOR ET
OMRÅDDE TIL ERHVERVSFORMÅL
BELIGGENDE VED ENGDRAGET.**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i form af produktions- og lagervirksomhed,
- at fastlægge retningslinier for bebyggelse således, at den tilpasses området bedst muligt,
- at fastlægge retningslinier for beplantning,
- at fastlægge principiel placering af jernbanetracé.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1 og omfatter matr. nr. 14^{az} Varde markjorder.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til produktions- og lagervirksomhed.

3.02

I henhold til Regionplan 2008 for Ribe amt er retningslinier i kapitel 5 vedrørende udlæg af arealer til industri- og håndværksvirksomhed gældende for området.

§ 4 UDSTYKNING

4.01

Udstykning og/eller skelforandring inden for lokalplanens område må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 VEJ-, PARKERINGS- OG BYGGE-LINIEFORHOLD

5.01

Området vejbetjenes fra Engdraget som hidtil. Ved adgangsvejenes tilslutning til Engdraget pålægges oversigtsarealer i henhold til vejlovens bestemmelser.

5.02

Der åbnes mulighed for etablering af jernbanetracé langs Engdraget med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. *

* Såfremt placeringen af jernbanetracéet berører det udpegede § 3 område (mose) forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

5.03

Der skal tilvejebringes parkeringspladser i henhold til byggelovens bestemmelser.

5.04

Inden for lokalplanområdet pålægges der en byggelinie i en afstand på 6 m fra vejskel langs Engdraget.

6.01

Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet for den enkelt grund. Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

6.02

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til bygningshøjde over 10 m såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

6.03

Nybyggeri skal ske efter en plan godkendt af Byrådet.

7.01

Ny bebyggelse og ændring af eksisterende skal gennem sin arkitektur, materialevalg samt farveholdning opnå en god helhedsvirkning.

7.02

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

7.03

Facadefarver skal søges tilpasset den samlede bebyggelse og omgivelserne i øvrigt og fremstå i afdæmpede farver.

7.04

Skiltning og reklamering må kun opsættes med tilladelse af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Det er intentionen, jf. kortbilag 4, at beplantningen får mere volumen ud fra en landskabsmæssig betragtning, med henblik på at sløre de store bygningskroppe blandt andet ud mod ådalen. I de beskyttede naturområder skal det vurderes om beplantningen påvirker bevaringsmålsætningen for området og der må ikke inden for disse områder placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantninger og lignende førend der foreligger dispensation hertil.

Etablering af træække langs Engdraget skal ske med træer der er udviklet som allétræer.

8.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende bidrage til, at området fremstår som en helhed og med en grøn karakter.

8.02

Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan der særligt skal sikre: *

- en træække der udvikler sig til store træer langs Engdraget
- at bebyggelsen sløres med plantning ud mod ådalen
- skråningen mellem p-plads og mose mod vest tilplantes med træer og buske
- generelt skal beplantning bestå af egnskarakteristiske løvtræer

8.03

Indretning af ubebyggede arealer, beplantning, belysning og lignende skal ske på baggrund af en samlet plan godkendt af Byrådet.

8.04

Terrænregulering på mere end +/- 0.25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med tilladelse fra kommunen.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

Dele af lokalplanområdet er omfattet af EF's fuglebeskyttelsesdirektiv, Habitetsdirektivet, Ramsarkonventionen og naturbeskyttelseslovens § 3 jf. kortbilag nr. 3. Der må ikke inden for ovennævnte område placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantninger og lignende. Ovennævnte ændringer kræver dispensation.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 3. april 2001.

P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester

/

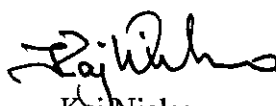


Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 14 az Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 2. oktober 2001.

