



LOKALPLAN 18.01.L01

Materielgård i Sig

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 15. marts 2011 til den 25. maj 2011.

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 området's 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

OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	4
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	5
SERVITUTTER.....	5

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	7
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	7
4. Udstykning	7
5. VEJE OG PARKERING M.V.	8
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	8
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	8
8. UBEBYGGEDE AREALER	9
9. TEKNISKE ANLÆG	9
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	9
11. AFLYSNING	9
12. RETSVIRKNINGER.....	10
VEDTAGELSESPÅTEGNING	10

III KORTBILAG

- KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT MED BYGGEFELT OG DELOMRÅDER

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



BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Byrådet om at udvide materielgårdens areal og kapacitet. Herunder at give mulighed for placering af halbyggeri til oplag af salt. Samtidig ønskes der en mere hensigtsmæssig indretning af områdets oplagspladser samt mulighed for udbygning.

Hovedformålet med planen er således både at sikre de fremtidige funktioner og at tilvejebringe de fremtidige arealkrav til disse funktioner.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Sig og afgrænses mod nord og øst af det åbne land. Mod vest afgrænses området af jernbanen og mod syd af Vesterbækvej, hvorfra området skal vejbetjenes. Syd for Vesterbækvej ligger to boligområder, og vest for jernbanen ligger et boligområde og et centerområde.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 4,7ha og omfatter del af matr.nr. 7b, Sig By, Thorstrup.



EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Området, benævnt som rammeområde 18.01.T03 i kommuneplan 2010-2022, har blandet zonestatus. Den nuværende materielgård ligger i byzone og et udvidelsesareal mod nord, ligger i landzone.

Med endelig vedtagelse af denne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

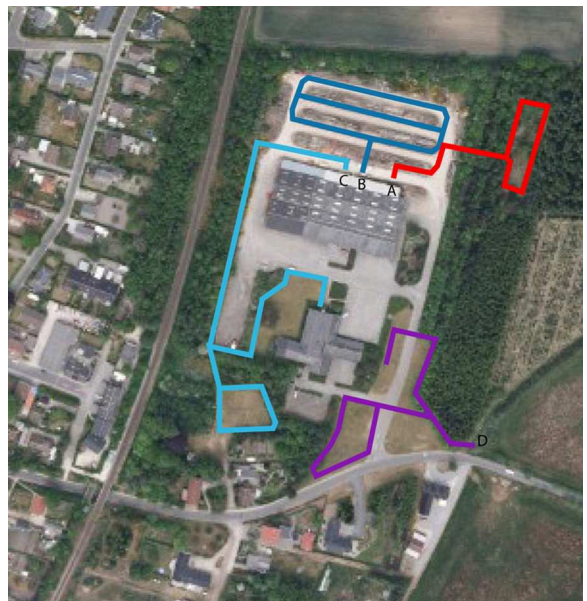
Karakteristisk for materielgårdens område er først og fremmest en åben og flot ankomst med store grønne områder skrånende let op mod administrationsbygningen, der er opført i rødbrune teglsten i en arkitektur og med proportioner der falder godt ind i bylandskabet.



Åben og grøn ankomst til materielgården

Både mod vest, øst og nord er området omkranset af et markant beplantningsbælte. Beplantningen styrker både områdets grønne afgrænsning mod det åbne land og afskærmer samtidig området visuelt for de nødvendige funktioner såsom oplag og materielgårdens daglige drift.

Dansk Energi har nedgravet forskellige ledningstracéer inden for området til fejlfindingsøvelser i forbindelse med afholdelse af årlige kursusdage.



Fejlfindingsbane - Dansk Energi

Omkringliggende områder

Nord for lokalplanområdet ligger kommuneplanens enkeltområde 18.01.T02, der er udlagt til tekniske anlæg, i form af solfangeranlæg. Området udnyttes til landbrugsareal. Øst for lokalplanområdet ligger Varde Å smeltevandsdal. Mellem Varde Å og lokalplanområdet ligger et større dambrug. Syd for Vesterbækvej ligger både ældre og nye boliger.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens bestemmelser og retningslinjer om udbygning af materielgården skal sikre de nuværende behov og krav til en moderne driftsvirksomhed. Samtidig gives der fleksible muligheder for udnyttelse af materielgårdens område.

