

Lokalplan 13

Område til blandet bolig og erhverv ved Hellevej i Agerbæk



Varde Kommune
Marts 2008



Denne lokalplan giver mulighed for en udvidelse af en tømmerhandel og et byggemarked samt mulighed for etablering af én eller to nye virksomheder i form af håndværk, let industri, kontor eller handelsvirksomhed med tilhørende værksted og bolig. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for indretningen af området med fokus på at mindske gene virkningerne for omgivelserne og miljøet mest muligt.

Den offentlige høring

Et forslag til lokalplanen har været i offentlig høring fra den 11. december 2007 til den d. 6. februar 2008. I denne forbindelse har ejeren af tømmerhandlen fremsendt mindre ændringsforslag til materialevalg og terrænreguleringer. Disse ændringsforslag er indføjet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanens opbygning

Lokalplanen består af en redegørelse, derefter nogle bestemmelser og kortbilag samt evt. yderligere bilag. I redegørelsen beskrives bl.a. lokalplanens formål og hovedindhold. Bestemmelsesdelen indeholder de detaljerede retningslinier for anvendelse og bebyggelse i området. Bestemmelserne er juridisk bindende. Det betyder, at det kræver dispensation, hvis bestemmelserne ikke følges. Der kan dog ikke dispenseres fra planens principper, dvs. planens formål og anvendelsesbestemmelser mm.. Bestemmelserne tinglyses på hver ejendom. Afsnittet med bestemmelserne er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte og eventuelle uddybende bemærkninger står med kursiv i venstre spalte. Bestemmelserne suppleres med kortbilag.

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan kan Byrådet fastsætte nærmere bestemmelser for et områdets anvendelse, hvordan bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan indskrives regler for bevaring af bygninger, bymiljøer, træer mm. Lokalplanen er også et værktøj, som anvendes til at følge op på og virkeliggøre kommuneplanens intentioner. Derfor må en lokalplan ikke stride imod kommuneplanen. Nogle gange er det dog nødvendigt med en ændring af kommuneplanen gennem et tillæg. Dette sker typisk, hvis Byrådet gennem en mere detaljeret planlægning er blevet opmærksom på andre muligheder for et område end fastlagt i kommuneplanrammerne.

I Redegørelse

Baggrund	3
Områdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens formål og indhold.....	4
Forhold til Landsplanlægningen.....	5
Forhold til kommuneplanen	5
Forhold til øvrige planer.....	7
Forhold til anden lovgivning	8
Miljøvurdering	9

II Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning.....	13
§ 5 Veje, stier og parkering.....	13
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8 Ubebyggede arealer.....	16
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 10 Tekniske anlæg	17
§ 12 Ophævelse af deklARATIONER	17
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	18
§ 13 Retsvirkninger	18

III Kortbilag

- Kortbilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser
- Kortbilag 2: Delområder
- Kortbilag 3: Byggelinier og vejadgange

Grundmateriale: Bl.a. KMS og COWI copyright.

Forslag til Lokalplan 13, Område til blandet bolig og erhverv ved Hellevej i Agerbæk er udarbejdet for Varde Kommune af Landinspektørgården I/S i Varde.



Lokalplanområdets afgrænsning

Baggrund

Lokalplanen er foranlediget af, at en eksisterende tømmerhandel og byggemarked i Agerbæk har store pladsproblemer og ønsker at udvide lagerfaciliteterne. Samtidig ønskes skabt mulighed for etablering af to nye virksomheder med facade mod Hellevej.

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Agerbæk nord for Hellevej og vest for Starupvej.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 1 fb, Agerbæk by, Fåborg, der ligger i byzone, samt del af 1es, Agerbæk by, Fåborg, der ligger i landzone. Se matrikelkortet til venstre.

Efter lokalplanens vedtagelse vil der blive berigtiget et nyt skel langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest, således at skellinien kommer til at ligge i midten af et eksisterende levende læhegn, der fysisk adskiller matr. nr. 1es og arealet vest for, matr.nr. 5b, Agerbæk by, Fåborg. Den andel af matr.nr. 1 es, der overføres til lokalplanområdet vil derfor reelt være lidt mindre end det, der fremgår af matrikelkortet.

Det område, som lokalplanen reelt omfatter fremgår af luftfotoet på forsiden samt på side 2, og når skelberigtigelsen ved en Landinspektør er approberet (dvs. indberettet til Kort- og Matrikelstyrelsen) vil matrikelkortet følge samme grænse.

