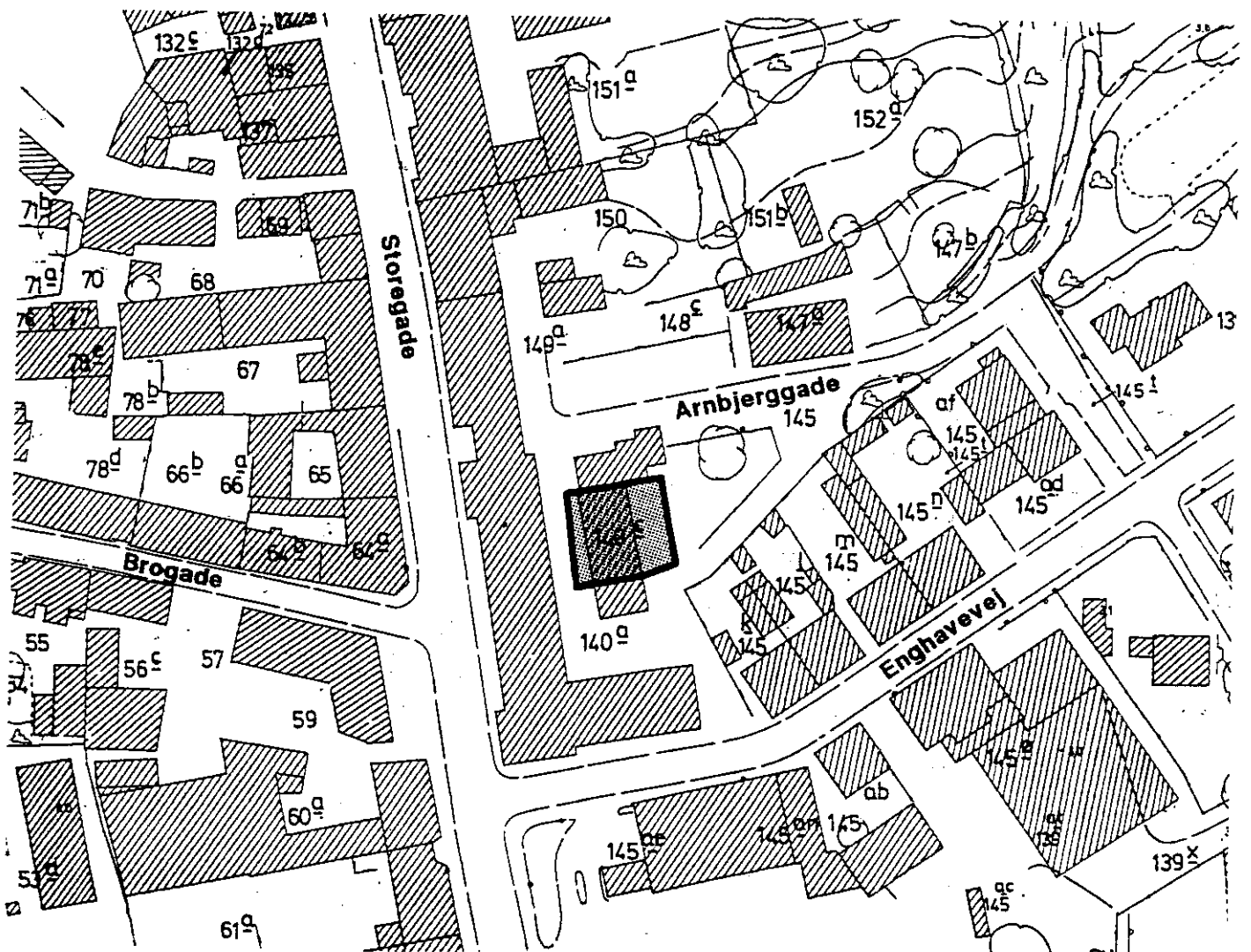




Varde Kommune

LOKALPLAN NR. L 663

for et område til erhvervsformål
beliggende ved Arnbjerggade
i Varde by



L 663

INDHOLD

1

Retten i Varde
STEMPELMÆRKE
VARDE

24 NOV. 1987

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 045285

0000500.00
128064 SM

Anmelder:

LANDINGEKTØPERNE
GUNNAR JØRGENSEN, NIELS KRISTIAN NIELSEN
HERMAN HANSEN, JOHANNES VINGO, SOUL SEAL

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 663 FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL BELIGGEN-
DE VED ARNBJERGGADE.