P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester

/



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 16

Akt.nr.:

C 210

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 14 AZ, Varde Markjorder

Ejendomsejer: Vestas Wind Systems A/S

Lyst første gang den: 07.11.2001 under nr. 25541

Senest ændret den : 07.11.2001 under nr. 25541

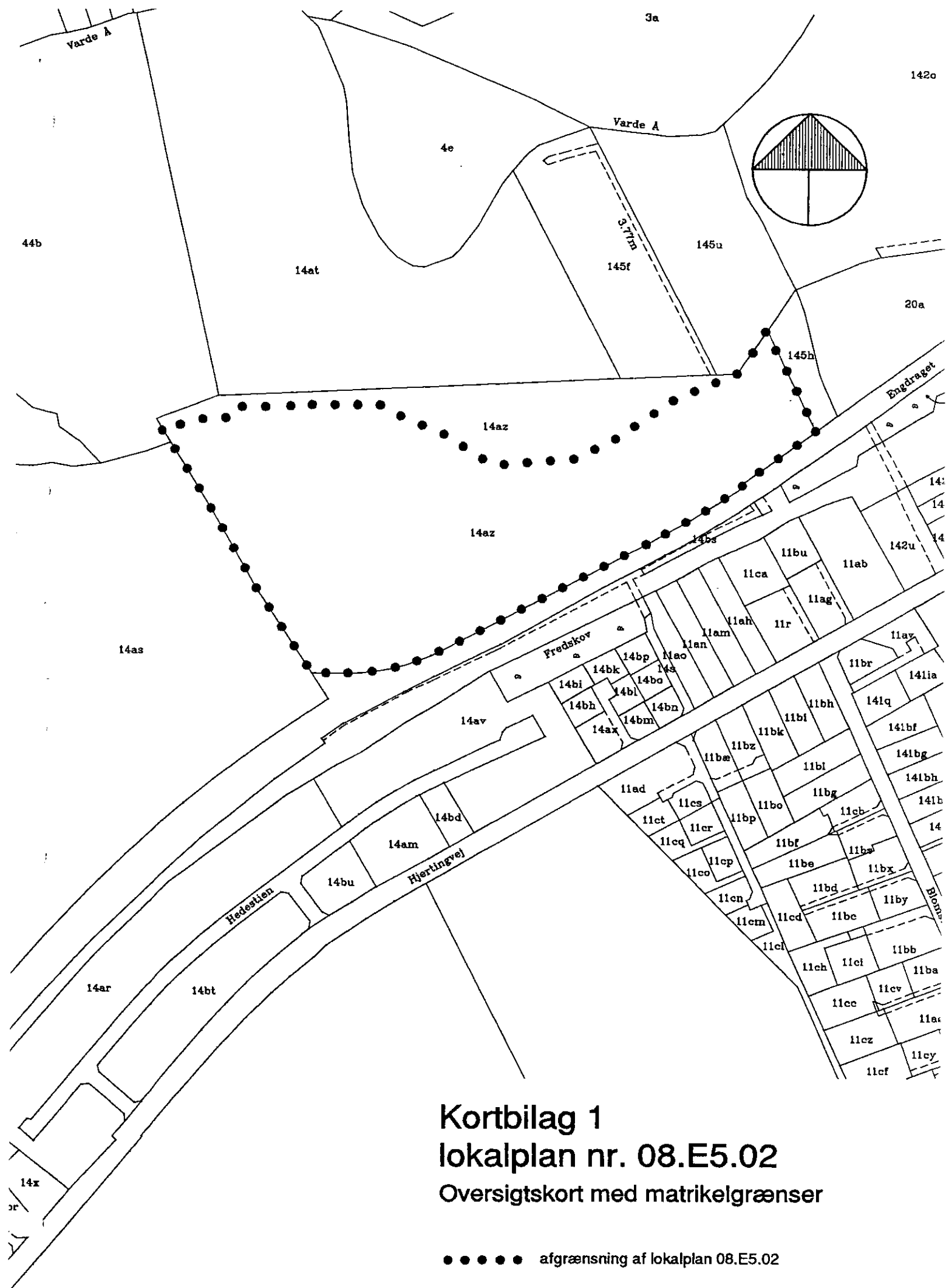
Kort på akten

Retten i Varde den 08.11.2001

Martha Jacobsen

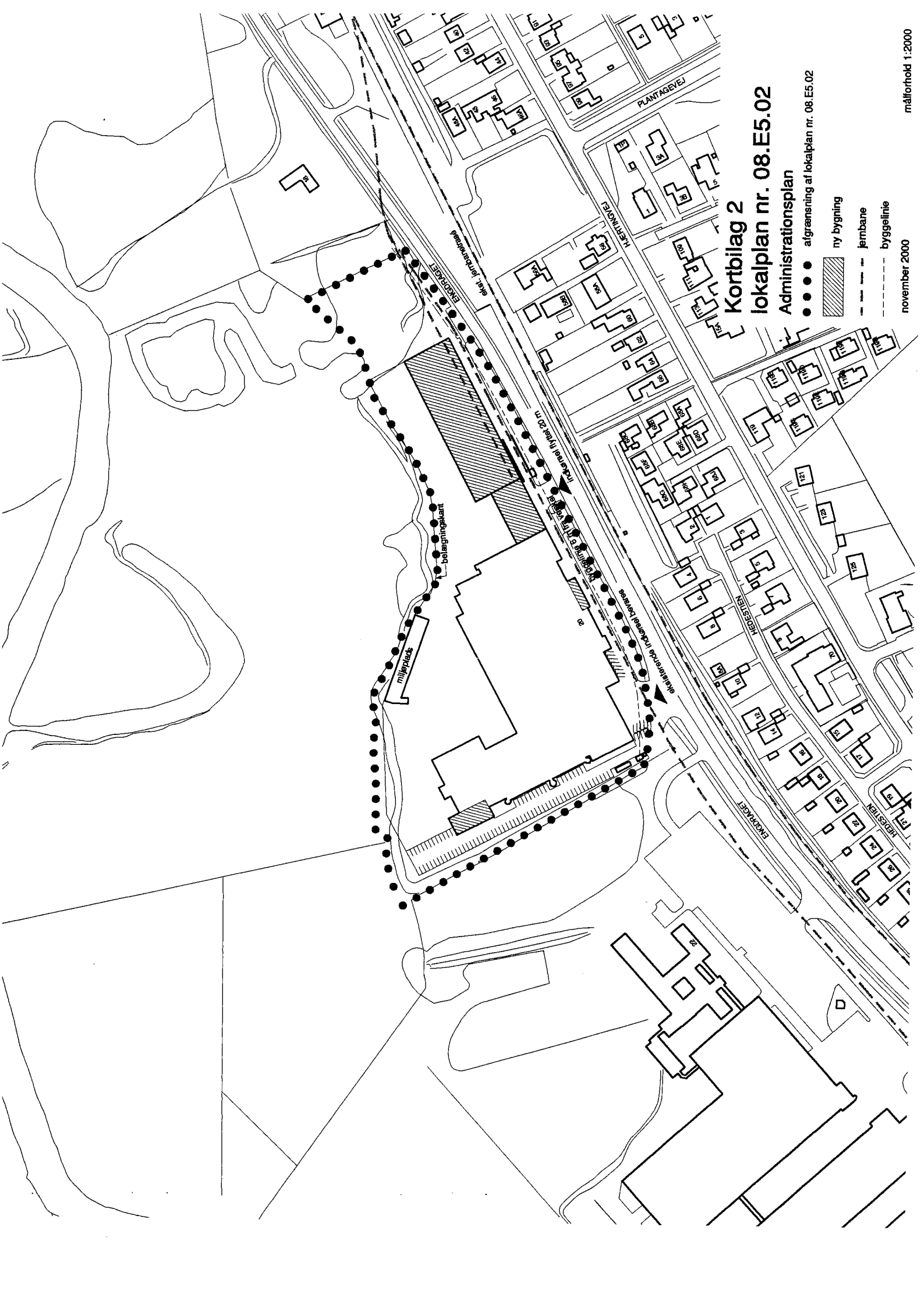


Anne Nielsen
kt. fm.



