

Ejerlav: Varde Markjorder

13. 09 2016



LOKALPLAN 43

2. etape af erhvervsområde ved Jeppe Skovgaards Vej i Varde

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 18. november 2008 til 14. januar 2009.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 5 indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Indsigelserne omhandlede blandt andet lokalplanens bestemmelser om: Virksomhedstyper og miljøklasser, skiltning, etablering af rundkørsel, detailhandel og butikstyper samt vejbetjening. De indkomne bidrag har affødt en række justeringer af det offentliggjorte forslag.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	8
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	9
SERVITUTTER	

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	10
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	10
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	11
4. Udstykning	14
5. VEJE, STIER OG PARKERING	14
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	15
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	16
8. UBEBYGGEDE AREALER	18
9. TEKNISKE ANLÆG	19
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	19
11. GRUNDEJERFORENING	20
12. AFLYSNING AF SERVITUT.....	20
13. RETSVIRKNINGER.....	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING	21

III BILAG

BILAG A – H: BEPLANTNING

IV KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
 KORTBILAG 2: BINDENDE BESTEMMELSER
 KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN
 KORTBILAG 4: VEJPROFILER
 KORTBILAG 5: EKSISTERENDE FORHOLD



Område omfattet af lokalplanen.

BAGGRUND OG FORMÅL

Grundene i det nuværende erhvervsområde ved Ribevej og Jeppe Skovgaards Vej er ved at være solgt. Derfor har Byrådet besluttet at udvide erhvervsområdet, så det kommer til at omfatte hele området afgrænset af Ribevej, Esbjergvej, Søndervangvej og Søndermarksvej.

For lokalplanområdet fastsættes - med enkelte undtagelser - de samme bestemmelser som gælder for det eksisterende erhvervsområde ved Jeppe Skovgaards Vej.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger ved det nyere erhvervsområde, der er under udbygning ved Jeppe Skovgaards Vej. Begge områder er omfattet af helhedsplanen for et større erhvervsområde omkranset af Ribevej, Esbjergvej, Søndervangvej og Søndermarksvej.

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af luftfotoet ovenfor. Området ligger på det sydvestlige hjørne ved Ribevej og Søndermarksvej - to af hovedindfaldsvejene i Varde.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er på ca. 20,6 ha. og fremstår uden nævneværdig kupering. Området ligger i dag i landzone og hovedparten anvendes til landbrugsformål.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger landbrugsejendommen Ribevej 52. I den sydlige del af området ligger der en bolig på ejendommen Søndervangvej 17. Den sydlige del af lokalplanområdet - undtagen Søndervangvej 17 - tilhører Varde Kommune, mens den nordlige del af området hører til ejendommen Ribevej 52.

Midt i området findes et vandhul omgivet af nye beplantning kaldet "Pyt Ege". "Pyt Ege" er skoleskov for Lykkesgårdskolen. Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinien omkring "Pyt Ege".

Omkringliggende områder

Sydøst for lokalplanområdet ligger erhvervsområde ved Jeppe Skovgaards Vej. Området er ved at være udbygget, og er udlagt til erhvervsformål så som lettere industri, salgs-, udstillings- og servicevirksomhed.

Øst for lokalplanområdet ved krydset Ribevej, Gellerup Plantagevej, Søndermarksvej ligger et større blandet industri- og erhvervsområde.

Umiddelbart nord og nordøst for lokalplanområdet ligger aflastningscenteret ved Ribevej til pladskrævende udvalgswarebutikker.

Mod nord og nordvest - nord for Søndermarksvej - er lokalplanområdet omgivet af et større boligområde.

Vest for lokalplanområdet - syd for Søndermarksvej - ligger et større område udlagt til offentlige formål. For den nordlige del af dette område er der ved at blive udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg for et område til sygehus, hotel- og wellnesscenter samt liberale erhverv.

Mod sydvest ligger lokalplanområdet ud til det åbne land. Umiddelbart vest for Søndervangvej ligger der to mindre landbrugsejendomme.



Krydset Ribevej, Gellerup Plantagevej, Søndermarksvej.

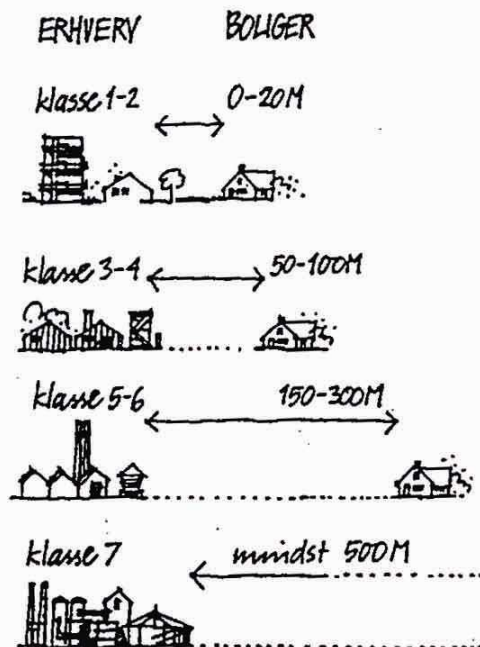
LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med nærværende lokalplan - og lokalplanerne L 08.E6.01 og L 686-A, der omfatter de eksisterende dele af erhvervsområdet ved Jeppe Skovgaards Vej - er at udlægge et attraktivt nyt erhvervsområde. Erhvervsområdet skal bidrage til, at Varde by kan fastholde sin regionale betydning som egnscenter og tilbyde velbeliggende erhvervsgrunde ved byens sydlige indfalds- og omfartsveje.

Anvendelse

Området udlægges til lettere industri- og erhvervsvirksomheder, herunder virksomheder med service, udstilling og salg mv., der kan klassificeres inden for miljøklasse 1-3 i forhold til afstandskrav til og miljøbelastning af omgivelserne (se tegningen nedenfor).

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



Den nordøstlige del af lokalplanområdet - området på hjørnet af Ribevej og Søndermarksvej - udlægges til centerformål og forbeholdes til butikker, der alene forhandler mere pladskrævende varegrupper som f.eks. lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer.

Da lokalplanområdet ligger inden for et vandindvindingsområde, kan der ikke i området placeres virksomheder og butikker, der kan true grundvandet. Det er også baggrunden for, at der ikke må etableres virksomheder og butikker med reparation, service, udstilling og salg af biler i lokalplanområdet. Varde Kommune er dog indstillet på, at der evt. kan meddeles dispensation til etablering af biludstilling, hvis der er sikkerhed for, at der ikke etableres nogen form for værksteds- eller servicefunktioner mv. der kan true grundvandet. Risikoen for forurening af grundvandet forsøges også minimeret ved at tinglyse servitut om forbud mod sprøjtning og gødskning samt krav om at overfladevand skal afledes.

Principperne for områdets anvendelse er fastlagt ud fra områdets centrale beliggenhed ved overordnede veje.

Arealerne langs Ribevej og Søndermarksvej reserveres til virksomheder, der lægger vægt på en repræsentativ og synlig beliggenhed. Længs disse veje stilles der særlige krav til placering og udformning af bebyggelsen.



Arealerne langs Ribevej og Søndermarksvej reserveres til virksomheder, der lægger vægt på en repræsentativ og synlig beliggenhed.

Trafik, veje og stier

Al adgang for kørende trafik ind i området skal ske fra Ribevej via Jeppe Skovgaards Vej.