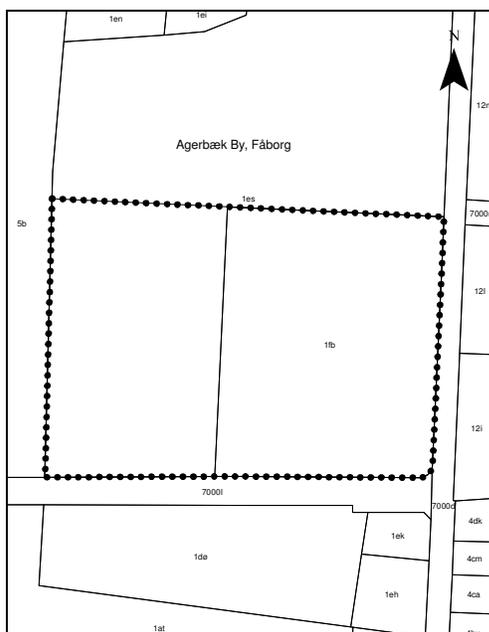
Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør i alt ca. 27.000 m².

Tømmerhandelens nuværende grund er på ca. 14.850 m². Ifølge BBR-ejendom er det samlede etageareal på 3.726 m². Bygningerne består af to sammenhængende haller med lette facader i træ og metal og gråt bølgeeternittag. De ubebyggede arealer anvendes til parkering og oplag. Bygningerne ligger på et plateau skønsmæssigt ½ - 1 meter over de omgivende veje. Skråningerne ud mod vejene er tilplantet med et tæt buskads.

Arealet vest for tømmerhandelen er landbrugsareal i omdrift.

Terrænet i lokalplanområdet er relativt fladt, men falder svagt mod sydvest.



Matrikelkort med lokalplanområdets matrikulære afgrænsning.



Lokalplanområdet set fra sydvest

Mod syd og øst grænser området op til erhvervsområder med håndværk og let industri, Mod nord og vest grænser området op til det åbne land.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for, at tømmerhandelen/byggemarkedet kan udvide mod vest med et areal til oplagring/lagerhal, og samtidig åbne mulighed for etablering af én - to andre virksomheder med facade mod Hellevej.

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, der er på ca. 22.750 m², og delområde 2, der er på ca.4.000 m².

Delområde 1 kan anvendes til tømmerhandel og byggemarked, lager, udendørs oplagring mv., samt håndværk, let industri, kontor eller handelsvirksomhed.

Delområde 2 kan anvendes til håndværk, let industri, kontor eller handelsvirksomhed. I delområdet kan desuden indrettes udvalgsvarerbutikker eller butikker til særligt pladskrævende varer. Der tillades ikke dagligvarebutikker i området.

I begge delområder vil der kunne opføres én bolig til hver ejendom til brug for en person med tilknytning til virksomheden.

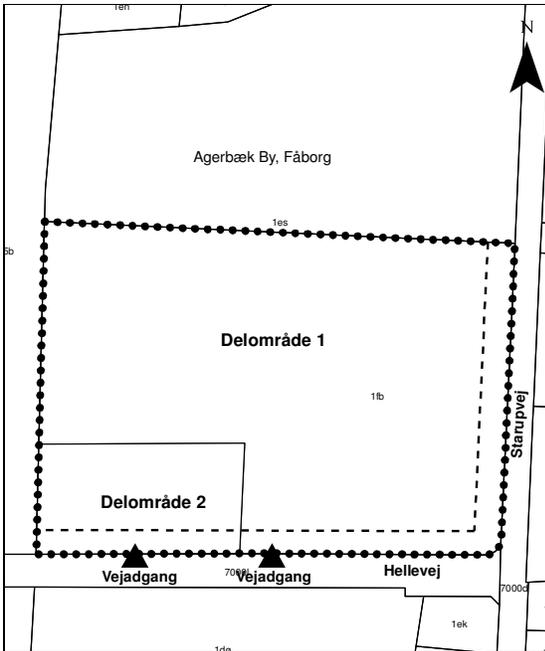
Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 1 kan der opføres yderligere ca. 8.000 m² bebyggelse og i delområde 2 ca. 1.600 m². Ny bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 17,5 m fra vejmidten af Starupvej og Hellevej. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, og bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage med en maksimal højde på 12 m over terræn.

Detailhandelsbestemmelser*

Inden for delområde 1 må butikker til særligt pladskrævende varer** være op til 5.000 m² bruttoetageareal***. Hvis der indrettes et særligt afsnit i butikken til varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, må denne del ikke overstige 2.000 m².

Inden for delområde 2 må den enkelte butik være op til 1000 m² bruttoetageareal.



** Ifølge planloven af 21. juni 2007, § 5n er særligt pladskrævende varer: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.

*** Ifølge planloven af 21. juni 2007, § 5t sker beregningen af bruttoetagearealet til butiksformål efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Skiltning, beplantning mv.

Der skal etableres levende hegn mod det åbne land, og langs Hellevej og Strarupvej skal der friholdes en 10 m bred grøn rabat til fritstående træer.

Skilte og lysinstallationer skal udformes, så de ikke er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vil fortsat blive vejbetjent via Hellevej.