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING

1.	BESKRIVELSE	
1.01	Lokalplanens formål	5
2.	REDEGØRELSE	
2.01	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
2.02	Lokalplanens forhold til den øvrige plan- lægning for området	7
2.03	Lokalplanens retsvirkninger	9
3.	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1	Lokalplanens formål	13
§ 2	Områdets afgrænsning	13
§ 3	Områdets anvendelse	13
§ 4	Vej- og parkeringsforhold	13
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 7	Ubebyggede arealer	14
§ 8	Miljøbestemmelser	15

VEDTAGELSESPÅTEGNING

4. KORTBILAG

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort 1:1000

Det anvendte kortmateriale er trykt med Geodætisk Instituts
tilladelse (A86).

Byrådet offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om kommuneplanlægning.

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, bl.a. før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang, eller hvis blot kommunen ønsker at fastlægge anvendelsen af et område. Meningen med denne lokalplanpligt er dels at sikre en sammenhæng i kommunens planlægning, dels at sikre, at borgerne kan få indflydelse på planlægningen af deres omgivelser 1).

Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og eventuelt udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til planen inden 8 uger fra offentliggørelsen.

Hvis ingen gør indsigelser, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart, i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

Byrådet kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser. Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil byrådet underrette pågældende om ændringen og give dem lejlighed til at fremsætte bemærkninger hertil.

1) Om offentlighedens medvirken, se iøvrigt lov om kommuneplanlægning, §§ 21, 22, 23, 24 og 27.

Hvis ændringsforslagene eller indsigelser giver anledning til så omfattende ændringer af planen, at der reelt er tale om et nyt forslag, vil byrådet sende forslaget ud til ny udtalelse.

Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde byråd, Bytoften 2, 6800 Varde, inden udløbet af en frist på 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

BAGGRUND

1.01

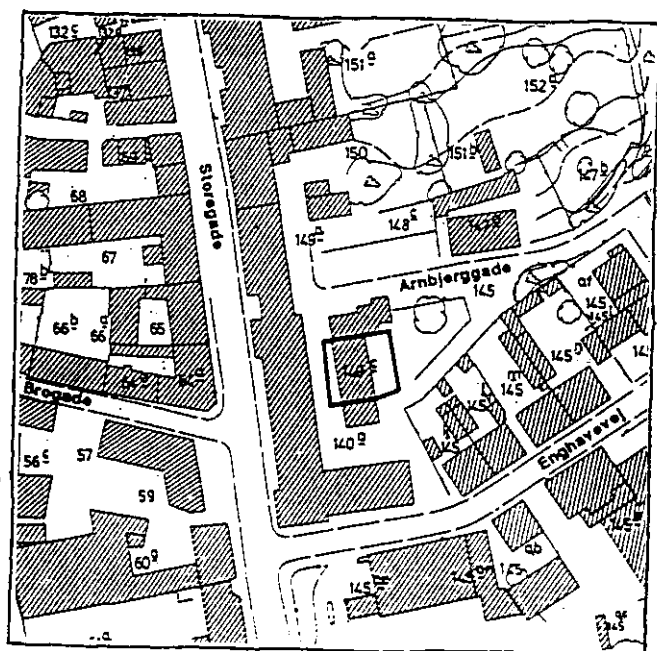
Med baggrund i et ønske om ændret anvendelse (fra erhverv til boligformål) af ejendommen beliggende på matr.nr. 140^c Varde bygrunde, nedlagde Varde byråd den 11. august 1988 midlertidigt forbud mod en ændret anvendelse af ejendommen (i h.t. kommuneplanlovens § 17). Med baggrund i ovennævnte forhold har byrådet udarbejdet nærværende lokalplan.

FORMÅL

1.02

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 140^c Varde bygrunde beliggende mellem Arnbjerggade og Enghavevej.