Kortbilag 1 lokalplan nr. 08.E5.02 Oversigtskort med matrikelgrænser

• • • • • afgrænsning af lokalplan 08.E5.02



Kortbilag 2 lokalplan nr. 08.E5.02

Administrationsplan

• • • afgrænsning af lokalplan nr. 08.E5.02

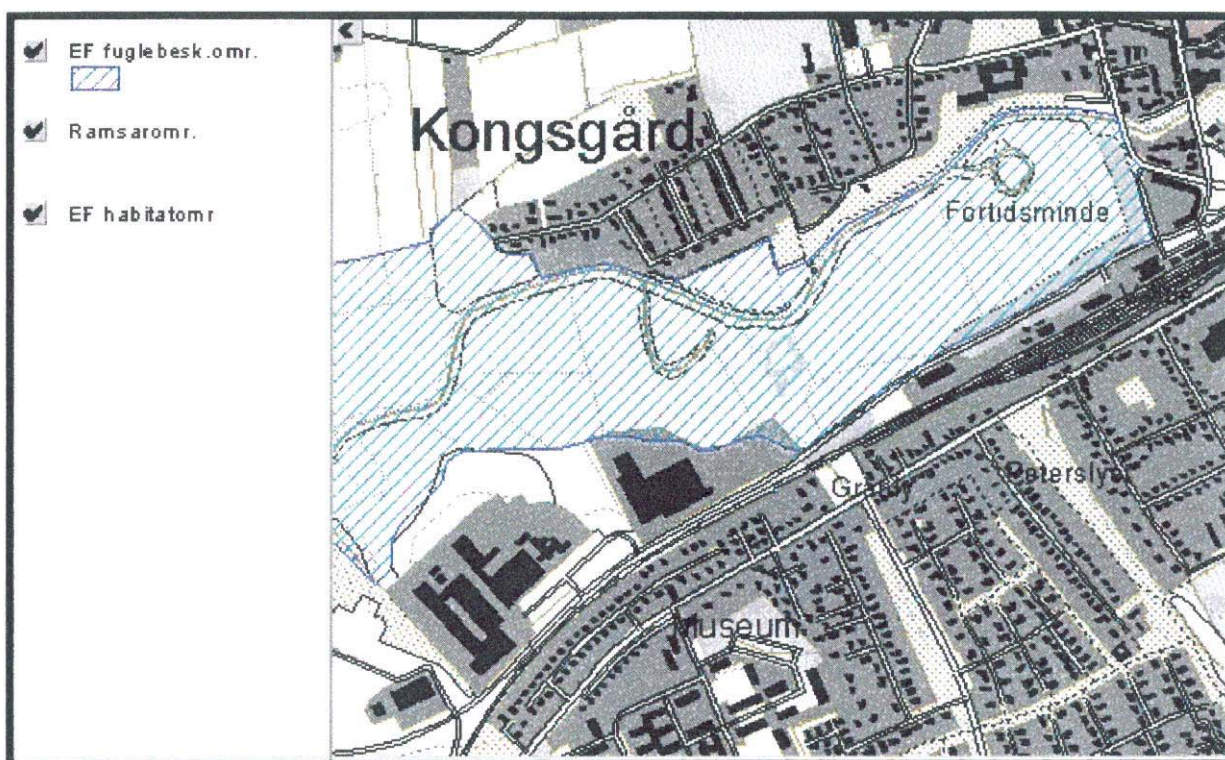
ny bygning

jernbane

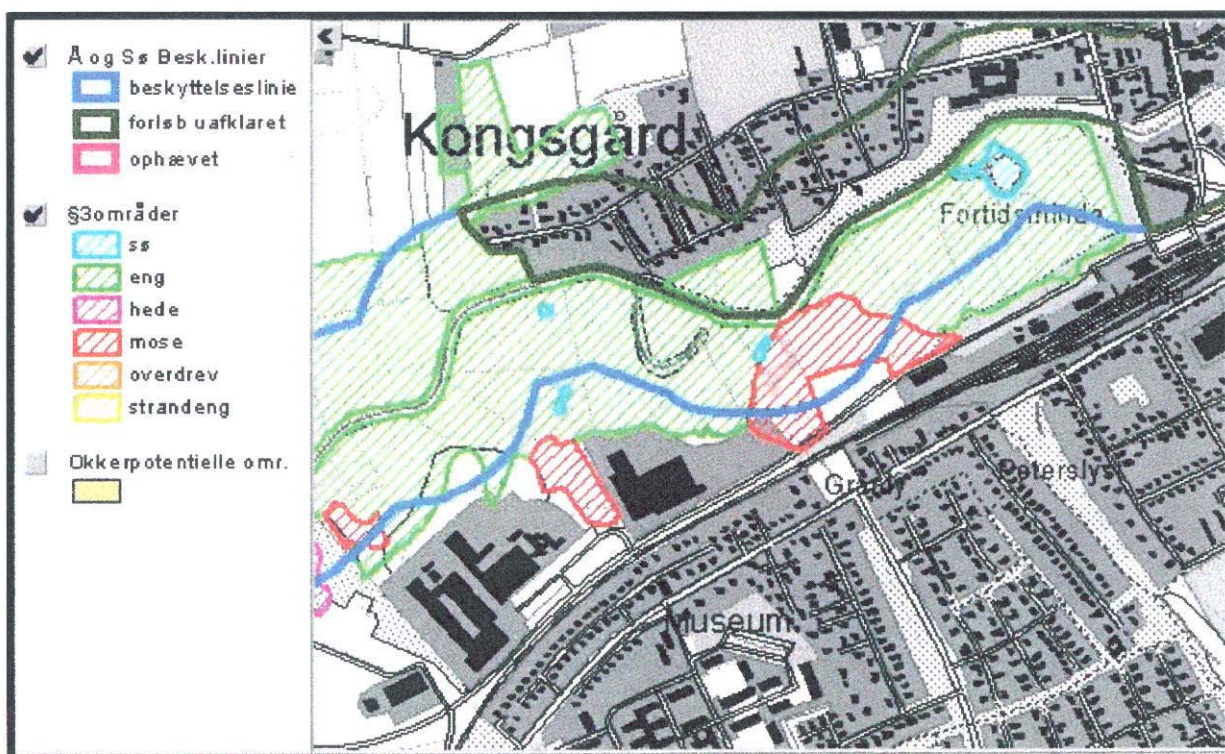
byggelinie

november 2000

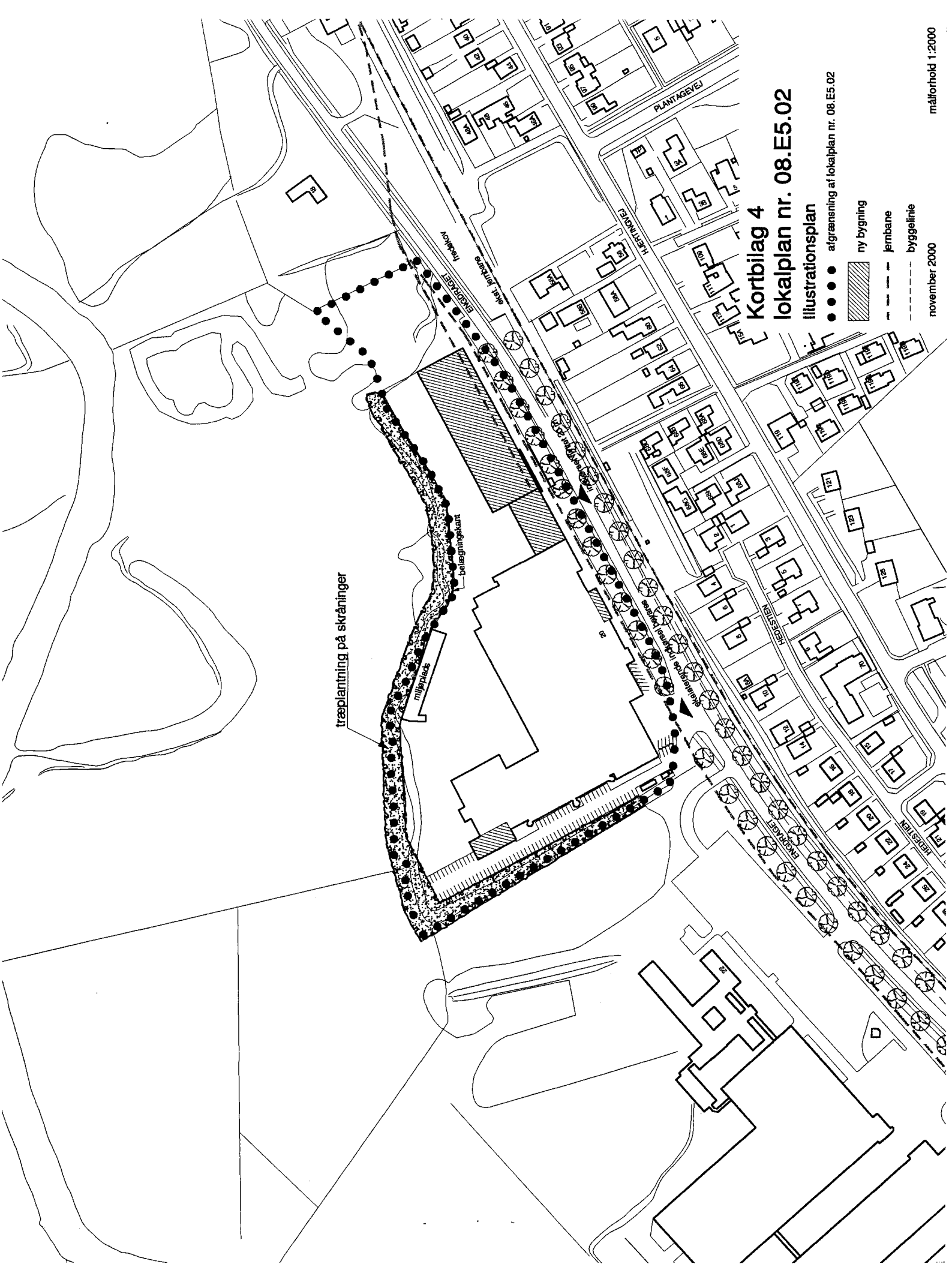
målforskel 1:2000



Naturbeskyttelsesområde



§ 3 områder



