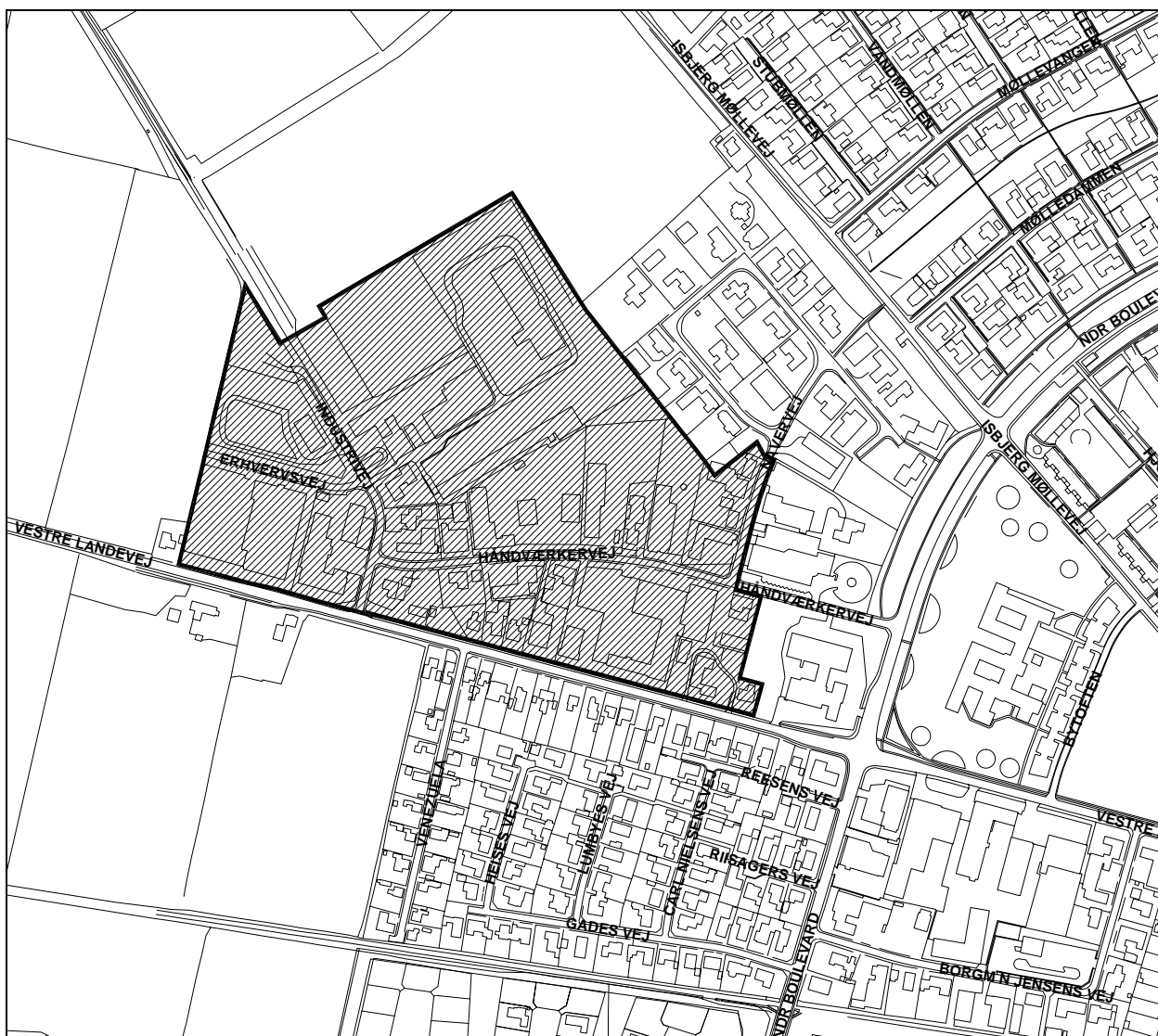


# LOKALPLAN

# 07.E3.02

for et område til blandet bolig og erhverv ved Håndværkervej i Varde



## Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

Maj 2007



## VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.E3.02  
FOR ET OMRÅDE TIL BLANDT BOLIG OG ERHVERV  
VED HÅNDVÆRKERVEJ I VARDE.

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
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	6
1.07 Miljøvurdering	7
1.08 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
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	17
§ 8 Ubebyggede arealer	19
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder	20
§ 11 Ophævelse af ældre byplanvedtægt og servitutter	21
§ 12 Retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
III KORTBILAG	
Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
Bilag 2: Bindende bestemmelser	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune. Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.



**BAGGRUND****1.01**

Lokalplanen udarbejdes for at få fastlagt nye og ensartede regler for anvendelse af friarealer herunder for udstilling af biler mv.

I forbindelse med udarbejdelse af planforslaget er der den 2. november 2006 afholdt et fyraftensmøde med ejerne og lejerne i området.

På mødet blev de fremtidige retningslinier for udstillinger og beplantning af området drøftet. På mødet fremkom der forslag om at etablere en rundkørsel ved Industrivejs udmunding i Vestre Landevej. Desuden fremkom der forskellige forslag til trafikreguleringer på Håndværkervej.

Varde Byråd har derfor bedt kommunens Plan- og Teknikafdeling om på baggrund af de fremkomne forslag og bemærkninger at udarbejde forslag til mulige fremtidige trafikløsninger på Håndværkervej.

Varde Byråd besluttede på mødet den 6. december 2006, at der ikke etableres en rundkørsel ved Industrivejs udmunding i Vestre Landevej.

**OMRÅDETS BELIGGENHED****1.02**

Lokalplanområdet ligger nord for Vestre Landevej i den vestlige del af Varde.

**EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****1.03**

Lokalplanen omfatter et ældre blandet erhvervsområde på ca. 15,4 ha.

Området er vel beliggende ved Vestre Landevej - én af byens primære indfaldsveje - og nær Nordre Boulevard. Der er således gode tilkørselsforhold for både varetransporter og kunder.

