

LOKALPLAN

08.E7.01

for et område til erhvervsformål beliggende mellem
Gellerup Plantagevej, Østre Omfartsvej og Roustvej i Varde by



Varde Kommune

Plan- og serviceafdelingen

februar 2002

Anmelder: -
Varde Kommune

Anmelder:

VARDE KOMMUNE

Varde Kommune
De tekniske Afdelinger
Bytoften 2
6800 Varde
Telefon 79 94 68 00

LOKALPLAN 08.E7.01 FOR ET OMRÅDE TIL ER-
HVERVSFORMÅL BELIGGENDE MELLEM GEL-
LERUP PLANTAGEVEJ, ØSTRE OMFARTSVEJ OG
ROUSTVEJ I VARDE BY

INDHOLDSFORTEGNELSE 1

I INDLEDNING 3

II REDEGØRELSE 3

2.01	Baggrund	3
2.02	Områdets beliggenhed	3
2.03	Ekisterende forhold og karakteristik af området	3
2.04	Lokalplanens formål og indhold	3
2.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
2.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
2.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
2.08	Retsvirkninger	7

III LOKALPLAN 9

§ 1	Lokalplanens formål	10
§ 2	Område og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykning	11
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	11
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8	Ubebyggede arealer	13
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 10	Tilladelser fra andre myndigheder	14

Vedtagelsespåtegning 14

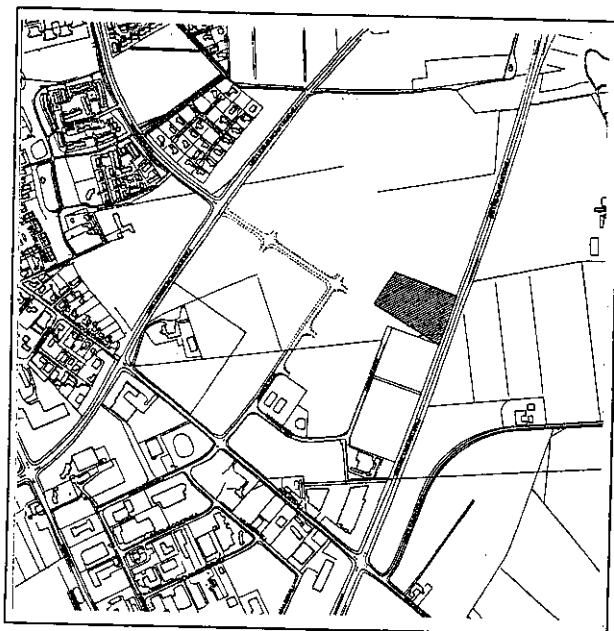
ORIGINAL 046117 01 0000.0049 30.07.2002 TA
1.400,00 K

IV KORTBILAG

- Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:4000
- Bilag 2: Illustrationskort 1:4000
- Bilag 3: Oversigtskort med med støjzoner
- Bilag 4: Klassifikation af erhvervskategorier

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD OG KAKTERISTIK AF OMRÅDET****LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD****2.01**

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et aktuelt ønske om at udvide eksisterende virksomhed.

2.02

Området er beliggende umiddelbart nordøst for eksisterende erhvervsområde ved Hammeren og omfatter et areal på ca. 1.6 ha. Områdets afgrænsning er vist på hosstående kort.

2.03

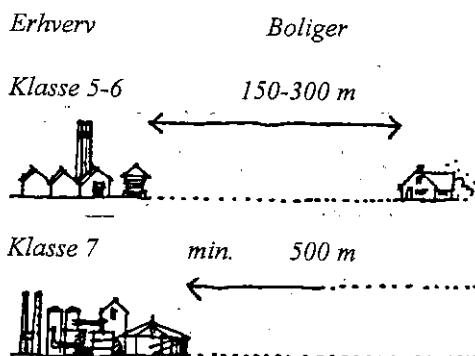
Området henligger som landbrugsjord og er omfattet af rammelokalplan nr. L 656. Rammelokalplanen fastlægger de overordnede retningslinier for området afgrænset af Gellerup Plantagevej, Østre Omfartsvej og Roustvej. Rammelokalplanen forudsætter, at der udarbejdes detaillokalplaner i forbindelse med inddragelse af arealer til erhvervsformål.