Kortbilag 4 lokalplan nr. 08.E5.02

Illustrationsplan

● ● ● atgrænsning af lokalplan nr. 08.E5.02

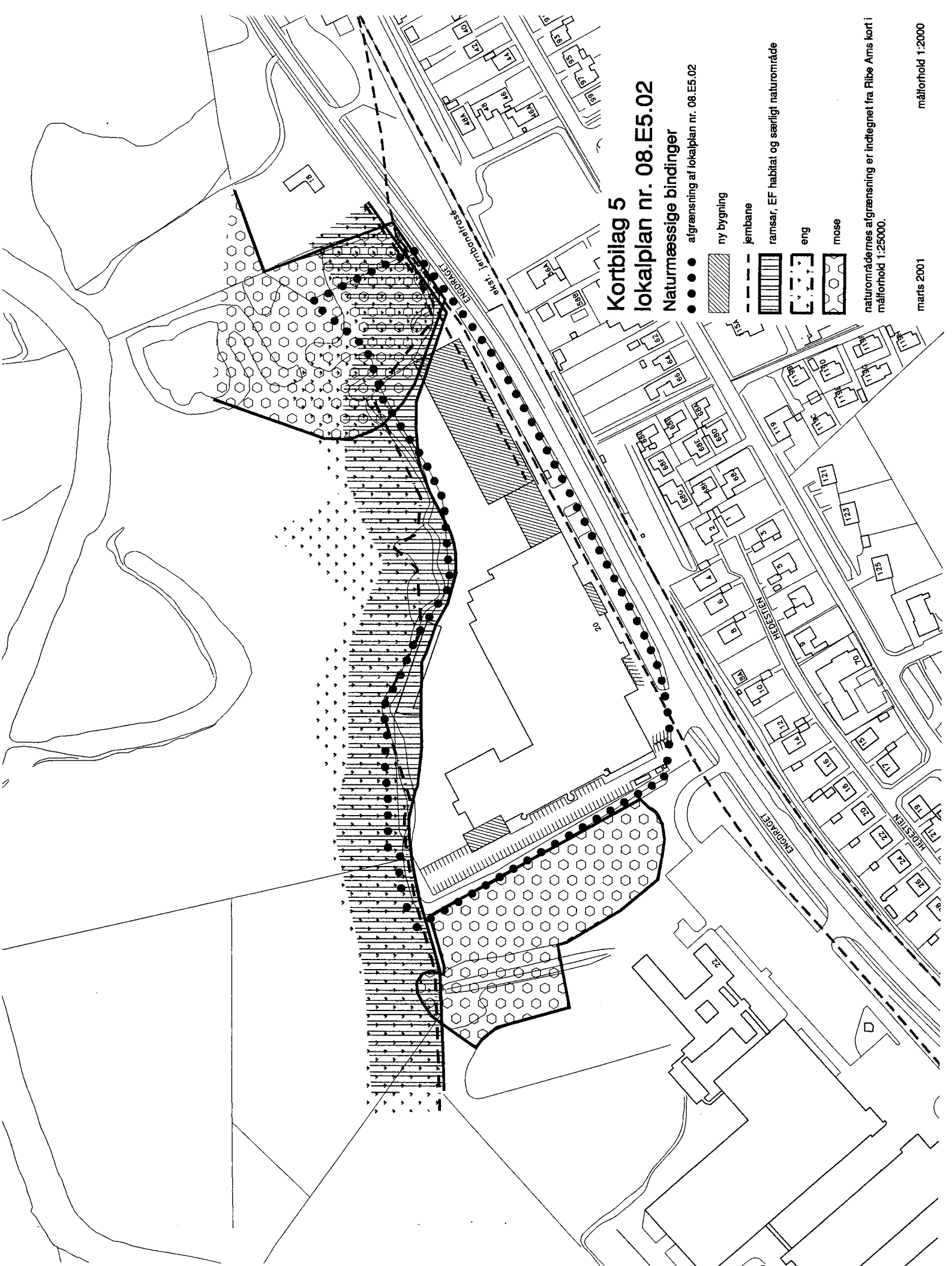
ny bygning

jernbane

byggegrænse

november 2000

målforhold 1:2000