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål såsom butikker, liberale erhverv, mindre værksteder og lignende.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Planlægningsdistrikt nr. 06

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

Enkeltområde nr. 06 C2

Områdes status pr. 1.9.1983	Centerområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.9.1983	For en del af området, lokalplan L 617.
a. Områdets fremtidige anvendelse	Centerformål: butikker, liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, boligformål og offentlige formål.
b. Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse, mindre fremstillingsvirksomhed og værkstedsbebyggelse o.l., liberale erhverv, offentlige institutioner og boligbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 90 for området som helhed.
d. Max. etageareal Max. bygningshøjde	Max. 3 etager med udnyttet tagetage. Totale bygningshøjde max. 17 m.
e. Bebyggelsens udformning	Facadebebyggelsen fastlægges som sluttet eller overvejende sluttet bebyggelse.
f. Min. opholdsarealer Min. antal parkeringspladser	Opholdsareal: Min. 50% af boligetagearealet, min. 20% af erhvervsetagearealet. Parkeringsplads: Min. 1 p-plads pr. 120 m ² boligetageareal, min. 1 p-plads pr. 30 m ² butiksetageareal, min. 1 p-plads pr. 60 m ² erhvervsetageareal.
g. Beplantning og hegn	
h. Særlige bevaringsinteresser	En planlægning for området skal indeholde bevaringsbestemmelser til sikring af områdets karakteristiske bebyggelsespræg og struktur.
i. Andet	Boligetagearealet skal fastholdes. Der må ikke placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne. Ved indplacering af liberale erhverv som f.eks. pengeinstitutter, forsikringselskaber eller lignende forretnings typer i facadebebyggelsens stueplan, vil der efter byrådets skøn ikke være behov for udstillingsvinduer orienteret mod offentlig vej. Der vil dog kunne påregnes tilladelse til indretning af et indgangsparti - hvis størrelse skal stå i et rimeligt forhold til den totale facadelængde - samt et mindre udstillingsvindue. Det er ellers en forudsætning, områdets karakteristiske bebyggelsespræg og struktur bevares eller genskabes.

2.01

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til centerformål jfr. hosstående rammebestemmelser for enkeltområde nr. 06C2. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 90 for området som helhed.

Bebyggelsesprocenten for nærværende lokalplan overstiger ikke den, der gælder for området som helhed. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2.02

Lokalplan

Der er tidligere udarbejdet lokalplan (L 617) for en del af enkeltområdet. Denne lokalplan omfatter arealet afgrænset af Østergade, Skansen og Arnbjerg.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan (1). Spildevand ledes til mekanisk, biologisk rensningsanlæg beliggende i Varde kær.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde kommunale Værker.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes som hidtil fra Arnbjerggade.

Varmeplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde kommunale værker.

Støjforhold

I regionplanen for Ribe amt er angivet støjgrænseværdier for forskellige arealanvendelseskategorier, jfr. hosstående tabel.

Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige støjniveau målt eller beregnet som ækvivalente, konstante, korrigerede lyd-niveau i dB(A) ved skel til bebyggelsen eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

Tilgrænsende område	dag kl. 07-18	aften kl. 18-22, søn- og helligdage kl. 07-18 samt lørdag kl. 14-18	nat kl. 22-07
1. Erhvervsområder	70	70	70
2. Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
3. Området for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder	40	35	35

1) Varde kommunes spildevandsplan af 2. marts 1977 med senere tillæg.

RETSVIRKNINGER2.03

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 kommuneplanlovens § 47 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 § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 663 FOR ET OMRÅDE TIL
ERHVERVSFORMÅL BELIGGENDE VED ARNBJERGGA-
DE.

I henhold til kommuneplanloven (lovbe-
kendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985
med senere ændringer) fastsættes herved
følgende bestemmelser for det i § 2 nævn-
te område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til centerformål.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 140^c Varde bygrunde samt alle parceller, som efter den 16. juni 1989 udstykkes fra nævnte ejendom (1).

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Området må kun anvendes til centerformål; butikker, liberale erhverv, mindre værksteder og mindre fremstillingsvirksomhed.

§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD M.M.

4.01

Vejadgang fra Arnbjerggade som hidtil.

4.02

Ved opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til 20% af erhvervsarealet samt 1 p-plads pr. 30 m² butiksareal og 1 p-plads pr. 60 m² erhvervsetageareal igrøvt.

(1) Området er beliggende i byzone.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.01

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90.