Området indeholder ikke bevaringsværdig beplantning.

2.04**Formål**

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for udvidelse af det eksisterende erhvervsområde ved Hammeren.

Klassificeringen og de respektive afstande til boliganvendelse.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

Anvendelse

Området udlægges til fremstillingsvirksomheder, værksteder, transport- og lagervirksomhed, oplagsvirksomhed og lignende, der fortrinsvis kan klassificeres inden for miljøklasse 5-7 i forhold til afstandskrav til og miljøbelastning af omgivelserne (se tegning).

Klassificeringen anvendes til at definere hvilke kategorier af virksomheder, der kan placeres i erhvervsområdet. For at sikre omgivelserne mod væsentlige støjgener er der fastsat grænseværdier for støjbelastninger, den enkelte virksomhed må påføre omgivelserne.

Trafik

Al adgang for kørende trafik ind i området skal ske fra Roustvej.

Beplantning

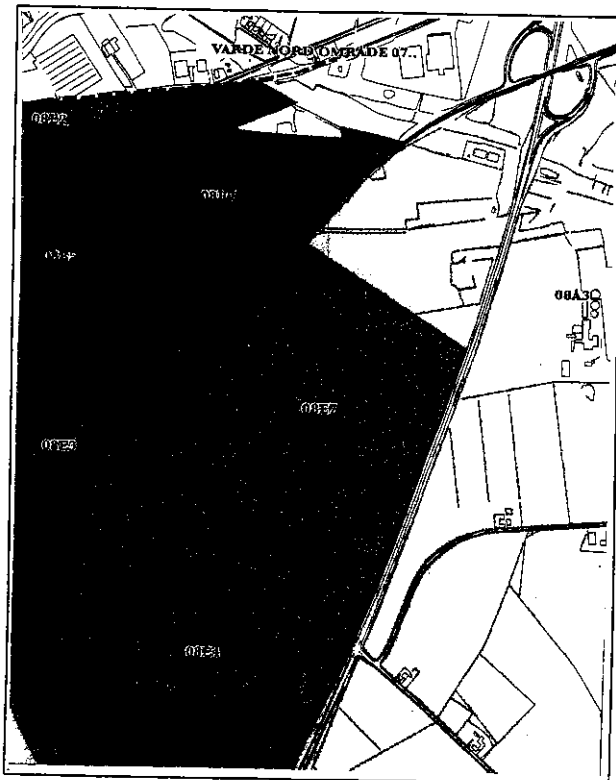
På arealet mellem byggelinie og vejskel langs Østre Omfartsvej etableres afskærmende beplantningsbælte.

2.05

I henhold til Regionplan 2008 skal der blandt andet i amtets egnscentre i forbindelse med kommuneplanlægningen udpeges arealer med god tilgængelighed (R-zone).

Jf. rammelokalplanen planlægges området udlagt som R-zone til erhvervsformål og er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