Jeppe Skovgård's Vejs udmunding i Ribevej.

Beplantning

Erhvervsområdet skal som helhed fremstå med en karakterfuld grøn struktur.

Erhvervsområdet afgrænses af grønne plantebælter langs Ribevej, Søndermarksvej og Søndervangvej.

Længs områdets fordelingsveje skal der etableres en række af træer i begge vejsider i en 2,5 x 1,5 m bunddækkende plantning.

Mellem de nye erhvervsgrunde skal der som led i byggemodningen etableres levende hegn af træer og buske i en bredde af 5 m.

Omkring Pyt Ege, udlægges et naturareal i ca. 80 m's bredde fra Søndervangvej til Ribevej. Arealet tilplantes med skovagtig beplantning i sammenhæng med et fremtidigt skovbælte vest for lokalplanområdet. Området udlægges som offentligt grønt område. Arealet rummer plads til en udvidelse af Lykkegårds skolens skoleskov.

Områdets fremtræden

Som omtalt stilles der særlige præsenteringskrav til nyt byggeri langs Ribevej og Søndermarksvej. Det er dog intentionen, at området som helhed skal fremstå som et grønt, harmonisk og præsentabelt erhvervsområde.

Arealerne mellem vejskel og byggelinie skal fremstå som grønne forarealer, der ikke kan bebygges. Opsætning af reklameskilte o. lign. er reguleret bl.a. inden for disse forarealer og især langs området's facader mod Ribevej og Søndermarksvej.



Området skal fremstå grønt og indbydende. Ud mod Søndermarksvej og Ribevej etableres der grupper af opstammede træer eksempelvis som her ved Ribevej.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil ved lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Byrådets helhedsplan for et større erhvervsområde omkranset af Ribevej, Esbjergvej, Søndervangvej og Søndermarksvej. De første dele af helhedsplanen er realiseret via Byrådets udarbejdelse af lokalplan L 686-A og lokalplan L 08.E6.01, der

omfatter de eksisterende dele af erhvervsområdet ved Jeppe Skovgaards Vej. Nærværende lokalplan bygger på principperne i helhedsplanen og de to første lokalplanen for området.

Kommuneplan

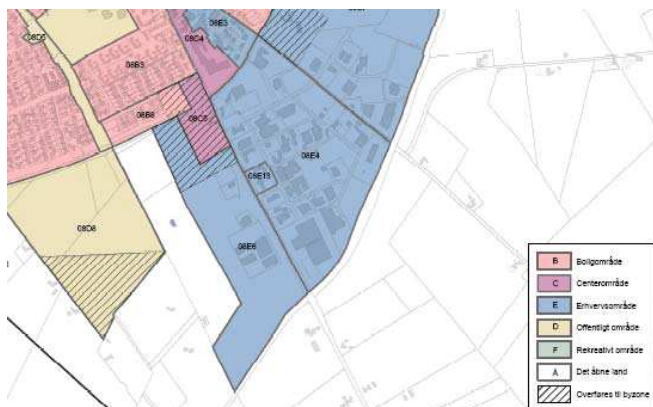
I forbindelse med revisionen af Kommuneplan 1987-1996 for gl. Varde Kommune blev det besluttet at se nærmere på byudviklingsmulighederne i Varde by.

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 omfattede blandt andet en helhedsplan for et areal på ca. 40 ha reserveret til erhvervsformål og beliggende i området afgrænset af Søndermarksvej, Ribevej, Esbjergvej og Søndervangvej.

I 1998 udarbejdede Byrådet lokalplan L 686-A for den sydøstlige del af helhedsplanen og i 2006 lokalplan L 08.E6.01 for en mindre udvidelse ud mod Ribevej. Med nærværende lokalplan udlægges og virkeliggøres den sidste del af helhedsplanen.





Den nordlige del af lokalplanområdet ligger i delområde 08.C5 i Kommuneplan 2004-2016 for gl. Varde Kommune. Områdets anvendelse er i Kommuneplanen fastlagt til centerområde (aflastningscenter), hvor der kun må etableres butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer.

Ved udarbejdelse af nærværende lokalplan er der udarbejdet et Tillæg 46 til Kommuneplan 2004 - 2016 for gl. Varde Kommune. Tillægget inddrager den vestlige del af lokalplanområdet i Kommuneplanens enkeltområde 08.E6. Områdets anvendelse er i kommuneplantillægget fastlagt til erhvervsformål – lettere industri- og erhvervsvirksomhed som service-, udstillings- og forretningsvirksomhed indenfor miljøklasse 2-3, der ikke er grundvandstruende. Tillæg nr. 46 justerer samtidig kommuneplanens bestemmelser for butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer. For rammeområderne 08.C5 og 08.E6 øges den maksimale størrelse for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper således fra 1.500 m² til 5.000 m².

Vedtagelse af denne lokalplan forudsætter, at Varde Byråd forinden har vedtaget Tillæg 46 til kommuneplanen.

Detailhandelsplanlægning

Lokalplanområdet ligger indenfor aflastningscenteret Varde Syd udlagt i Kommuneplan 2004 – 2016 for gl. Varde Kommune. Ifølge kommuneplanen kan lokalplanområdet bruges til meget pladskrævende butikker, der ikke kan placeres i bymidten.

Inden for lokalplanområdet må der etableres visse typer af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer samt butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Der må ikke etableres nogen form for dagligvarebutikker eller udvalgsvarebutikker i området.

I området som helhed må der etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på 30.000 m² heraf 10.000 m² i delområde I og 20.000 m² i delområde II. I "Kommuneplan 2004-2016" for gl. Varde Kommune er restrummeligheden til butikker i aflastningscenter syd i Varde 20.000 m². I lokalplan 08.C5.02 for et område til detailhandel (udvalgsvarer) ved Toftegårdsvej/Ribevej/Søndermarksvej er der tidligere anvendt en ramme på 2.500 m² til butiksformål. Lokalplanens delområde I er en del af aflastningscenter syd. Delområde II ligger udenfor aflastningscenteret. Lokalplanen beslaglægger således 10.000 m² af den tilbageværende restrummeligheden på 17.500 m² i aflastningscenter syd.

Lokalplanen åbner mulighed for, at butikker der forhandler særligt pladskrævende varer, kan etableres med et bruttoetageareal på maks.

- 5.000 m² for den enkelte butik indenfor delområde I (hjørnet af Ribevej/Søndermarksvej),
- 3.000 m² på grunde ud mod Søndermarksvej indenfor delområde II, samt
- 1.500 m² inden for resten af delområde II.

Ved en fuld udnyttelse af lokalplanens bestemmelser vil der højst kunne etableres 2 butikker med et etageareal på 5.000 m² samt 3 - 4 butikker med et etageareal på 3.000 m². Til sammenligning er der i henhold til den gældende Regionplan 2016 mulighed for i Varde at etablere to nye butikker på maks. 5.000 m² til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper. Der er således tale om en begrænset udvidelse af de mulige butiksstørrelser i forhold til den gældende Regionplan.

Det vurderes, at lokalplanen og kommuneplantillægget vil bidrage til at styrke det centralt placerede erhvervsområde ved Ribevej.

Lokalplanens bestemmelser bl.a. vedrørende beplantning, skiltning samt bebyggelsens udformning og anvendelse skal bidrage til at fremme et attraktivt og levende by- og handelsmiljø i området.

