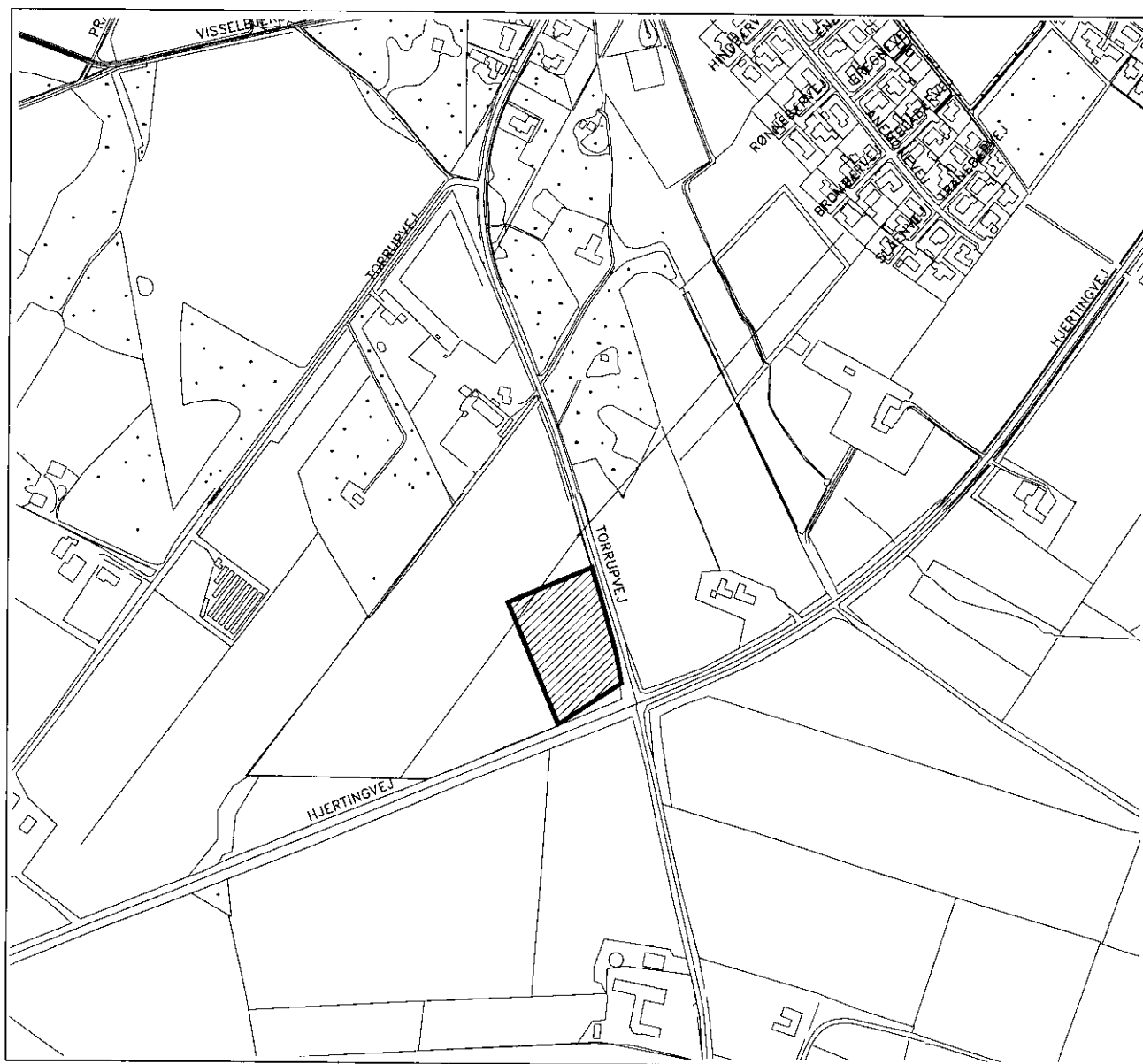


LOKALPLAN

01.E2.01

for et område til erhvervsformål ved Torrupvej i Alslev



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

februar 2003

Anmelder:

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 01.E2.01
FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL VED
TORRUPVEJ.