I delområde 1 påtænkes tømmerhandelen og byggemarkedets hovedindgang at forblive som hidtil, mens der muliggøres én –to nye overkørsler til Hellevej inden for delområde 2.

På den enkelte ejendom skal der udlægges mindst én parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Forhold til støj.

Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende retningslinier for støj skal overholdes.

Eventuelle boliger i lokalplanområdet skal således tolerere en støjbelastning fra virksomheder i og uden for lokalplanområdet, som anført i skemaet til venstre for områder for blandet bolig og erhvervsbebyggelse.

Forhold til Landsplanlægningen

Lokalplanområdet er i Regionplan 2016 udlagt som byområde.

Der er ingen særlige planlægningsmæssige bindinger, fredninger, bygge- og beskyttelseslinier, beskyttet natur eller NATURA 2000-områder i eller omkring området.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Landsplandirektivet, "Forslag til Regionplan 2016", "Landsplanredegørelse 2006", og "Statslige interesser i kommuneplanlægningen – 2009", da regionplanens retningslinie om maksimale butiksstørrelser for særligt pladskrævende varegrupper tilsidesættes af Bekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 af Lov om planlægning.

Forhold til kommuneplanen

Den østlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2001-2013 for gl. Helle Kommune omfattet af rammebestemmelserne for enkelt-

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Erhvervsområde med forbud mod generende virksomhed.	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder, det åbne land	55 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Kilde: Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj

området 2.K.1 del af lokalplanområdet omfattet af rammebestemmelserne for enkelområdet 2.E.4.

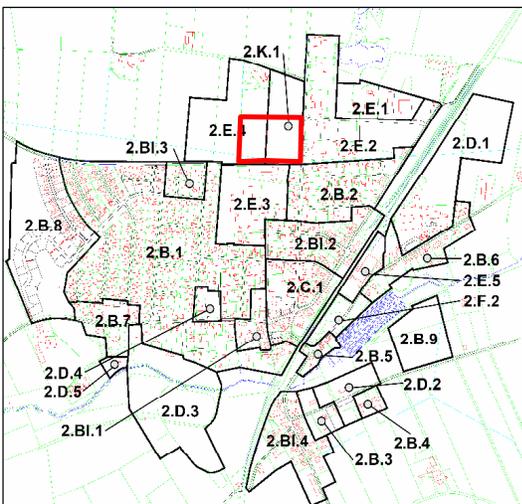
Bestemmelserne for enkeltområde 2.K.1 fastlægger anvendelsen til kontor og handelsvirksomhed. Der må ikke foregå handel med dagligvarer i området. Der kan etableres en bolig og et værksted på hver ejendom til brug for en person med tilknytning til virksomheden. Bebyggelsen skal være fritliggende, med en max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på max. 40. Bruttoetagearealet for udvalgsvarerbutikker må ikke overstige 1.000 m². Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ m over terræn. Skiltning og lysinstallationer o.lign må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Som varmforsyning er naturgas prioriteret, og landzonejord kan overføres til byzone ved lokalplan. En del af området er omfattet af lokalplan nr. 74.

Af lokalplan nr. 74 fremgår, at højdebegrænsningen for rammeområdet ved en skrivefejl er angivet til 8,5 m i kommuneplanen, som vil blive rettet til 12 m.

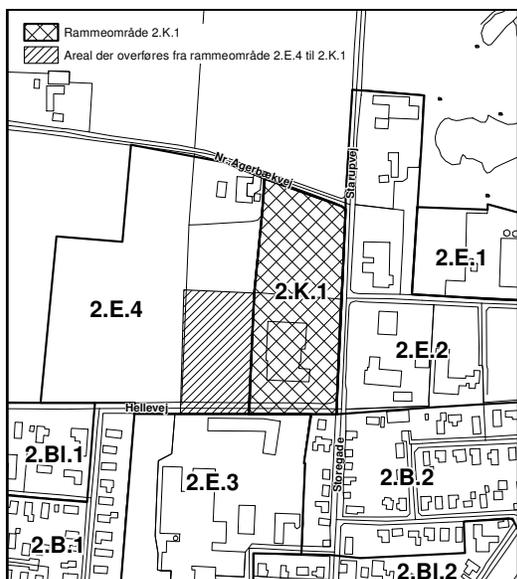
Bestemmelserne for enkeltområde 2.E.4 fastlægger anvendelsen til håndværk og let industri, der må ikke placeres boliger i området. Bebyggelsen skal være fritliggende. Det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte grund må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Bebyggelse må ikke opføres højere end 10 m over terræn. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse fraviges, hvor bygningens anvendelse gør det nødvendigt. Skiltning og lysinstallationer o.lign må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Som varmforsyning er naturgas prioriteret, og landzonejord kan overføres til byzone ved lokalplan. En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal fastsætte bestemmelser om højst tilladte miljøbelastning af boligområdet sydvest for området.

Udsnit af kommuneplanens rammekort er vist på figuren til venstre.

