

**Team Plan**  
Toften 2  
6818 Årre

Tlf. 79946800  
Fax 79947478

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

**13. juli 2010**

Direkte tlf. 79947475  
Mobil  
[inmb@varde.dk](mailto:inmb@varde.dk)

Journalnr.  
Dok. nr. 781485  
Sagsnr.

## Lokalplan 23.02.L02

Varde Byråd har den 29. juni 2010 vedtaget lokalplan 23.02.L02 endeligt.

Planen omfatter et erhversområde med enkeltstående butik, Vestre Landevej 78 og 80 i Varde.

Lokalplanen kan ses på Varde Kommunes hjemmeside [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk) - vælg Service til dig – vælg Byg og Bo – vælg "Lokalplaner og byplanvedtægter". Planen kan også fås ved henvendelse til Team Plan, Toften 2, 6818 Årre.

### Klagemulighed

Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4, kan I kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at I for eksempel kan klage, hvis I ikke mener, at udvalget har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. I kan derimod ikke klage over, at udvalget efter jeres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage skal sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk).

Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra den 14. juli 2010.

I skal indbetale et gebyr på 500 kr., før Naturklagenævnet vil begynde behandlingen af klagen. Nævnet vil sende jer en opkrævning på gebyret, når de har modtaget klagen. Klagen afvises, hvis I ikke betaler gebyret inden 14 dage. På Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk) findes en vejledning om gebyrordningen. Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i jeres klage.

Hvis I vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal I gøre dette inden 6 måneder, efter modtagelsen af denne afgørelse.

Venlig hilsen

Inger Marie Brodersen  
Teknisk assistent



## LOKALPLAN 23.02.L02

Erhvervsområde med enkeltstående butik, Vestre Landevej 78 og 80 i Varde

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. februar 2010 til 14. april 2010.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 3 indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Indsigelserne omhandlede Vejadgang, parkering, trafiksikkerhed, arkitektur og beplantning. De indkomne bidrag har medført følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag:

Vejretten til matrikel 35p, Varde Markjorde bliver afløst. En ekstra overkørsel fra Håndværkervej kan etableres, således den ene af overkørslerne fra Håndværkervej er indkørsel og den anden er udkørsel. Bestemmelserne for lokalplanområdet vil blive rettet til, så tilbygningen også må være med fladt tag.

**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 retningslinjer 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.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	4
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	6
SERVITUTTER.....	6

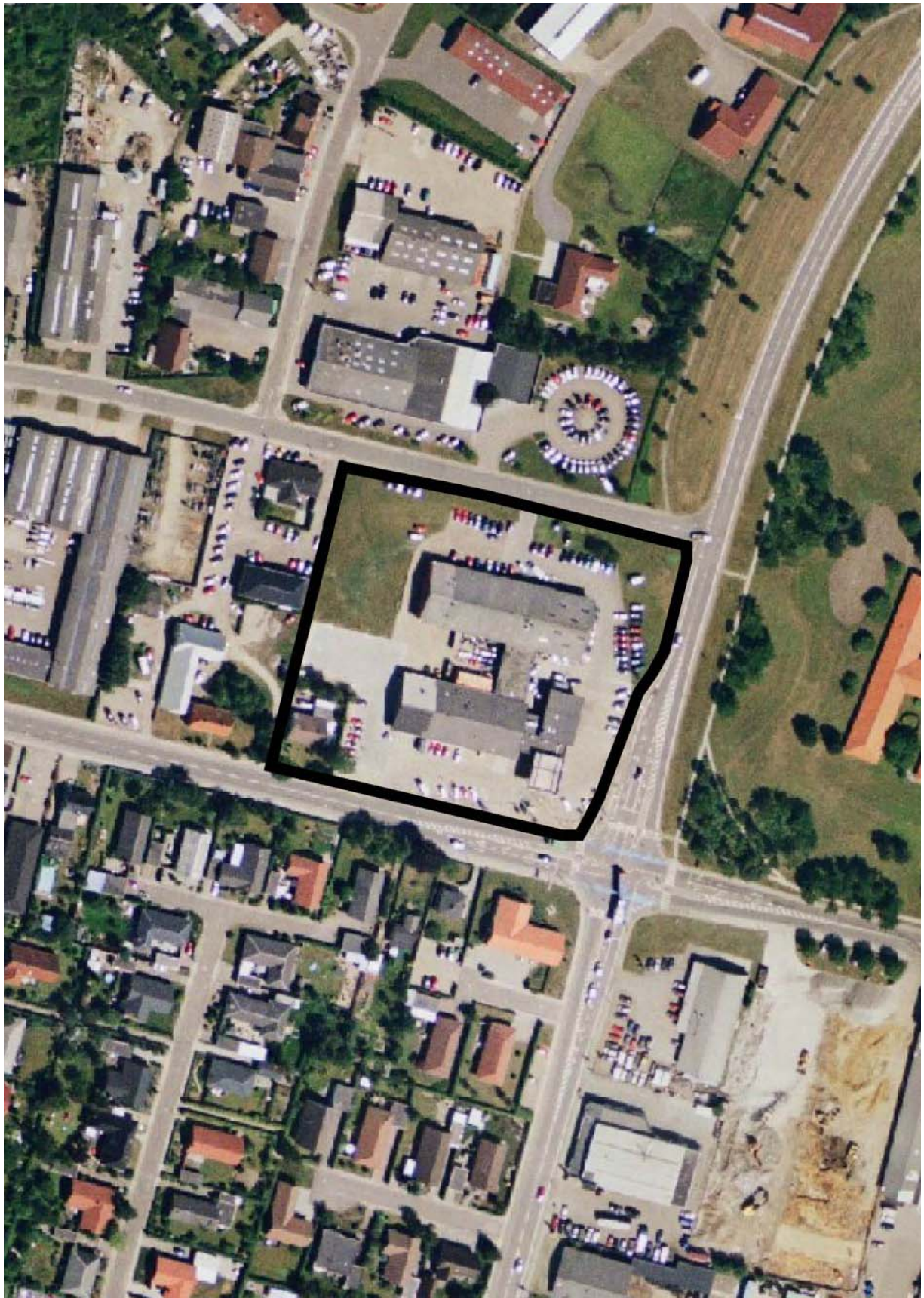
**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	8
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	8
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	8
4. Udstykning .....	9
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	9
6. BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING.....	11
7. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN.....	11
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	14
9. TEKNISKE ANLÆG .....	15
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	16
12. RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	17

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT  
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD  
KORTBILAG 3: FREMTIDIGE FORHOLD  
KORTBILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN

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



Oversigtkort 1:2.000

### BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at udvide den eksisterende dagligvarebutik, samt at udvide parkeringsarealet

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik. Samtidig med at områdets anvendelse til erhvervsformål i form af lettere industri-, lager-, værksteds-, service-, restaurations- og forretningsvirksomhed.

