

LOKALPLAN 11.02.L01

Erhvervsområde i Kvong

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 20. oktober 2009 til den 16. december 2009.

Varde Kommune har i denne forbindelse ikke modtaget indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

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	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	7
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	9
SERVITUTTER.....	9

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	11
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	11
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	11
4. UDSTYKNING	12
5. VEJADGANG OG PARKERING	12
6. BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING	12
7. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN.....	13
8. UBEBYGGEDE AREALER	14
9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
10. RETSVIRKNINGER.....	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKEL- OG ZONEGRÆNSER
KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD MED BYGGEFELT OG BEPLANTNINGSBÆLTER

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Copyright © Vafde Kommune - KMS

Oversigtskort. Kortet viser Kvong By og lokalplanområdet, der er markeret med rød ramme.

BAGGRUND OG FORMÅL

Hensigten med lokalplanen er at skabe nye udviklingsmuligheder for Kvong Smede- og Maskinforretning A/S. Ejendommen ligger i et område, der i Kommuneplan 2005 – 2017 for gl. Blaabjerg Kommune er udlagt til boligområde, og virksomheden har behov for at etablere en garage og en udendørs vaskeplads for virksomhedens lastbiler og maskiner. Dette kan ikke rummes inden for de givne rammer; men ved inddragelse af en mindre del af et tilgrænsende landbrugsareal forventes virksomheden at kunne fortsætte sin udvikling i lokalområdet.

Varde Kommune har, den 5. marts 2008, taget skridt til en ændring af plangrundlaget, så ejendommen samt det tilgrænsende landzoneareal kan udlægges til erhvervsområde og overføres til byzone.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige udkant af Kvong By (se Kortbilag 1 og oversigtskortet, side 2). Det omfatter den eksisterende ejendom, matr. nr. 1ad på 2.684 m², samt en mindre del, ca. 2.416 m², af et landbrugsareal, matr. nr. 1l, begge Kvong By, Kvong. Det samlede areal er på ca. 0,5 ha og ligger mellem 22,5 m og 27,5 m over havet.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest og syd af byens hovedgade Langgade og boligområdet på begge sider af gaden. Mod nord og øst grænser området op til det åbne land.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Den eksisterende erhvervsejendom ligger i byzone, udvidelsen i landzone (se Kortbilag 1).

Ejendommens bygninger er hovedsageligt opført i perioden 1963 til 1979. Alle bygninger er i en

etage, opført i røde teglsten og med saddeltage af bølgeplader af asbestcement med hældninger mellem 30 og 45 grader.



Figur 1. Kvong Smede- og Maskinforretning A/S set fra Langgade.

På landzonearealet ligger en stålhal på godt 190 m², også i én etage, opført med bærende stålkonstruktion med udvendig beklædning af profilerede stålplade og tagbeklædning af bølgeplader af asbestcement. Taghældningen er mellem 20 og 30 grader. Yderbeklædningen trænger til udskiftning.



Figur 2. Den eksisterende stålhal i landzone. I baggrunden til højre ses engarealet.

Landbrugsarealet anvendes til græsning og støder længere mod øst op til et engareal. Der er i øvrigt ingen beplantning inden for lokalplanområdet.



Figur 3. Man kan ikke just sige, at virksomheden klæder landskabet i dag, som her set fra engarealet øst for. En afskærmende beplantning vil givetvis kunne rette op på dette.

Omkringliggende områder

Det omkringliggende boligområde er bebygget med enfamiliehuse af forskellige årgange og vekslende mellem huse i en etage huse og en etage med udnyttet tagetage. Enkelte landbrugsgårde ligger i kanten af byen med direkte kontakt til hovedgaden.



Figur 4. Den østlige side af byen afgrænses klart mod landskabet af huse og beplantning, her set fra den nordlige del af engarealet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål op til klasse 2 efter Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, 2004. Dette omfatter liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butikker, herunder mindre maskinværksteder, bogbinderier, elektronikværksteder og laboratorier, afhængig af virksomhedens karakter og de lokale forhold. Også håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder vil, afhængig af virksomhedens karakter, kunne indpasses.

