



LOKALPLAN 19.01.L01

Område til erhverv i Skovlund by

OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan 19.01.L01 har været i offentlig høring i 8 uger. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at samle 3 eksisterende lokalplaner til en lokalplan og sikre ensartede bestemmelser for den del af erhvervsområdet, der ligger nord for Nørremarken.

I høringsperioden er der indkommet forslag til, at der kan etableres solvarmeanlæg inden for lokalplanens område.

Med baggrund af de ønskede ændringer har forslaget til lokalplanen været i fornyet offentlig høring i perioden fra den 22. juni 2010 til den 18. august 2010. Ved indsigelsesfristens udløb er indkommet bemærkning til kirkeomgivelserne. Med baggrund i bemærkningen tilføjes et afsnit om kirkeomgivelser i lokalplanens redegørelsesdel.

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.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	7
SERVITUTTER.....	7

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
4. Udstykning	10
5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
8. UBEBYGGEDE AREALER	12
9. TEKNISKE ANLÆG	13
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	13
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	14
12. RETSVIRKNINGER.....	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15

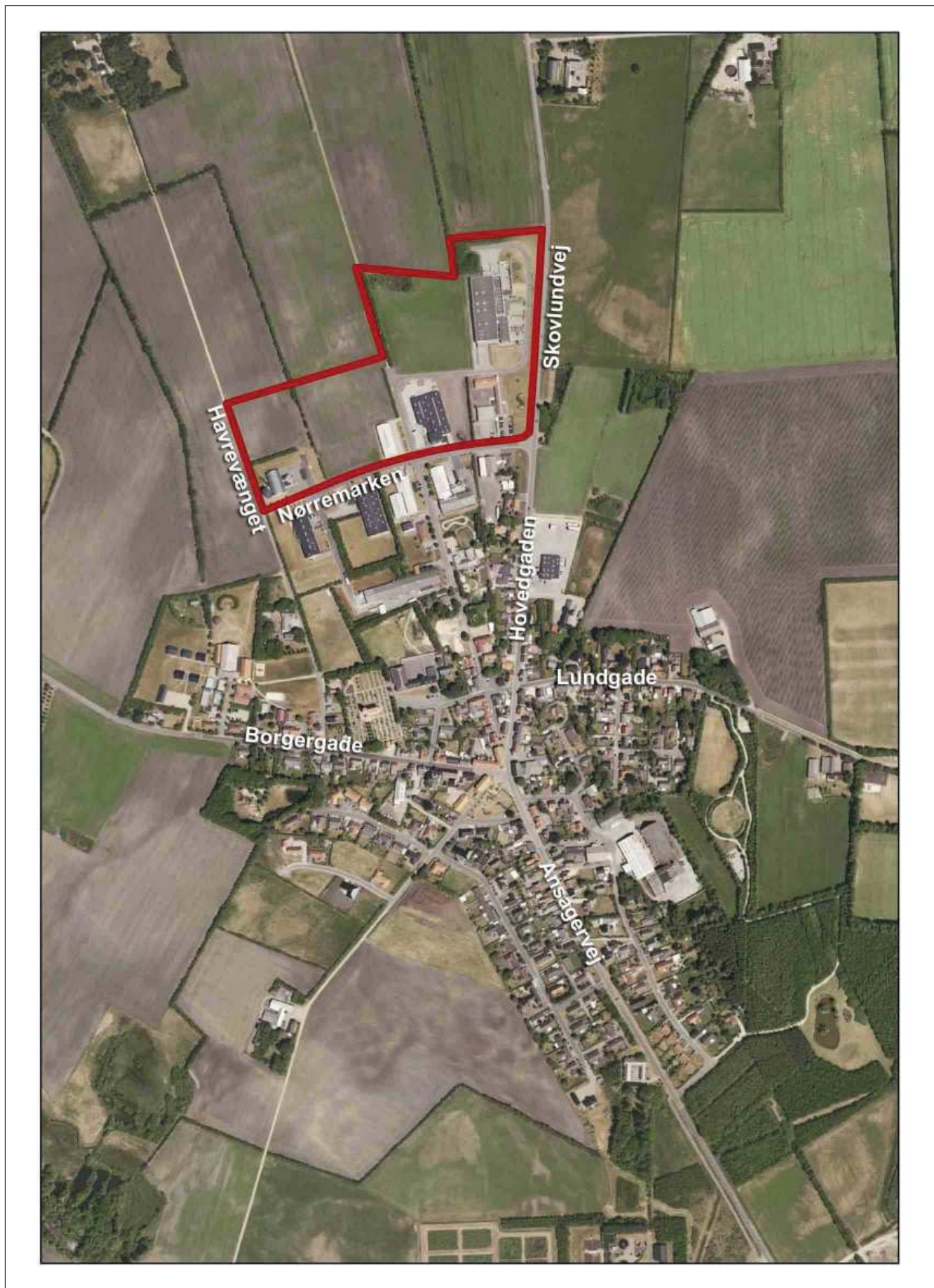
III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
KORTBILAG 2: DELOMRÅDE, BYGGELINIE, PLANTEBÆLTE