Kortbilag 5 lokalplan nr. 08.E5.02

Naturmæssige bindinger

• • • afgrænsning af lokalplan nr. 08.E5.02

ny bygning

jernbane

rønsar, EF habitat og særligt naturområde

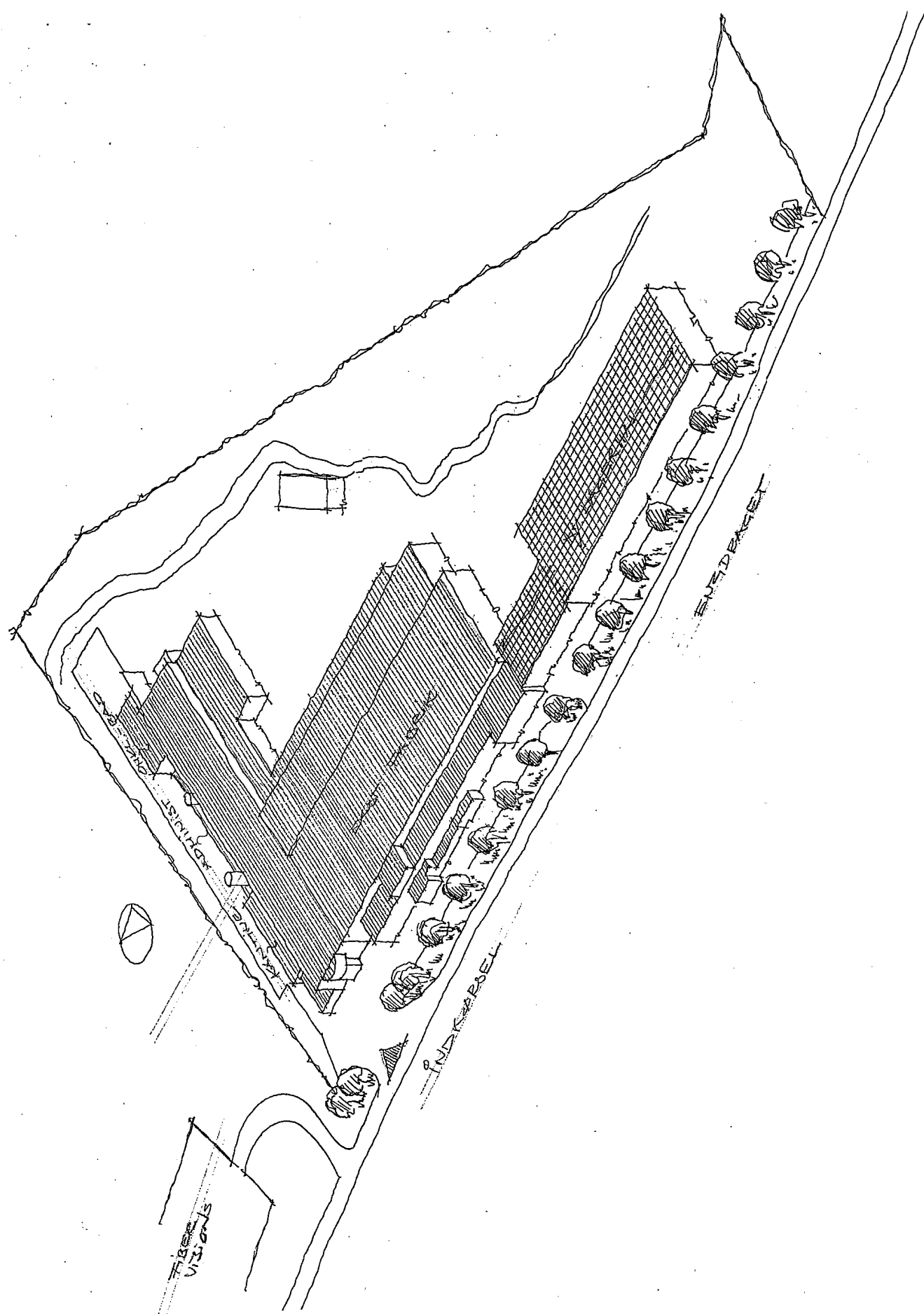
eng

mose