Den eksisterende erhvervsbebyggelse på ejendommen udgør 809 m² erhvervsareal. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 30,14. Hele lokalplanområdet på ca. 5.100 m² udlægges til erhvervsformål med en bebyggelsesprocent på højst 40. Dermed vil det samlede etageareal højst kunne udgøre ca. 2.040 m².



Figur 5. De små skove, der omkranser eng- og mosearealerne øst for byen, danner et fint "landskabsrum". Vil man opleve dette fra offentlig vej, er det næsten kun muligt fra vejen mellem Kvongvej 341 og Laggade 5.

Det samlede etageareal kan således ikke øges med mere end ca. 1.040 m² ud over den eksisterende erhvervsbebyggelse på 809 m² og stålhallen på ca. 190 m².

Lokalplanen åbner mulighed for, at der med hjemmel i planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 4 kan etableres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler og med et butiksareal på maksimalt 200 m² bruttoetageareal.

I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der opføres én enkelt bolig til portner eller ejer af virksomheden.

Lokalplanen skal sikre, at området får en mere ordentlig ydre fremtræden ved, at virksomhedens lastbiler og maskiner, oplag af materialer mv. kan opbevares under tag eller delvist skjules af afskærmende beplantning.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, der blandt andet skal sikre hensynet til naturen og omgivelserne i øvrigt. For eksempel tillades ikke bebyggelse i mere end 8,5 m af hensyn til kirkebeskyttelsen (se figur 10).

Landzonearealet overføres ved lokalplanen til byzone med henblik på udvidelse af den eksisterende virksomhed. Arealet strækker sig ikke længere ud i landskabet end nødvendigt for virksomhedens fremtidige drift og vil blive afskærmet mod det åbne land af et tæt beplantningsbælte. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse inden for et byggefelt på ca. 2.590 m², som i det ydre omrids nogenlunde svarer til den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil således ikke blive væsentligt mere synlig i landskabet (se figur 6 og Kortbilag 2).



Figur 6 (fotomanipulation). Den eksisterende virksomhed er den røde bygning helt til højre i billedet, mens eksisterende stålhal ses til venstre herfor. Visualiseringen viser desuden en planlagt afskærmende beplantning omkring bygninger og oplagsplads.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for Enkeltområde 04B01 i Kommuneplan 2005-2017 for gl. Blaabjerg Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde, hvor kommuneplanens generelle bestemmelser er gældende for lokalplanlægningen. Disse bestemmelser omhandler blandt andet følgende retningslinier:

- Fremtidig anvendelse: Boligformål, mindre institutioner, mindre dagligvarebutikker samt liberale erhverv, der ikke medfører gener for omgivelserne.
Ved erhverv skal der opretholdes en selvstændig bolig på ejendommen.
- Etageareal: Maks. 1 etage med udnyttet tagetage.
- Bygningshøjde: Maks. 8,5 m.
- Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for åben-lav boligbebyggelse.

Rammerne for Enkeltområde 04B01 giver ikke mulighed for egentlig erhvervsvirksomhed op til klasse 2. Vedtagelse af lokalplanen forudsætter derfor en ændring af kommuneplanen.

Varde Kommune har i perioden 28. april til 13. maj 2009 indkaldt ideer og forslag til planlægningen fra offentligheden, men har ikke modtaget nogen bemærkninger i den forbindelse.

Lokalplanen forventes at kunne træde i kraft samtidig med den ny Kommuneplan 2010-2022 for Varde Kommune. Lokalplanområdet udgør samme areal som det nye enkeltområde 11.02.BL01 med følgende retningslinier:

- Fremtidig anvendelse: Blandet bolig og erhverv som mindre maskinværksteder, mindre håndværksvirksomhed mv. samt maks. 1 bolig pr. ejendom i forbindelse med den enkelte virksomhed.
- Etageantal: Maks. 1½ etage.
- Bygningshøjde: Maks. 8,5 m.
- Bebyggelsesprocent: Maks. 45 for den enkelte ejendom.
- Parkeringskrav: Mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen.