Endvidere er formålet med lokalplanen at forskønne områdets udseende, især ud mod Nordre Boulevard samt Vestre Landevej, da området har en vigtig placering ved den vestlige indgang til Varde by.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Vestre Landevej 78, matr. nr. 35q, Varde Markjorder samt Vestre Landevej 80, matr. nr. 35p, som er beliggende mellem Håndværkervej, Nordre Boulevard og Vestre Landevej.

### EKSISTERENDE FORHOLD

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone og er ca. 13.000 m<sup>2</sup> stort. Lokalplanområdet rummer lav bebyggelse, der anvendes til dagligvarebutik, en tidligere autoforhandler inkl. autoværksted, tankanlæg samt en enkelt bolig.

Bebyggelsen omfatter i alt ca. 2.394 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvoraf parcelhuset, der er placeret på matr. nr. 35p, Varde Markjorder udgør ca. 124 m<sup>2</sup>.



Lokalplanområdet set fra Vestre Landevej.

En stor del af de ubebyggede arealer er forsynet med fast belægning, men vejadgangen nordvest for bygningerne er dog i grus. Der er overkørsel til lokalplanområdet fra hver af de tilstødende veje; Vestre Landevej, Nordre Boulevard og Håndværkervej.

#### Omkringliggende områder

Områderne nord og vest for lokalplanområdet er præget af erhvervsbebyggelse med enkelte boliger.

På østsiden af Nordre Boulevard ligger Varde Rådhus omgivet af store åbne grønne arealer.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen åbner mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik. Samtidig anvendes området til erhvervsformål i form af lettere industri-, lager-, værksteds-, service-, restaurations- og forretningsvirksomhed.

Derudover indgår de eksisterende lovligt etablerede butikker (ved tankstationen samt autoforhandleren) i en ny planlægning, (se nedenfor under detailhandel).

Den eksisterende bolig på matr. 35p Varde Markjorder forudsættes nedrevet for at give plads til en udvidelse af parkeringsarealet. Der kan ikke etableres nye boliger i området.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige maks. 45 % og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over eksisterende terræn.

Ny erhvervsbebyggelse skal desuden opføres indenfor det afgrænsede byggefelt, dvs. i tilknytning til de eksisterende bygninger, jf. kortbilag 3.



Eksisterende tankstation på hjørnet af Vestre Landevej og Nordre Boulevard.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, samt skiltning, indretning og udformning af ubebyggede arealer, så området fremstår harmonisk og ordentligt set fra de overordnede veje.

Vejadgangen til området fastholdes med én overkørsel fra hver af de tilstødende veje; Vestre Landevej, Nordre Boulevard og Håndværkervej. Dog vil det være muligt at etablere en yderligere overkørsel til Håndværkervej.

I lokalplanen udlægges vejareal til vejadgang og parkering samt opholdsareal i form af grønne arealer og et afskærmende plantebælte ind mod naboejendommene mod vest. Der stilles i lokalplanen krav om begrønning af opholdsarealerne, herunder opstammet allé beplantning mod Vestre Landevej samt umiddelbart nord for det vestlige parkeringsareal.

For at sikre en smidig trafikafvikling og en optimal udnyttelse af vejarealerne, hindrer lokalplanens bestemmelser, at der opsættes hegn eller anden hindring for den kørende trafik indenfor lokalplanens arealudlæg til vejadgang og parkering.

Endelig sikres det i lokalplanen, gennem fastlæggelse af bestemmelser for varetilkørsel og affaldshåndtering, at anvendelsen ikke er til gene for naboerne.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 07.E3.01 for et område til blandet erhverv ved Nordre Boulevard og Vestre Landevej i Varde samt Lokalplan 07.E3.02 for et område til blandet bolig og erhverv ved Håndværkervej i Varde.

Lokalplan 07.E3.01 for et område til blandet erhverv ved Nordre Boulevard og Vestre Landevej i Varde, aflyses i sin helhed med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Lokalplan 07.E3.02 for et område til blandet bolig og erhverv ved Håndværkervej i Varde, aflyses for så vidt det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 23.02.E05 i forslag til Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune. Områdets

anvendelse er fastlagt til erhvervsområde med lettere industri og med mulighed for etablering af én enkeltstående dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på maksimum 1.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i enkeltområde 23.02.E05.

### Detailhandelsplanlægning

Inden for lokalplanområdet må der etableres én enkeltstående dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup>.

Derudover gøres i lokalplanen brug af planlovens detailhandelsbestemmelser om, at eksisterende lovligt etablerede butikker kan indgå i en ny planlægning. I lokalplanen gives derfor også mulighed for én tankstation med tilhørende mindre butik på max 200 m<sup>2</sup>, samt én butik på max 650 m<sup>2</sup> til salg af enten egne produkter fra en erhvervsproduktion eller særlig pladskrævende varer som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer. Der kan ikke sælges møbler med mindre der er tale om en møbelproduktionsvirksomhed, der sælger egne varer.

Der må derfor samlet etableres butiksareal på 1850 m<sup>2</sup> indenfor lokalplanområdet.

Den mindre udvidelse af dagligvarebutikken vurderes ikke at påvirke bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold, væsentligt (se nærmere i afsnittet med miljøvurdering nedenfor).

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge Varde Kommunes varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Varde Varme A/S.

### Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg.