Lokalplanområdet er en visuel vigtig del af den østlige indgang til Sig, på kanten af Varde bakke, og lokalplanen har til hensigt at opnå en god og ensartet afgrænsning mod omkringliggende områder.

Hovedidéen i lokalplanens retningslinjer for byggeriets udformning og beplantningskrav er at skabe en ensartet bygningsstruktur for det samlede bygningskompleks og muliggøre fleksible løsninger for oplag, der omgivet af beplantning vil fremstå uden visuel gene for omgivelserne.



Markant læhegnsbeplantning

For at sikre en fremtidig vejbetjening af kommuneplanens enkeltområde 18.01.T02 der er beliggende nord for nærværende lokalplanområde udlægges der i lokalplanen et areal til offentlig vej. Vejudlægget omfatter materielgårdens nuværende indkørsel, samt et areal mod nord langs lokalplanområdets østlige afgrænsning.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 18.01.T03 - Sig i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til Tekniske anlæg/forsyningsanlæg, hvilket for dette område er defineret som offentlig materielgård og lagerplads.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne for enkeltområde 18.01.T03 Sig.

Lokalplan/Byplanvedtægt

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan eller byplanvedtægt for området.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes.

Spildevandsplan

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

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.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 grænser mod syd op til Kommuneplanens enkeltområde 18.01.B05 der er udlagt til boligområde. En mindre del af dette område er inden for EF-habitatområde, der er en del af Natura 2000 områderne. Udbygning i Kommuneplanens enkeltområder 18.01.T02 og 18.01.T03 vurderes i *Landskabsvurdering ved Sig*, til ikke at have indflydelse på de omhandlede landskabsinteresser.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

Jordforureningsloven

Der er formodning om jordforurening i området. Matr.nr. 7b, Sig By, Thorstrup er af Region Syd-danmark kortlagt på vidensniveau 1 (Lokalitetsnummer 573-99013). Grunden kan være forurennet p.g.a. virksomhedsaktiviteter som omfatter følgende brancher. El-, gas- og varmforsyning, oplagrings- og pakhusvirksomhed samt vognmandsvirksomhed.

Dermed vil der være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Vejloven

Den private adgangsvej optages som offentlig vej i henhold til reglerne i vejlovens § 23.

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.

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.

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 deklarerationer.

Heraf har en enkelt betydning i forhold til områdets disponering mv., da den fastlægger visse bindinger. Denne er:

- Dok. af 14.12.1973 om oversigtsarealer ved udkørsel til Vesterbækvej samt højdebe-grænsninger for beplantning inden for oversigtsarealet.

Øvrige servitutter og deklARATIONER.

- 23/01 1907 Dok. Om forbud mod beværtning.
- 05/06 1907 Dok. Om forpligtelser overfor Ribe Amts Vejevæsen.
- 11/09 1972 Dok. Om vedligeholdelse af bygninger, tilplantning, kultiveringsarbejder, udnyttelse, samt pligt til afhændelse af dele af ejd. Bortforpagtning mv.
- 29/08 1986 Dok. Om forsynings-/afløbsledninger

LOKALPLAN 18.01.L01 MATERIELGÅRD I SIG

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 lokalplanområdets anvendelse til materielgård og lagerplads,
- **at** sikre mulighed for udbygning af nuværende funktioner, for bygninger og oplagskapacitet,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, udformning og materialevalg, således at området og det samlede bygningskompleks fremtræder struktureret og ensartet,
- **at** fastlægge krav om ny afgrænsende beplantning,
- **at** sikre vejudlæg for vejbetjening af fremtidigt lokalplanområde mod nord, og
- **at** overføre en del af området fra landzone til byzone.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 7b, Sig By, Thorstrup.

2.02

En del af matrikel nr. 7b, Sig By, Thorstrup, ligger i landzone og overføres ved endelig vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til tekniske anlæg/forsyningsanlæg, herunder materielgård og lagerplads.

3.02

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

Delområde 1 skal anvendes til område for bebyggelse, i form af administrationsbygning, værksteder, haller og lignende, se byggefelt på kortbilag 2. Udendørs oplag tillades.