IV BILAG

Bilag A: VEJLEDENDE LISTE OVER VIRKSOMHEDSTYPER, DER KAN MEDFØRE FORURENING AF JORD OG GRUNDEVAND

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



BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er ønsket fra Byrådet om, at sikre ensartede bestemmelser for den del af erhvervsområdet, der ligger nord for Nørremarken.

Formålet er at samle 3 eksisterende lokalplaner til en lokalplan og sikre ensartede bestemmelser for den del af erhvervsområdet, der ligger nord for Nørremarken.

Arealet, der er på ca. 9,5 ha., ligger i den nordlige del af Skovlund by og er i dag omfattet af 3 lokalplaner:

- Lp nr. 4.1.1 vedtaget 1983 (delområde II)
- Lp nr. 4.9 vedtaget 1993 (delområde I)
- Lp nr. 4.13 vedtaget 2000 (delområde III)

De gældende bestemmelser er opretholdt, dog indeholder lokalplanforslaget mere ensartede bestemmelser med hensyn til regulering af byggeriets omfang. Det betyder, at bebyggelsesprocenten for de arealer der tidligere var omfattet af lokalplan 4.1.1 nu kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 50 % mod tidligere 35 %.

Lokalplanen giver også mulighed for at Skovlund Varmeværk kan tilbyde en mere miljøvenlig energiforsyning på en sådan måde, at anlægget tilpasses området og ikke virker dominerende eller generende set fra omgivelserne.

Samtidig er det hensigten, at solvarmeanlægget skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til optimal drift, at sikre tilgængelighed til anlægget og ikke mindst at reducere de miljømæssige risici og den visuelle påvirkning af området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Skovlund by. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af landevejen Skovlundvej, mod nord og vest af det åbne land, mens området mod syd afgrænses af kommunevejen Nørremarken. Området vejbetjenes i dag fra Nørremarken.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 9,5 ha og omfatter matr. omfatter matrikel nr. 2^l, 2^{dm}, 2^{dn}, 2^{do}, 6^{al}, 6^{op}, 7^{aa}, 7^{ab}, 7000^q og 7000^z Skovlund by, Skovlund.



Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Skovlund, ved landevejen til Ølgod.



Erhvervsområdet er under udbygning

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og anvendes i dag til erhvervsformål. De ledige erhvervsarealer inden for lokalplanområdet ejes af Varde Kommune og anvendes til agerbrug.



Området er tidligere landbrugsland, med gamle læhegn som er et karakteristisk element i området.

Omkringliggende områder

Nord, øst og vest for lokalplanområdet er landskabet præget af marker og levende hegn.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet findes et ældre udbygget erhvervsområde. Karakteristisk her er, at der langs vejene er plantet dunbirk, der medvirker til et let og harmonisk udtryk.



LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedideen i lokalplanen er at sikre gode udbygningsmuligheder for erhvervsvirksomheder i Skovlund. De bebyggelsesregulerende bestemmelser er forenklet og gjort ensartet i forhold til, hvad der gjaldt i de eksisterende lokalplaner.

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder.

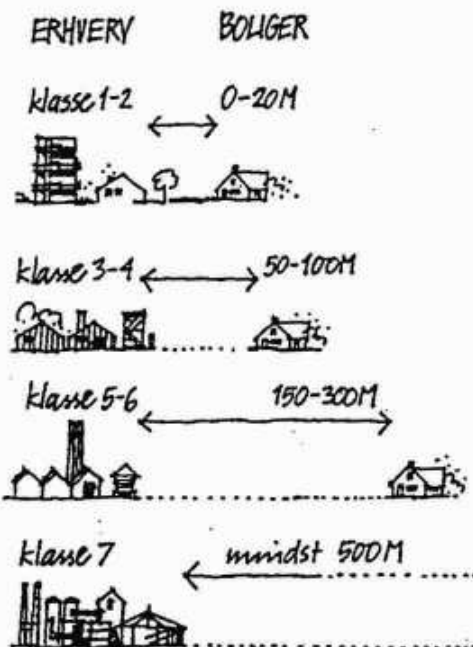
- Delområde I svarende til bestemmelserne for enkeltområder 19.01.E03
- Delområde II svarende til bestemmelserne for enkeltområde 19.01.E04 og
- Delområde III svarende til bestemmelserne for enkeltområderne 19.01.E05 og 19.01.E06.