## 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 de trafikale forhold, herunder oversigtsarealer, ind- og udkørsler og placering af varegård, og på miljøforholdene i forhold til opbevaring af affald og forurenede overfladevand, samt på den æstetiske oplevelse af området.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for at begrænse problemer med oversigt ved ind- og udkørsel til lokalplanområdet ved at fastsætte krav om skiltning og opstammede træer, samt i forhold til trafikfarlige situationer ved at stille krav om, at vareindlevering skal foregå på bygningernes bagside og at cykelparkering skal placeres max. 10 m fra bygningernes primære indgang. Derudover påviste screeningen, at der i lokalplanen er taget højde for at mindske lugtgener fra affald ved at stille krav om at dette placeres på bygningernes bagside og i tilknytning til eksisterende bygninger. For at mindske risikoen for forurening af overfladevand stilles krav om benzin- og olieudskiller. Endvidere påviste screeningen, at der i lokalplanen er taget højde for at forbedre det æstetiske udtryk af området gennem bestemmelser om bebyggelsens arkitektur, herunder valg af farver og materialer samt om beplantning af ubebyggede arealer.

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

### Jordforureningsloven

Området er områdeklassificeret efter Jordforureningsloven.

Ifølge jordforureningsloven er alle områdeklassificerede arealer som udgangspunkt defineret som lettere forurenede. Det betyder at der er anmeldeligt til Varde Kommune i forbindelse med jordflytning bort fra lokalplanområdet.

Matrikel nr. 35q Varde Markjorder er af Region Syddanmark registreret på vidensniveau 1 (V1) i henhold til Lov om Jordforurening (Lokalitetsnummer 573-80006).

Registreringen på V1 betyder ikke, at der konkret er målt en jordforurening, men at Region

Syddanmark er vidende om, at der i området har foregået eller foregår aktiviteter, som evt. kan give anledning til jordforurening. Registreringen har baggrund i, at arealet tidligere været anvendt til autoværksted og handel med biler og rummer også en fungerende tankstation.

Skulle områdets anvendelse i fremtiden ændres til boliger, institutioner, offentlig legeplads, rekreativt eller alment tilgængeligt område, kolonihaver, sommerhus eller anden følsom anvendelse, kan Varde Kommune kræve, at grundejeren for egen regning udfører de nødvendige forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumenterer, at det ansøgte er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Lokalplanen giver ikke mulighed for miljøfølsom anvendelse, men dog stadig adgang for offentligheden til området. Der dog ikke tale om et alment tilgængeligt område eller et rekreativt område som offentlig legeplads. En anvendelse af området til erhvervsområde med en enkeltstående dagligvarebutik samt i øvrigt forsættelse af eksisterende anvendelse vurderes derfor ikke at medføre krav om ovenstående dokumentation for miljø- og sundhedstilstanden.

Den 17. juni 1995 er der af Rådgivende Ingeniører Nellemann, Nielsen & Rauschenberger A/S foretaget en orienterende forureningsundersøgelse. Der blev primært udført prøveboringer på den del af grundarealet, hvor der nu er etableret en dagligvarebutik. Der blev på daværende tidspunkt ikke fundet tegn på jordforurening i et omfang, som skønnedes at kunne indebære risiko ved nogen fremtidig anvendelse af grunden, vejarealet eller for omgivelserne i øvrigt.

Det skal dog understreges, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejder opstår mistanke om jordforurening, skal arbejdet standses, og anmeldelse indgives til Varde Kommune.



*Eksisterende parcelhus, der planlægges nedrevet.*



### Støjforhold

Virksomheder i lokalplanområdet må ikke påføre omkringliggende boliger mere støj end tilladt i Miljøstyrelsens vejledninger omkring trafik- og virksomhedsstøj i boligområder.

### Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

### 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 arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt 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 arkæologisk undersøgelse, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

### TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

### SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

Heraf er der fire deklARATIONER, der har relevans for lokalplanens indhold. Det drejer sig om følgende dokumenter:

- Dok. om byggelinier med videre af 03.09.1935 (omhandler byggelinie langs Vestre Landevej)
- Dok. om byggelinier med og oversigt med videre af 08.04.1968 (omhandler byggelinie langs Nordre Boulevard, samt oversigtsareal langs Vestre Landevej)
- Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg af 02.07.1968 (omhandler ubebyggede arealer og levende hegn)
- Dok. om oversigt med videre af 24.11.1972. Det er uvist om denne deklARATION er relevant, da der ikke forefindes det rids, der i servitutteksten henvises til.

Ovenstående servitutter er alle offentligretlige servitutter og kan derfor ikke bortfalde efter planlovens § 18 eller aflyses efter planlovens § 15, stk. 2, pkt. 16. Tiloversblevne servitutter/deklARATIONER bortfalder dog automatisk efter tinglysningslovens § 20.

Den første servitut respekteres helt i lokalplanen, da byggelinie medtages uforandret på kortbilag 3.

Den anden servitut respekteres delvist i lokalplanen, da byggelinien mod Vestre Landevej medtages uforandret på kortbilag 3. Oversigtsarealet mod Vestre Landevej medtages dog ikke i lokalplanen og der tillades opstammede træer indenfor oversigtsarealet samt mellem byggelinien og vejskel. Varde Kommune vil derfor afløse "Dok. om byggelinier mv., oversigt mv. af 08.04.1968" i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse og derefter lade tinglyse en ny deklARATION indeholdende lokalplanens bestemmelser fra pkt. 5.02.

Den tredje servitut respekteres og præciseres yderligere i lokalplanen, da der fastsættes bestemmelser om udseende af ubebyggede arealer, herunder beplantning. Da arealet derudover er bebygget vurderes servitutten at blive overflødiggjort ved lokalplanens endelige vedtagelse. Servitutten vurderes derfor at bortfalde automatisk, jf. tinglysningslovens § 20, pga. overflødiggjort indhold eller eksistere samtidig med lokalplanen, da både servitutten og lokalplanen kan respekteres samtidig.

Arealet, som den fjerde servitut regulerer, er ukendt, da det rids, der henvises til i teksten, ikke forefinder. Servitutten aflyses derfor, da det i praksis er umuligt at administrere efter den.

Der eksisterer en vejret fra matrikel nr. 35a til matrikel nr. 35p. Matrikel nr. 35p, går fra at indeholde boligbebyggelse til at fungere som parkering for Rema 1000. Den gældende deklaration (tinglyst den 29. december 1965, Filnavn: 50\_O\_607) aflyses.

Ejendommen matrikel nr. 35p har fremover vejret fra matrikel 35q, denne ændring bliver foretaget da matrikel 35p, fremover skal fungere som parkeringsareal for forretningerne på matrikel nr. 35q.