Delområde 2 skal anvendes til område for oplag med dertilhørende hegn og afskærmning, oplagsbåse og lignende. Området skal friholdes for bebyggelse.

Delområde 3 skal anvendes til område for langtidsopbevaring af materiel, som skurvogne, sneplove, saltspreder og lignende. Området skal friholdes for bebyggelse.

4. UDSTYKNING**4.01**

Lokalplanområdet kan udstykkes i mindre enheder.

Mindre skelreguleringer, matrikulær sammenlægning og udmatrikulering af vej kan tillades.

5. VEJE OG PARKERING M.V.**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vesterbækvej.

5.02

Der udlægges et areal til en 10m bred vej A-B, med en kørebanebredde på mindst 6m, som vist på kortbilag 2.

5.03 Belægning

Eksisterende asfaltbelagte vejanlæg i området fastholdes i omfang, bredde og materiale.

Nye oplagsområder skal udføres med fast belægning.

5.04 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs indkørselsvej, parkeringsområder og eventuelle stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk, med en højde svarende til eksisterende parkarmaturer i området.

Ingen form for ny belysning må være til gene for nabobebyggelse, togdrift eller lignende.

5.05 Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges parkeringspladser i et omfang der modsvarer behovet, dog minimum 35 pladser.

5.06 Langtidsopbevaring

I delområde 3 udlægges et areal til langtidsopbevaring af materiel som snepløve, saltspreder, skurvogne og lignende.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område under ét må ikke overstige 20.

6.02

Intet punkt af bygningers ydervæg eller tagflade må overstige 15m fra terræn.

Skorstene, antenner samt mindre dele af bebyggelsen der af produktionstekniske årsager er nødvendige, eksempelvis hejse- eller transportbånd til brug ved oplag af salt, grus eller lignende, kan tillades en større højde.

6.03

Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01 Materialer**

Til udvendige bygningsflader må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Solfangere eller lignende skal placeres uden risiko for gene af omgivelserne, ved genskin.

7.02 Tage

Tage skal fremstå i farverne rød, brun, grå eller sort, med belægning af fibercement, tagpap eller tagsten af tegl- eller beton. Metalplader kan tillades, dog ikke på administrationsbygninger.

7.03 Skilte

Ved Vesterbækvej kan placeres et skilt. Skiltet må ikke overstige en højde på 1m og en bredde på 2m. Intern skiltning tillades.

8. UBEBYGGEDE AREALER**8.01 Beplantning**

Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares.

Der skal etableres beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.

- i delområde 1 skal der langs delområdet sydvestlige afgrænsning etableres et 10m bredt beplantningsbælte

- i delområde 2 skal der mod vejudlæg A-B etableres et 5m bredt beplantningsbælte, og langs delområdet nordlige og vestlige afgrænsning 10m brede beplantningsbælter,

- i delområde 3 skal der langs delområdet vestlige afgrænsning etableres et 22m bredt beplantningsbælte og mod syd skal der, indenfor det 20m brede flexible beplantningsbælte etableres et mindst 10m bredt beplantningsbælte.

Beplantningsbælter skal bestå af en tæt blanding af buske og træer, med karakter af skovbeplantning.

Beplantningsbælter skal friholdes for bebyggelse og oplag. Gennemskæring til indkørsel i en bredde af op til 7m tillades.

8.02

Der kan etableres jordvolde, som vist på kortbilag 2. Jordvolde må ikke overstige en højde af 3m, og skal mod jernbanen harmonere med eksisterende vold.

Yderligere terrænregulering må foretages med højest +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Terræn skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme og mod vejareal. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Nye forsyningsledninger skal placeres i køre- og vendearealer.

9.02

El ledninger til vejbelysning m.m. skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**10.01**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantningsbælter, jf. afsnit 8 og kortbilag 2, er etableret i fornødent omfang og godkendt af Varde Kommune.

11. AFLYSNING**11.01**

Der aflyses ingen servitutter eller lignende.

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.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

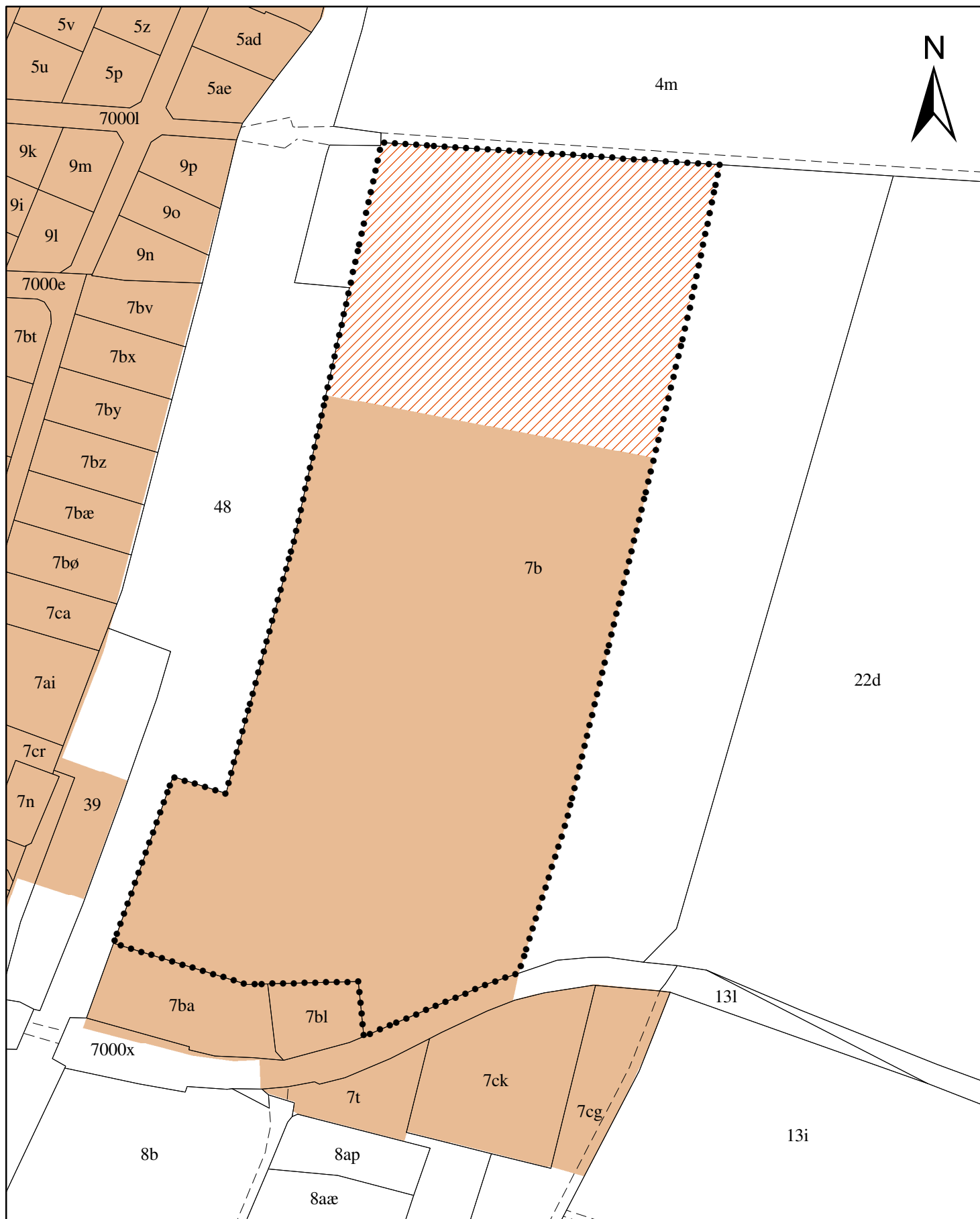
Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 28. juni 2011


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.



Max Kruse
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

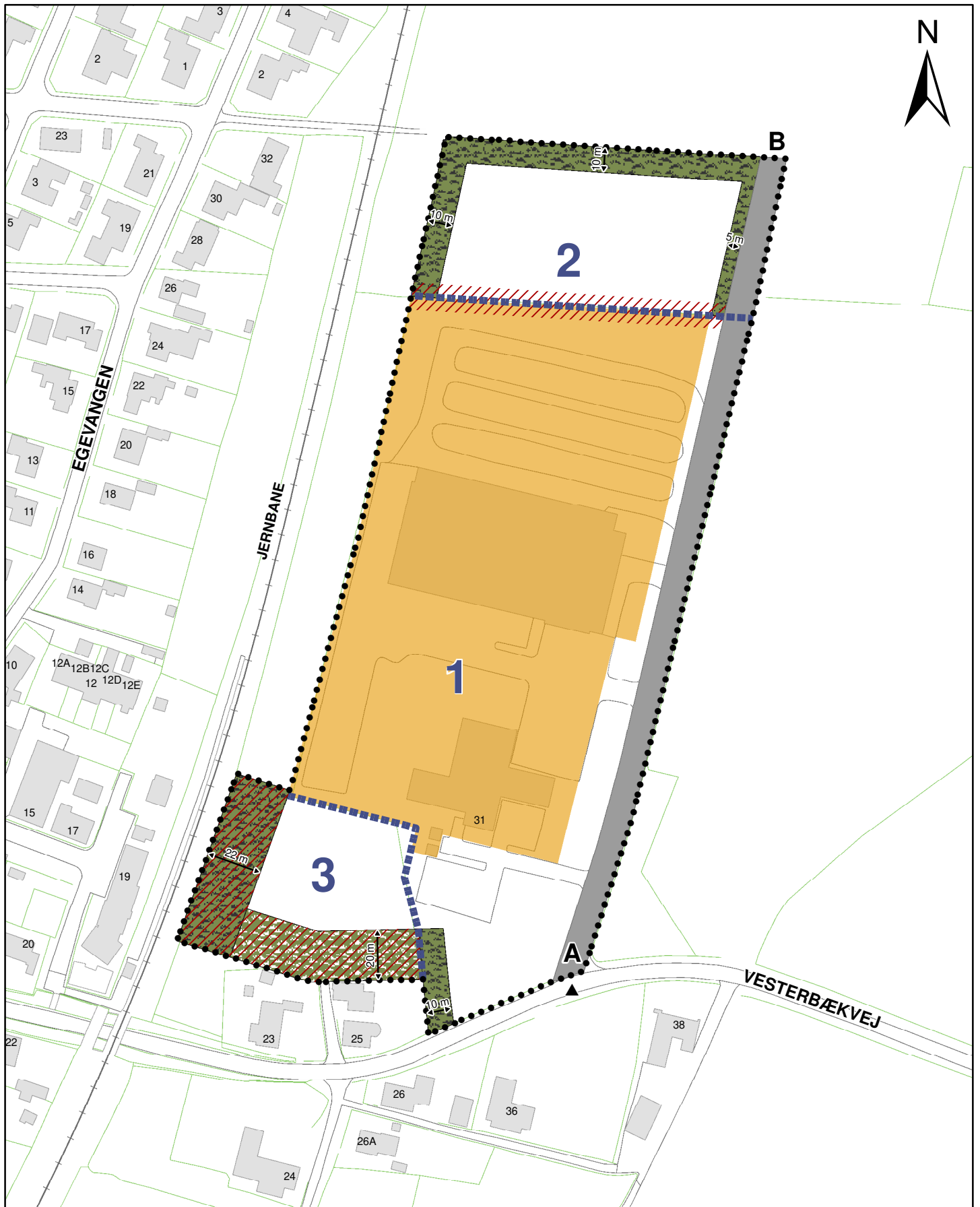
 Lokalplanområdet

 Byzone









 Areal der overføres til byzone

Lokalplan 18.01.L01 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

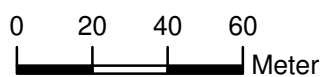


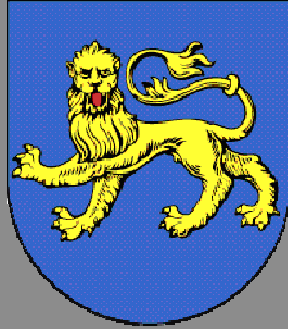
Signaturforklaring

-  Lokalplanområdet
-  Delområde grænse
- 1** Delområde nummer
-  Beplantningsbælte
-  Flexibelt beplantningsbælte
-  Byggefelt
-  Mulighed for jordvold
-  Vejudlæg
-  Vejadgang
- A-B** Vej

Lokalplan 18.01.L01
kortbilag 2

Lokalplankort





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.