Som det fremgår af miljøscreeningen (se afsnittet "Miljøvurdering" nedenfor) forventes lokalplanen alt i alt ikke at forøge trafikbelastningen i området væsentligt.

Regionplan

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i indvindingsopland til vandværker (drikkevand) - hen-

holdsvis Varde Vandværk og Forum Vandværk. Derfor begrænses anvendelsen af området til virksomheder og butikker, hvis produktion m.v. ikke indebærer nogen risiko i forhold til forurening af grundvandet.

Den nordøstlige del af lokalplanområdet er omfattet af støjkonsekvensområdet omkring skydebanen ved Varde Kaserne. Ifølge Regionplan 2016 for Ribe Amt må disse arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2016 for Ribe Amt.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed.

Varmeforsyningsplan

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

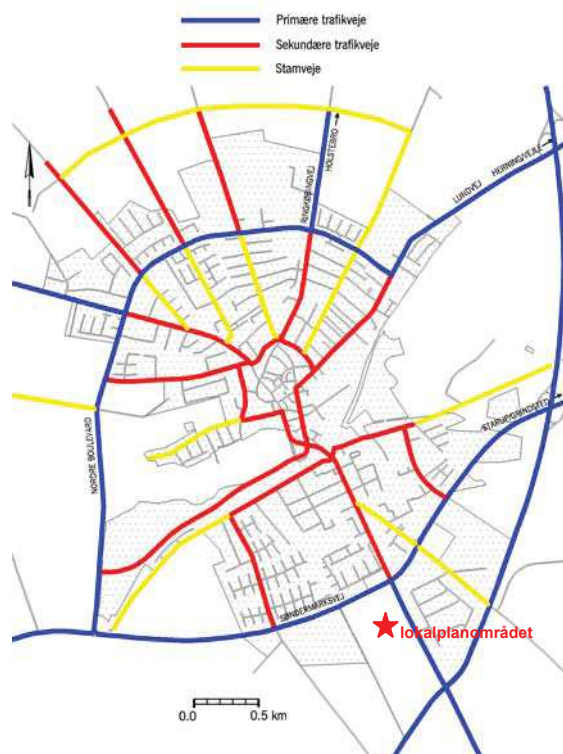
Spildevandsplan

Området er planlagt separatkloakeret i spildevandsplan 2001-2012 for tidligere Varde Kommune.

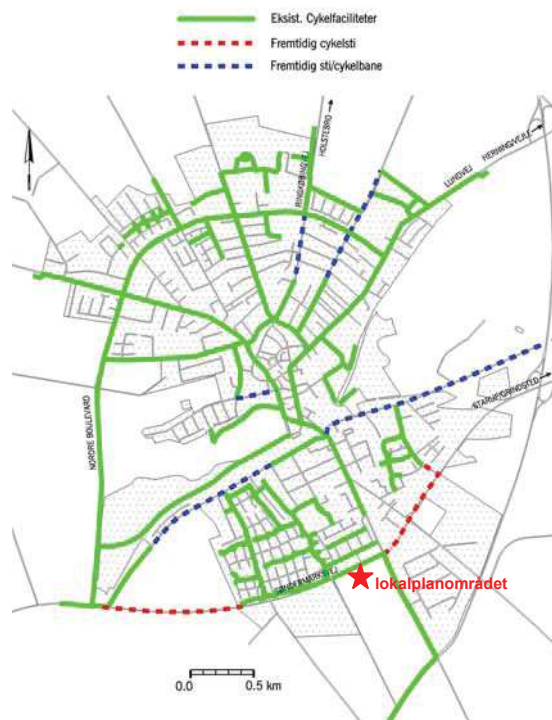
Trafik- og miljøhandlingsplan

I trafik- og miljøhandlingsplanen for Varde by beskrives de fremtidige mål for trafikken i byen. Det er visionen, at byen skal være for alle trafikanter. Det betyder, at trygheden skal være høj, hvad enten man færdes til fods, på cykel eller i bil. Ligeledes skal trafiksikkerheden og tilgængeligheden være god for alle.

Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafik- og miljøhandlingsplanen for Varde by. Således er der åbnet mulighed for, at det kan etableres rundkørsel i krydset Ribevej, Gellerup Plantagevej, Søndermarksvej.



Vejstruktur for Varde by



Stistruktur i Varde by

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret særlig på: Grundvands- og vandindvindingsinteresser, trafik samt beskyttede naturområder og diger. Screeningen påviste bl.a.:

- Der er taget højde for at sikre grundvands- og vandindvindingsinteresserne, bl.a. ved at sikre, at der ikke i området etableres virksomheder og aktiviteter, der kan true grundvandsinteresserne. Desuden søges grundvandet og vandindvindingsinteresserne sikret bl.a. ved at stille krav om, at der på ejendommene i området skal tinglyses servitut om forbud mod sprøjtning og gødskning samt om at overfladevand skal afledes.
- Lokalplanen forventes alt i alt ikke at forøge trafikbelastningen i området væsentligt, bl.a. fordi der i området kun kan etableres butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer. Dertil kommer, at området er placeret ved centrale hovedindfaldsveje i Varde, ligesom vejadgangen til området er placeret langt fra støjfølsomme områder herunder boligområder. Der kan i perioder opstå problemer med afvikling af trafikken fra Jeppe Skovgaards Vej. Problemerne vil kunne afhjælpes ved at signalregulere eller ombygge krydset.
- Beskyttelsesinteresserne i området består hovedsagelig af søen og beplantningen ved Pyt Ege og tre diger. Søen og beplantningen bevares og anvendes som udgangspunkt for etablering af et større grønt skovområde, og de tre diger skal så vidt muligt bevares.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde,

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,2 km fra nærmeste Natura 2000 område. Der er ikke registreret bilag IV arter i området. Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000 områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinien omkring bl.a. Pyt Ege. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen ansøges Miljøcenter Odense om ophævelse af skovbyggelinien indenfor lokalplanens område.

I den vestlige del af området er der ved Pyt Ege en mindre sø, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen indgår i det offentlige grønne område, der i lokalplanen udlægges i området ved Pyt Ege.

I den sydlige del af området findes tre diger, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 4. Der må ikke foretages ændringer af disse diger, med mindre der meddeles dispensation hertil.

Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening, og arealet har altid været anvendt som agerjord.

Ifølge jordforureningsloven er alle arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.

Arealet undtages imidlertid af områdeklassificeringen, idet arealet hidtil har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening. Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforu-

reningslovens § 50 og 50a. Der henvises til kommunens regulativ for områdeklassificering.

Støjforhold

I lokalplanen fastsættes der bestemmelser om, at der i området kun må drives virksomhed, som kan overholde miljøstyrelsens støjgrænser i forhold til bl.a. nabovirksomheder, boliger og det offentlige område til sygehus, og wellnesscenter mv. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op. I så fald skal anlægsarbejdet ifølge museumsloven stoppes, og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og hvis de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Landbrugspligt

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før

- Miljøcenter Odense har ophævet skovbyggelinien i området.
- Praktiserende Landinspektør ved erklæring har ophævet landbrugspligten.
- Når landbrugspligten på landbrugsejendommen matr. nr. 16c m.fl. Varde Markjorder bliver ophævet på bygningsparcellen skal restejendommen enten afhændes til sammenlægning med en eller flere landbrugsejendomme, jf. § 29 i lov om landbrugsejendomme, eller afhændes som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. § 10 i samme lov.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer. Deklarationerne har ikke betydning for lokalplanens realisering.

