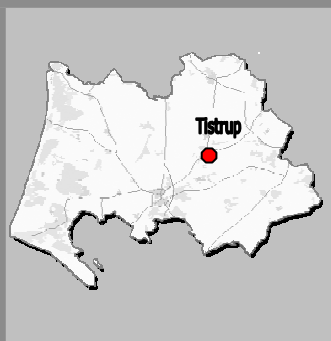




LOKALPLAN 21.01.L03

Område til erhverv ved Tistrup Mejeri

OFFENTLIG HØRING

Nærværende lokalplan giver Tistrup mejeri mulighed for at udvide kapaciteten på Tistrup Mejeri.

Nærværende lokalplanen er udarbejdet for at give Arla Foods Tistrup Mejeri mulighed for en kapacitets udvidelse af mejeriet. Udvidelsen skal bruges til osteproduktion med tilhørende lager. Derudover skal lokalplanen sikre, at mejeriet kan øge kapaciteten i fremtiden.

Der er ikke foretaget ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

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

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	4
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	6
SERVITUTTER.....	6

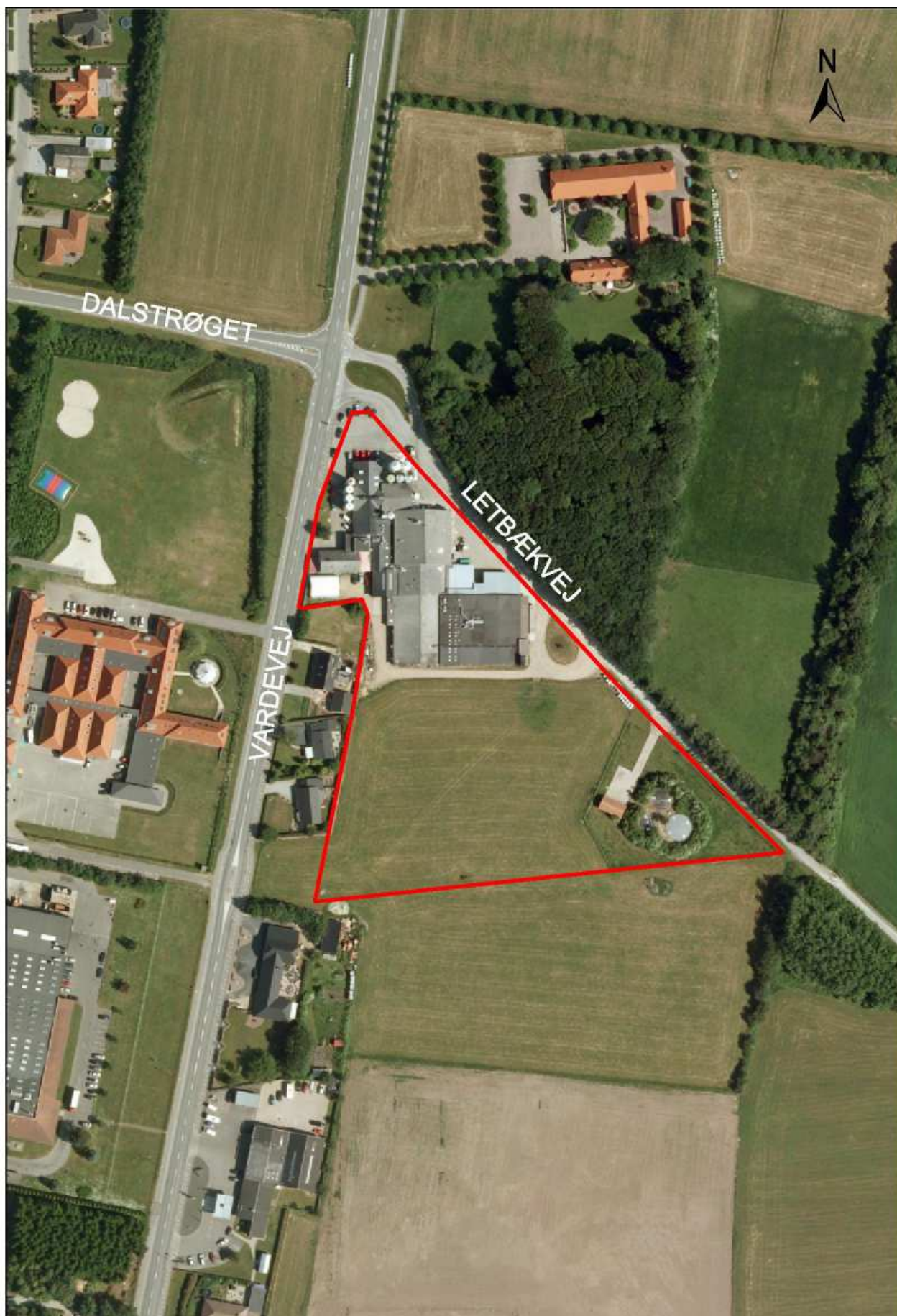
II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	7
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	7
4. Udstykning	7
5. VEJE, STIER OG PARKERING	7
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. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	9
12. AFLYSNING AF SERVITUT.....	10
13. RETSVIRKNINGER.....	10
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
KORTBILAG 3: FREMTIDIGE FORHOLD

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



BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for aktuelt at give Arla Foods Tistrup Mejeri mulighed for en kapacitetsudvidelse af mejeriet, hertil er der behov for tilbygninger på ca. 2000 m². Udvidelsen skal bruges til osteproduktion med tilhørende lager. Derudover skal lokalplanen sikre, at mejeriet kan øge kapaciteten i fremtiden.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Tistrup by som vist i figur 1.1. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Vardevej og mod nord-øst af Letbækvej. Området vejbetjenes i dag fra både Vardevej og Letbækvej.

Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af tre beboelsesejendomme og mod syd af en landbrugsejendom med tilhørende beboelse. Beboelsen er beliggende sydvest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,1 ha og omfatter hele matrikel nr. 12m Tistrup By, Tistrup.



Figur 1.1 Tistrup by

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger i byzone og arealet anvendes til mejeri. Den sydlige del af området er beliggende i landzone og anvendes til landbrugsformål. På den sydøstlige del af arealet er desuden et rensningsanlæg.

Omkringliggende områder

Vest for lokalplanområdet ligger Tistrup by, som har ca. 1400 indbyggere. Byen er delvis afgrænset mod øst af Vardevej. Øst for Vardevej ligger, ud over Mejeriet, en trævare virksomhed og enkelte beboelsesejendomme, som vist i figur 1.1.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål som fremstillings- og lagervirksomhed, liberale erhverv og lignende. Lokalplanen giver Tistrup Mejeri mulighed for en udvidelse af lager og produktionskapaciteten. Den fremtidige udvidelse skal ske inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 3 - fremtidige forhold.

Der kan som udgangspunkt etableres industribygninger i området med en højde på 15 m. I særlige tilfælde kan tillades en højde på op til 20 m, når den øgede bygningshøjde er teknisk og/eller funktionel begrundet eller ud fra eventuelle krav i miljø- eller anden lovgivning.

Hele lokalplanområdet er udlagt til erhvervsformål for erhverv i klasse 1-3 i henhold til "Håndbog for Miljø og planlægning" udgivet af Miljøministeriet i 1991. Klassificeringen sker i forhold til afstandskrav til og miljøbelastning af omgivelserne.

Adgangen til området skal fortsat være fra de to eksisterende indkørsler ved Vardevej og Letbækvej. De omkringliggende offentlige veje må ikke anvendes som manøvreplads i forbindelse med parkering.

De udvendige bygningsoverflader, tage og facader med videre skal holdes i matte og ikke reflekterende materialer og i 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 meget store bygningskroppe ikke vil virke for dominerende i landskabet og være medvirkende til, at der opstår samspil mellem bygningens farver.

Byrådet har en interesse i, at specielt bygningerne ud mod landevejen Vardevej får en harmonisk og arkitektonisk god udformning.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER**Lokalplan**

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 2.3 vedtaget 1977 gl. Ølgod Kommune. Med henblik på at sikre ensartede bestemmelser for lokalplanområdet aflyses Lokalplan 2.3 ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 21.01.T03 og 21.01.BL02 i Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til henholdsvis tekniske anlæg og blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen strider imod bestemmelserne om anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjde fastlagt i kommuneplanrammerne.

Vedtagelse af lokalplan 21.01.L03 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et Tillæg 21 til Kommuneplan 2010-2022, der omfatter hele lokalplanområdet i et nyt enkeltområde 21.01.E12, og som fastsætter anvendelsen til erhvervsformål.

Detailhandel

Der må placeres én butik med et bruttoetageareal på maksimum 200 m² til salg af egne produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Området befinder sig i indvindingsopland til Tistrup Vandværk. Den kommende arealanvendelse må derfor ikke give anledning til nye og ændrede trusler mod grundvands- og drikkevandsinteresser.

Facade- og skiltevejledning

I lokalplanområdet skal skiltning godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Tistrup vandværk.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommunens varmeplan. Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas. Eget centralvarmesystem leverer energi til produktion og opvarmning.

Støjforhold

Virksomheder i lokalplanområdet må ikke påføre de omliggende boligområder et støjniveau, der overskrider:

- 35 dB(A) for tidsrummet 22-07 alle dage,
- 40 dB(A) for tidsrummet 18-22 alle dage, 7-18 søn- og helligdage samt 14-18 lørdage,
- 45 dB(A) for tidsrummet 7-18 hverdage og 7-14 lørdage.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Skovlund Renseanlæg. Processpildevand ledes fra Arla Foods eget rensningsanlæg.

Trafiksikkerhedsplan

I Trafiksikkerhedsplan 2009 for Varde Kommune beskrives de fremtidige mål for trafiksikkerheden i kommunen. En af visionerne er, at alle kommunens borgere skal kunne færdes sikkert og trygt på kommunens veje og stier. Ligeledes skal trafiksikkerheden og tilgængeligheden være god for alle.

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, jævnfør § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der særligt fokuseret på støj fra virksomheden i forhold til naboerne samt jordforurening.

En udvidelse af mejeriet vurderes ikke at ændre støjforholdene for naboerne. Beboerne i området er i forvejen belastet af trafikstøj fra Vardevej.

Jordforurening

Den del af lokalplanområdet, der ligger inden for byzone, er undtaget områdeklassificeringen. Den sydlige del af arealet som overgår til byzone vil ligeledes undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidli-

gere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Matrikel 12m Tistrup By, Tistrup er af Region Syddanmark kortlagt på vidensniveau 1 (V1) jævnfør jordforureningsloven. V1-lokalitetsnummer er 577-64004. En registrering som 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 eventuel kan give anledning til jordforurening. Registreringen har baggrund i, at en del af arealet anvendes til mejeri.

En kortlægning på vidensniveau 1 (V1) samtidig med at området ligger indenfor indvindingsopland til offentlig vandforsyning medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter jordforureningslovens § 8, forinden der udføres anlægsarbejde på ejendommen.

Kortlægning på V1 betyder, at jordflytninger skal anmeldes til kommunen, og at der er krav om kemiske analyser af jordprøverne.

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 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. 3 km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer eller § 3 områder i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen giver ikke mulighed for miljøfølsom anvendelse, men giver dog stadig adgang for offentligheden til området. Der er dog ikke tale om et alment tilgængeligt område eller et rekreativt område som offentlig legeplads. En anvendelse af området til udvidelse af eksisterende mejeri vurderes derfor ikke at medføre krav om ovenstående dokumentation for miljø- og sundhedstilstanden.

Støjforhold

Lokalplanen fastlægger principper for virksomhedernes støjbelastning af omgivelserne.

I området kan der etableres virksomheder i miljøklasse 1-3. Inddelingen af virksomheder i klasser, er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder. Klassifikationen angiver, hvilken afstand, der skønnes at være nødvendig mellem den pågældende virksomhed og boliger i et område for åben og lav boligbebyggelse. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Minimums afstand til boligområder er 50 m.

De nærmeste boliger ligger kun ca. 25 m fra det eksisterende mejeri. Det skal sikres at eksisterende boliger ikke støjbelastes yderligere ved udbygning af mejeriet.

Vejloven

Eventuelle ændringer af overkørsler til Letbækvej skal godkendes efter reglerne i vejloven.

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 undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

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 har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Der er tinglyst følgende deklarationer:

16.10.1907 Dok om bebyggelse og benyttelse
Dokumentet er forældet i henhold til Tinglysningslovens § 20. Dokumentet aflyses i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan.

16.04.1974 Dok om forsynings- og afløbsledninger. Deklarationen vedrører en kloakledning der løber i den vestlige del af lokalplanområdet. Ledningernes placering giver ikke problemer for en fremtidig udvidelse af mejeriet.

28.02.1977 Dok om adgangsbegrænsning
Deklarationen vedrører adgangsbegrænsning til Vardevej. Der er to overkørsler til lokalplanområdet fra Vardevej.

22.06.1977 Lokalplan 2.3

Aflyses i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan

02.12.1980. Dok om byggelinier

Deklarationen vedrører 15 meter byggelinier til Vardevej målt fra vejmidten. Afstand fra bygning til byggelinie beregnes som to gange bygningshøjden plus en meter.

01.09.1981. Dok om forsynings- og afløbsledninger. Dokument om at mejeriet har ret til placering af ledning på nabogrundene.

14.03.1985. Dok om carport/garage

Deklarationen vedrører carport/garage opført i vejskellet ud mod Vardevej. Servitutten har ingen betydning for udbygningen af mejeriet

LOKALPLAN 21.01.L03

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 i klasse 1 - 3.
- **at** give mulighed for udbygning af Tistrup Mejeri.
- **at** en del af området overføres fra landzone til byzone.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 12m Tistrup By, Tistrup.

2.02

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger i byzone og den sydlige del ligger i landzone. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overføres hele matrikel nr. i 12m til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål som fremstillings- og lagervirksomhed, liberale erhverv og lignende.

3.02

Området må kun anvendes til erhvervsvirksomhed, der svarer til miljøklasse 1-3.

3.03

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

4. Udstykning

4.01

Der er ingen særlige regler for udstykning i lokalplanområdet.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Letbækvej, som vist på bilag 3.

5.02 Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der sikres mulighed for, at der kan etableres de til virksomheden nødvendige *parkeringspladser til

**Fastlægges i henhold til byggelo-*

vens bestemmelser.

parkering af virksomhedernes egne køretøjer, personaleparkering og gæsteparkering.

Der skal etableres parkerings- og vendemuligheder for lastbiler, som bringer og afhenter varer inden for lokalplanområdet.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01 Bebyggelsens placering

Der fastlægges en byggelinie på 5 m fra vejskel ved Letbækvej. Mellem vejskel og byggelinien må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

For bebyggelsen langs Vardevej er tinglyst en 15 m byggelinie fra midten af Vardevej. Hertil skal tillægges to gange bygningshøjden plus en meter.

Bebyggelsen skal placeres inden for de viste byggefelt, som vist på kortbilag 3.

6.02 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % af grundarealet.

6.03 Bygningshøjde

*Bygninger må ikke overstige en højde på 15 m målt fra et niveau-plan fastsat i henhold til bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

**Der kan efter konkret vurdering tillades en højde på op til 20 m, når den øgede bygningshøjde er teknisk og/eller funktionel begrundet eller ud fra eventuelle krav i miljø- eller anden lovgivning.*

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Eksempler på vedligeholdelsesfrie facader.

7.01 Facadematerialer og -farver

Facader skal fremstå i teglsten som blank mur, vandskuret, malet eller kalket - eller i beton. Der skal vælges jordfarver samt sort og hvid.

7.02 Tagform

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltage, med ensidig taghældning eller flade tage.

7.03 Tagmaterialer

Tage skal beklædes af tegl- eller betontagsten, metalplader, fiber-cement eller tagpap. Der skal vælges jordfarver samt sort.

Der må ikke anvendes **blanke eller reflekterende materialer. Denne bestemmelse gælder ligeledes for synlige ventilationsafkast og skorstene.

***Bestemmelsen er medtaget for at undgå blændingsgener fra bebyggelsen, derfor gælder den ligeledes for afkastkanaler o.lign.*

7.04 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.

Vinduer, døre og porte skal udføres i plast eller metal. Der vælges jordfarver, sort eller hvid.

7.05 Skilte

Der kan opsættes i alt to skilte på ejendommens facade. Skiltene

må i dimension ikke overstige 1x2 m.

Der kan opsættes en pylon med en højde på 3 m og en bredde på 1 m på ejendommen.

Skiltning skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

Der kan tillades 1 flaggruppe af indtil 3 flagstænger i en højde på op til 10 m på den enkelte ejendom. Flagstænger må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Ubebyggede arealer må kun befæstes inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt.

Ubebyggede arealer skal fremstå med spredt beplantning med buske og træer.

8.2

Arealet mellem vejbyggelinie og vejskel langs Vardevej anlægges og holdes med græs, buske, solitære træer og lignende.

8.3

Ved lagring af materialer og produkter og lignende skal der afskærmes mod vej og nabobebyggelse. Afskærmning skal udføres som plankeværk, stenmur eller levende hegn.

8.4

Der skal anlægges *opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

**Opholdsarealerne ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.*

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal, så vidt det er muligt, placeres i køre- og vendearealer.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt nødvendig parkering, som anført under afsnit 5.0.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT

11.01

Lokalplan 2.3 vedtaget den 14.06.1977 af gl. Ølgod Kommune ophæves i sin helhed.

12. AFLYSNING AF SERVITUT**12.01**

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

- Dok. om bebyggelse og benyttelse, tinglyst på matrikel 12m Tistrup By, Tistrup, den 16.10.1907.
- Lokalplan 2.3 tinglyst på matrikel nr. 12m Tistrup By, Tistrup, den 22.06.1977.

13. RETSVIRKNINGER**13.01**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af 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.

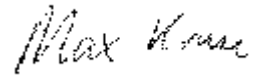
Varde Byråd, den 1. maj 2012

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør

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

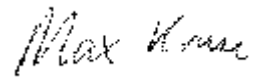
Varde Byråd den 4. september 2012

P.b.v.

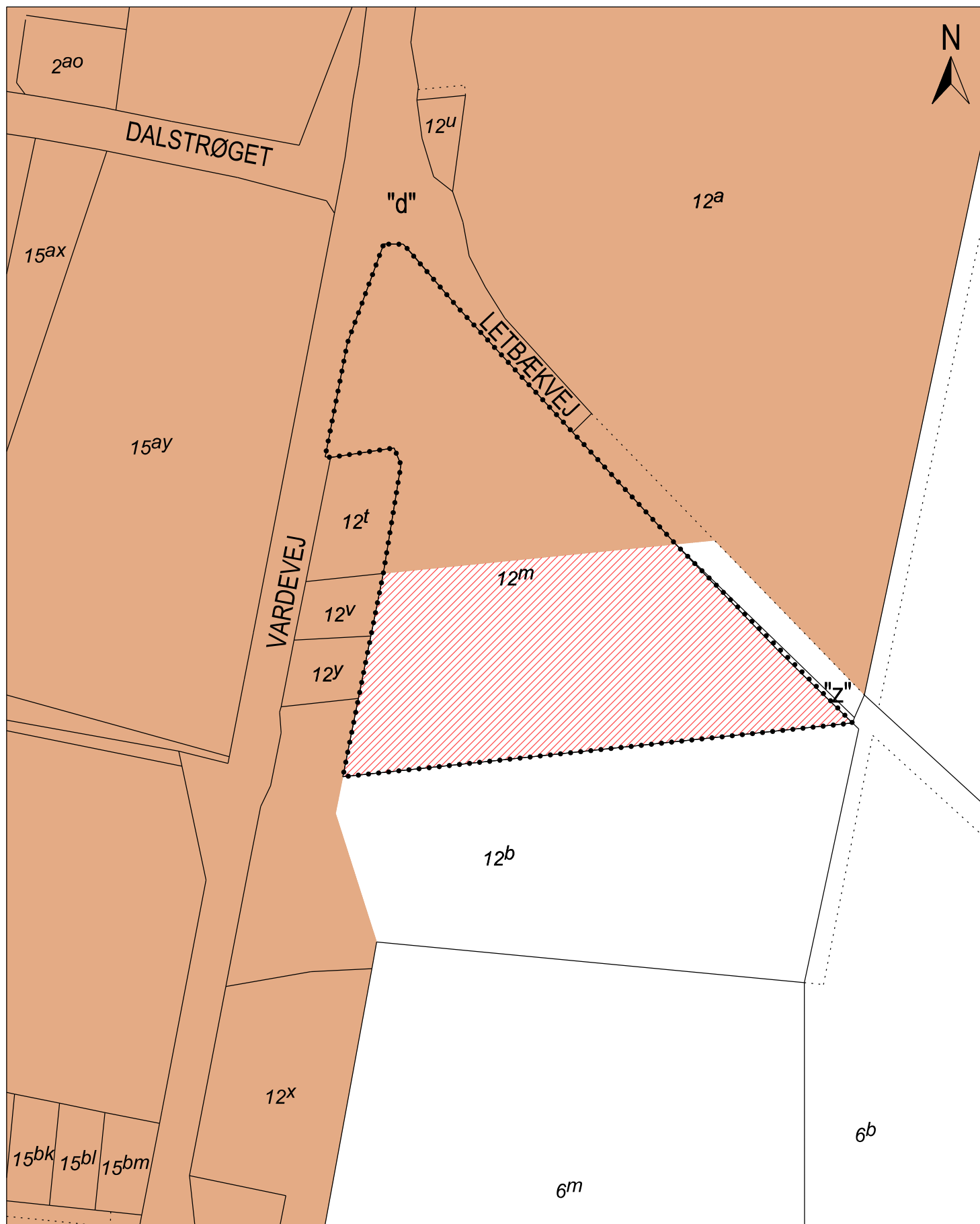


Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør



Signaturforklaring



Lokalplanområde



Byzone

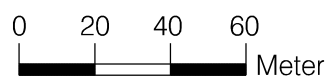


Areal der overføres til byzone

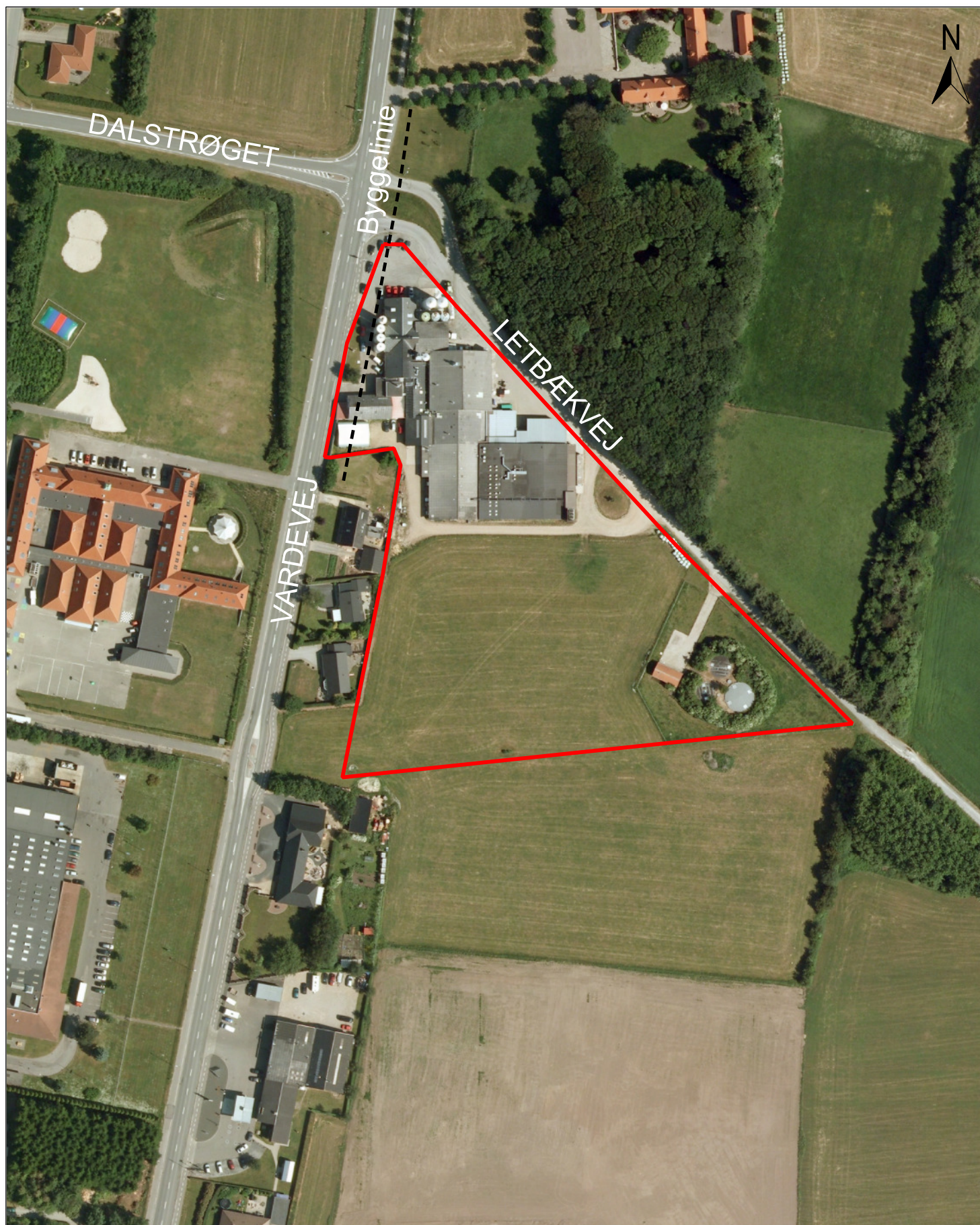
Ejerlav: Tistrup By, Tistrup

Lokalplan 21.01.L03 Kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser



februar 2012



Signaturforklaring



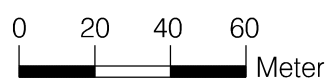
Lokalplanområde



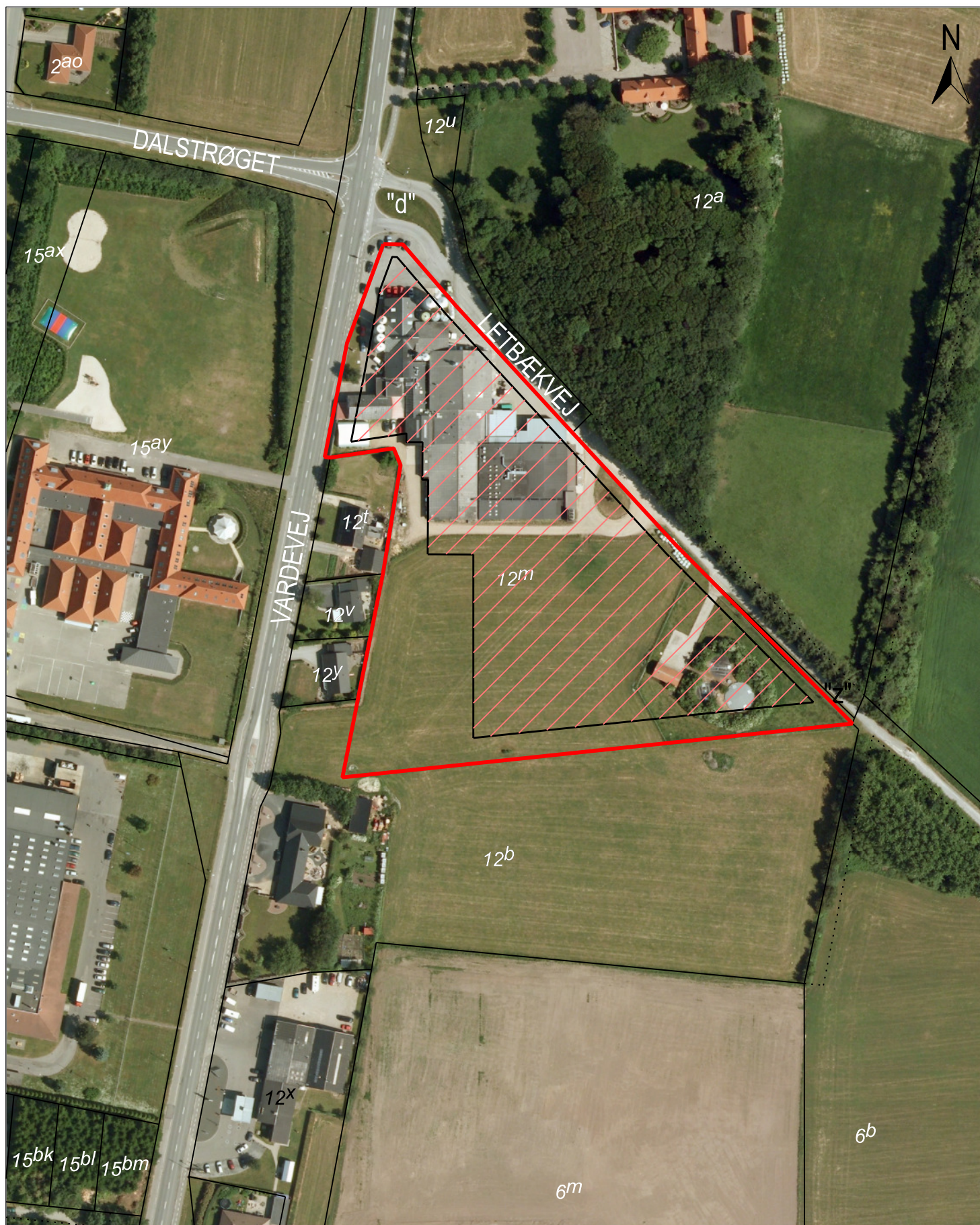
Byggelinie

Lokalplan 21.01.L03 Kortbilag 2

Eksisterende forhold



februar 2012



Signaturforklaring



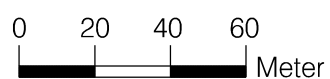
Lokalplanområde



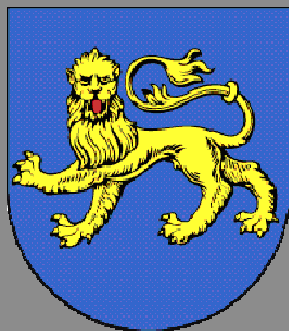
Byggefelt

Lokalplan 21.01.L03 Kortbilag 3

Fremtidige forhold



februar 2012



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.