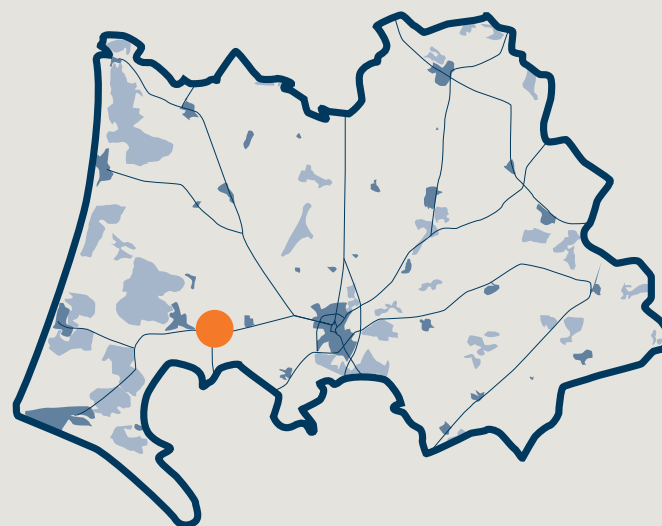




Lokalplan **04.01.L03**

for erhvervsområde i den
sydvestlige del af Billum



Varde
Kommune



En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

LOKALPLANENS INDHOLD	4
BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4. Udstykning	8
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	13
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	14
§ 11. GRUNDEJERFORENING	14
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	14
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT	15
§ 14. RETSVIRKNINGER.....	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	17
BILAG	

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen fastsætter bestemmelser for eksisterende samt fremtidigt erhvervsbyggeri.
- + Lokalplanen sikrer adgangsvej til lokalplanområdet og de matrikler, der støder op til lokalplanområdet.
- + Med lokalplanen gives det mulighed for en højere bebyggelsesprocent på 50% på de enkelte arealer.
- + I lokalplanområdet vil der, indenfor udvalgte byggefelter, være muligt med en bebyggeshøjde på op til 10 meter.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra eksisterende virksomheder i området om ændrede forhold, så det vil være muligt for virksomhederne at ekspandere på en mere hensigtsmæssig måde end lokalplanen tidligere har givet mulighed for.

Formålet med lokalplanen er at bibeholde området som erhvervsområde med en attraktiv ydre fremtræden ud mod Tarpbagevej. Dertil skal lokalplanen sikre bedre muligheder for at virksomheder kan udvide, med tanke på at give mulighed for at opføre højere bebyggelse og opnå en højere bebyggelsesprocent på de enkelte arealer.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Billum langs med Tarpbagevej. Nord for området grænser arealet op mod en tom byggegrund. Længere mod nord ligger banelegemet og den trafikerede Vesterhavsvej, der skærer gennem Billum by. Området grænser op til Kirkebyvej mod øst og det bagvedliggende boligområde med åben lav- boligbebyggelse. Mod vest ligger den trafikerede Tarpbagevej, der særligt om sommeren bliver benyttet af mange turister på deres vej til og fra sommerhusområderne ved bl.a. Blåvand. På den anden side af Tarpbagevej fremstår landskabet som dyrkede marker.

Planområdet udgøres af to eksisterende virksomheder, et grønt beplantningsbælte, og nogle tomme erhvervsbyggegrunde. Planområdet ligger ca. 300 meter nordøst for Billum kirke, og er beliggende inden for området for kirkeomgivelserne.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 4,6 ha og omfatter matr. 5a, 5ad, 5ag, 5ø, 7000q og dele af 5y Billum By, Billum.

EKSISTERENDE FORHOLD

Billum Billum ligger ca. 10 km vest for Varde og ca. 15 km nord for Esbjerg. Billum kan føres tilbage til 1324 og blev udskiftet i 1797.

Billum by er oprindeligt bygget op omkring Billum Kirke, som ligger vest for Tarpbagevej. I 1903 åbnede Varde – Nørre Nebel Jernbanen. I den forbindelse blev en station anlagt i Billum nordvest for den eksisterende bebyggelse. Derfor består Billum i dag af en stationsby og en kirkeby adskilt af Tarpbagevej.

Byen gennemskæres af en øst/vestgående landevej (Vesterhavsvej) og af jernbanen fra Varde til Nørre Nebel. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen. Centerområdet ligger langs landevejen. Byens erhvervsområder ligger i den sydvestlige del af byen ud til Tarpbagevej og i den nordvestlige del af byen. Billum er omkranset af åbent land.