LOKALPLAN 43 - 2. ETAPE AF ERHVERVSOMRÅDE VED JEPPE SKOVGAARDS VEJ I VARDE

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er at sikre:

- at delområde I udlægges til centerformål og forbeholdes til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer;
- at delområde II udlægges til erhvervsformål til lettere industri, salgs-, udstillings- og servicevirksomhed. I området må der kun etableres butikker til salg af særligt pladskrævende varer og butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler;
- at sikre grundvandet, bl.a. ved at udelukke virksomheder med risiko for grundvandsforurening fra området;
- at erhvervsområdet medvirker til at fastholde Varde's grønne præg og forskønne adgangen til byen ved bl.a. at fastlægge bestemmelser om beplantning langs vejene;
- 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 ud mod Ribevej og ud mod Søndermarksvej får en arkitektonisk kvalitet ved at stille krav til udformning og materialevalg, der understøtter den repræsentative beliggenhed.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 28 y, 16c, 141aq samt del af matr. nr. 18c alle Varde Markjorder, samt alle parceller, der efter den 6. august 2008 udstykes fra de nævnte ejendomme.

2.02

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.

- Delområde 1 omfatter del af matr. 16c Varde Markjorder.
- Delområde 2 omfatter matr. 28y, 141aq samt del af matr. nr. 16c og 18c alle Varde Markjorder.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I:

3.01

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. I området må der kun placeres butikker som alene forhandler særligt pladskrævende varer, og som ikke truer grundvandsforekomsten. Der må dog ikke etableres butikker med forhandling af biler og møbler.

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. Klasse 3 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boligområder på 50 meter. De anbefalede afstande fra boligområder er for klasse 2 virksomheder – og klasse 1 virksomheder – 0 meter. Der vil være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støjdæmpning, rensning mv. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 3 virksomheder.

Ifølge Planlovens nuværende detailhandelsregler, der trådte i kraft den 1. juli 2007, omfatter særlig pladskrævende varer: Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer samt sten- og betonvarer. Der må ikke etableres møbelbutikker inden for området, idet der jf. planlovens § 11e, stk. 7 kun må udlægges områder udenfor bymidten til butikker, der forhandler møbler, såfremt det fremgår af kommuneplanen, at en placering i bymidten ikke kan lade sig gøre.

Det meste af lokalplanområdet ligger i indvindingsopland for vandværker. Derfor må der ikke i området placeres virksomheder, hvis produktion m.v. indebærer risiko for forurening af grundvandet. Det er bl.a. baggrunden for, at der ikke må etableres butikker med forhandling af biler i området. Varde Kommune er dog indstillet på at der evt. kan meddeles dispensation til etablering af biludstilling og salg, hvis der er sikkerhed for, at der ikke etableres nogen form for værksteds-, servicefunktioner eller lignende der kan true grundvandet.

Varde Kommune vil for at sikre vandinteresserne i området udarbejde servitutstiftende bestemmelser med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler. Bestemmelserne vil blive søgt tinglyst på alle ejendomme,

Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke være på mere end 5.000 m².

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der

omfattet af lokalplanen.

Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv.

Bestemmelsen indebærer, at det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, f.eks. må etableres med et bruttoetageareal på 2000 m², i en butik med et samlet bruttoetageareal på 5.000 m². Ved beregning af afsnittets bruttoetageareal indgår afsnittets salgsarealer samt andel af lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. Andelen af lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. fastsættes i forhold til, hvor stor en andel afsnittets salgsareal udgør af butikkens samlede salgsareal.

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er fx madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og husholdningsartikler. I modsætning hertil er udvalgsvarer varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er fx bøger, møbler, beklædning og hårde hvidevarer.

Gældende grænseværdier er:

- til boliger:
45/40/35 dB(A)

- mod nabovirksomheder:
55/45/40 dB(A)

- mod Esbjergvej, Ribevej og Søndermarksvej:
55 dB(A)

Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Det betyder bl.a. at den eksisterende lovlige bolig Ribevej 52 kan opretholdes. Derimod kan der ikke forventes tilfaldelse til en evt. genopførelse.

etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Dette afsnits bruttoetageareal må ikke være på mere end 40 % af butikkens bruttoetageareal.

Der må ikke placeres dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i området.

Inden for delområdet må det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål, ikke overstige 10.000 m².

3.02

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

3.03

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

Delområde II:

3.04

**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.*

Klasse 3 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boligområder på 50 meter. De anbefalede afstande fra boligområder er for klasse 2 virksomheder – og klasse 1 virksomheder – 0 meter. Der vil være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støjdæmpning, rensning mv. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 3 virksomheder.

Vedr. beskyttelse af grundvand se bemærkningerne til 3.1.

Gældende grænseværdier er:

- til boliger:
45/40/35 dB(A)

- mod nabovirksomheder:
55/45/40 dB(A)

- mod Esbjergvej, Ribevej og Søndermarksvej:
55 dB(A)

- det offentlige område mod vest:
45/40/35

Se bemærkningerne til 3.1.

Se bemærkningerne til 3.5.

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri- og erhvervsvirksomheder, facadeerhvervsvirksomheder, herunder service, udstilling og salg inden for miljøklasse 1-3*, som ikke truer grundvandsforekomsten. Der må dog ikke etableres virksomheder med reparation, service, udstilling og salg af biler.

3.05

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

3.06

Inden for området må der kun etableres butikker der alene forhandling særligt pladskrævende varer og butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Der må dog ikke etableres butikker med forhandling af biler og møbler.

For butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, må den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 1.500 m². På ejendomme med facade ud mod Søndermarksvej må den enkelte butik dog etableres med et bruttoetageareal på max. 3.000 m².

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. Dette afsnits bruttoetageareal må ikke være på mere end 40 % af butikkens bruttoetageareal.

Der må ikke placeres dagligvarebutikker og udvalgvarebutikker i området.

For butikker til salg af egne produkter må den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 200 m².

Inden for delområdet må det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål ikke overstige 20.000 m².

Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Det betyder bl.a. at den eksisterende lovlige bolig Søndervangvej 17 kan opretholdes. Derimod kan der ikke forventes tilladelse til en evt. genopførelse.

3.07

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

3.08

Grunde ud mod Søndermarksvej 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.

4. UDSTYKNING

Der må ikke foretages nogen form for ændringer af disse diger, med mindre der meddeles dispensation hertil.

4.01

Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 4.000 m² mod Ribevej (parallelvejen) og Søndermarksvej og 2.500 m² i den øvrige del af området.

Ved den endelige fastlæggelse af områdets struktur med hensyn til udstykning mv. skal der i videst muligt omfang tages hensyn til de på kortbilag 5 viste diger, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 4.

4.02

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

- langs Søndermarksvej.....30 m
- langs parallelvejen til Ribevej10 m
- langs øvrige veje5 m

Der fastlægges følgende byggelinie i den nedenfor angivne afstand fra vejmidte og som vist på kortbilag 2:

- langs Ribevej45 m

Arealerne mellem byggelinier og vejskel udlægges til grønt areal mv. (jf. § 8) og langs Søndermarksvej, Søndervangvej og Ribevej tillige med beplantningsbælter. Se i øvrigt illustrationsplanen, kortbilag 3.

4.03

Bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra naboskel.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Vejadgang for kørende til lokalplanområdet må kun ske fra Jeppe Skovgaards Vej.