Området huser industri og håndværksvirksomheder, værksteds-, lager- og salgsvirksomheder og dertil hørende boliger. Området er fuldt udbygget og præget af en række autoværksteder og autoforhandlere og enkelte større virksomheder bl.a. fremstillings og entreprenørvirksomheder. Der er i dag 14 boliger i området.



Mod sydvest og vest er Lokalplanområdet omgivet af landbrugsarealer, - mod nord og nordøst af et blandet bolig- og erhvervsområde, - længere mod nord af parcelhusområder, - mod sydøst af et område med én dagligvareforretning. Endelig er der syd for området et ældre parcelhuskvarter.

En mindre del af landbrugsarealet vest for lokalplanområdet er i Kommuneplanen udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål – 07.E8.

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

### 1.04

Hovedtrækkene i de hidtil gældende planer og bestemmelser for området er indarbejdet i denne nye lokalplan. Samtidig er der foretaget enkelte justeringer og fornyelser:

- Bestemmelserne for anvendelse, hegning og beplantning af friarealer er justeret så området med tiden får et mere grønt og harmonisk præg
- Bestemmelserne for ejendommene langs Vestre Landevej er justeret så denne vigtige indfaldsvej med tiden forskønnes
- Bestemmelserne for områdets anvendelse er justeret for at begrænse risikoen for konflikter mellem erhverv og boliger. Eksisterende lovlige aktiviteter og bebyggelse kan fortsætte som hidtil. Større om og tilbygninger og ændret anvendelse af ejendomme skal imidlertid være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Nogle af planens mest centrale bestemmelser er bestemmelserne om udendørs udstillinger og bestemmelserne om beplantning.

#### Forskønnelse og trafiksikring ud mod Vestre Landevej.

Ud mod Vestre Landevej videreføres det hidtidige forbud mod at etablere oplag, udstillinger, parkering mv. mellem byggelinie og vejskel. Samtidig lægges der op til, at der skal etableres en ny beplantning i form af en lav bøgehæk og enkelte opstammede træer langs Vestre Landevej. Beplantningen udformes og placeres, så det frie indkig til virksomhederne bevares.

Udstilling, parkering og forskønnelse ved vejene inde i området.

Langs vejene inde i området – Håndværkervej, Industrivej, Erhvervsvej og Navervej videreføres det hidtidige forbud mod at etablere oplag, udstillinger, parkering mv. mellem byggelinie og vejskel også. MEN Byrådet er indstillet på - efter ansøgning fra den enkelte grundejer - at give dispensation til, at arealet mellem byggelinie og vejskel kan anvendes til udstilling og parkering under forudsætning af, at ejeren etablerer beplantning, der bidrager til at forskønne området.

Beplantning ved hegn.

Der er indsat bestemmelse om, at udendørs oplagspladser og lignende skal omkranses af levende hegn – buske, hæk eller lignende, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendomme. I det levende hegn eller på den indvendige side af hegnet må der dog op-sættes et fast hegn f.eks. et plankeværk eller et trådhegn i en højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højst 2,0 m. Bestemmelsen skal få de mange og ofte forskellige faste hegn i området til at fremtræde mere harmonisk.

De nævnte bestemmelser skal med tiden være med til at give området et mere harmonisk og grønt præg.

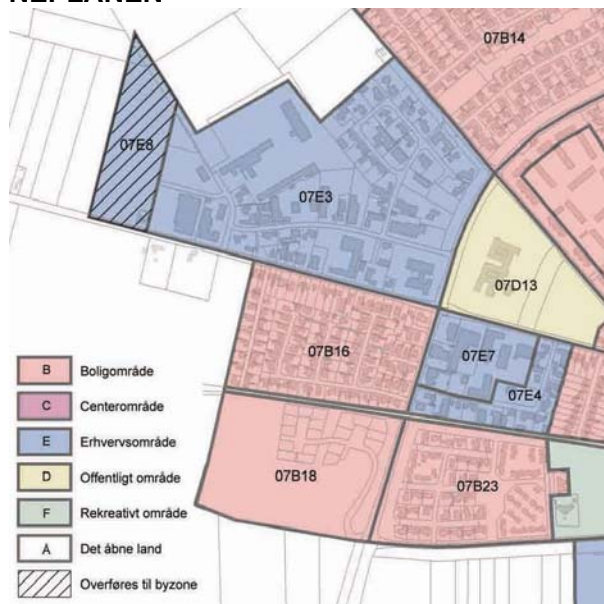
Men bestemmelserne alene gør det ikke – så plant noget grønt, hvor der er plads, og hvor det kan skærme – til glæde for os alle og især dem der bor, arbejder og færdes i og omkring området!

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGION-PLANEN****1.05**

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende regionplan. Lokalplanen omfatter et areal, der i Regionplanen er udlagt til byformål desuden er området i Regionplanen udlagt til område med begrænsede drikkevandsinteresser

Et område vest for lokalplanområdet er i Regionplanen udlagt til skovrejsning. Vest for lokalplanområdet er der ligeledes i Regionplanen udlagt areal til en motorsportsbane hvor støjbelastningen fra motorsport kan forventes at være større end 50 dB(A).

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN



### 1.06

Lokalplanområdet er beliggende i enkeltområde nr. 07.E3, som er udlagt til erhvervsformål i form af lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed. Kommuneplanens bestemmelser for området fremgår overfor. Lokalplanens er i overensstemmelse med Kommuneplanens bestemmelser.