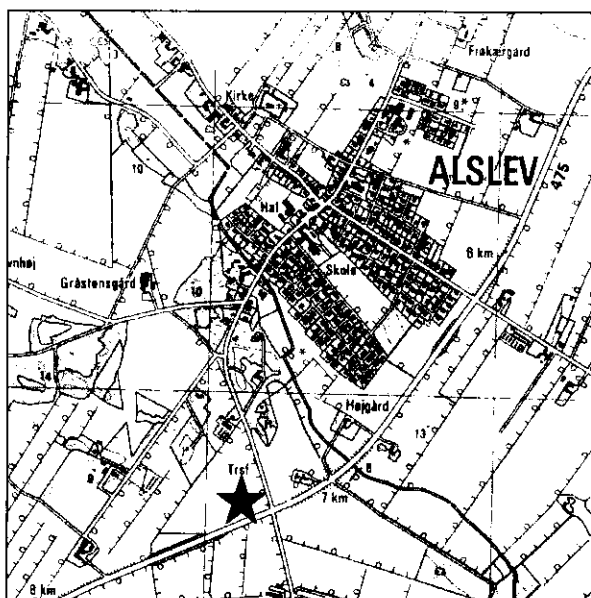
ORIGINAL 091006 01 0000,0000 11.07.2002 TO
1.400,00 K

INDHOLDSFORTEGNELSE

I	REDEGØRELSE	
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	4
1.05	Lokalplanens forhold til regionplanen	5
1.06	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
1.07	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
1.08	Retsvirkninger	8
II	LOKALPLAN	
§ 1	Lokalplanens formål	12
§ 2	Område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykning	13
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	13
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8	Ubebyggede arealer	15
§ 9	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§ 10	Tilladelser fra andre myndigheder	16
	Vedtagelsespåtegning	16
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:4000	
	Bilag 2: Administrationskort 1:1000	
	Bilag 3: Principskitse af vejprofiler	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD OG
KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****1.01**

Baggrunden for nærværende lokalplan er Byrådets ønske om at tilvejebringe det planmæssige grundlag for et nyt erhvervsområde ved Torrupvej i Alslev og realisere kommuneplanens målsætning om at der skal være erhvervsarealer i alle kommunens byer.

1.02

Lokalplanområdet er beliggende sydvest for Alslev og afgrænses af Torrupvej og Hjerdingvej. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,1 ha.

1.03

Området der i kommuneplanen er reserveret til erhvervsformål omfatter ca. 7,5 ha. der i dag anvendes til jordbrugsformål. Området er ubebygget og fremstår uden nævneværdige kuperinger.

Langs Torrupvej er etableret et trærækket hegn. Mod vest afgrænses området dels af nåletræshegn og skovagtig bevoksning. Mod Hjerdingvej er der ingen beplantning.

Fra Torrupvej over området mod vest er der en 10 kV luftledning.

**LOKALPLANENS FORMÅL OG
INDHOLD****1.04****Formål.**

Det er intentionen at området skal fremstå som et grønt og harmonisk erhvervsområde med lettere industri og mindre virksomheder af håndværksmæssig karakter med mulighed for en enkelt bolig i tilknytning til det pågældende erhverv.

Anvendelse.

Området må kun anvendes til lettere industri- og håndværksvirksomheder, mindre lager- virksomhed herunder service- og forretnings- virksomhed til de pågældende erhverv. Der åbnes endvidere mulighed for etablering af benzinstation og mulighed for etablering af en bolig i tilknytning til det pågældende erhverv.

Der må ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå særlig udvalgs- varehandel.

Trafik.

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

Områdets fremtræden.

Der er blandt andet fastlagt retningslinier vedrørende beplantning der skal sikre at området fremtræder med en grøn karakter i forhold til det omgivende landskab.

Erhvervsområdet afgrænses af grønne plante- bælter og en træække langs Torrupvej.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

Illustrationsplanen viser en mulig udbygning af hele erhvervsområdet

1.05

Anvendelse.

Området er i regionplanen udlagt til bymæssige formål og regionplanen åbner mulighed for at udlægge arealet til håndværk og let industri.