Fremover gælder for hele lokalområdet, at det maksimale rumfang der kan etableres, ikke må overstige $3\text{m}^3/\text{m}^2$ grundareal, samtidig med at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 50 %. Ændringen vedrører delområde II (se kortbilag 2) hvor det tidligere gjaldt, at der måtte bygges med maks. $2\text{m}^3/\text{m}^2$ grundareal og med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 %. Facadehøjder og øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser er uændrede. Ændringen betyder, at der kan bygges med et etageareal, der er ca. 2400 m^2 større end de bestemmelser der gælder i dag.

Desuden fastlægger lokalplanen områdets anvendelse til tekniske anlæg i form af solfangere og den tilhørende rørinstallation i solfangerkredsen. Solfangerne skal etableres inden for delområde I i tilknytning til Skovlund Varmeværk.

Hele lokalplanområdet er udlagt til erhvervsformål for erhverv i klasse 4 i henhold til "Håndbog for miljø og planlægning" udgivet af Miljøministeriet i 1991. Klassificeringen sker i forhold til afstandskrav til og miljøbelastning af omgivelserne som skitseret nedenfor.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



Kilde: Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, 2004.

Erhvervsvirksomheder i klasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder. Som hovedregel bør de placeres i egentlig industriområder. Klassen rummer bl.a. visse levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier. Afstandskrav til boliger for disse erhvervstyper er typisk 100 m. Bestemmelser, der tillader etablering af bolig i området, er derfor ikke medtaget. Eventuelle eksisterende boliger kan dog opretholdes.

Kirkeomgivelser.

Skovlund by ligger indenfor et område hvor samspillet mellem kirken og det omgivende landskab ikke må forringes væsentligt ved bebyggelse og anlæg. Da området grænser op til et bebygget erhvervsområde, og den eksisterende bygningshøjde. Ved opførelse af bygninger højere end 8,5 m, skal man være opmærksom på at der ikke sker forringelse af kirkeomgivelserne, herunder ind- og udsyn fra Skovlund Kirke.

Beskyttelse af grundvandet

Ved etablering af erhvervsvirksomheder i området er det en vigtig forudsætning, at dette ikke medfører risiko for forurening af grundvandet. Der vil derfor normalt ikke blive givet tilladelse til virksomheder, der erfaringsmæssigt kan komme til at forurene grundvandet, jf. bilag A.

Vejsystem

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nørremarken.

Bebyggelsens udformning

Lokalplanen giver mulighed for en individuel udformning af det fremtidige byggeri.

De udvendige bygningsoverflader, tage og facader mv., skal dog holdes i matte og ikke-reflekterende materialer og afdæmpede farver. Herved undgås, at bygningerne kaster generende lysreflekser mod omgivelserne. De afdæmpede farver i lyse, grå og mørke nuancer skal ligeledes sikre, at de ofte meget store bygningskroppe i et sådant industriområde ikke vil virke for dominerende i landskabet, og at der opstår et harmonisk samspil mellem bygningernes farver.

Byrådet har en interesse i, at specielt bygningerne ud mod landevejen Skovlundvej får en harmonisk og arkitektonisk god udformning samt en åben og velplejet beplantning langs vejen.

Landskabelige hensyn

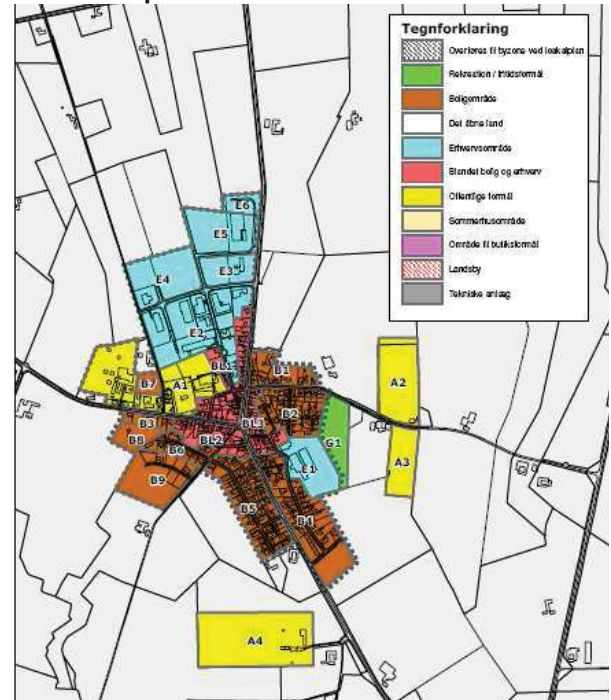
Områdets fremtræden i landskabet søges styrket og forbedret ved afskærmende beplantning langs områdets grænse mod nord og vest

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanerne nr. 4.1.1 vedtaget 1983, nr. 4.9 vedtaget 1993 og nr. 4.13 vedtaget 2000. De eksisterende lokalplaner vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive afløst.

