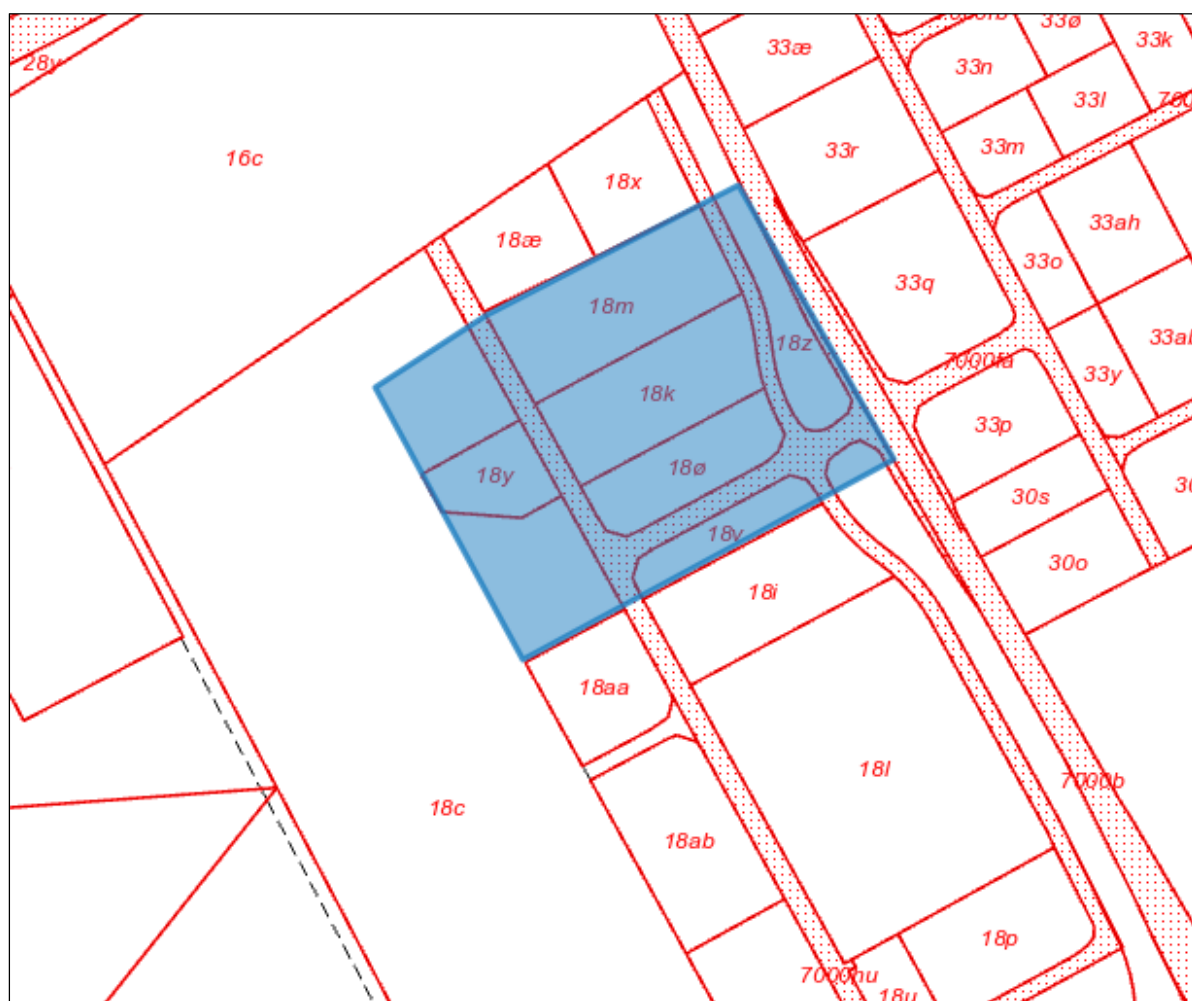


Lokalplan L 686-A ophæves inden for området omfattet af lokalplan 23.03.L04, der er vedtaget den 6. september 2016



Område omfattet af lokalplan 23.03.L04

Ejerlav: Varde Markjorder

Plan og Byudvikling

13. 09 2016



Varde kommune

LOKALPLAN NR. L 686-A

**for et område til erhvervsformål
vest for Ribevej i Varde by**



Anmelder:

VARDE KOMMUNE
Teknisk Sektor
Bytoften 2 6800 Varde
Tlf. 79 94 68 00

STEMPELMÆRKE
RETEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

O 511443

15.12.98 09:36
0001200.00
529890 SM 01

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 686-A FOR ET OMRÅDE TIL ER-
HVERVSFORMÅL VEST FOR RIBEVEJ I VARDE BY

I	INDLEDNING	3
II	REDEGØRELSE	5
2.01	Baggrund	5
2.02	Formål	5
2.03	Eksisterende forhold og karakteristik af om- rådet	6
2.04	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
2.05	Lokalplanens formål og indhold	8
2.06	Lokalplanens forhold til den øvrige plan- lægning	12
2.07	Tilladelser fra andre myndigheder	13
2.08	Lokalplanens retsvirkninger	14
III	LOKALPLANENS BESTEMMELSER	15
§ 1.00	Lokalplanens formål	16
§ 2.00	Lokalplanområdets afgrænsning	17
§ 3.00	Områdets anvendelse	17
§ 4.00	Udstykninger	18
§ 5.00	Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§ 6.00	Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7.00	Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8.00	Ubebyggede arealer og opholdsarealer	22
§ 9.00	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 10.00	Ejerforening	24
§ 11.00	Tilladelse fra andre myndigheder	24
	VEDTAGELSESPÅTEGNING	25
IV	KORTBILAG	
	Kortbilag 1: Matrikelkort 1:5000	
	Kortbilag 2: Administrationskort ca. 1:5000	
	Kortbilag 3: Illustrationsplan ca. 1:5000	
	Kortbilag 4: Vejprofiler 1:400	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
Kortudsnit KMS ©

*Lokalplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Varde
Kommunes tekniske sektor og Nulleman, Nielsen & Rau-
chenberger A/S, Konsulentafdelingen Århus.*

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- og 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. *)

*) Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om planlægning, §§ 24, 26 og 27.

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 der ikke fremsættes indsigelser inden for denne tidsfrist, kan byrådet vedtage forslaget umiddelbart; i modsat fald vil der yderligere gå 4 uger, inden planen endeligt kan vedtages.

Byrådet kan foretage ændringer i 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.

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

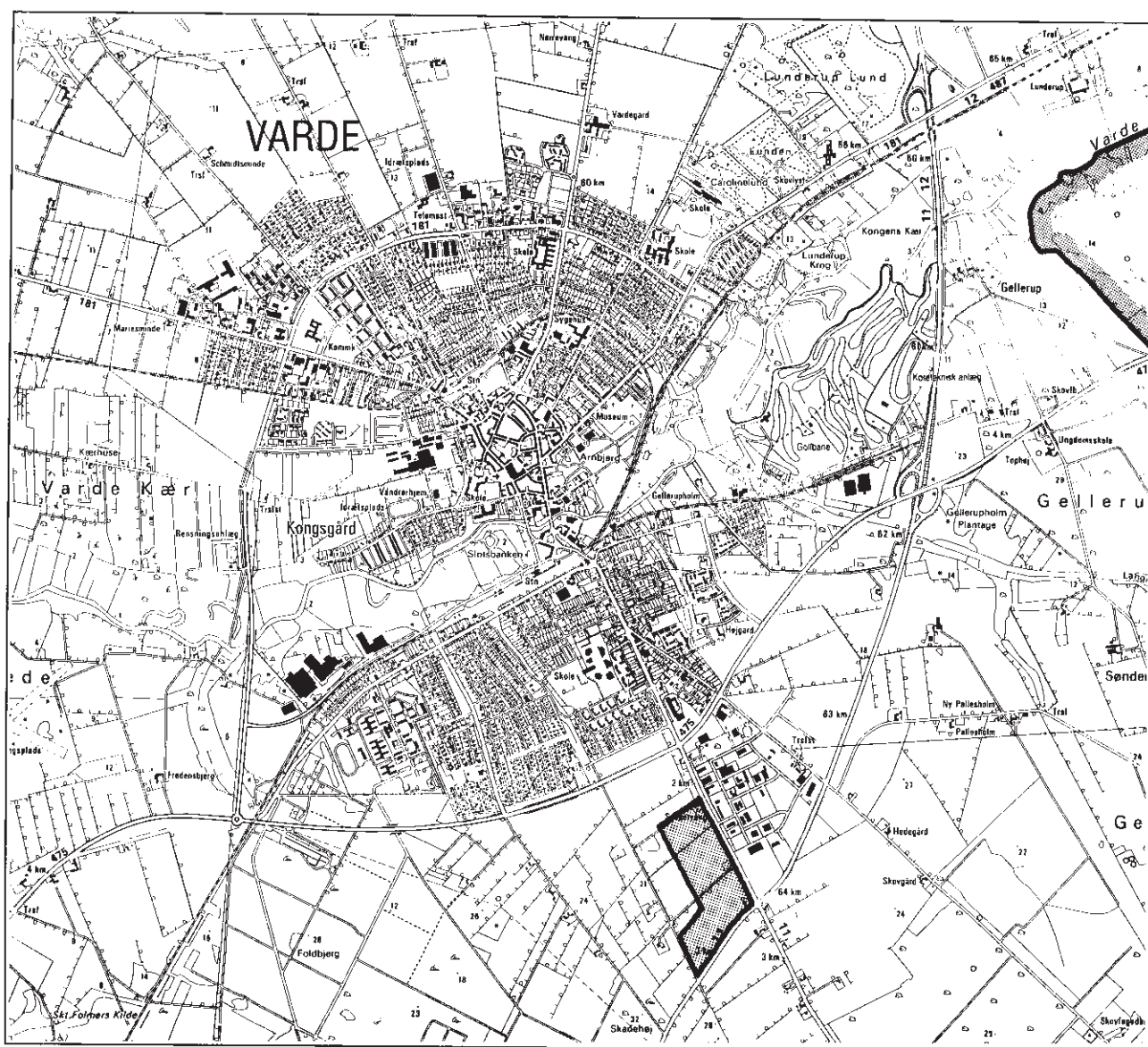
2.01

Baggrunden for lokalplanen er byrådets ønske om at udlægge et nyt erhvervsområde langs Ribevej.

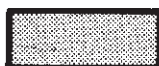
FORMÅL

2.02

Området er beliggende i den sydlige del af Varde og grænsende op til henholdsvis Ribevej og Esbjergvej. Områdets afgrænsning fremgår af nedenstående kort.



OVERSIGTSKORT



lokalplanområdet

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

2.03

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 20 ha, der i dag anvendes til jordbrugsformål.

Ud over en enkel landejendom er lokalplanområdet ubebygget.

Området fremstår uden nævneværdige kuperinger, men har et relativt stort fald på mellem 13 og 14 m fra den sydlige til den nordlige grænse.

Inden for området findes der en række markskel, der er beplantet med læhegn af varierende kvalitet.

Området indeholder 2 digeforløb, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 4.

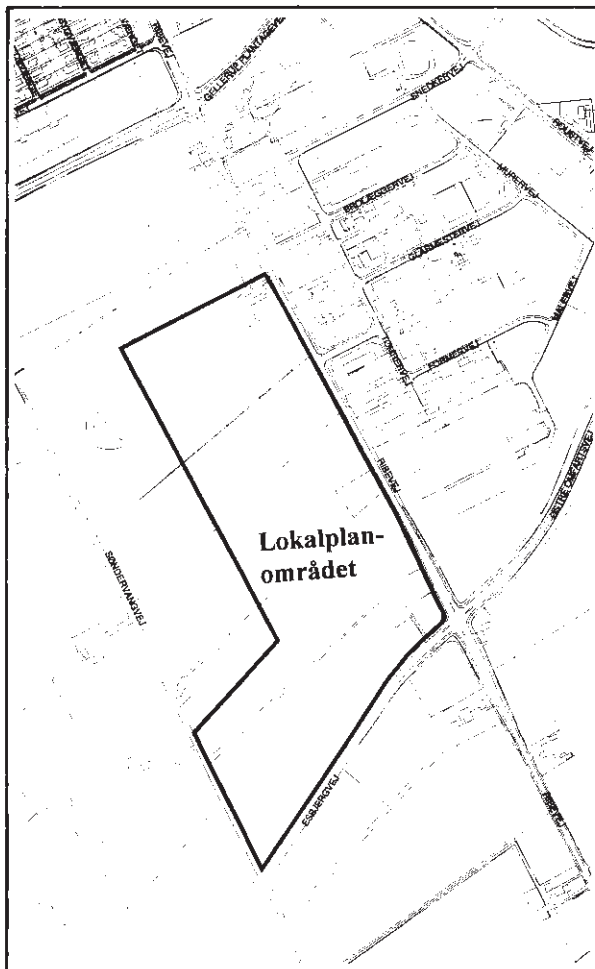
Langs markvejen Søndervangvej er der en sammenhængende, ældre, omend uplejet beplantning.

Midt ud for Søndervangvej er der et vandhul omgivet af nyere beplantning kaldet "Pyt Ege".

"Pyt Ege" er skoleskov for Lykkesgårdsskolen, hvor der er en årlig tradition for, at 1. klassens elever planter træer.

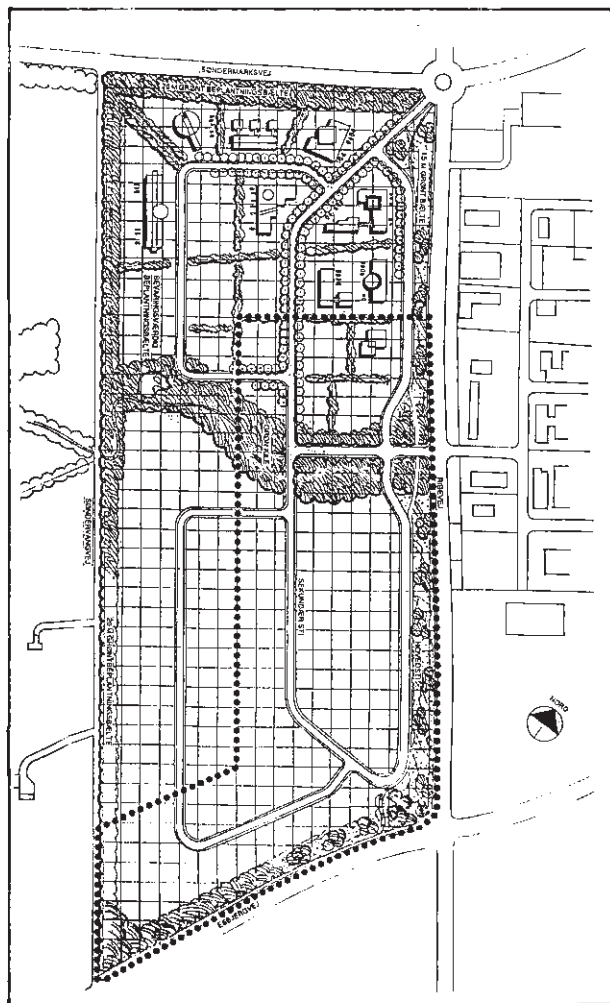
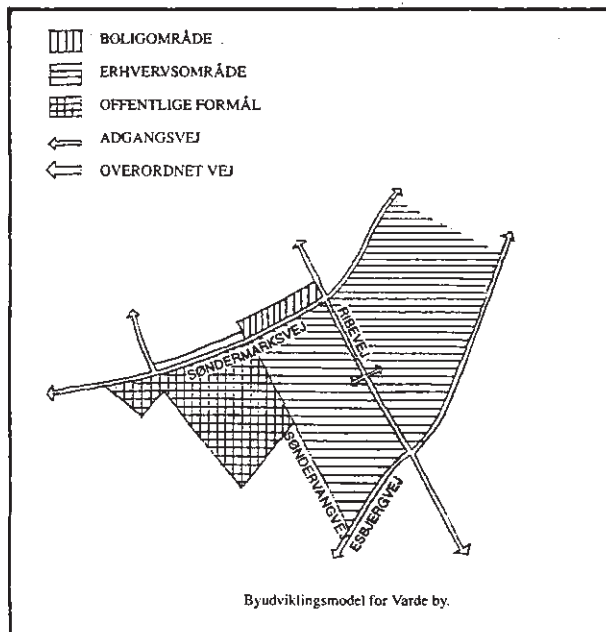
Der er ikke anlagt stier eller veje med offentlig adgang inden for området.

Al kørende trafik i området er henvist til private adgangsveje fra Søndervangvej eller Ribevej.



Eksisterende forhold

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN



2.04

Kommuneplan 1998-2009

I forbindelse med revisionen af Kommuneplan 1987-1996 for Varde Kommune blev det besluttet at se nærmere på byudviklingsmulighederne i Varde by.

På baggrund af en nærmere vurdering af behov og bindinger (herunder den 8 år gamle byudviklingsmodel) samt nye udviklingsmuligheder, blev der udarbejdet en revideret byudviklingsmodel for Varde by.

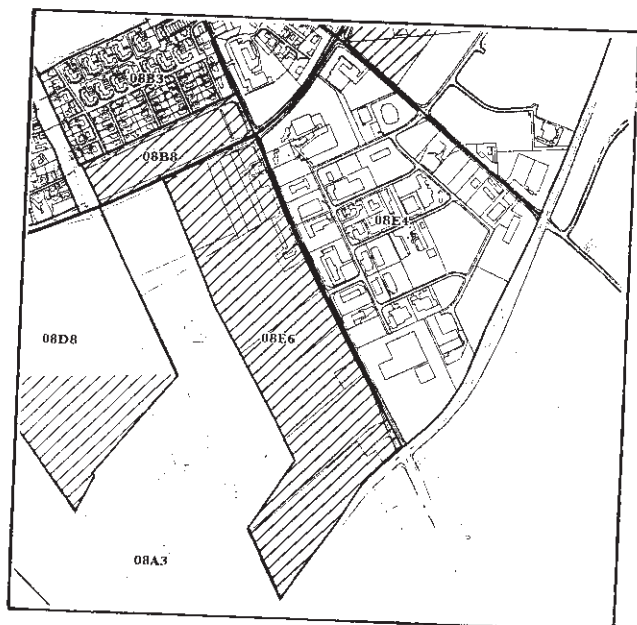
Denne byudviklingsmodel blev indarbejdet i Kommuneplan 1998-2009 og vedtaget af Byrådet.

Modellen omfatter blandt andet et areal på ca. 40 ha reserveret til erhvervsformål og beliggende i området afgrænset af Søndermarksvej, Ribevej, Esbjergvej og Søndervangvej (se tegning).

Inden den endelige vedtagelse af Kommuneplan 1998-2009 var der udarbejdet et lokalplanforslag, der omfattede hele det areal der i byudviklingsmodellen var reserveret til erhvervsformål.

Inden offentlighedsperiodens udløb var der modtaget indsigelse fra Ribe Amt med den begrundelse, at lokalplanforslaget ikke dokumenterede behovet for nye arealudlæg til erhvervsformål. Indsigelsen har resulteret i at Byrådet har vedtaget at reducere arealet med ca. 17 ha.

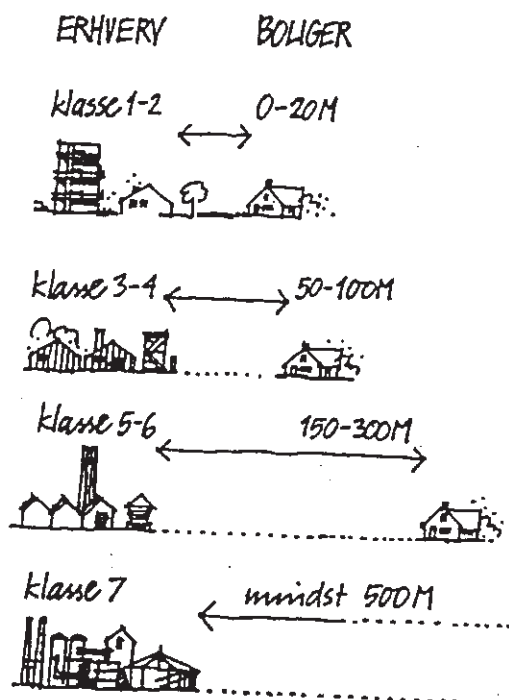
Uanset den gennemførte reduktion, ønsker Byrådet at fastholde områdets anvendelsesbestemmelser til erhvervsformål, herunder de overordnede principper med hensyn til disponering af arealet (se tegning).



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

¹⁾ I henhold til Miljø- og Energiministeriets Lov nr. 324 af 14. maj 1997 kan der i området ikke etableres virksomheder med varegrupper som f. eks. fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, tæpper, boligtilbehør og isenkram.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



Byrådet har i første omgang kun ønsket at udarbejde lokalplan for en del af erhvervsområdet der i kommuneplanen er benævnt enkeltområde 08E6 for at kunne tilbyde velbeliggende erhvervsgrunde ved byens sydlige indfalds- og omfartsvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet fra landzone til byzone.

2.05

Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlag for et nyt erhvervsområde, således at Varde by kan fastholde sin regionale betydning som egnscenter og tilbyde velbeliggende erhvervsgrunde ved byens sydlige indfalds- og omfartsvej.

Anvendelse

Området udlægges til lettere industri- og erhvervsvirksomheder, herunder service, udstilling og salg af biler m.v., der kan klassificeres inden for miljøklasse 2-3 i forhold til afstandskrav til og miljøbelastning af omgivelserne (se tegning) ¹⁾.

Da området ligger inden for et vandindvindingsområde, udelukkes generelt virksomheder, der med deres produktion kan true grundvandsforekomsten.

Principperne for områdets anvendelse er fastlagt ud fra grundarealernes nærhed til de omkringliggende veje.

Arealer langs Ribevej og Esbjergvej reserveres til virksomheder eller dele heraf, der lægger vægt på repræsentation og synlig beliggenhed. Længs disse veje stilles der særlige krav til placering og udformning af bebyggelsen.

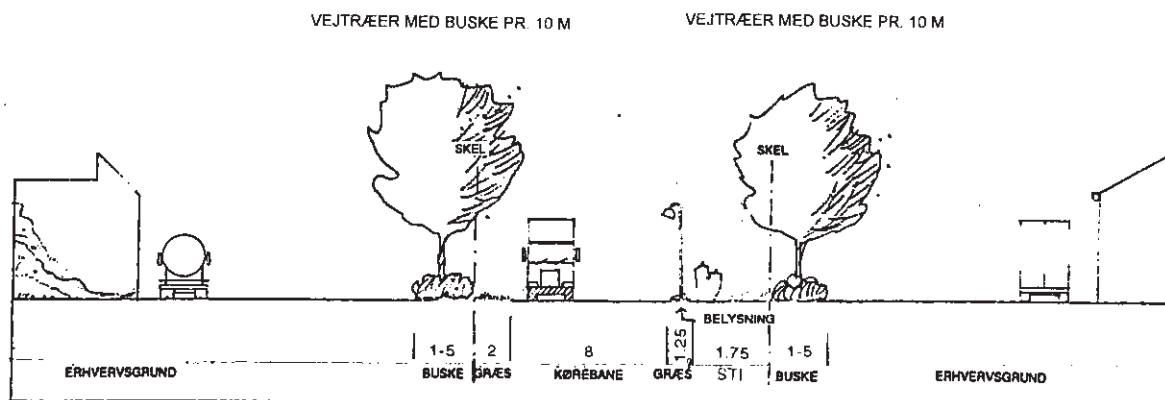
Trafik, veje og stier

Al adgang for kørende trafik ind i området skal ske fra Ribevej. Trafikken fordeles fra denne tilkørsel ad interne veje til samtlige erhvervsgrunde inden for området.

Der etableres ikke vejadgang til eller fra Søndervangvej ind i lokalplanområdet, ligesom det heller ikke vil være muligt at etablere direkte overkørsler fra de enkelte ejendomme til denne vej.

Der er mulighed for at anlægge stier i et udvidet naturområde omkring "Pyt Ege" imellem Søndervangvej og Ribevej.

"Pyt Ege" er beliggende uden for lokalplanområdet.



Snit i lokalplanområdets fordelingsvej

Beplantning

Naturarealet, der udlægges omkring Pyt Ege, planlægges udlagt i ca. 80 m's bredde fra Søndervangvej til Ribevej. Arealet tilplantes med skovagtig bevoksning i sammenhæng med et fremtidigt skovbælte vest for lokalplanområdet og vil i en årrække rumme plads til en udvidelse af Lykkegårds skolens skole-skov. Området udlægges som offentligt grønt område.

Erhvervsområdet afgrænses af grønne plantebælter langs Ribevej, Esbjergvej og Søndervangvej. De udlægges som grønne områder.

Langs erhvervsområdets fordelingsveje fastlægges en træække i begge vejsider i en 2,5 x 1,5 m bunddækkende plantning inden for skel (se vejprofil).

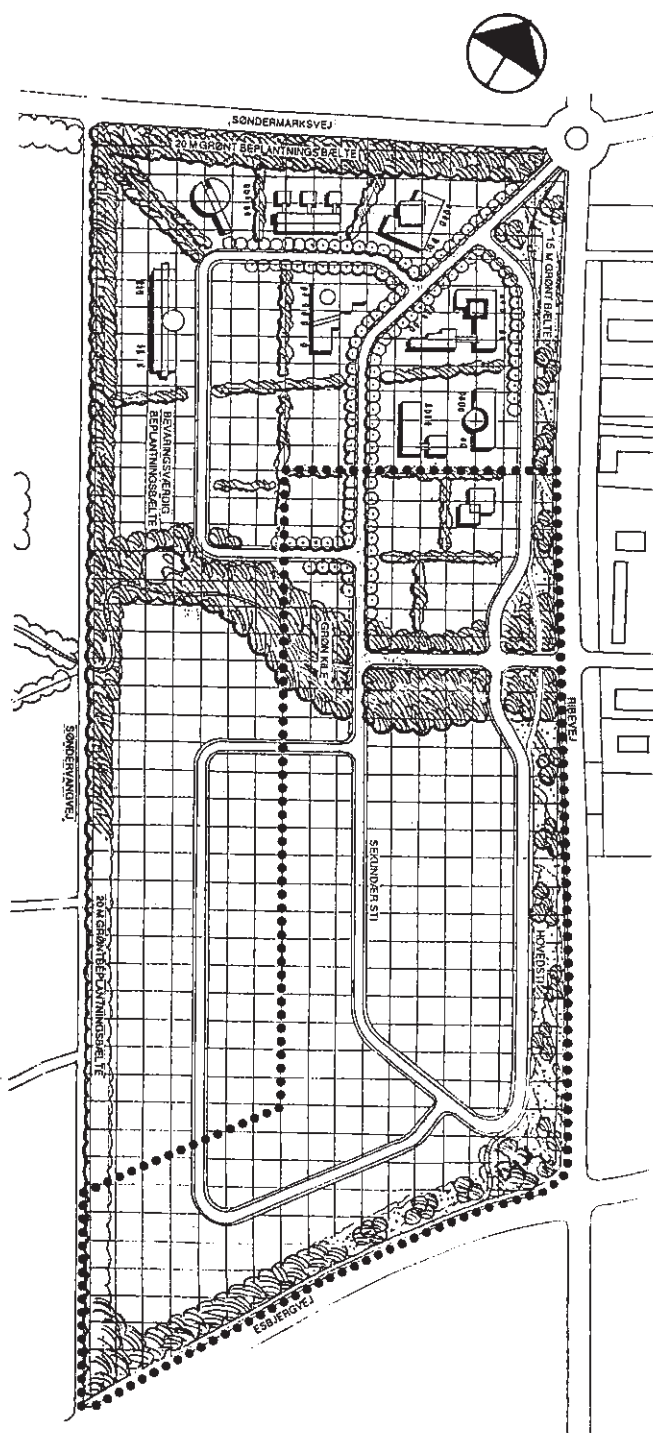
Erhvervsområdet skal som helhed fremstå med en karakterfuld grøn struktur.

Mellem de nye erhvervsgrunde skal der etableres levende hegn af træer og buske i de skel, der ligger vinkelret på Ribevej.

Disse etableres af Varde Kommune i en bredde af 4 m som led i byggemodningen og i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Varde Kommune plejer de af kommunen anlagte plantninger i en etableringsperiode på 5 år. Herefter kan plejen overdrages grund-ejerforeningen.

Øvrige plantninger langs skel og vej vedligeholdes af den pågældende ejer.



Områdets fremtræden

Som omtalt stilles der særlige præsentationskrav til nyt byggeri langs Ribevej og Esbjergvej. Det er dog intentionen, at området som helhed skal fremstå som et grønt, harmonisk og repræsentativt erhvervsområde. Arealerne mellem vejskel og byggelinie skal fremstå som grønne forarealer, der ikke kan bebygges.

Opsætning af flagstænger, reklameskilte o.lign. er ligeledes afgrænset i størrelse og typer inden for disse forarealer og især langs områdets facader mod Ribevej og Esbjergvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

2) Der er fastlagt en vejbyggelinie på 25 m langs Esbjergvej, jf. vejloven.

2.06

Regionplan 2004

Området ligger i et vandindvindingsområde (drikkevand), hvilket indebærer, at erhvervsudbygningen og anvendelsen af området begrænses til virksomheder, hvis produktion m.v. ikke indebærer nogen risiko i forhold til en forurening af grundvandsforekomsten.

Trafikforhold/vejplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ribevej.

Vejbyggelinier

Langs Esbjergvej, der har vejstatus som landsdelsforbindelse (hovedlandevej), fastlægges en byggelinie på 30 m fra vejskel²⁾.

Byggeriet langs de overordnede veje skal endvidere overholde Miljøstyrelsens gældende normer for trafikstøj. Disse pålægger området en støjgrænse på 55 dB(A)(jfr.§ 3.2). Støjgrænsen placeres i en afstand fra vejene på baggrund af den nuværende og skønnede trafikbelastning.

Langs Esbjergvej er der reserveret areal til en fremtidig cykelstiforbindelse, der kan indgå i det nationale og regionale cykelrutenet.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse vil området blive overført til byzone.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, så området bliver omfattet af planen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde kommunes Forsyningsafdeling.

**TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER****Varmeplan**

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde kommunes Forsyningsafdeling. I området kan der anvendes naturgas til procesformål.

2.07**Landbrugspligt**

Lokalplanområdet er som helhed undergivet landbrugspligt. For at gennemføre lokalplanen forudsættes det, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten inden for lokalplanområdet.

RETSVIRKNINGER**2.08**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning, § 18, kun udstykkes, bygges 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 lov om planlægning § 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 tilstands-servitutter, 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.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985).

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. L 686-A FOR
ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL
VEST FOR RIBEVEJ I VARDE BY

I henhold til lov om planlægning (lovbe-
kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 med
senere ændringer) fastsættes heved følgende
bestemmelse for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanens formål er at sikre:

- * at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som lettere industri, salgs-, udstillings- og servicevirksomhed;
- * at, der i området kun må foretages salg af særligt pladskrævende varegrupper eller salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler;
- * at sikre grundvandet ved bl.a. at udelukke virksomheder med risiko for grundvandsforurening fra området;
- * at erhvervsområdet medvirker til at fastholde Varde's grønne præg og forskønne byens adgang fra syd ved bl.a. at fastlægge beplantning langs vejene og udlægge et større grønt område inden for erhvervområdet;
- * at området udbygges som et velfungerende og attraktivt erhvervsområde ved bl.a. at fastlægge principper for de trafikale forhold, beplantning samt for placering og omfang af bebyggelse i området.
- * at nyt byggeri ved Ribevej og Esbjergvej får en arkitektonisk kvalitet ved at stille krav til udformning og materialevalg, der understøtter den repræsentative beliggenhed
- * at det mindre naturareal udbygges i sammenhæng med det grønne område uden for lokalplanområdet.

§ 2. LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nre. 18c og 141b Varde Markjorder, samt alle parceller, der efter den 18. august 1998 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det under stk. 2.01 nævnte område fra landzone til byzone

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri- og erhvervsformål, facadeerhvervsvirksomheder, herunder service, udstilling og salg inden for miljøklasse 2-3²⁾, som ikke truer grundvandsforekomsten.

3.02

Inden for området må der kun drives virksomhed, som kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder³⁾ samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for udledning i luft, lugt og jord.

3.03

Der må ikke opføres eller indrettes nogen form for boliger i området.

3.04

Der reserveres et areal til beplantning langs Ribevej. Arealet udlægges med en bredde på min. 15 m og med en udformning i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

3.05

Grunde langs parallelvejen til Ribevej og langs Esbjergvej reserveres til virksomheder eller dele heraf, der lægger vægt på repræsentation og facade, udstilling og salg og som kan opfylde de i § 7 nævnte krav til byggeriets udformning.

²⁾ Der henvises til den generelle klassificering af erhvervsarealer og virksomheder, der fremgår af Håndbog om Miljø og Planlægning. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning af omgivelserne.

³⁾ Gældende grænseværdier er:

til boliger	45/45/35 dB(A)
mod nabovirksomheder	55/45/40 dB(A)
mod Esbjergvej og Ribevej	55 dB(A)

§ 4. Udstykning

4.01

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

4.02

Inden for området må der ikke foretages udstykning af grunde, der er mindre end 4.000 m² mod Ribevej (parallelvejen) og Esbjergvej og 2.500 m² i den øvrige del af området.

Byggelinier

4.03

Der fastlægges følgende byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel således som vist på kortbilag nr. 2:

*	langs Esbjergvej	30 m
*	langs øvrige veje	5 m

Langs parallelvejen til Ribevej fastlægges der en facadebyggeline på 10 m.

4.04

Arealerne mellem byggelinier og vejskel udlægges til grønt areal m.v. (jfr. § 8) og langs Esbjergvej og Søndervangvej tillige med beplantningsbælter (jfr. § 8).

Se i øvrigt illustrationsplanen, kortbilag nr. 3.

4.05

Bebyggelse placeres minimum 5 m fra naboskel.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.01

Vejadgang for kørende til lokalplanområdet må kun ske fra Ribevej.

5.02

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3:

Vej A-B i en bredde af 13 m

⁴⁾ Sti c-d udlægges som del af national/regional cykelsti

Vej C-D i en bredde af 14 m
Vej E-F i en bredde af 9 m
Øvrige adgangsveje i en bredde af 10 m
Alle stier udlægges i en bredde af 4 m⁴⁾.

Vej- og stiprofiler udformes i princippet som vist på kortbilag nr. 4.

Alle veje og stier indenfor lokalplanens afgrænsning optages som offentlige.

5.03

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringspladser i et omfang, der modsvarer behovet; dog minimum 1 plads pr. 100 m² erhvervsareal og 1 plads pr. 50 m² kontor- og administrationsareal.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01

Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. Hvor særlige forhold taler herfor, kan byrådet dispensere op til 12 m på baggrund af en visuel dokumentation for byggeriets positive betydning for omgivelserne.

6.02

Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet og bygningsrumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

6.03

Byggeri må kun opføres inden for de i § 4.03 nævnte byggelinier (se kortbilag nr. 3).

6.04

På grunde med facade til parallelvejen langs Ribevej skal bebyggelsen placeres med én facade eller en del af en facade i den på kortbilag 2. viste facadebyggelinie.

6.05

Byggeriets samlede omfang og placering skal godkendes af byrådet i sammenhæng med indretningen af udearealerne, jfr. § 7 og § 8.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

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

Bebyggelse mod Ribevej og Esbjergvej skal fremstå med en arkitektonisk bearbejdet facade og udgøre en harmonisk helhed.

Der lægges særlig vægt på, at byggeri, der grænser op til disse 2 veje, gives et både indbydende og attraktivt helhedsindtryk.

Byggeriets udformning skal godkendes af Varde Byråd.

7.02

Udvendige bygningssider skal udføres som "tunge facader", dvs. som muret eller støbt/betonbyggeri. Alternative materiale- og beklædningsvalg skal godkendes af Varde Byråd. Mindre dele af facaderne, karnapper og lignende udbygninger kan udføres med anden facadebeklædning.

7.03

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

Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan også andre farver anvendes.

Byggeriets farver skal godkendes af Varde Byråd.

7.04

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

Ved fordelings-, parallel- og adgangsveje

Ved hver vejtilslutning til disse veje kan der anbringes ét skilt med en samlet oversigt over

de virksomheder, vejen giver adgang til. Der må kun skiltes med firmanavn og adresse. Skiltets højde over terræn må ikke overstige 1,5 m, og bredden må ikke overstige 2 m. Skiltet opsættes, så det ikke hindrer trafikanternes frie udsyn, men samtidig i en afstand, så det er aflæseligt f.eks. fra en lastbil.

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 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 virksomhed 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 bygningers tage.

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

7.05

Der kan tillades 1 flaggruppe af indtil 3 flagstænger i en højde på op til 10 m. Flagstænger må ikke placeres nærmere naboskel

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG OPHOLDSAREALER

end 5 m og skal godkendes af Varde Kommune.

Enkeltstående flagstang og evt. skulptur skal placeres som en helhed i forhold til bebyggelsen og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Varde Byråd.

8.01

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende bidrage til, at området fremstår som en helhed med et ordentligt udseende.

8.02

Ved nybyggeri skal der anlægges opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

8.03

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

8.04

Al træbeplantning inden for lokalplanområdet skal bestå af egnstypiske, vindstærke arter som f.eks. ahorn, eg, ask, fyr m.v.

8.05

Beplantningen på det grønne areal langs Ribevej skal udvikles til enkeltstående, opstammede grupper af træer i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3.

8.06

Langs lokalplanområdets grænse mod Søndervangvej og Esbjergvej skal der etableres et markant afgrænsende plantebælte med træer og buske i en bredde af 20 m (se kortbilag nr. 2 og 3).

Langs Esbjergvej nærmest vejkrydset kan beplantningen åbnes som beskrevet i 8.05.

Eksisterende beplantning langs Søndervangvej kan indgå i muligt omfang.

Ved den endelige fastlæggelse af områdets struktur med hensyn til vejforløb og udstykning skal der tages hensyn til de beskyttede diger i området, så de i videst muligt omfang bevares.

8.07

I forbindelse med det naturbeskyttede vandhul uden for lokalplanområdet udlægges der et areal til træplantning i en bredde af 80 m og med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2 og 3⁵⁾. Området har status som offentligt grønt område.

⁵⁾ Det udlagte areal indgår som en mindre del af et sammenhængende skovbælte, der forventes etableret uden for lokalplanområdet.

8.08

Solitære træer plantes uden for vejskel langs fordelingsvejen i området som vist på illustrationsplan og snit af fordelingsvej, kortbilag 3 og 4.

8.09

De levende hegn i skel vinkelret på Ribevej etableres af Varde Kommune som trerækket hegn af træer og buske, i alt 4 m.

8.10

De afgrænsende plantebælter, det 80 m brede plantebælte, de enkeltstående vejtræer og de levende hegn i skel vinkelret på Ribevej plantes og plejes i minimum 5 år af Varde Kommune. Efter dette tidspunkt fordeles vedligeholdelsesudgiften på de enkelte grunde inden for lokalplanens område i forhold til grundenes areal. Udgiften til plejen af plantebælter m.m. afholdes af ejerforeningen. Plejen kan overdrages ejerforeningen.

8.11

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn.

8.12

Arealet mellem byggelinie og vej- og nabo-

skel må ikke under nogen form benyttes til oplag eller lignende.

8.13

Varegårde med udendørs oplag og varetilkørsel må kun indrettes i forbindelse med bygninger. Varegårdene afgrænses med hegn, beplantning eller lignende passende afskærmning i forhold til omgivelserne.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Varde Kommune og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted. Procesindustri tillades naturgasforsyning.

9.02

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser, opholdsarealer m.v. er etableret.

§ 10. EJERFORENING

10.01

Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for alle grund- og bygningsejere inden for lokalplanområdet.

10.02

Ejerforeningen skal oprettes senest, når byrådet kræver det.

10.03

Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

10.04

Kommunen som grundejer er ikke pligtig til at være medlem af ejerforeningen.

§11. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

11.01

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

Jordbrugskommissionen angående ophævelse

af landbrugspligten.

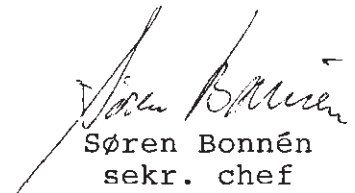
Ribe Amt for så vidt angår Naturbeskyttelseslovens §4 såfremt der foretages indgreb i de eksisterende digeforhold.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 18. august 1998.

p.b.v.


Kaj Nielsen
Borgmester


Søren Bonnén
sekr. chef

Med baggrund i en indsigelse fra Ribe Amt og Strukturdirektoratet har Byrådet besluttet at foretage følgende redaktionelle ændringer i lokalplanen:

Generelt:

Alle illustrationsskitser i redegørelsen og kortbilagene i lokalplanen er revideret for så vidt angår vejadgang fra lokalplanområdet til en evt. fremtidig rundkørsel i krydset Ribevej/Esbjergvej.

Teksten er ligeledes revideret i overensstemmelse hermed.

Redegørelsesdelen:

Side 8, stk. 2.05 er der indsat henvisningsnote med følgende ordlyd:

“ I henhold til Miljø- og Energiministeriets Lov nr. 324 af 14. maj 1997 kan der i området ikke etableres virksomheder med varegrupper som f.eks. fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler tæpper, boligtilbehør og isenkram.

Side 13, stk. 2.07 er Landbrugsministeriet ændret til Jordbrugskommissionen.

Lokalplandelen:

I §1 stk. 1.01 under lokalplanens formål er der efter første sætning indføjet et nyt afsnit med følgende ordlyd:

“at der i området kun må foretages salg af særligt pladskrævende varegrupper eller salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler”.

I §5 stk. 5.02 er der indføjet nyt afsnit:

“Alle veje og stier indenfor lokalplanens afgrænsning optages som offentlige”.

I §8 stk. 8.06 indføjes et nyt afsnit:

“Ved den endelige fastlæggelse af områdets struktur med hensyn til vejforløb og udstykning skal der tages hensyn til de beskyttede

diger i området, så de i videst muligt omfang bevarer".

I §8 stk.8.10 indføjes efter første sætning:
"Efter dette tidspunkt fordeles vedligeholdelsesudgiften på de enkelte grundejere indenfor lokalplanens område i forhold til grundens areal".


§10 stk. 10.03 udgår.

I §11 stk. 11.01 ændres Strukturdirektoratet for Landbrug og Fiskeri til Jordbrugskommissionen.

I henhold til §§ 27 og 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 18c og 141b Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 1. december 1998.

P.b.v.



Kaj Nielsen / Søren Bonnén
Borgmester / Sekretariatschef

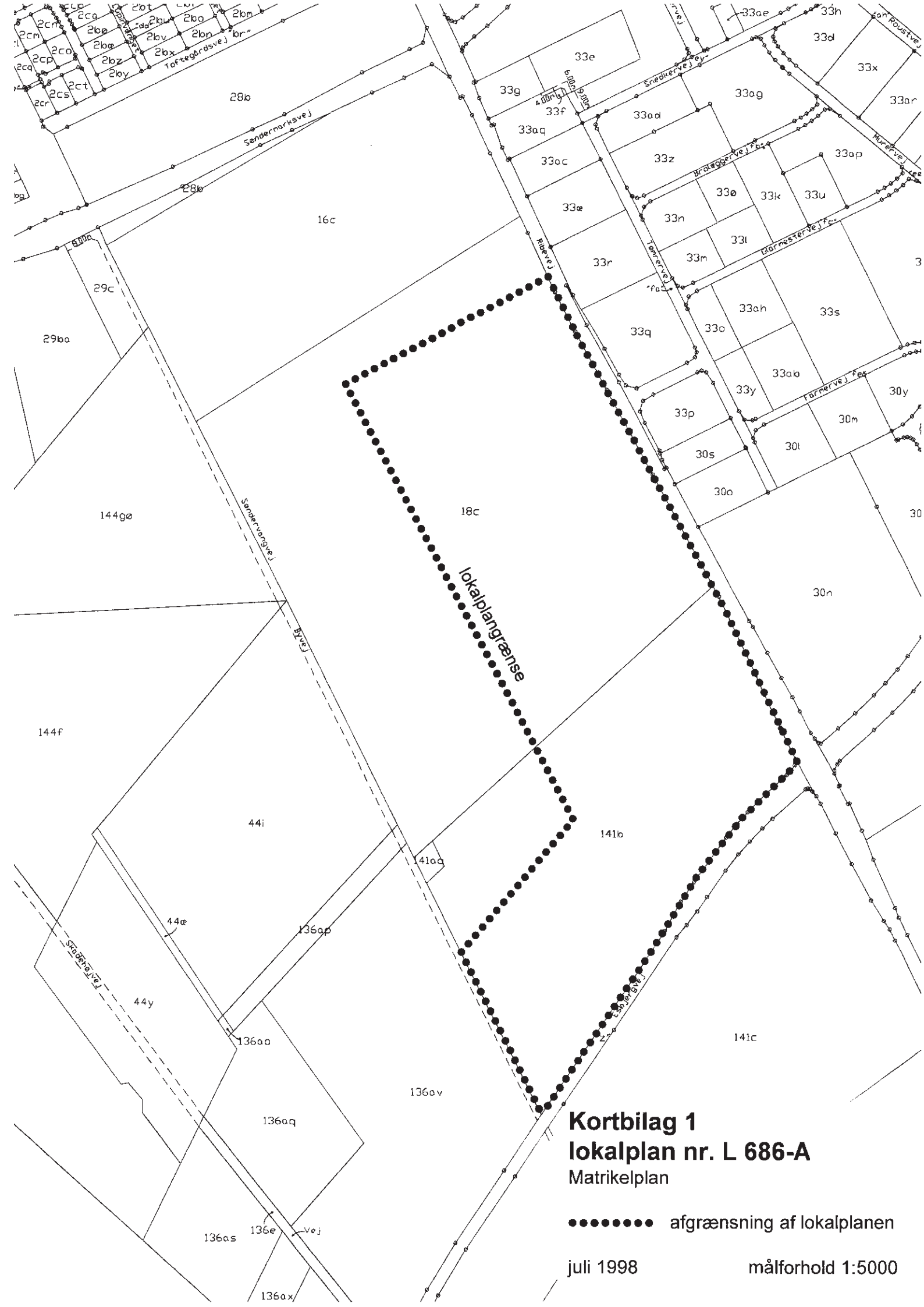
Matr: 18 C .

Varde Markjorder *m.f.*

A

Retten i : Varde
Indført den : 15.12.1998
Lyst under nr.: 46408-409


Britta Mortensen
O.A.S.S.

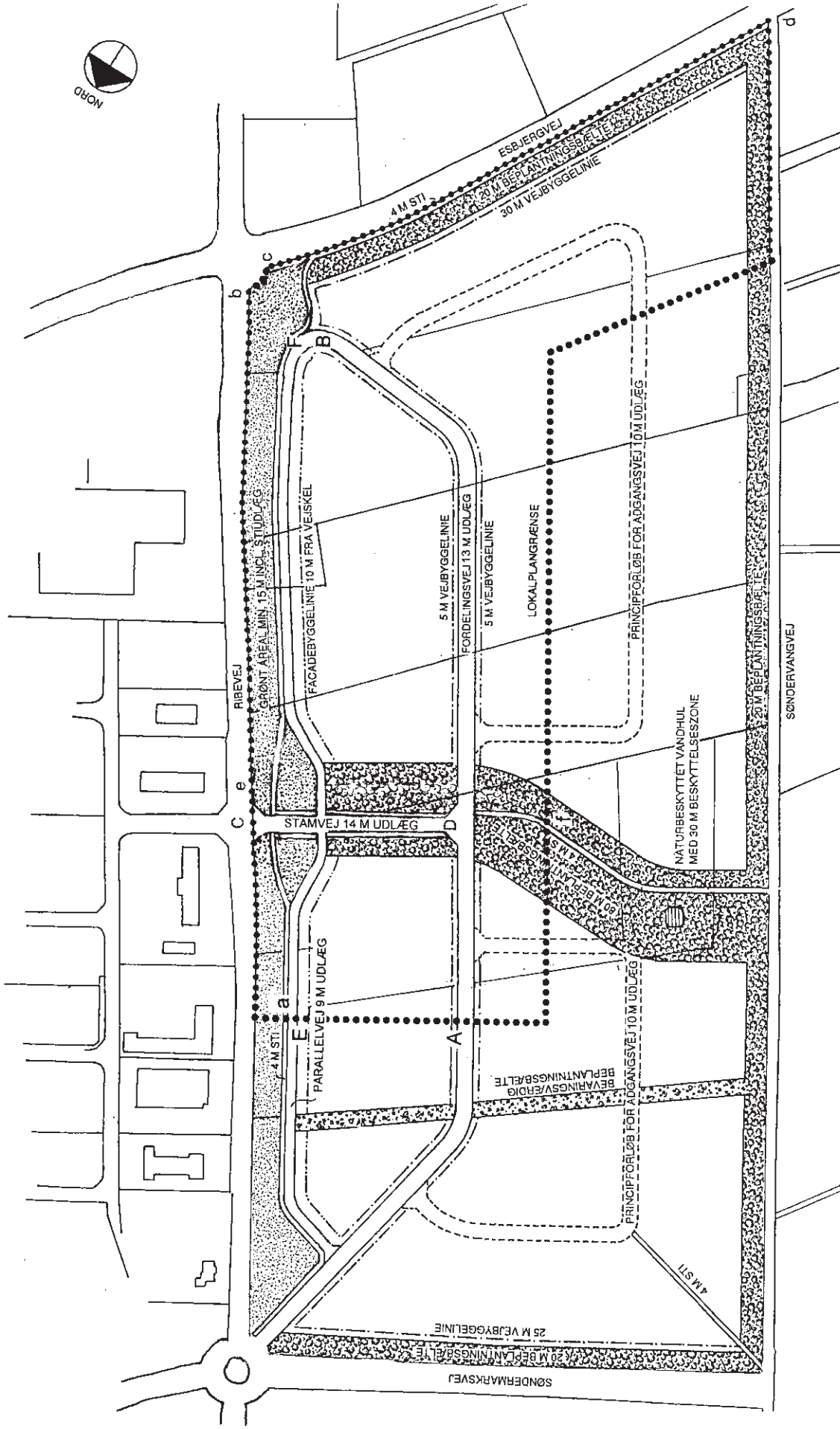


Kortbilag 1
lokalplan nr. L 686-A
Matrikelplan

●●●●●● afgrænsning af lokalplanen

juli 1998

målforhold 1:5000



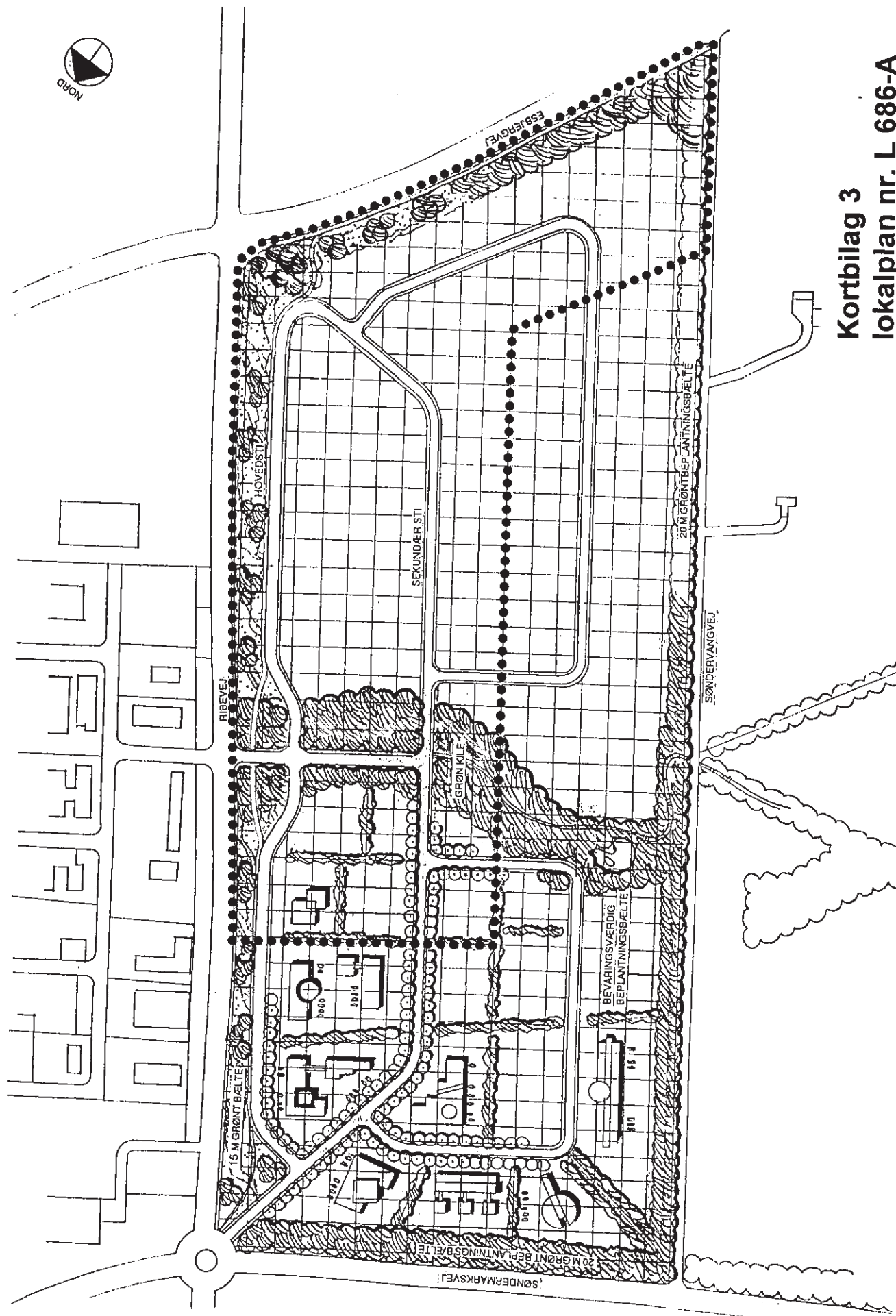
Kortbilag 2
lokalplan nr. L 686-A
 Administrationskort

..... afgrænsning af lokalplanen

rev.: november 1998

juli 1998

ca. målforhold 1:5000



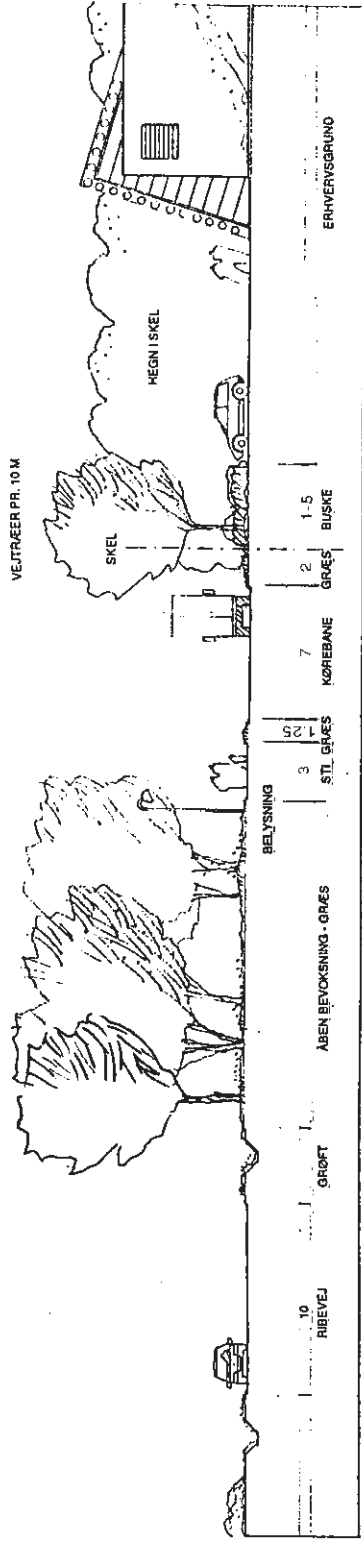
Kortbilag 3 Lokalplan nr. L 686-A Illustrationsplan

••••• afgrænsning af lokalplanen

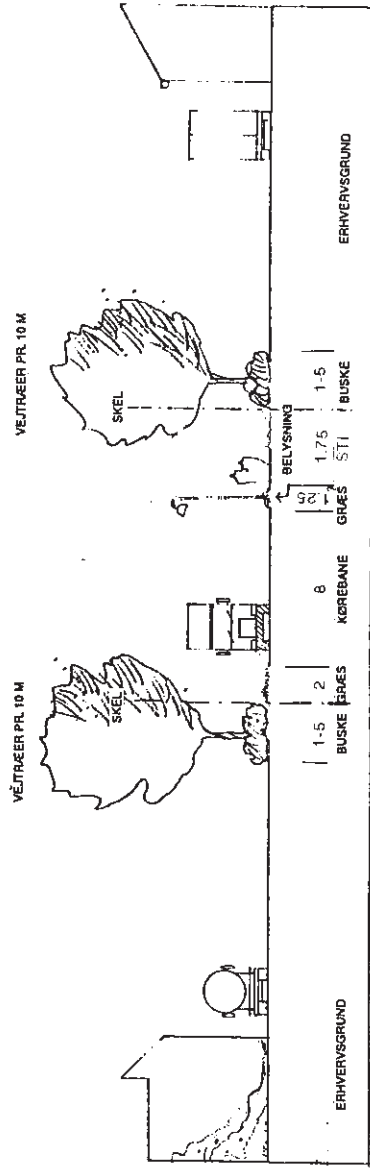
rev.: november 1998

juli 1998

ca. målforhold 1:5000



Snit i parallelvej



Snit i fordelingsvej

Kortbilag 4
lokalplan nr. L 686-A
 Vejprofiler