Erhvervsområdet henhører under regionplanens kategori H. Denne kategori rummer let industri, lagervirksomheder og værksteder - normalt mindre virksomheder. Der tillades enkelte boliger der placeres i tilknytning til de pågældende virksomheder.

Drikkevandsinteresser.

Området er registreret som et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Værdifulde landskaber.

Det omliggende landskab mod syd, vest og nord er i regionplanen defineret som værdifuldt landskabsområde. Her må der normalt ikke udlægges areal til formål som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier.

Stiplan.

Torрупvej indgår i de planlagte regionale cykelruter mellem Varde og Esbjerg. Formålet med rutenettet er at forbinde de større bysamfund med de rekreative områder i amtet, naturområder, større seværdigheder m.v.

Støjforhold.

I henhold til Ribe Amts beregninger af konsekvensområder for støj fra Hjertingvej er støjbelastningen fra vejen 55 dB(A) ca. 35 m fra Hjertingvejs vejmidte.

Der er udarbejdet rapport af Teknik & Miljø, Esbjerg Kommune vedrørende ekstern støjbelastning fra trafikken på Hjertingvej. Det fremgår af beregningen at en maksimal trafikstøjbelastning på 55 dB(A) kan overholdes såfremt eventuelle boligers friarealer placeres i en afstand på min. 70 m fra Hjertingvejs vejmidte.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 23 til "Kommuneplan 1998-2009, Varde kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 01

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

Enkeltområde nr. 01 E2	
Områdets status pr. 01.02.2003.	Det åbne land (landzone).
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 01.02.2003.	Ingen.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Erhvervsformål såsom lettere industri og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed til de pågældende erhverv og en enkelt bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der kan endvidere etableres benzinstation i området.
b. Bebyggelsens art.	Industri og værkstedsbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 33% af den enkelte grund må bebygges. Min. 2.500 m ² . Max. 2 m ³ pr. m ² grundareal for den enkelte ejendom.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1½ etage. I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 8,5 m.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	Området skal ved beplantning og hegning gives et grønt præg.
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	Arealet skal overføres til byzone. Der må ikke etableres dagligvarebutikker inden for området.

1.06

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 23 til Kommuneplan 1998 – 2009.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplantillægget fastlægger området til lettere industri- og håndværksvirksomheder med mulighed for en enkelt bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed. Tillægget åbner endvidere mulighed for etablering af benzinstation.

1.07

Lokalplan.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus.

Lokalplanområdet ligger i landzone og er undergivet landbrugspligt. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Spildevandsplan.

Spildevand ledes til offentlig rensningsanlæg. Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning.

Bebyggelse i området forberedes til kollektiv varmforsyning og tilsluttes når mulighed foreligger.

Trafikforhold.

Adgang til området sker fra Torrupvej.

RETSVIRKNINGER**1.08**

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 01.E2.01 FOR ET OMRÅDE
TIL ERHVERVSFORMÅL VED TORRUP-
VEJ I ALSLEV.

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til lettere industri, håndværksvirksomheder, mindre lagervirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed til de pågældende erhverv samt etablering af benzinstation,
- at åbne mulighed for etablering af en bolig i tilknytning til det pågældende erhverv,
- at erhvervsområdet ved beplantning fremtræder med en grøn karakter,
- at fastlægge principper for de trafikale forhold samt placering og omfang af bebyggelse.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr. nr. 23^a Alslev by, samt alle parceller der efter den 4. marts 2003 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.02

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det under stk. 2.01 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanområdet opdeles i to delområder I og II som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Delområdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, håndværksvirksomheder, mindre lagervirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv. Der må endvidere opføres benzinstation.

3.02

Der må kun etableres en bolig i tilknytning til pågældende erhverv inden for delområde I. Delområde II må alene anvendes til erhvervsformål.*

* Det fremgår af rapport vedrørende støjbelastning fra trafikken på Hjertingvej, at en maksimal støjbelastning på 55 dB(A) kan overholdes såfremt eventuelle boligers friareal placeres i en afstand på min. 70 m fra Hjertingvejs vejmidte. Afstanden fra Hjertingvejs vejmidte til lokalplanens delområde I er ca. 90 m.