Der reserveres areal til en mulig stiforbindelse langs Søndermarksvej i det udlagte beplantningsbælte. Behovet for stien afhænger af den kommende udvikling i områderne syd for Søndermarksvej og vest for Søndervangvej.

Der må ikke foretages nogen form for ændringer af disse diger, med mindre der meddeles dispensation hertil.

Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv.

5.02 Udlæg af veje og stier

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

- Vej A-B i en bredde af 13 m
- Vej B-C i en bredde af 10 m
- Øvrige veje (adgangsveje) i en bredde af 10 m
- Alle stier udlægges i en bredde af 4 m.

Der skal reserveres areal til en planlagt rundkørsel i krydset Ribevej, Søndermarksvej, Gellerup Plantagevej som vist på kortbilag 2.

Ved den endelige fastlæggelse af områdets struktur med hensyn til vejforløb mv. skal der i videst muligt omfang tages hensyn til de på kortbilag 5 viste diger, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 4.

Alle veje og stier kan optages som offentlige.

5.03

Vej- og stiprofiler udformes i princippet som vist på kortbilag 4. Vej- og stier etableres med samme belægninger og belysninger som i de øvrige dele af erhvervsområdet ved Jeppe Skovgaards Vej – områderne omfattet af lokalplan L 686-A og LP 08.E6.01.

5.04 Parkering

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringspladser i et omfang, der modsvare behovet; dog mindst 1 plads pr. 100 m² erhvervsareal, 1 plads pr. 50 m² kontor-, administrations- og butiksareal (bruttoetageareal).

For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handicapparkeringsplads.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

**Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet. Ved ansøgning om dispensation til bygningshøjder over 8½ meter på ejendomme ud mod Søndermarksvej skal byggherre blandt andet dokumentere, at bebyggelsen ikke påfører boligerne nord for Søndermarksvej indbliksgener.*

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Arealet undtages af områdeklassificeringen jf. jordforureningsloven, idet arealet hidtil har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening. Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger.

6.01

Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m*. Hvor særlige forhold taler herfor, er Byrådet indstillet på at dispensere op til 12 m på baggrund af en visuel dokumentation for, at byggeriet ikke får en uheldig indvirkning på omgivelserne.

6.02

Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet ekskl. evt. andel i fælles friarealer, og bygningsrumfanget må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

6.03

Byggeri må kun opføres inden for de i § 4.02 nævnte byggelinier (se kortbilag 2).

6.04

På grunde med facade ud mod Søndermarksvej, Ribevej eller parallelvejen langs Ribevej skal bebyggelsen placeres med én facade eller en del af en facade i den på kortbilag 2 viste facadebyggelinie ud mod de pågældende veje. På grund med facade ud mod såvel Søndermarksvej som Ribevej skal bebyggelsen placeres med en del af facaden i facadebyggelinien langs begge veje.

6.05

Der må ikke etableres bebyggelse og anlæg mindre end 2 meter fra den på kortbilag 2 og 5 viste spildevandsledning.

6.06

I den på kortbilag 2 viste udsigtslinie må der ikke etableres nogen form for bebyggelse eller beplantning der forringer udsigten til tårnet på Sct. Jacobi Kirke.



Der må ikke etableres bebyggelse eller beplantning, der spærrer for den flotte udsigt til Sct. Jacobi Kirke.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Arkitektur

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

Varde Kommune er indstillet på ved udstedelse af byggetilladelse på grunde ud mod Ribevej og Søndermarksvej, at indgå i dialog med bygherre om at sikre, at bebyggelsen ud mod disse veje bliver indbydende og attraktiv.

Bebyggelse på grunde ud mod Ribevej og Søndermarksvej skal fremstå med en arkitektonisk bearbejdet facade og udgøre en harmonisk helhed. Der lægges særlig vægt på, at byggeri ud til disse veje, gives et både indbydende og attraktivt helhedsindtryk.

7.02 Facader

Udvendige bygningssider skal udføres som "tunge facader", dvs. som murede eller støbte(beton) facader.

Byrådet er indstillet på, at der kan gives dispensation til, at anvende andre materialer, hvis det bl.a. kan dokumenteres, at bebyggelsen fortsat vil komme til at fremstå harmonisk og præsentabel. På ejendomme ud mod Ribevej og Søndermarksvej vil det i særlig grad være en forudsætning, at materialevalget bidrager til at give bebyggelsen en præsentabel fremtræden.

Mindre dele af facaderne, karnapper og lignende udbygninger kan udføres med anden facadebeklædning.

7.03 Farver

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.

7.04 Skiltning

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. På facader ud mod Søndermarksvej må ingen dele af skiltningen placeres mere end 6 meter over terræn.

7.05

Der kan på den enkelte ejendom tillades 1 flaggruppe af indtil 3 flagstænger i en højde på op til 10 m. Flagstænger må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m og skal godkendes af Varde Kommune. Der må ikke opstilles flagstænger ud mod Ribevej og Søndermarksvej.

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



Vælg en enkel, tydelig og harmonisk skiltning!

I stedet for opstilling af flagstænger med reklameflag er Byrådet indstillet på - ud fra en konkret vurdering - evt. at give dispensation til at der for eksempel mellem byggelinie og vejskel kan opsættes max. 1 pylon med en højde på max. 6 m. på den enkelte ejendom. Der kan eventuelt gives en sådan dispensation til virksomheder med facade mod Ribevej og

Søndermarksvej. Her lægges der særlig vægt på, at bygherre dokumenterer, at skiltningen ikke påfører boligerne nord for Søndermarksvej gener.

8. UBEBYGGEDE AREALER

Opholdsarealerne ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.

Eksisterende beplantning langs Søndervangvej kan indgå i muligt omfang i beplantningsbæltet.

Området indgår som del af et sammenhængende skovbælte, der med tiden vil blive etableret fra Jeppe Skovgaards Vejs udmunding i Ribevej gennem erhvervsområdet og videre mod vest.

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

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

8.04

Langs Ribevej udlægges som vist på kortbilag 2 areal til et mindst 15 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal etableres efter retningslinierne i bilag A og udvikles til grupper af opstammede træer i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3 og kortbilag 4. Beplantningsplanen skal godkendes af Varde Kommune.

8.05

Langs Søndermarksvej udlægges som vist på kortbilag 2 areal til et 20 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal etableres efter retningslinierne i bilag B og udvikles til grupper af opstammede træer. Beplantningsplanen skal godkendes af Varde Kommune.

8.06

Langs Søndervangvej udlægges som vist på kortbilag 2 areal til et mindst 20 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal etableres efter retningslinierne i bilag C og udvikles til et tæt beplantningsbælte i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3. Beplantningsplanen skal godkendes af Varde Kommune.

8.07

Langs den ene side af vejene i området – langs vejskel inde på de enkelte grunde - skal der etableres beplantning efter retningslinierne i bilag D og som vist på kortbilag 3 og 4. Beplantningsplanen skal godkendes af Varde Kommune.

8.08

I forbindelse med vandhullet ved Pyt Ege udlægges der som vist på kortbilag 2 et 80 meter bredt areal til træbeplantning. Området har status af offentligt grønt område. Området beplantes efter retningslinierne i bilag F. Se også kortbilag 3.

Beplantningsbæltet i skel mod nabo skal etableres inden bebyggelsen må tages i brug jf. pkt. 10.1.

Se bemærkningerne til 6.06.