#### Planlægningsdistrikt nr. 07

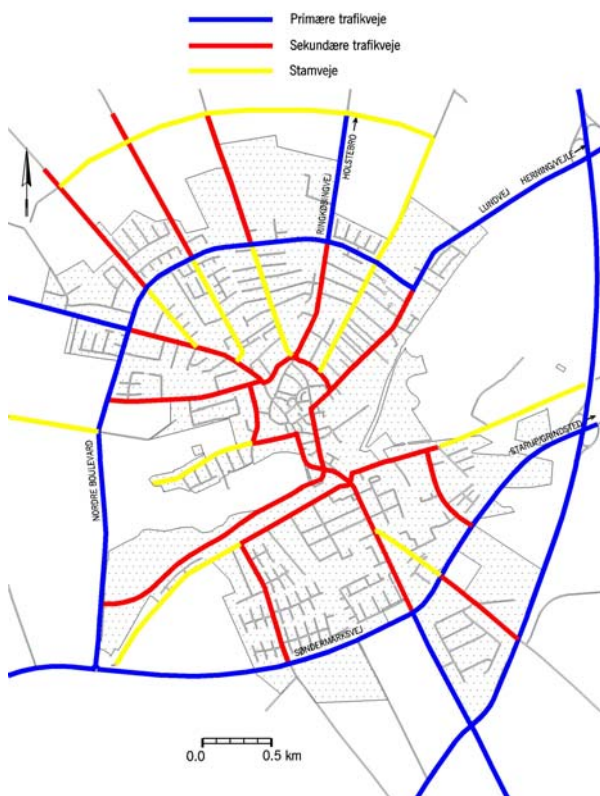
Lokalplaner for nedennævnte område skal respektere såvel bestemmelserne i skemaet som de generelle bestemmelser.

##### Enkeltområde nr. 07.E3

Områdets status pr. 01.01.2006	Erhvervsområde Dels byzone, dels landzone
Gældende lokalplaner og byplanvedtægt pr. 01.01.2006	Byplanvedtægt nr. 7 for en del af området Lokalplan nr. 639 for en del af området Lokalplan nr. 07.E3.01

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Erhvervsformål: Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Enkelte boliger i tilknytning til de pågældende erhverv. Der må indenfor området etableres dagligvareforretning på max. 800 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
b. Bebyggelsens art.	Industri- og værkstedsbebyggelse
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	33 % af den enkelte ejendom, max. 2 m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup> grundareal.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	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.	
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	





Vestre Landevej er i Trafik- og Miljøhandlingsplanen for Varde udpeget som primær trafikvej. De primære trafikveje skal fungere som indfaldsveje og danne en ringvejsstruktur rundt om byen. Et af målene er at antallet af sidevejsl slutninger til de primære trafikveje skal begrænses.

## MILJØVURDERING

\*I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 få væsentlige indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger). Vurdering af væsentlighed skal tage udgangspunkt i bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer, og omhandle to aspekter både planens karakteristika og karakteristika for indvirkningen og det område der påvirkes.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### 1.07

Varde Kommune har gennemført en miljøscreening\*. Det vurderes på baggrund heraf, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er i indsigelsesperioden ikke indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

### 1.08

#### Lokalplan mv.

En del af lokalplanområdet har hidtil været omfattet af byplanvedtægt nr. 7. Ligeledes har en del af lokalplanområdet været omfattet af deklaration lyst den 25. oktober 1973.

#### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

**Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Kommunens spildevandsplan. Spildevand ledes til Varde Renseanlæg. Der skal planlægges for separat kloakering inden for området.

**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

**Trafikforhold**

Kørsel til og fra lokalplanområdet foregår fra Vestre Landevej via Industrivej og fra Ndr. Boulevard via Håndværkervej.

**Støjbeskyttelse**

Retningslinierne for aktiviteter i området fastsættes med udgangspunkt i de til enhver tid gældende grænseværdier jf. Miljøstyrelsens vejledning om 'Ekstern støj fra virksomheder'.

**Jordforurening\***

I Ribe Amts kortlægning er følgende grunde i området registreret som potentielt forurenede på vidensniveau 1: Erhvervsvej 3, Industrivej 1,3 og 8, Håndværkervej 1, 6, 7, 8 og 9 samt Navervej 5.

Forurenede jord skal håndteres i overensstemmelse med jordforureningsloven. Det indebærer bl.a., at der skal indhentes særlige tilladelser fra Varde Kommune i forbindelse med bygge- og anlægsarbejderne.

**Detailhandel**

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der kan etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper i området. Desuden åbnes der mulighed for, at der i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler kan etableres en mindre butik til salg af egne produkter. Der kan ikke etableres dagligvarebutikker eller almindelige udvalgsvarerbutikker i området. Da der kun bliver mulighed for at etablere ovennævnte særlige butikstyper, der i forvejen findes i området, vurderes det, at lokalplanen ikke vil få nævneværdig indflydelse på butiksstrukturen i området.

\*Amtet kortlægger en grund på **vidensniveau 1**, når man ved, at der har været aktiviteter på arealet som gør, at jorden kan være forurenede. Amtet kortlægger en grund på **vidensniveau 2**, når man på baggrund af en teknisk undersøgelse ved, at jorden er forurenede.

\* 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.

### **Museumsloven\***

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Varde Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.



VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.E3.02 FOR ET OMRÅDE  
TIL BLANDET BOLIG OG ERHVERV VED  
HÅNDVÆRKERVEJ I VARDE

I henhold til lov om planlægning 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

Formålet med lokalplanen er:

**at** udlægge området til lettere erhverv og med mulighed for etablering af dertil hørende boliger.

**at** fastlægge anvendelsesbestemmelserne så konflikter mellem erhverv og boliger – i og udenfor området - begrænses.

**at** fastlægge bestemmelser for beplantning, uden-dørs udstilling, udendørs oplag og skiltning som sikrer, at området ud mod Vestre Landevej kommer til at fremstå grønt og præsentabelt.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### 2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 50o, 50k, 50n, 50h, 50a, 50i, 3g, 3a, 3c, 35z, 35æ, 35ø, 35ab, 35ac, 64h, 64i, 64k, 35a, 35aa, 35p, 35ae, 35ah, 35x, 35ag, 35o, 35af, 35v, 35n, 64au, 50g, del af 64l alle Varde Markjorder samt alle parceller, der efter den 13. september 2006 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.02

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### 3.01

Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

### 3.02

Der må kun etableres og udføres erhverv som ikke forurener mere end ubetydeligt. Af virksomhedstyper kan nævnes:

- Håndværksvirksomhed.
- Lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed.
- Mindre transport-, entreprenør-, oplags- og servicevirksomhed.
- Engroshandel.
- Salgsvirksomheder der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.
- Service og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Ud over service og administration i tilknytning til den enkelte virksomhed og mindre liberale erhverv der kan indpasses i forbindelse med boliger (f.eks. frisørsalon), må der ikke etableres selvstændige administrative og liberale erhverv i området.