5.02

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

5.03

Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.01

Ydervægge skal opføres af røde tegl eller fremstå som vandskuret tegl med en overfladebehandling, der i hvert enkelt tilfælde skal godkendes af byrådet.

6.02

Take skal udføres med en hældning i forhold til det vandrette plan på imellem 30° og 50°.

6.03

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

7.01

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

7.02

Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

§ 8 MILJØBESTEMMELSER

8.01

Støjbelastning fra virksomheder må ikke medføre et støjniveau i tilstødende naboområder, der overstiger de vejledende grænseværdier, som angivet i nedenstående skema.

Område	Man-fre 07 - 18 lørdag 07 - 14	Aften kl. 18 - 22 samt søn- & hel- ligdage 07 - 18 lørdage 14 - 18	Nat kl. 22 - 07
Etagebolig- områder	50	45	40
Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35

Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige støjniveau, målt eller beregnet som ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB(A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd
den 3. juli 1989.

P.b.v.

Chr. Nielsen, *A. Bay*
Chr. Nielsen, A. Bay
borgmester kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om kom-
muneplanlægning vedtages foranstående
lokalplan endeligt og begæres tinglyst
på den berørte ejendom matr.nr. 140^c
Varde bygrunde.

Varde byråd, den 7. november 1989.

P.b.v.

Chr. Nielsen, *Arne Bay*
Chr. Nielsen, Arne Bay
borgmester kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

24.11.89 18370

LYST Varde D 140 C.

AKT. P 63.

Kore på akt.
Kort med indlæggelse af
siderne 2, 6, 10, 12.
B. Sørensen.

KORTBILAG NR. 7
OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
LOKALPLAN NR. L663
MATR. NR. 140^c VARDE BYGRUNDE

Akt: Skab nr.
 udfoldes af dommerkontoret

..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

DATO: 01.06.89 REV.

MÅL 1:1000 JM/IMB

TEKNISK FORVALTNING - PLANLÆGNINGSAFD. - VARDE

TLF. 75 22 07 88



Del af

VARDE BYGRUNDE

Varde kommune.

Udfærdiget i nov. 1989 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. L 663.

And. H. Nielsen
 Landinspektør.

j.nr. 8887-1/87 jk

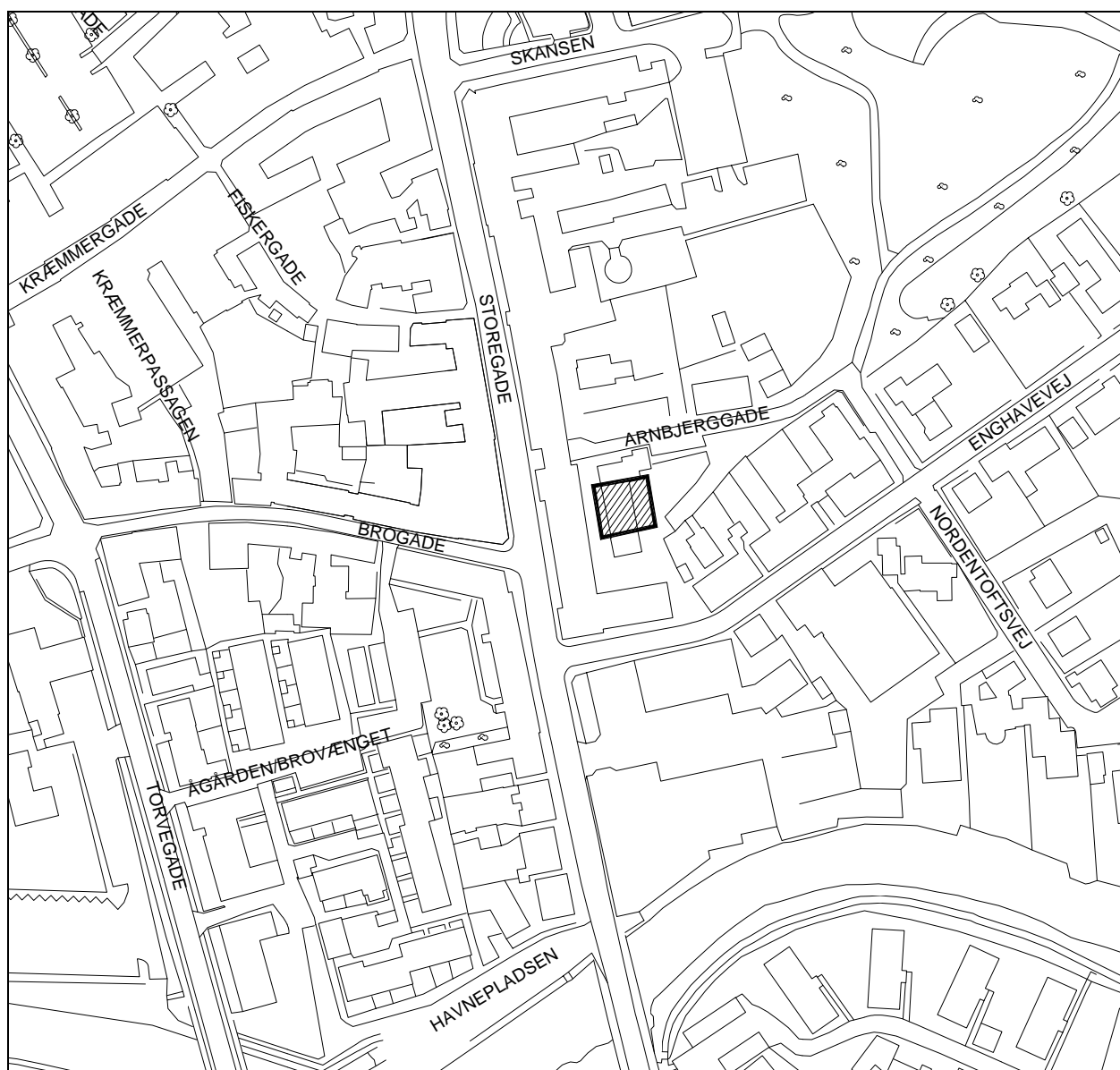
Den Danske Landinspektorførelses Forlagsvirksomhed

Planenummer 178A

TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN

L 663

for et område til erhvervsformål beliggende ved Arnbjerggade i Varde by.



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

juni 2004

VARDE KOMMUNE

TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN NR. L 663
FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL BE-
LIGGENDE VED ARNBJERGGADE

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
I REDEGØRELSE	
1.01 Baggrund	3
1.02 Områdets beliggenhed	3
1.03 Eksisterende forhold og karakteristik af om- rådet	3
1.04 Lokalplanens formål og indhold	3
1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
1.07 Lokalplanens forhold til den øvrige plan- lægning	4
1.08 Retsvirkninger	5
II LOKALPLAN	7
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
Vedtagelsespåtegning	8
III KORTBILAG	
Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser 1:1000	
Bilag 2: Illustrationsplan 1:1000	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND

OMRÅDETS BELIGGENHED



EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.01

Lokalplantillægget er udarbejdet med baggrund i et ønske om at udvide områdets anvendelsesbestemmelser.

1.02

Lokalplanområdet er beliggende mellem Arnbjerggade og Enghavevej.

1.03

Området omfatter et areal på 270 m² og det bebyggede areal andrager 135 m². Bebyggelsen fremtræder i røde teglsten og sadeltag tækket med eternitskifer. Ejendommen har tidligere været anvendt til erhvervsformål.

1.04

Lokalplan L 663 fastlægger områdets anvendelse til centerformål: butikker, liberale erhverv, mindre værksteder og mindre fremstillingsvirksomhed.

Lokalplantillægget åbner mulighed for at området endvidere kan anvendes til offentlige formål og undervisningsformål.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN**1.05**

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Regionplan 2012.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**1.06**

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 1998 – 2009.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**1.07****Lokalplan**

Der er tidligere udarbejdet lokalplan L 663 for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområde for Varde kommunale værker.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til kommunens varmeplanlægning tilsluttes den kommunale fjernvarmeforsyning.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Arnbjerggade.

RETSVIRKNINGER

1.08

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

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

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

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

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

VARDE KOMMUNE

TIILÆG 1 TIL LOKALPLAN L 663 FOR
ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅ
BELIGGENDE VED ARNBJERGGADE I
VARDE

I henhold til lov om planlægning (lovbe-
kendtgørelse nr. 763 af 11. september
2002 med senere ændringer) fastsættes
herved følgende bestemmelser for det i §
2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Formålet med lokalplantillægget er at supplere anvendelsesbestemmelserne i lokalplan L 663.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Teksten i lokalplan L 663 § 3, stk. 3.01 suppleres med: offentlige formål og undervisningsformål og lignende.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde Byråd, den 6. juli 2004.

P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 140 c Varde Bygrunde.

Varde Byråd, den 7. december 2004.

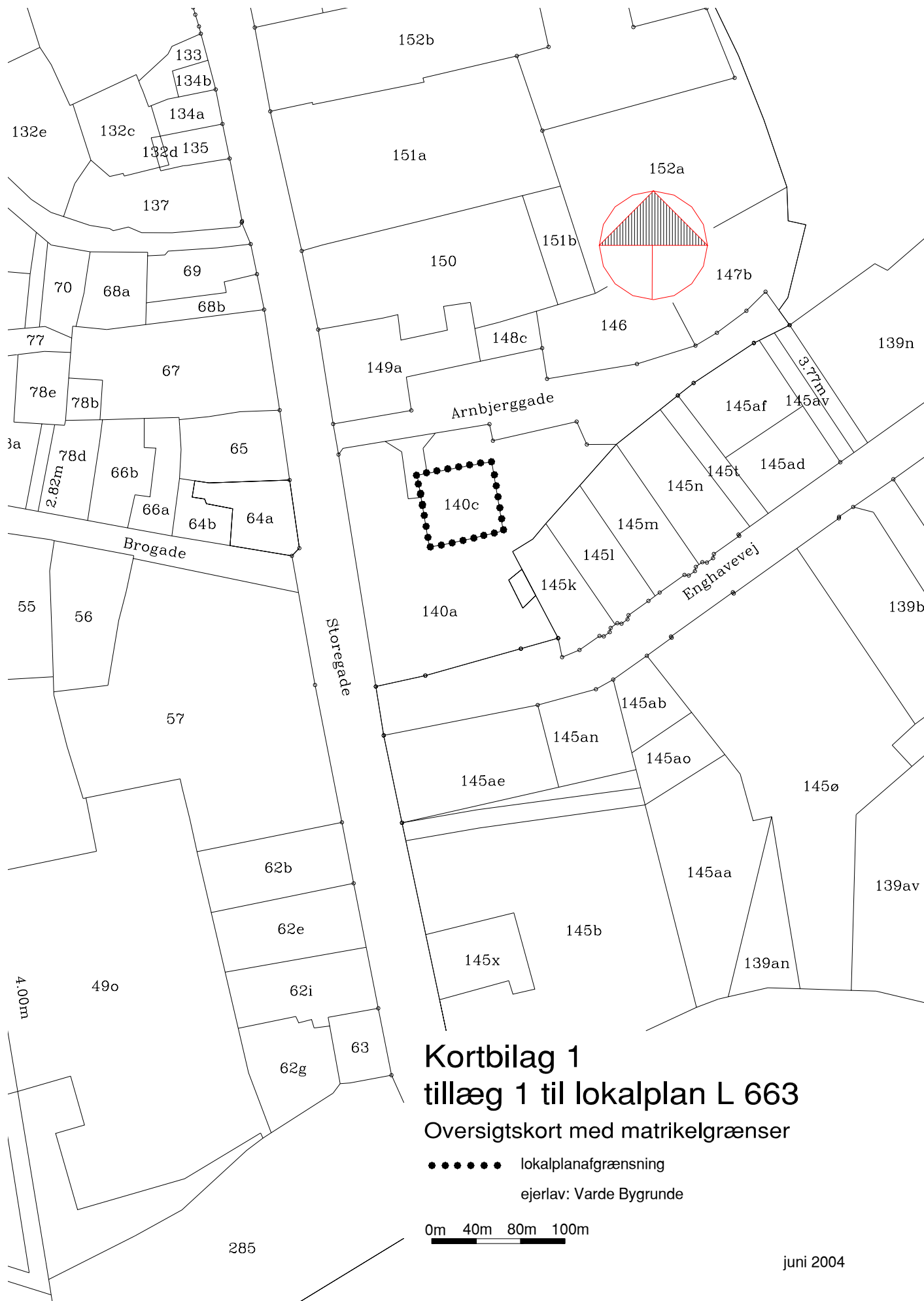
P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester

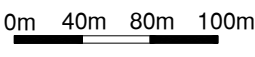


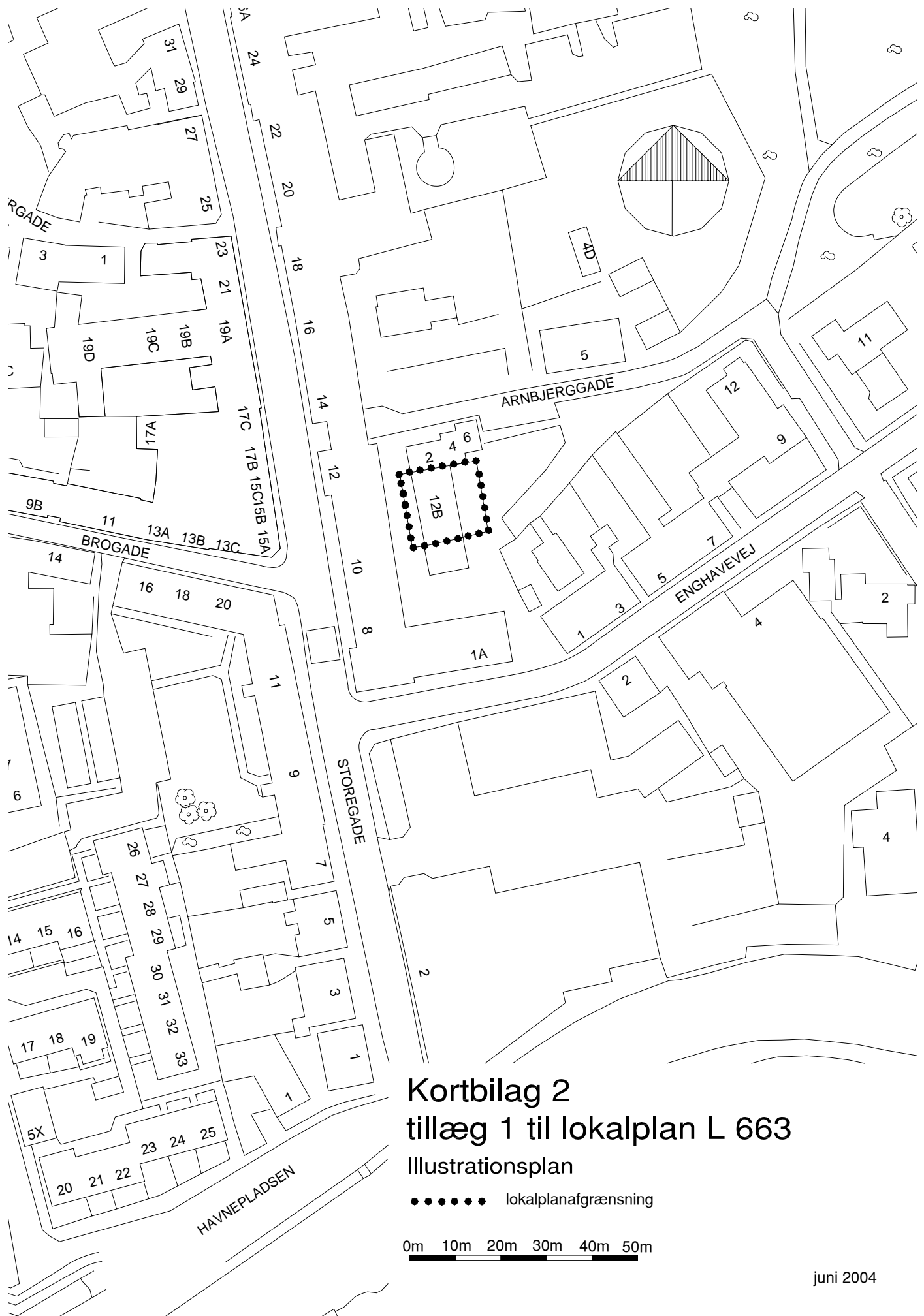
Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1
tillæg 1 til lokalplan L 663
Oversigtskort med matrikelgrænser

••••• lokalplanafgrensning
 ejerlav: Varde Bygrunde





Kortbilag 2
 tillæg 1 til lokalplan L 663
 Illustrationsplan

••••• lokalplanafgrænsning

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