Kommuneplan



Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 19.01.E03, 19.01.E04, 19.01.E05, og 19.01.E06 Skovlund i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål inden for klasse 1-4, såsom levnedsmiddelfabrikker, mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakerier, håndværks- og service og lignende virksomheder. Der kan ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i enkeltområde 19.01.E03, 19.01.E04, 19.01.E05, og 19.01.E06 Skovlund i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune.

Detailhandelsplanlægning

Inden for lokalplanområdet må der i delområde I, svarende til enkeltområde 19.01.04 tillades salg af egne produkter produceret på virksomheden, når butiksarealet ikke overstiger 200 m².

Derudover tillades etableret butikker til særlige pladskrævende varegrupper. Det samlede bruttoetageareal til særlige pladskrævende varegrupper, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer i enkeltområde 19.01.E04. svarende til delområde

de l, må ikke overstige 6.000 m², Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 5.000 m². Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, må ikke overstige 2.000 m².

Særlig drikkevandsinteresse

Området indgår desuden i område med særlige drikkevandsinteresser, hvor der i følge kommuneplanens retningslinier ikke må udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. Det betyder, at der ikke kan gives tilladelse til en anvendelse, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet, og at der ikke gives tilladelse til at eventuel overskudsjord fra byggeri udlægges indenfor området. Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, at afledning af overfladevand skal forsynes med olieudskillere.

I de tilfælde, hvor kommunen kan godtgøre, at der ikke findes egnede arealer uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, skal der træffes tilstrækkelige foranstaltninger mod risiko for forurening af grundvandet.

Gennem lokalplanens bestemmelser sikres, at der ikke etableres virksomheder og aktiviteter, der kan true grundvandsinteresserne.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Skovlund-Ansager Vandforsyning.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning varmforsynes med naturgas.

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.

Transmissionsledningen og ledninger i solfangetfeltet bliver udført med alarmtråd, således at eventuelle utætheder vil blive detekteret med det samme. Risikoen for udslip vil være begrænset, da glykolen håndteres i et lukket rørsystem og ikke opbevares på anlægget.

Trafikmængden i området og til området via jernbaneoverkørslerne vil ikke blive forøget, udover i anlægsfasen, da der kun vil skulle føres tilsyn med anlægget med jævne mellemrum

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. 2,5 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.

Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.

Hele arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidli-

gere 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. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Støjforhold

Lokalplanen fastlægger principper for virksomhedernes støjbelastning af omgivelserne. Lokalplanen giver højst mulighed for placering af virksomheder i klasse 4, hvor der normalt efter Håndbog om Miljø og Planlægning skal holdes en afstand på 100 m til boligområder. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

De nærmeste boliger ligger kun ca. 45 m fra det planlagte erhvervsområde. Det pågældende erhvervsområde er omfattet af Lokalplan 4.1. Af lokalplane fremgår det, at byrådet kan give tilladelse til, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden lignende tilknytning til virksomheden. Inden for lokalplanen må der opføres virksomheder op til og med klasse 3, hvor anvendelsesmulighederne er fastlagt til lettere industri- og værkstedsvirksomhed, som ikke eller kun i mindre grad er miljøbelastende.

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 an-

lægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og derfor ikke omfattet af landbrugspligt.

Landzonenloven

Lokalplanen erstatter tilladelser efter § 35, stk. 1 i planloven, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

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

Matr.nr.2^{cm} Skovlund By, Skovlund

Ejer: Jens Sørensen Tranberg.

- 01/11 1933 Dok. om vej m.v., fælles oversigt m.v.
- 5.) 14/02 1967 Dok. om forsynings-/afløbsledninger.
- 6.) 29/08 1968 Dok. om forsynings-/afløbsledninger.
- 8.) 25/08 1976 Dok. om renseanlæg og tilslutningsanlæg m.v.
- 9.) 14/11 1978 Dok. om byggelinier m.v.
- 10.) 22/12 1978 Dok. om oversigt m.v.
- 11.) 31/08 1984 Dok. om forsynings- og afløbsledninger.
- 12.) 05/09 1988 Dok. om byggelinier m.v.

Matr. nr. 2i Skovlund By, Skovlund.

Ejer: Ølgod Kommune.

- 09/11 1898 Dok. om færdselsret m.v.
- 25/10 1905 Dok. om færdselsret m.v.