Lokalplan- Området ligger i byzonen og bliver i dag brugt til erhvervsformål. Store dele af lokalplanområdet ligger i kulturarvsareal og gemmer på omfat-

INDLEDNING

området tende spor fra vikingetiden.

Langs med Tarpbagevej mod vest er der etableret et 40 meter bredt grønt beplantningsbælte med grupper af træer med et mellemlag af buske. Beplantningen er medvirkende til at give et positivt visuelt indtryk af erhvervsområdet set fra den trafikerede Tarpbagevej. Mod syd og øst langs Kirkebyvej er der etableret et beplantningsbælte på 20 meter. De ubebyggede arealer i lokalplanområdet står i dag som grønne græsarealer. Mod nord grænser lokalplanområdet op til en ubebygget grund afsluttet med en mindre række af træer.

Omkringliggende områder Nord for lokalplanområdet langs med banelegemet og Vesterhavsvej ligger et område til centerformål. I Billum centerområde finder man Billum Kro med muligheder for overnatning, og Billum togstation. Øst for lokalplanområdet ligger et område med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Billum Kirke ligger syd for lokalplanområdet med kirkegården liggende omkring kirken. Hele kirkeområdet er omkranset af høj beplantning, dog kan kirkens tårn lige anes mellem træernes toppe når man ser fra kanten af lokalplanområdet ved Tarpbagevej. Der er adgang til kirken fra Tarpbagevej via Kildegårdvej.



Billede 1. Lokalplanens placering i Billum



Billede 2. Set fra Kirkebyvej i lokalplanområdets sydøstlige del.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til erhvervsformål.

at sikre vækstmulighederne for erhvervsvirksomheder.

at fastsætte principper for områdets udstykning- og adgangsforhold.

at bevare den markante overgang mellem erhvervsområdet og det åbne land.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

MATRIKELOVERSIGT

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 5a, 5ad, 5ag, 5ø, 7000q og dele af 5y.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og vedbliver at ligge i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 3.

Delområde 1 omfatter matr. 5ad, 5ø og dele af matr. 5y Billum By, Billum som vist på kortbilag 3.

Delområde 2 omfatter matr. 5ag Billum By, Billum.

Delområde 3 omfatter matr. 5a Billum By, Billum.

Delområde 4 omfatter dele af matr. 5y Billum By, Billum.

FORMÅL

Hovedformålet med lokalplanen er at muliggøre at erhvervsvirksomheder beliggende i lokalplanområdet kan udvide deres virksomheder. Dertil giver lokalplanen mulighed for opførelse af erhvervsbygninger i en højde og i et omfang, der gør det muligt for en bredere udnyttelse af bygningerne til forskellige formål.

Lokalplanen skal sikre, at det grønne beplantningsbælte ud mod Tarpbagevej bevares, så der forbliver en klar overgang fra det åbne land til erhvervsområdet. Dertil er det grønne bælte med til at forskønne den tungt trafikerede Tarpbagevej, der særligt i sommerhalvåret benyttes af turister.

AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende delvist udbygget erhvervsområde samt grønt beplantningsbælte.

Lokalplanområdet har et areal på i alt ca. 4,6 ha.

DELOMRÅDER

Inddelingen i delområder er foretaget ud fra de forskellige områders funktion.

Delområderne er med til at sikre det enkelte delområdes karakter og anvendelse samt til at fastlægge klare grænser og overgang delområder imellem.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde samt tilhørende vejareal og grønt beplantningsbælte.

Der må ikke opføres beboelse inden for lokalplanområdet.

De forskellige anvendelser knytter sig hver især til de 5 delområder. Se kortbilag 3 med lokalplanens delområder.

3.2 DELOMRÅDE 1

Området udlægges til erhvervsformål såsom lettere industri og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed med tilknytning til de pågældende erhverv. Delområdet udlægges til virksomheder i miljøklassen 2-4.

3.3 DELOMRÅDE 2

Området udlægges til erhvervsformål såsom lettere industri og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed med tilknytning til de pågældende erhverv. Delområdet udlægges til virksomheder i miljøklassen 1-3.

3.4 DELOMRÅDE 3

Området udlægges til erhvervsformål såsom lettere erhverv. Delområdet udlægges til virksomheder i miljøklasse 1-2.

3.5 DELOMRÅDE 4

ANVENDELSE

Områdets anvendelse er knyttet til de forskellige delområder.