8.09

Det eksisterende levende hegn langs skel mellem matr. nr. 16c og 18c skal bevares. Hvis det viser sig nødvendigt og mest hensigtsmæssigt, er Byrådet indstillet på at meddele dispensation til at erstatte hegnet af et 5 meter bredt trærækket hegn af træer og buske etableret efter retningslinierne i bilag E.

8.10

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. I naboskel skal der etableres beplantningsbælte efter retningslinierne i bilag G. Beplantningsplanen skal godkendes af Varde Kommune.

8.11

Arealet mellem byggelinie og vej- og naboskel må ikke under nogen form benyttes til oplag eller lignende.

8.12

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. Der må ikke etableres udendørs oplag udenfor varegårdene.

8.13

I den på kortbilag 2 viste udsigtslinie må der ikke etableres nogen form for beplantning, der forringer udsigten til tårnet på Sct. Jacobi Kirke.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

9.04

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Procesindustri tillades naturgasforsyning.

Varde Kommune vil i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse stille krav om, at der på ejendommen er tinglyst servitut med forbud

10.01

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt de nødvendige veje, stier og parkeringsarealer i tilknytning til ejendommen og som beskrevet i pkt. 5.
- Der er etableret opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.02.
- Der er etableret beplantning i naboskel som beskrevet i pkt. 8.10.
- De i pkt. 8.04 – 8.08 omtalte beplantninger i tilknytning til grunden er etableret.
- Der er etableret afskærmning af udendørs varegårde og oplag, som beskrevet i pkt. 8.12.

mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler samt krav om afledning af overfladevand.

11. GRUNDEJERFORENING

Udstykkere har ikke pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Ved godkendelse af vedtægterne vil Varde Kommune stille krav om, at udgifterne til drift og vedligeholdelse af de grønne fællesarealer fordeles på de enkelte grunde i forhold til grundenes nettoareal.

Varde Kommune tilbyder at stå for drift og vedligeholde af de nævnte grønne fællesarealer de første fem år mod betaling fra grundejerforeningen.

Med tiden skal der etableres en fælles ejerforening omfattende hele området mellem Ribevej, Esbjergvej, Søndervangvej og Søndermarksvej. Varde Kommune vil således stille krav om en fælles ejerforening for området områderne omfattet af lokalplan L686-A, lokalplan L 08.E6.01 og nærværende lokalplan.

11.01

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor området.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Byrådet kræver det.

11.02

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet. Varde Kommune er ikke forpligtiget til at være medlem af grundejerforeningen for evt. usolgte kommunale grunde inden for lokalplanområdet

11.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i pkt. 8.04 – 8.08 nævnte grønne fællesarealer.

11.04

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående ejerforeninger for tilgrænsende områder.

12. AFLYSNING AF SERVITUT

12.01

Der ophæves ikke servitutbestemmelser.

13. RETSVIRKNINGER

13.01

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 ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, 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 lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt 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 private 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, d. 4. november 2008.


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.

/


Max Kruse
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 28y, 16c, 14aq, 18c alle Varde Markjorder.

Varde Byråd, den 5. maj 2009


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.

/


Max Kruse
Kommunaldirektør

Beplantning indenfor Lokalplan 43

Bilag A – Beplantning langs Ribevej

Langs Ribevej etableres grupper af hvidpil – *Salix alba* 'Saba' efter samme principper, som er anvendt ved etableringen af de eksisterende pilegrupper syd for lokalplanområdet.

Der skal plantes i kvadratforbandt med en planteafstand på 2,5 m x 2,5 m.

Plantebedene skal udformes som ovaler med en udstrækning på ca. 40 m x 15 m og placeres med en indbyrdes afstand på ca. 40 m.

Bilag B – Beplantning langs Søndermarksvej

Der skal etableres et 20 meter bredt beplantningsbælte bestående af stilkeg. Den eksisterende egerække hugges fri og der plantes yderligere stilkeg – *Quercus robur*.

Målet er at der udvikles grupper bestående af opstammede fuldkronede ege, der danner et løvtag, men som er gennemsigtig i øjenhøjde.

Ud for delområde II kan der i de to yderste rækker mod Søndermarksvej indplantes 50 % buske f. eks. *Cornus sericea* 'Lans', *Malus sargentii*.

Der skal plantes i kvadratforbandt med en planteafstand på 1,5 m x 1,5 m.

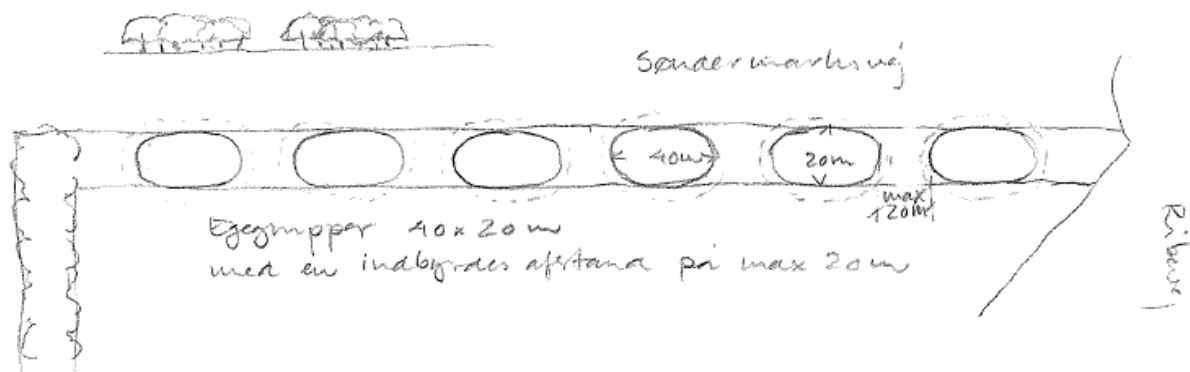
Plantebedene udformes som ovaler med en udstrækning på 40 m x 20 m.

Den indbyrdes afstand mellem trægrupperne må maksimalt være 20 m.

Ved den efterfølgende pleje udvælges de ege, der skal indgå som blivende træer, mindst 20 træer pr. gruppe.

Vinkelret på Søndermarksvej

I det omfang, der er bevaringsværdige eg, tjørn eller røn i de eksisterende hegnsplantninger skal disse så vidt muligt bevares som enkelttræer eller mindre grupper.



Principskitse af beplantning langs Søndermarksvej.

Bilag C – beplantning langs Søndervangvej

Der etableres et 20 m bredt beplantningsbælte, der skal udvikles til en tæt beplantning. Der skal plantes en blanding af vindfaste træer og buske, svarende til artsvalget i skovbrynnene ved det 80 m brede plantebælte dog uden ammetræ.

Træer:

Vintereg – <i>Quercus petraea</i>	15 %
Ask – <i>Fraxinus excelsior</i>	10 %
Spidsløn – <i>Acer platanoides</i>	10 %
Avnbøg – <i>Carpinus betulus</i>	10 %

LOKALPLAN 43

Buske:

Sargentsæble – Malus sargentii	15 %
Hvidtjørn – Crataegus monogyna	15 %
Surbær – Aronia melanocarpa	15 %
Hassel – Corylus avellana	10 %

Der plantes i rækker med en planteafstand på 1,25 m x 1,25 m.

Bilag D – beplantning langs veje

Langs den ene side af vejene i området skal der etableres en række af træer i en 2,5 x 1,5 m bunddækkende plantering. Træerne skal etableres med en indbyrdes afstand på ca. 10 meter.