§ 4 Udstykning

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Oversigtsareal ved Torrupvejs udmunding følger vejskel jf. matrikelkort kortbilag 1.

3.03

Der må ikke indenfor lokalplanområdet drives handel med dagligvarer eller foregå særlig udvalgsvarerhandel.

3.04

Inden for området må der kun drives virksomhed, som kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser og som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af rystelser, luftforurening eller lugt.

4.01

Grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 2.500 m².

4.02

Udstykning må kun foretages efter en af Byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

5.01

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Torrupvej.

5.02

Der udlægges areal til vej A-B og sti i princippet i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Ved vejens tilslutning til Torrupvej fastlægges oversigtsareal på 2,5 x 135 m som vist på kortbilag nr. 2.

5.03

Vej A-B udlægges i en bredde på 10 m. Sti udlægges i en bredde på 3 m. Vej og stiprofiler udformes i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

5.04

Placering af overkørsel fra den enkelte ejendom skal godkendes af Byrådet.

5.05

Vej A-B og stien optages som offentlige.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Det bebyggede areal må ikke overstige 33 % af grundarealet og bygningsrumfanget må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.

6.02

Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8.5 m. Hvor særlige forhold taler herfor, kan byrådet tillade en større højde.

6.03

Erhvervsbyggeri må kun opføres inden for de fastlagte byggelinier.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Bebyggelse skal gives en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser efter byrådets skøn opnås en god helhedsvirkning.

7.02

Byggeriets farver skal godkendes af Byrådet.

7.03

Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Mindre tagflader og bygningssider kan tillades udført i glas.

7.04

Skiltning og reklamering skal ved farve og udformning kunne indpasses i området uden at virke dominerende i forhold til omgivelserne.

7.05

Der kan tillades opsætning af enkelte flagstænger der ikke må virke dominerende i forhold til omgivelserne.

7.06

Skiltning, reklamering og opsætning af flagstænger må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

Området skal set fra Hjertingvej og det omliggende landskab fremtræde med grønne hegn med landskabsplantninger, bestående af træer og buske. En samlet beplantningsplan skal godkendes af Byrådet.

8.02

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende bidrage til, at området fremstår som en helhed med et ordentligt udseende.

8.03

Afskærmnings- og beplantningsbælter som vist på kortbilag nr. 2 og beskrevet i stk. 8.01 etableres ved kommunens foranstaltning. Plantningerne plejes i min. 5 år ved kommunens foranstaltning.

Der må ikke efterfølgende fjernes træer uden kommunens godkendelse.

8.04

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. Hegn i naboskel må beskæres til en højde lavere end 1.8 m. Alle hegn må suppleres med trådhegn der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

8.05

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

8.06

Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

**§ 9 FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE****9.01**

Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg.

9.02

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet den kommunale vand- og kloakforsyning.

§ 10 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

9.03

Ny bebyggelse skal opvarmes ved hjælp af vandbåret varmesystem og grundejerne har pligt til at tilslutte sig og aftage fjernvarme fra et fremtidigt

10.01

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. 23 a Alslev by, Alslev.

Varde Byråd, den 1. juli 2003.