Lokalplanen indskrænker disse muligheder, idet den ikke tillader selvstændige boliger, men alene bolig til portner eller ejer.

Overordnede retningslinier

Efter kommuneplanens hovedstruktur og retningslinierne i Regionplan 2016 for Ribe Amt er den østlige del af lokalplanområdet udlagt til

naturområde (se figur 7), hvor der ikke må udlægges areal til formål, som ikke er forenelige med de regionale og nationale landskabelige og naturmæssige interesser, herunder dyr og planter mulighed for spredning mellem enkeltlokaliteterne. Naturområdet indgår i et forgrenet net af lavbunds- og naturområder omkring Lydum Å. Et engareal kun 20 m fra lokalplanområdet samt tilstødende mosearealer 200 m længere borte er omfattet af § 3 i lov om naturbeskyttelse.



Figur 7. Naturområdet er vist med grøn flade, værdifuldt landskabsområde med vandret skravering, eng- og mosearealer (efter § 3 i lov om naturbeskyttelse) med henholdsvis grøn og rød skrånede og planområdet med rød ramme.

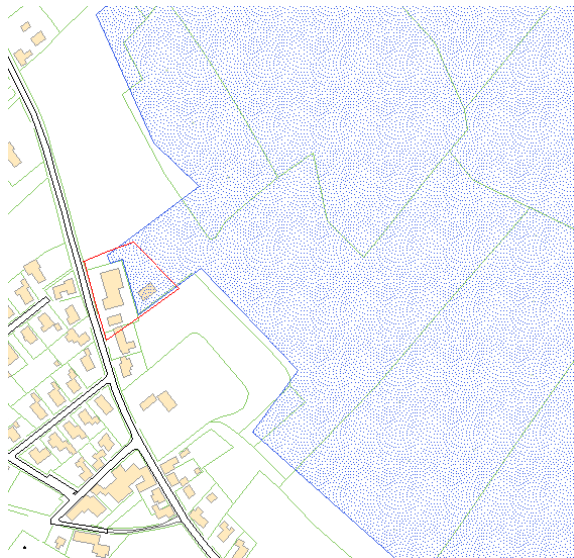
Virksomhedens beliggenhed i landskabet vil imidlertid kunne påvirke oplevelsen af det smukke landskab med eng- og mosearealerne øst for byen, hvis ikke udstrækningen af det påtænkte erhvervsområde begrænses mest muligt mod øst. Kun mellem Kvongvej 341 og Langgade 5 er det muligt fra offentlig vej at se ud over det fine "landskabsrum", der omkranses af de små skove og levende hegn (se figur 5).

Ændringen berører dog kun et mindre areal på ca. 2.416 m² i kanten af naturområdet, og vurderes således ikke at have nogen væsentlig indvirkning, hverken på landskabsoplevelsen eller udbredelsen af planter og dyr i den resterende del af naturområdet (se figur 6).

I det samme område er skovrejsning i særlig grad uønsket. Naturområdet med sine karakteristiske landskabstræk ønskes friholdt for tilplantning. Også ud fra denne betragtning er det væsentligt at begrænse lokalplanområdets udstrækning, men samtidig forsøge at skabe en naturlig og klar overgang mellem land og by

gennem afskærmende beplantning (se figur 3 og 4).

Området indgår desuden i et lavbundsareal, der er udlagt til potentielt vådområde, hvor det naturlige vandstands niveau skal kunne genskabes (se figur 8). Også i den sammenhæng vurderes ændringen som uvæsentlig; men ny bebyggelse skal opføres, så der tages hensyn til en eventuel fremtidig vandstandsstigning.

