



Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 683

**for et område til MD-Foods
beliggende ved Lerpøtvej i Varde by**



Anmelder:

Varde Kommune
Teknisk Sektor
Bytoften 2
6800 Varde.

SEMPLEMARKE
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPUNG AF
KOMMUNKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

L 285057

22.03.96 10:01
0000700.00
399522 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 683

INDHOLDSFORTEGNELSE

I INDLEDNING

II REDEGØRELSE

2.01	Baggrund	5
2.02	Områdets beliggenhed	5
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	5
2.04	Lokalplanens formål og indhold	6
2.05	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
2.06	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	9
	Retsvirkninger	10

III LOKALPLAN

§ 1	Lokalplanens formål	12
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og områdeinddeling	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykning	12
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8	Ubebyggede arealer	14
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 10	Ophævelse af lokalplaner	14

	Vedtagelsespåtegning	15
--	----------------------	----

IV KORTBILAG

Kortbilag 1: Matrikelkort 1:4000
Kortbilag 2: Illustrationsplan 1:2000

INDLEDNING

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

Ifølge denne lov skal kommunen udarbejde en lokalplan, blandt andet 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 planlægning 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 i øvrigt lov om planlægning, §§ 17, 24, 26 og 27.

Hvis ændringsforslagene eller indsigelserne 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.

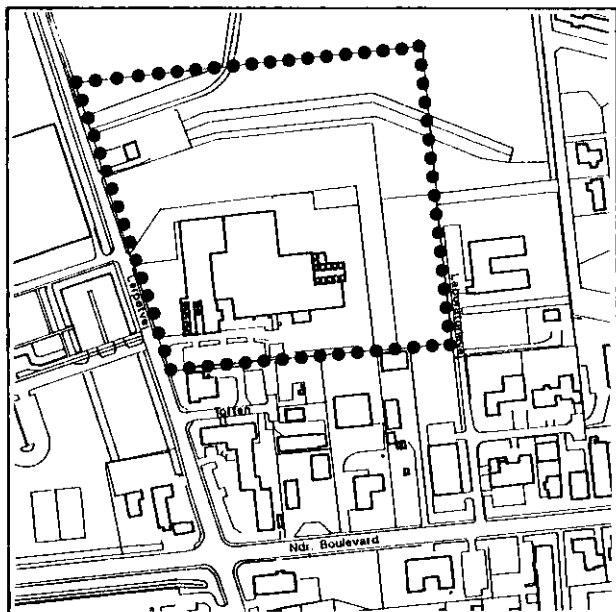
Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til Varde byråd, Bytoften 2, 6800 Varde, inden udløbet af en frist på 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

BAGGRUND

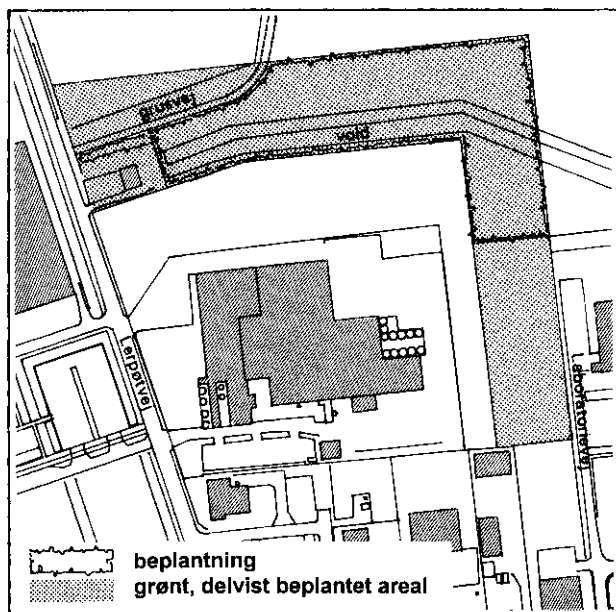
2.01

Baggrunden for udarbejdelsen af nærværende lokalplan er byrådets ønske om at åbne mulighed for, at MD-Foods kan udvide deres virksomhed.

OMRÅDETS BELIGGENHED

2.02

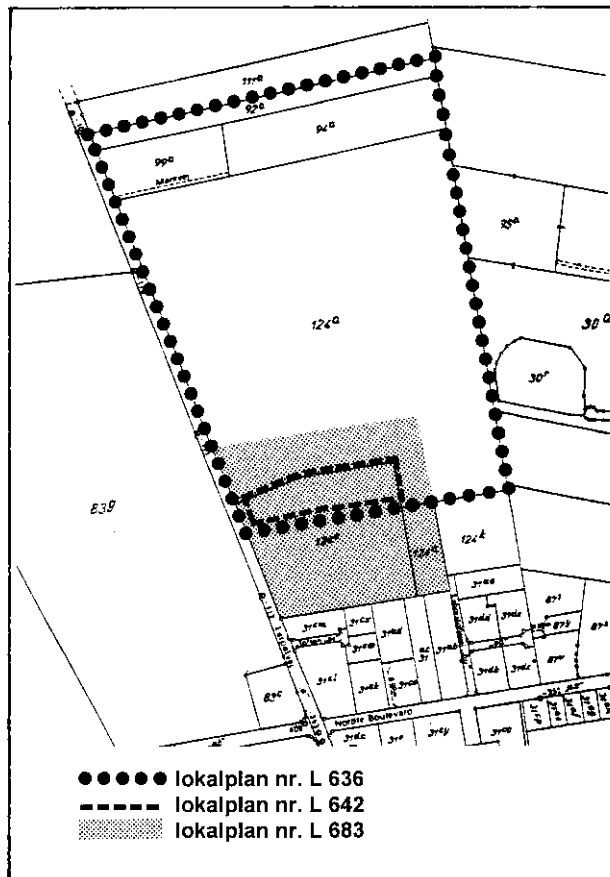
Området er beliggende ved Lerpøtvej, og omfatter et areal på knap 5 ha. Områdets afgrænsning fremgår af den viste skitse.

EKSISTERENDE FORHOLD OG
KARAKTERISTIK AF OMRÅDET2.03

MD-Foods' eksisterende anlæg er beliggende i den syd-vestlige del af området.

Den nordligste del af området er i dag udlagt til campingplads og idrætshøjskole og fremstår som et grønt tilplantet areal. Indenfor dette areal findes desuden en jordvold samt et rødstenshus - ejendommen Lerpøtvej 60. Den østlige del fremstår ligeledes som et grønt areal.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



2.04

Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelsesbestemmelserne for hele området til erhvervsformål, således at MD-Foods får mulighed for at udvide deres virksomhed.

I 1984 vedtog byrådet en lokalplan nr. L 636 "for et område til offentlige formål øst for Lerpøtvej i Varde by". Det vil sige et område til campingplads og idrætshøjskole m.v.

I 1986 blev der udarbejdet en lokalplan nr. L 642 for et areal indenfor ovennævnte lokalplanområde. Formålet hermed var at åbne mulighed for, at det daværende Varde Andelsmejeri kunne udvide i nordlig retning.

Nu er behovet imidlertid at inddrage yderligere et areal til det nuværende MD-Foods, hvorfor byrådet finder, at der skal udarbejdes en samlet lokalplan for hele det fremtidige område for MD-Foods.

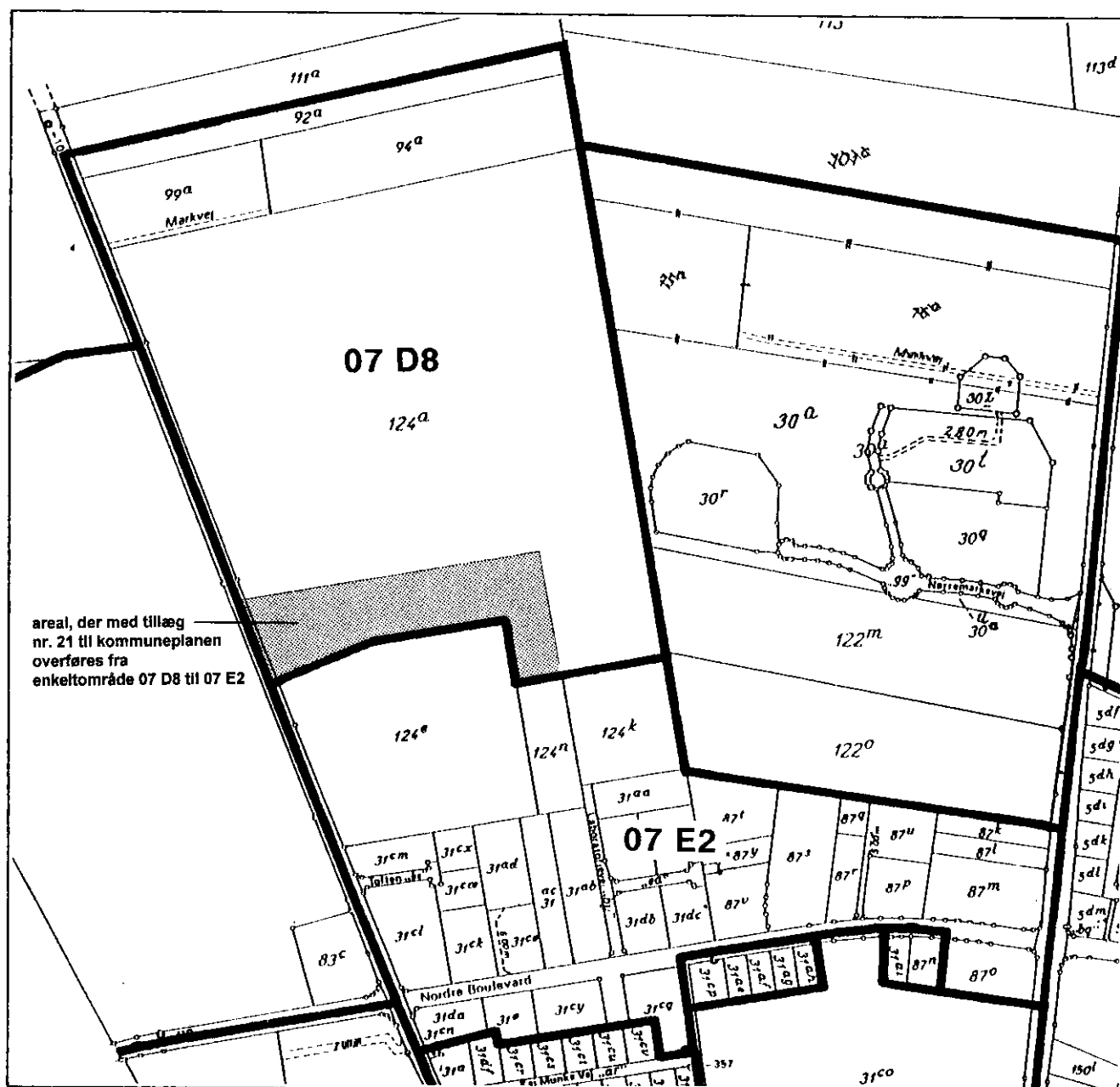
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

2.05

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne for en del af området. Der udarbejdes derfor kommuneplantillæg.

På nuværende tidspunkt er en del af arealet udlagt til offentlige formål herunder campingplads og fritidscenter.

Ved kommuneplantillæg ændres anvendelsesbestemmelserne for hele området til erhvervsformål.



Nuværende rammebestemmelser for enkeltområde nr. 07 D8

Planlægningsdistrikt nr. 07

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

Enkeltområde nr. 07 D8

Områdets status pr. 1.3.1989.	Offentlig formål: Campingplads, idrætshøjskole.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989.	Lokalplan nr. L 636.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Offentlige formål: Campingplads, idrætshøjskole, Funktionærboliger.
b. Bebyggelsens art.	Idrætshøjskole: Institutionsbebyggelse. Campingplads: Mindre bygninger i forbindelse med campingpladsens drift. Mindre campinghytter. Enkelte funktionærboliger
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max 10 for området som helhed.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	Dækning af eget parkeringsbehov.
g. Beplantning og hegn.	Området afskærmes mod det åbne land med et beplantningsbælte.
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	Der må ikke permanent opstilles campingvogne.

Nuværende rammebestemmelser for enkeltområde nr. 07 E2

Planlægningsdistrikt nr. 07

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

Enkeltområde nr. 07 E2

Områdets status pr. 1.3.1989.	Erhvervsområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989.	For en del af området, lokalplan nr. L 642.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Erhvervsformål: Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Enkelte boliger i tilknytning til de pågældende erhverv.
b. Bebyggelsens art.	Industri- og værkstedsbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max 33% af den enkelte grund må bebygges. Max. 2 m ³ pr. m ² grundareal for den enkelte ejendom.
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.	Der må ikke placeres dagligvarebutikker i området.

Fremtidige rammebestemmelser for enkeltområde nr. 07 E2

Planlægningsdistrikt nr. 07

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

Enkeltområde nr. 07 E2

Områdets status pr. 1.3.1989.	Erhvervsområde.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 1.3.1989.	For en del af området, lokalplan nr. L 642.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Erhvervsformål: Industri og andet ikke støffølsomt erhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.
b. Bebyggelsens art.	Industri- og værkstedsbebyggelse.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max 33% af den enkelte grund må bebygges. Max. 2 m ³ pr. m ² grundareal for den enkelte ejendom.
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.	Der må ikke placeres dagligvarebutikker i området.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
ØVRIG PLANLÆGNING**2.06Lokalplan

Der er tidligere godkendt lokalplan nr. L 642 for et område omfattet af nærværende lokalplan. Lokalplan nr. L 642 ophæves ved endelig godkendelse af nærværende lokalplan.

Ligeledes er der tidligere godkendt lokalplan nr. L 636 for et område, delvist omfattet af nærværende lokalplan. Lokalplan nr. L 683 erstatter således en del af lokalplan nr. L 636 efter endelig vedtagelse.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevand ledes til mekanisk biologisk rensningsanlæg beliggende i Varde kær, der er dimensioneret til at kunne modtage spildevand fra lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde forsyningsafdeling.

Varmeplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde forsyningsafdeling.

RETSVIRKNINGER

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**LOKALPLAN NR. L 683 FOR ET OM-
RÅDE TIL MD-FOODS BELIGGENDE
VED LERPØTVEJ.**

I henhold til lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august
1994) fastsættes herved følgende be-
stemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL1.01

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at åbne mulighed for udvidelse af MD-Foods areal,
- at fastlægge bebyggelsesprincipper og hovedretningslinier for bebyggelsens placering, omfang og udformning,
- at fastlægge retningslinier for udformning af udenomsarealer herunder beplantning.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING2.01

Området afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 124 e, 124 n og dele af 124 a samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 7. november 1995 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE3.01

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og industri herunder mejeri.

§ 4 Udstykning4.01

Udstykninger/skelreguleringer m.v. må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

§ 5 VEJ OG PARKERINGSFORHOLD5.01

Erhvervskørsel til og fra lokalplanområdet skal ske fra Lerpøtvej.

5.02

Der skal tilvejebringes parkeringspladser på egen grund i henhold til byggeslovgivningen.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 33.

6.02

Det samlede rumfang af bygninger på hver enkel ejendom må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.

6.03

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Dog kan det tillades, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift taler herfor.

6.04

Placering og omfang af ny bebyggelse skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Eksisterende bebyggelse må kun nedrives med byrådets tilladelse.

7.02

Ny bebyggelse skal søges tilpasset de øvrige omgivelser.

7.03

Bebyggelsens ydre fremtræden, herunder materiale- og farvevalg skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.04

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

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER8.01

Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende og skal i forbindelse med ny bebyggelse beplantes, befæstes eller lignende.

8.02

Oplagring udenfor bygninger eller hegnede gårdarealer må ikke finde sted, ligesom en passende orden ved oplagring indenfor hegnede gårdarealer skal overholdes.

8.03

Ved fremtidig erhvervsmæssig udnyttelse af grønne områder mod nord og mod øst, skal der etableres en markant afgrænsende beplantning i skel mod nabogrund.

Kortbilag nr. 2

8.04

Fremtidig indretning af ubebyggede arealer, herunder belægning, belysning, beplantning, hegning, skiltning og lignende skal ske på baggrund af en samlet plan godkendt af byrådet.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde kommune og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANNER10.01

Den af byrådet den 4. februar 1986 godkendte lokalplan nr. L 642 ophæves i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

10.02

Den af byrådet den 3. juli 1984 godkendte lokalplan nr. L 636 ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, for så vidt angår den del af matr. nr. 124 a, der er omfattet af denne lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 7. november 1995.

P.b.v.

Betty Carstensen / *A. Bay*
Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester / Kommunaldirektør

I henhold til §§ 27 og 30 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på de berørte ejendomme matr. nr. 124^a, 124^e og 124ⁿ Varde Markjorder.

Varde byråd, den 5. marts 1996

P.b.v.

Betty Carstensen / *A. Bay*
Betty Carstensen / Arne Bay
Borgmester / Kommunaldirektør

Matr: 124 A .

Varde Markjorder m.fl.

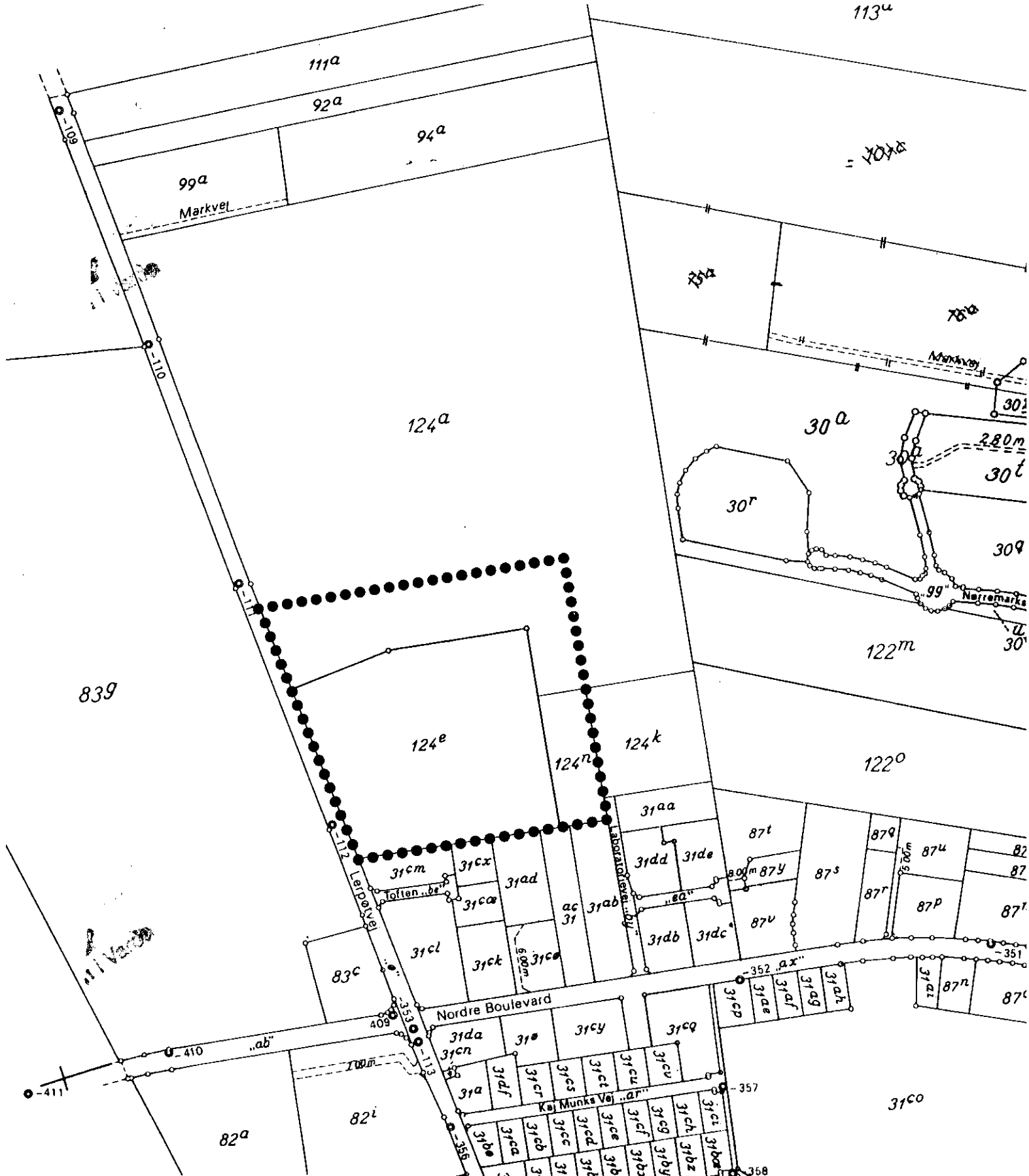
A

Retten i : Varde
Indført den : 22.03.1996
Lyst under nr.: 10408 -10

Kone jvs arben.

E. Nielsen

Arne Nielsen
kl. for.



KORTBILAG 1

Lokalplan nr. L 683

Oversigtskort med matrikelgrænser

●●●●●●●● lokalplanens afgrænsning

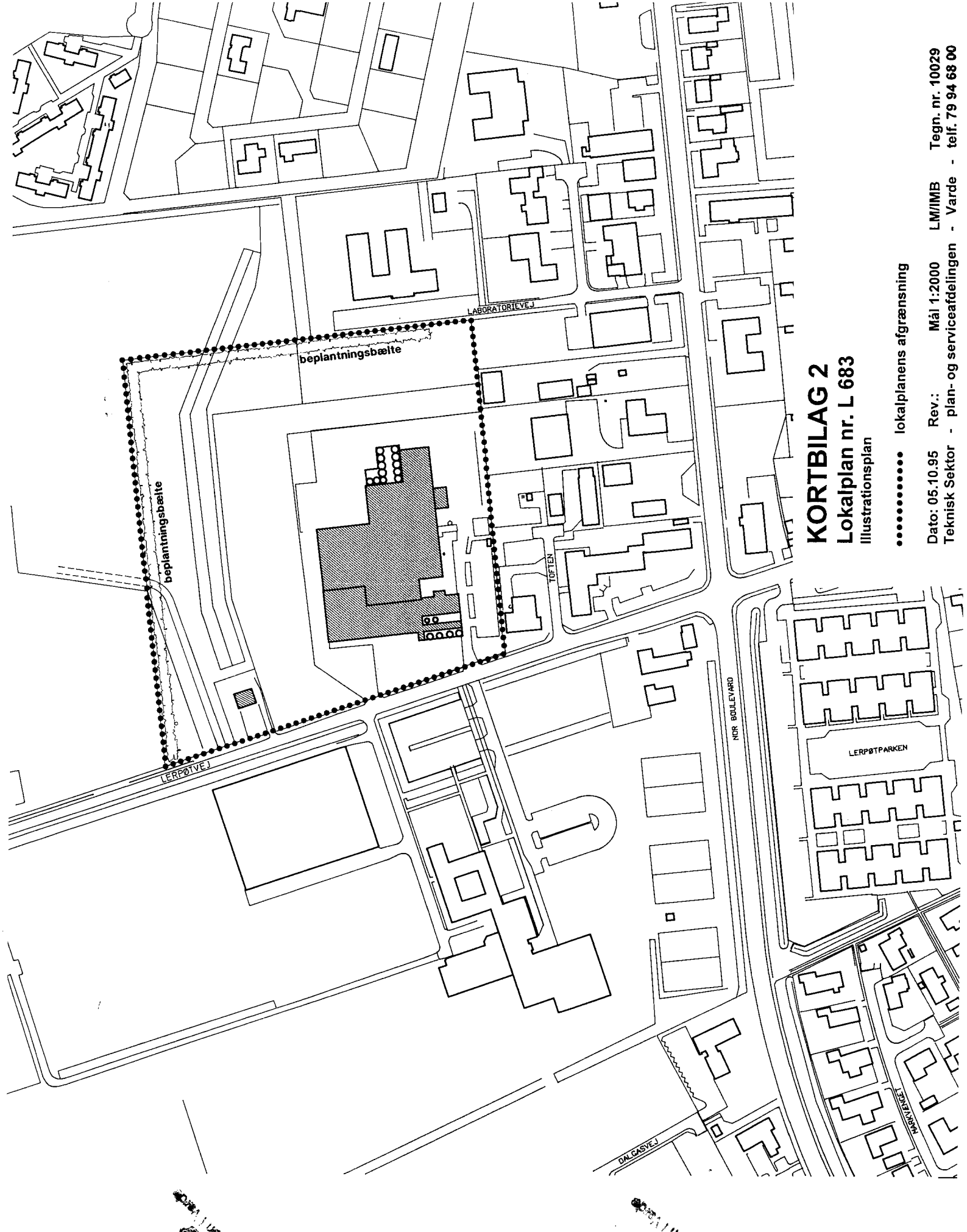
Dato: 05.10.95

Rev.:

Mål 1:4000

LM/IMB

Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen - Varde - telf. 79 94 68 00



KORTBILAG 2

Lokalplan nr. L 683

Illustrationsplan

..... lokalplanens afgrænsning

Dato: 05.10.95 Mål 1:2000 Tegn. nr. 10029
Teknisk Sektor - plan- og serviceafdelingen LM/IMB - Varde - telf. 79 94 68 00