Lokalplanen er ikke overensstemmelse rammebestemmelsen for område 2.E.4, da lokalplanen muliggør en anvendelse af området til boliger, kontor og handel med en bebyggelsesprocent på 40.



Lokalplanområdet ligger delvist i rammeområde 2.K.1 og delvist i rammeområde 2.E.4 jf. Kommuneplan 2001-2013 gl. Helle Kommune. Lokalplanområdet er vist med rød signatur.



En del af rammeområde 2.E.4 overføres til rammeområde 2.K.1. ved kommuneplantillæg nr. 15.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 15 til kommuneplanen, som fastlægger, at en del af rammeområdet 2.E.4 overføres til rammeområde 2.K.1., samtidig tilrettes rammebestemmelserne for rammeområde 2.K.1., så det fremgår, at bebyggelse kan opføres med max. højde på 12 m.

Det tilføjes også, at hele rammeområdet kan anvendes til håndværk, let industri, kontor eller handelsvirksomhed med tilhørende værksted, og at der for den enkelte ejendom kan opføres max. 5.000 m² bruttoetageareal til særligt pladskrævende varer, eller max. 1.000 m² bruttoetageareal til varer fra virksomhedens produktion eller udvalgsvarer.

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Denne del må ikke overstige 2.000 m² bruttoetageareal.

Se kort til venstre.

Zoneforhold

Den del af lokalplanområdet, som ligger i landzone overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Forhold til øvrige planer

Lokalplan

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 74, gl. Helle Kommune.

I lokalplan 74 fastlægges anvendelsen til kontor- og handelsvirksomhed. Med nærværende lokalplan udvides området og anvendelsesbestemmelserne til også at omfatte håndværk og let industri.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 74 i sin helhed.

Deklarationer

Ifølge tingbogen den. 28. februar 2007 og 21. august 2007 er der følgende deklarerationer/servitutter, som kan vedrøre lokalplanområdet:

Tinglyst på matr. nr. 9 b mfl, Agerbæk By, Fåborg (vedr. matr.nr. 1es):

- 1.) 07.11.1958 Dok om højspænding mv..
- 2.) 14.03.1968 Dok om forsyningsafledninger.
- 3.) 20.09.1973 Dok. om adgangsgrænsning.

- 4.) 04.08.1976 Dok. om byggelinier mv.
- 5.) 18.01.1995 Dok om bebyggelse benyttelse mv.

Tinglyst på matr. nr. 1fb, Agerbæk By, Fåborg:

- 6.) 20.09.1973 Dok. om adgangsbe- grænsning.
- 7.) 04.08.1976 Dok. om byggelinier mv.
- 8.) 25.06.1999 Lokalplan nr. 74.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves private tilstandsservitutter/deklarationer, der er i strid med lokalplanen.

En specifik stillingtagen til servitutter/deklarationer kan findes i § 11 i bestemmelserne.

Udstykning

Lokalplanområdet påtænkes udstykket i max. 3 ejendomme, idet delområde 2 f.eks. vil kunne udstykkes til én eller to selvstændige ejendomme, mens delområde 1 forventes at forblive en samlet ejendom.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af gl. Helle Kommunes vandforsyningsplan og er beliggende i vandforsyningsområdet for Agerbæk Vandværk.

Spildevand

Hele lokalplanområdet er omfattet af gl. Helle Kommunes spildevandsplan.

Varmeforsyning

Hele lokalplanområdet er omfattet af gl. Helle Kommunes varmforsyningsplan. Lokalplanområdet forsynes med Naturgas.

Forhold til anden lovgivning

Miljøbeskyttelsesloven

Hvis der konstateres et væsentligt forureningsmæssigt/uhygiejnisk problem på en eksisterende lovlig virksomhed kan kommunen iht. Miljøbeskyttelseslovens § 42 stille krav om evt. nødvendig forureningsbegrænsende foranstaltninger.

Varde Kommune har dermed mulighed for på et senere tidspunkt at stille krav for at sikre mod forurening eller genevirkninger for omgivelserne i form af støj, støv, rystelser mv.

*Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde

*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. Vurdering af væsentlighed skal tage udgangspunkt i lovens bilag 2, og skal omhandle både planens karakteristika og karakteristika for indvirkningen samt det område, der påvirkes..

Hvis planforslaget antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages inden 4 uger (jf. planlovens § 60).

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Museumsloven

Varde Museum* har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet, og udtaler, at der ingen kendte fortidsminder findes på arealet, og at museet kender meget lidt til området, men at der er mange overpløjede høje omkring Agerbæk, hvorfor en forundersøgelse i form af en prøvegravning anbefales.

Skulle forundersøgelsen vise, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse kunne udgraves inden anlægsarbejdet iværksættes, eller der kan måske foretages nogle ændringer ved byggeriet, så en udgravning ikke bliver nødvendig.