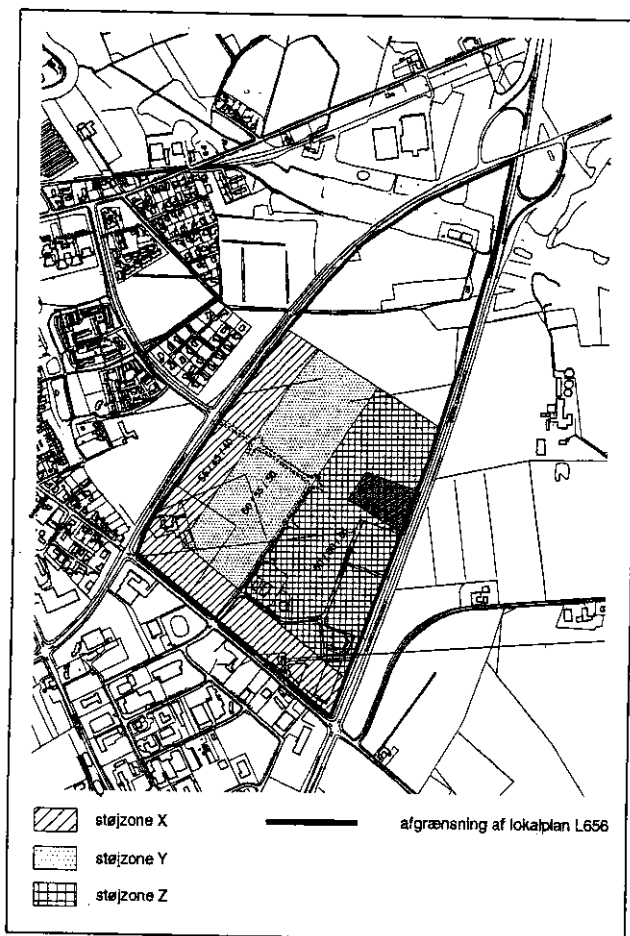
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN



2.06

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens enkeltområde nr. 08.E7. Områdets fremtidige anvendelse fastlægges til fremstillingsvirksomhed, lager, administration m.v. Der må ikke placeres dagligvareforretninger i området. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING



2.07

Lokalplan

Området er omfattet af rammelokalplan nr. L 656, der fastlægger de overordnede rammer for områdets anvendelse. Området udlægges til erhvervsformål og er i kommuneplanen udlagt som R-zone. Formålet med udlæg af R-arealer er at sikre trafikalt velbeliggende arealer, hvor der på kort og lang sigt kan etableres og videreudbygges virksomheder og institutioner af overvejende regional betydning.

Rammelokalplanen inddeler området i 3 delområder, opdelt efter deres anvendelse, således at hvert delområde kun kan indeholde bestemte kategorier af virksomheder.

Baggrunden for rammelokalplanens opdeling af området er ønsket om at lokalisere virksomhederne inden for området således, at fremtidige miljøkonflikter undgås dels i forhold til omliggende følsom arealanvendelse (boligområder) dels i forhold til virksomhederne indbyrdes.

Nærværende lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med de fastlagte retningslinier i rammelokalplanen.

Zonestatus

Arealet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse vil området blive overført til byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området forudsættes separat kloakeret og spildevand ledes til kommunens rensningsanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling. I området kan der anvendes naturgas til procesformål.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Roustvej og Gellerup Plantagevej.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt. For at gennemføre lokalplanen forudsættes det, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten inden for lokalplanområdet.

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.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift

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

VARDE KOMMUNE**LOKALPLAN 08.E7.01 FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL BELIGGENDE MELLEM GELLERUP PLANTAGEVEJ, ØSTRE OMFARTSVEJ OG ROUSTVEJ.**

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med se-
nere ændringer) fastsættes herved følgende be-
stemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, der må ikke opføres boliger eller indrettes butikker i området,
- at fastlægge hvilke erhvervskategorier der kan placeres i området med henblik på at undgå miljøkonflikter,
- at sikre området et grønt præg.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr. nr. 21^f Varde Markjorder samt alle parceller, der efter den 5. marts 2002 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.02

Med Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 viste areal fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som fremstillingsvirksomhed, værksteder, transport- og lagervirksomhed, oplagsvirksomhed og lignende, der fortrinsvis kan klassificeres inden for miljøklasse 5, 6 og 7 i forhold til afstandskrav til og miljøbelastning af omgivelserne.

1) Erhvervskategorier der kan placeres i området er eksemplificeret i bilag 4.