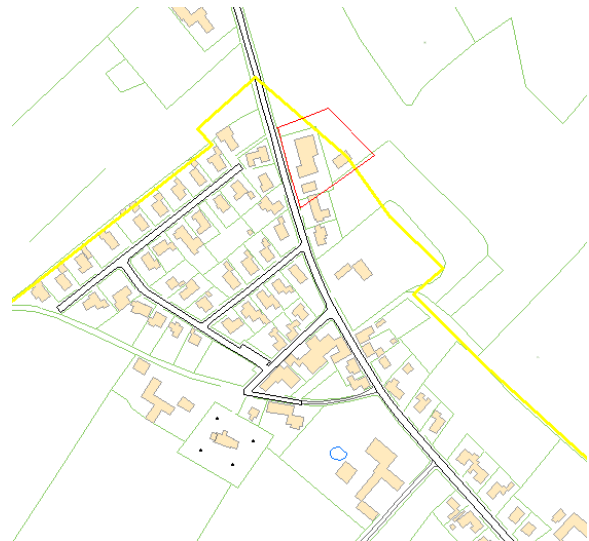


Figur 8. Lavbundsarealerne er vist med blå, prikket signatur, planområdet med rød ramme. Hele udvidelsen af erhvervsområdet indgår således i det potentielle vådområde.

Desuden er der drikkevandsinteresser i området, hvor der foregår en vis indvinding af vand til drikkevandsforsyning. Det skønnes dog, at grundvandet i disse områder er tilstrækkeligt beskyttet gennem de generelle miljøregler.

Endelig er størstedelen af lokalplanområdet omfattet af kirkeomgivelserne omkring Kvong Kirke (se figur 9), hvor der kun må udlægges areal til byggeri og anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab. Det er imidlertid ikke muligt at se kirken fra lokalplanområdet eller at se kirken sammen med den eksisterende virksomhed fra det omgivende landskab.

Sammenfattende vurderes det derfor, at lokalplanen overholder bestemmelserne i kommuneplanens hovedstruktur og i Regionplan 2016.



Figur 9. Kirkeomgivelserne er vist med gul ramme, planområdet med rød ramme. Som det fremgår, er ca. 2/3 af planområdet omfattet af bestemmelserne om kirkeomgivelser.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet vandforsynes fra Varde Kommunes Forsyning.

Varmeforsyningsplan

Der er ingen kollektiv varmforsyning i lokalplanområdet.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal spildevandskloakeres.

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 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 indvirkningen på natur og landskab. Med den forholdsvist begrænsede udvidelse af den eksisterende erhvervsaktivitet vurderes det, at planen ikke vil have nogen væsentlig indvirkning, hverken på naturoplevelsen eller udbredelsen af planter og dyr i den resterende del af naturom-

rådet. Derudover forventes planen ikke at medføre nogen væsentlige ændringer i området.

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 udpegnings 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:

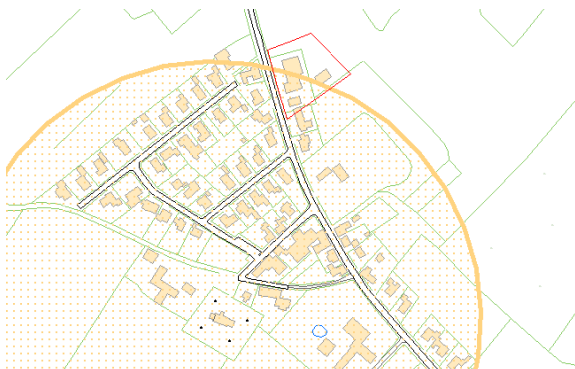
- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle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

Lokalplanområdet ligger ca. 10,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, der ligger vest for Outrup. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Lov om naturbeskyttelse

Lidt over halvdelen af den eksisterende erhvervsjendom er omfattet af 300 m kirkebyggelinie efter § 19 i lov om naturbeskyttelse (figur 10). Her må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.



Figur 10. Kirkebyggelinien er vist med orange cirkel og -prikker, planområdet med rød ramme. Omkring 1/3 af planområdet er således omfattet af beskyttelsen.

Der findes ingen arealer, som er omfattet af lovens § 3 inden for lokalplanområdet (jf. dog figur 7).

Lov om forurennet jord

Ifølge lov om jordforurening er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurennet. Der er imidlertid ingen oplysninger om jordforurening i den del af området, der ligger i landzone, ligesom der ikke er registreret kilder til diffus forurening i denne del af lokalplanområdet.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet hidtil har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Den eksisterende erhvervsjendom, som ligger i byzone, er derimod undtaget af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og først er bebygget efter 1963 og derfor ikke burde være belastet af diffus forurening.