Miljøvurdering

Varde Kommune har gennemført en miljøscreening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). 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.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune.

Der er i indsigelsesperioden ikke indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Lokalplan 13**Område til blandet bolig og erhverv ved Hellevej i Agerbæk.**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at udlægge området til erhvervsformål,
- at fastlægge max. bruttoetageareal for butikker til detailhandel,
- at fastlægge bestemmelser for udformning og placering af bebyggelse,
- at overføre landzonejord til byzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zone-status**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1fb, Agerbæk By, Fåborg, samt del af matr. nr. 1es Agerbæk By, Fåborg.

2.02

Matr. nr. 1fb, Agerbæk By, Fåborg ligger i byzone. Den øvrige del af lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse**3.01**

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og delområde 2.

3.02

Delområde 1 må kun anvendes til tømmerhandel og byggemarked, lager, udendørs oplagring mv., håndværk, let industri, kontor eller handelsvirksomhed.

Der kan desuden etableres butikker til særligt pladskrævende varer, med evt. tilhørende særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbin-

delse med tømmer og byggematerialer.

Arealet for butikker til særligt pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m² bruttoetageareal, hvoraf et evt. tilhørende særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, ikke må overstige 2.000 m² bruttoetageareal.

3.03

Delområde 2 må kun anvendes til håndværk, let industri, kontor eller handelsvirksomhed.

Der kan etableres butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer, butikker til salg af varer fra virksomhedens egen produktion og butikker til salg af udvalgsvarer.

Den enkelte butik inden for delområde 2 må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

3.04

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres butikker til salg af dagligvarer.

3.05

Inden for lokalplanområdet kan der etableres en bolig på hver ejendom til brug for en person med tilknytning til virksomheden.

3.06

Virksomheder inden for lokalplanområdet må ikke medføre et højere støjniveau i skel til tilgrænsende boligområder end:

45 db(A)* på hverdage fra kl. 07.00–18.00 og lørdag kl. 07.00–14.00.

40 db(A) på hverdage fra 18.00–22.00, lørdag kl. 14.00–22.00 og søndag 07.00–22.00.

35 db(A) på alle dage kl. 22.00–07.00.

3.07

Boliger inden for lokalplanområdet skal tolerere en støjbelastning fra virksomheder inden for og uden for lokalplanområdet svarende til:

55 db(A) på hverdage fra kl. 07.00–18.00 og lørdag kl. 07.00–14.00.

45 db(A) på hverdage fra 18.00–22.00, lørdag kl. 14.00–22.00 og søndag 07.00–22.00.

40 db(A) på alle dage kl. 22.00–07.00.

*tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede, udendørs støjniveau i dB(A).

3.08

Virksomheder i området må ikke medføre gener, f.eks. i form af rystelser, lugt, støv mv., der er væsentlige for de omliggende ejendomme og/eller disses ejere, lejere eller beboere. Byrådet afgør ved skøn hvorvidt en gene er væsentlig.

§ 4 Udstykning**4.01**

Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m² uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 5 Veje, stier og parkering**5.01**

Vejadgang til/fra lokalplanområdet skal ske via Hellevej, i princippet som vist på kortbilag 3.

Der må etableres én overkørsel til hver ejendom.

5.02

Der skal på egen grund udlægges mindst én parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**6.01**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

6.02

Langs Landevej 544, Starupvej (Storegade) og Hellevej skal der overholdes en byggelinie på 17.5 m fra vejmidten, som vist på kortbilag 3.

6.03

Bebyggelse må opføres med indtil 1½ etage – foruden evt. kælder.

6.04

Inden for lokalplanområdet må bygningshøjden ikke overstige 12 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

6.05

Skorstene, antenner og master er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.06

Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fastlægges et niveauplan for den enkelte bebyggelse.

6.07

De primære udendørs opholdsarealer i tilknytning til enhver bolig skal udformes og placeres på en sådan måde, at det beregnede udendørs støjniveau ikke overstiger 55 dB(A) for vejtrafikstøj.

Herudover skal det ved materialevalg, isolering af facader og vinduer mv. sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**7.01**

Den enkelte bygning, såvel som den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed, der harmonerer med omgivelserne.

7.02

I delområde 1 kan nye bebyggelser til tømmerhandel / byggemarked opføres med facader i lette materialer som stål og træ i lighed med virksomhedens eksisterende bebyggelse.

I delområde 2 skal udvendige bygningssider 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.

7.03

Tage skal beklædes med tagsten af tegl eller cement, tagpap med listedækning, formpresset, malet metal eller zink. Tagsten kan være glaserede/blanke i sort eller rød. Andre tagmaterialer kan tillades, hvis det indgår som en del af arkitekturen.

7.04

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

7.05

Opbevaringsplads til affaldsbeholdere til dagrenovation skal integreres i bebyggelsen eller kunne placeres, så beholderne ikke er synlige fra vejen.

7.06

Solenergianlæg (solfanger og solcelleanlæg) skal udformes som en integreret del af arkitekturen.

7.07

Garager, carporte, udhuse o.l. skal have samme taghældning som beboelses-/erhvervsbygningen eller udføres med fladt tag. Materialet skal også være som beboelses-/erhvervsbygningen eller være sort tagpap, der er med lister for tage med ensidig hældning eller saddeltage.

7.8

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra vejene.

Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt.

Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m.

Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

7.9Ved 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 m².

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.

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 bygnings 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.

§ 8 Ubebyggede arealer**8.01**

Ubenyttede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller græssåning gives et ordentligt udseende.

For så vidt angår skiltning henvises til § 7.12.

8.02

Hegn mod naboskel skal etableres som levende hegn, der dog på egen grund kan suppleres med faste hegn med max. 3 m højde.

Langs Hellevej og Storegade skal friholdes en grøn græsribat med en række enkeltstående træer med ca. 10 m mellem hvert træ og i en afstand af mindst 10 m fra vejmidten og udenfor vejoversigtslinierne, medmindre der tillades erhverv hvor et levende hegn i vejskel bør etableres for at skjule et evt. skæmmende udendørs oplag/ henstilling af varer.

8.03

Langs lokalplanområdet vestlige og nordlige afgrænsning skal etableres beplantningsbælter bestående af mindst 2 rækker egnstypiske træer og buske, som plantes med indbyrdes afstand på 1,25 m og med 1,25 m mellem rækkerne. Den ene række kan plantes i skel. Langs det vestlige skal det eksisterende levende læhegn dog så vidt muligt bevares.

8.04

Terrænudligning skal ske på egen grund. Terrænregulering skal udføres med bløde skråningsanlæg og ikke stejlere end 1:4.

8.05

Der skal indrettes plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer på den enkelte bolig- /erhvervsjendom. Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.*

8.06

Ved udendørs oplagring af materialer m.m. skal der holdes en passende orden.

8.07

Henstilling af lastbiler og andre arbejdsvogne samt uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

Campingvogne, lystbåde og lignende må ikke opstilles på veje, stier og fælles arealer og heller ikke nærmere end 5 m fra skel på egen grund.

**Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**9.01**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes vandforsynings- og spildevandssystem, og der er indrettet standplads til opsamling af affald.

Bebyggelsen er tilsluttet naturgas.

Der etableret de i 8.03 nævnte beplantningsbælter.

§ 10 Tekniske anlæg**10.01**

Samtlige bebyggelser skal tilsluttes vand- el, og spildevandsforsyning.

10.02

Samtlige bebyggelser skal tilsluttes og aftage naturgas.

10.03

Arealer til udendørs oplagring skal være indrettet således at forurening af grundvand og overfladevand ikke finder sted, med belægning af for fugtighed vanskeligt gennemtrængeligt materiale.

10.04

Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger/-kabler.

10.05

Indenfor området kan der opføres transformerstation til områdets elforsyning, pumpestationer for bortledning af spildevand og regnvand fra området. Eventuel opførelse af transformerstation og pumpestation skal tilpasses områdets bebyggelse og områdets karakter.

§ 12 Ophævelse af deklARATIONER

Ifølge tingbogen d. 28. februar 2007 og 21. august 2007 er der følgende deklARATIONER/servitutter, som kan vedrøre lokalplanområdet:

Tinglyst på matr. nr. 9 b mfl, Agerbæk By, Fåborg (vedr. matr.nr. 1es):

- 1.) 07.11.1958 Dok om højspænding mv..
- 2.) 14.03.1968 Dok om forsyningsafledninger.

- 3.) 20.09.1973 Dok. om adgangsbe-
grænsning.
- 4.) 04.08.1976 Dok. om byggelinier mv.
- 5.) 18.01.1995 Dok om bebyggelse benyt-
telse mv.

**Tinglyst på matr. nr. 1fb, Agerbæk By,
Fåborg:**

- 6.) 20.09.1973 Dok. om adgangsbe-
grænsning.
- 7.) 04.08.1976 Dok. om byggelinier mv.
- 8.) 25.06.1999 Lokalplan nr. 74.

Følgende servitutter/deklarationer søges op-
hævet i lokalplanområdet ved lokalplanens
endelige vedtagelse:

**Tinglyst på matr. nr. 1fb, Agerbæk By,
Fåborg:**

- 8) 25.06.1999 Lokalplan nr. 74.

§ 12 Tilladelser fra andre myndig- heder

12.01

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke
tilladelser fra andre myndigheder end Varde
Kommune.