Eksemplificering af miljøklasser og erhvervskategorier jf. bilag nr. 4¹⁾

3.02

Der må ikke indrettes boliger, butikker eller detailhandelssalg i området.

2) Der henvises til den generelle klassificering af erhvervs arealer og virksomheder, der fremgår af Håndbog om Miljø og Planlægning. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedens miljøpåvirkning af omgivelserne

3.03

Inden for området må der kun drives virksomhed, som kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for udledning i luft, lugt og jord.²⁾

Område	Man.-fre. kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Aften kl.18-22 samt søn-og hel- ligdage 07-18, lør- dage 14-18	Nat kl. 22-07
Støjzone x	55	45	40
Støjzone y	60	55	50
Støjzone z	60	60	55

3.04

De enkelte virksomheder inden for de i kortbilag nr. 3 viste støjzoner må ikke medføre et støjniveau i tilgrænsende naboområder, der overstiger de vejledende grænseværdier i nedenstående tabel.

Område	Man.-fre. kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Aften kl.18-22 samt søn-og hel- ligdage 07-18, lør- dage 14-18	Nat kl. 22-07
Étageboligområder	50	45	40
Områder for åben-lav boligbebyggelse	45	40	35
Det åbne land *	55	45	40

* Målt i grænsen til de opholdsnære arealer ved boligen

§ 4 UDSTYKNING

4.01

Udstykninger og skelreguleringer m.v. må kun foretages efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.

4.02

Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 5000 m² incl. beplantningsbælter.

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Området vejbetjenes fra Roustvej.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

3) Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

4) Bestemmelsen om byggelinie i en afstand af 5 m fra skel omfatter ikke interne veje på udstykkede grunde.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

5.02

Der skal sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer i overensstemmelse med de til en hver tid gældende regler, dog mindst svarende til en p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.

6.01

Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet for den enkelte grund.

6.02

Det maksimale rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal for den enkelte ejendom.³⁾

6.03

Intet punkt af en bygning må være mere end 10 m over terræn. Byrådet kan dog tillade, at en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

6.04

Byggelinier

Langs Østre Omfartsvej pålægges der byggelinie i en afstand af 30 m fra vejskel. Langs alle øvrige veje indenfor lokalplanområdet pålægges der byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.³⁾

7.01

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

7.02

Skiltningen skal tilpasses bebyggelsens karakter og udformes med henblik på at orientere og ikke dominere omgivelserne. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

5) *Beplantningsbæltet og de enkeltstående træer jf. stk 8.03 og 8.04 projekteres, udføres og vedligeholdes 1 år efter etablering ved kommunens foranstaltning, hvorefter vedligeholdelse påhviler den enkelte grundejer. Ved misligholdelse forbeholder Varde Kommune sig påtaleret.*

6) *Bestemmelsen omfatter ikke interne veje i de udstykkede grunde.*

**§ 9 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE****8.01**

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes. Finder Byrådet, at sådanne arealer henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig tilstand, kan der stilles krav om foranstaltninger, som efter Byrådets skøn bringer dette til ophør.

8.02

Arealer mellem vejskel og byggelinier må ikke anvendes til oplagring- og parkeringsformål, hvorimod udstilling i begrænset omfang vil kunne godkendes efter ansøgning.

8.03

Ved nybyggeri skal der anlægges opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

Beplantning**8.04**

På byggeliniearealet langs Østre Omfartsvej etableres beplantning på grundlag af en beplantningsplan udarbejdet af kommunen.⁴⁾

8.05

På byggeliniearealet langs veje i området planlægges et større blivende træ med ca. 15 meters mellemrum.

9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde Kommune og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted. Procesindustri tillades forsynet med naturgasforsyning.

9.02

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser, opholdsarealer m.v. er etableret.