Som udgangspunkt må der kun opføres og etableres klasse 1 - 3 virksomheder jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning (svarer ca. til virksomhedskategori H i forslag til Regionplan 2016). Der vil dog være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støjdæmpning, rensning mv. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 3 virksomheder.

Klasse 3 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 50 meter. Eksempler på virksomhedstyper, der almindeligvis bliver betragtet som klasse 3 virksomheder: håndværksprægede virksomheder, mindre maskinværksteder, mindre autoforhandlere, mindre træ- og møbelvirksomheder, kontorer. Virksomhedsklassen på den enkelte ejendom skal søges tilpasset afstanden til boliger. Er dette ikke muligt, skal virksomheden være indstillet på at overholde skærpede miljøkrav. Der bør f.eks. ikke placeres en klasse 3 virksomhed mindre end 50 meter fra boliger, med mindre virksomheden kan overholde skærpede miljøkrav.

\* Gældende grænseværdier:

Område	Man.-fre. kl. 07-18 Lørd. kl. 07-14	Man.-fre. kl. 18-22 Lørd. kl. 14-22 Søn- og helligdage 07-22	Alle dage kl. 22-07
Etageboligomr.	50	45	40
Åben-lav boligomr.	45	40	35
Bl. bolig og erhverv	55	45	40
Det åbne land*	55	45	40

\* Målt i grænsen til de opholdsnaere arealer ved boligen.

Der findes i dag 14 boliger i området.

Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvare, møbler og køkkenelementer.

Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butikformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv.

## § 4 Udstykning

## § 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Bestemmelsen indebærer, at der ikke må etableres vej- eller stiadgang til de enkelte ejendomme fra Vestre Landevej. Bestemmelserne fastsættes af hensyn til trafikikkerheden.

### 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.

### 3.04

I tilknytning til den enkelte erhvervsvirksomhed må der etableres én enkelt bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomhederne.

### 3.05

Virksomheder, hvortil der af hensyn til miljøbeskyttelsen må stilles særlige beliggenhedskrav, må ikke placeres i området, med mindre der ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomhed dispenseres herfra.

### 3.06

Inden for delområdet må butikker kun indrettes til forhandling af særlig pladskrævende varegrupper eller til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

For butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, må den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

For butikker til salg af egne produkter må den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Inden for delområdet må det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butikformål ikke overstige 10.000 m<sup>2</sup>.

### 4.01

Inden for lokalplanområdet må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.500 m<sup>2</sup> og med en facade-længde mod vej på mindre end 30 m.

### 4.02

Der må ikke frastykkes grunde til boligformål. Boliger skal lige på samme matrikel som ejendommens erhvervsbebyggelse.

### 5.01

Vejadgang til de enkelte ejendomme må kun etableres fra Navervej, Håndværkervej, Industrivej og Erhvervsvej. Der må ikke etableres stiadgang til de enkelte ejendomme fra Vestre Landevej.

Oversigtsarealerne er tinglyst på de berørte ejendomme ved særskilte deklarationer.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Rumfanget beregnes af den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder kviste, fremspring, skorstene mv.

### 5.02

Der udlægges areal til vejene Industrivej, Erhvervsvej, Håndværkervej og Navervej med en beliggenhed som vist på kortbilag 2:

- Navervej udlægges i en bredde af 10 m. som vist på kortbilag 2.
- Øvrige veje udlægges i en bredde som vist på kortbilag 2.

### 5.03

Der pålægges følgende oversigtsarealer, som vist på kortbilag 2:

- Ved Industrivejs tilslutning til Vestre Landevej pålægges oversigtsareal på 15x90 m.
- Ved Håndværkervejs tilslutning til Industrivej pålægges oversigtsareal på 25x25 m.
- Ved Erhvervsvejs tilslutning til Industrivej pålægges oversigtsareal på 15x15 m.
- Ved Erhvervsvejs tilslutning til Industrivej pålægges på det sydlige hjørne oversigtsareal på 70 m.
- Ved Navervejs tilslutning til Håndværkervej pålægges oversigtsareal på 15x60 m.

Oversigtsarealerne udlægges som græsplæner med spredt beplantning af lave buske og evt. enkelte opstammede træer. Bortset fra evt. opstammede træer må der på oversigtsarealer hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m. over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier. Bestemmelsen gælder ikke sne.

### 5.04

Inden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret 1 parkeringsplads pr. 60 m<sup>2</sup> etageareal ved erhvervs-, kontor- og lignende bebyggelse, 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> ved butiksbebyggelse og mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

### 6.01

På den enkelte ejendom må bebyggelsesprocenten ikke overstige 33 % og bebyggelsens rumfang må ikke overstige 2,0 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.

### 6.02

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m. over naturligt terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggeslovgivningen. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde på indtil 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt.

Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan udføres i en større højde efter Byrådets forudgående godkendelse.



**6.03**

Bebyggelse på ejendomme med skel mod Vestre Landevej skal placeres med gavl eller facade parallelt med Vestre Landevej

**6.04**

Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra de pågældende vejes midte, som vist på kortbilag 2:

- Industrivej – 11 m.
- Erhvervsvej – 10 m.
- Håndværkervej – 10 m.
- Navervej – 10 m.
- Vestre Landevej – 17,5 m\*.