§ 13 Retsvirkninger

13.01

Efter byrådets endelige vedtagelse og offent-
liggørelse af lokalplanen må ejendomme, der
er omfattet af planen ifølge lov om planlæg-
ning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øv-
rigt anvendes i overensstemmelse med pla-
nens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en
ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen
medfører heller ikke i sig selv krav om etable-
ring af de anlæg m.v., der er indeholdt i pla-
nen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19,
meddele dispensation fra lokalplanens be-
stemmelser, 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 lokal-
plans bestemmelser om tilslutning til et kollek-

tivt 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 af Varde Byråd, den 27. november. 2007.

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør

Lokalplan 13 er vedtaget endeligt af Varde Byråd den 4. marts 2008.

P.b.v.

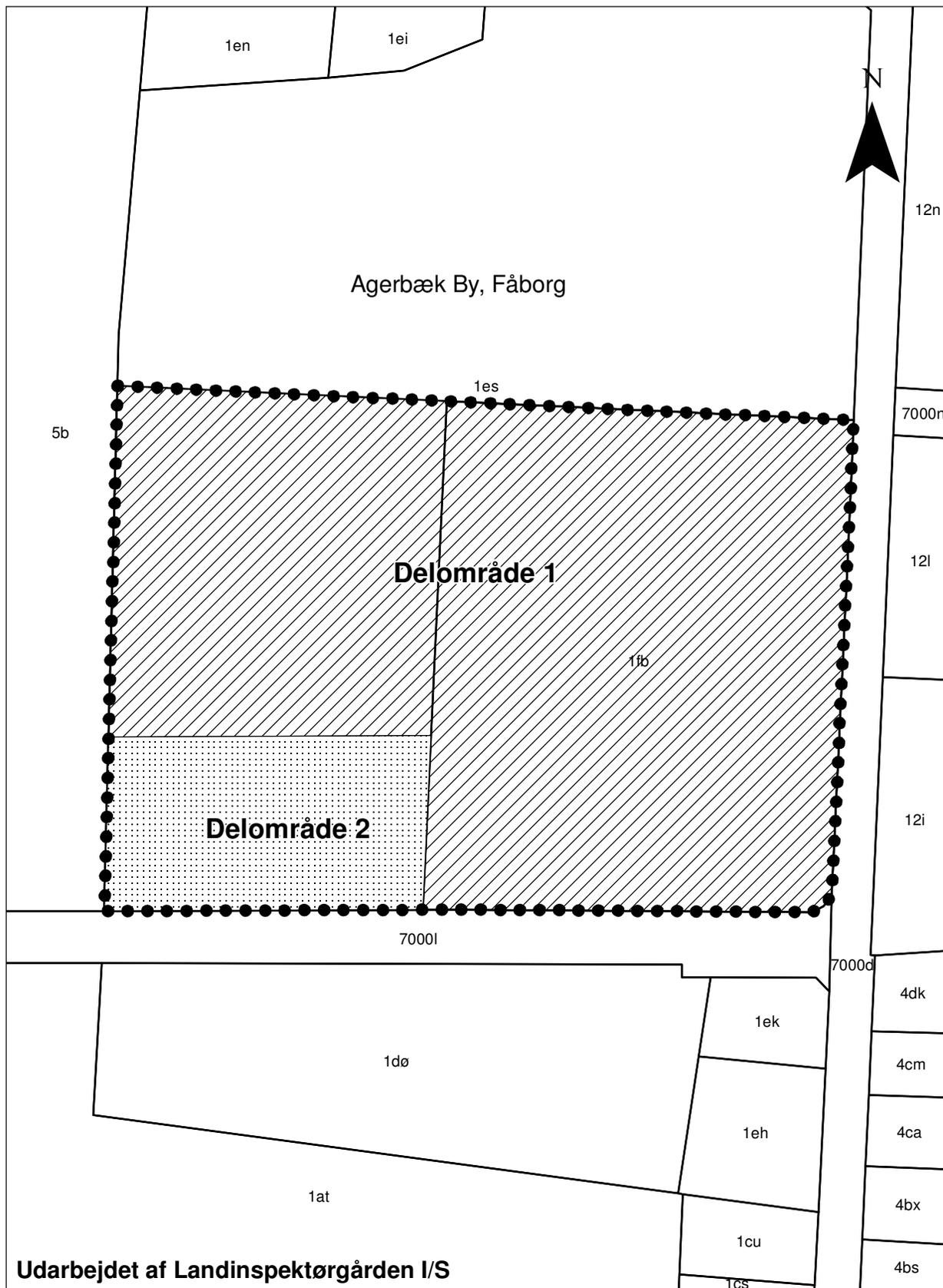


Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

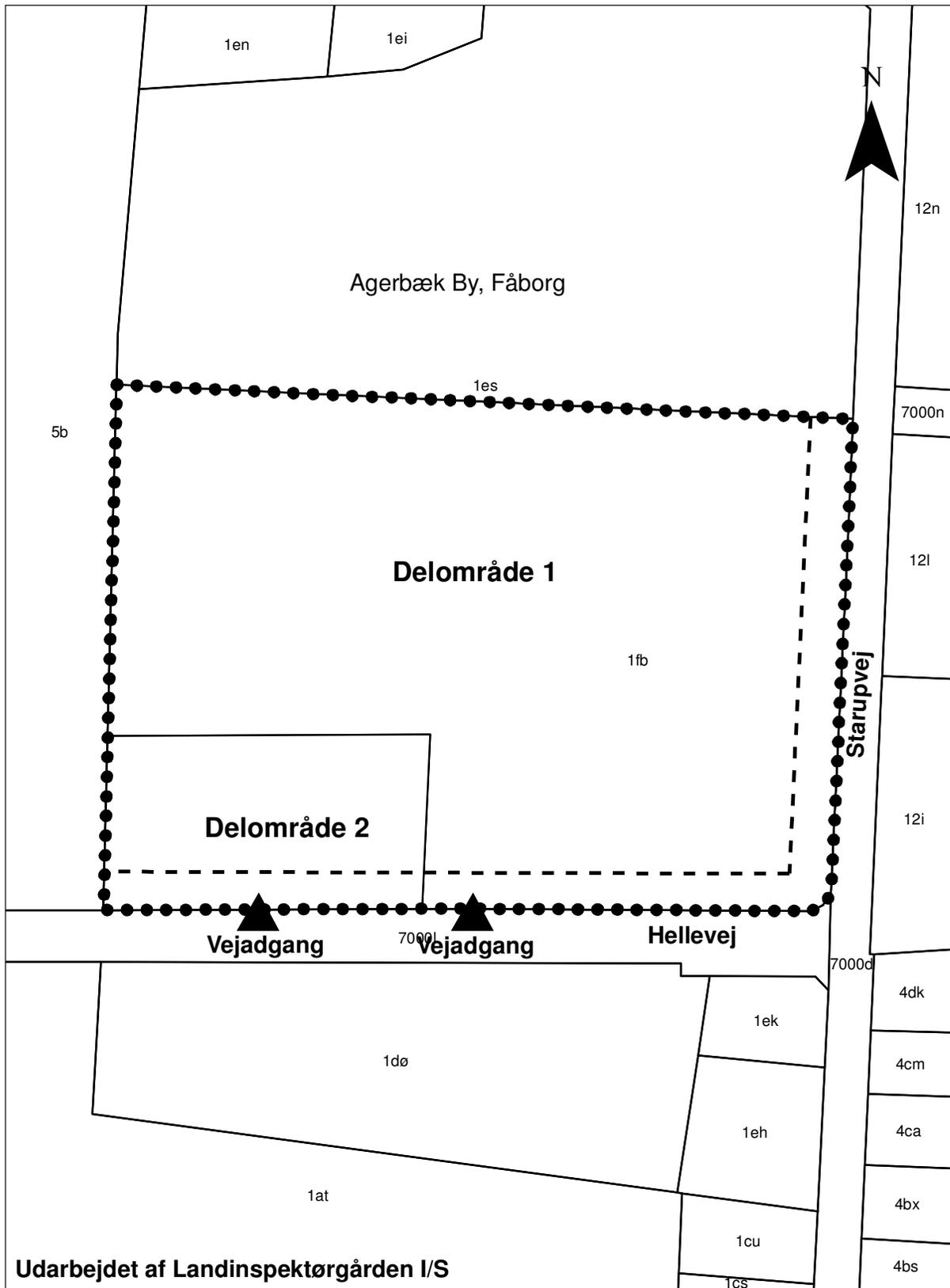
- Lokalplanområde
-  Delområde 1
-  Delområde 2

Kortbilag 2

Delområder

12. oktober 2007 Målforshold ca 1:1500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 13



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- - - Vejbyggelinie

Kortbilag 3

Byggelinier og vejadgang

12. oktober 2007 Målforhold ca 1:1500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 13

L13

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i Varde
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
 Vedrørende matr.nr. 1 FB, Agerbæk By, Fåborg
 Dagbogsdato: 13.05.2008
 Dagbogsnr. : 11332

m. fl.

m. fl.

Afvist fra tingbogen den 16.05.2008
 efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 16.05.2008

A. Nielsen

Anne Nielsen

Nærværende lokalplan begæres herved tinglyst på matr. nr. 1 fb og 1 es
 Agerbæk by, Fåborg.

Varde, den 21. maj 2008

Gynging Haahr
 Gylling Haahr
 Borgmester

Max Kruse
 Max Kruse
 Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 26

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

50_AL_750

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 FB, Agerbæk By, Fåborg

Ejendommejer: Agerbæk Tømmerhandel v/Voetmanns m.fl.

Lyst første gang den: 27.05.2008 under nr. 12626

Senest ændret den : 27.05.2008 under nr. 12626

Lyst på 1 fb og 1 es Agerbæk By, Fåborg

Retten i Varde den 29.05.2008



Britta Mortensen