**§ 10 TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER**

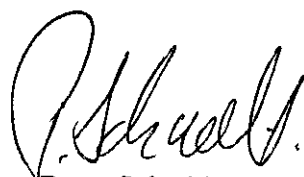
11.01

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Jordbrugskommissionen angående ophævelse af landbrugspligten.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 21 f Varde Mark-jorder.

Varde Byråd, den 2. juli 2002.



Peter Schmidt
2. viceborgmester

P.b.v.



Anders Kjærulff
Direktør

*** * ***

Side: 15

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

N 445

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 E m.fl., Varde Markjorder

Ejendomsejer: Varde Kommune

Lyst første gang den: 30.07.2002 under nr. 20463

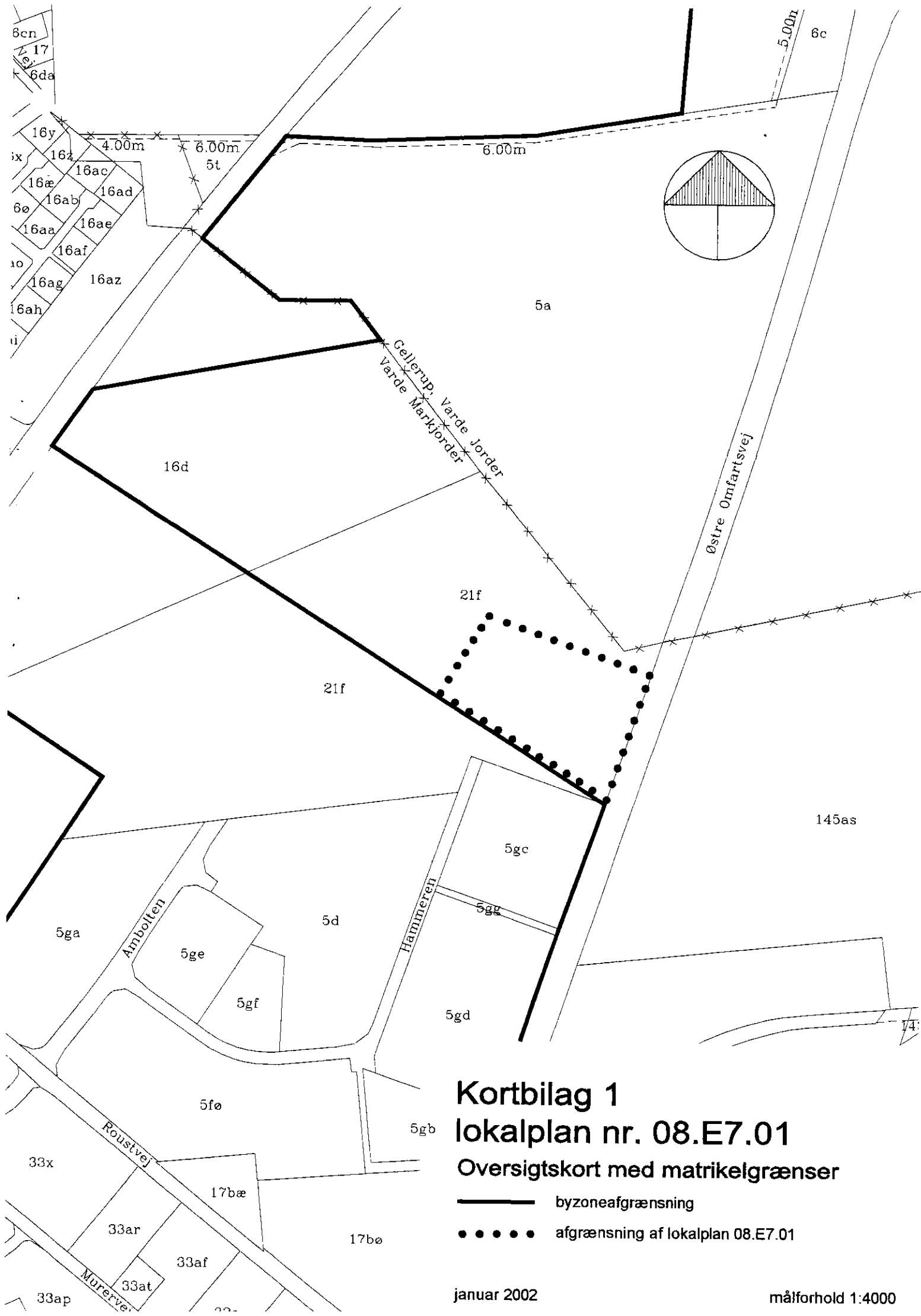
Senest ændret den : 30.07.2002 under nr. 20463

