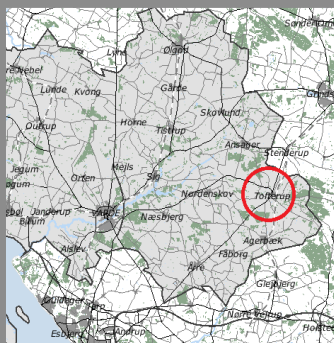


# FORSLAG



## LOKALPLAN 22.01.L01

Erhvervs- og butiksområde i Tofterup

**OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan x i offentlig høring i 8 uger, fra den **XX. XXX 20XX** til den **XX. XXX 20XX**.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan *etableres dagligvarebutik ved rundkørslen Tingvejen/Gl. Grindstedvej/Smedegade i Starup/Tofterup*

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:

**XXXdag den xx. cccccccccc 2013**

Bidragene sendes til: Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde, eller på [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk), og mærkes "Indsigelse mod Lokalplan 22.01.L01, Varde Kommune".

**DET VIDERE FORLØB**

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

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

**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 anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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.

**I REDEGØRELSE**

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

**II BESTEMMELSER**

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

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT  
KORTBILAG 2: LOKAPLANKORT  
KORTBILAG 3A: ILLUSTRATIONSPLAN  
KORTBILAG 3B: ILLUSTRATIONSPLAN

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



Oversigtskort

**BAGGRUND OG FORMÅL**

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra en lokal arbejdsgruppe i Starup/Tofterup om at opføre en ny dagligvarebutik på et areal nordøst for rundkørslen på Tingvejen i Tofterup.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en dagligvarebutik, tankanlæg med tilhørende vaskehal samt lettere industri og servicevirksomheder.

**OMRÅDETS BELIGGENHED**

Lokalplanområdet ligger i den nordlige ende af Tofterup - ved Tingvejens rundkørsel.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Gl. Grindstedvej, der grænser op til et delvist udbygget erhvervsområde, og mod syd af Smedegade der er en indfaldsvej til Tofterup. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Tingvejen og mod nord af en høj bevoksning mod det åbne land.

Området vejbetjenes fra Gl. Grindstedvej.

Lokalplanområdet, som fremgår af oversigtskortet på foregående side, udgør et areal på ca. 2,8 ha og omfatter matr. 4ee og 4eh, Nr. Starup By, V. Starup.

**EKSISTERENDE FORHOLD****Lokalplanområdet**

Lokalplanområdet ligger i byzone dog undtaget et mindre areal på ca. 100 m<sup>2</sup>, som er beliggende i den sydvestlige del af området i tilknytning til en rundkørsel. Hele området er forholdsvis fladt ubebygget og fremstår som græsmark.

En andel af arealet mod sydvest (matr.4eh) anvendes som nedsivningsareal for genbovirksomheden på matr. 1cy, Nr. Starup By, V. Starup.

**LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen åbner muligheden for at opføre én butik på op til 1000 m<sup>2</sup>. Der kan etableres mindre fastfood/grillbar i tilknytning til eller nær beliggende dagligvarebutikken, som vist på kortbilag 3A.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres tankanlæg og vaskeanlæg.

Derudover er der med lokalplanen mulighed for at etablere lettere industri som håndværksprægede virksomheder og servicevirksomheder som parkeringsplads for langtidsparkering som vist på kortbilag 3B.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 % for den enkelte ejendom. Bruttoetagearealet for den enkeltstående butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser for ny bebyggelses ydre fremtræden, parkering samt skiltning.

Bebyggelsen må ikke overstige 10 m over eksisterende terræn, og skal desuden opføres, så den respekterer tinglyste vejbyggelinjer, jf. kortbilag 2.

Vejadgangen til området sker fra Gl. Grindstedvej som vist på kortbilag 2.

**FORHOLD TIL ANDRE PLANER****Eksisterende lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 85 For et erhvervsområde i Tofterup. Nærværende lokalplan erstatter Lokalplan nr. 85 i sin helhed.