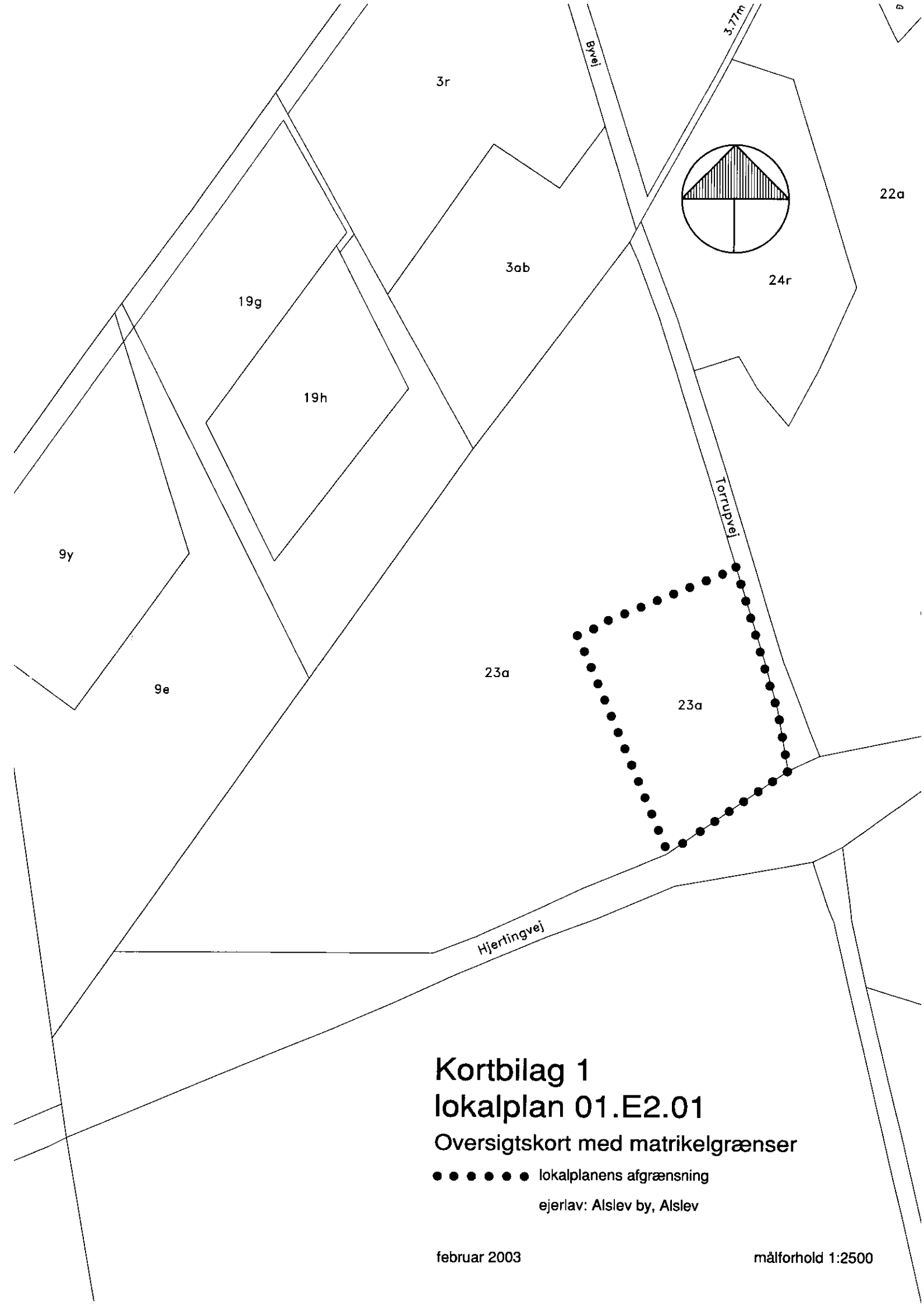
P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1