Bilag E – beplantning vinkelret på Søndervangvej

Det enrækkede hegn af seljerøn langs skel mellem matr. nr. 16c og 18c skal bevares.

Hvis hegnet mod forventning ikke kan bevares, skal det erstattes med et 5 m bredt tre-rækket hegn som nedenstående.

Træer:

Stilkeg – Quercus robur	15 %
Ask – Fagus excelsior	10 %
Seljerøn – Sorbus intermedia	10 %
Spidsløn - Acer palatanoides	10 %

Buske:

Sargentsæble – Malus sargentii.....	15 %
Hvidtjørn – Crataegus monogyna	15 %
Kornel – Cornus sericea 'Lans'	15 %
Surbær – Aronia melanocarpa	10 %

Der plantes tre rækker med en planteafstand på 1,25 m x 1,25 m.

Bilag F - træplantning i forbindelse med Pyt Ege

Træplantningen etableres efter samme principper, som den tilsvarende plantering omfattet af Lokalplan nr. L686-A.

Bilag G – levende hegn i naboskel

Beplantningsbælter i naboskel, skal etableres efter følgende principper og skal udvikles til tre-rækkede læ- og strukturgivende hegn i 5 meters bredde.

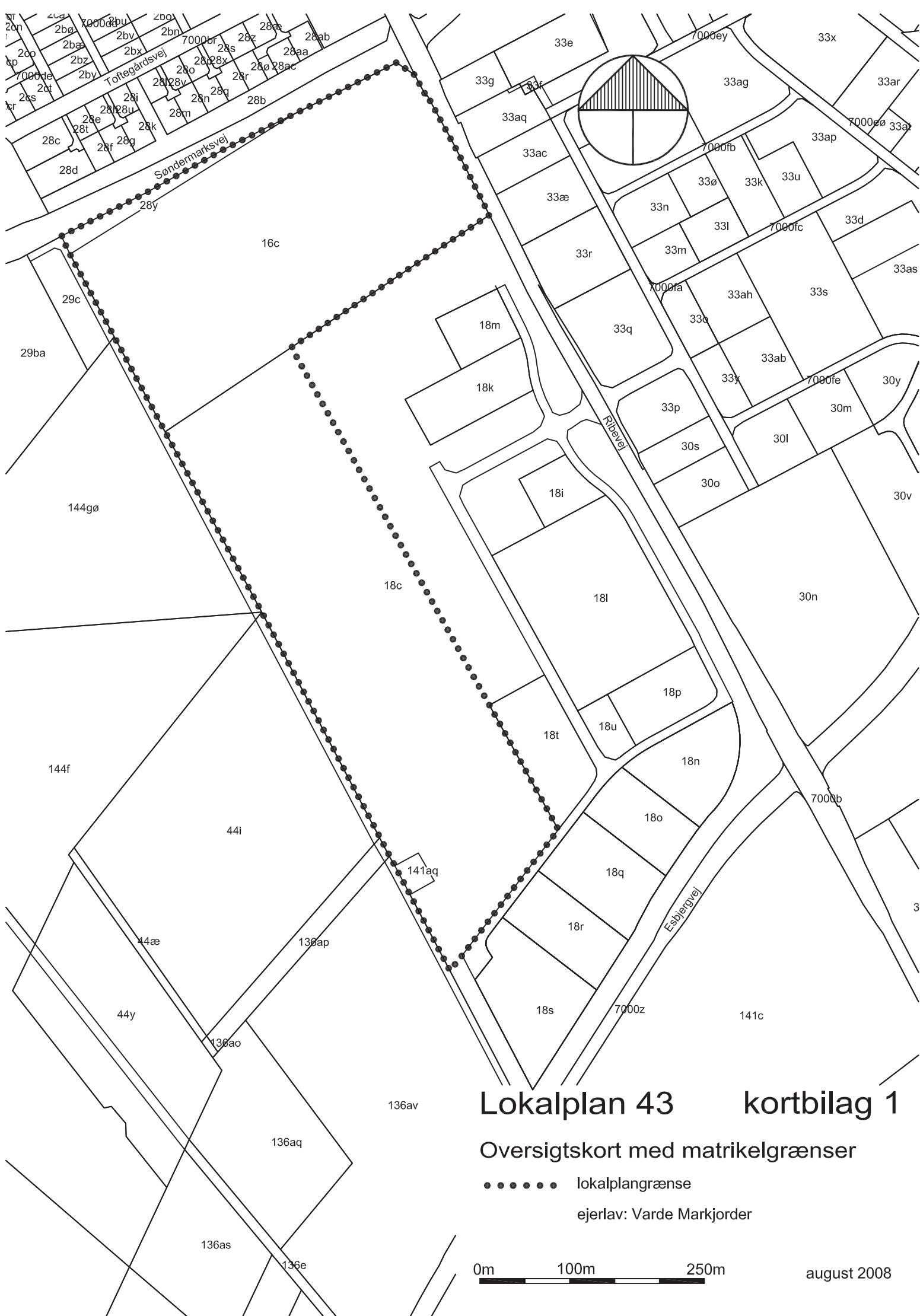
Træer:

Stilkeg – Quercus robur	15 %
Ask – Fagus excelsior	10 %
Seljerøn – Sorbus intermedia.....	10 %
Spidsløn - Acer palatanoides	10 %

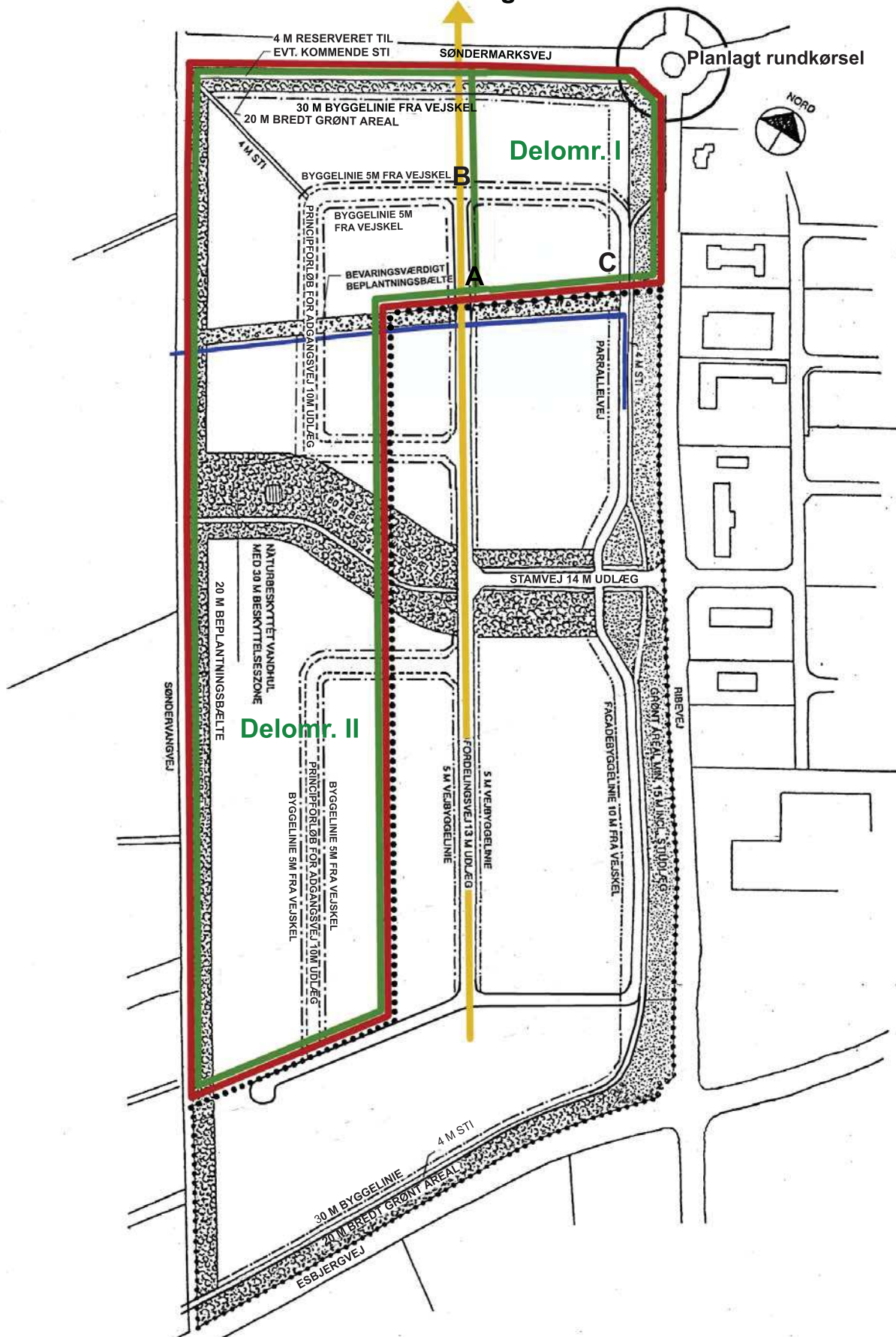
Buske:

Sargentsæble – Malus sargentii.....	15 %
Hvidtjørn – Crataegus monogyna	15 %
Kornel – Cornus sericea 'Lans'	15 %
Surbær – Aronia melanocarpa	10 %

Der plantes tre rækker med en planteafstand på 1,25 m x 1,25 m.



Udsigtslinie mod Sct. Jacobi Kirke



-  afgrænsning af Lokalplan 43
-  afgrænsning af delområder
-  område omfattet af eksisterende Lokalplanerne L 686-A og 08.E6.01
-  eksisterende spildevandsledning

Lokalplan 43 kortbilag 2

Administrationskort

juni 2009

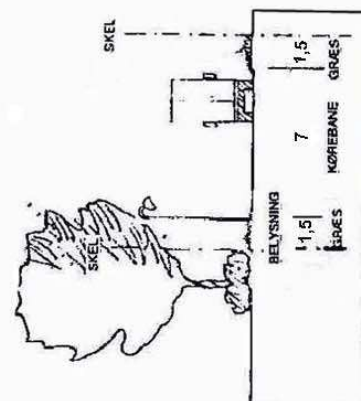
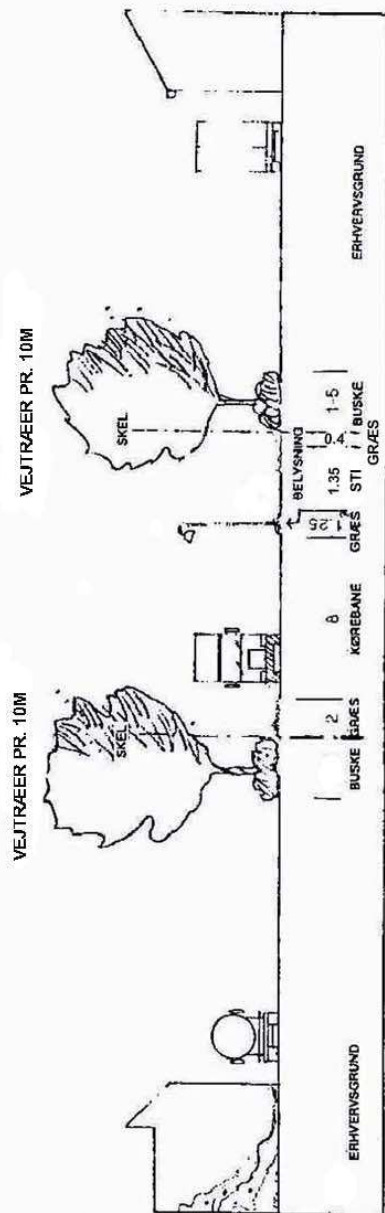
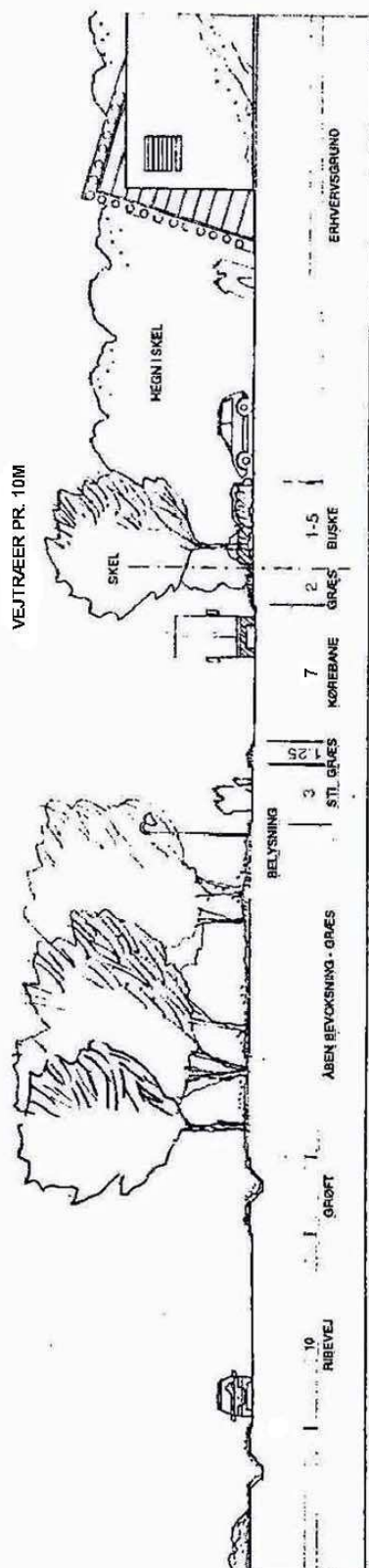


Lokalplan 43 kortbilag 3

Illustrationsplan

- område omfattet af eksisterende lokalplaner L 686-A og 08.E6.01
- område omfattet af lokalplan 43

august 2008



Lokalplan 43 **kortbilag 4**
Vejprofiler

Vejprofiler

august 2008



- lokalplangrænse
- skovbyggelinie
- beskyttede sten/jorddiger
- § 3 beskyttet sø
- - - eksisterende spildevandsledning

Lokalplan 43

kortbilag 5

Eksisterende forhold

0m 100m 250m

august 2008

*** * ***

Side: 30

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

50_A_216

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 16 C m.fl., Varde Markjorder

Ejendomsejer: Hans Hansen m.fl.

Lyst første gang den: 06.07.2009 under nr. 15126

Senest ændret den : 06.07.2009 under nr. 15126

Storkunde opkrævning - Dkk 1.400

Lyst på 28Y, 16C, 18C Varde Markjorder.

AFVIST fsv ang. 14AQ Varde Markjorder, idet dette matr.nr. ikke eksisterer.

Retten i Varde den 10.07.2009



Britta Mortensen



Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.