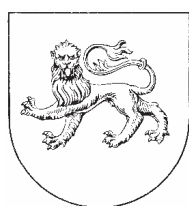


# LOKALPLAN

# 08.C5.02

for et område til detailhandel (udvalgsvarer)  
ved Toftegårdsvej/Ribevej/Søndermarksvej



## Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

juni 2006



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 08.C5.02 FOR ET OMRÅDE TIL DETAIL-  
HANDEL (UDVALGSVARER)  
VED TOFTEGÅRDSVEJ/RIBEVEJ/SØNDERMARKSVEJ

|   |    |
|---|----|
| INDHOLDSFORTEGNELSE                                   | 1  |
| I REDEGØRELSE   | 3  |
| 1.01 Baggrund   | 3  |
| 1.02 Områdets beliggenhed                             | 6  |
| 1.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området | 6  |
| 1.04 Lokalplanens formål og indhold                   | 6  |
| 1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen            | 7  |
| 1.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen           | 7  |
| 1.07 Miljøvurdering af programmer og planer           | 8  |
| 1.08 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning  | 8  |
| 1.09 Retsvirkninger                                   | 10 |
| II LOKALPLAN  | 12 |
| § 1 Lokalplanens formål                               | 13 |
| § 2 Område og zonestatus                              | 13 |
| § 3 Områdets anvendelse                               | 13 |
| § 4 Udstykning  | 13 |
| § 5 Vej- og parkeringsforhold                         | 13 |
| § 6 Byggelinieforhold og oversigtsarealer             | 14 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering                  | 14 |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden                      | 15 |
| § 9 Ubebyggede arealer                                | 16 |
| § 10 Beplantning og hegn                              | 16 |
| § 11 Støjforhold                                      | 17 |
| § 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse   | 17 |
| § 13 Grundejerforening                                | 17 |
| § 14 Tilladelse fra andre myndigheder                 | 17 |
| § 15 Ophævelse af lokalplan                           | 17 |
| Vedtagelsespåtegning                                  | 17 |
| III KORTBILAG   |    |
| Bilag 1: Matrikelkort                                 |    |
| Bilag 2: Administrationskort                          |    |

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

Lokalplanen er udarbejdet af DLA Nordic advokatfirma i samarbejde med Varde Kommune



## BAGGRUND

## 1.01

Med baggrund i et ønske om en fortsat udvikling af Vardes detailhandel med butikskoncepter, som borgerne ellers må søge uden for kommunen for at kunne benytte, søges anvendelsesbestemmelserne for en del af matr.nr. 28<sup>b</sup>, Varde markjorder, hidtil omfattet af lokalplan 08.C5.01 ændret, således at butikstyper, der p.g.a. butikkernes størrelse og deres behov for parkeringspladser, ikke kan etableres i Varde bymidte, i et begrænset omfang tillades etableret uden for bymidten.

Lokalplanen giver alene mulighed for etablering af udvalgsvarebutikker på mellem 500 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Varde bymidte består dels af middelalderbyen omkring Storegade og Vestergade dels af et nyere butiksområde omkring den tidligere markedsplads nord for den gamle bykerne. Umiddelbart syd for bymidten ligger desuden et nyere butiksområde omkring Varde Centret. Bymidten rummer den overvejende del af byens butikker, pengeinstitutter, restauranter, liberale erhverv m.v., mens den vigtigste del af den offentlige service som rådhus, bibliotek, jernbanestation og posthus ligger uden for selve bymidten.

Varde er en af de ældste byer i Danmark og rummer et karakteristisk og meget bevaringsværdigt købstadsmiljø med en middelalderlig gade- og bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen består overvejende af sluttet facadebebyggelse i 1½ - 2½ etager fra 1800-tallet og har et stort helhedspræg i proportioner og materialer. Det vurderes, at det af hensyn til det samlede bymiljø ikke er muligt at opføre butikker med et bruttoetageareal på mere end ca. 300 – 400 m<sup>2</sup> i denne del af bymidten. Også i de nyere dele af centerområdet er restrummeligheden meget begrænset. Der er derfor behov for at udlægge yderligere areal til butikker. Nordvest og nordøst for bymidten ligger ældre boligområder med velbevarede og tidstypiske villaer. Vest for bymidten ligger det tidligere Varde Stålværk. Flere af stålværkets bygninger er bevaringsværdige, og der er i dag indrettet musikværksted, museum og forskellige fritidsaktiviteter i bygningerne. Varde Kommune ønsker fortsat at have mulighed for at placere sådanne aktiviteter i dette område. Sydøst for bymidten ligger et stort rekreativt område, Arnbjergparken, der bl.a. rummer friluftsscene, Hotel Arnbjerg og Miniby.

Det vurderes således, at der ikke er mulighed for at udlægge tilstrækkelige arealer til butikker – især udvalgsvarebutikker af en vis størrelse – i de centrale dele af Varde By.

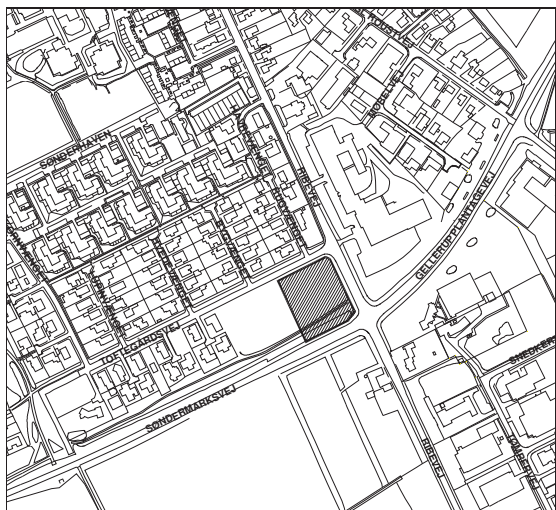
For at sikre at de butikker, der mest hensigtsmæssigt bør være beliggende i bymidten og som samtidig har en størrelse, der muliggør en sådan placering, ikke placeres uden for bymidten i lokalplanområdet, er der sat en minimumstørrelse på butikkerne i lokalplanens område, ligesom dagligvarebutikker ikke kan etableres i området.

Med baggrund i ovenstående og med hjemmel i planlovens § 5d, stk. 2, nr. 4 har kommunen besluttet at lade udarbejde forslag til lokalplan for området.

Planlovens § 5d, stk. 2, nr. 4

" Uden for den centrale del af en by eller bydel, jf. stk. 1, kan der dog udlægges arealer til butiksformål, i det omfang det af hensyn til et bevaringsværdigt bymiljø ikke er muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen.

### OMRÅDETS BELIGGENHED



### EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

### LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

#### 1.02

Lokalplanen omfatter et ca. 7.000 m<sup>2</sup> stort areal beliggende umiddelbart vest for Ribevej mellem Toftegårdsvej og Søndermarksvej.

#### 1.03

Området dyrkes i dag landbrugsmæssigt. Mod syd, øst og nord afgrænses området af henholdsvis Søndermarksvej, Ribevej og Toftegårdsvej, mod vest afgrænses området af et planlagt boligområde.

#### 1.04

Lokalplanen har følgende formål:

at fastlægge områdets anvendelse til udvalgsvarebutikker, der bl.a. p.g.a. størrelsen på de enkelte butikker og behovet for udlæg af parkeringspladser, ikke kan placeres i Varde bymidte.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

Planlovens § 6b, stk. 1, nr. 2

"Regionplanmyndigheden skal tilvejebringe regionplanretningslinjer for beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal for byggeri til butiksformål i bydelscentre og aflastningsområder, jf. § 5 d, stk. 1, 2. pkt., og § 5 d, stk. 2, nr. 4, når det samlede bruttoetageareal i et område overstiger 3.000 m<sup>2</sup>."

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

### Bilag 1

#### Tillæg 19 til

#### "Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune"

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

| Enkeltområde nr. 06 C6                        |  |
|---|--|
| Området status pr.                            | Centerformål   |
| Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægter pr. | 08.C5.02   |
| a) Områdets fremtidige anvendelse             | Udvalgsvarebutikker, der ikke er plads til i Varde bymidte, jf. planlovens § 5d, stk. 2, nr. 4, på mellem 500 m <sup>2</sup> og 1.500 m <sup>2</sup> alt højst 2.500 m <sup>2</sup> bruttoareal.   |
| b) Bebyggelsens art                           | Udvalgsvarebutikker  |
| c) Max. bebyggelsesprocent                    | Max 50 % af grundareal   |
| Grundetørrelse                                |  |
| d) Max. etageantal                            | 2  |
| Max. bygningshøjde                            | 8,5 m  |
| e) Bebyggelsens udformning                    | Byggeriet skal gennem arkitektur, materialevalg og farvevirkning medvirke til at skabe et attraktivt og repræsentativt erhvervsområde.   |
| f) Min. opholdsarealer                        |  |
| Min. antal parkeringspladser                  | Der skal anlægges tilstrækkelige parkeringspladser til at dække butikkenes eget behov. Min. 1 pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.  |
| g) Beplantning og hegn                        | I tegri må, i både naboskel og vejskel, kun etableres som levende hegn. Beplantning mod Søndermarkvej skal udføres af udbyggeren/grundejereren i henhold til kommunens beplantningsplan for området. Beplantning og anlæg af de for området fælles arealer må kun ske i overensstemmelse med er af Byrådet godkendt beplantningsplan. Længs Toffegårdsvej skal der etableres en 3 m bred klippegræsrand med soltærrer træer. |
| h) Særlige bevaringsinteresser                |  |
| i) Andet                                      | Der må ikke placeres dagligvarebutikker i området.   |

### 1.05

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2016, idet udlæg af arealer til aflastningscentre uden for bymidten på mindre end 3.000 m<sup>2</sup> ikke er omfattet af regionplanpligt, jf. planlovens § 6b, stk. 1, nr. 2.

### 1.06

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2004-2016, idet området i kommuneplanen er udlagt til udvalgsvarebutikker, der alene forhandler særligt pladskrævende udvalgsvarer, jf. planlovens § 5 d, stk. 2, nr. 2.

Derfor er der sammen med denne lokalplan udsendt et forslag til kommuneplantillæg nr. 19 i høring.

## MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

\* I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING M.V.

### 1.07

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 4, stk. 2 skal der ved afgørelse af, om en plan eller et program må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, tages hensyn til kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af denne indvirkning på miljøet jf. lovens bilag 2.

Varde Kommune har for nylig i forbindelse med en screening af forslag til lokalplan 08.C5.01, der bl.a. omfatter området dækket af nærværende lokalplan, vurderet, at denne lokalplan ikke ville have en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke blev udarbejdet en miljøvurdering af planforslaget.

Da nærværende lokalplan kun i begrænset omfang medfører en ændret anvendelse af området – fra butikker, der alene forhandler pladskrævende udvalgsvarer, jf. planlovens § 5d, stk. 2, nr. 2 til alle typer udvalgsvarebutikker, jf. planlovens § 5d, stk. 2, nr. 4, og da størrelsen på de enkelte butikker og på det samlede udlæg til butiksformål er identisk, har resultatet af Varde kommunes miljøscreening af nærværende lokalplan ligeledes været det samme som miljøscreeningen af lokalplan 08.C5.01, hvorfor det heller ikke for nærværende lokalplan vurderes, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Denne afgørelse bekendtgøres i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget. I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan afgørelsen påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.

Klage over afgørelsen skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger regnet fra datoen for offentliggørelsen af forslaget til lokalplan.

### 1.08

#### Lokalplan

Lokalplan 08.C5.01 er i dag gældende bl.a. for området omfattet af denne lokalplan. Nærværende lokalplan omfatter delområde II og del af delområde III af lokalplan 08.C5.01.

Der henvises endvidere til lokalplan L 687, som er udarbejdet for området umiddelbart vest for dette lokalplanområde.



**Zonestatus**

Lokalplanområdet har været beliggende i landzone, men blev med vedtagelsen af lokalplan 08.C5.01 overført til byzone.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling. Lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsområde til Bakkevej. Med henblik på at sikre vandindvindingsinteresser i området vil der blive udarbejdet servitutstiftende bestemmelser inden for området med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler. De servitutstiftende bestemmelser vil blive tinglyst på de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Det vurderes, at med anvendelsen af området til udvalgswarebutikker og forbuddet mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler, vil der ikke opstå risiko for grundvandsforurening.

**Spildevandsplan**

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan og udlagt til fælles kloakering, men det skal søges separat kloakeret.

**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende i fjernvarmeforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

**Trafikforhold**

Lokalplanområdet vil være vejbetjent fra Toftegårdsvej også efter vedtagelsen af lokalplanen.

**Støjforhold**

I henhold til regionplan 2012 skal det sikres, at støjfølsomme arealer ikke udsættes for et støjniveau, der overstiger 55 dB(A).

**Forsvarets støjkonsekvensområde**

Lokalplanområdet er beliggende uden for forsvarets støjkonsekvensområde.

**Museumsloven**

I forbindelse med jordarbejder for eksempel ved bygge og anlægsarbejder kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til Museumsloven skal Varde Museum i forbindelse med lokalplanforslag eller inden der gennemføres bygge- eller anlægsarbejde såfremt de bliver anmodet herom foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol eventuelt med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse om hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelse inden der gennemføres et anlægs- eller byggearbejde.

Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde.

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejder skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages jf. lov nr. 473 af 07.06.2001.

## RETSVIRKNINGER

### 1.09

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. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

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 08.C5.02 FOR ET OMRÅDE TIL  
DETAILHANDEL (UDVALGSVAREBUTIKKER)  
VED TOFTEGÅRDSVEJ/RIBEVEJ/SØNDER-  
MARKSVEJ

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

**at** fastlægge områdets anvendelse til udvalgsvarebutikker, der ikke er plads til i Varde Bymidte,

**at** fastlægge retningslinier for materialevalg og bebyggelsens udformning,

**§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter del af matr.nr. 28<sup>b</sup>, Varde markjorder, samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendom.

**2.02**

Området er beliggende i byzone.

**§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanområdet opdeles i to delområder benævnt I og II.

**3.02**

Området må kun anvendes til udvalgsvarebutikker. Den enkelte butik må ikke være mindre end 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den må ikke være større end 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Samlet set må der højst etableres 2.500 m<sup>2</sup> butikker i området.\*

**3.03**

Delområde II må kun anvendes til beplantning, vej- og stiformål.

\*Området kan således anvendes til alle typer udvalgsvarebutikker – både butikker, der forhandler pladskrævende udvalgsvarer, og butikker, der forhandler ikke-pladskrævende udvalgsvarer, hvorimod dagligvarebutikker ikke kan etableres i området.

**§ 4 Udstykning****4.01**

Udstykningsplan skal godkendes af Byrådet.

**§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD****5.01**

Området vejbetjenes fra Toftegårdsvej.

**5.02**

Veje udlægges med en kørebanebredde på mindst 7 m.

**5.03**

Der reserveres areal til minimum 1 stiforbindelse i 2 meters bredde til stiforløb langs Søndermarksvej.

**5.04**

Der skal anlægges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til at dække butikkernes behov, dog min. 1 plads pr. 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

**§ 6 BYGGELINIEFORHOLD****5.05**

Den på kortbilaget viste sti i beplantningsbæltet er anlagt i forbindelse med tidligere udstykninger af arealet vest for lokalplanområdet. Ren- og vedligeholdelse af stien forestås af Varde Kommune.

**6.01**

Der pålægges en fælles byggelinie og skellinie 25 m fra vejlinie.

**6.02**

Langs Toftegårdsvej pålægges der en byggelinie i en afstand af 5 m fra skel. Ved indkørsel fra Toftegårdsvej pålægges der en byggelinie på 4 m fra skel.

**6.03**

Langs Ribevej pålægges der en byggelinie i en afstand af 20 m fra vejmidte.

**6.04**

Langs alle øvrige veje og stier indenfor lokalplanområdet pålægges en byggelinie på 2 m fra vejskel.

**6.05**

Ved udstykningen respekteres deklaration for vandhovedlednings- og fjernvarmehoved ledningsanlæg i området.

**§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****7.01**

Max. 50 % af den enkelte grund må bebygges og max. 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. Det maksimale bruttoetageareal må ikke overstige 2.500 m<sup>2</sup>.

**7.02**

Bygninger må max. opføres i 2 etager.

**7.03**

Tage kan udføres som flade tage.

**7.04**

I lokalplanområdet må intet punkt af bebyggelse være højere end 8,5 m, målt i forhold til niveauplan.

**7.05**

Terrænregulering på mere end +/- 0.25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Byrådet. Udligning af terræn skal foregå på egen grund.

**§ 8 BEBYGGELSENS YDRE  
FREMTRÆDEN****8.01**

Byggeriet skal gennem arkitektur, materialevalg og farvevirkning medvirke til at skabe et attraktivt og repræsentativt erhvervsområde.

Bebyggelse mod Ribevej, Søndermarksvej og Toftegårdsvej skal fremstå med en arkitektonisk bearbejdet facade og udgøre en harmonisk helhed.

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

Byggeriets nærmere udformning skal godkendes af Byrådet.

**8.02**

Udvendige bygningsider skal udføres som tunge facader (muret eller betonbyggeri) og/eller facader udført som glaspartier. Mindre dele af facader, karnapper og lignende udbygninger kan udføres med anden facadebeklædning der skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Tage skal belægges med tagsten, zink, listetækning eller pap.

**8.03**

Byggeri må kun fremtræde i farver, dannet af hvidt, sort eller jordfarver. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan andre farver tillades. Byggeriets farver skal godkendes af Byrådet.

**8.04****Skiltning**

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde og på baggrund af følgende retningslinier.

Ved ejendommens hovedindkørsel

Ved hovedindkørsel til en ejendom må der skiltes minimum 2 m fra vejskel. Skiltningen må ikke være til gene for den frie vejoversigt og må ikke overstige 2 m over terræn. Skiltefladen må max. være 2 m<sup>2</sup>.

Skiltning skal ved farve og udformning kunne indpasses i området.

Skiltningen skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Skiltningen må ikke være bevægelig. Den enkelte butik må kun reklamere med virksomhedens navn, adresse, art og produktion.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

\* Med henblik på at sikre vandindvindingsinteresserne i området vil der blive udarbejdet servitutstiftende bestemmelser inden for lokalplanområdet med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler. De servitutstiftende bestemmelser vil blive tinglyst på de af lokalplanen omfattede ejendomme.

## § 10 BEPLANTNING OG HEGN

### På bygningsfacaderne

Skiltningen skal kunne indgå som en del af facaden, idet husets arkitektur skal respekteres. Den må ikke på nogen måde tildække vinduer, døre og lignende. Der må ikke skiltes på bygningers tage.

Skiltningen skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Skiltningen må ikke være bevægelig.

### Flagstænger

Der kan eventuelt tillades opsætning af flagstænger i en højde på op til 10 m, såfremt disse placeres som en helhed i forhold til bebyggelsen. Evt. opstilling af flagstænger skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet

### 9.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Ubebyggede arealer, herunder belægning, beplantning, hegning og lignende skal anlægges på baggrund af en samlet plan godkendt af Byrådet.

### 9.02

Arealer beliggende mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til oplagring af materialer, udstillingsformål og lignende. Arealet skal gives et grønt præg.

### 9.03

Træbeplantning skal bestå af egnstypiske vindstærke arter, som for eksempel lind, eg, ask og fyr\*.

### 10.01

Hegn må, i både naboskel og vejskel, kun etableres som levende hegn. Beplantning mod Søndermarksvej skal udføres af udstykkeren/grundejeren i henhold til kommunens beplantningsplan for området.

### 10.02

Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt beplantningsplan.

**§ 11 STØJFORHOLD****§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE****§ 13 GRUNDEJERFORENING****§ 14 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER****§ 15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN****10.03**

Langs Toftegårdsvej skal der etableres en 3 m bred klippet græsribat med solitære træer i princippet som vist på kortbilag nr. 2, og svarende til træbeplantningen ved udstykningen umiddelbart vest for lokalplanområdet.

**11.01**

Med henblik på at undgå nabogener vil der blive taget udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Virksomheder inden for området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs støjniveau der skal overholdes i forhold til omliggende boliger.

**12.01**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarme, vand og kloak har fundet sted.

**13.01**

Samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område har pligt til at være medlem af den lokale grundejerforening.

**13.02**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og beplantningsbælte.

**14.01**

Lokalplanens realisering forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 4, stk. 1 i landbrugsloven.

Lokalplan 08.C5.01 for et område til center- og boligformål ved Toftegårdsvej/Ribevej/Søndermarksvej ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens område, der omfattes af nærværende lokalplan.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING:

Således vedtaget af Varde Byråd, den 6. juni 2006

  
Kaj Nielsen  
Bdrgmester

  
Steen Lund  
Kst. Kommunaldirektør



I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 28b Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 7. november 2006

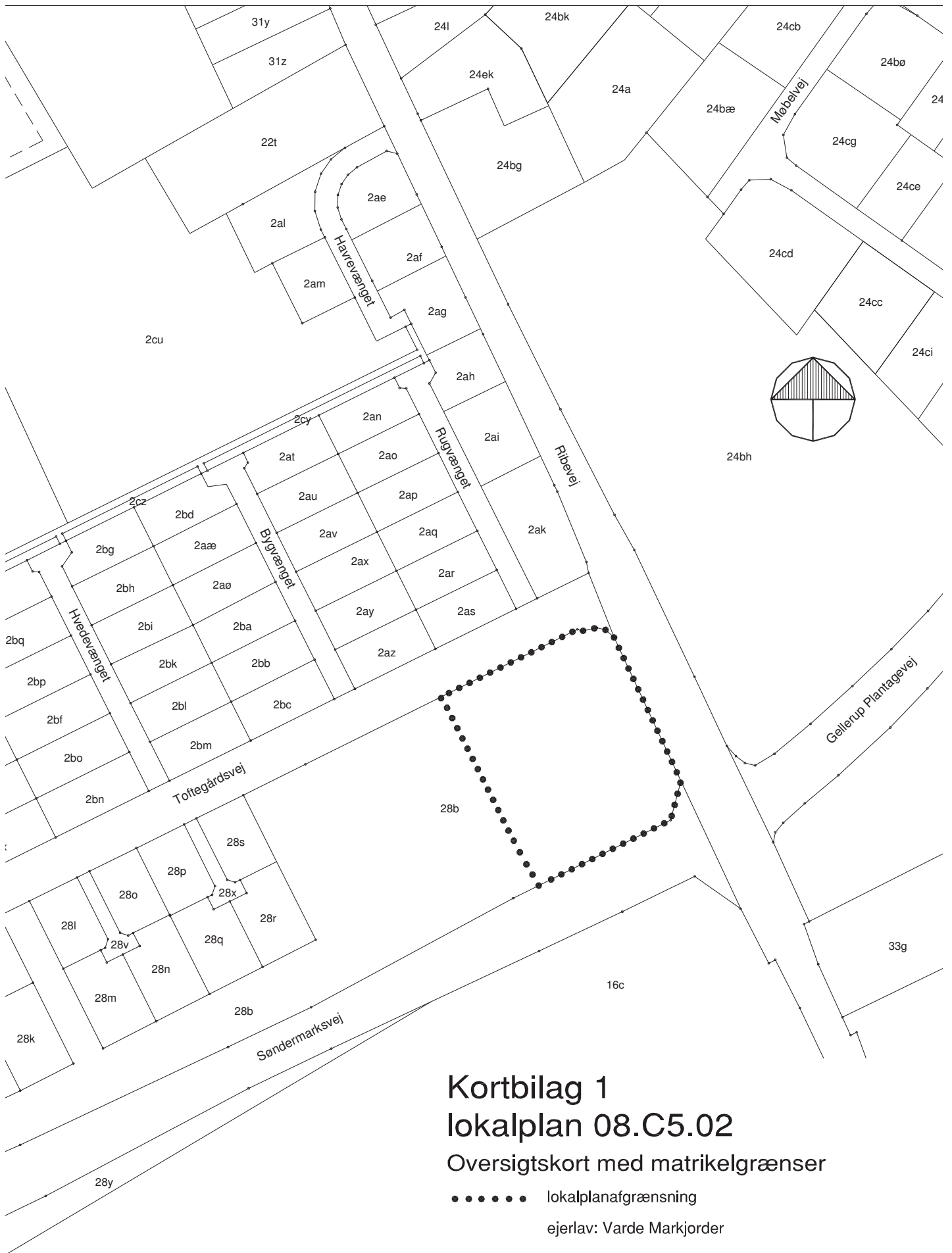
P.b.v.

Kaj Nielsen  
Borgmester

/

Sten Lund  
Kst. kommunaldirektør

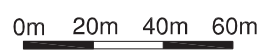




# Kortbilag 1 lokalplan 08.C5.02

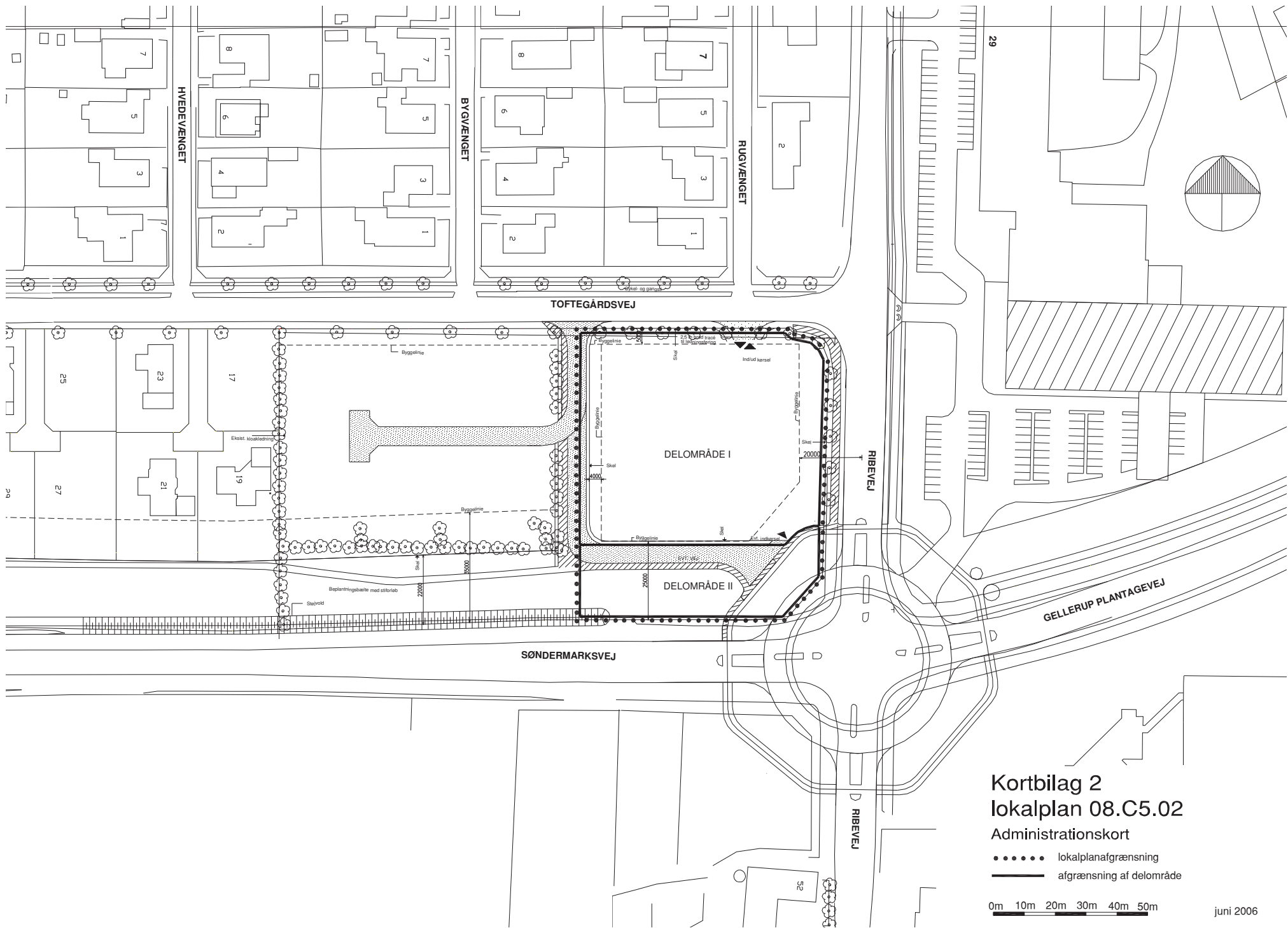
Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplanafgrænsning
- ejerlav: Varde Markjorder



juni 2006





**Kortbilag 2**  
**lokalplan 08.C5.02**  
 Administrationskort

- lokalplanafgrænsning
- afgrænsning af delområde

0m 10m 20m 30m 40m 50m

juni 2006