Der er derfor ikke behov for yderligere annoncering omkring områdeklassificering. Dermed er der ikke anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. lov om jordforurening, § 50 og 50 a.

Lov om miljøbeskyttelse

Lokalplanen fastlægger principper for virksomhedernes støjbelastning af omgivelserne. Lokalplanen giver højst mulighed for placering af virksomheder i klasse 1-2, hvor der normalt efter Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, 2004, skal holdes en afstand på 20 m til boligområder. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

De nærmeste boligområder ligger mindre end 20 m fra det eksisterende erhvervsområde. Derfor kan erhvervsområdet blive påført krav om miljømæssige foranstaltninger.

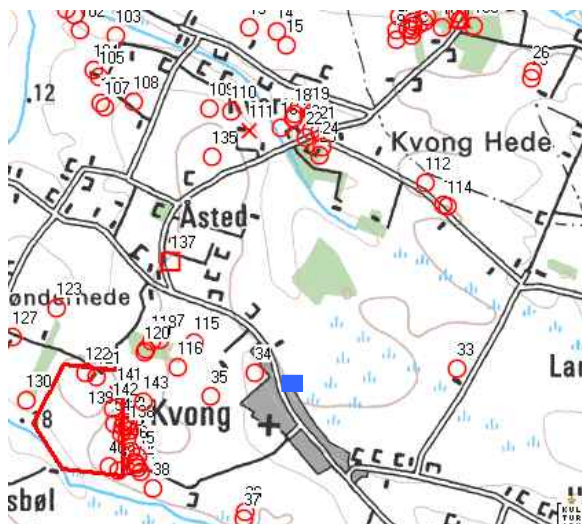
Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal 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 arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske 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.



Figur 11. Fund og fortidsminders placering. Kilde: Det Kulturhistoriske Centralregister, Kulturarvsstyrelsen. Planområdet er vist med blå firkant.

Landbrugspligt

Den østlige 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.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten er ophævet.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER: vedr. matr.nr. 1ad Kvong By, Kvong:

- dok. om vej mv. af 22.10.1924, nr. 915626,
- dok. om adgangsbe grænsning mv. af 29.01.1975, nr. 2048 og
- dok. om forsynings-/afløbsledninger af 19.11.1984, nr. 24256.

vedr. matr.nr. 1I Kvong By, Kvong:

- dok. om fredning af 04.10.1911, nr. 915610,
- dok. om vej mv. af 22.10.1924, nr. 915611,
- dok. om adgangsbe grænsning mv. af 29.01.1975, nr. 2048 og
- dok. om forsynings-/afløbsledninger af 23.04.1980, nr. 10348.

lyst foreløbigt på matr.nr. 1I Kvong By, Kvong:

- dok. – i h. t. ekspr. – om spildevandsledning mv. af 16.01.2008, nr. 1300.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- dok. om forsynings-/afløbsledninger af 19.11.1984, nr. 24256
- dok. om vej mv. af 22.10.1924, nr. 915626.

Sidstnævnte servitut indeholder blandt andet en færdselsret hen over engarealet, som ikke har været udnyttet gennem de senere år, idet færdsel og adgang til ejendomme øst for planområdet i dag foregår på anden måde. En forudsætning for en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet er, at denne færdselsret aflyses i forbindelse med de nødvendige matrikulære ændringer.

LOKALPLAN 11.02.L01, ERHVERVSOMRÅDE I KVONG

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til erhvervsformål op til klasse 2 som mindre maskinværksteder, mindre håndværksvirksomhed mv.,
- **at** sikre afgrænsningen af lokalplanområdet,
- **at** sikre omfanget og afgrænsningen af ny bebyggelse i området, og
- **at** sikre en klar overgang mellem byen og det åbne land gennem etablering af afskærmende beplantning af lokalplanområdet.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1 ad og en del af 1 I Kvong By, Kvong.