Kort på akten

Retten i Varde den 30.07.2002

A. Nielsen

Anne Nielsen



Kortbilag 1

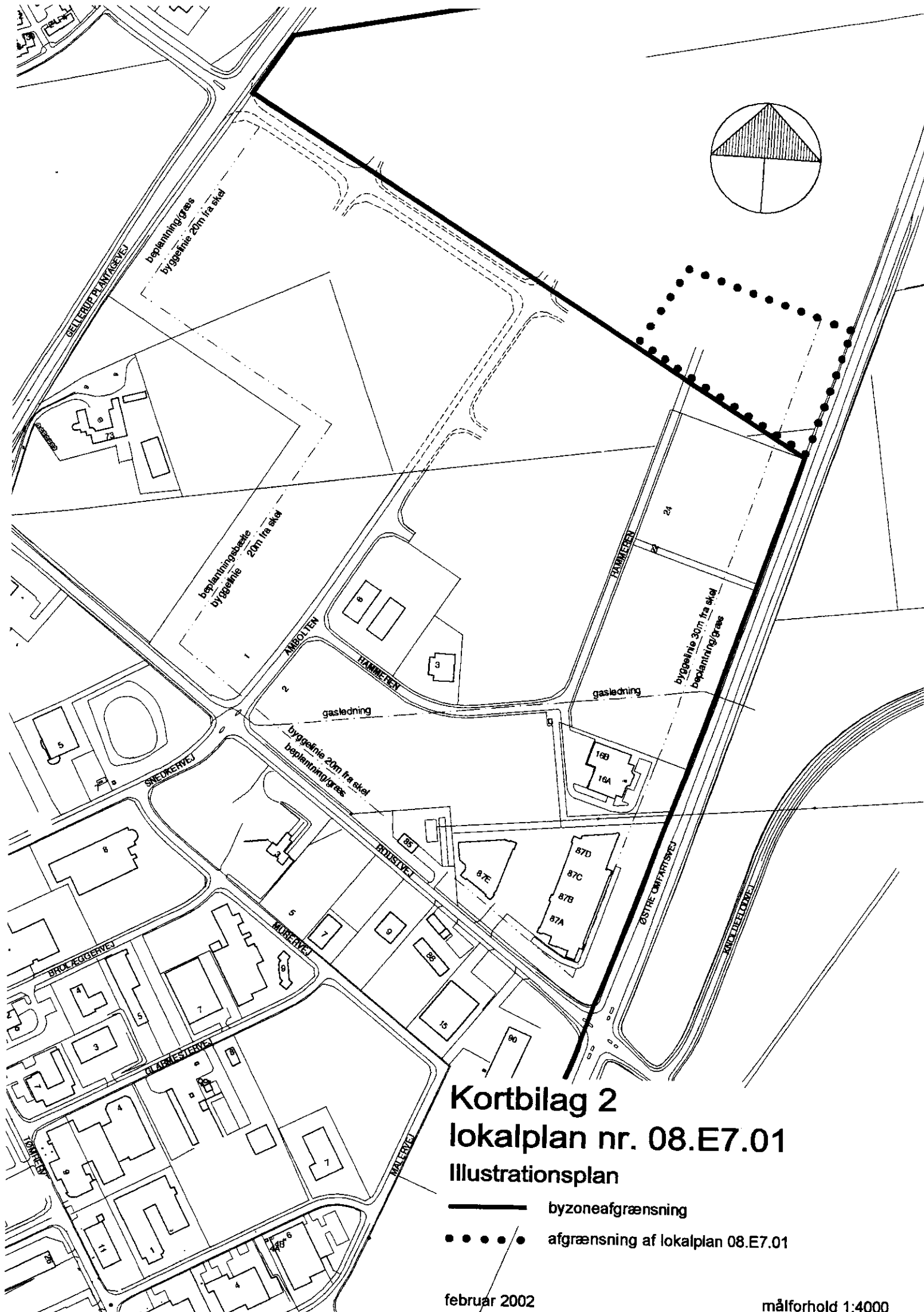
lokalplan nr. 08.E7.01

Oversigtskort med matrikelgrænser

- byzoneafgrænsning
- afgrænsning af lokalplan 08.E7.01

januar 2002

målforhold 1:4000



Kortbilag 2

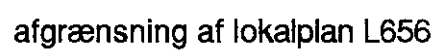
lokalplan nr. 08.E7.01

Illustrationsplan

- byzoneafgrænsning
- • • • • afgrænsning af lokalplan 08.E7.01

februar 2002

målforhold 1:4000



BILAG 4: LOKALPLAN NR. 08.E7.01

ERHVERVSKATEGORIER

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande.

De anbefalede beskyttelsesafstande referer til Håndbog om Miljø og Planlægning fra Miljøministeriet. Afstandene er skønsmæssigt fastsat og udtrykker Miljøstyrelsens anbefalinger med hensyn til, hvilken afstand, der skønnes at være nødvendig mellem virksomhedstypen og boliger, hvis man vil undgå, at boliger påføres væsentlige gener eller at virksomheden senere kan blive stillet over for nye større miljøkrav.

Opdelingen af virksomhederne refererer til 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende. Til hver klasse knytter der sig en anbefalet minimumsbeskyttelsesafstand til forureningsfølsom anvendelse.

Der er ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Såfremt afstanden tillades kortere end den angivne må det ske ud fra oplysninger om de faktiske forureningsforhold.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til primært at omfatte virksomheder i miljøklasse 5-7.