LOKALPLAN 19.01.L01 – OMRÅDE TIL ERHVERV I SKOVLUND BY

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 lokalplanområdet til erhvervsformål op til miljøklasse 4.
- **at** sikre grundvandet, bl.a. ved at udelukke virksomheder med risiko for forurening af jord og grundvand.
- **at** fastlægge retningslinier for placering og udformning af afskærmende beplantning langs de omgivende veje og mod det åbne land,
- **at** fastlægge lokalplanområdet til etablering af energianlæg i form af solvarmeanlæg,
- **at** sikre Skovlund Varmeværk mulighed for at etablere et solvarmeanlæg,
- **at** sikre at solvarmeanlægget placeres hensigtsmæssigt i forhold til optimal drift,
- **at** sikre tilgængelighed til anlægget, og
- **at** reducere de miljømæssige risici og den visuelle påvirkning af området.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nre. 2i, 2cm, 2dm, 2dn, 2do, 6al, 6cp, 7aa, 7ab, 7000z samt del af 7000q af Skovlund by, Skovlund samt parceller, der efter den 1. januar 2010 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres fra disse ejendomme inden for lokalplanens område.

2.02

Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2.

- Delområde I omfatter matr. 6al, 6cp, 7aa, 7ab og dele af 2do, 7000q og 7000z Skovlund By, Skovlund
- Delområde II omfatter matr. 2i og 2dm Skovlund by, Skovlund
- Delområde III omfatter matr. 2cm, 2dn og dele af 2do og 7000z Skovlund by, Skovlund.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

**Se Bilag A med vejledende liste over virksomhedstyper, der kan medføre forurening af jord og grundvand.*

3.01

I samtlige delområderne I, II og III udlægges arealerne til erhvervsklasse 1-4.

Det skal dokumenteres at produktion i virksomheder i området ikke indebærer risiko for forurening af grundvandet*.

3.02

Lokalplanen fastlægger området anvendelse til erhvervsformål såsom industri, håndværks-, service- og lignende virksomhed.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav, jfr. Miljøbeskyttelsesloven kapitel 9, herunder virksomheder som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener.

3.03

I delområde I må der etableres butikker for særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikker der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer må ikke overstige 6.000 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 5.000 m².

Butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med f.eks. tømmer og byggematerialer, må ikke overstige 2.000 m².

I delområde I må der etableres tekniske anlæg i form af solfangere og den tilhørende rørinstallation i solfangerkredsen.

3.04

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

3.05

Der må ikke etableres institutioner, dagligvarebutikker eller nogen form for boliger i området.

3.06

Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning. Disse må ikke overstige 30 m² bebygget areal og en højde på mere end 3 m over terræn. De skal udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. UDSKYKNING**4.01**

Parceller må ikke udstykkes med en størrelse på mindre end 2.500 m². Det gælder dog ikke de i afsnit 3.06 omhandlede bebyggelser og hermed ligestillede formål, f.eks. kloakpumpestationer.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Vejadgang til delområde I og II og III skal ske fra Nørremarken. Se kortbilag 2

Nye adgangsveje må kun anlægges med vejbestyrelsens (Byrådets) tilladelse. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne på de tilstøden-

de ejendomme afskæres efter reglerne i lov om offentlige veje.

5.02 Vejbredder og vendepladser

Vejen A – B i delområde III udlægges i en bredde af 14m.

Øvrige veje og veje til betjening af fremtidig udstykning af delområde I og III udlægges i 12 m bredde.

Se kortbilag 2.

5.03 Belægning

Stamveje udføres i asfalt.

5.06 Parkering

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringspladser i et omfang, der modsvarer behovet; dog mindst 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal, herunder kontor- og butikareal, samt 1 plads pr. 100 m² lagerareal (bruttoetageareal).

**DS 3028 refererer til Dansk Standard om "Tilgængelighed for alle".*

For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handicapparkeringsplads. Handicapparkeringspladserne skal udføres i overensstemmelse med DS 3028*.

Der må ikke etableres parkeringspladser på arealet mellem bygge- og vejlinje og vej. Se § 6.

5.07 Sti

Stien a-b udlægges som privat sti med offentlig adgang.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % af grundarealet, og rumfanget må ikke overstige 3 m³/m².

Ved etablering af solvarmeanlæg er bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom 100 % af grundarealet.

***Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.*

6.2 omfang

Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m ** dog gælder 12,5 m for den nordligste del af delområde III, som vist på kortbilag 2.

6.03 placering

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m fra vejskel mod Nørremarken som vist på kortbilag 2

Desuden gælder, at bebyggelsen i delområde II og III ikke må placeres nærmere vejskel mod Skovlundvej end 20 m fra vejmidte + (2 gange højdeforskellen) + 1 m Langs landevej 542 (Skovlundvej)

6.04

Solvarmeanlægget skal placeres inden for delområde I med en maksimal højde på 2,5 m.

6.05

Arealer mellem vejskel og bygge- og vejlinje må ikke anvendes til nogen form for byggeri.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01 Facadematerialer**

Til udvendige bygningsflader må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer bortset fra glaspartier.

7.02 Solfangere

Solfangerne skal antirefleksbehandles, således at der ikke opstår refleksgener for omkringliggende bebyggelse.

7.03 Skilte

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

8. UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

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

8.02

Der skal anlægges opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

8.03 Beplantningsbælte

I delområderne I og III udlægges areal til beplantningsbælte langs nord- og vestskel i en bredde på mindst 6 m som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af 3 rækker løvtræer.

8.04

I delområderne II og III skal arealet mellem vejbyggelinie og vejskel langs landevej 542, Skovlundvej anlægges og holdes med græs, buske, solitære træer og lignende, således at et tiltalende helhedsindtryk af havekarakter opnås. I arealerne til hjørneafskæring må alene plantes græs og lave buske. På del af byggeliniearealet er tinglyst kloakledning, her skal deklarationens bestemmelser om forbud mod beplantning i bæltet langs kloakledningen respekteres.

8.05

Eksisterende levende hegn kan dog bevares i det omfang, det skønnes hensigtsmæssigt.

8.06

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

Terrænudligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet

skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.07

Al beplantning inden for lokalplanområdet skal bestå af naturligt hjemmehørende træer og buske som f.eks. eg, spidsløn, ask, fyr og tjørn.

Beplantningen skal udføres efter en godkendt beplantningsplan.

8.08

Oplagring af materialer, affald og lignende må kun finde sted nærmere naboskel end 5 m, hvis der etableres et godkendt tæt hegn mod nabogrunden.

8.09

Arealet mellem byggelinie og vej- og naboskel må ikke benyttes til oplag eller lignende*.

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.*

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

9.02

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

9.03 Efterfyldning af solvarmeanlægget

Der må ikke foretages automatisk efterfyldning af solvarmeanlægget**. Efterfyldning må kun finde sted efter at årsagen til vandsvindet er identificeret og udbedret.

***Det vil sige, at hvis der opstår utæthed bliver det ikke forsøgt at påfylde den manglende mængde og derved øge udslippet.*

9.04 Trykforhold

Tryk i solvarmeanlægget skal overvåges kontinuerligt med signal ført til Skovlund Varmeværk.

9.05 Overvågning af nedgravede rør

Nedgravede rør i solfangerkredsen skal kontinuerligt overvåges ved hjælp af en alarm indbygget i isoleringen. Alarmsystemet skal aktiveres ved ændret fugtighed og skal kunne påvise, hvor på rørledningen den ændrede fugtighed optræder. Alarmsignal skal tilgå Skovlund Varmeværk.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

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

- bebyggelse er tilsluttet varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i afsnit 5,
- de i pkt. 9.04 og 9.05 nævnte tekniske anlæg er etableret hvad angår etablering af solvarmeanlæg.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT**11.01**

Følgende lokalplaner godkendt i gl. Ølgod Kommune ophæves i lokalplanområdet jf. afgrænsningen i punkt. 2:

- Lokalplan 4.1.1 endelig godkendt den 28. juli 1983
- Lokalplan 4.9 endelig godkendt den 14. september 1993
- Lokalplan 4.13 endelig godkendt 9. maj 2000

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 vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.