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, læmure, raftehegn samt andre faste anlæg. Arealet må heller ikke benyttes til parkerings- eller vejarealer, udstilling, oplag eller lignende.

Arealet mellem byggelinie og vejskel skal ud mod Navervej, Håndværkervej, Industrivej og Erhvervsvej udlægges som græsplæner med spredt beplantning af buske og træer.

\* Jf. deklaration tinglyst 3. september 1935.

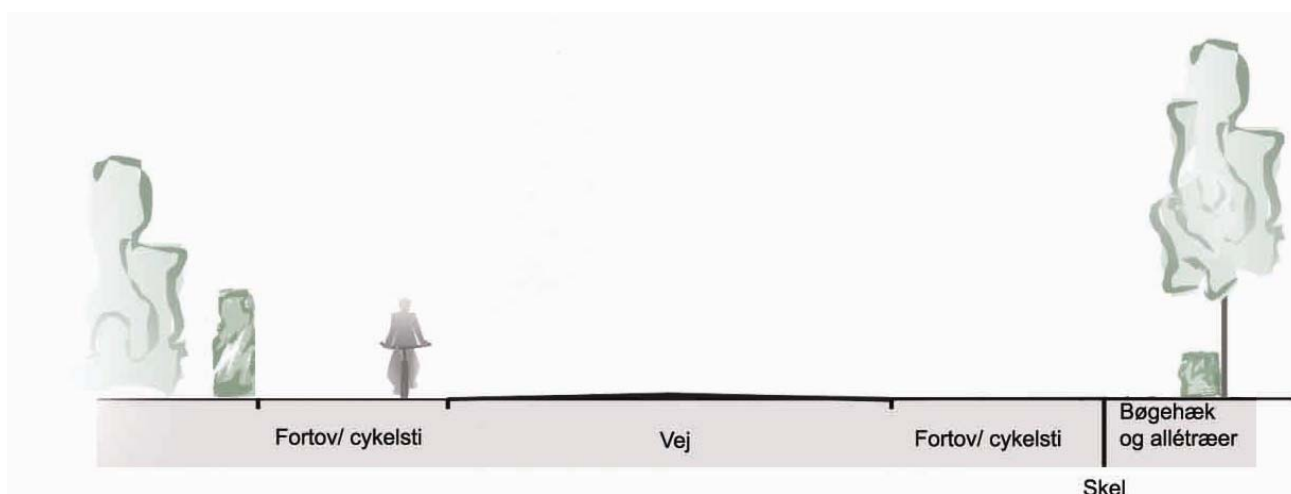
Ud mod Navervej, Håndværkervej, Industrivej og Erhvervsvej er Byrådet indstillet på efter ansøgning fra den enkelte grundejer evt. at give dispensation til, at arealet mellem byggelinie og vejskel kan anvendes til udstillings- og parkeringsformål – f.eks. biludstillinger. I den forbindelse kan det overvejes, om en del af græsdækket bør erstattes af grus eller fast belægning. Dispensationen vil blive givet under forudsætning af, at ejeren bidrager til at forskønne området bl.a. ved ud mod vej at plante enkelte fritstående træer af arten Thanna Ask – Fraxinus Ornus, hver især med en fodpose af bøgepur. Der skal plantes ca. ét træ pr. 25 m. grund ud mod vej. Træerne kan evt. placeres i klynger mod naboskel.



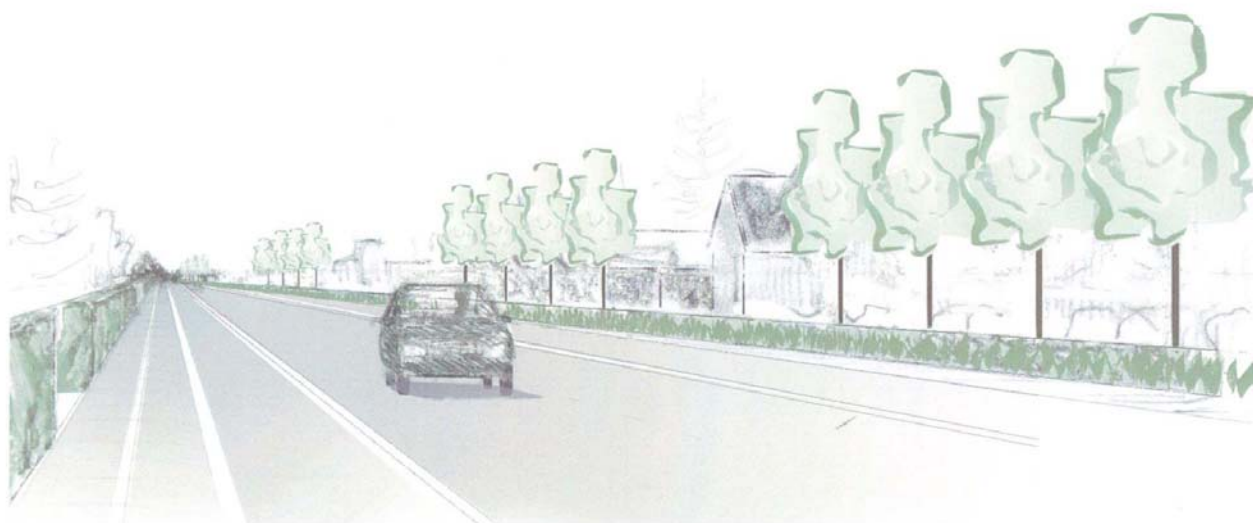
Fritstående træ med fodpose af bøgepur.

Arealet mellem byggelinie og vejskel ud mod Vestre Landevej skal udlægges som græsplæner med enkeltstående opstammede træer placeret på en lige linie ca. 2 m. fra vejskel som vist på kortbilag 2. Træerne skal være af arten *Fraxinus Excelsior* "Robusta" (Ask). Langs og ca. 1½ m. bag vejskel etableres en bøgehæk med en højde på 70 cm og en bredde på 80 cm.