Med lokalplanen udvides anvendelsen i forhold til den hidtidige Lokalplan 85 for området. Der er således mulighed for at etablere en dagligvarebutik i området.

Lokalplan nr. 85 vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive afløst.

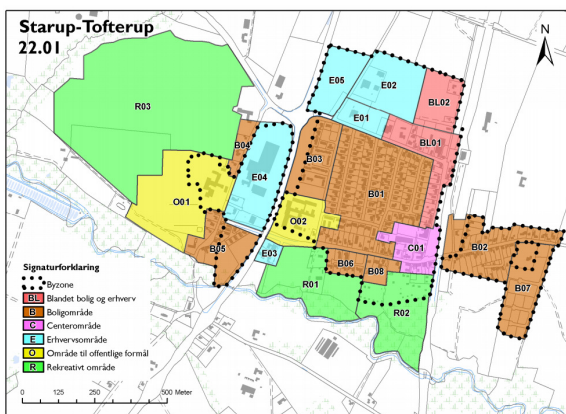
**Kommuneplan**

Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Rammebestemmelser:

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 22.01.E05 Tofterup, Tofterup i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:  
22.01.E05 Erhvervsområde, byzone, bebyggelsehøjde 10 m, bebyggelsesprocent 45 %.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

### Detailhandelsplanlægning

Inden for lokalplanområdet må der etableres én enkeltstående butik med et samlet etageareal på 1000 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse for detailhandel.



Kort: Udsnit af kommuneplanens arealudlæg til detailhandel.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Tofterup Vandværk.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning forsynes med naturgas.

### Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Forsyning A/S's rensningsanlæg.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### 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. 7 km fra nærmeste Natura 2000-område (Ansager Å). Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

### 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.

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, jf. jordforureningslovens § 72b.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

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

### Støjforhold

Lokalplanområdet udlægges til ikke støjfølsom arealanvendelse i form af butik, lettere industri herunder håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder som parkeringsplads for langtidsparkering.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984.

### Beredskabslovens § 33

Reglerne om placering, indretning og benyttelse af brandfarlige virksomheder – herunder tankanlæg for benzin og diesel er fastsat i beredskabslovens § 33 med tilhørende forskrifter. Inden der kan gives byggetilladelse skal Varde Kommune sikre, at de tekniske forskrifter for brandfarlige virksomheder overholdes.

### Miljøklassificering

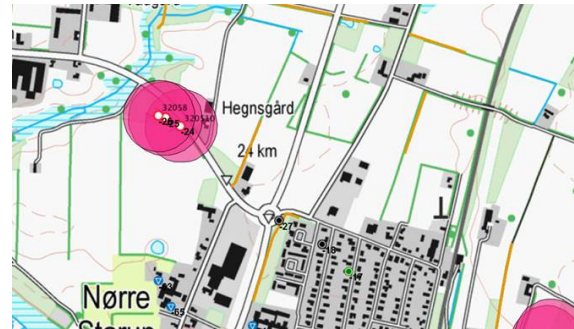
En dagligvarebutik klassificeres ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning som en miljøklasse 4, når der leveres varer i aften- og natperioden.

### Vejloven

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

### Museumsloven

Der er ingen kendte fortidsminder på selve lokalplanområdet, men der ligger en række gravhøje umiddelbart syd for området, så museet vil anbefale en forundersøgelse af området forud for et eventuelt anlægsarbejde.



Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

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

### TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

### SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarerationer

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

- **Dok. nr. 22.08.1963-907817-50**  
Servituten omhandler adgangs begrænsning fra Tingvejen.
- **Dok. nr. 31.03.1966-907818-50**  
Servituten omhandler byggelinjer m.v.
- **Dok.nr. 26.08.1980-19939-50**  
Servituten omhandler byggelinjer m.v.

- **Dok. nr. 05.02.2004-4421-50**  
Servitutten omhandler byggelinier, mv. samt fortrinsret.
  
- **Dok. nr. 14.04.2004-11679-50**  
Servitutten omhandler lokalplan nr. 85. Lokalplanen er beskrevet tidligere i redegørelsen i nærværende lokalplan. Lokalplanen ophæves med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.



**LOKALPLAN 22.01.L01, DAGLIGVAREBTUIK I TOFTERUP**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til butiks- og erhvervsområde,
- **at** sikre mulighed for etablering af én enkeltstående butik i op til 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal,
- **at** sikre, at der kan opføres tank- og vaskeanlæg,
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg samt skiltning og parkering.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 4ee og 4eh Nr. Starup By, V.Starup

**2.02**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone. En mindre del af lokalplanområdet ca. 100 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Områdets anvendelse fastlægges til butiks- og erhvervsområde.

**3.02**

Lokalplanen opdeles i 4 delområder.

Delområde I og II udlægges til erhvervsområde i form af lettere industri, som mindre fremstillings- håndværks- og servicevirksomhed.

Servicevirksomhed kan inkludere parkerings-, tank- og vaskeanlæg samt servicefaciliteter som toilet og bad samt spisested på op til 100 m<sup>2</sup>.

Delområde I kan tillige anvendes til en enkeltstående butik med et bruttoetageareal\* på højst 1000 m<sup>2</sup>.

Delområde III udlægges til tekniske anlæg, i form af nedsivningsanlæg. Delområde III skal friholdes fra bebyggelse.

Delområde IV udlægges til grønt fællesområde, der skal friholdes for bebyggelse, fast belægning, oplag, vej- og parkeringsanlæg, og lignende former for anlæg og inventar.

Udendørs udstilling kan tillades, dog maksimum 40 % af arealet ud for hver enkelt ejendom.

*\*Jf. Planlovens § 5t stk. 2, kan der ved beregning af bruttoetagearealet fradrages arealer til personalefaciliteter, dog højst 200 m<sup>2</sup>.*

**4. UDSTYKNING****4.01**

Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Den enkelte ejendom må som hovedregel ikke udstykkes mindre end 2.500 m<sup>2</sup>.

**4.02**

Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, forsyningsledninger og lignende kan tillades.

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

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gl. Grinstedvej.

Indkørsel/overkørsel skal ske nord for matrikel 4eh, Nr. Starup By, V.Starup, som vist i princippet på kortbilag 2.

**5.02 Belægning af vejareal**

Vejarealer og parkeringspladser skal udføres med fast belægning som belægningssten, asfalt, græsarmeringssten eller lignende.

**5.03 Vejbredde**

Fordelingsveje skal udlægges i en bredde af 6 m uden fortov.

Der skal sikres fri oversigt\* ved udkørsler og fordelingsvejen til slutning til Gl. Grinstedvej.

*\*Skal opfylde Vejdirektoratets regler herfor*

**5.04 Belysningsarmatur**

Belysningsarmatur langs veje skal have et ensartet arkitektonisk udtryk. Belysningen på parkeringsarealer skal retningsbestemmes, så det ikke er til gene for trafikken og naboer.

**5.05 Parkering**

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

- 30 m<sup>2</sup> butiksetageareal til dagligvarer og
- 60 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal i øvrigt.

Parkeringspladser skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

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

*\*\*DS 3028 omhandler "Tilgængelighed for alle".*

For hver 10. parkeringsplads skal et areal svarende til 1 p-plads beplantes med træer. Træer der placeres i grupper af 3-5 stk., som vist i princippet på kortbilag 3A og 3B.

Parkering må ikke finde sted mellem vejskel og byggelinje.

**5.06 Stier**

Lokalplanområdet kan betjenes med sti over matr. 4eh Nr. Starup By, V.Starup.

Stier udføres i stenmel eller belægningssten.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.01

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 % for den enkelte ejendom.

### 6.02

Bebyggelsen skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

### 6.03

Højden på ny bebyggelse må ikke overstige 10 meter over omgivende terræn. Ventilation, skorsten eller lignende tekniske installationer nødvendige for bygningens drift kan overstige 10 meter.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.01 Facadematerialer og -farver

Ny bebyggelse skal opføres med facader i stål, fibercement, træ eller i tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade.

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

På bygningsfacader skal farver holdes afdæmpede, og der må ikke anvendes signalfarver.

### 7.02 Tagform

Der stilles ingen krav om bestemt tagform. Tagets hældning må dog ikke overstige 45 grader.

### 7.03 Tagmaterialer

Tage skal beklædes med sort tagpap med lister, zink, fibercement, stål eller tegl-/betontagsten.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer og glansværdien må ikke overstige 25\*.

\*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

### 7.04 Skiltning

#### Ved ejendommens hovedindkørsel

Ved hovedindkørslerne til lokalplanområdet må ny skiltning\* ikke være til gene for den frie vejoversigt og ikke overstige 1 m over terræn. Skiltefladen må højst være 2 m<sup>2</sup>.

Gennemgående bånd tillades ikke.

#### På bygningsfacader

Der må kun opsættes ét skilt for hver ejendom på bygningens hovedfacade. Hvis virksomheden ligger på et hjørne eller med en facade ud mod flere veje, må der opsættes ét skilt på facaden ud mod hver vej.

\* Opsætning af skilte skal godkendes af vejbestyrelsen, jf. lov om offentlige veje (Lovbekendtgørelse nr. 893 af den 9. september 2009).

Skiltning på bygninger skal sidde plant på facaden og kun ske med navn og logo. Skiltningen skal være samlet og må maksimum udgøre 5 % af facadefluden.

#### Pylon

For hver ejendom må der opstilles én pylon på maksimum 8,5 m i højde målt fra eksisterende terræn og 1,0 m i bredden. Pylon skal stå direkte på plænen uden synlig sokkel. Hvis virksomheden ligger på et hjørne eller med en facade ud mod flere veje, må der opsættes en pylon ud mod hver vej.

#### Flagning

For hver ejendom må der opstilles 1 gruppe af 3 flagstænger med en indbyrdes afstand på maksimum 3 m og en højde på maksimum 10 meter.

### **7.05 Solfanger og solceller**

Solfangere og solceller skal placeres plant på facade eller tagflade, og må højst udgøre 25 % af den enkelte flade. Solfangere må ikke medføre blændingsgener for forbigående eller naboejendomme.

## **8. UBEBYGGEDE AREALER**

### **8.01**

Beplantningsbælte mod Tingvejen, delområde IV skal fremtræde med landskabsbeplantninger bestående af græsbund med enkelte beplantningsgrupper af egnstypiske vindstærke arter af buske.

Beplantningsbælte mod nord skal bestå af 3 rækker træer af egnstypiske arter.

Beplantningsbælte skal friholdes for bebyggelse, reklamer, oplag og parkering. Udendørs udstilling kan tillades jævnfør afsnit 3.2.

Pyloner og flagstænger tillades inden for området

### **8.02**

#### Butik

Der kan anlægges arealer til varegård, indkøbsvogne, udendørs udstillinger og et overdækket "grønttorv" og udføres i samme materialer som afsnit 7.01.

Udendørs oplag må ikke finde sted udenfor varegård som vist på kortbilag 2.

#### Øvrige virksomheder

Udendørs oplag må ikke placeres mod Tingvejen og skal afskærmes mod indblik fra vejareal.

### **8.03**

Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

### **8.04**

Varegårde, udendørs oplag og affaldspladser skal afskærmes mod indblik fra vejarealer, og udføres i samme materialer som

afsnit 7.1.

## 9. TEKNISKE ANLÆG

### 9.01

Forsyningsledninger ved ny anlæggelse skal placeres i køre- og vendearealer.

## 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

### 10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelse er tilsluttet kollektivt varme\*\*- , vand- og spildevandsforsyning,
- der er anlagt parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.06,
- der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.01,
- der er etableret afskærmning af varegård, oplag samt opbevaring af affald som beskrevet i pkt. 8.04.

## 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

### 11.01

Lokalplan 85, endelig godkendt d. 15. april 2004 af Helle Kommunalbestyrelse, ophæves i sin helhed i lokalplanområdet.

## 12. RETSVIRKNINGER

### 12.01

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

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

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

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

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

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

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

### **13. MIDLERTIDIG RETSVIRKNINGER**

#### **13.01**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

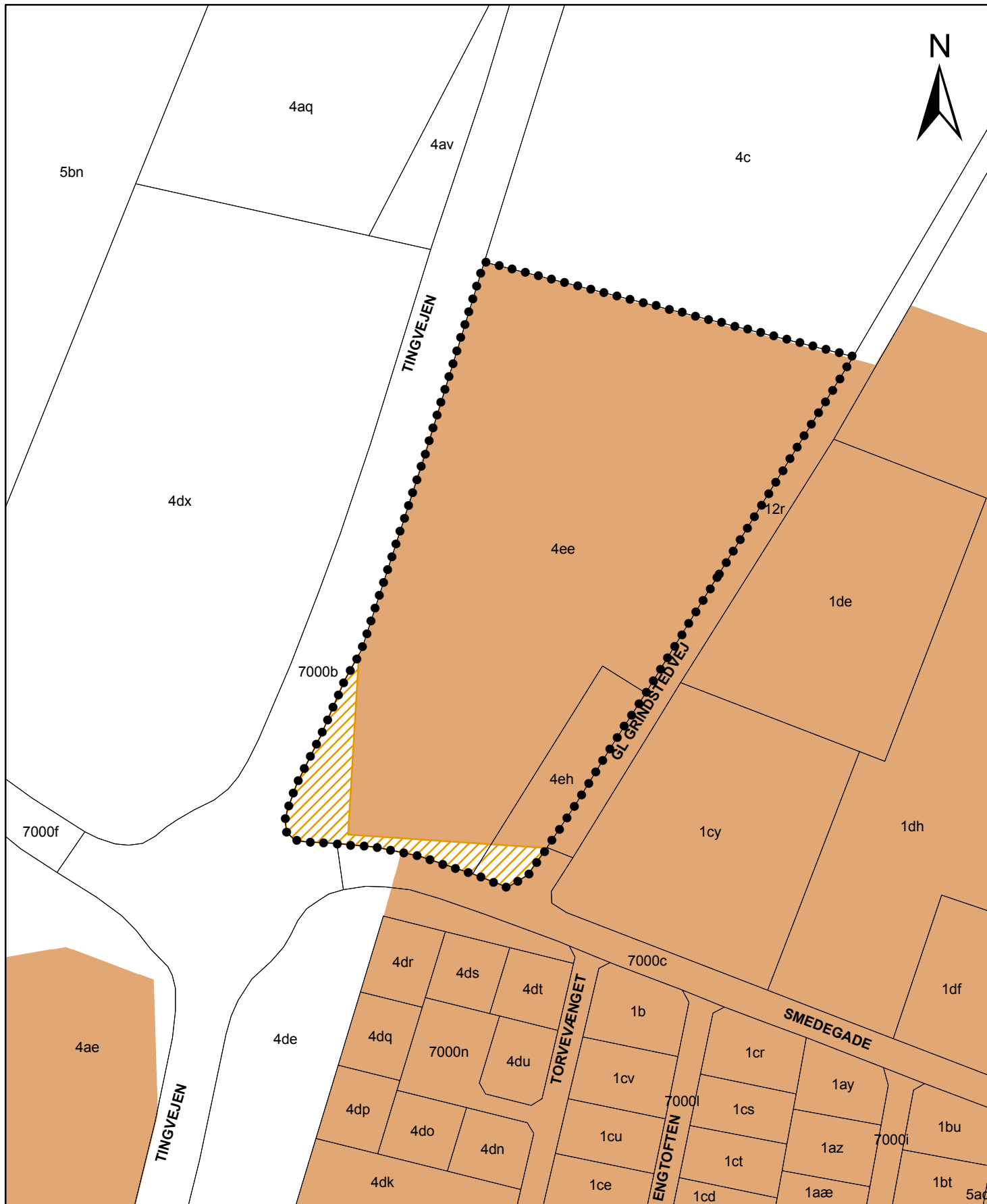
Varde Byråd, den xx. måned, år

P.b.v.

Gylling Haahr  
Borgmester

/

Max Kruse  
Kommunaldirektør




# Lokalplan 22.01.L01 kortbilag 1

## Matrikelkort

### Signaturforklaring

 lokalplanområdet

 byzone

 areal, der overføres til byzone

ejerlav: Nr. Starup By, V Starup

0 50 100  
Meter









Målforhold 1:2000 (A4)

August 2013



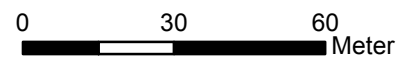


Signaturforklaring

-  lokalplanområdet
-  byggefelt
-  delområdegrænse
-  delområdenummer
-  vejadgang
-  byggelinie
-  plantebælte
-  plantebælte (græs og lave plantegrupper)

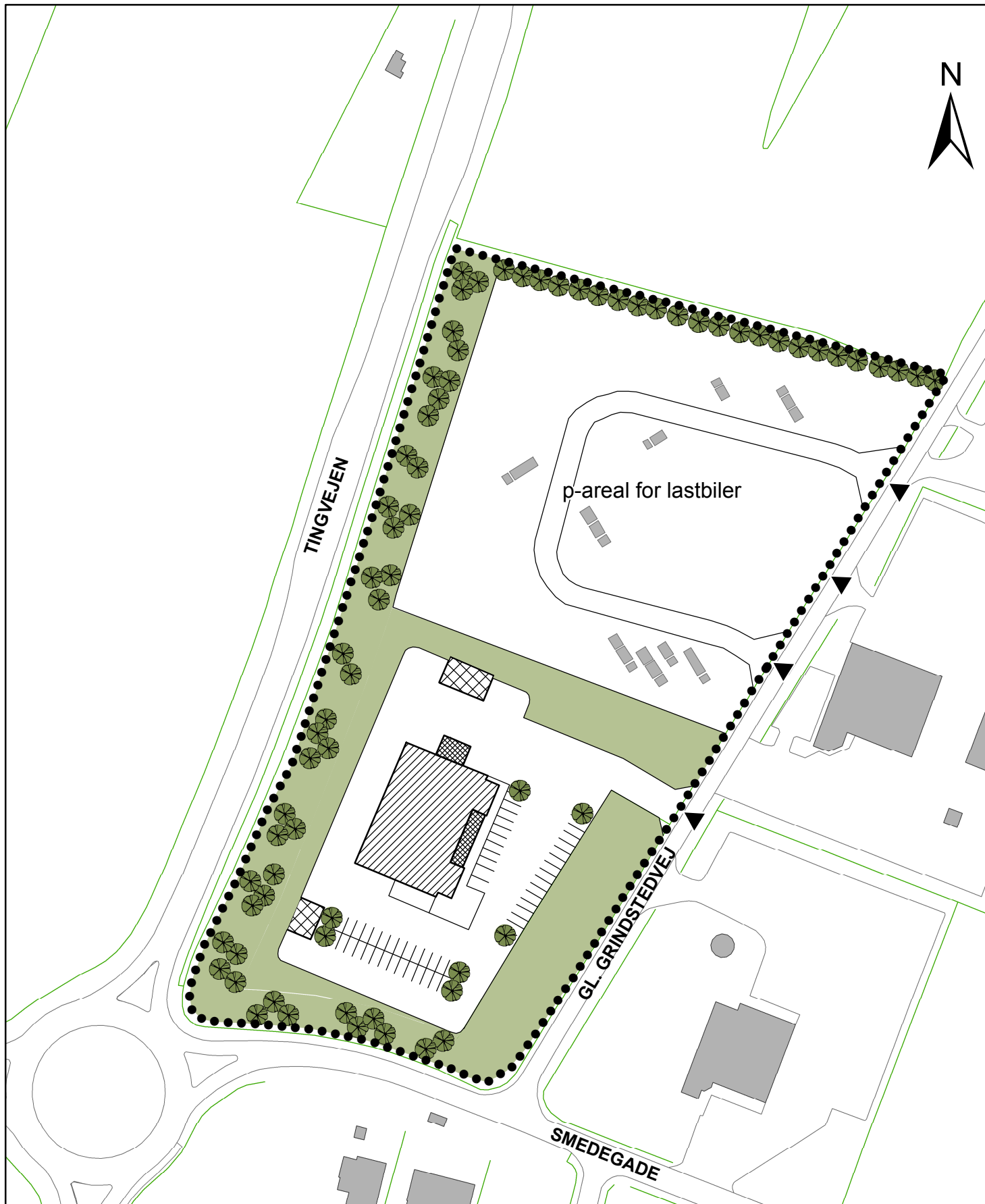
# Lokalplan 22.01.L01 kortbilag 2

## Lokalplankort



Målforshold 1:1500 (A4)

August 2013



Signaturforklaring

-  vejadgang
-  lokalplanområdet
-  varegård-affald
-  tankanlæg-vaskehal
-  butik

# Lokalplan 22.01.L01 kortbilag 3A

## Illustrationsplan


0 30 60  
Meter

Målforshold 1:1500 (A4)

August 2013



Signaturforklaring

-  lokalplanområdet
-  vejadgang
-  varegård-affald
-  tankanlæg-vaskehal
-  butik

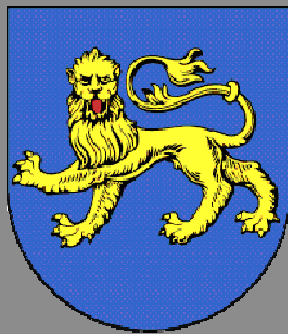
# Lokalplan 22.01.L01 kortbilag 3B

## Illustrationsplan

0 30 60  
Meter

Målforshold 1:1500 (A4)

August 2013



### Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"  
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.  
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.

**Miljøscreening  
af forslag til  
lokalplan 22.01.L01 – Erhvervsområde ved Starup**


# INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Miljøscreeningen .....	3
2. Konklusion .....	6
3. Klagevejledning .....	6

# 1. MILJØSCREENINGEN

<b>SAGSFAKTA</b>	<b>Sagsnr:</b> 13/7880	<b>Dok. nr.:</b> 115706	<b>Sagsbehandler:</b> KRQV	<b>Hvor:</b> Tofterup
<b>Sagskarakteristik:</b>	<b>Hvad:</b> Erhvervsområde med mulighed for lettere industri og en enkeltstående butik			
<b>Karakteristik af området:</b> (fx ubebygget, skov, å, købstadmiljø, eksisterende anvendelse...)				
Ubebygget areal, som fremstår som en græsmark				
<b>Karakteristik af planændringen:</b> (fx ændret anvendelse, ændring af bebyggelsesprocenten...)				
Lokalplanen erstatter Lokalplan nr. 85 i sin helhed. Med lokalplanen udvides anvendelsen i forhold til den hidtidige lokalplan 85 for området. Der er således mulighed for at etablere en dagligvarebutik i området.				

VÆSENTLIGHEDSBEGREBET	1: Planens karakteristika – Hvad kendetegner planens påvirkninger?	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Bemærkninger	
	Hvilket omfang af afledte projekter eller aktiviteter medfører planen				x			Planen åbner mulighed for at etablere en enkeltstående dagligvarebutik, lettere industri som håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder såsom transportcenter
	Omfang af trafikmængde, ændret trafikmønster	x						Der vil blive en øget vare- og kundetraffic på henholdsvis Smedegade og Gl.Grindstedvej. Det eksisterende vejnet kan nemt optage den øgede vare- og kundetraffic.
	Forbrug af naturressourcerne?		x					
	Kumulation med andre aktiviteter (eksisterende og planlagte)?		x					
	Har planen indflydelse på andre planer		x					
	Indeholder planen særlige tiltag for at fremme bæredygtighed	x						Planen giver mulighed for opstilling af solfanger
	Miljøproblemer i planen	x						Risiko for jordforurening fra tankanlæg
	Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning		X					
	2: Kendetegn ved det berørte område	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Bemærkninger	
Sårbarhed / kvalitativ værdi					x			
Områder eller landskaber med anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt, fællesskabsplan eller internationalt plan		x						