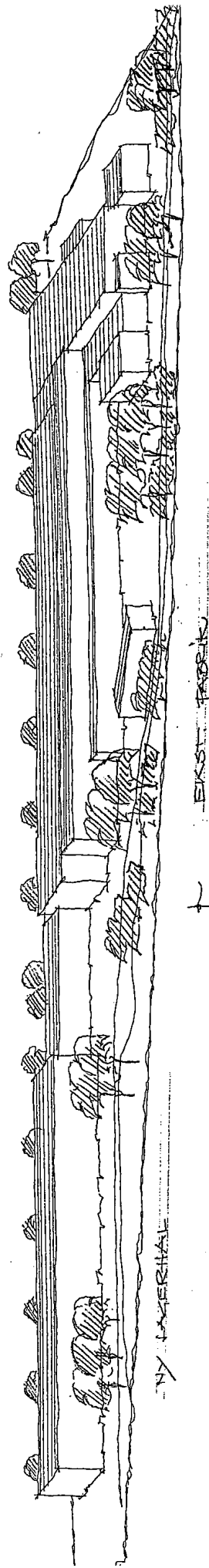
naturområdets afgrænsning er indtegnet fra Filbe Ams kort i målforskel 1:25000.

marts 2001

målforskel 1:2000



Kortbilag 6
lokalplan nr. 08.E5.02
Isometri af fremtidigt byggeri



FAÇADE SÛT TRÁ ÁÐXUEN