lokalplan 01.E2.01

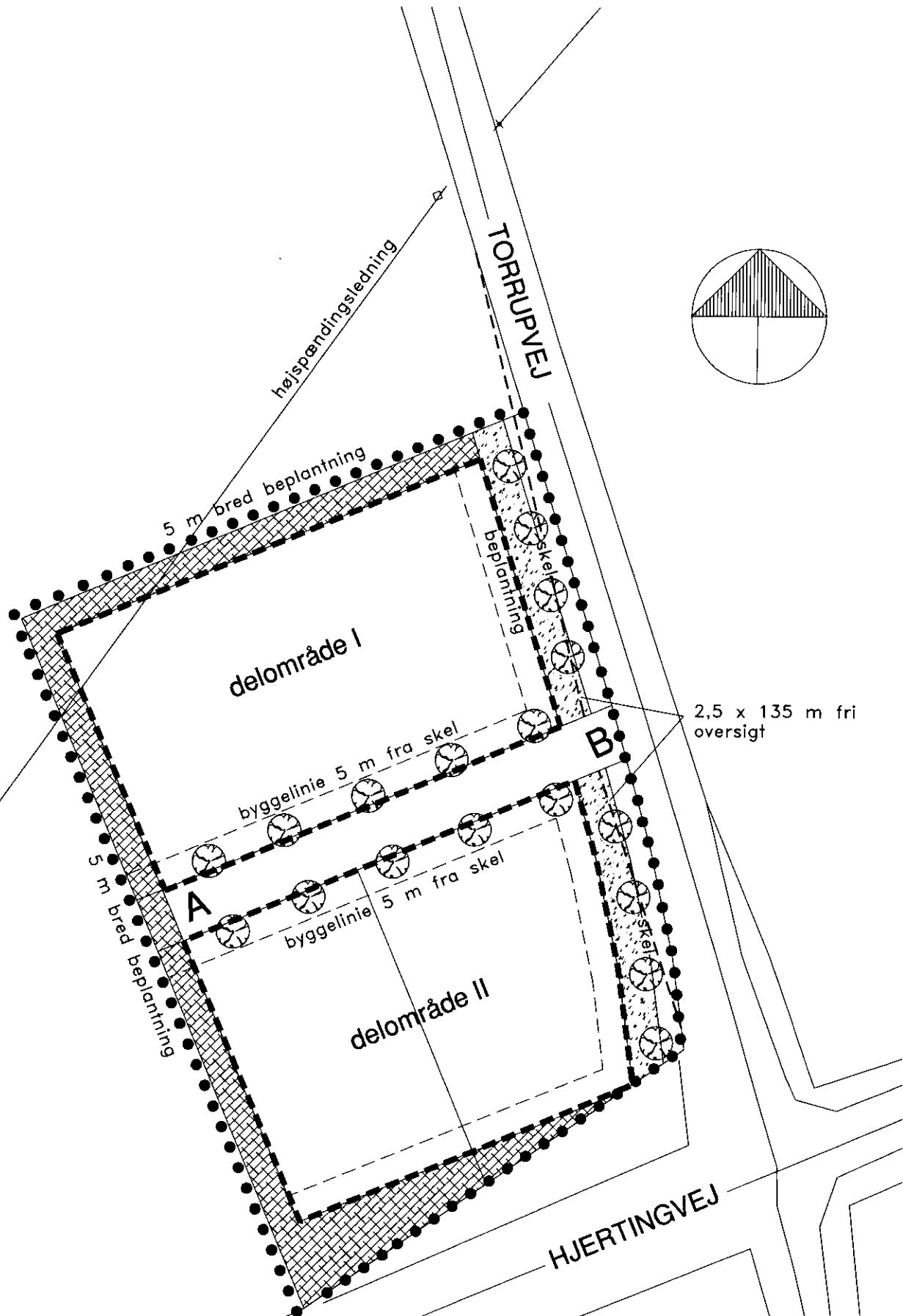
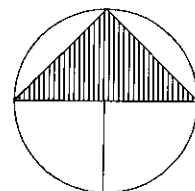
Oversigtskort med matrikelgrænser