Klasse 5 rummer mere belastende produktionsvirksomheder/-fabrikker, såsom visse maskinfabrikker, betonfabrikker og lakindustrivirksomheder.

Klasse 6 indeholder en række industrivirksomheder som kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Til klassen hører f.eks. asfaltfabrikker og større maskin- og betonfabrikker.

Klasse 7 omfatter virksomheder, der kan give anledning til en omfattende belastning af omgivelserne, og som derfor normalt stiller særlige beliggenhedskrav.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 5	150 m (i forhold til boliger)
Klasse 6	300 m (i forhold til boliger)
Klasse 7	500 m (i forhold til boliger)

Beskyttelsesafstanden og dermed miljøklassificeringen er angivet i forhold til boliger. Er der tale om andre funktioner som nærmeste naboer for eksempel kontorområde, kan afstanden eventuelt reduceres i forhold til de angivne.

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse
Industri	Betonblanding/-støbning	4 - 6
	Galvanisering/forzinkning o.l.	4 - 6
	Bygningsselementer	4 - 5
	Fødevarefremstilling	3 - 6
	Plast-/skumplastfremstilling	5
	Maskinfabrikker	5 - 6
	Møbelfabrikation o.l.	5
	Limfabrikker	5 - 6
Værksteder o.l.	Autoværkstedsvirksomheder	4 - 5
	Lakering/overfladebehandling	4 - 5
	Tekstilfarvning o.l.	3 - 5
	Undervognsbehandling	4 - 5
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldsanlæg	4 - 7
	Containerplads	4 - 5
	Oplag	5 - 6