Varde Byråd, den 2. marts 2010


P.b.v.
Bøje Meiner Jensen
Viceborgmester

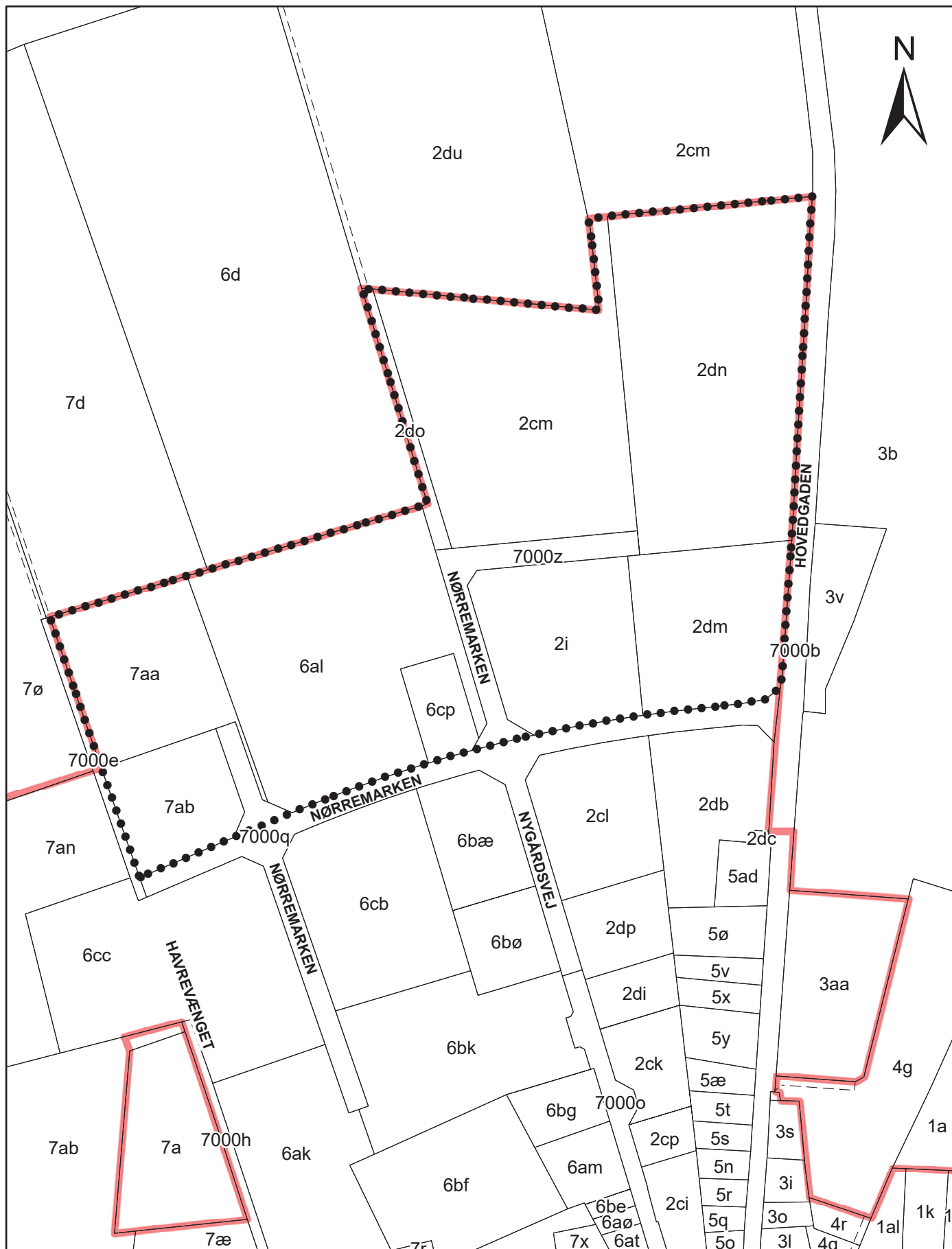

Max Kruse
Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, den 5. oktober 2010