**LOKALPLAN 23.02.L02 – ERHVERVSOMRÅDE MED ENKELTSTÅENDE BUTIK**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge områdets anvendelse til blandede erhvervsformål i form af lettere industri-, lager-, værksteds-, service-, restaurations- og forretningsvirksomhed, herunder én enkeltstående dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butiksformål på max. 1.000 m<sup>2</sup>,
- **at** sikre, at erhvervsudøvelse i området sker under hensyn til omkringliggende beboelse, og
- **at** fastlægge principper for områdets disponering, bebyggelse, skiltning og parkering, så det sikres, at området fremtræder ordentligt og som en helhed specielt set fra de overordnede veje Nordre Boulevard samt Vestre Landevej.
- **at** fastlægge bestemmelser der sikrer, at områdets fælles opholdsarealer, oversigtsarealer samt arealer mellem bygge-linier og vejskel beplantes efter en samlet plan, så området fremstår attraktivt ud mod omgivelserne og i forhold til ophold.

*\*Listen af særlig pladskrævende varer er udtømmende, dvs. der må ikke sælges møbler med mindre det er en møbelproduktionsvirksomhed, der sælger egne produkter.*

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 35p og 35q Varde Markjorder.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01 Generelt**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål i form af lettere industri-, lager-, værksteds-, service-, restaurations- og forretningsvirksomhed med tilhørende manøvre- og parkeringsarealer, herunder én enkeltstående dagligvarebutik, én tankstation samt én anden butik til salg af enten egne produkter fra en erhvervsproduktion eller særlig pladskrævende varer som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer\*.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

**3.02 Dagligvarebutik**

I lokalplanens område kan der etableres maks. 1 dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 1.000 m<sup>2</sup> \*.

**3.03 Andre butikker**

I lokalplanens område kan der udover dagligvarebutikken etableres én tankstation med et bruttoetageareal til butiksformål på max 200 m<sup>2</sup>, én restaurationsvirksomhed, samt én butik med et brutto-

*\* Planlovens § 5 t - Stk. 2.*

*Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.*

*\*\*Listen af særlig pladskrævende*

varer er udtømmende, dvs. der må ikke sælges møbler med mindre det er en møbelproduktionsvirksomhed, der sælger egne produkter.

etageareal på max 650 m<sup>2</sup> til salg af enten egne produkter fra en erhvervsproduktion eller særlig pladskrævende varer som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer\*\*.

#### 4. UDSTYKNING

##### 4.01

Der må ikke udstykses grunde med en størrelse mindre end 1.500 m<sup>2</sup>.

##### 4.02

Der må ikke ske udstykning, hvorved der fremkommer bebyggede grunde, hvor bebyggelsesprocenten overstiger 45 % jf. pkt. 6.02.

##### 4.03

Ved udstykning skal det tinglyses på de enkelte ejendomme, at der ikke må opstilles hegn o. lign., som hindrer fri færdsel mellem de enkelte virksomheders eller ejendommens adgangs- og parkeringsarealer.

##### 4.04

Der kan ske sammenmatrikulering inden for lokalplanområdet.

#### 5. VEJE, STIER OG PARKERING

##### 5.01 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestre Landevej og Nordre Boulevard, med maksimum en overkørsel og fra Håndværkervej med maksimum to overkørsler, se kortbilag 3.

Den fremtidige adgang for matrikel nr. 35p skal ske langs det sydlige skel af matrikel nr. 35q, til dennes overkørsel til Vestre Landevej.

##### 5.02 Vejbyggelinjer og oversigtsarealer

Der fastlægges følgende vejbyggelinjer og oversigtsarealer i forhold til de omgivende veje, se kortbilag 3:

- Byggelinje 17,5 m fra Vestre Landevejs vejmidte.
- Byggelinje 15,0 m fra Nordre Boulevards vejmidte.
- Byggelinje 10,0 m fra Håndværkervejs vejmidte.
- 25 x 85 m fri oversigt ved Håndværkervejs udmunding i Nordre Boulevard.

*\*\*\*Opsætning af pyloner skal godkendes af vejbestyrelsen, jf. lov om offentlige veje (Lovbekendtgørelse nr. 893 af d. 9. september 2009).*

Bortset fra opstammede træer samt én pylon mod hhv. Nordre Boulevard og Vestre Landevej\*\*\* må der på oversigtsarealer samt arealer mellem vejbyggelinje og vejskel hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier. Undtagen fra dette er parkering indenfor de på kortbilag 3 viste parkeringsarealer.

Arealet mellem byggelinje og vejskel for Vestre Landevej skal udlægges som græsareal med enkeltstående opstammede træer placeret på en lige linje ca. 2 m. fra vejskel som vist på kortbilag 3. Træerne skal være af arten Spidsløn (Acer platanoides 'Emerald Queen'). Der skal minimum plantes 8 træer med en fordeling på 4 træer på hver side af indkørslen fra Vestre Landevej. Træerne skal

*\*H 14-16 mTk betyder, højstammet, 14-16 cm stamomfang i 1 m højde, med trådklump.*

*\*\*H 10-12 betyder, højstammet, 10-12 cm stamomfang i 1 m højde.*

placeres min. 7 m fra indkørslen fra Vestre Landevej. Træstørrelsen ved plantning skal være H 14-16 mTk\* og planteafstanden ca. 8 m.

Arealet mellem byggelinje og vejskel ud mod Håndværkervej skal udlægges som græsareal med opstammede træer placeret i grupper som vist på kortbilag 4. Træerne skal være af art/sort Lind (*Tilia cordata* 'Rancho'), Spidsløn (*Acer platanoides* 'Emerald Queen') og Tyrkisk hassel (*Corylus colurna*) og af en størrelse af H 10-12\*\*. Træerne plantes i grupper af 3 stk. af den samme art jf. kortbilag 3.

Oversigtsarealer udlægges som græsareal med opstammede træer. Træerne skal være af art/sort Lind (*Tilia cordata* 'Rancho'), Spidsløn (*Acer platanoides* 'Emerald Queen') og Tyrkisk hassel (*Corylus colurna*) og af en størrelse af H 10-12. Træerne plantes i grupper af 3 stk. af den samme art jf. kortbilag 3.