Udlagte græsarealer og beplantninger skal vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer af arealet.



Tværsnit af Vestre Landevej med ny beplantning til højre.



Perspektivskitse af Vestre Landevej med ny beplantning.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE  
FREMTRÆDEN**

Byrådet er indstillet på at meddele dispensation til, at erhvervsbebyggelse kan opføres med facader af andre materialer - såsom metalplader mv. - hvis det kan dokumenteres, at bebyggelsen kommer til at fremstå præsentabel.

Bestemmelsen skal sikre, at virksomheder mv. kommer til at fremtræde tydelig og præsentabel fra den overordnede vej.

Bestemmelsen vil som hovedregel indebære, at engoberede teglsten og visse ædelengoberede teglsten kan anvendes. Derimod vil de mest reflekterende ædelengoberede og egentlig glaserede teglsten ikke kunne anvendes i området ud mod Vestre Landevej, hvor stærke refleksioner vil kunne genere forbipasserende, naboer mv.

**7.01**

Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne og så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

**7.02**

Bebyggelse på ejendomme med skel mod Vestre Landevej skal gennem arkitektur, materialer og farver medvirke til forskønne området ud mod hovedlandevejen.

**7.03**

Bebyggelse på ejendomme med skel mod Vestre Landevej skal udføres med tunge facader, dvs. med murede eller støbte(beton) facader.

**7.04**

Erhvervsbebyggelse på ejendomme med skel mod Vestre Landevej skal placeres og udformes således, at virksomheden fremstår med sin primære facade ud mod Vestre Landevej. Bebyggelse til de bifunktioner, der knytter sig til virksomheden samt småbygninger må ikke placeres nærmere Vestre Landevej end virksomhedens hovedbygning.

**7.05**

Byggeri må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævntes farvers blanding med hvidt, gråt eller sort

**7.06**

På ejendomme med skel ud mod Vestre Landevej må tagmaterialer med en glansværdi over 30, målt efter Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994, ikke anvendes.

**7.07**

Hvis der anvendes PVC i bebyggelsen (f.eks. til vinduer, dører eller tagrender) skal dette være uden bly og cadmium. Såfremt der anvendes imprægneret træ skal imprægneringen være miljøvenlig. Endvidere skal der i forbindelse med alle elinstallationer anvendes bly- og halogenfrie materialer.

**7.08**

Almindeligt navne- og husnummerskilt må uden videre opsættes på den enkelte ejendom. Skiltning og reklamering herudover må kun finde sted på baggrund af følgende retningslinier og med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde:

Skiltning skal ved farve og udformning harmonere med bebyggelsen på ejendommen og i tilstødende områder.

Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn, adresse, art og produktion.

**Ved ejendommens hovedindkørsel**

Ved hovedindkørslen 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>.

**På bygningsfacaderne**

Der må kun opsættes ét skilt på bygningens hovedfacade. Hvis virksomheden ligger på et hjørne eller med facade ud mod flere veje, må der opsættes ét skilt på facaden ud mod hver vej. Hvis bygningen er mere end 25 m lang, kan der i særlige situationer meddeles dispensation til opsætning af mere end ét skilt på den pågældende facade.

Facadeskilte skal udføres med enkeltbogstaver, der opsættes direkte på facaden. Andre skiltetyper, f.eks. pladeskilte, lysarmaturkasser m.v., må kun anvendes med dispensation fra Byrådet i hvert enkelt tilfælde. Godkendelse af pladeskilte, lysarmaturkasser m.v. forudsætter bl.a., at den øvrige skiltning på og ved ejendommen bliver begrænset.

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

**Pyloner**

På ejendomme med skel ud mod Vestre Landevej må der ud mod Vestre Landevej opstilles ét større fritstående skilt. Skiltet må ikke placeres nærmere vejskel end 4 m.

På øvrige ejendomme i området må facadeskiltet suppleres med ét større fritstående skilt, hvis dette placeres bag byggelinien mod vej.

De større fritstående skilte må ikke være højere end bebyggelsen på ejendommen og max. 6 m. Skiltefladen må max. være på 7 m<sup>2</sup>. Skiltet må ikke placeres nærmere naboskel end 10 m.

**Flag**

Ud over flagning med Dannebrog må der ikke opstilles flag.

**Belysning af skilte**

Skilte må kun belyses med spots, med bagudrettet lys (koronabelysning) og med svagt fremadrettet lys fra bogstaverne. Herudover må der ikke forekomme gennemlyste flader.

**7.09**

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig veje.

### § 8 UBEBYGGEDE AREALER

Flere af lokalplanens bestemmelser skal bidrage til med tiden at give området et mere grønt præg – så plant noget grønt hvor der er plads og hvor det kan skærme – til glæde for os alle og især dem der bor, arbejder og færdes i og omkring området!

Som hovedregel bør hække plantes mindst 40 cm fra skel mod vej.

Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Kommunes Forsyningsafdeling. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads med Forsyningsafdelingen.

Parabolantenner må maksimalt have en diameter på 1 m, og de må ikke placeres højere end bygningens tagfod.

Ved placering, størrelse og farvevalg skal der tages hensyn til omgivelserne, så parabolantenne bliver mindst muligt synlige.

#### 7.10

Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

#### 8.01

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

#### 8.02

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn mod veje skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien mod vej. Alle levende hegn må i hegnet eller på den indvendige side af hegnet suppleres med et fast hegn – trådhegn, træhegn eller lignende i max. højde, som det levende hegns blivende højde, dog højest 2 m.

#### 8.03

På ejendomme med skel mod Vestre Landevej, Industrivej, Erhvervsvej, Håndværkervej og Navervej skal arealet mellem byggelinie og vejskel tilså med græs og beplantes som beskrevet i § 6.4

#### 8.04

Terrænreguleringer må kun foretages i mindre omfang, således at området fremstår som et ensartet, jævnt terræn.