P.b.v.
Gylling Haahr
Borgmester




Max Kruse
Kommunaldirektør



Lokalplan 19.01.L01 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

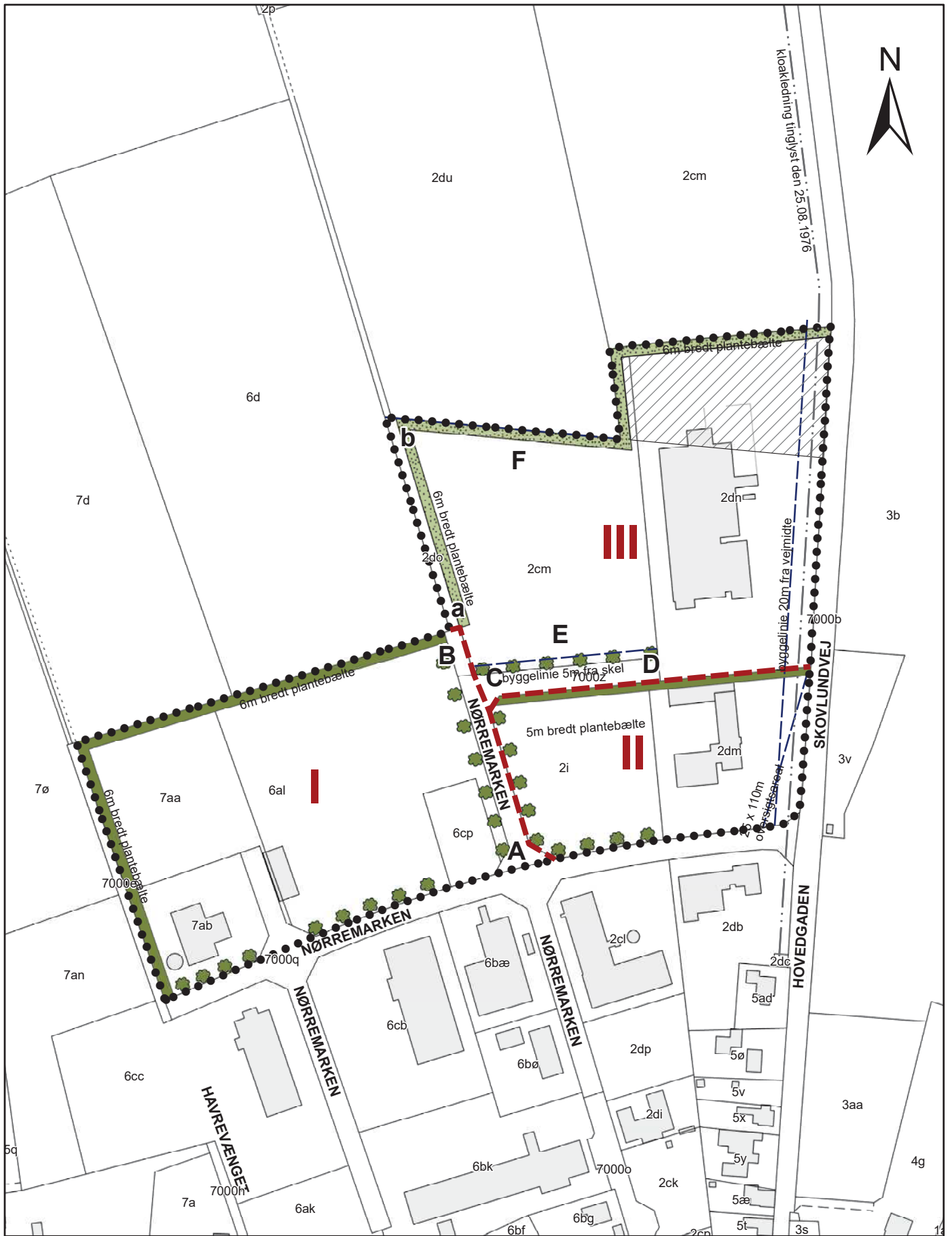
Signaturforklaring

-  Områdeafgrænsning
-  Byzone






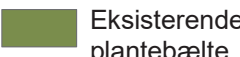
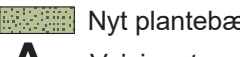

Ejerlav: Skovlund By, Skovlund

0 15 30 60 90 120
meter

oktober 2009



Signaturforklaring

-  Områdeafgrænsning
-  Delområder
-  Byggelinie
-  Bygningshøjde op til 12m tilladt
-  Kloakledning
-  Eksisterende plantebælte
-  Nyt plantebælte
-  Vejsignatur

Lokalplan 19.01.L01 kortbilag 2

Delområder, byggelinier og beplantning

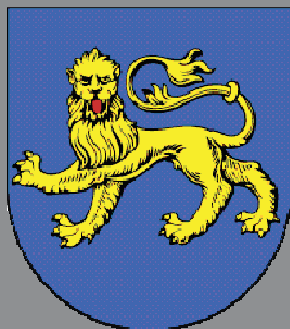


oktober 2009

BILAG A

VEJLEDENDE LISTE OVER VIRKSOMHEDSTYPER, DER KAN MEDFØRE FORURENING AF JORD OG GRUNDVAND

Affaldsforbrændingsanlæg
Akkumulator- og tør-elementfremstilling
Asfaltfabrikation
Autolakererier
Autoophug
Autoværksteder
Bekæmpelsesmiddelfremstilling
Benzinsalg og servicestationer
El- og varmegærker med større olietanke
Emballagefabrikker (papir og pap)
Farve- og lakfabrikation
Galvaniseringsanstalter
Gartnerier
Garverier
Gasværker
Glasfiberproduktion
Grafisk industri
Gummifabrikker/vulkanisering
Industrilakering og overfladebehandling
Jern- og metalværker og støberier
Komposteringsanlæg
Kemisk industri
Kraftværker
Kunstgødningsproduktion
Limfabrikation
Losse- og fyldpladser
Lufthavne og flyvepladser
Maskinfabrikker og -værksteder
Maskinstationer
Medicinalvarefabrikation
Metalstøberier
Mineralolieraffinaderier
Mineraluldsfabrikation
Modtagestationer for olie- og kemikalieaffald
Næringsmiddelindustri med større olietanke
Olieterminaler og -depoter
Pesticidproduktion
Plastvareproduktion
Produkthandel, autoophug
Renserier
Skibsværfter
Skydebaner
Tagpappproduktion
Tekstilfarverier og -imprægnering
Træimprægnering



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.