### 5.03 Vejbredder og vejareal

Der udlægges et vejareal som vist på kortbilag 3.

Nyanlæg af manøvrearealer og parkeringspladser skal ske efter følgende retningslinjer:

- Køreveje udlægges og anlægges i en minimumsbredde på henholdsvis 6,0 m og 5,0 m bredde.
- Manøvreareal foran parkeringspladser udlægges og anlægges i en minimumsbredde på 7,0 m.
- Parkeringspladser udlægges og anlægges i mindst 2,5 m bredde og i mindst 5,0 m længde.

Der må ikke inden for vejarealet opstilles hegn o.l., som kan hindre fri færdsel mellem de enkelte virksomheders eller ejendommers adgangsveje og parkeringsarealer (rundt om byggefeltet, jf. kortbilag 3).

### 5.04 Belægning af vejareal

Vejareal og parkeringspladser udføres i grå SF-sten eller lignende.

### 5.05 Belysningsarmatur

Belysningsarmaturer på parkeringsarealer skal være parkarmatur i et ensartet arkitektonisk udtryk.

### 5.06 Parkering

Ved nybyggeri og ændret anvendelse skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

- 30 m<sup>2</sup> butiksetageareal til dagligvarehandel
- 60 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal i øvrigt.

Parkering skal foregå som parkering på terræn, som vist i princippet på kortbilag 3.

For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handicap-parkeringsplads.

Der må ikke etableres bebyggelse, som udløser et parkeringskrav, som ikke kan imødekommes inden for lokalplanens område.

Ved nybyggeri og ændret anvendelse skal der etableres cykelpar-

kering inden for en radius af max. 10 m fra bygningers primære indgang.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.01

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt. Uden for byggefeltet kan dog opføres mindre bebyggelser til garager, skure o. lign. sekundære funktioner i henhold til byggelovgivningens almindelige bestemmelser, under forudsætning af, at bygningshøjden ikke overstiger 2,5 m. Dette gælder dog ikke overdækning af tankanlæg.

### 6.02

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 % for den enkelte ejendom.

### 6.03

Ny bebyggelse inden for byggefeltet må maks. opføres i 2 etager og i maks. 8,5 m højde målt fra eksisterende terræn.

Enkelte bygningselementer kan dog gives en større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.01 Generelt

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, så områdets bebyggelse samt de enkelte bygninger fremtræder som en samlet arkitektonisk helhed med overensstemmelse i formsprog, materiale- og farvevalg.

### 7.02 Facadematerialer og -farver

Ny bebyggelse skal opføres med facader i stål, fibercement (eter-nit) eller i tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade.

Facader skal fremstå i en af nedenstående grå jordfarver, defineret som NCS-koder\* med +/- 10% tolerance\*\*.

- Grå:
  - 5005-R80B,
  - 4005-G90Y,
  - 7005-G90Y,
  - 4010-B,
  - 6010-B,
  - 7010-B\*\*\* eller
- Samme grå farve som allerede anvendt

Facader på skure, udhuse o.l. skal udføres i samme materialer og farver som erhvervsbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med grå eller koksgrå malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

### 7.03 Tagform

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på mellem 20-30 grader, som ens ensidig taghældning med en hældning på mellem 10-30 grader.

*\*NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).*

*\*\*Tolerance +/- 10% beregnes som:*

- +/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt
- +/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

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

Der er muligt at opfører bebyggelse med fladt tag, i en brede af 21 meter i den østlige ende af byggefeltet, mod Ndr. Boulevard, se kortbilag 3.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som det eksisterende byggeri. Dog kan tage på udhuse evt. tillades udført som flade tag, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

Overdækning over tankanlæg samt taget på vaskehal må udføres som fladt tag.

#### 7.04 Tagmaterialer

Tage skal beklædes med:

- Sort tagpap med lister, eller
- Sorte eller grå tegl-/betontagsten eller fibercement-/eternittagplader der opfylder følgende:
  - NCS-farvekode\* med +/- 10% tolerance\*\*.
  - Sort
  - Grå:
    - 5005-R80B,
    - 4005-G90Y,
    - 7005-G90Y,
    - 4010-B, 6010-B eller
    - 7010-B
    - Samme grå farve som allerede anvendt
- Glans
  - Tage med hældning på mellem 10-22 grader må være halvblanke, glans < 35\*\*\*
  - Tage med hældning på mellem 23-30 grader må skal være hel eller halvmatte, glans < 25
  - Blanke og reflekterede tagmaterialer må ikke anvendes.

Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes med:

- Samme tagmateriale som hovedbygningen eller
- Sort tagpap eventuelt med lister.

Tage på overdækning over tankanlæg samt vaskehal skal udføres i trapezplader, stålprofiler, tagpap eller lignende materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse på ejendommen i farve, form og glans.

#### 7.05 Placering af døre, vinduer, porte, altaner, kviste mm.

Vinduer, døre, porte og kviste skal placeres hensynsmæssigt i forhold til bygningens arkitektur og funktion samt indretning.

Kvistvinduer skal være mindre end langsides vinduer, og kvistflunkerne (siderne) skal beklædes med zink eller pladebeklædning.

Ovenlysvinduer og kviste mod offentlig vej må maks. udgøre 1/3 af tagfladens længde og skal placeres symmetrisk i tagfladen.

*\*NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).*

*\*\*Tolerance +/- 10% beregnes som:*

- +/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt
- +/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

*\*\*\*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

### 7.06 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu og være matsorte, blank sorte eller grå.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder, og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

### 7.07 Skiltning

Almindelige husnummerskilte må uden videre opsættes på den enkelte ejendom. Skiltning og reklamering herudover må kun finde sted på baggrund af følgende retningslinjer:

Skiltning skal ved farve og udformning harmonere med bebyggelsen i lokalplanområdet samt med naboområderne (specielt langs Vestre Landevej).

#### Ved ejendommens hovedindkørsler

Ved hovedindkørslerne til lokalplanområdet skal skiltning holdes minimum 2 m fra vejskel\*. Skiltningen må ikke være til gene for den frie vejoversigt og må ikke overstige 1 m over terræn, jf. pkt. 5.02. Skiltefladen må max. være 2 m<sup>2</sup>.

#### På bygningsfacaderne

Der må kun opsættes ét skilt på bygningens hovedfacade. Hvis virksomheden ligger på et hjørne eller med en facade ud mod flere veje, må der opsættes ét skilt\*\* på facaden ud mod hver vej.

Facadeskilte skal udføres med enkeltbogstaver, der opsættes direkte på facaden\*\*\*.

Skiltningen skal indgå som en del af facaden, idet husets arkitektur skal respekteres. Skilte må ikke fuldt tildække vinduer, døre, bygningsdetaljer og lignende. Der må ikke skiltes på bygningers tage.

#### Pyloner

På ejendomme med skel ud mod hhv. Vestre Landevej og Nordre Boulevard, må der ud mod hver af vejene opstilles ét større fritstående skilt.\*\*\*\*

På øvrige ejendomme i området må facadeskiltet suppleres med ét større fritstående skilt, hvis dette placeres bag byggelinjen mod vej. De større fritstående skilte må ikke være højere end bebyggelsen på ejendommen og max. 6 m. Skiltefladen må max. være 7 m<sup>2</sup>. Skiltet må ikke placeres nærmere naboskel end 10 m.

#### Flag

I området må der ikke opstilles flagstænger.

#### Belysning af skilte

Skilte må kun belyses med spots, med bagudrettet lys (koronabelysning) og med svagt fremadrettet lys fra bogstaverne. Herudover må der ikke forekomme gennemlyste flader.

### 7.08 Parabolantener

Parabolantener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig veje eller fællesarealer, herunder vejareal og opholdarealer. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantenerne skæmmer mindst

*\*Opsætning af skilte skal godkendes af vejbestyrelsen, jf. lov om offentlige veje (Lovbekendtgørelse nr. 893 af d. 9. september 2009).*

*\*\* Hvis bygningen er mere end 25 m lang, kan der i særlige situationer meddeles dispensation til opsætning af mere end ét skilt på den pågældende facade.*

*\*\*\* Andre skiltetyper, f.eks. pladeskilte, lysarmaturkasser m.v., må kun anvendes med dispensation fra Byrådet i hvert enkelt tilfælde. Godkendelse af pladeskilte, lysarmaturkasser m.v. forudsætter bl.a., at den øvrige skiltning på og ved ejendommen bliver begrænset.*

*\*\*\*\*Opsætning af skilte og pyloner skal godkendes af vejbestyrelsen, jf. lov om offentlige veje (Lovbekendtgørelse nr. 893 af d. 9. september 2009).*



muligt. Parabolantenner må max. have en diameter på 1 m. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

### 7.09 Solfanger og solceller

Solfangere og solceller skal nedfældes i tagflade, og må maksimalt udgøre 25 % af tagfladen. Solfangere må ikke medføre blændingsgener for forbigående eller naboejendomme.

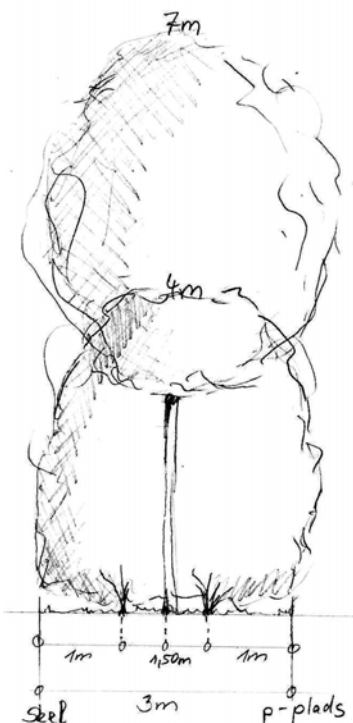
## 8. UBEBYGGEDE AREALER

\*Altaner og tagterrasser med gode opholdskvaliteter medregnes til de i pkt. 8.01 nævnte opholdsarealer. Udlæg af opholdsarealer ved erhvervsbebyggelse skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.

\*\*Med vedligeholdes menes, at hvis et træ går ud, skal der plantes et nyt.

\*\*\*H 10-12 betyder, højstammet, 10-12 cm stamomfang i 1 m højde.

\*\*\*\*H 12-14 mTk betyder, højstammet, 12-14 cm stamomfang i 1 m højde, med trådklump.



### 8.01 Opholdsareal

Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 10 % af erhvervsetagearealet.\* Der skal etableres opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilag 3.

På opholdsarealet skal der plantes og vedligeholdes\*\* træer i grupper af 2-3 stk., jf. kortbilag 4. Træerne skal være af art/sort Lind (Tilia cordata 'Rancho'), Spidsløn (Acer platanoides 'Emerald Queen') og Tyrkisk hassel (Corylus colurna) og af en størrelse af H 10-12\*\*\*\*. Træerne plantes i grupper af den samme art.

Opholdsarealet afgrænses mod syd med en række træer af art/sort Spidsløn (Acer platanoides 'Emerald Queen') placeret på en lige linie. Træerne skal have en størrelse af H 12-14 mTk\*\*\* ved plantning og der plantes 4 stk. if. Kortbilag 3.

### 8.02 Beplantningsbælte

Der udlægges areal til et afskærmende beplantningsbælte langs skel mod lokalplanområdets vestlige grænse i en bredde på min. 3 m, jf. kortbilag 3.

Beplantningsbæltet skal tilplantes med robuste arter af småtræer og buske, som vil kunne danne en tæt beplantning i 4-7 m højde. Der plantes 2 rækker buske af art/ sort Bærmispel (Amelanchier spicata) og Gulgrenet kornel (Cornus sericea 'Flaviramea') med en rækkeafstand af 1 m til hver side, se principsnittet til venstre. I midten af beplantningsbæltet dvs. 1,5 m fra skellet plantes der træer af art/ sort Engriflet hvidtjørn (Crataegus monogyna 'PKP Select') og af størrelse H 10-12 med en planteafstand af 5 m, svarende til min. 18 stk. træer.

### 8.03 Bevaring af eksisterende træ

Det eksisterende bøgetræ vist på kortbilag 2 og 3 skal bevares og vedligeholdes.

### 8.04 Hegn

Der må ikke opsættes hegn eller anden hindring for den frie færdsel inden for lokalplanområdets adgangs- og parkeringsarealer.