Endelig Da lokalplanområdet er af mindre størrelse og at bestemmelserne i § 4.1.3 i forbindelse med matrikulere sammenlægninger gør det muligt for diverse køretøjer at køre på tværs af vejarealet må der i erhvervsområdet ikke opføres beboelsesejendomme i forbindelse med virksomhederne.

Delområde 1 udgør et erhvervsområde, der udlægges til virksomheder i miljøklassen 2-4.

Eksempler på virksomheder der kan forekomme i miljøklasse 2-4: elektronik værksteder, håndværksprægede virksomheder og mindre overfladebehandlende virksomheder.

Delområde 2 er ligeledes et erhvervsområde, dog udlægges området til virksomheder i miljøklasse 1-3.

Eksempler på virksomheder der kan forekomme i miljøklasse 1-3: liberale erhverv, kontorer, elektronik værksteder og håndværksprægede virksomheder.

Delområde 3 er et erhvervsområde, der udlægges til mindre virksomheder i miljøklassen 1-2 af hensyn til det nærværende liggende boligområde.

Eksempler på virksomheder der kan forekomme i miljøklasse 1-2: Liberale erhverv, kontorer og elektronik værksteder.

Delområde 4 udlægges til grønt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet er medvirkende til at erhvervsområdet fremstår grønnere og

Arealet udlægges til grønt beplantningsbælte og skal friholdes for bebyggelse, oplag og parkering.

§ 4. UDS TYK N I N G

4.1 G E N E R E L T

4.1.1 Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 5.

4.1.2 Uanset § 4.2 og § 4.3 må ejendomme til mindre tekniske anlæg, veje- og stiarealer og lignende udstykkes.

4.1.3 Mindre skelregulering og matrikulere sammenlægninger kan tillades.

Såfremt der ønskes matrikulere sammenlægninger, kan det ske som vist på billede 3 overfor. Følges sammenlægningen som vist på billede 3, skal Vadehavsvej nedklassificeres som privat fællesvej.

Ved eventuel matrikulere sammenlægninger ud fra billede 3 skal Vadehavsvej i sin fulde længde med vendeplads etableres først før sammenlægningen kan finde sted.

4.2 D E L O M R Å D E 1 - 3

Grundende i delområde 2-4 skal udstykkes med en størrelse på min.

mindre massivt i sine omgivelser.



Billede 3.

Såfremt der ønskes matrikulere sammenlægninger, kan det ske som vist på billede 3 ovenfor.

Ved nedklassificeringen af Vadehavsvej til privat fællesvej skal der sendes en ansøgning herom til Varde Kommune.

UDS TYK N I N G

Der er sat en begrænsning på den mindste grundstørrelse for at sikre, at der er en helhed for grundene i lokalplanområdet med det

2000 m².

4.3 DELOMRÅDE 4

Der må ikke ske yderligere udstykning af arealet

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kirkebyvej via Vadehavsvej.

Veje skal placeres som vist på kortbilag 6.

- 5.1.1 Der må ikke etableres direkte adgang fra ejendomme beliggende i delområde 1 og 2 til Kirkebyvej eller Tarpbagevej.

5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

- 5.2.1 Vadehavsvej udlægges som vej og anlægges i en minimumsbredde på 10 m.
- 5.2.2 For enden af Vadehavsvej etableres vendeplads med en bredde på mindst 7 m og en længde på mindst 35 m.
- 5.2.3 Vej og vendeplads skal udføres i sort asfalt.
- 5.2.4 Etablering af vej og vendeplads skal sikres vejadgang via Vadehavsvej til matr.nr. 5af Billum By, Billum, som ligger uden for lokalplanområdet.

5.3 BELYSNING

Al belysning skal være nedadrettet i hele lokalplanområdet.

formål at skabe harmoni mellem de forskellige virksomheder

VEJE

Vejbetjeningen skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling set i sammenhæng med de øvrige trafikløsninger i området.

ANLÆG AF VEJE

Vej i erhvervsområdet udlægges som vist på kortbilag 3 og anlægges i en minimumsbredde på 10 meter.

Ønskes vejen nedklassificeret til privat fællesvej skal der ansøges derom til Varde Kommune.

Vendepladsen skal anlægges med et befæstet køreareal, der min. svarer til Vejdirektoratets anbefalede mindstemål.

BELYSNING

Belysning skal være nedadrettet og placeret så den ikke er til gene for naboer og trafikken på de tilstødende veje og landskab.