• • • • • lokalplanens afgrænsning

ejerlav: Alslev by, Alslev

februar 2003

målforhold 1:2500

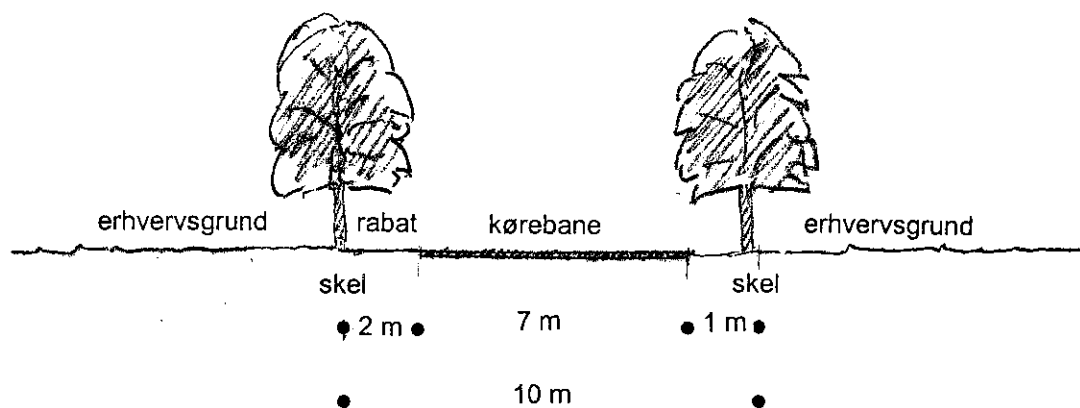


Kortbilag 2
lokalplan 01.E2.01
Administrationskort

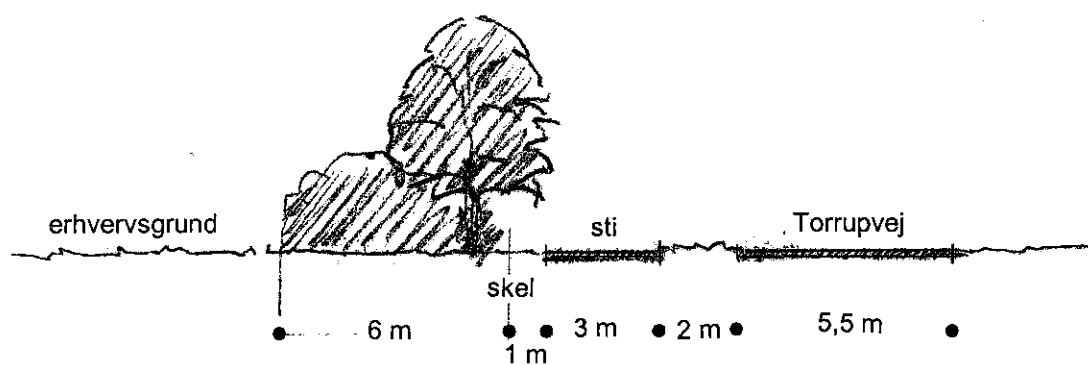
- lokalplanens afgrænsning
- afgrænsning af delområde

juni 2003

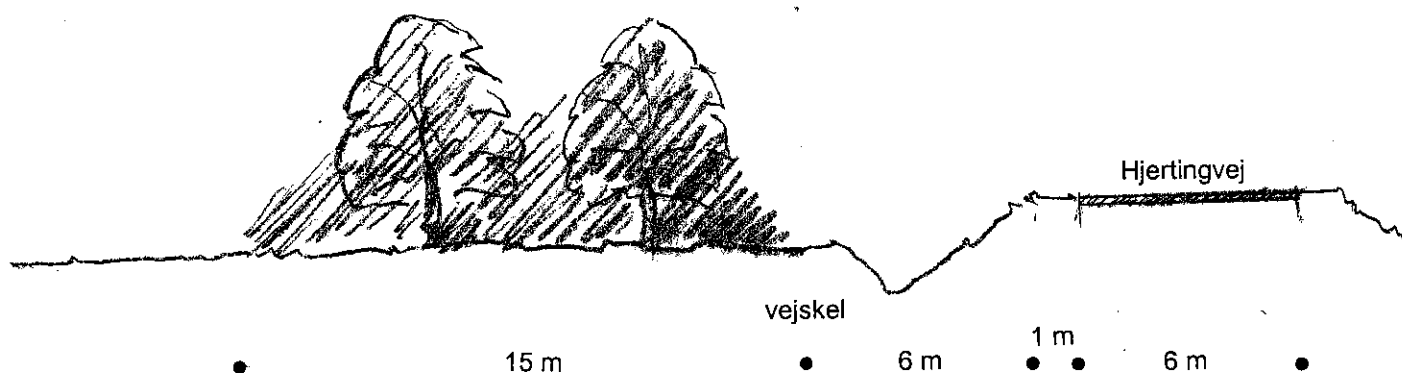
målforshold 1:1000



Snit i vejen A-B



Snit ved Torrupvej



Snit ved Hjertingvej

Kortbilag 3

lokalplan 01.E2.01

Principskitse af vejprofiler

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 20

Akt.nr.:

AK 218

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 23 A, Alslev By, Alslev

Ejendomsejer: Varde Kommune

Lyst første gang den: 11.07.2003 under nr. 26065

Senest ændret den : 11.07.2003 under nr. 26065

Kort på akten.

Retten i Varde den 15.07.2003



Anne Nielsen