### 8.05 Terrænregulering

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til det eksisterende terræn.

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

*\*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skralde-spande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.*

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

#### **8.06 Fællesopsamling af genanvendelige materialer**

Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet.\*

#### **8.07 Vareindlevering, oplag og afskærmning**

Varegårde og oplag samt opbevaring af affald skal etableres i tilknytning til bebyggelse med en beliggenhed ved A eller B, jf. kortbilag 3. Denne bestemmelse gælder ikke den eksisterende dagligvarebutik samt udvidelsen af denne. Sker der en ændret anvendelse af den eksisterende Rema 1000-bygning, træder bestemmelsen i kraft.

Varegårde, oplag og affaldspladser skal afskærmes effektivt mod indblik fra vejarealer og afskærmningen skal udføres i

- Enten mørkmalet plankehegn udført som 1 på 2 eller klinkbygget. Udformningen og farver skal være ens med evt. skure og udhuse opført som let konstruktioner. Farvevalget skal harmonere med den øvrige bebyggelse.
- Eller perforeret metalplader, der får patina med tiden eller som har en matsort farve.

Erhvervsaffald fra dagligvarehandel skal opbevares i aflukket rum.

### **9. TEKNISKE ANLÆG**

*\*\*Inden kloakanlæggets udførelse skal der foreligge ansøgning om tilslutning til offentlig kloak.*

#### **9.01 Benzin- og olieudskiller**

Overfladevand fra påfyldningspladsen skal ledes via olie- og benzinudskiller til offentlig spildevandsledning, mens det øvrige overfladevand skal ledes til offentlig regnvandsledning\*\*.

#### **9.02 Transformatorstation**

Den eksisterende transformatorstation kan flyttes til en anden placering langs det vestlige eller nordlige skel. Placeringen skal være hensigtsmæssigt i forhold til anvendelsen og udseendet af vej- eller opholdsarealerne.

### **10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

*\*\*\* Dette gælder ikke den eksisterende dagligvarebutik, der kan fortsætte uændret, selvom om butikken evt. udvides. Bestemmelsen i punkt 8.07 træder dog i kraft, hvis der er tale om en ændret anvendelse.*

#### **10.01**

Ny bebyggelse og ændret anvendelse må ikke ibrugtages før:

- der er sket tilslutning til fjernvarmeforsyningen,
- der er etableret opholdsareal i henhold til pkt. 8.01,
- der er etableret et afskærmende beplantningsbælte, som anført under pkt. 8.02,
- der er etableret det, under pkt. 5.06, krævede antal parkeringspladser,
- der er plantet solitære træer indenfor oversigtsarealet og arealerne mellem vejbyggelinie og vejskel, som anført i pkt. 5.02, og
- der er etableres afskærmning af varegård, oplag samt opbevaring af affald som beskrevet i pkt. 8.07.\*\*\*

**11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN****11.01**

Lokalplan nr. 07.E3.01 for et område til blandet erhverv ved Nordre Boulevard og Vestre Landevej i Varde endelig godkendt d. 7. juni 2005 af Varde Byråd ophæves i sin helhed.

**11.02**

Lokalplan nr. 07.E3.02 for et område til blandet bolig og erhverv ved Håndværkervej i Varde endelig godkendt d. 29. maj 2007 af Varde Byråd, ophæves i lokalplanområdet (matrikel 35p Varde Markjorder), jf. afgrænsningen i pkt. 2.01.

**12. RETSVIRKNINGER****12.01**

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 privates 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 endelig vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 2. februar 2010.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

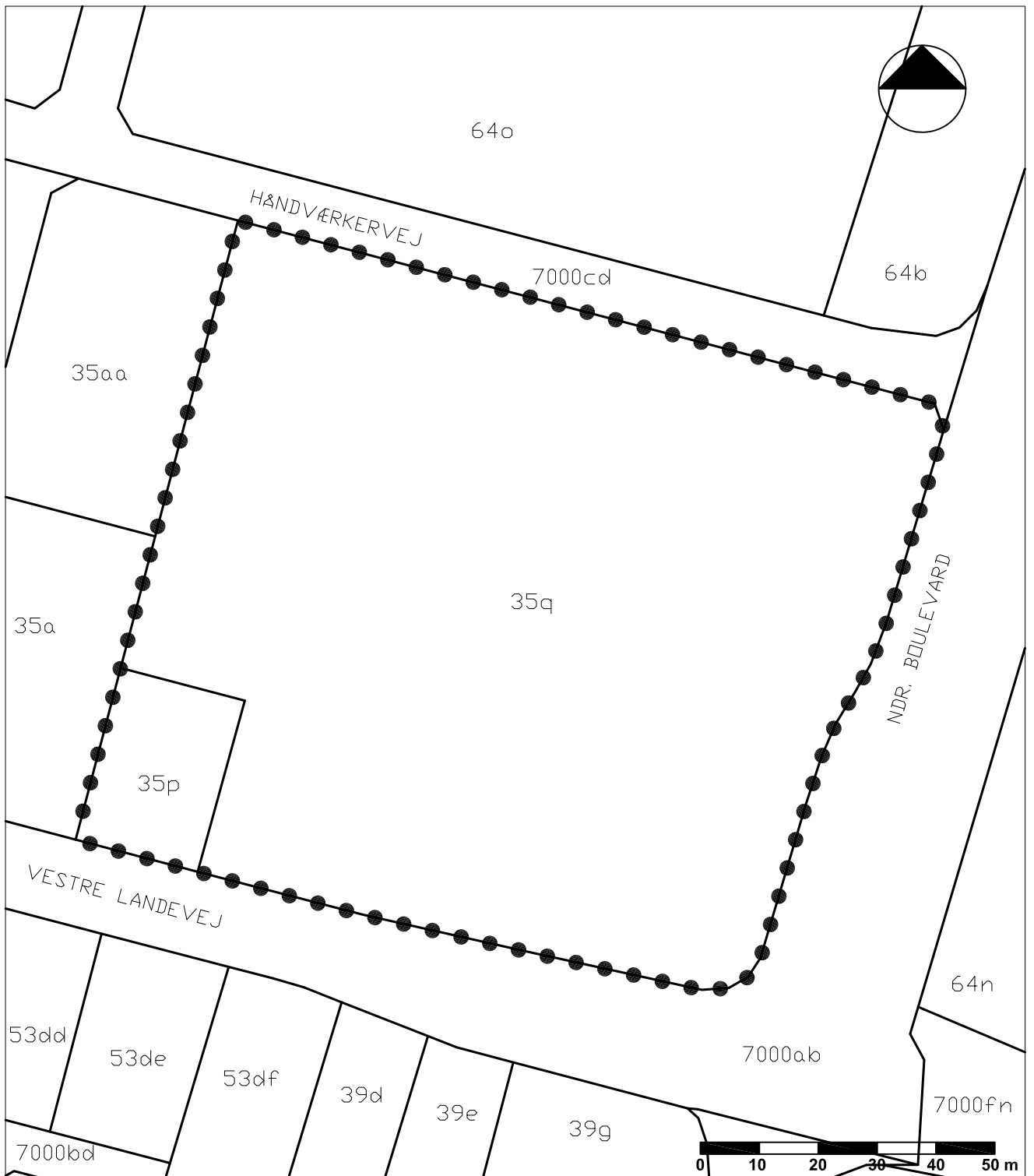
Lokalplanen er endelig vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 29. juni 2010.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.