5.4 PARKERING

Ved nybyggeri i delområde 1,2 og 3 skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

6.1.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for delområde 1-3 som vist på kortbilag 3.

6.1.2 Bygninger og tekniske anlæg skal placeres min. 2,5 m fra skel.

6.2 BEBYGGELSENS HØJDE OG BEBYGGELSESPROCENT

6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50%.

6.2.2 I delområde 1 og 3 vist på kortbilag 3 må bebyggelsen opføres i op til 8,5 meters højde.

6.2.3 I delområde 2 må bebyggelsen opføres i op til 10 meters højde. Dog kan det i delområde 2 tillades, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det** jf. kortbilag 3.

PARKERING

Ved at der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal, forventes der tilstrækkeligt areal til parkering for den enkelte virksomhed, så parkering undgås internt på veje i lokalplanområdet.

BEBYGGELSENS PLACERING

Der må ikke bygges på den på kortbilag 4 viste spildevandsledning, der løber tværs over matr.nr. 5ag Billum By, Billum. Der lægges en bufferzone omkring spildevandsledningen på 2 meter, hvor der ikke må ske bebyggelse. For den præcise placering af spildevandsledningen skal informationen hentes ved Din Forsyning.

BEBYGGELSENS HØJDE OG BEBYGGELSESPROCENT

Det udvalgte delområde 2 hvor lokalplanen muliggør en bebyggelseshøjde på op til 10 meter er fastlagt ud fra en vurdering af mindst mulig påvirkning af kirkeomgivelserne til Billum Kirke samt bygningernes visuelle fremtoning ud mod Tarphagevej.

Lokalplanområdet ligger inde for kirkeomgivelserne til Billum Kirke. Fra lokalplanens sydligste delområde for erhvervsformål til Billum Kirke er afstanden ca. 250 meter. Kirken er omgivet af kraftig beplantning og kan kun anes mellem trætoppene. Kirken er ikke direkte visuelt synlig fra lokalplanområdet.

**For byggeprojekter hvor virksomhedens drift nødvendiggøre en byggehøjde over de 10 meter, skal Ribe Stift høres i den konkrete byggesag.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

GENERELT

Nyt byggeri skal gennem sin arkitektur og materialevalg medvirke til at skabe et attraktivt og repræsentativt erhvervsområde.

Der lægges særligt vægt på, at byggeri, der grænser op til Tarpbagevej og Kirkebyvej, gives et både indbydende og attraktivt helhedsindtryk.

7.1 Facade mod Tarpbagevej

Facader mod Tarpbagevej og Kirkebyvej skal udføres som "tunge facader", dvs. som muret eller støbt elementbyggeri.

Mindre dele af facader, karnapper og lignende bygningsdele kan udføres med en anden facadebeklædning.

7.2 TAGMATERIALER

Glaseret tage må ikke have en glansværdi over 25.

7.3 SKILTE OG REKLAMER I LOKALPLANOMRÅDET

Der kan tillades to skilte pr. virksomhed eller ét digitalt skilt pr. virksomhed.

7.3.1 Der må kun skiltes med firmanavn og adresse.

7.3.2 Skiltning må ikke tildække vinduer, døre eller lignende. Der må ikke opsættes skilte på virksomhedernes tage.

Med en bygningshøjde på op til 10 meter og med en byggeprocent på op til 50% vil det give erhvervsvirksomhederne mulighed for at opføre bygninger, der bedre kan tilpasses forskellige virksomheders driftskriterier.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Med bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden søges der at etablere attraktivt erhvervsområde med et tydeligt grønt præg set fra Tarpbagevej.

SKILTE

Det kræver tilladelse fra Varde kommune til opsætningen af skilte. Ansøgning sendes til Varde Kommune.

- 7.3.3 Skilte må ikke være til gene for den frie vejoversigt og må ikke overstige 2 m over terræn.
- 7.3.4 Skiltfladen må maksimalt være 2 m².
- 7.3.5 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn, adresse, art og produktion.
- 7.3.6 Der må ikke opsættes lysarmaturkasser eller lignende i lokalplanområdet.
- 7.3.7 Der må opsættes ét digitalt skilt pr. virksomhed. Skiltet må ikke være synligt ud mod Tarpbagevej.
- 7.3.8 Skiltning på bygningsfacader skal kunne indgå som en del af facaden, idet bygningens arkitektur skal respekteres.
- 7.3.9 I det grønne beplantningsbælte ud mod Tarpbagevej og Kirkebyvej må der ikke opsættes nogen form for skilte, reklame eller flag.
- 7.3.10 Der kan tillades én flaggruppe pr. grund af indtil 3 flagstænger i en højde på op til 10 meter. Flagstængerne må ikke placeres nærmere naboskel end 5 meter.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

GENERELT

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

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

BEPLANTNINGSBÆLTE I DELOMRÅDE 4

- 8.2 Lokalplanen bibeholder det eksisterende beplantningsbælte langs Tarpbagevej og Kirkebyvej.

Opsætningen af reklameskilte og lignende afgrænses i størrelse og type for at bevare et helhedsudtryk ud mod Tarpbagevej og Kirkebyvej.

Den efterfølgende vedligeholdelse af de ubebyggede arealer foretages af grundejerforeningen.

Erhvervsområdet skal som helhed fremstå grønt, harmonisk og repræsentativt, med en landskabsbeplantning ud mod Tarpbagevej og Kirkebyvej bestående af træer og buske. Beplantningen ska-

Beplantningsbæltet skal bestå af egnstypiske vindstærke arter og beplantningen skal udvikles til grupper af træer som vist i principet på kortbilag 6, hvilket er en videreførelse af den eksisterende beplantning.

- 8.3 Ved skellet mellem delområde 4 og 1 udlægges en 10 meter bredt areal af det grønne beplantningsbælte som vist på kortbilag 6. Arealet kan indgå i bebyggelsesprocenten til de tilstødende virksomheder.

Arealet skal friholdes for bebyggelse, oplag og parkering.

TERRÆNREGULERING OG RENOVATION

- 8.4 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænuudligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støtemure eller lignende i skel.

- 8.5 Skraldespande*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse.

- 8.6 Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i en dæmpet mørk farve.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

- 9.1 Transformatorstationer skal placeres i umiddelbar tilknytning til vej

ber en klar overgang fra det åbne land til erhvervsområdet hvor det vil danne en diffus skærm foran bygningerne.

Det er ikke hensigten med beplantningen at den skal spærre for det visuelle indblik til erhvervsområdet.

*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

eller indenfor vejarealet.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 9.2 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

Bebyggelse er tilsluttet varme-, vand- og spildevandsforsyning.

Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer for erhvervsområdet.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skralde-spande, jf. pkt. 8.5.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Den eksisterende grundejerforening for lokalplanområdet skal bibeholdes med medlemspligt for samtlige nye ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 8 nævnte fællesarealer.

- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

- 11.3 Varde Kommune er ikke forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen for usolgte grunde.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKAL- PLAN/BYPLANVEDTÆGT

12. Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i Lokalplan L203 vedtaget d. 3. december 1985 samt Lokalplan 02.C2.01 vedtaget d. 3. maj 2005.

Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

Varde Kommune er ikke forpligtiget til at være medlem af grundejerforeningen for evt. usolgte kommunale grunde inden for lokalplanområdet.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Der ophæves ikke servitutbestemmelser.

§ 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 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 ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 20. juni 2017.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

/



Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 7. november, 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

/



Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af to forskellige lokalplaner forud for vedtagelsen af nærværende lokalplan; Lokalplan L203 fra 1985 og lokalplan 02.C2.01 fra 2005. Nuværende lokalplan erstatter hele lokalplan L203 samt dele af lokalplan 02.C2.01. Den resterende del af lokalplan 02.C2.01 aflyses.

KOMMUNEPLAN



Forslag til Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Kommune-
plantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 04.01.E01. Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Forslaget til Kommuneplan 2017, er der sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, også udarbejdet et

forslag til et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg 04 gør det muligt, at der kan bygges i op til 10 meters højde. Dertil hæves bebyggelsesprocenten til 50 %. Med ændringerne i kommuneplantillægget vil det give erhvervsvirksomhederne mulighed for at opføre bygninger, der bedre kan tilpasses forskellige virksomheders driftskriterier.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kirkeomgivelserne til Billum Kirke.

Kirke-
omgivelser

De udpegede kirkeomgivelser skal sikre, at oplevelsen af kirken og kirkens samspil med det omgivende landskab ikke forringes væsentligt.

Billum Kirke ligger ca. 300 meter syd for lokalplanområdet og er omkranset af høj og kraftig beplantning. Beplantningen åbner sig mod vest, væk fra lokalplanområdet. Fra lokalplanområdet kan kirken kun anes mellem trætoppene, og kirken er ikke direkte visuel synlig fra lokalplanområdet.