#### 8.05

Udendørs oplagspladser og lignende skal afgrænses med levende hegn, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendomme. I det levende hegn eller på den indvendige side af hegnet må der etableres et fast hegn f.eks. et trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højest 2,0 m.

#### 8.06

Der skal på de enkelte erhvervsjendomme udlægges areal til indretning af plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer. Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.

#### 8.07

Udlagte græsarealer og beplantninger skal vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer.

Hvis der på et tidspunkt udlægges skærmende beplantningsbælter umiddelbart vest og nordvest for lokalplanområdet, kan Varde Kommune ved dispensation beslutte at se bort fra dette krav om etablering af plantebælte

## § 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

## § 10 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### 8.08

Langs områdets grænse mod vest og nordvest udlægges som vist på kortbilag 2 areal til et 5 m bredt plantebed af buske og træer. Plantningen sammensættes af f.eks. eg, tjørn, sargentsæble, dunet geddeblad og røn. Byrådet skal for hver enkel ejendom godkende en beplantnings- og vedligeholdelsesplan.

Før ny bebyggelse på de pågældende ejendomme tages i brug, skal beplantningsbæltet på den pågældende ejendom og ejers foranstaltning og bekostning etableres. Udlagte græsarealer og beplantninger skal vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer af arealet.

Beplantningen må ikke uden Byrådets godkendelse beskæres.

### 8.09

Langs skel mod naboer mod vest, nordvest og nordøst må der som vist på kortbilag 2 og efter Byrådets nærmere godkendelse etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjskærm, jordvold eller lignende, som sikrer overholdelse af det til enhver tid gældende maksimalt tilladte støjniveau ved boliger. Evt. støjskærme skal indpasses i beplantning.

### 9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmeforsyning fra Varde Kommunale Værker.
- Der er anlagt adgangsveje og parkeringsarealer, som beskrevet i §§ 5.1 og 5.4.
- Der er etableret udendørs opholdsarealer i henhold til Byggelovens bestemmelser.
- Der på den pågældende ejendom er etableret beplantning i form af enkeltstående træer ud mod Vestre Landevej som beskrevet i § 6.4.
- Der er etableret beplantningsbælte på den pågældende ejendom i henhold til § 8.08.
- Der på erhvervsejendomme er indrettet plads til opsamling af affald, jf. § 8.06.

**10.1.** Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- Varde Kommune har meddelt tilladelse hertil i overensstemmelse med Miljøloven.
- Ribe Amt/Varde Kommune i henhold til affaldsdeponeringslovens § 17 har godkendt enhver ny ibrugtagning af bebyggelse og arealer samt ændring i den bestående bebyggelse og arealanvendelse på de ejendomme, hvorpå der er registreret affaldsdeponering eller foregået aktiviteter, som må formodes kan have medført forurening.

**§ 11 OPHÆVELSE AF ÆLDRE BYPLAN-  
VEDTÆGT OG SERVITUTTER****11.01**

Deklaration tinglyst den 25. oktober 1973 på matr. nr. 35r, 50a og 64 b Varde Markjorder, ophæves indenfor lokalplanens område.

Byplanvedtægt nr. 7 vedtaget af Varde Byråd den 2. maj 1972 ophæves indenfor lokalplanens område.

**§ 12 RETSVIRKNINGER****12.01**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. matr. nr. 50o, 50k, 50n, 50h, 50a, 50i, 3g, 3a, 3c, 35z, 35æ, 35ø, 35ab, 35ac, 64h, 64i, 64k, 35a, 35aa, 35p, 35ae, 35ah, 35x, 35ag, 35o, 35af, 35v, 35n, 64au, 50g, 64l alle Varde Markjorder

Varde Byråd, d. 29. maj 2007.

P.b.v.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

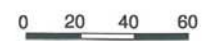




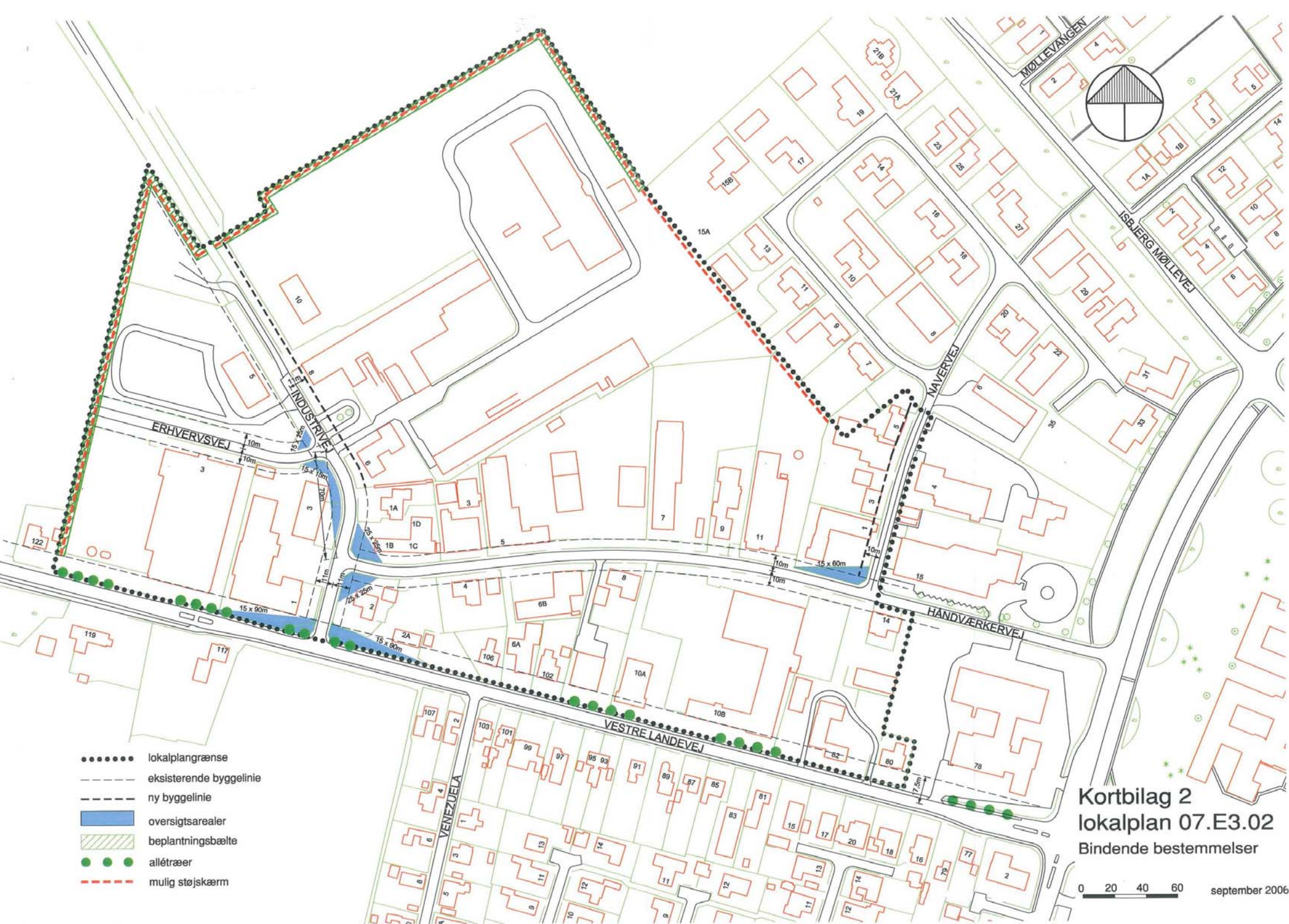
**Kortbilag 1**  
**lokalplan 07.E3.02**