  
Erling S. Pedersen  
Direktør



**SIGNATUR**

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel

**Kortbilag 1**

**Lokalplan 23.02.L01**

Matrikelkort - lokalplanafgrænsning

Målestoksforhold 1:1.000

November 2009



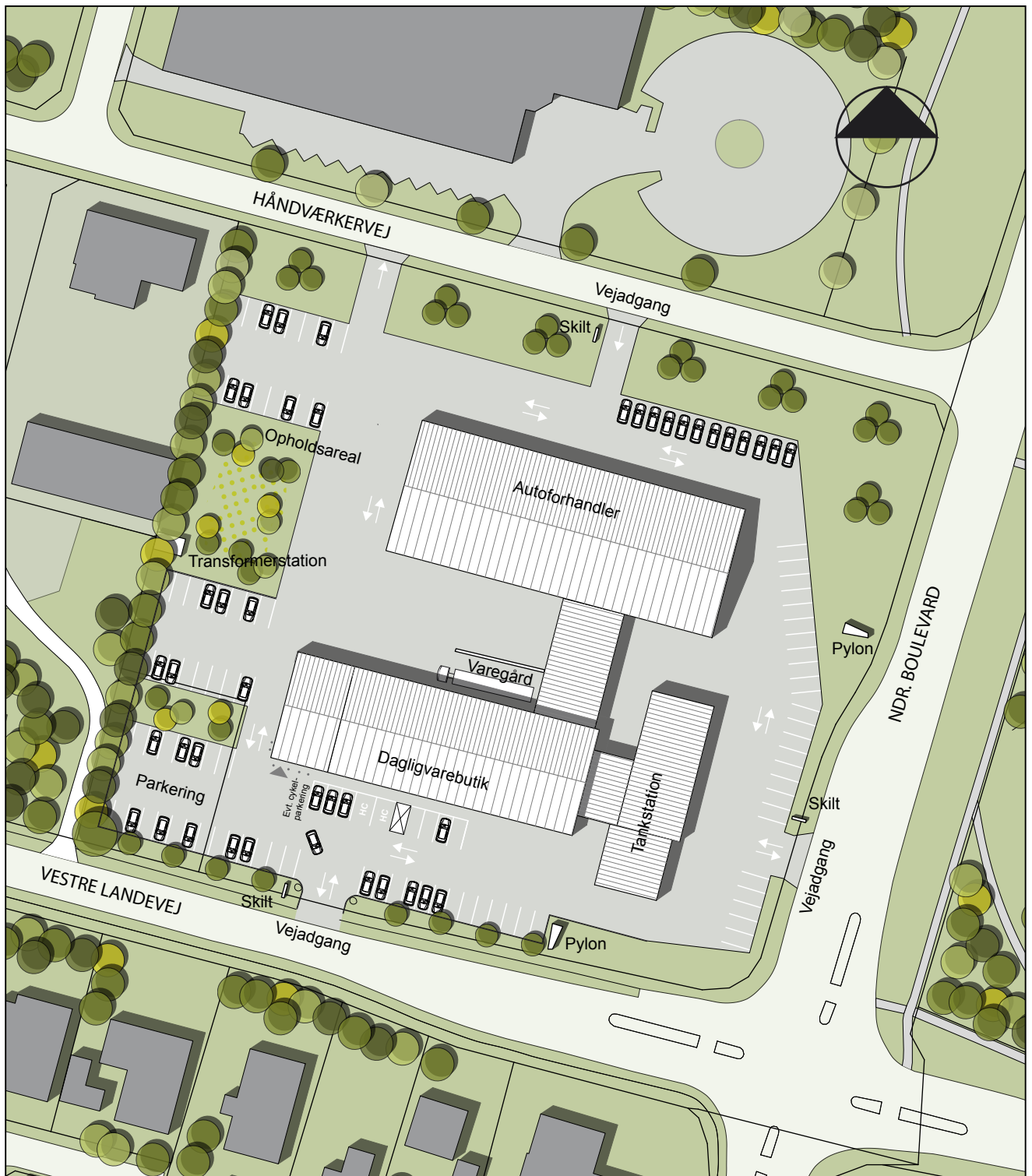


### SIGNATUR

● ● ● ● ●	Lokalplangrænse				
—	Vejskel				
▲	Vejadgang	▭ (blue dashed)	Mulighed for fladt tag		
■ (red)	Byggefelt	▨ (diagonal lines)	Oversigtsareal	▶	Adgang til dagligvarebutik
A B	Varegård	■ (green)	Grønt opholdsareal	○ (with dot)	Eksisterende træ der bevares
■ (grey)	Vejareal	■ (dark green)	Plantebælte	⊗	Allé træer
■ (grey with P)	Princip for parkering	- - -	Vejbyggelinje	○ (with cross)	Opstammede træer

Kortbilag 3  
 Lokalplan 23.02.L01  
 Fremtidige forhold  
 Målestoksforhold 1:1.000

Maj 2010



**Kortbilag 4**  
**Lokalplan 23.02.L01**  
Vejløende illustrationsplan  
Målestoksforhold 1:1.000

Juni 2010





### 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.