2.02

Lokalplanområdet ligger dels i byzone, dels i landzone. Landzonearealet overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet må kun anvendes til mindre maskinværksteder, mindre håndværksvirksomhed mv. samt højst 1 bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed, det vil sige portnerbolig eller bolig for virksomhedens ejer.

3.02

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål op til klasse 2¹⁾.

Der må dog kun drives virksomhed, som overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser²⁾, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder, samt bestemmelser i lov om miljøbeskyttelse for udledning i luft og jord.

3.03

Der kan gives tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed, det vil sige salg af produkter, der fremstilles af virksomheden eller anvendes i virksomhedens normale produktion.

Den enkelte butiks bruttoetageareal³⁾ må ikke overstige 200 m².

1) Der henvises til den generelle klassificering af erhvervsarealer og virksomheder, der fremgår af Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, 2004. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning af omgivelserne.

2) Gældende grænseværdier i forhold til:
- boliger: 45/45/35 dB(A)
- nabovirksomhed: 55/45/40 dB(A)

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

3.04

I området kan placeres transformerstationer og lignende teknikhytter til områdets forsyning.

4. UDSKYKNING**4.01**

Erhvervsgrunde inklusiv bolig til portner eller ejer af en virksomhed må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 2.000 m².

Grund til portnerbolig eller ejer af en virksomhed må ikke udstykkes med selvstændigt matrikelnummer.

5. VEJADGANG OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Langgade.

5.02 Parkering

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

- 30 m² butiksetageareal til detailhandel og
- 60 m² erhvervsetageareal i øvrigt.

Ved hver virksomhed skal mindst 1 af de krævede parkeringspladser være indrettet for handicappede.

Til hver bolig skal der etableres mindst 2 parkeringspladser.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte erhvervsejendom ikke overstige 40.

6.02

Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

6.03

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over det eksisterende terræn.

6.04

Bebyggelsen skal placeres inden for det viste byggefelt med de i Kortbilag 2 fastlagte mål.

6.05

Bebyggelsen nærmest Langgade skal placeres med facaden parallelt med eller vinkelret på vejen.

6.06

Ny bebyggelse i den del af lokalplanområdet, der er udlagt til lavbundsareal, skal opføres således, eller placeres så højt i forhold til det eksisterende terræn, at det naturlige vandstands niveau i vådområdet kan genskabes uden tekniske problemer for bebyggelsen.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

4) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

5) De to første cifre = procentandel sort. De to følgende cifre = procentandel kulør. Kuløren angives med bogstaver Y, R, B, G, mens procentfordelingen angives med to cifre for den bagest angivne kulør. Resten, op til 100 % er hvid.

Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

6) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

7) Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

8) NCS 3040Y70R er farven på den teglsten, der normalt betegnes som "gammel dansk" rød tagsten.



Vælg en enkel, tydelig og harmonisk skiltning!

7.01

Til udvendige bygningsoverflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer bortset fra glaspartier.

7.02 Facadematerialer og -farver

Malede, emaljerede, glaserede eller indfarvede bygningsdele i facader (undtagen blank mur af tegl i det brændte lers naturlige farver) må kun fremstå i følgende farver, glans ikke højere end 40⁴⁾, defineret ved NCS-koder efter det internationale Natural Color System⁵⁾:

- grå: 1502-Y, 7005-B20G, 7101-Y46R, 8005-B20G eller enhver anden blanding af sort og hvid med højst 5 % kulør, hvor der ved anvendelse af kulørerne gul (Y) og rød (R) skal anvendes mindst 10 % sort.

Træbeklædninger samt mindre facadepartier kan fremstå i andre farver efter nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde, for eksempel:

- Svensk Rød: 4550-Y80R
- Brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R, 6030-Y30R eller 7020-Y30R
- Grøn Umbra: 5020-G50Y, 5020-G90Y eller 7020-G50Y
- Sort

7.03

Inden for den enkelte ejendom bør materialer og farver på bygningerne være ensartede.

7.04 Tagmaterialer

Tage skal beklædes med:

- røde eller sorte teglsten/betontagsten med glans⁶⁾ ikke højere end 5,
- naturtegl, der er helmat og uden overfladebehandling,
- naturskifer,
- kunstskeer i en blåsort farve,
- bølgeplader af fibercement i grå eller sort farve eller
- zink.

Farven på røde tagsten skal svare til NCS-farvekoderne⁷⁾: 3050 Y60R, 4040 Y70R eller 3040 Y70R⁸⁾.

Tage kan desuden dækkes med sort eller grå tagpap.

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 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 ikke være større end 2 m².

Skiltning skal ved farve og udformning kunne indpasses i området, og der må kun skiltes ud mod vejen.

Skiltning 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 må ikke tildække vinduer, døre og lignende, og der må kun skiltes på gavle og facader mod langgade.

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 må kun opstilles én flagstang ⁹⁾ i en højde på op til 10 m på den enkelte ejendom. Flagstænger må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m.

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

7.06 Antenner

Der skal ved placering, størrelse og farvevalg af parabolantenner og andre antenner, tages hensyn til omgivelserne, så de skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må ikke have en diameter på mere end 1 m og må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

9) I stedet for opstilling af flagstænger med reklameflag er Byrådet indstillet på - ud fra en konkret vurdering - evt. at give dispensation til at der kan opsættes max. 1 pylon med en højde på max. 6 m. på den enkelte ejendom.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Der skal etableres opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

8.02

Der skal anlægges og vedligeholdes ¹⁰⁾ beplantningsbælter som vist på Kortbilag 2 langs området grænser mod det åbne land på lokalplanområdet 3 sider mod nordvest, nordøst og sydøst, dog ikke mod naboejendommen matr. nr. 1ah Kvong By, Kvong, beliggende Langgade 7 i en bredde på mindst 5 m.

Beplantningsbælterne skal udføres efter en godkendt beplantningsplan og bestå af naturligt hjemmehørende træer og buske som f.eks. eg, spidsløn, ask, fyr og tjørn.

8.03

Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terræn kræver godkendelse i hvert enkelt tilfælde ¹¹⁾.

Terrænuudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholds-

10) Med vedligeholdes menes, at hvis et træ går ud, skal der plantes et nyt.

11) Bebyggelse i den del af byggefeltet, der er potentielt vådområde kan kræve en større sokkelhøjde.

arealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.04

Oplagring af materialer, affald og lignende må kun finde sted inden for de nævnte beplantningsbælter og kun nærmere end 5 m fra naboskel mod syd, hvis der etableres et godkendt tæt hegn mod nabogrunden.

8.05

Arealet mellem bebyggelsen og vejskel må ikke benyttes til oplag eller lignende, bortset fra parkering.

9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.01

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

- bebyggelsen er tilsluttet vand- og spildevandsforsyning.
- der er anlagt adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i afsnit 5.
- der er etableret opholdsarealer, beplantningsbælter og afskærmning af udendørs oplag i overensstemmelse med afsnit 8.

10. RETSVIRKNINGER

10.01

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 alminde-

lige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 6. oktober 2009.

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 2. marts 2010

P.b.v.

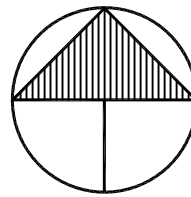


Børge Mainer Jensen
Viveborgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør



11

1ch

1bq

1bp

1bo

Langgade

1ad

1a

cb

1o

1ah

1bn

1aø

1bd

n

1aæ

Lokalplan 11.02.L01 Kortbilag 1

1az

Bakkegade

Oversigtskort med matrikelgrænser

1ay

1ba

1ax

●●●●● lokalplangrænse

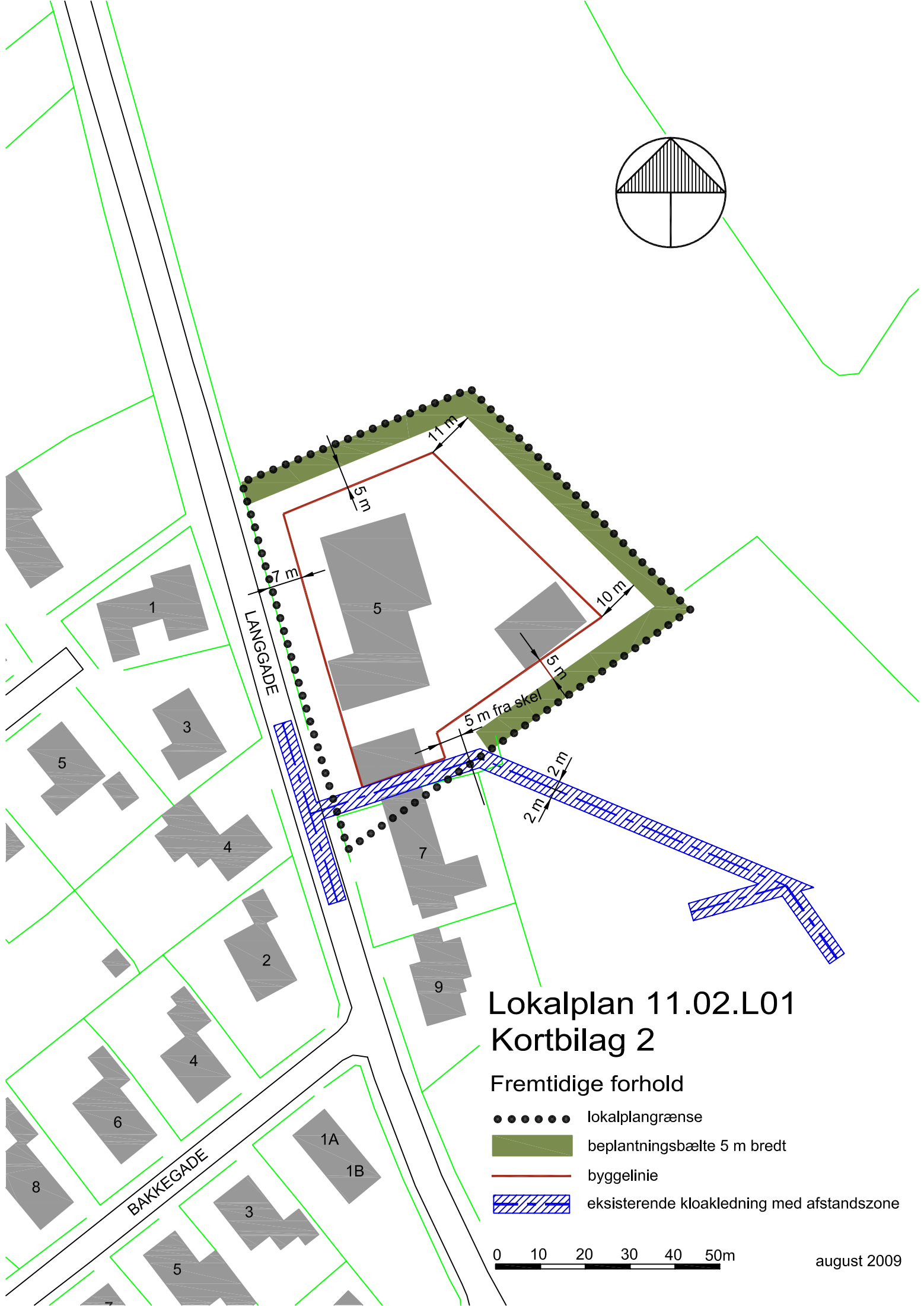
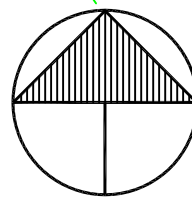
ejerlav: Kvong by, Kvong

1av

0 10 20 30 40 50m

1au

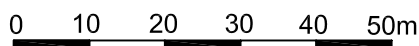
august 2009



Lokalplan 11.02.L01 Kortbilag 2

Fremtidige forhold

- lokalplangrænse
- beplantningsbælte 5 m bredt
- byggelinie
- ▨ eksisterende kloakledning med afstandszone



august 2009



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.