Oversigtskort med matrikelgrænser

- ..... lokalplangrænse
- ejerlav: Varde Markjorder



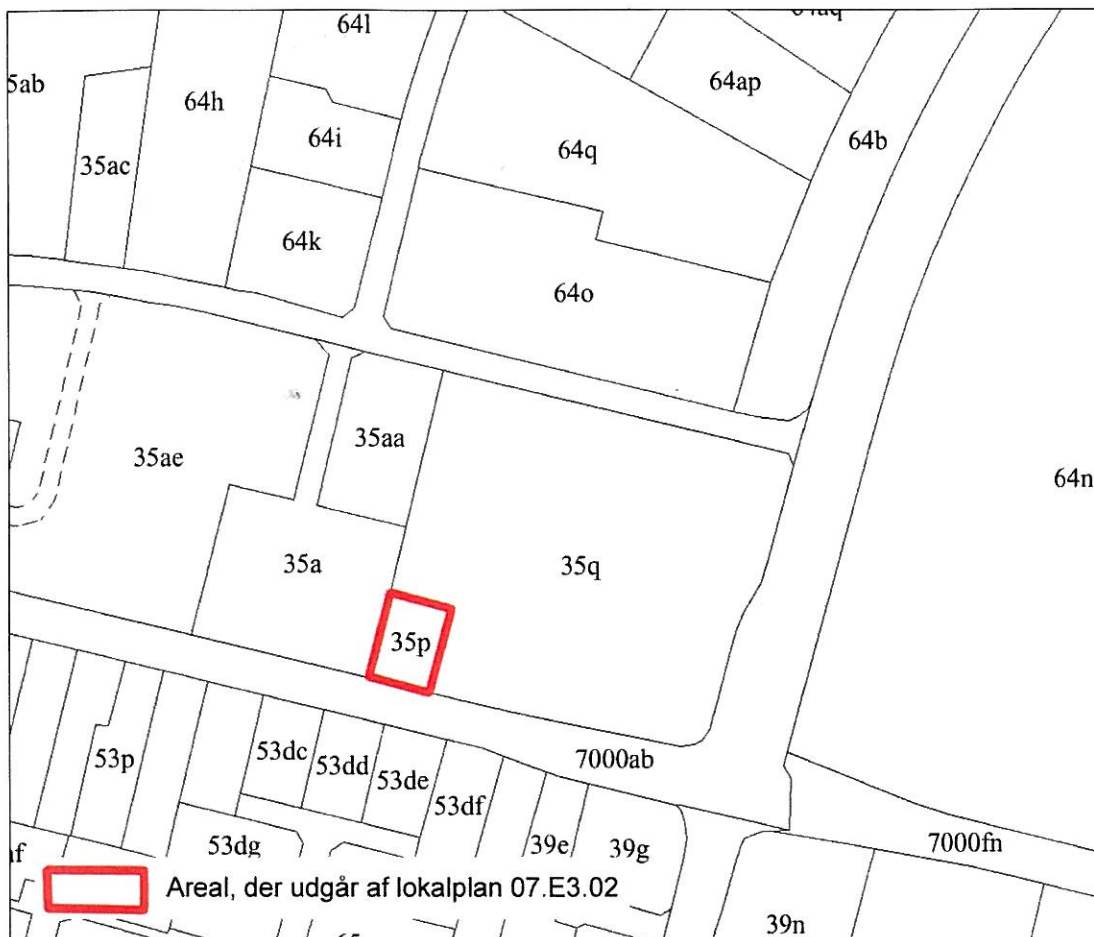




- lokalplangrænse
- - - - - eksisterende byggelinie
- - - - - ny byggelinie
- oversigtsarealer
- ▨ beplantningsbælter
- allétræer
- - - - - mulig støjskærm

Kortbilag 2  
 lokalplan 07.E3.02  
 Bindende bestemmelser

I henhold til lokalplan 23.02.L02 udgår matr. nr. 35p Varde Markjorder fra lokalplan 07.E3.02.



Varde Byråd, den 2. august 2010

  
Gylling Haahr  
Borgmester

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør