

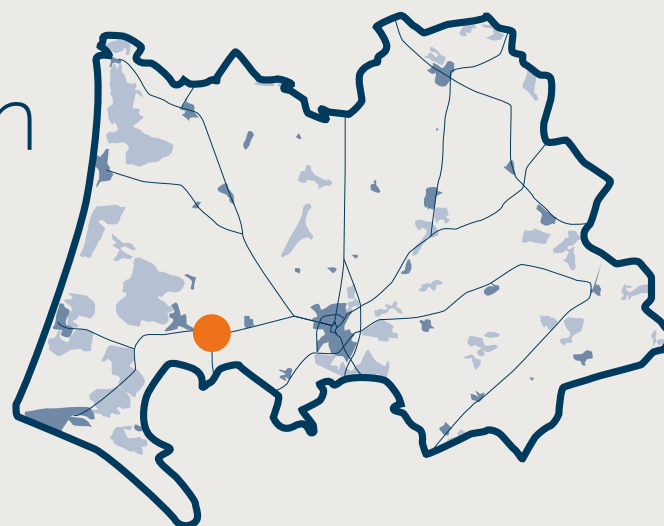


Forslag
I offentlig høring



Ophævelse af
Tillæg til Lokalplan
02.C2.01

Center og Erhvervsområde
Billum



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til ophævelse af Tillæg 1 til Lokalplan 02.C2.01 i offentlig høring i 8 uger, fra den 25.07.2022 til den 19.09.2022.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Mandag den 19. september 2022

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og GIS, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Ophævelse af Tillæg 1 til Lokalplan 02.C2.01, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive behandlet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis der foretages ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den endelige behandling vil ejere og bidragsydere blive orienteret om beslutningen.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende øst for Tarpbagevej og syd for jernbanetraceet, og omfatter et areal på ca. 2,1 ha.

Nærværende ophævelse af Tillæg 1 til lokalplan 02.C2.01 gør, at lokalplanen ophæves helt for det område, som omfatter dele af matrikler 5g og 5y, samt matrikel 5af, Billum By, Billum. Arealet ligger i byzone. Med tillæg 07 til Kommuneplan 2021 tilbageføres byzonearealet til landzone.

OPHÆVELSE AF TILLÆG TIL LOKALPLAN 02.C2.01

Lokalplan nr. 02.C2.01 blev i maj 2005 udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af servicefaciliteter, liberale erhverv og erhvervsformål. I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 04.01.C01 blev lokalplan 02.C2.01 reduceret til nærværende lokalplantillægs areal. Lokalplan 02.C2.01 blev ophævet d. 28.09.2020, fordi Varde Kommune vurderede, at lokalplanens bestemmelser for det resterende areal ikke længere var aktuelle, og at lokalplanen derfor burde blive ophævet i sin helhed. Nærværende ophævelse sikrer, at tillægget til lokalplan 02.C2.01 også ophæves.

Det ønskede tillæg, der ønskes ophævet, gælder for dele af matrikler 5g og 5y, samt matrikel 5af, Billum By, Billum, og der findes ikke øvrige gældende lokalplaner for området. Efter ophævelsen af tillæg 1 til lokalplan 02.C2.01, tilbageføres arealet til landzone via et kommuneplantillæg, og det er herefter planlovens landzonebestemmelser, der regulerer den fremtidige anvendelse.

OPHÆVELSE AF LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til planlovens § 33 stk. 1 ophæves alle lokalplanbestemmelser jf. Tillæg 1 til Lokalplan 02.C2.01 – for et område til centerformål i Billum - for nedennævnte matrikler:

- Matriklerne; 5af, samt dele af 5g og 5y, Billum By, Billum.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget til ophævelse er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 33 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 14.07.2022

På byrådets vegne



Mads Sørensen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør



**Varde
Kommune**

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

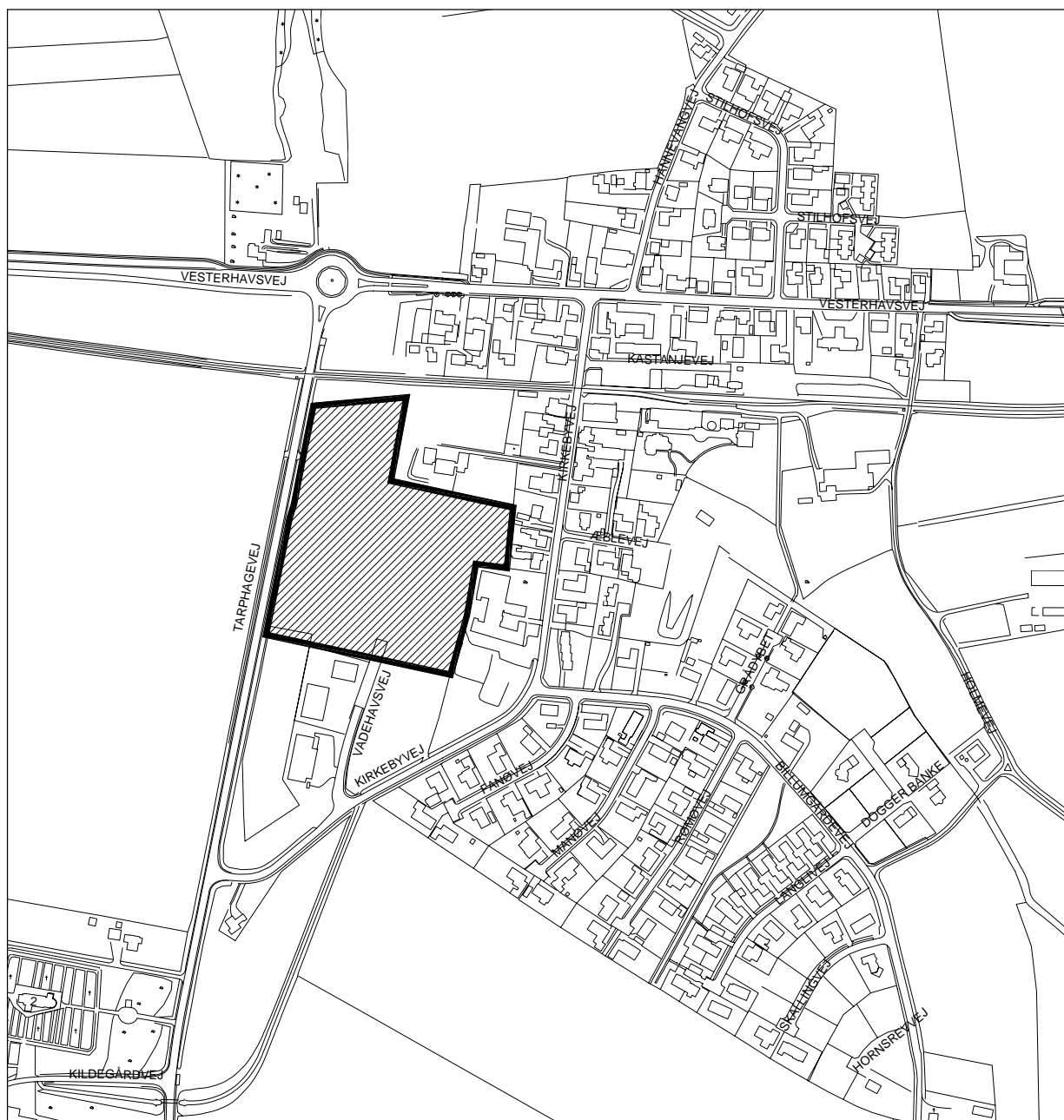
www.vardekommune.dk

LOKALPLAN

02.C2.01

Tillæg 1

for et område til centerformål i Billum



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

januar 2006

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 02.C2.01, Tillæg 1
FOR ET OMRÅDE TIL CENTER- OG ERHVERVSFOR-
MÅL I BILLUM

INDHOLDSFORTEGNELSE 1

I	REDEGØRELSE	3
1.01	Baggrund	3
1.02	Områdets beliggenhed	3
1.03	Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04	Lokalplanens formål og indhold	4
1.05	Butikkers påvirkning af bymiljøet	5
1.06	Eksisterende lokalplan	5
1.07	Lokalplanens forhold til regionplanen	5
1.08	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
1.09	Miljøvurdering af planer og programmer	7
1.10	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
1.11	Retsvirkninger	8
II	LOKALPLAN	9
§ 1	Lokalplanens formål	10
§ 2	Område og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Øvrige bestemmelser	10
	Vedtagelsespåtegning	10
III	KORTBILAG	
	Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
	Bilag 2: Eksisterende forhold	
	Bilag 3: Administrationskort	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kom-
mune.

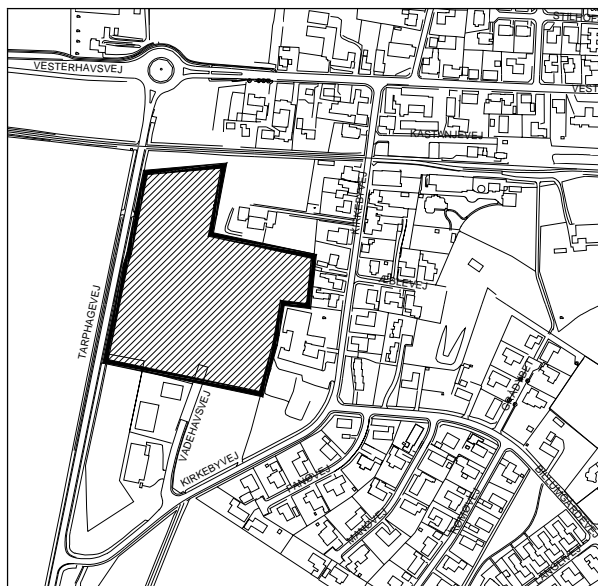
Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**1.01**

Inden for Lokalplan 02.C2.01 for et Område til Centerformål i Billum af maj 2005 er delområde I udlagt til centerformål som for butikker (undtagen dagligvarebutikker), turistrelaterede funktioner, restauranter, liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder samt offentlige formål, Delområde II er udlagt til dagligvarebutikker og benzinstation. Inden for Lokalplanens område må der maksimalt opføres 2.000 m² bruttoetageareal til butiksformål. De enkelte butikker må maksimalt være på 1.000 m² bruttoetageareal. Lokalplanen overholder Tillæg 1 til Kommuneplan 2004 – 2016, december 2004.

I forventning om, at Vestkystvejen/Tarphagevej i fremtiden vil blive forlænget fra rundkørslen i Billum og nordover til Nybro mellem Varde og Outrup, har Byrådet vurderet, at der er allerede nu er behov for at udvide rammen for det fremtidige butiksareal inden for centerområdet til maksimalt 5.000 m².

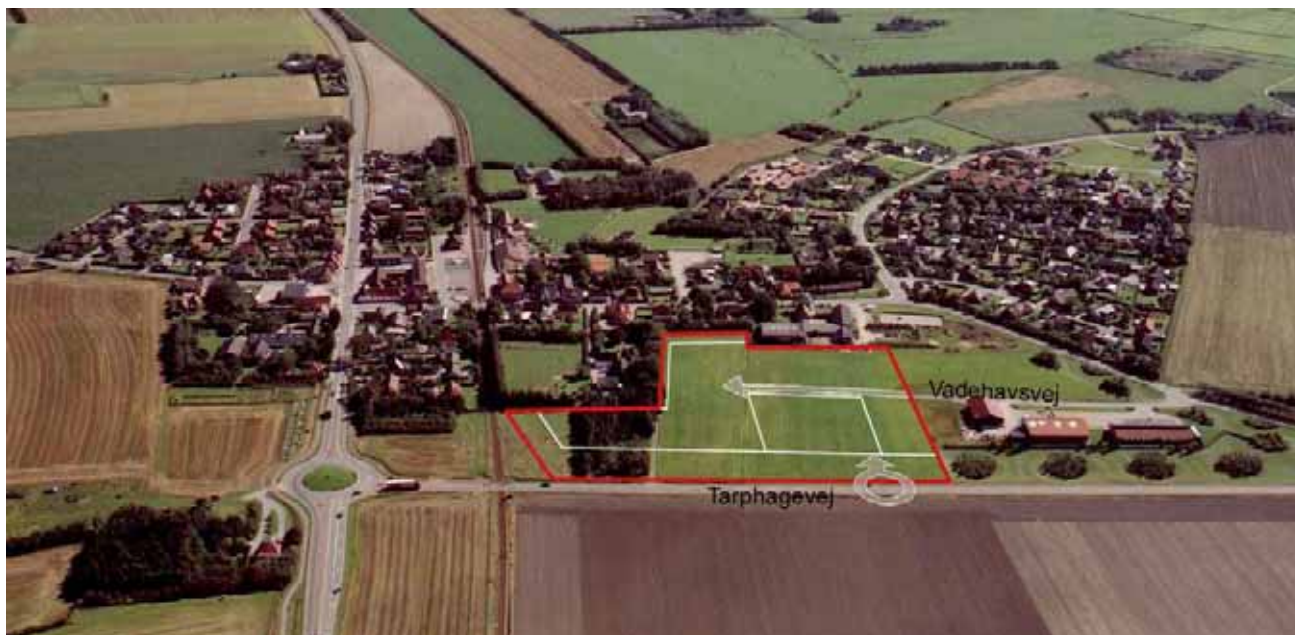
Dette er kun muligt ved ændring af Kommuneplanen og efterfølgende vedtagelse af dette tillæg til Lokalplanen.

OMRÅDETS BELIGGENHED**1.02**

Områdets afgrænsning er uændret i forhold til Lokalplan 02.C2.01. Beliggende øst for Tarphagevej og syd for jernbanetracéet som vist på skitsen og omfatter et areal på ca. 3,4 ha.

EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET**1.03**

Området ligger i byzone og er stadig ubebygget, jf. redegørelsen til Lokalplan 02.C2.01.



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

1.04

Formålet med Lokalplantillægget er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal til butikker.

Desuden tillades dagligvarer- og udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på højst 1.200 m² for den enkelte butik.

Herudover fastholdes de øvrige formål i Lokalplan 02.C2.01. (Se denne).

BUTIKKERS PÅVIRKNING AF BYMILJØET**1.05**

En væsentlig forøgelse af butiksarealet kan for lokalområdet på sigt medføre en forskydning af det nuværende centerområde omkring Vesterhavsvej over til det planlagte centerområde inden for Lokalplanen. En udvidelse af butiksarealet kan endvidere få en vis negativ indvirkning på handelslivet i Janderup og Varde, Ho, Blåvand, Vejers, Oksbøl, Vrøggum, Ovtrup og Nr. Nebel.

En forøgelse af butiksarealet skal desuden ses i sammenhæng med en tilsvarende reduktion i det forventede areal til øvrig erhvervsbebyggelse.

For den omkringliggende bebyggelse vil dette betyde mindre støj og lugtgener fra erhvervsproduktion, men samtidig mere trafikstøj, idet butikker medfører et andet trafikmønster end andre erhvervsvirksomheder, øget kundetrafik, varetilkørsel osv.

EKSISTERENDE LOKALPLAN**1.06**

De øvrige bestemmelser i Lokalplan 02.C2.01 skal fortsat være gældende.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN**1.07**

Lokalplantillægget indeholder ingen ændringer i forhold til Regionplan 2012 bortset fra en forøgelse af områdets samlede butiksareal, der henhører under kommuneplanlægningen, jf. planlovens kapitel 2 b.

I forhold til Forslag til Regionplan 2016, der endnu ikke er endeligt vedtaget, vil lokalplanområdet fremover være omfattet af begrebet kirkeomgivelser. Rent fysisk indebærer Lokalplantillægget dog ingen ændringer i forhold til Billum Kirke sammenlignet med gældende lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

1.08

Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2004 – 2016 med hensyn til butiksarealets størrelse i anvendelsesbestemmelserne.

Der er udarbejdet forslag til tillæg til Kommuneplanen, der udvider rammen for butiksareal fra 2.000 m² til 5.000 m² bruttoetageareal.

Lokalplantillægget kan ikke vedtages endeligt, før Tillæg 08 til Kommuneplanen er vedtaget.

Tillæg nr. 08 til "Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 02

Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.

Enkeltområde nr. 02 C2

Områdets status pr. 03.05.2005	Centerområde. Dels byzone, dels landzone.
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtæg(ter) pr. 03.05.2005.	Lokalplan 02.C2.01 for en del af området. Deklaration.

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Centerformål: Butikker, turistrelaterede funktioner, benzinstation, liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder. Boligformål og offentlige formål.
b. Bebyggelsens art.	Butiksbebyggelse, evt. med fremstillingsvirksomhed, liberale erhverv, offentlige institutioner, boligbebyggelse samt bebyggelse til blandet bolig og erhverv.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 45% for den enkelte ejendom.
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1 etage med udnyttet tagetage.
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	Området skal ved beplantning gives en grøn karakter som afgrænsning mod det åbne land.
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	Bebyggelse tilstræbes placeret således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

* I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.09

Der er under udarbejdelsen af Lokalplan 02.C2.01 foretaget screening efter denne lov. Byrådet vurderede på daværende tidspunkt, at planen ikke ville få væsentlig indvirkning på miljøet.

Under udarbejdelsen af Tillæg 08 til Kommuneplan 2004 – 2016 er der endvidere foretaget screening med udgangspunkt i et fremtidigt bruttoetageareal til butikker på max. 5.000 m². På dette grundlag har Byrådet vurderet, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor skal foretages en egentlig miljøvurdering.

På grundlag af miljøvurderingen har Byrådet vurderet, at Lokalplantillægget teoretisk set kan medføre reduceret vækst i detailhandlen i Janderup, Varde By, Varde Syd, aflastningscentret Varde Syd, Oksbøl samt lokalcentrene i Blåvand, Vejers og Ho.

Ved valg af en alternativ løsning vil følgevirkningerne kunne mindskes ved fastsættelse af en mindre ramme for det fremtidige butiksareal i Billum til de gældende 2.000 m² eller maksimalt 3.000 m².

Varde Byråd vurderer imidlertid, at den detailhandel, der skal danne grundlag for den planlagte udvidelse af butiksarealet i Billum, bør betragtes som et helt nyt potentiale, der kommer i tillæg til det i forvejen forventede potentiale i Varde Kommune samt nabokommunerne. Man forventer således ikke reelt en nedgang i detailhandlen uden for Billum som beskrevet ovenfor, men snarere en opblomstring af detailhandlen ud fra en teori om, at handel generer mere handel.

Efter lovens § 7, stk. 2, bilag 1 i, skal der tilvejebringes et overvågningsprogram, så det vil være muligt at sammenholde den faktiske med den forventede udvikling. Det vil imidlertid være forbundet med store praktiske såvel som økonomiske vanskeligheder at gennemføre et effektivt overvågningsprogram.

1.10

Lokalplan

Lokalplan 02.C2.01 gælder for området.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

RETSVIRKNINGER**Øvrige forhold**

Med hensyn til øvrige forhold som vandforsyning, spildevandsplan, varmforsyning, trafikforhold og landbrugspligt mv. henvises til Lokalplan 02.C2.01.

1.11

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 i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

VARDE KOMMUNE

TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 02.C2.01 FOR ET
OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL I BILLUM

I henhold til lov om planlægning I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanens formål er, i tillæg til formålene for Lokalplan 02.C2.01, at udvide rammen for det samlede bruttoetageareal til butikker i området.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede Kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr. nr. 5⁹ og del af matr.nr. 5^y Billum By, Billum samt alle parceller, der efter den 7. februar 2006 udstykes fra nævnte ejendomme.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdets opdeling i tre delområder I, II og III fastholdes som vist i Lokalplan 02.C2.01, Kortbilag 3, ligesom Lokalplanens anvendelse af delområderne fastholdes.

3.02

Afsnit 3.04 i den gældende Lokalplan 02.C2.01 ændres til følgende:

Der må inden for delområde I og II opføres max. 5.000 m² bruttoetageareal til butikformål.

Den enkelte dagligvarebutik og den enkelte udvalgsvarebutik må max. have et bruttoetageareal på 1.200 m².


§ 4 ØVRIGE BESTEMMELSER

De øvrige bestemmelser i Lokalplan 02.C2.01 om udstykning, vej-, sti og parkeringsforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer, forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse og tilladelser fra andre myndigheder fastholdes uændrede.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Varde byråd,
den 7. februar 2006

P.b.v.



Dorte Schori
1. viceborgmester



Sten Lund
konst. Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på del af matr. nr. 5g og del af matr. nr. 5y, Billum By, Billum.

Varde Byråd, den 2. maj 2006

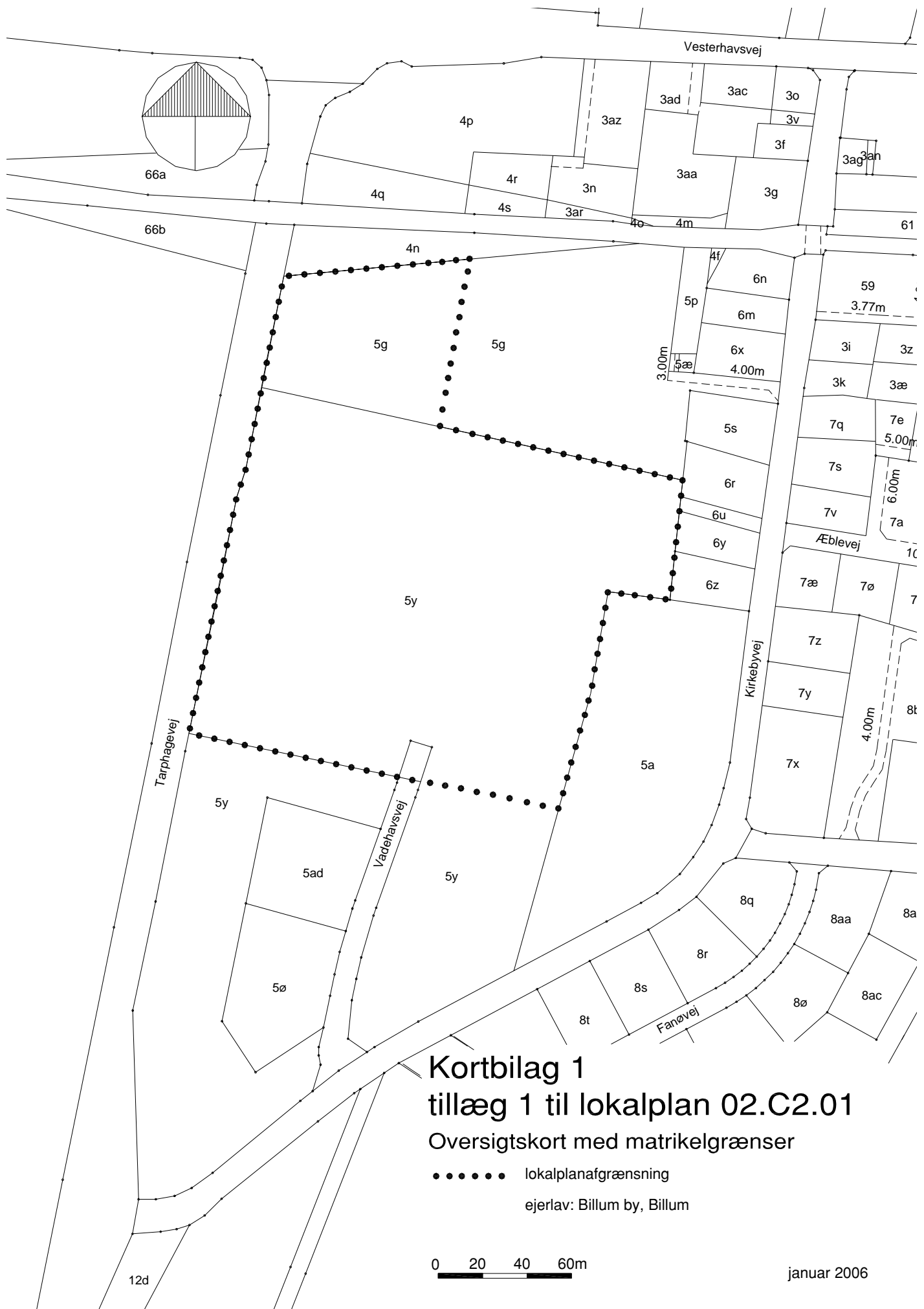
P.b.v.



Kaj Nielsen
Borgmester



Sten Lund
Kommunaldirektør



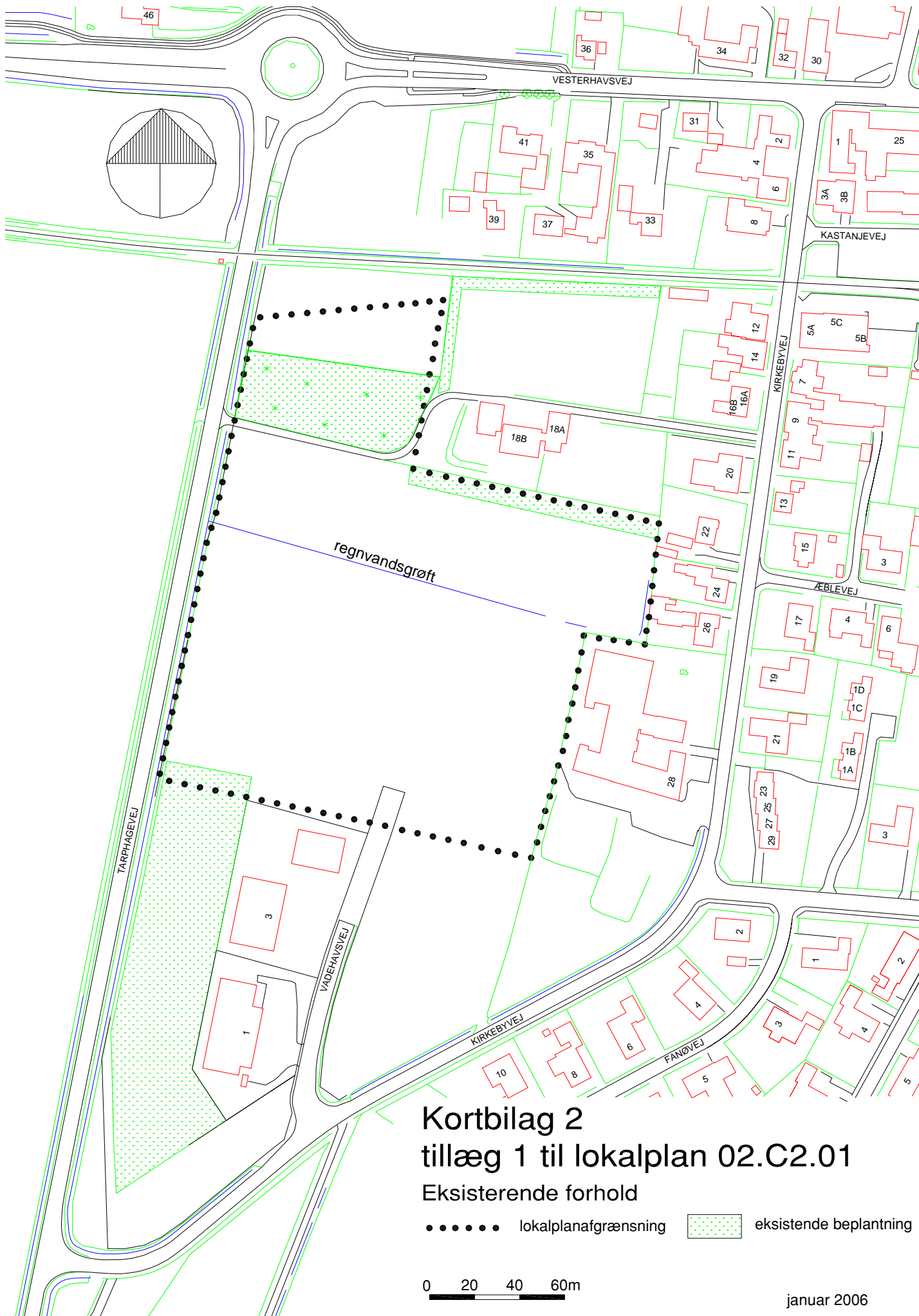
Kortbilag 1 tillæg 1 til lokalplan 02.C2.01

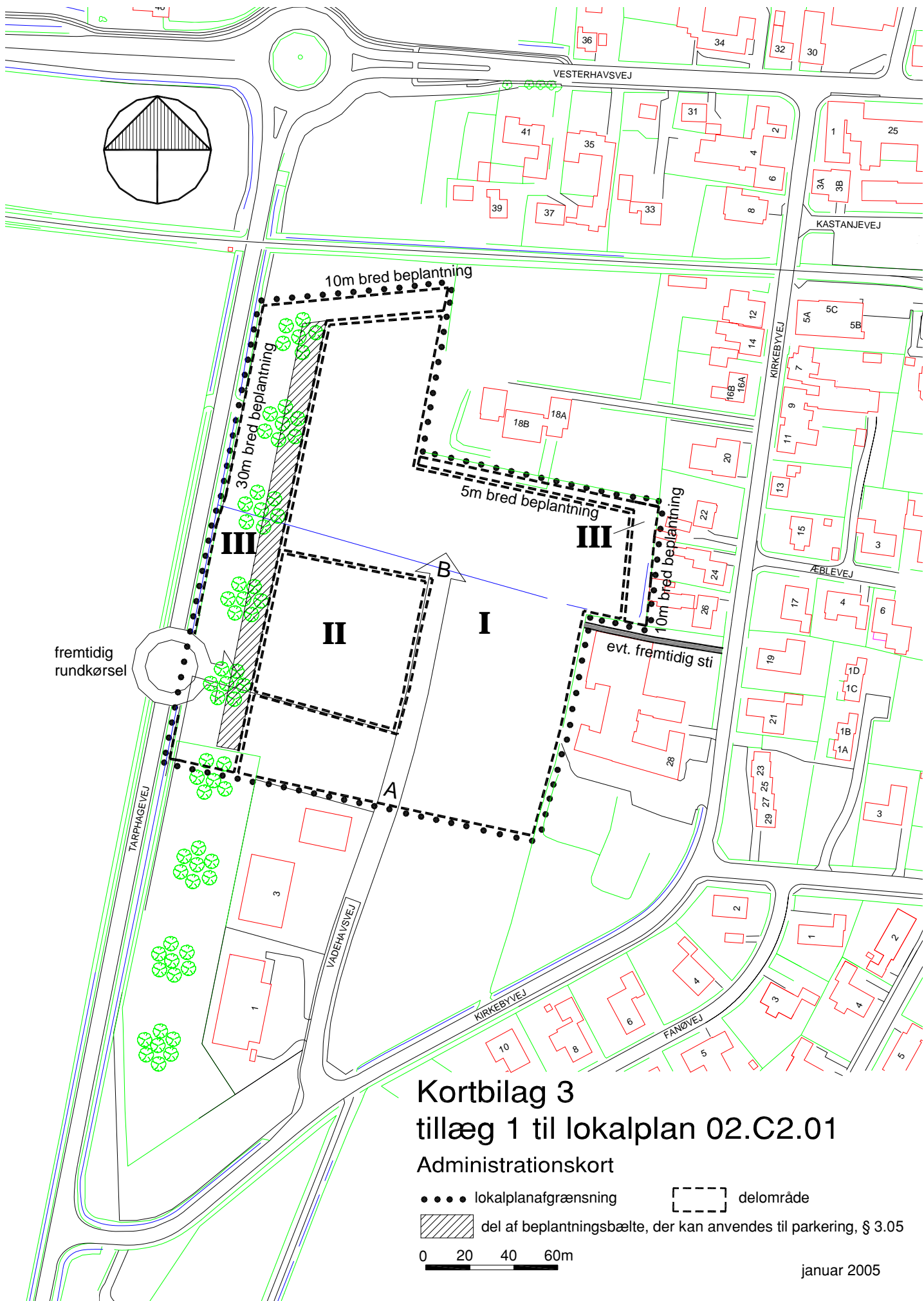
Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplanafgrænsning
- ejerlav: Billum by, Billum

0 20 40 60m

januar 2006





*** * ***

Side: 15

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
K 288

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 G m.fl., Billum By, Billum

Ejendomsejer: Susanne Bertelsen m.fl.

Lyst første gang den: 16.10.2006 under nr. 30262

Senest ændret den : 16.10.2006 under nr. 30262

Lyst på del af matr. nr. 5 G og på del af matr. nr. 5 Y Billum By.

Foreløbig indført med frist til 01.10.2007 betinget af udstykning.

Dokumentet vil blive slettet ved fristens udløb, medmindre det forinden er modtaget til endelig lysning. Hvis dokumentet slettes vil tinglysningsafgiften være tabt.

Rids vedhæftet.

Retten i Varde den 20.10.2006



Kirsten Kølbæk

Tillæg 1 til lokalplan 02.C2.01 begæres tinglyst på hele matr. nr. 5g og 5y Billum by, Billum

Varde Byråd, den 24. oktober 2006



Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.



Sten Lund
Kst. Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

K 288

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 G m.fl., Billum By, Billum

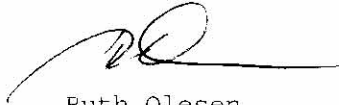
Ejendommejer: Susanne Bertelsen m.fl.

Lyst første gang den: 16.10.2006 under nr. 30262

Senest ændret den : 30.10.2006 under nr. 31093 *m.fl.*

Lyst endeligt på 5G Billum By, Billum og 5Y smst.

Retten i Varde den 01.11.2006

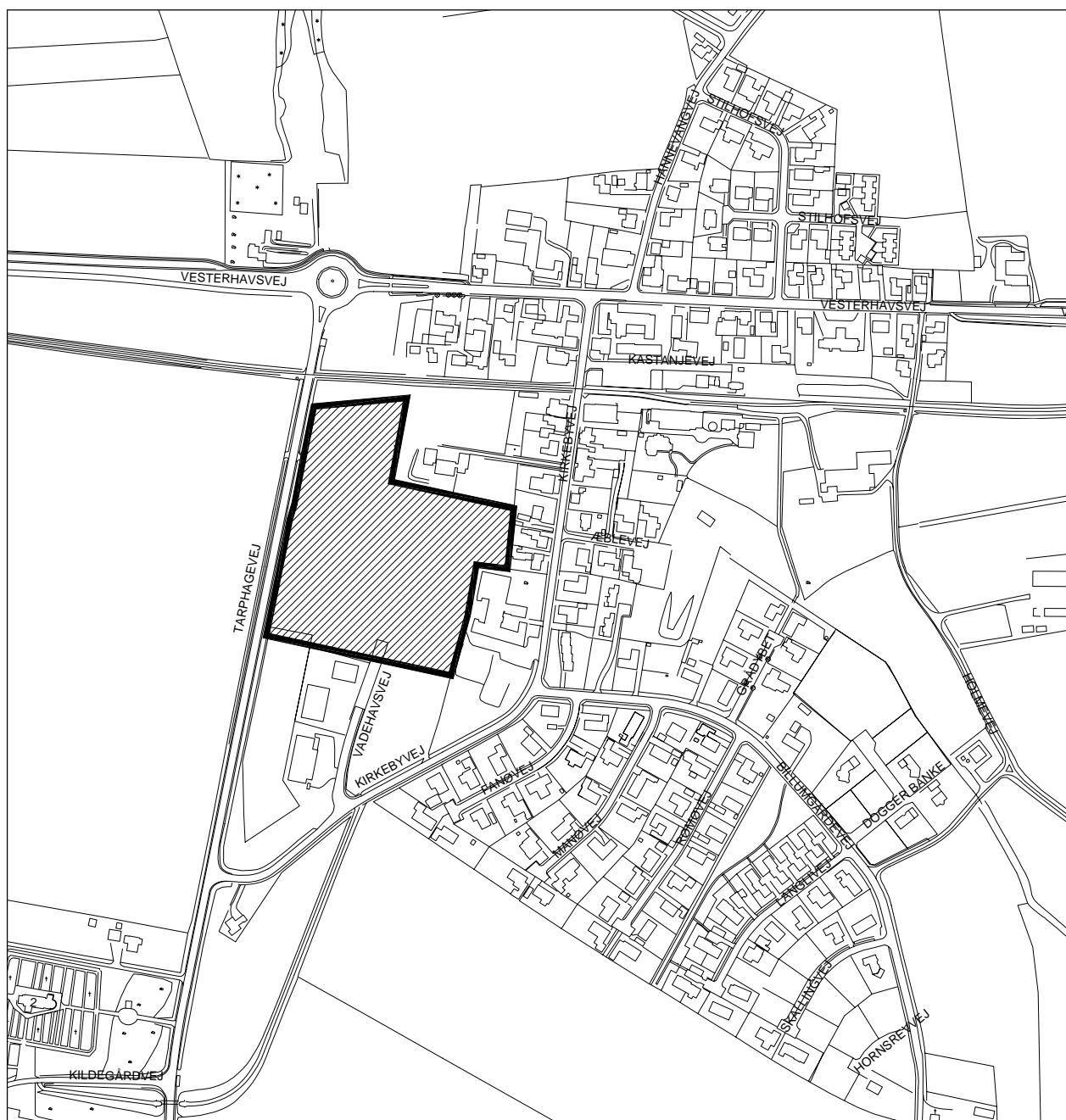


Ruth Olesen

LOKALPLAN

02.C2.01

for et område til centerformål i Billum



Varde Kommune

Plan- og Teknikafdelingen

maj 2005

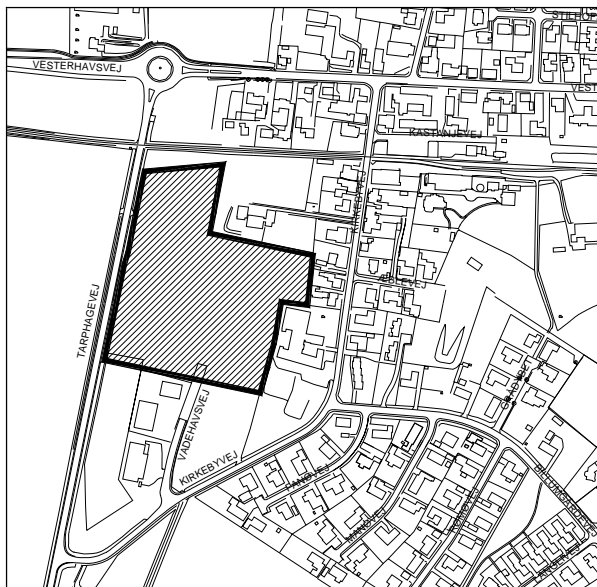
VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 02.C2.01
FOR ET OMRÅDE TIL CENTER- OG ERHVERVSFORMÅL
I BILLUM

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
I REDEGØRELSE	3
1.01 Baggrund	3
1.02 Områdets beliggenhed	3
1.03 Eksisterende forhold og karakteristik af området	3
1.04 Lokalplanens formål og indhold	4
1.05 Lokalplanens forhold til regionplanen	5
1.06 Miljøvurdering af planer og programmer	5
1.07 Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
1.08 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	7
1.09 Retsvirkninger	8
II LOKALPLAN	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	13
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8 Ubebyggede arealer	15
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§10 Tilladelser fra andre myndigheder	16
Vedtagelsespåtegning	16
III KORTBILAG	
Bilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser	
Bilag 2: Oversigtskort af eksisterende forhold	
Bilag 3: Administrationskort	

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde kommune.

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

BAGGRUND**OMRÅDETS BELIGGENHED****EKSISTERENDE FORHOLD OG KARAKTERISTIK AF OMRÅDET****1.01**

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af butikker, servicefaciliteter, liberale erhverv og lignende samt erhvervs- formål.

1.02

Området er beliggende øst for Tarpbagevej og syd for jernbanetraceet som vist på hosstående skitse og omfatter et areal på ca. 3.4 ha.

1.03

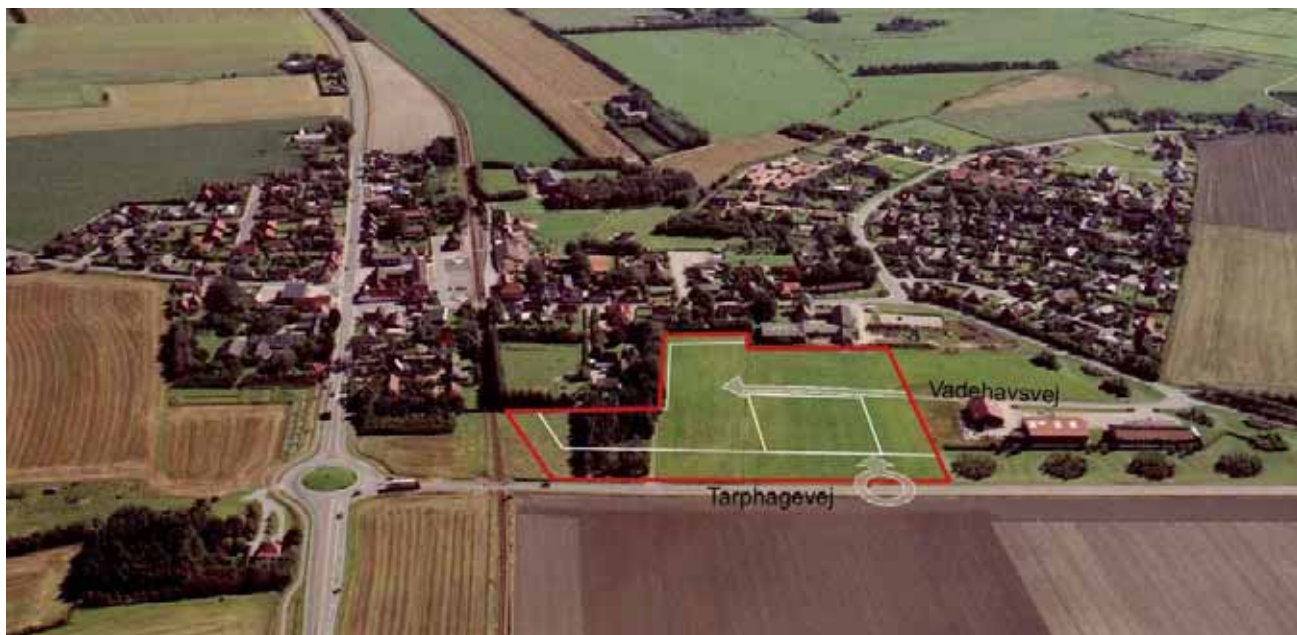
Området er beliggende i landzone og henligger som græsareal. Et mindre areal beliggende i den nordlige del fremtræder med skovagtig bevoksning og et plantebælte langs del af jernbanetraceet.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et delvist udbygget erhvervsområde og mod øst af boligbebyggelse langs Kirkebyvej.

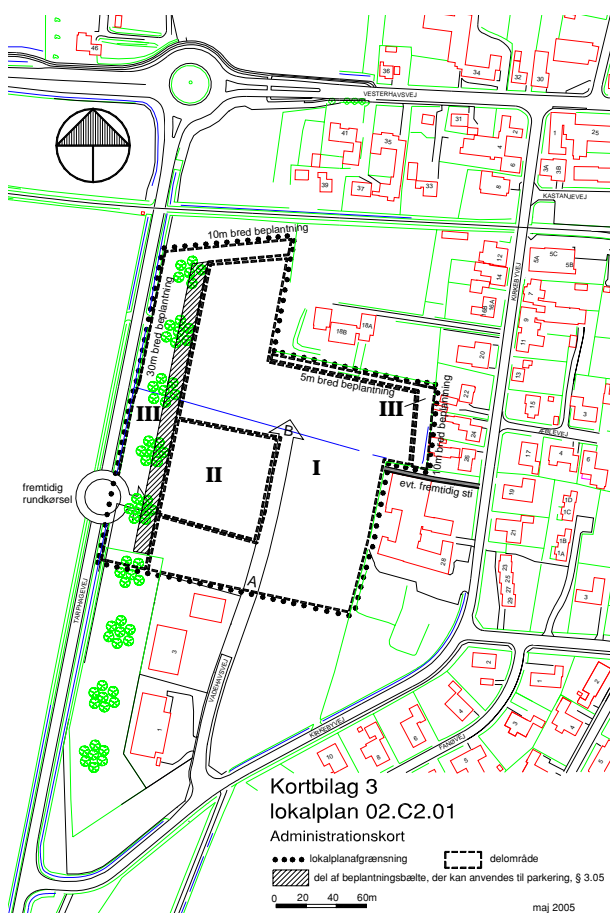
Mod nord afgrænses området af jernbanetracé og mod vest af Tarpbagevej.

Der forløber en åben regnvandsledning over arealet fra Tarpbagevej til regnvandsbrønd beliggende i områdets østlige afgrænsning.

En del af området er i kommuneplanen reserveret til centerformål ca. 1.7 ha og en del er udlagt til erhvervsformål ca. 1.7 ha.



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



1.04

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for et nyt område til center- og erhvervsformål.

Det er hensigten, at området udbygges som et velfungerende center- og erhvervsområde ved blandt andet at fastlægge principper for de trafikale forhold, beplantning samt retningslinier for materialeanvendelse.

Der stilles blandt andet krav til udformning og materialevalg for byggeri langs Tarphagevej der understøtter den repræsentative beliggenhed.

Lokalplanen opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 3.

Delområde I udlægges til centerformål: butikker, turistrelaterede formål, restaurationer, liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder samt offentlige formål. Der må ikke etableres dagligvareforretninger inden for delområde I.

Delområde II udlægges til dagligvarebutikker og benzinstation.

Delområde III udlægges til grønne områder.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGION-
PLANEN****MILJØVURDERING AF PLANER OG
PROGRAMMER**

* I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

1.05**Støjbeskyttelse**

I henhold til Ribe Amts beregninger af konsekvensområder for støj fra Tarpbagevej er støjbelastningen fra vejen 55 dB(A) ca. 45 m fra Tarpbagevejs midte. Støjkonsekvensområdet er fastlagt via beregninger baseret på årsgdgntrafikken i 1998.

Støjkonsekvensområdet har planlægningsmæssig konsekvens for støjfølsom arealanvendelse som boligområder og offentlige formål (hospitalet, uddannelsesmæssige institutioner, skoler og lignende).

Lokalplanområdet udlægges til ikke støjfølsom arealanvendelse i form af butikker, liberale erhverv, erhvervsformål og lignende.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Planforslaget berører ikke internationale naturbeskyttelsesområder og er beliggende uden for kystnærhedszonen.

Grundvandsinteresser

Området er i Regionplan 2012 beliggende i et område med begrænsede grundvandsinteresser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012 der udlægger arealet til byformål.

1.06

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 4, stk. 2 skal der ved afgørelse af, om en plan eller et program må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, tages hensyn til kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet jf. lovens bilag 2.

Udkast til planforslag har været sendt i høring til Museet for Varde By og Omegn, Det Faglige Regionale Kulturmiljøråd for Ribe amt, Billum Menighedsråd og Ribe Amt.

Høringen gav ikke anledning til bemærkninger bortset fra at Museet anfører, at der bør foretages en prøvegravning forud for anlægsarbejdet.

Området er beliggende ca. 450 m fra Billum kirke. Den i lokalplanen fastlagte udformning af området og maksimale bygningshøjde på 8.5 m vurderes ikke at have væsentlig betydning for kirken og dens omgivelser.

Byrådet vurderer, med udgangspunkt i kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning for indvirkning på miljøet som angivet i bilag 2 til loven, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ovenstående afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet inden 8 uger fra den dag lokalplanforslaget er offentliggjort.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 1 til "Kommuneplan 2004-2016, Varde Kommune"

Planlægningsdistrikt nr. 02

Lokalplaner for nedennævnte enkeltområder eller dele af enkeltområder skal respektere såvel rammer i skemaet (pkt. a-i) som de generelle rammer.

Enkeltområde nr. 02 C2

Områdets status pr. 01.08.2004	Centerområde Landzone Erhvervsområde Dels byzone, dels landzone
Gældende lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) pr. 01.08.2004	Lokalplan L 203 for en del af området Deklaration

a. Områdets fremtidige anvendelse.	Centerformål: Butikker, turistrelaterede funktioner, benzinstation, liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder. Boligformål og offentlige formål.
b. Bebyggelsens art.	Butiksbebyggelse, evt. med fremstillingsvirksomhed, liberale erhverv, off. institutioner, boligbebyggelse samt bebyggelse til blandet bolig og erhverv.
c. Max. bebyggelsesprocent. Min. grundstørrelse. Udstykningsforhold.	Max. 45 % af den enkelte ejendom
d. Max. etageantal. Max. bygningshøjde.	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
e. Bebyggelsens udformning.	
f. Min. opholdsarealer. Min. antal parkeringspladser.	
g. Beplantning og hegn.	Området skal ved beplantning gives en grøn karakter som afgrænsning mod det åbne land
h. Særlige bevaringsinteresser.	
i. Andet.	Bebyggelse tilstræbes placeret således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås. Det skraverede areal overføres til byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

1.07

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen 2004 - 2016 for så vidt angår områdets afgrænsning og anvendelsesbestemmelser.

Der er udarbejdet forslag til tillæg til kommuneplanen der udvider centerområde beliggende ved øst for Tarphagevej med ca. 1.7 ha.

Anvendelsesbestemmelserne udvides således at der endvidere åbnes mulighed for at der inden for området kan etableres turistrelaterede funktioner og benzinstation.

1.08

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone og overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet, som hører under Billum vandværk.

Spildevandsplan

Idet kun et mindre areal er omfattet af kommunens spildevandsplan skal der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

Trafikforhold

Området vejbetjenes fra Tarphagevej via rundkørsel og fra Vadehavsvej.

Landbrugspligt

Matr. nr. 5⁹ Billum by, Billum er undergivet landbrugspligt. Realisering af lokalplanen forudsætter at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten inden for området.

RETSVIRKNINGER**1.09**

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 i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

I henhold til § 47A kan en ejer af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, hvis ejendommen helt eller delvis overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen forlange ejendommen henholdsvis den overførte del af denne overtaget af kommunen for et beløb fastsat af taksationsmyndighederne efter de samme regler, som efter §§ 47 og 50 gælder for ekspropriation af ejendomme, jf. dog stk. 2.

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

VARDE KOMMUNE

LOKALPLAN 02.C2.01 FOR ET OMRÅDE TIL
CENTER- OG ERHVERVSFORMÅL I BILLUM

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til centerformål såsom butikker, turistrelaterede funktioner, benzinstation, liberale erhverv, ikke-generende fremstillingsvirksomhed, mindre værksteder og offentlige formål,
- at området udbygges som et velfungerende center- og erhvervs- område ved blandt andet at fastlægge principper for de trafikale forhold, beplantning samt omfang af bebyggelse og materialeanvendelse i området,
- at nyt byggeri ved Tarpbagevej får en arkitektonisk kvalitet ved at stille krav til udformning og materialevalg, der understøtter den repræsentative beliggenhed,
- at fastlægge beplantningsbælte langs Tarpbagevej der sikrer området et grønt præg

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.2 og omfatter del af matr. nr. 5⁹ og del af matr. nr. 5^y Billum By, Billum samt alle parceller der efter den 11. januar 2005 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

Med den offentlige bekendtgørelse af Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det under stk. 2.01 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder I, II og III som vist på vedhæftede kortbilag 3.

3.02

Delområde I fastlægges til centerformål: Butikker, turistrelaterede funktioner, restauranter, liberale erhverv, ikkegenerende fremstillingsvirksomhed og mindre værksteder samt offentlige formål. Der må ikke etableres dagligvareforretninger inden for området.

3.03

Delområde II fastlægges til dagligvareforretninger og benzinstation.

1/ Gældende grænseværdier er:
Til boliger 45/45/35 dB(A)
Mod nabovirksomheder 55/45/40 dB(A)

§ 4 Udstykning

§ 5 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

2/ Der skal søges etableret stiforbindelse fra Kirkebyvej til lokalplanområdet

3/ Tarpbagevej er en amtsvej hvorfor etablering og udformning af rundkørsel forudsætter godkendelse fra Ribe Amt.

4/ Der skal åbnes mulighed for vejbetjening af matr. nr. 5⁹ Billum via lokalplanområdet i forbindelse med nedlæggelse af den eksisterende adgang fra Tarpbagevej

3.04

Der må inden for delområde I og II opføres max. 2.000 m² bruttoetageareal til butikksformål. Dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker må max. andrage 1.000 m² bruttoetageareal.

3.05

Delområde III fastlægges som grønne områder og må ikke bebygges. Der kan tillades etablering af parkeringspladser i det grønne område langs Tarpbagevej i en dybde på 10 m fra skel mellem delområde I og II. 65 % af dette areal kan tillades anvendt til parkeringsformål. Resterende 35 % af arealet skal fremstå som grønt område.

3.06

Indenfor delområde I og II må der kun drives virksomhed som kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder^{1/} samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for udledning i luft, lugt og jord.

4.01

Grunde må som hovedregel ikke udstykkes mindre end 1.500 m² og udstykning må kun foretages efter en af Byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

5.01

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tarpbagevej og Vadehavsvej.^{2/}

5.02

Vejtilslutning fra Tarpbagevej tilrettelægges således at vejtilslutningen er forberedt til rundkørsel i princippet som vist på kortbilag 3.^{3/}

5.03

Der udlægges areal til vej A-B i princippet med en placering som vist på kortbilag 3.^{4/}

5.04

Vejen A-B udlægges i en bredde på 10 m og etableres ved kommunens foranstaltning og optages som offentlig vej.

5.05

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringspladser der modsvarer behovet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I og II

6.01

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45

6.02

Bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m

6.03

Det samlede rumfang af bygninger til fremstillingsvirksomhed og værksteder på hver enkelt ejendom må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.

6.04

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må overstige 8.5 m over det omgivende terræn. Dog kan det tillades, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Nyt byggeri skal gennem sin arkitektur, materialevalg og farvevirkning medvirke til at skabe et attraktivt center- og erhvervsområde.

Bebyggelse mod Tarphagevej skal fremstå med en arkitektonisk bearbejdet facade og udgøre en harmonisk helhed.

Der lægges vægt på at byggeri der grænser op til Tarphagevej gives et både indbydende og attraktivt helhedsindtryk.

Byggeriets udformning skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.02

Udvendige bygningssider skal udføres som "tunge facader", det vil sige som muret eller støbt betonbyggeri. Alternative materiale- og beklædningsvalg skal godkendes af Byrådet. Mindre dele af facaderne, karnapper og lignende kan udføres med anden facadebeklædning. Byggeriets farver skal godkendes af Byrådet.

7.03

Skiltning, reklamering og opsætning af flagstænger må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

5/ Ved kommunens foranstaltning etableres de på kortbilag 3 viste beplantninger for de af kommunen ejede arealer. Vedligeholdelse af de grønne områder pålægges ejendomme inden for lokalplanområdet gennem servitutstiftende bestemmelser i forbindelse med afhændelse af grunde i lokalplanområdet.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

7.04

Skiltning skal ved farve og udformning indpasses i området og må ikke virke dominerende eller bevægelig.

7.05

Skiltning på bygningsfacader skal tilpasses husets arkitektur og der må ikke skiltes på bygnings tages.

7.06

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

8.01

Området skal set fra Tarphagevej fremtræde med landskabsbeplantninger bestående af træer og buske.

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

8.02

Ubebyggede arealer, herunder belægning, beplantning, belysning, hegning og lignende skal anlægges på baggrund af en samlet plan godkendt af Byrådet.

8.03

Ved nybyggeri skal der anlægges opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

8.04

Beplantning på det grønne areal langs Tarphagevej skal bestå af egnstypiske vindstærke arter og beplantningen skal udvikles til grupper af træer i princippet som vist på kortbilag 3. Det grønne bælte må ikke anvendes til reklamer, oplag eller lignende. 5/

8.05

Der skal udarbejdes og godkendes plejeplan for beplantninger inden for delområde III. Beplantning må ikke fjernes uden Byrådets godkendelse.

9.01

Ny bebyggelse skal tilsluttes vand-, kloak- og varmforsyning og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

**§ 10 TILLADELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER****9.02**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige parkeringspladser, opholdsarealer m.v. er etableret.

10.01

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 4, stk. 1 i landbrugsloven.

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 5⁹ og 5^y Billum by, Billum.

Varde Byråd, den 3. maj 2005.

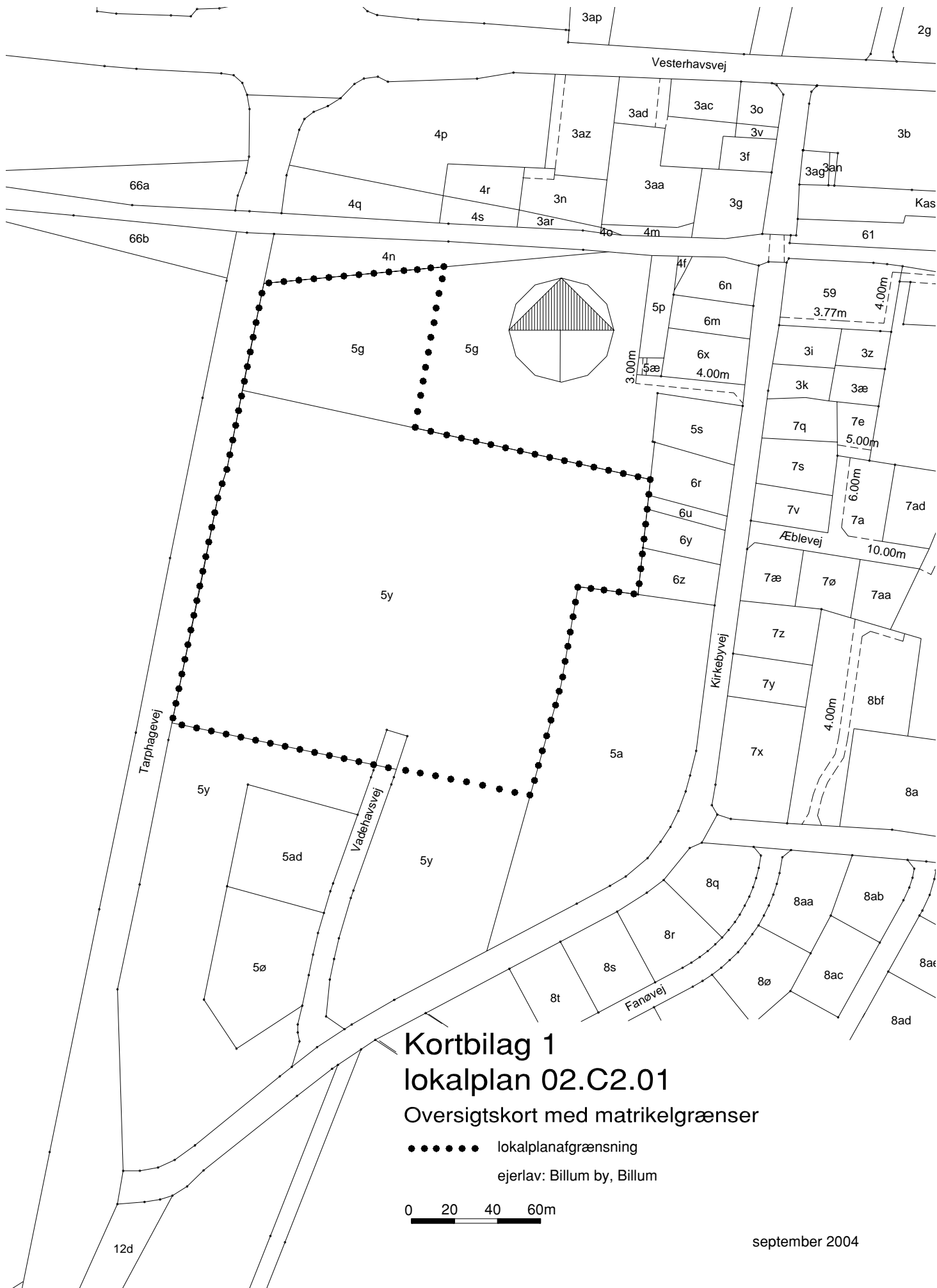


Kaj Nielsen
Borgmester

P.b.v.



Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør



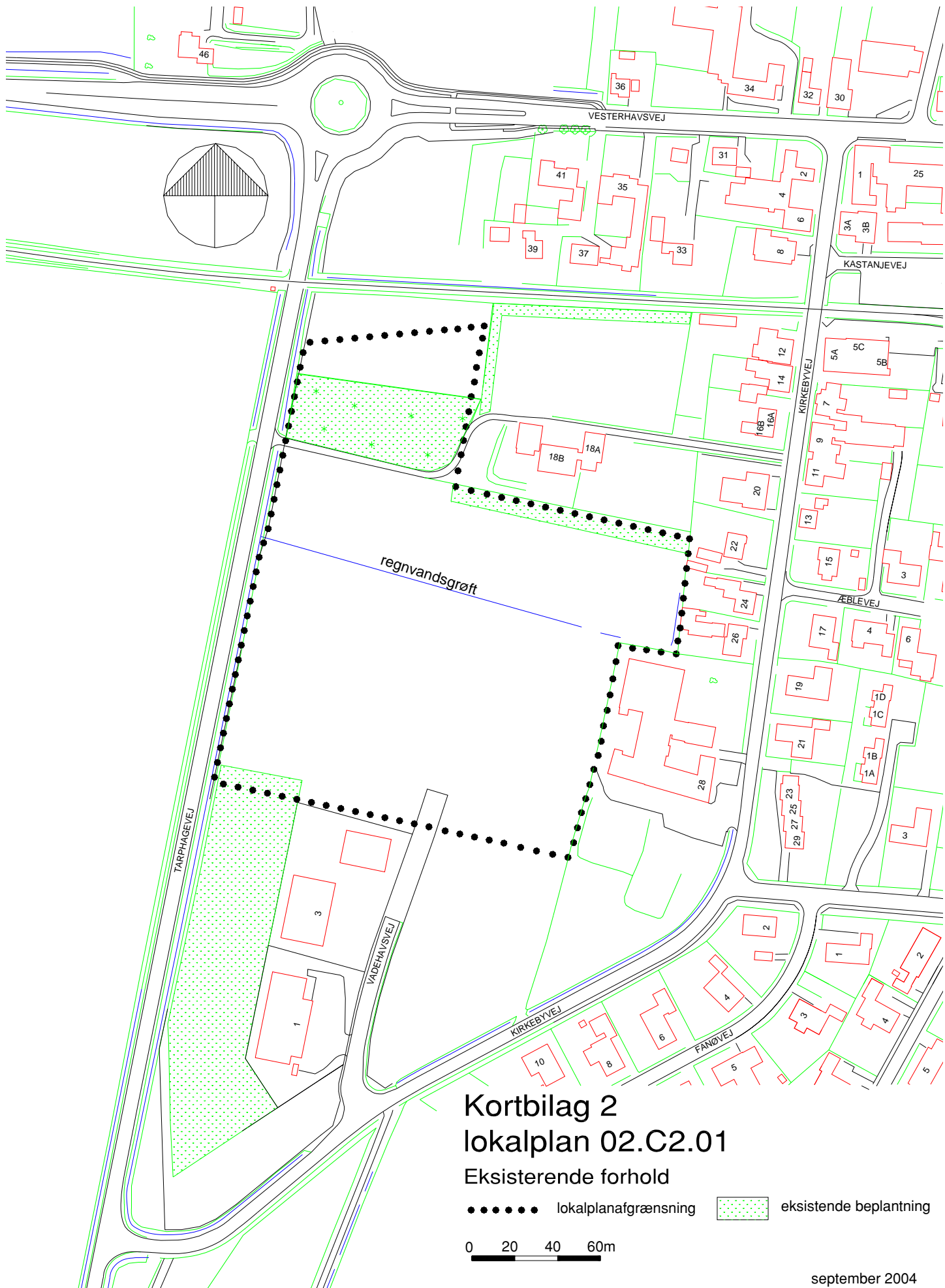
Kortbilag 1 lokalplan 02.C2.01

Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplanafgrensning
- ejerlav: Billum by, Billum

0 20 40 60m

september 2004



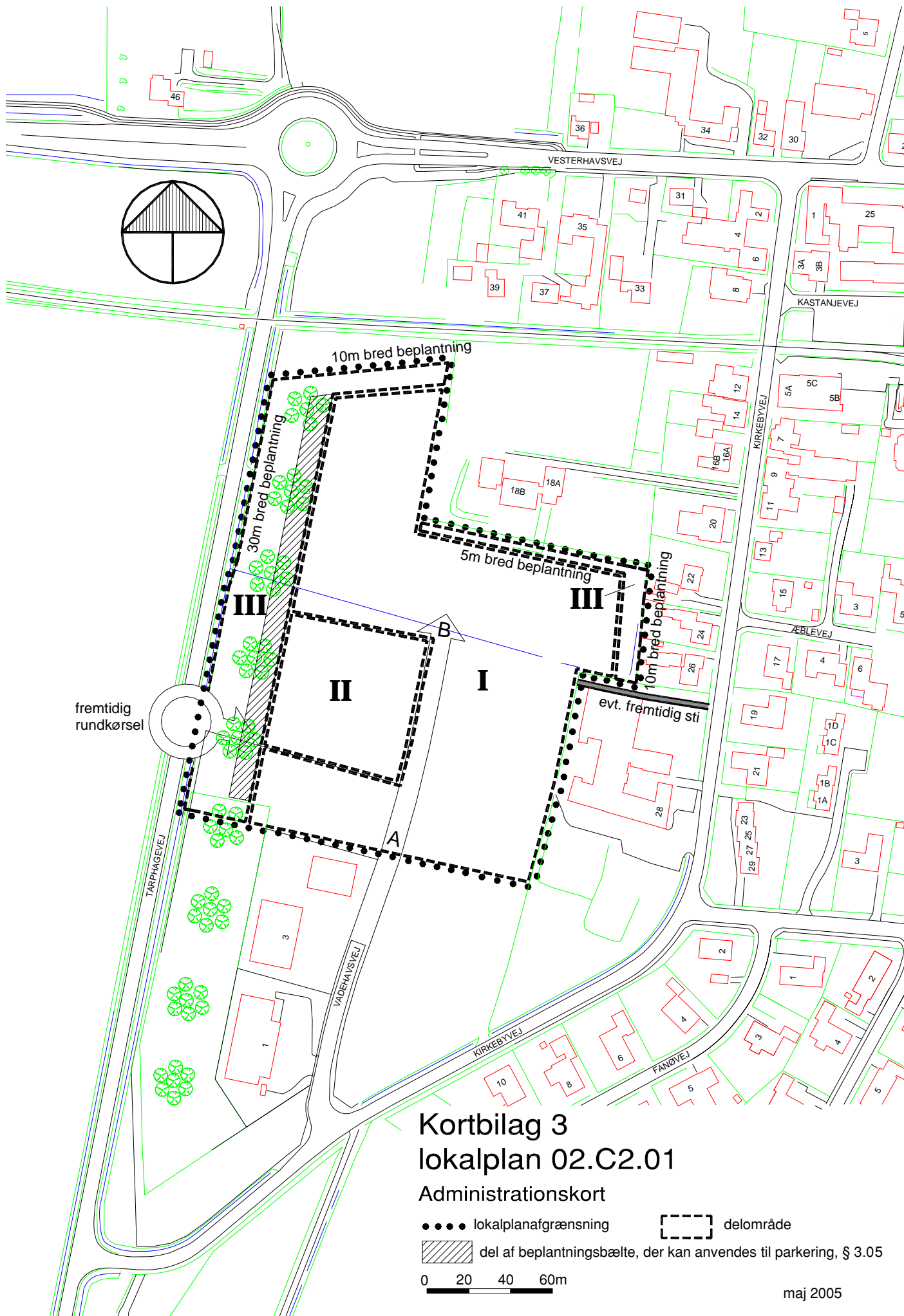
**Kortbilag 2
lokalplan 02.C2.01**

Eksisterende forhold

- lokalplanafgrænsning
- █ eksisterende beplantning

0 20 40 60m

september 2004



Kortbilag 3 lokalplan 02.C2.01

Administrationskort

- lokalplanafgrensning
 - ▭ delområde
 - ▨ del af beplantningsbælte, der kan anvendes til parkering, § 3.05
- 0 20 40 60m

maj 2005