Det vurderes samlet, at en realisering af lokalplanen ikke vil betyde en forringelse af oplevelsen af Billum Kirke i landskabet.

Drikkevand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser, særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til vandværker. Området ligger inden for Billum Vandværks vandforsyningsområde. Billum Vandværk forsyner alle ejendomme i nærområdet med drikkevand.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Oksbøl Varmeværk.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

TRAFIKSIKKERHEDSPLAN



FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret på eventuelle støjgener fra erhvervsområdet, der kan have indvirkning på nærmeste boligområde. Derfor skal lokalplanlægningen tage højde for afstandskrav til boligområdet. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for klassificeringen af erhvervsgrundene, således at de erhvervsgrunde der ligger tættest på boligområdet, klassificeres i en miljøklasse 1-2.

Ligeledes har screeningen fokuseret på kirkeomgivelserne til Billum Kirke og den eventuelle indvirkning lokalplanen måtte have for oplevelsen af kirken. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelseshøjden for at sikre, at lokalplanområdet ikke vil have en negativ visuel påvirkning for omgivelserne til Billum Kirke.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,4 km fra nærmeste Natura 2000-område.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

INDEN FOR LOKALPLANOMRÅDET LIGGER DER:

JORDFORURENINGSLOVEN

Byzone Der er kendskab til jordforurening i dele af lokalplanområdet.

Der er kendskab til jordforurening på ejendommen Kirkebyvej 28, matrikel 5a Billum By, Billum. Grunden er delvis kortlagt på vidensniveau 2 (V2), da der er konstateret en olieforurening. Ejendommen må anvendes erhvervsmæssigt. Det vil kræve tilladelse efter jordforureningsloven, inden ejendommen kan ændres til følsom arealanvendelse.

Den østlige del af lokalplanområdet, matrikel 5a Billum By, Billum er områdeklassificeret som lettere forurenet. Varde Kommune vil overveje, om yderligere dele af lokalplanområdet skal områdeklassificeres.

I kortlagte og områdeklassificerede områder skal jordflytninger anmeldes til kommunen jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Naturcenteret

- Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknikogmiljo@varde.dk.

STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til Tarpbagevej, der er en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 55 dB(A).

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

VEJLOVEN

Lokalplanområdet vejbetjenes af den eksisterende adgang fra Kirkebyvej via Vadehavsvej.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

ARKVEST Arkæologi Vestjylland gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i form af spor fra vikingetiden, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Slots- og Kulturstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Slot- og Kulturstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

ARKVEST Arkæologi Vestjylland tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet bliver mod syd berørt af kirkebyggelinjen for Billum Kirke.

Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse,

REDEGØRELSE

som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- Dok. om kloakledning. Dato/løbnummer: 23.06.92 – 09862 - 50.
- Dok. om hegn, hegnsmur mv. byggelinjer mv, oversigt mv. udstykning. Dato/løbnummer: 15.03.1995 – 6748 -50.
- Dok. om forsynings-/afløbsledning mv. Dato/løbnummer: 15.03.1995 – 6748-50.

Lokalplan 04.01.L03

Kortbilag I

Luftfoto



Ejerlav: Billum By, Billum

Signaturforklaring

----- Lokalplanaforgrænsning

0 25 50 75 100 m

Lokalplan 04.01.L03

Kortbilag 2

Matrikelkort



Lokalplan 04.01.L03

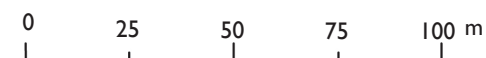
Kortbilag 3

Delområde



Signaturforklaring

- Vadehavsvej + Vendeplads
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3
- Delområde 4
- Lokalplanafgrensning



Lokalplan 04.01.L03

Kortbilag 4

Forurennet jord og spildevandsledning



Signaturforklaring

- Fælles
- Regnvand
- Spildevand
- jordforurening V2
- Lokalplanafrænsning



Lokalplan 04.01.L03

Kortbilag 5

Udstykningsplan



Signaturforklaring

 Lokalplanafrænsning

0 25 50 75 100 m

Lokalplan 04.01.L03

Kortbilag 6

Situationsplan



Signaturforklaring

- Vadehavsvej + vendeplads
- Bygning, ikke fastlagt placering
- Grønt beplantningsbælte
- Grunde
- Vej
- Lokalplanafrænsning

0 25 50 75 100 m



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk