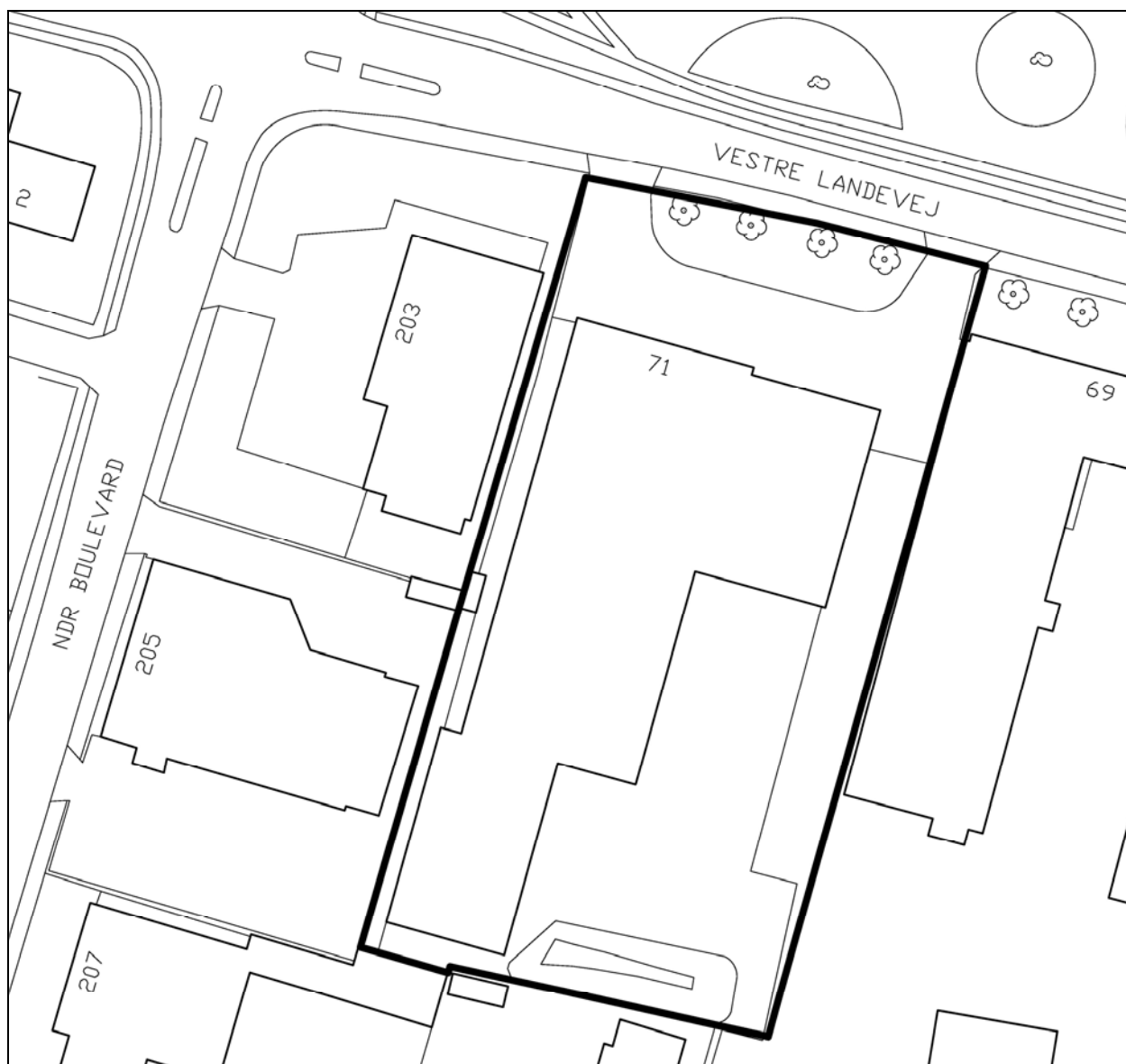


LOKALPLAN

07.C5.01

for et område til aflastningscenter
(dagligvareforretning) ved
Vestre Landevej 71 i Varde



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

September 2005

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.C5.01
FOR ET OMRÅDE TIL AFLASTNINGSCENTER
(DAGLIGVAREBUTIK) VED VESTRE LANDEVEJ 71 I
VARDE

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
I REDEGØRELSE	3
1.01 Baggrund	3
1.02 Områdets beliggenhed	3
1.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04 Lokalplanens formål og indhold	3
1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen	4
1.06 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
1.07 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	6
1.08 Miljøforhold	8
1.09 Retsvirkninger	9
II LOKALPLAN	11
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§10 Tilladelser fra andre myndigheder	17
§11 Aflysning af lokalplan	17
Vedtagelsespåtegning	17
III KORTBILAG	
Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
Bilag 2: Oversigtskort med arealdisponering	
Bilag 3: Vejledende illustrationsplan	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er en konkret ansøgning om etablering af en dagligvarebutik på ejendommen, som hidtil har været anvendt til erhvervsformål. Byrådet har vedtaget at lade lokalplanen udarbejde for at muliggøre projektets realisering.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Vestre Landevej 71, matr.nr. 65^h, Varde Markjorder.

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

Lokalplanområdet er på 7.258 m² og rummer bebyggelse på 1 etage til værksteds- og lagerformål. Bebyggelsen stammer overvejende fra 1960'erne og omfatter i alt 2.557 m² bruttoetageareal.

Størstedelen af de ubebyggede arealer er forsynet med fast belægning.

De umiddelbart tilstødende arealer mod øst, vest og syd består af erhvervsarealer, som er omgivet af boligområder med enfamiliehuse. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Vestre Landevej, og på arealet nord herfor ligger Varde Kommunes administrationsbygning. Mod nordvest ligger et større erhvervsområde og længere mod nord ligger flere større boligområder, herunder et område med etageboliger nordøst for Varde Kommunes administrationsbygning.



Luffoto med markering af lokalplanområdets placering

Der er to eksisterende overkørsler til ejendommen fra Vestre Landevej. Herudover har der hidtil været adgang via ejendommen mod øst (matr.nr. 65^g, Varde Markjorder), idet de to ejendomme har været drevet som en samlet virksomhed.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**1.04**

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på godt 1.800 m², hvoraf salgsarealet udgør knap 1.300 m².



Visualisering af forslag til dagligvarebutik set fra nordvest ved krydset Vestre Landevej – Nordre Boulevard



Visualisering af forslag til dagligvarebutik set fra området nord for Vestre Landevej

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

Lokalplanområdets placering ved Vestre Landevej, som er én af byens primære indfaldsveje fra vest, og nær Nordre Boulevard, som har forbindelse til indfaldsvejene fra nord og syd, giver gode tilkørselsforhold for varetransporter såvel som kunder.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til private serviceformål i forbindelse med detailhandel. Der gives mulighed for opførelse af en butik på maks. 1.900 m² bruttoetageareal til salg af dagligvarer.

Der kan ikke etableres boliger i området.

Det forudsættes, at den eksisterende bebyggelse nedrives, og der vil herved være tilstrækkeligt ubebygget areal til rådighed til etablering af adgangsarealer og det nødvendige antal parkeringspladser.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maks. 33 % og en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Ny bebyggelse skal placeres inden for et nærmere afgrænset byggefelt.

Der fastlægges bestemmelser for den nye bebyggelses ydre fremtræden og for placering og udformning af skiltning samt for indretning og udformning af ubebyggede arealer.

Vejadgangen til området fastholdes med to overkørsler til Vestre Landevej.

Lokalplanen udlægger arealer til adgang, manøvrering og parkering og sikrer, at øvrige ubebyggede og ubefæstede arealer fremstår med et grønt præg.

1.05

Lokalplanen omfatter et areal, der i regionplanen er udlagt til byformål.

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2004-2016 har Varde Kommune tilvejebragt bestemmelser for detailhandelen i kommuneplanens hovedstruktur samt rammer for indholdet af lokalplaner til arealudlæg til butikformål i overensstemmelse med bestemmelserne i planloven. Kompetencen til planlægning for detailhandel er herved overgået fra amtet til kommunen. Det planlagte butiksbbyggeri har ikke et omfang, der forudsætter, at der udarbejdes retningslinier i regionplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende regionplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

1.06

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2004-2016, idet lokalplanområdet er beliggende i enkeltområde nr. 07.E7, som er udlagt til erhvervsformål i form af lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed, og hvor der ikke må placeres dagligvarebutikker.

På denne baggrund har byrådet besluttet at udarbejde tillæg nr. 04 til kommuneplanen, der udlægger lokalplanområdet som nyt enkeltområde nr. 07.C5 med status som centerområde, der kan anvendes til dagligvarehandel.

Lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af en vedtagelse af kommuneplantillægget.

Tillæg nr. 04 til "Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune"

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.C5

Områdets status pr. 01.01.2005	Erhvervsområde Byzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 01.01.2005	Lokalplan L 657

a. Områdets fremtidige anvendelse	Centerformål: Dagligvarehandel
b. Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse
c. Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	Max. 33 %
d. Max. etageantal Max. bygningshøjde	Max. 1 etage. 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 etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på max. 1.900 m ² .

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

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. L657.

Servitutter

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen matr.nr. 65^h, Varde Markjorder:
03.09.1935 Dok om byggelinier mv.
02.05.1962 Dok om oversigt mv.
02.10.1963 Dok om salg mv.
25.08.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
26.10.1976 Dok om skel / byggeretsligt skel mv.
08.08.1984 Dok om arealerhvervelse for etablering af cykel- og gangsti.
15.02.1985 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
29.11.1988 Lokalplan nr. L657
25.06.1997 Dok om affaldsdepoter mv., frigivelse af areal

Herudover er der 06.08.2002 foretaget notering i matriklen om kortlægning af jordforurening på vidensniveau 2. Dette indebærer, at jordforureningslovens bestemmelser om arealanvendelse, anlægsarbejder, jordflytning mv. skal respekteres ved alle aktiviteter inden for lokalplanområdet.

Deklarationerne af 25.08.1971, 26.10.1976 og 15.02.1985 omhandler skelforhold, idet en del af bebyggelsen på naboejendommen mod øst (matr.nr. 65^g, Varde Markjorder) er opført i skel. Der er tinglyst et byggeretligt skel vest for matrikelskellet i en afstand af 2,5 m. På den nordlige del af grunden er det byggeretslige skel dog placeret 7,4 m fra matrikelskellet. Dette er sket af hensyn til adgangen til en port i bygningen på matr.nr. 65^g.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, som giver mulighed for, at ny bebyggelse på matr.nr. 65^h, Varde Markjorder, kan placeres i det byggeretslige skel på den sydlige del af grunden, dvs. 2,5 m fra matrikelskel mod øst. Byggefeltet er placeret 2,5 m fra matrikelskel mod syd og har en udstrækning på 36 x 76 m. Placeringen forudsætter, at de brandmæssige forhold er afklaret i forhold til naboejendommen.

Deklaration af 03.09.1935 fastsætter en bygge-
linie 17,5 m fra Vestre Landevejs midte med
forbud mod bebyggelse eller andre faste anlæg,
og deklARATION af 02.05.1962 fastsætter et over-
sigtsareal på matr.nr. 65^h, Varde Markjorder,
med en udstrækning, som omtrent svarer til hele

arealet omfattet af vejbyggelinien.

Lokalplan L657, som er tinglyst ved deklaration af 29.11.1988, indeholder bestemmelser om et oversigtsareal på 25x100 m i forbindelse med Vestre Landevejs tilslutning til Ndr. Boulevard.

Bestemmelserne i lokalplan L657 for oversigtsarealet i forbindelse med vejkrydset videreføres i nærværende lokalplan. Det reelle behov for oversigtsarealer er dog reduceret som følge af gennemførte trafikregulerende foranstaltninger og etablering af lysregulering i krydset mellem Vestre Landevej og Nordre Boulevard.

Der vil kunne opnås dispensation fra de gældende almindelige bestemmelser for vejbyggelinien og oversigtsarealerne efter retningslinier fastsat i nærværende lokalplan.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzonen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Spildevandsplan

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Kommunes forsyningsafdeling.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes som hidtil via to overkørsler fra Vestre Landevej.

Der er fortov og cykelstier langs Vestre Landevej i begge retninger.

Ribe Amts Trafikselskabs rute 18 har stoppested på Isbjerg Møllevej ved Bytoften ca. 300 m nord for lokalplanområdet. Rute 733 har stoppested på Nordre Boulevard ved Riisagervej ca. 200 m vest for lokalplanområdet, og Vestbanen standser ved Boulevarden Station ca. 400 m sydvest for lokalplanområdet.

MILJØFORHOLD

1.08

Støjbeskyttelse

Aktiviteter i lokalplanens område skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier jf. Miljøstyrelsens vejledning om 'Ekstern støj fra virksomheder'.

Jordforurening

Grunden har tidligere været benyttet til bl.a. maskinværksted og servicestation, og miljøundersøgelser har påvist, at en stor del af grunden er forurennet i større eller mindre grad.

Den nordlige del af grunden, hvor der bl.a. er kendskab til et tidligere tankanlæg, er af Ribe Amt kortlagt på vidensniveau 1. Tankanlægget er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje, som forventes, at undersøge området i 2008.

Den sydlige del af grunden, hvor der bl.a. forefindes en jordmole med lettere forurennet jord, er af Ribe Amt kortlagt på vidensniveau 2 og registreret som affaldsdepot.

Jordmilen på den sydlige del af grunden vurderes at indeholde ca. 1.200 m³ lettere forurennet jord, som skal bortskaffes. Det vurderes endvidere, at der skal bortskaffes i alt ca. 700 m³ lettere forurennet fyldjord fra byggefeltet og de kommende parkeringsarealer. Herudover forventes Ribe Amt at stille krav om fjernelse af enkelte 'hotspots' med kraftigere forurening. Her skønnes der at skulle fjernes ca. 220 m³ forurennet overskudsjord.

Lokalplanen giver ikke mulighed for en ændret anvendelse, der kan betegnes som særlig miljøfølsom, og Ribe Amt vurderer ikke umiddelbart, at der vil være problemer ved at etablere parkeringsarealer over det tidligere tankanlæg på den nordlige del af grunden. Det skal dog tåles, at Oliebranchens Miljøpulje foretager ovennævnte undersøgelse mv., når tiden er inde.

Forurennet jord vil blive håndteret i overensstemmelse med jordforureningsloven, hvilket bl.a. indebærer, at der skal der indhentes særlige tilladelser fra Varde Kommune såvel som Ribe Amt i forbindelse med bygge- og anlægsarbejderne.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i et område omfattet af begrænsede drikkevandsinteresser.

Miljøvurdering

Ifølge Lov nr. 316 af 5. maj 2004 Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller program.

Varde Kommune vurderer på baggrund af en screening, at lokalplan nr. 07.C5.01 ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af planforslaget.

Denne afgørelse bekendtgøres med fremlæggelse af lokalplan nr. 07.C5.01.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan afgørelsen påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettiget er Miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage over afgørelsen skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger regnet fra datoen for offentliggørelsen af forslaget til lokalplan.

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

RETSVIRKNINGER**1.09**

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. 07.C5.01 FOR ET OMRÅDE
TIL AFLASTNINGSCENTER (DAGLIGVARE-
BUTIK) OMFATTENDE EJENDOMMEN VES-
TRE LANDEVEJ 71 VARDE

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Det er lokalplanens formål:

at fastlægge områdets anvendelse til privat service i form af detailhandel,

at give mulighed for etablering af en dagligvarebutik på maks. 1.900 m² bruttoetageareal, og

at fastlægge bestemmelser for områdets disponering, bebyggelse, skiltning, parkering og beplantning, som kan sikre, at området fremtræder ordentligt og harmonisk.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 65^h, Varde Markjorder.

2.02

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanens område må anvendes til privat service i form af en dagligvarebutik på maks. 1.900 m² bruttoetageareal med tilhørende adgangs-, manøvre- og parkeringsarealer.

3.02

Der må ikke etableres boliger i området.

§ 4 Udstykning**4.01**

Udstykning og/eller skelforandring inden for lokalplanens område må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD**5.01**

Vejadgang til lokalplanens område sker fra Vestre Landevej. Overkørslerne placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

5.02

I henhold til deklaration af 03.09.1935 er der fastlagt en vejbyggelinie 17,5 m fra Vestre Landevejs vejmidte efter princippet vist på kortbilag 2.

Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art nærmere vejskel end den udlagte byggelinie.

Etablering af skilte og eventuelt anlæg af parkeringspladser inden for vejbyggelinien forudsætter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

5.03

I henhold til deklaration af 02.05.1962 er der fastlagt et oversigtsareal efter princippet vist på kortbilag 2.

5.04

Der fastlægges et oversigtsareal i forhold til Vestre Landevejs tilslutning til Nordre Boulevard efter princippet vist på kortbilag 2.

5.05

De til enhver tid gældende almindelige bestemmelser for oversigtsarealer skal respekteres, således at der ikke varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning med en større højde end 1 m over en flade gennem Vestre Landevejs midtlinie. Opsætning af skilte, etablering af parkeringspladser m.m. kræver særskilt tilladelse fra Byrådet.

5.06

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 30 m² bruttoetageareal i forbindelse med dagligvarebutikken. I umiddelbar nærhed af indgangen til butikken skal der etableres mindst 2 handicapparkeringspladser.

Parkeringspladser skal være mindst 2,5 m i bredden og 5,0 m i længden. Handicapparkeringspladser skal dog være mindst 3,0 m i bredden.

5.07

Køreveje skal have en bredde på mindst 5,0 m og manøvrearealer foran parkeringspladser skal have en bredde på mindst 7,0 m.

5.08

Adgangs-, manøvre- og parkeringsarealer skal befæstes med betonkøresten, og arealerne skal i princippet indrettes som vist på kortbilag 3.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

1/ Bebyggelsens placering 2.5 m fra skel forudsætter, at de brandmæssige forhold er afklaret i forhold til naboejendom.

6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 33 %.

6.02

Dagligvarebutikken skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.¹

Uden for byggefeltet kan kun opføres mindre bebyggelse til sekundære funktioner, som er nødvendig for virksomhedens drift, under forudsætning af, at det samlede areal ikke overstiger 50 m² og bygningshøjden ikke overstiger 4,0 m. Tinglyste oversigtsarealer, byggelinier mv. skal respekteres.

6.03

Ny bebyggelse inden for byggefeltet må opføres i 1 etage uden kælder.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, og bortset fra gavle må facadehøjden ikke overstige 5,5 m.

Byrådet kan i særlige tilfælde give tilladelse til, at enkelte bygningselementer gives en større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

6.04

Bebyggelsens placering skal godkendes i hvert enkelt tilfælde af Byrådet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Dagligvarebutikkens tag skal beklædes med røde teglsten og udføres som sadeltag med en hældning på mellem 15 og 35 grader.

7.02

Dagligvarebutikkens facader skal udføres af tegl. Mindre facadepartier kan udføres med beklædning af glas, træ eller metal.

Facader skal fremstå med materialets naturlige overflade eller males i farver dannet af hvidt, sort og/eller jordfarver. Døre og vinduespartier kan males blå.

7.03

Andre materialer og farver skal godkendes af Byrådet. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

7.04

Der kan opsættes 2 stk. skilte med firmalogo på dagligvarebutikkens facader.

Bortset fra gavle må skilte ikke placeres højere end tagfoden.

7.05

Ved indgangen til dagligvarebutikken kan der opstilles et vitrineskilt eller lignende til reklamering. Skiltet må ikke have en flade, der overstiger 2,5 m², eller en højde over terrænen, der overstiger 2,25 m.

7.06

Ved Vestre Landevej kan der opstilles 1 stk. skiltepylon / galgeskilt med firmalogo.

Skiltet må ikke have en flade, der overstiger 7,5 m², eller en samlet højde, der overstiger 7 m.

Skiltet må ikke være til gene for den frie vejoversigt jf. pkt. 5.03 og 5.04.

Bevægelige skilte må ikke anvendes.

7.07

Flagstænger må ikke have en højde som overstiger 10 m. Opstilling af flagstænger skal godkendes af Byrådet.

7.08

Der kan opføres belysningsanlæg i form af lysmaster i forbindelse med parkeringsarealer mv. Lysmasterne må ikke have en højde, der overstiger 6 m.

7.09

Belysning af skilte og parkeringsarealer mv. må ikke medføre blændingsgener for forbipasserende eller naboejendomme.

7.10

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej.

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

Ved placering, størrelse og farvevalg skal der tages hensyn til omgivelserne, så parabolantennenerne skæmmer mindst muligt.

7.11

Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

7.12

Bebyggelsens udformning og materialevalg skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**7.13**

Skilte må ikke virke dominerende i forhold til omgivelserne og udformning, størrelse og placering skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

8.01

Alle ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes med belægning eller beplantning, så de fremstår med et ordentligt udseende.

Princip for indretning af ubebyggede arealer fremgår af kortbilag 3.

8.02

I forbindelse med parkeringsarealer skal der plantes og vedligeholdes træer, som placeres efter princippet vist på kortbilag 3.

Træerne skal være af samme art eller sort, og de skal være opstammede, så de ikke er til hinder for den frie vejoversigt jf. pkt. 5.03 og 5.04.

8.03

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgangs-, manøvre- og parkeringsarealer, skal tilplantes med tæt, lav beplantning med bunddække (flis), så de fremstår med et grønt præg. Beplantning skal placeres mindst 40 cm fra vejskel.

8.04

Udendørs oplag må kun finde sted i forbindelse med varegård i tilknytning til dagligvarebutikken.

Varegård skal afskærmes mod indblik med fast hegn eller beplantning.

Erhvervsaffald fra dagligvarebutikken skal opbevares i aflukket rum eller aflåselige affaldscontainere.

8.05

Terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

8.06

Der skal etableres hæk langs skel til naboejendommene mod vest og syd, og der etableres et træ pr. 10 parkeringspladser. Eksisterende træer langs Vestre Landevej skal bibeholdes.

**§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING
AF NY BEBYGGELSE****§ 10 TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER****§ 11 AFSLYSNING AF LOKALPLAN****8.07**

Ubebyggede arealer, herunder belægning, beplantning, hegning o.l. skal anlægges på baggrund af en samlet plan godkendt af Byrådet.

9.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til Varde Kommunes fjernvarme-, vand- og kloakforsyning,
- der er etableret det under pkt. 5.06 krævede antal parkeringspladser,
- der er etableret beplantning på parkeringsarealer, som anført under pkt. 8.02/8.06, og
- alle vilkår, som er stillet i tilladelser efter Jordforureningsloven, er opfyldt.

10.01

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

- foretaget anmeldelse til Varde Kommune angående opgravning og flytning af jord senest 4 uger inden arbejdet igangsættes,
- indhentet særskilt tilladelse til en evt. genanvendelse af jord fra arealerne fra det amt, hvor jorden ønskes genanvendt, og foretaget anmeldelse til den kommune, hvor jorden genanvendes.

11.01

Lokalplan nr. L657, som er tinglyst 29.11.1988, aflyses for så vidt angår matr.nr. 65h, Varde Markjorder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd, den 4. oktober 2005

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. 65 h Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 17. januar 2006

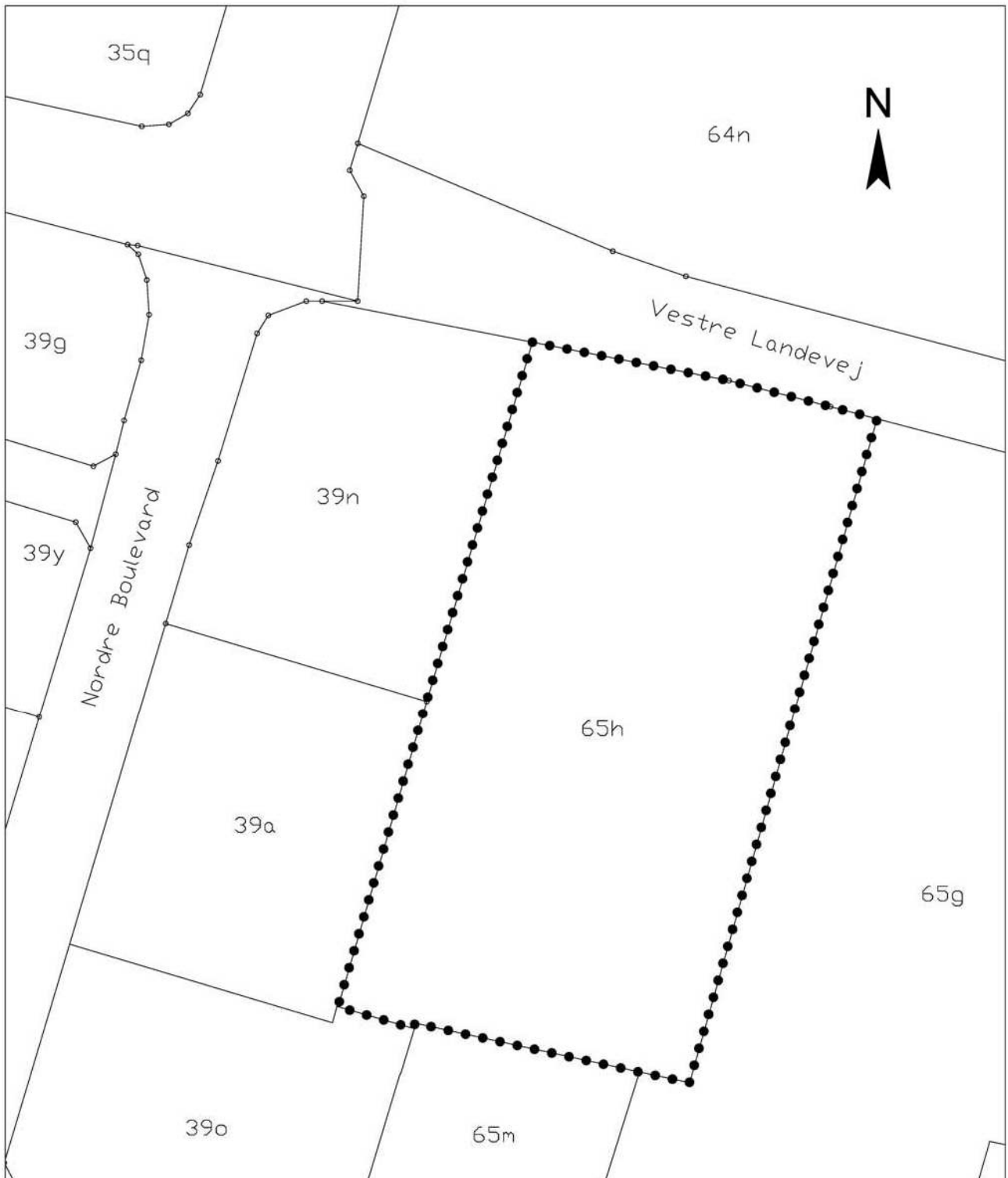


Kaj Nielsen
Børgmester

P.b.v.



Sten Lund
Kst. kommunaldirektør

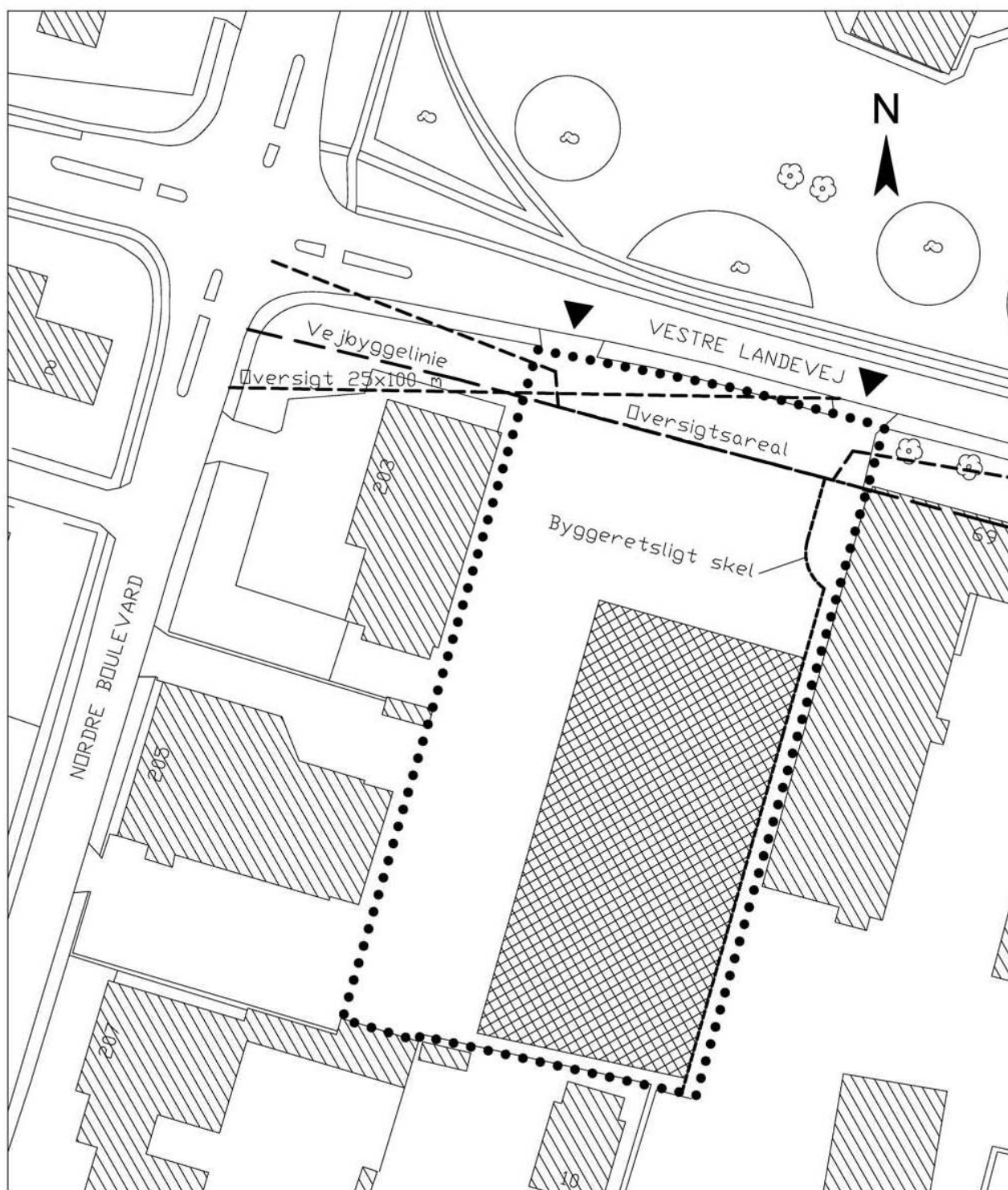


SIGNATUR:

••••• Lokalplangrænse

Kortbilag 1
Lokalplan 07.C5.01
Matrikelkort

September 2005



SIGNATUR:

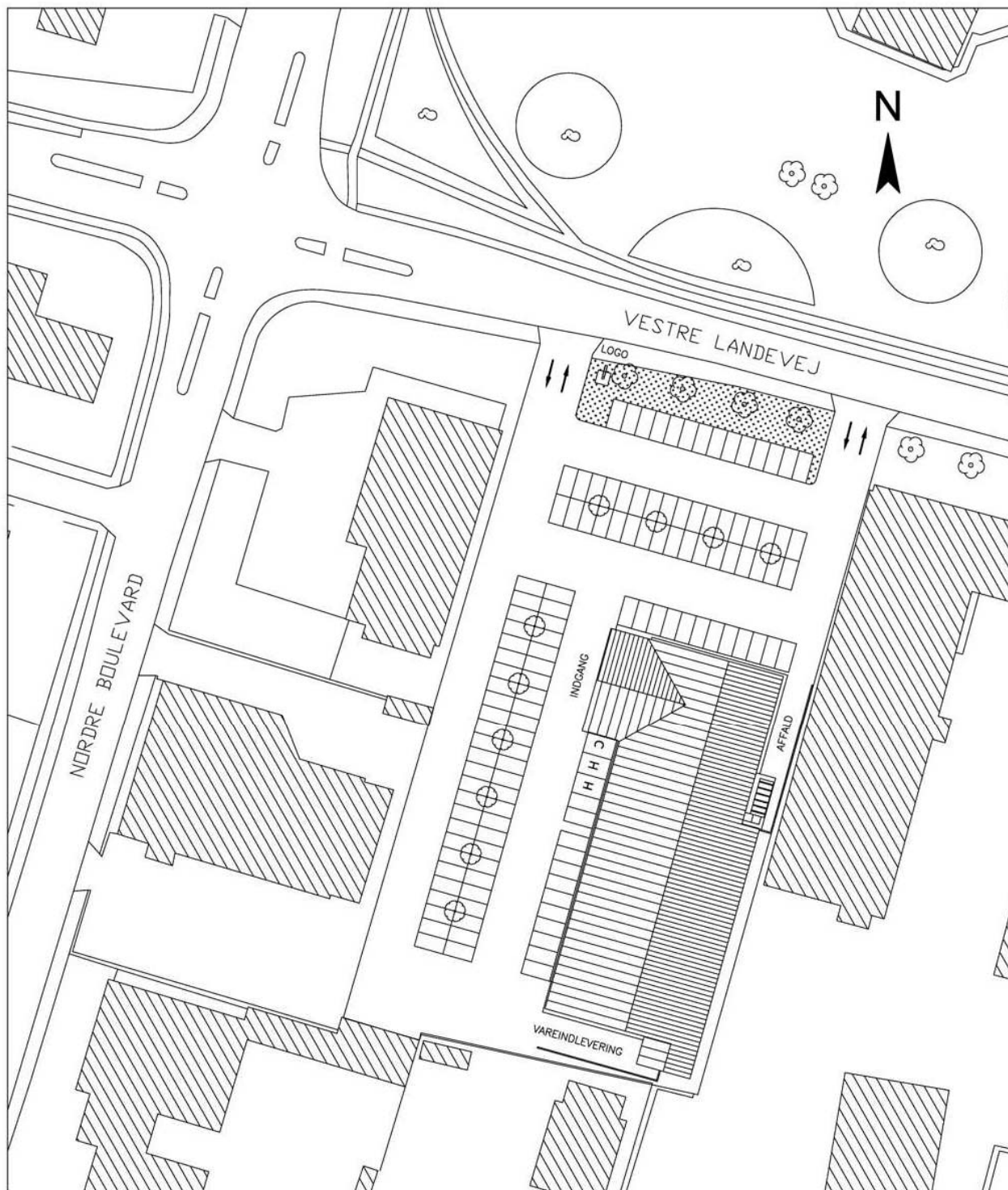
••••• Lokalplangrænse

▶ Vejadgang



▨ Byggefelt

Kortbilag 2
Lokalplan 07.C5.01
 Lokalplankort

September 2005



SIGNATUR:

- 
Enkeltstående, opstammet træ
- 
Tæt, lav beplantning

Kortbilag 3
Lokalplan 07.C5.01
 Vejl. illustrationsplan

September 2005

