



Orienteringsbrev

Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946922

Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 15 og lokalplan 04.01.L04 centerformål ved Vesterhavsvej i Billum

22. juni 2018

Varde Byråd har den 21. juni 2018 vedtaget kommuneplantillæg 15 og lokalplan 04.01.L04 endeligt.

Annette Gerd Schmidt

Direkte tlf.: 79946922

Planerne omfatter et område til centerformål med mulighed for erhverv og butik i et område nord for Vestehavsvej i Billum.

**Sagsnr. 17/9992 og
17/9993**

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

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 22. juni 2018.

Planerne samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse kan ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser".

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

Planerne er registreret via Plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanens og kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planerne, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planernes bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.nmkn.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



21. juni 2018

eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Plan og Vækst, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

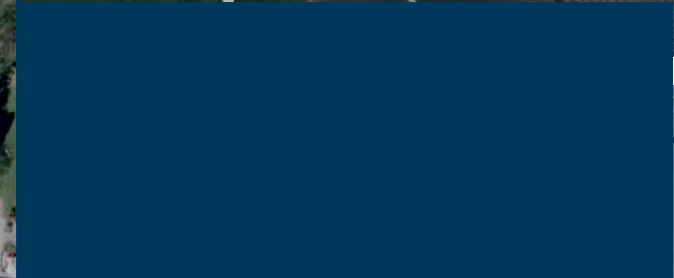
Ref.: Annette Gerd Schmidt

Side 2 / 2

Med venlig hilsen

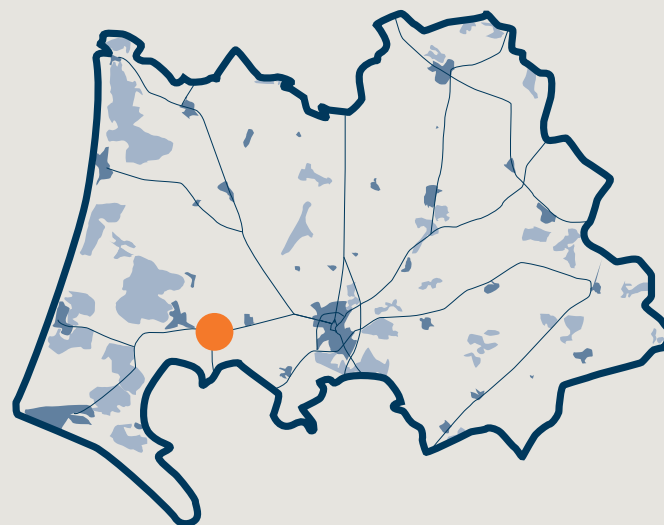
Annette Gerd Schmidt
Landskabsarkitekt

E agsc@varde.dk



Lokalplan **04.01.L04**

for centerformål ved
Vesterhavsvej i Billum



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 19. april 2018 til den 23. maj 2018.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til an-

den 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 venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan 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.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	5
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4. Udstykning	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	16
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	18
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	19
§ 11. GRUNDEJERFORENING	19
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	20
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT	20
§ 14. RETSVIRKNINGER.....	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING	22
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	23
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	28
SERVITUTTER.....	28

BILAG:

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN
UDBYGNINGSAFTALE

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at skabe rammen for at området fremefter kan anvendes til centerformål herunder med mulighed for at etablere erhverv og butik.
- + Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres dagligvarebutik på op til 1.200 m² og/eller udvalgsvarebutik på op til 2.000 m² inden for en samlet ramme på max 2000 m².
- + Lokalplanen sikrer både den nødvendige vejadgang til lokalplanområdet samt den fremtidige vejadgang til et kommende erhvervsområde nord for det aktuelle område.

BAGGRUND OG FORMÅL

En privat bygherre ønsker at etablere et område til centerformål, med mulighed for erhverv og butik i et område nord for Vesterhavsvej, som i kommuneplanen er blevet udlagt til centerområde.

Hensigten med lokalplanen er at skabe mulighed for, at hele det afgrænsede område kan anvendes som centerområde herunder med mulighed for at etableres erhverv og detailhandel. Det er samtidigt afgørende, at planen sikrer en funktionel og trafikikker vejbetjening. Planen skal også sikre den fremtidige infrastruktur i forhold til adgangen til det i kommuneplanen udlagte erhvervsområde 04.01.E02, nord for nærværende lokalplanområde.



Illustration 1: lokalplanområdets placering i Billum

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i naturlig forlængelse af Billum i vestlig retning, jf. illustration 1. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et privat haveanlæg. Mod nord støder lokalplanområdet op imod landbrugsjord, der strækker sig op til Nr. Billumvej. Mod vest afgrænses området af en boligejendom. Den sydlige afgrænsning udgøres af hovedgaden Vesterhavsvej, som gennemskærer Billum fra øst til vest.



Foto 1: Området set fra rundkørslen Vesterhavsvej/Tarphagevej.

Lokalplanområdet udgør et areal på 8.098 m² og er en del af matr.nr. 3a Billum By, Billum.

INDLEDNING



Foto 2: Kig fra lokalplanområdet mod øst.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet anvendes for nuværende som landbrugsjord og afgrøder er derfor eneste beplantning indenfor områdets afgrænsning.

Terrænet i lokalplanområdet falder let fra nordvest mod sydøst fra ca. kote 12,5 til kote 10,5.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne er udlagt et vejstykke, der udgør det eksisterende fjerde ben i rundkørslen. Vejstykket er en del af et areal, som er udlagt til vej og hvor der er tinglyst vejret for matr.nr. 3ak og 3am begge Billum By, Billum.

En mindre del af området – det sydøstlige hjørne – er udlagt som byzone. Resten af området ligger i landzone.

Omkringliggende områder

Størstedelen af de omkringliggende områder henligger som landbrugsarealer, der er brudt af grønne læhegn og læbælter af forskellig art og størrelse. Terrænet falder let fra mod sydøst.

Øst for området ligger Billum by, hvor man fra områdets afgrænsning og frem til Hannevangvej finder en række enfamilieshuse, samt ét større landbrug med dertilhørende bygninger. Den nærmeste beboelsesbygning øst for lokalplanområdet ligger bagved et stort, grønt læbælte. Umiddelbart bagved ligger ovennævnte landbrugsejendom. Disse ejendomme har vejadgang fra enten Vesterhavsvej eller Hannevangvej. Der ligger også en beboelsesbygning vest for lokalplanområdet.



Foto 3: Kig mod vest ad Vesterhavsvej

Sydvest for lokalplanområdet findes en rundkørsel, hvor Vesterhavsvej møder Tarphagevej.

Nord om rundkørslen løber en dobbeltrettet cykelsti, som følger Vesterhavsvejs forløb.

Varde – Nørre Nebel Jernbane har station i Billum og følger også Ve-

INDLEDNING

sterhavsvej. Jernbanen ligger syd for Vesterhavsvej. Vest for Tarpbagevej ligger arealer med landbrugsjorder og øst for vejen ligger Billum by.



Illustration 2: Luftfoto med matrikelgrænser og områdeafgrænsning.

Servitutter Området er omfattet af servitutter, som pålægger byggelinje mod Vesterhavsvej samt udlægger beskyttelseszoner omkring henholdsvis naturgasledning i den sydlige del af området samt vandledning i områdets nordøstlige del.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til centerformål, herunder erhverv og detailhandel

at fastlægge principper for områdets adgangsveje, friarealer, skilting og parkeringsforhold

at sikre fremtidig vejadgang til arealerne nord for lokalplanområdet

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og udgør en del af matrikel nr. 3a Billum By, Billum, samt alle parceller, der efter den 1. november 2017 udstykkes eller arealoverføres indenfor lokalplanens område.

2.2 Den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone overføres med denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone. Se kortbilag 1.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål i form af erhverv og detailhandel.

Formål

Hovedformålet med lokalplanen er at fastlægge lokalplanområdet så det fremefter kan anvendes som centerområde. I centerområdet vil der være mulighed for at etablere erhverv og detailhandel, herunder en butik til dagligvarer eller udvalgsvarer.

Hensigten med lokalplanen er også at sikre en funktionel og trafik-sikker vejbetjening til området fra den befærdede Vesterhavsvej. Planen skal desuden sikre den fremtidige infrastruktur i forhold til adgangen til det i kommuneplanen udlagte erhvervsområde 04.01.E02, som ligger nord for nærværende lokalplanområde.

AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er udstykket af den omkringliggende landbrugsejendom og har et areal på i alt 8.098 m².

BESTEMMELSER

3.2 I lokalplanområdet må der etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, detailhandel, lager-, en gros-, servicevirksomheder, tankstation med vaskehal, håndværksprægede virksomheder og lignende, som kan indpasses i virksomhedsklasse 1-3 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004.

3.3 Der kan desuden etableres tilhørende faciliteter i form af overdækkede arealer og skure, ramper ved vareindlevering, p-pladser samt affalds-, vare- og emballagehåndtering.

3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantennelanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin mv. Der kan dog ikke opstilles husstandsvindmøller eller fritstående solenergianlæg.

§ 4. Udstykning

4.1 Grunde kan udstykkes som sokkelgrunde.

REDEGØRELSE

Virksomhedsklasse	Planlægningsafstand til miljøfølsom anvendelse	Eksempler på virksomheder inden for klassen
1	ca. 0 m	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
2	ca. 20 m	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre, indendørs værksteder. Kan indplaces i boligområder.
3	ca. 50 m	Virksomheder som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Bør ligge i egentlige erhvervsområder, men gerne tættest på boligområder. Herunder hører mange håndværksprægede virksomheder (bygningstømrer og snedker, autoværksted), tekstilvirksomheder og visse servicevirksomheder.

UDSTYKNING

Området kan udstykkes i mindre grunde og herunder også som sokkelgrunde. I grundens størrelse indgår også grundens forholdsmæssige andel af fællesarealer for flere grunde i området jf. byg-

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

VEJADGANG

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra den eksisterende rundkørsel på Vesterhavsvej - vej A-B, som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier i princippet, som vist på kortbilag 3.
- 5.3 Der reserveres areal til senere udvidelse af ovennævnte adgangsvej, således at den fremtidige udvidede vej er placeret indenfor vejudlægget som i princippet er vist på kortbilag 3.

Areal udlagt til fremtidigt vejudlæg må ikke bebygges eller anvendes til andre faste anlæg, men kan anvendes som fx friareal indtil vejen skal etableres.

VEJBREDDE

- 5.4 Vejen A-B som er principielt markeret på kortbilag 3, skal anlægges med en kørebanebredde på min. 8 m.
- 5.5 Vejen C-D som er principielt markeret på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af min. 8 m og anlægges i min. 5 m.

BELÆGNING

- 5.6 Vejene A-B og C-D skal udføres i sort asfalt. Øvrige belægningssten skal udføres i sort asfalt eller belægningssten, der kan tåle trafikbelastningen.

ningsreglementets beregningsregler.

VEJADGANG

Vejbetjeningen skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling set i sammenhæng med de øvrige trafikløsninger i området, samt sikre adgangen til det fremtidige erhvervsområde nord for lokalplanområdet.

Veje etableres i henhold til vejloven og Varde Kommunes anvisninger. Det samme gælder oversigtsarealer.

BELYSNING

- 5.7 Belysning af vej- og stiareal og parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max 3,5 m.

Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

Belysningen på adgangsvejen fra rundkørslen skal dog uanset ovenstående udføres som den øvrige belysning i rundkørslen.*

PARKERING

- 5.8 Der skal på egen grund eller som fælles parkeringsplads for flere grunde i lokalplanområdet etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst:

- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² etageareal til kontor, administration, liberale erhverv, industriproduktion, håndværksvirksomhed
- 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² butiksetageareal til detailhandel

- 5.9 For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handikap-parkeringsplads.
- 5.10 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser, skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser, der skal plantes på eller i forbindelse med parkeringspladsen.

STIER

- 5.11 Lokalplanområdet betjenes med en sti a-b som vist i princippet på kortbilag 3. Stien udlægges i en bredde på mindst 3 m og anlægges i en bredde på mindst 2 m.

BELYSNING

Belysning skal være nedadrettet og placeret så den ikke er til gene for naboer og trafikken på de tilstødende veje og landskaber.

*samme mastehøjde og samme armaturtype.

PARKERING

Ved at anlægge det fastsatte antal parkeringspladser, forventes der tilstrækkeligt areal til parkering. Det er vigtigt, at varekørsel mv. til dagligvarebutikken kan foregå på en sådan måde, at der ikke foregår bakkemanøvrer med lastbiler i kundeområder.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1 Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggelinjer:
- 3 m fra østlig afgrænsning af lokalplanområde
 - 20 m fra vejmidte på Vesterhavsvej
 - 40 m fra centrum af rundkørsel Vesterhavsvej/ Tarphagevej

BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45 %.
- 6.3 Ved bebyggelse på sokkelgrund skal grundens andel af fæles friarealer og parkerings- og manøvrearealer indregnes i grundstørrelsen som grundlag for beregning af bebyggelsesprocenten.
- 6.4 Dagligvarebutik må højst have et areal på 1.200 m².
- 6.5 Udvalgswarebutik må højst have et areal på 2.000 m².
- 6.6 Det samlede areal til butikker må højst være 2.000 m².
- 6.7 Bebyggelse må højst opføres i to etager.

Byggelinjerne skal sikre passende bufferzone mod Vesterhavsvej og rundkørsel samt hensyn til nabobeboelse mod øst.

Bebyggelsens omfang

Beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom sker efter de i bygningsreglementet fastlagte bestemmelser om beregning af bebyggelsesprocent.

Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes.

I henhold til planloven, må dagligvarebutikker i lokalcentre og enkeltstående dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning ikke overstige 1.200 m² bruttoetageareal. Bemærk at bruttoetagearealet ikke kan tillægges op til 200 m² personalefaciliteter. Disse faciliteter skal indgå i ovennævnte 1.200 m².

- 6.8 Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over eksisterende terræn.
- 6.9 Bebyggelse må opføres i den maksimale bygningshøjde frem til de byggelinjer, som er vist på kortbilag 3.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde – dog højst 1,20 m over bebyggelsens højeste punkt.



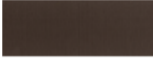
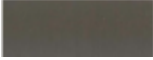



§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

FACADEMATERIALER OG – FARVER

- 7.2 Bebyggelsens facade skal fremstå i farverne hvid, sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svenskrød, engelsk rød, rød okker, rå siena, okker, vogngrøn og i disse farvers blanding med sort og hvid.

Træ, tegl, kobber zink og aluminium kan fremstå i deres naturlige farver.

Farve	NCS farvekode	Vejledende eksempel ^{*)}
Rå umbra	S6020-Y30R	
Brændt umbra	S7510-Y80R	
Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Svenskrød	S5040-Y80R	

BESTEMMELSER

- 7.3 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i blank mur, tegl, beton, beklædt med træ eller som pudset - herunder vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning.

Mindre bygningsdele, som max udgør 30% af en facade, kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.






- 7.4 Skure, udhuse og lignende skal udføres i samme materialer som hovedbygningerne eller som beklædt med træ eller plader af stål, zink eller fiberbeton.

TAGMATERIALER

- 7.5 Tage med mere end 10° hældning skal udføres med røde eller gule teglsten eller betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.

Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

REDEGØRELSE

Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	
Vogngrøn	S8010-B70G	

** NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort.*

TAGMATERIALER

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget, men virker primært som forsinkelse i forbindelse med større nedbørsmængder. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

- 7.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

TEKNISKE BYGNINGSDELE

- 7.7 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.8 Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort. Solenergianlæg skal desuden fremstå antirefleksbehandlede.
- 7.9 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort.
 - De skal være anti-refleksbehandlede.
 - De skal lægges på tagfladen og være parallelle denne. De må være hævet max 15 cm fra tagfladen.
 - De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
 - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanel-fladen.
 - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.

- 7.10 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant.

Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning på min. 0,8 m over tagflade, må anlægget føres ud til brystningen.

SKILTE

- 7.11 Skiltning og reklamering i området skal foregå efter følgende retningslinjer:

Glanstal i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994.

SKILTNING

Der kan således opstilles ét pylonskilt, som skal give plads for alle virksomheder i hele området. Hvis der etableres tankanlæg kan der

BESTEMMELSER

- Der må opstilles én pylon/ét skilt med en højde på max 8,5 m og en bredde på max 1,5 m i området.
- Der må derudover opstilles én pylon/ét skilt alene til skiltning i forbindelse med tankanlæg – herunder oplysning af brændstofpriser.
- Ved tilkørselsvej kan der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til.
- Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed
- og højst være 1,2 m højt.
- Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygningers facade og må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 m facade.
- Uden for udstillingsvinduer kan der kun opsættes skilte med virksomhedens navn og logo.
- Lysende skilte skal udføres som transparente bogstaver eller logo på mørk baggrund.
- Blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted.

7.12 Der kan i området opstilles højst 3 flagstænger. Flagstængerne må ikke være højere end 12 m.

Alle flagstænger i området skal placeres harmonisk som én samlet helhed – fx på linje eller i grupper med en afstand på højst 5 m mellem flagstængerne.

Ovenstående bestemmelser om flagning gælder kun reklameflag og ikke nationalflag.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

8.1 Der skal inden for området etableres og indrettes udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhverv.

Udendørs opholdsarealer skal have en størrelse, være placeret og indrettet så de er egnede til formålet.

REDEGØRELSE

yderligere opsættes ét pylonskilt med brændstofpriser.

Skiltning ved tankstation skal overholde gældende regler for dette.

OPHOLDSAREALER

Fælles- fri- og opholdsarealer skal være solbeskinnede på relevante tidspunkter, have en størrelse, så der kan placeres borde, bænke og lignende, ligesom de ikke må være urimeligt belastede af fx støj fra trafik eller maskiner. Andel af fælles opholdsarealer kan medregnes i bebyggelsesprocent og grundstørrelse jf. bygningsreglementets beregningsregler.

BESTEMMELSER

HEGN OG BEPLANTNING

- 8.2 Arealer, som ikke er optaget af bebyggelse, færdselsarealer og lignende, skal etableres med græsflader, busketter og solitære træer.
- 8.3 Området mellem byggelinje og vejskel skal henligge som græsareal og beplantes med grupper af buske eller sammenhængende buskbeplantning.
- Området må ikke anvendes til parkering, udstilling, reklamering eller oplag. Her kan dog etableres sti.
- 8.4 Ved indkørslen til området skal der plantes solitære træer og grupperinger af lave buske.
- 8.5 Der skal etableres visuel afskærmning mod det åbne land samt mod naboskel uden for lokalplanområdet i form af et ensartet levende hegn af hjemmehørende, egnskarakteristiske arter.
- Der kan som supplement til det levende hegn opsættes trådhegn på højst 1,8 m på indersiden af det levende hegn.
- 8.6 Levende hegn mod vej eller sti skal placeres på egen grund, mindst 40 cm fra skel.
- 8.7 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes plantearter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter.

TERRÆNREGULERING

REDEGØRELSE

HEGN OG BEPLANTNING

En servitut om en eksisterende forsyningsledning kræver, at der ikke beplantes med træer og buske med dybtgående rødder, der kan beskadige ledningen.

Beplantningen skal have en højde og placering, som sikrer, at færdselovens krav om oversigtsarealer overholdes.

Højde på hegn reguleres efter hegnsloven. Normalt max 180 cm.

Invasive arter jf. Miljøministeriets liste:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynke-ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus contorta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).

TERRÆNREGULERING

BESTEMMELSER

- 8.8 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted. Inden for det på kortbilag 3 markerede areal kan der dog terrænreguleres op til +/- 1,5 m, når det er nødvendigt for at etablere en bygning uden niveauspring.

Byrådets eventuelle tilladelse gives som en dispensation fra planen.

- 8.9 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod vejareal, sti, eller nabo uden for lokalplanområdet.

Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

AFFALDSHÅNTERING

- 8.10 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal afskærmes med hegn, mur, hæk eller lignende.

OPLAG

- 8.11 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer, varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, større lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

Det gælder dog ikke hvis det opstillede som fx både, campingvogne og trailere er til salg.

- 8.12 Veje og pladser for kørsel med eller parkering af motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer i området skal udføres med en fast, tæt belægning, som muliggør opsamling af overfladevand.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning - sort, grå eller mørk grøn.

REDEGØRELSE

Hældning på stier skal følge følgende gældende regler for handicapgang mv.

Terrænet skal således udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, vejareal eller fællesopholdsarealer.

AFFALDSHÅNTERING

Virksomhederne skal indtænke håndtering af eget affald indenfor egen matrikel, således at området fremstår pænt og ryddeligt.

OPLAG

Bestemmelsen skal forebygge, at der sker nedsivning af miljøfarlige stoffer til grundvandet eller forurening af jorden.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, stier, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. § 8.8.
- Der er etableret levende hegn og beplantning, jf. § 8.2-§8.5.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, hvis der etableres flere end 3 ejendomme.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.
- 11.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg.
- 11.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fælles fri- og opholdsarealer samt fællesveje og -stier.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Der er ingen lokalplaner eller byplanvedtægter, som aflyses med lokalplanen.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§ 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 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

BESTEMMELSER

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.

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 18.04.2018.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 21. juni 2018

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Den største del af lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 04.01.C02 i Kommuneplan 2017, Varde Kommune. En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i det åbne land og dermed ikke en del af rammen for centerområdet 04.01.C02.

10.01.C02: Centerområde, byzone og landzone, blandet bolig og erhvervsbebyggelse samt butikker, bebyggeshøjde 8,5 m, max. 2 etager, bebyggelsesprocent 45.

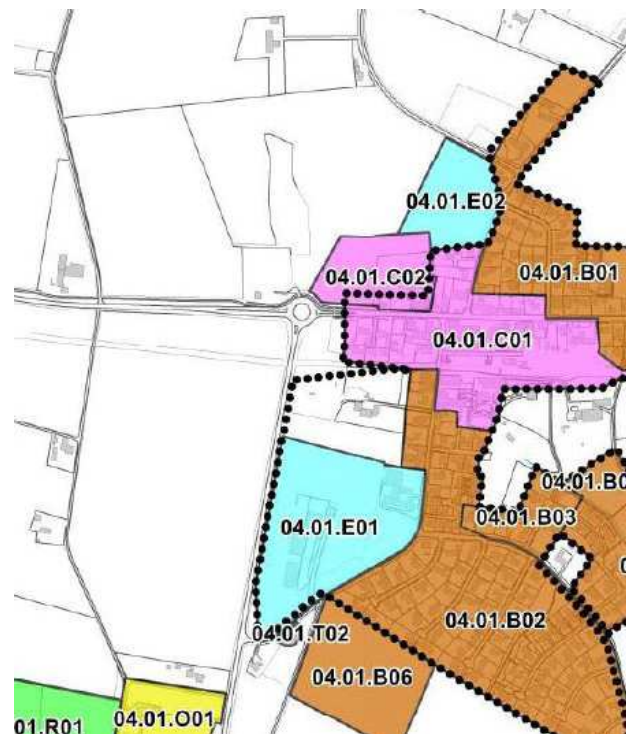
Det samlede bruttoetageareal til butikformål i enkeltområde 10.01.C01 og 10.01.C02 må ikke overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000m².

Kommuneplantillæg

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med rammebestemmel-

serne i den gældende kommuneplan, er der sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, også udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg nr. 15 udvider rammeområdet 04.01.C02 og gør det samtidigt muligt at etablere dagligvarebutik på op til 1.200 m² og/eller udvalgsvarebutik på op til 2.000 m² inden for en samlet ramme på max 2000 m². Lokalplanen følger de givne retningslinjer for maksimal bygningshøjde, etageantal og bebyggelsesprocent mv. Den del af lokalplanområdet som ligger i landzone overføres i forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplanen til byzone.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinte-

REDEGØRELSE

resser, særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til vandværker.

Lokalplanen muliggør etablering af tankanlæg for brændstofsalg. Der stilles her krav om etablering af belægning med opsamling af overfladevand samt evt. spild med olie/benzin-udskillere, der sikrer mod nedsivning til jord og/eller grundvand. Den øvrige anvendelse til ikke miljøbelastende erhverv medfører ikke særlig risiko for forurening.

På den baggrund vurderes lokalplanen ikke at udgøre en væsentlig risiko for grundvandet.

Detailhandelsplanlægning

Inden for lokalplanområdet må der etableres detailhandelsbutik med et samlet etageareal på 1.200 m² ved dagligvarer eller 2.000 m² ved udvalgsvarer. En redegørelse for behovet for at muliggøre etablering af butik med dagligvarer her indgår i tillæg nr. 15 til kommuneplanen.

Varde Kommune vurderer, at det er relevant og i tråd med kommunens intentioner på detailhandelsområdet, at give mulighed for etablering af detailhandelsbutikker – herunder en dagligvarebutik – i Billum. Der findes for nuværende ikke dagligvarehandel i Billum.

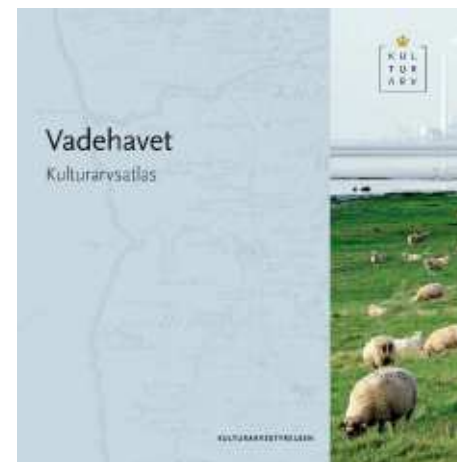
I Billum er der afgrænset et lokalcenter. Det er Byrådets intention, at sikre mulighed for fastholdelse af et mindre butiksudbud i kommunens udpegede lokalcentre. Lokalcentret er dækket af i alt to kommuneplanrammer, som er udlagt til center- og erhvervsformål. Rammerne udlægges tilsammen 3.000 m² til detailhandel.

Placeringen ved Vesterhavsvej i forlængelse af den eksisterende by gør, at området er nemt tilgængeligt for både beboere i Billum og pendlere og turister, som benytter den øst/vestgående landevej. Butikken vil ligge centralt i forhold til byens centrum og indpasse sig i det lokale bymiljø.

Detailhandel vil ligge med en god trafikal betjening fra Vesterhavsvej, som kan tage imod den trafik, som kommer til butikken uden, at trafikmiljøet belastes.

Bevaringsværdigt kulturmiljø og stationsbymiljø.

Billum er placeret i et fladt terræn på nordsiden af Varde Ådal og er karakteriseret af at være opdelt i to byer: den oprindelige kirkeby og den senere tilkomne stationsby. I Kommuneplan 2017 er stationsbyen udpeget som kulturmiljø og kirkebyen indgår som et vigtigt kulturhistorisk element i helheden omkring Varde Ådal, som i sin helhed er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø.



Vadehavet Kulturarsatlas

I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Når der udarbejdes en lokalplan indenfor et bevaringsværdigt miljø skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier.

Lokalplanen, som muliggør en mindre udvidelse af byen mod vest, vurderes ikke at påvirke oplevelsen af bymiljøet i stationsbyen.

Med kommuneplantillæg nr. 15 sikres det, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger inden for Billum Vandværks vandforsyningsområde. Billum Vandværk forsyner alle ejendomme i nærområdet med drikkevand.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning forsynes med naturgas.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

SPILDEVANDSPPLAN

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

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), afsnit II 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. § 8, stk. 2 i loven.

I screeningen blev der fokuseret på:

- Trafikstøj
- Trafiksikkerhed
- Støj fra erhvervsvirksomheder

MILJØBESKYTTELSE

Virksomheder, der etableres i lokalplanområdet, skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Lokalplanområdet kommer til at ligge i centerområde (blandet bolig og erhverv), og de tilgrænsende områder er også centerområde. Støjgrænserne er derfor som følgende:

	Mandag – fredag kl. 07 – 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag – fredag kl. 18 – 22, lørdag kl. 14 – 22, søn- og helligdage kl. 07 - 22	Alle dag kl. 07 – 22
Centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

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. 1,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, som er Varde Å. Der er ikke registreret forekomst af bilag IV-arter i området.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Kystnærhed Området ligger uden for kystnærhedszone og kystnær byzone.

SKOVREJSNING

Uønsket skovtilplantning I henhold til Kommuneplan 2017 er skovtilplantning indenfor lokalplanområdet uønsket.

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Lokalplanområdet omfatter ikke beskyttede naturtyper eller byggeplaner til å, sø, skov, fortidsminde mv.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere 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

Da lokalplanområdet grænser op til Vesterhavsvej, der er en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom.

Varetilkørsel til dagligvarebutik kan medføre støjpåvirkning. Aflæsningsrampe kan kræves afskærmet, så støjen i forbindelse med varelevering ikke påvirker nærliggende boliger.

Tilsvarende skal det sikres, at boliger i nærområdet sikres i forhold til eventuel støj fra andre typer erhvervsvirksomheder indenfor lokalplanområdet.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

VEJLOVEN

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

Stamveje og fordelingsveje udlægges som private fællesveje.

Vejene må ikke anlægges eller tages i brug før godkendelse af vejprojektet foreligger.

UDBYGNINGSAFTALE

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder f.eks. ved ændring eller udvidelse af anvendelse og de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, således som det er tilfældet for lokalplanforslaget.

Varde Kommune har modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Efter forhandling er der udarbejdet et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Udbygningsaftalen indgår som bilag til lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke berøres uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted.

ArkVest har set på lokalplansområdet ved Billum. Det ansøgte areal befinder sig inden for et område, hvor ArkVest ikke uden en forudgående forundersøgelse kan udtale sig om, hvorvidt der er fortidsminder og deres væsentlighed.

Området ligger umiddelbart nord for et Kulturarvsareal, hvor der er gjort mange væsentlige fund fra jernalder og vikingetid. Endvidere har en forundersøgelse, i 2012, i forbindelse med en BMX bane nord for Kulturarvsarealet afsløret, at denne bebyggelse fortsætter mod nord, lokaliteten er ikke langt fra Billum kirke, hvilket sandsynliggør, at der også kan være spor fra middelalder.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området.

Forundersøgelsen har til formål at be- eller afkræfte tilstedeværelsen af fortidsminder, deres udstrækning og bevaringstilstand. En forundersøgelse er typisk foretaget på kort tid og ArkVest udfærdi-

ger herefter en bindende udtalelse. Heraf vil det fremgå, om der er væsentlige fortidsminder på området, og om ArkVest indstiller disse til en arkæologisk undersøgelse. Der er her mulighed for at revurdere anlægsarbejdet og evt. undgå områder med mange fortidsminder.

Hvis der ikke findes væsentlige fortidsminder på området, vil ArkVest umiddelbart frigive området til anlægsarbejdet. Skulle der på trods af frigivelsen alligevel dukke fortidsminder op, vil en undersøgelse af disse fortidsminder være uden udgift for bygherren.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave, at søge landbrugspligten ophævet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået de nødvendige tilladelser/dispensation hertil.

FÆRDELSLOVEN

Der kan ikke uden samtykke fra politiet givet tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselns sikkerhed og afvikling. Jf. færdselsloven.

LANDBRUGSLOVEN

matrikel nr. 3a Billum By, Billum er pålagt landbrugspligt. Realiseringen af lokalplanen forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves for lokalplanområdet. Ophævelse af landbrugspligten forventes at kunne ske i forbindelse med udstykningen af området.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

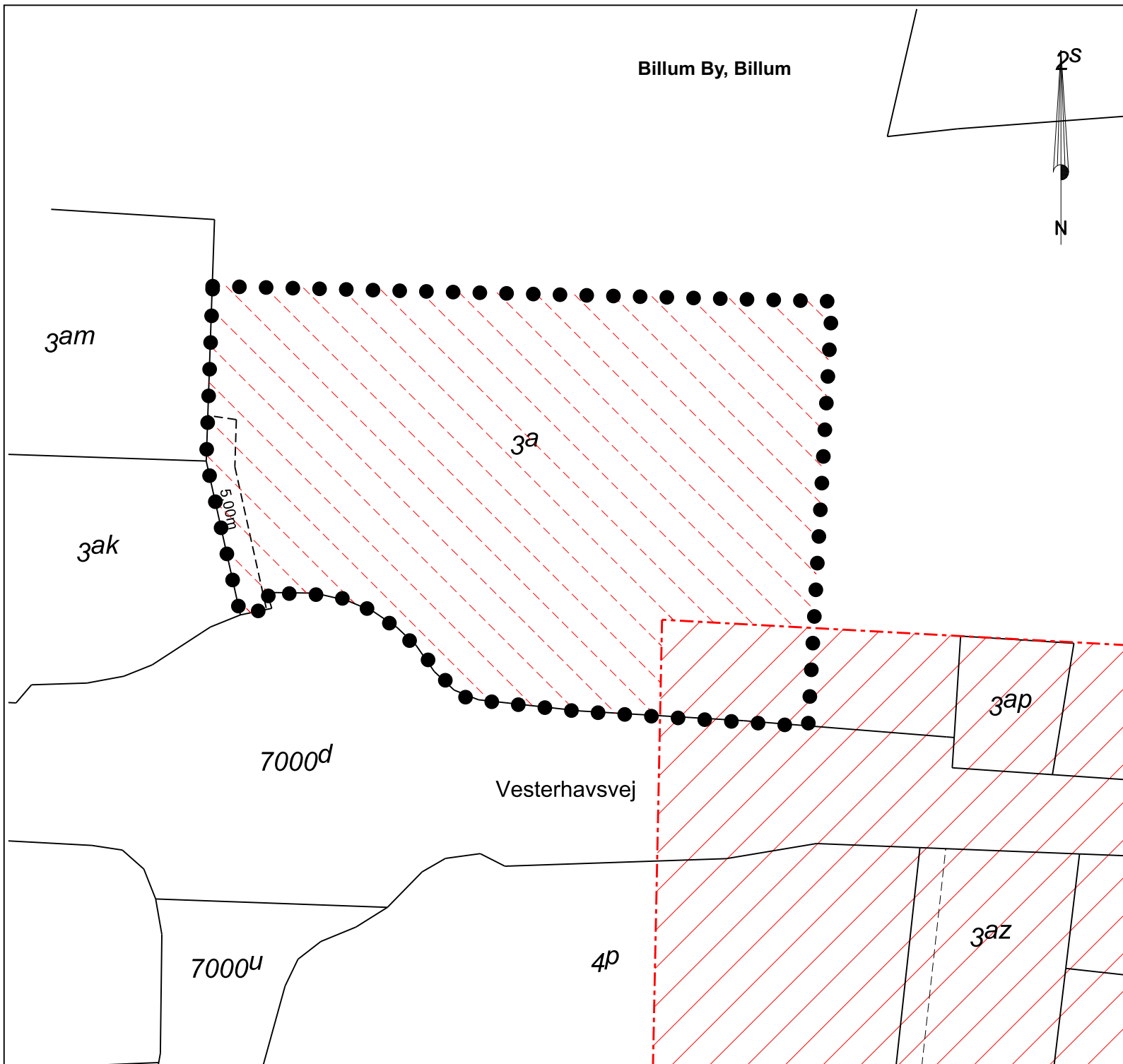
Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- Dok. om byggelinier mv - 01.03.1984-4758-50
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. – 23.02.1989-3279-50
- Dok. i ht. ekspropriation om vejret mv. – 12.11.2001 – 25895-50
- Dok. om byggelinie mv. – 18.09.2002-26610-50

Lokalplan 04.01.L04 Kortbilag 1

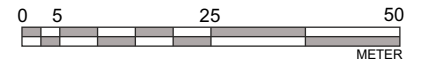
Matrikelkort

Billum By, Billum



Signaturforklaring :

- ● ● ● Lokalplangrænse
- - - - - Byzonegrænse
- Overføres til byzone

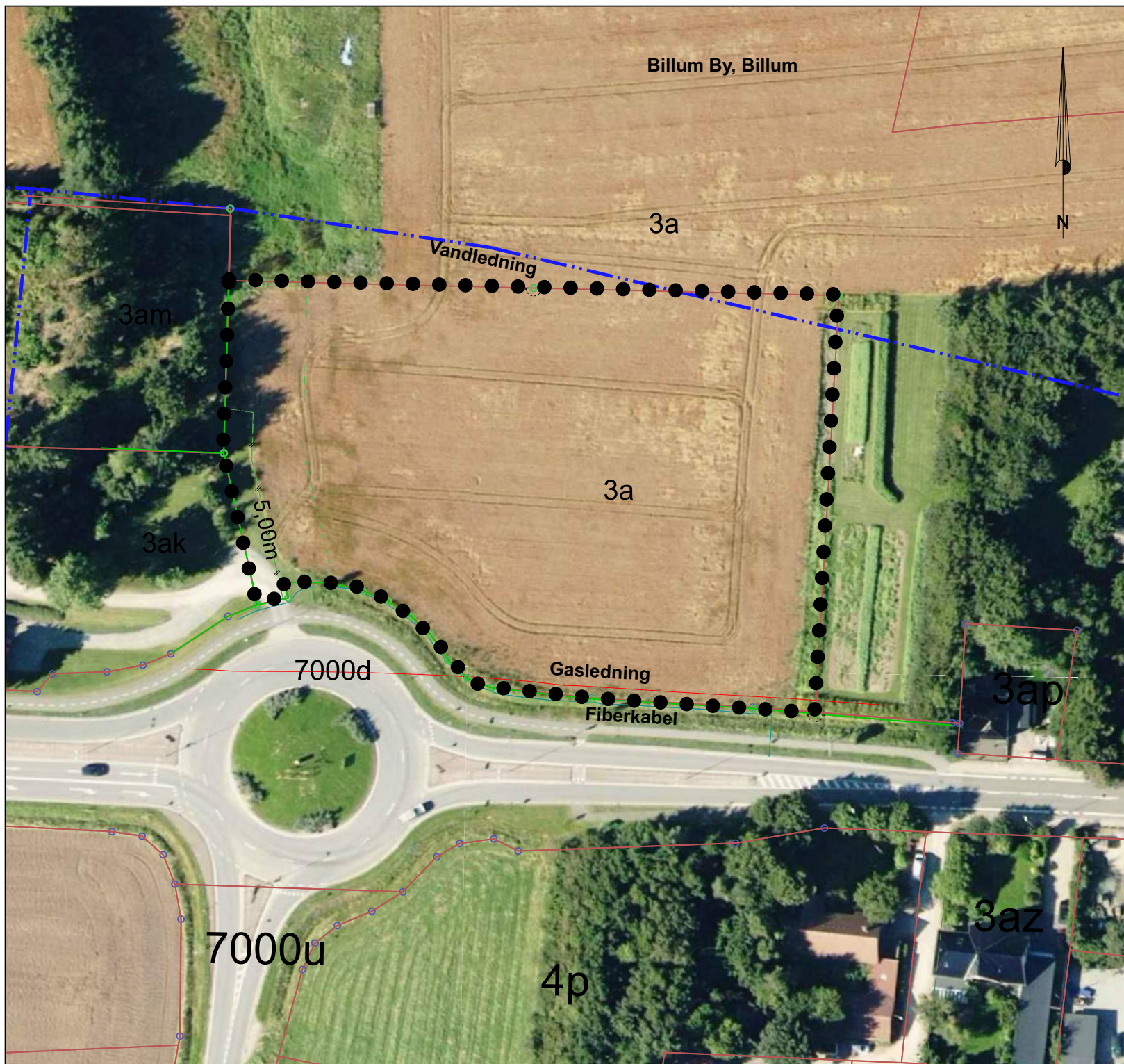


Målforshold 1:1000

16. marts 2018

Lokalplan 04.01.L04 Kortbilag 2

Eksisterende forhold



Signaturforklaring :

- ● ● ● Lokalplangrænse
- · · — Vandedning
- Gasledning
- Fiberkabel



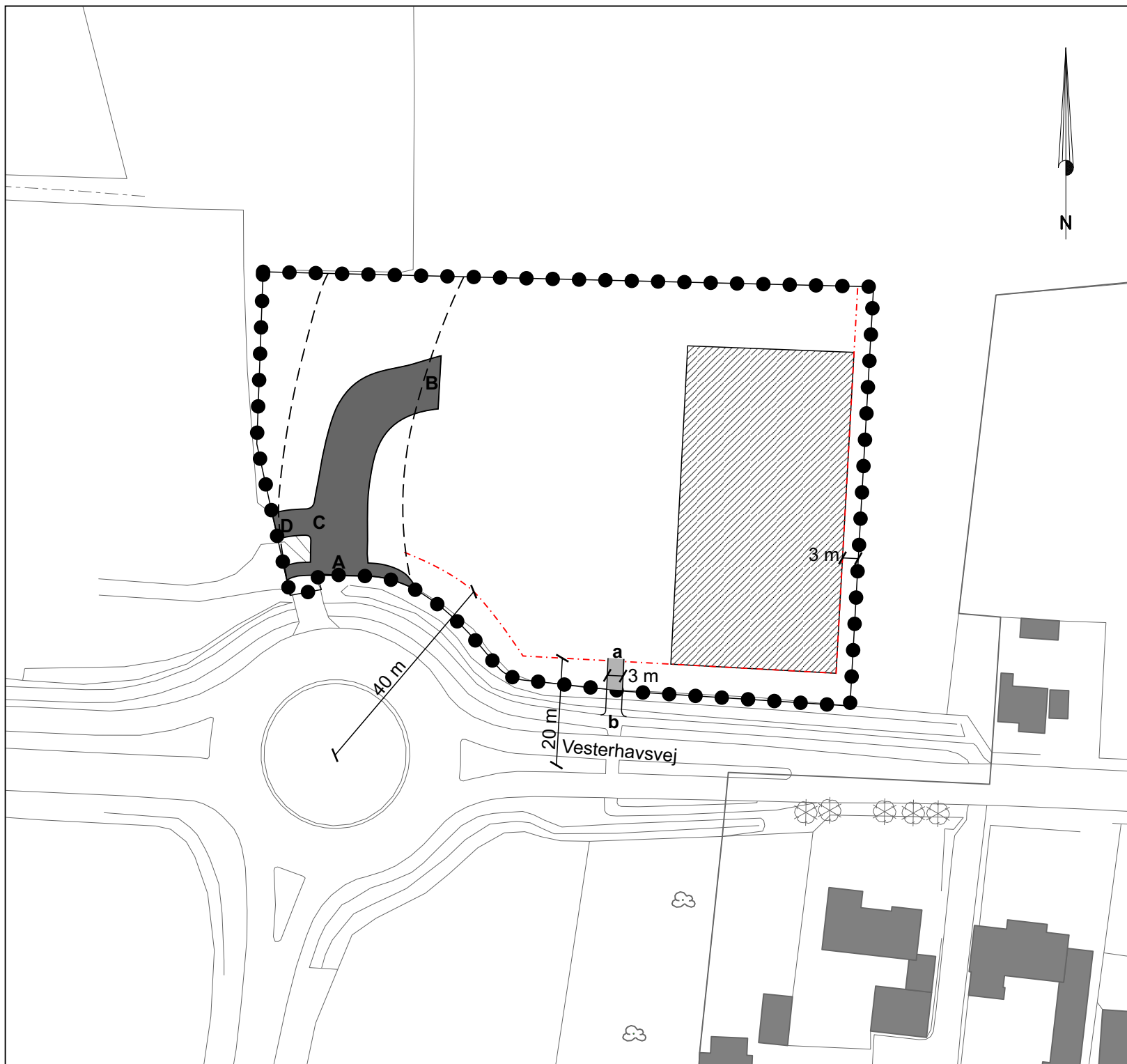
Målforshold 1:1000

16. marts 2018

Lokalplan 04.01.L04

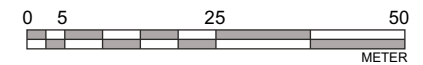
Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- A B Vejareal
- a b Stiareal
- - - Fremtidigt vejudlæg
- - - Byggelinje
- ▨ Område der kan terrænreguleres op til +/- 1,5 m



Målforshold 1:1000

16. marts 2018



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk

Udbygningsaftale for adgangsvej til ny erhvervsområde Billum

Følgende udbygningsaftale er indgået mellem nedenstående parter i henhold til planlovens § 21 b stk. 2 nr. 3.

På vegne af ejer af matrikel nr. del af 3a, Billum By, Billum: Knud Å Sørensen, Vesterhavsvej 34, 6852 Billum - i henhold til vedlagte fuldmagt:

Kravin 5 ApS v/ Poul Erik Vind og Jesper Sørensen
Helgolandsgade 22 1.
6700 Esbjerg

og

Varde Kommune
Plan og Byudvikling
Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

Baggrund

Aftalen er indgået i anledning af udarbejdelsen af Lokalplan 04.01.L04 - Område til centerformål ved Vesterhavsvej i Billum, beliggende på en del af ejendommen matrikel nr. 3a, Billum By, Billum.

Udbygningsaftalen skal sikre omlægning af den eksisterende cykelsti for at garantere en funktionel og trafiksikker tilslutning af en ny adgangsvej til det aktuelle lokalplanområde, der kan håndtere trafikken til betjening af erhverv, detailhandel og tankanlæg i området, samt sikre vejadgang til matr.nr. 3ak og 3am begge Billum By, Billum som fastlagt i lokalplanen.

Udgifterne til etablering af det nedenfor beskrevne anlæg skal afholdes af grundejer, inklusive alle udgifter til projektering, eventuel arkæologisk undersøgelse, terrænregulering, tinglysning af oversigtsarealer mv.

Ejers udførelse af infrastrukturanlæg og trafikforanstaltninger

Varde Kommune indgår aftale om køb af, eller står for ekspropriationen af den fornødne jord til omlægning af cykelstien på matr. nr. 3ak, som vist på vedlagte skitse.

Ejeren skal inden ibrugtagning af bebyggelsen i lokalplanområdet, etablere omlægning af cykelstien på nordsiden af rundkørslen, i henhold til vedlagte skitse og beskrivelse af den 22.03.2018, som er udarbejdet af Varde Kommune. (Skitse afventer ridset fra landinspektøren med nøjagtig placering af den 4. gren til rundkørslen)

Ovennævnte ejer forestår detailprojektering og udførelse af projektet samt afholdelse af samtlige udgifter i forbindelse hermed.

Omkostningerne til etablering af omlægningsanlægget vurderes af kommunens forvaltning jf. vedlagte beskrivelse at udgøre omkring kr. 250.000. Prisen er eksklusiv

udgifter til projektering, eventuel arkæologisk undersøgelse, terrænregulering og evt. tinglysning af oversigtsarealer mv.

Der skal udarbejdes et detailprojekt for anlægget, som skal godkendes af Varde Kommune.

Den nye cykelsti skal udføres som den eksisterende med belysning med samme armaturtyper som de øvrige sideveje i eksisterende rundkørslen

Godkendelsen af stiprojektet skal foreligge senest, når der ansøges om byggetilladelse til bebyggelse omfattet af lokalplan 04.01.L04.

Byggeriet må ikke ibrugtages før det godkendte stiprojekt er gennemført.

Overtagelse af infrastrukturanlægget

Når anlægget er færdigetableret og godkendt af kommunen, overtager kommunen cykelstien. Kommunen forestår herefter drift og vedligeholdelse af dette anlæg.

Overdragelse af forpligtelser

Såfremt ejeren overdrager grunden, er ejeren forpligtet til at sikre, at den fremtidige ejer tiltræder denne aftale.

Betingelser

Aftalen er fra både ejers og kommunens side betinget af byrådets godkendelse af aftalen og af byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 04.01.L04 for området.

Ejer af areal omfattet af Lokalplan 04.01.L04 er kun forpligtet til at medvirke til at etablere det beskrevne anlæg i forbindelse med realisering af lokalplanens indhold. Hvis der opstår forhold, der forhindrer planens realisering, er ejeren af arealet ikke forpligtet til at medvirke til etablering af anlægget.

Klage og/eller søgsmål

Påklages den endeligt vedtagne lokalplan, og træffer klagemyndigheden/domstolen afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves denne aftale.

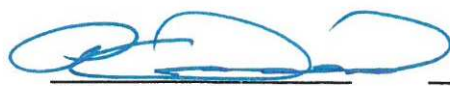
Træffer klagemyndigheden/domstolen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandlinger mellem parterne, idet aftalen kun kan ophæves helt eller delvist af en part, hvis der sker ændring af planen, som er væsentlige for den pågældende part.

Offentliggørelse

Aftalen offentliggøres af Varde Kommune i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

På vegne af Knud Å Sørensen, Vesterhavsvej 34, 6852 Billum i henhold til vedlagte fuldmagt:

Esbjerg den 5/4-18



Direktør Poul Erik Vind




Direktør Jesper Sørensen

Varde Kommune:

Varde den 18/4-18



Preben Friis Hauge
Formand for Plan & Teknikudvalg



Thomas Jaap
Direktør

Bilag:

- Skitse og beskrivelse af anlæg af DATO udarbejdet af Varde Kommune
- Fuldmagt fra grundejer til Kravin 5 APS om indgåelse af udbygningsaftale.



Noter:

Der må ikke måles på tegningen.
Alle mål på tegningen er i mm, med mindre andet er angivet.
Alle koter er i DVR90 i meter.

Beskrivelse:

Forslag til etablering af 4. Vejgren i rundkørslen ved Billum i henhold til anleggelse af bakkisarcæl langs Vesterhavsvvej.
4. Vejgrenen i rundkørslen etableres ud fra vejreservationen på området nord om Billum.


Beskrivelse af vejopbygning

- Vegen klassificeres ud fra trafikklasse T1 med en levetid på 28år efter gældende vejregler
- Vejens tværsnit opbygges som følgende:
 - 100 mm Asfält + slidlag
 - 200mm Stablag (SG)
 - 350 mm Bundgrus (BL)

Vejreservationen er illustreret ved den røde linje.

- Vegtilløbningen foreslås flyttet længere mod vest, så den nye "vejgren" kommer mere nordlig ind i rundkørslen.
- Adgangsvejen føres efterfølgende ind i det reserverede trace i en blød kurve.
- Cykelstien skal krydse over 10-15 meter fra cirkulationsarettet.
- Brede på den nye vej efter helleanlægget skal være 8 meter.
- Brede på helleanlægget ved gennemskæring min 2,5 m, overgangsstedet skal udføres så en cykel med anhænger (3,5 meter lang) kan stå på hellen uden at ruge uden for hellens begrensingslinjer.



Placering af vej	Sagsbødt: Bran Jesen
Billum - Vesterhavsvvej	Sags nr. Sags_nr.
TYPE TEGNING	Tegn.: 4000-R
	Mål: 1:400
	Date: 16.Feb.2018
Varde Kommune - Bykøkken 2 DK 6900 Varde - Tlf 7994 9800 www.vardekommune.dk email: varde@kommune@varde.dk	
 Varde Kommune <small>100 år 1904-2004</small>	

Knud Å Sørensen
Vesterhavsvej 34
6852 Billum



Helgolandsgade 22 1
6700 Esbjerg

Tlf. 7518 1476
Fax 7545 3852

CVR nr. 27970907
Sydbank 7700 0000210974
www.kravin.dk

23. marts 2018

Fuldmagt til opførelse af vej og cykelsti.

Knud Å Sørensen giver tilladelse til at der anlægges vej og cykelsti iht. vedlagte tegning 4000-R af dato 16.02.2018. Knud Å Sørensen giver ligeledes tilladelse til at kommunen overtager cykelstien efter den er etableret.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Knud Å Sørensen'.

Knud Å Sørensen

Med venlig hilsen
Kravin Aps

Poul-Erik Vind

Jesper Sørensen