MILJØPARAMETRE						
	SANDSYNLIG VÆSENTLIG IND- VIRKNING	HVILKEN	Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	BEMÆRKNINGER
NATUR	<b>Biologisk Mangfoldighed</b>					
	Søer, åer, kyst, hede, skov (fx §3-områder)				x	
	Skovrejsning/-nedlæggelse				x	
	Grønne strukturer				x	
	<b>Fauna og Flora</b>					
	Biotoper (særlige arter)				x	
	Spredningskorridorer				x	
MILJØ	<b>Jordbund</b>					
	Jordbundsforhold / geologisk særpræg			x		
	Jordforurening			x		Anlæg af tankanlæg medfører øget risiko der reguleres via miljølovgivningen
	<b>Vand</b>					
	Grundvandsinteresser/ grundvandsstand			x		
	Udledning til søer, åer/overfladevand				x	
	Kloakering, håndtering af spildevand			x		
	<b>Luft</b>					
	Emissioner (partikler, luftarter) / smog				x	
	lugt				x	
	<b>Klima</b>					
	Energiforbrug/ afgivelse				x	
	Vandstandsændringer (fx lavbundsområder)				x	
Vindforhold (fx turbulens ved høje bygninger)				x		
 <b>Befolkning (levevilkår generelt)</b>						



	Trafikal tilgængelighed				X	
	Svage grupper (ældre, handicappet m.fl.)				X	
	Adgang til uddannelse og arbejde				X	
	Boligforhold		X			
	<b>Menneskers sundhed (individet)</b>					
	Støj, vibrationer, lysgener, smog, arbejdsmiljø					Der vil være øget støjgener i omgivelserne, der reguleres via miljølovgivningen
	Trafiksikkerhed			X		Etablering af en dagligvarebutik vil give en øget trafikbelastning på Smedegade og Gl.Grindstedvej. Det vurderes, at trafikafviklingen vil kunne fungere tilfredsstillende. Der skal sikres gode oversigtsforhold ved tilslutningen til udkørsler og fordelingsveje til Gl. Grindstedvej.
	Fare ved brand, eksplosion, giftudslip, mv.				X	
	Recreation friluftsliv/ grønne områder				X	
	<b>Materielle goder</b>					
	Adgang til service				X	
	Udviklingsvilkår/-muligheder (fx landområder)			X		Bedre mulighed for at tiltrække lokal arbejdskraft
	Attraktive omgivelser / livskvalitet /visuel værdi				X	
	Affaldsmængder (-håndtering)				X	
	<b>Landskab</b>					
	Landskabsværdi / særlige landskabstræk				X	
	Beskyttelsesområder nationalt /internationalt				X	
	Fredninger				X	
	<b>Kulturarv</b>					
	Kirker og deres omgivelser				X	
	Bygningskulturel arv / bymiljø /kulturmiljø				X	
	Fortidsminder				X	
	Arkæologisk arv					Der er ingen kendte fortidsminder på selve arealet, men der ligger en række af gravhøje umiddelbart syd for, så museet anbefaler en forundersøgelse af området forud for et evt. anlægsarbejde.
	Almene bevaringsinteresser (fx lokalt)				X	
	<b>RE</b>					
	<b>Ressourceforbrug</b>					
	Arealforbrug				X	
	Energiforbrug				X	

Vandforbrug				X	
Produkter, materialer, råstoffer				X	
Kemikalier, miljøfremmende stoffer				X	
Affald, genanvendelse				X	
				X	

## 2. KONKLUSION

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

De mulige negative konsekvenser af planen knytter sig hovedsageligt til risikoen for jordforurening fra tankanlægget og øget emission og støj fra lokal trafikmængde. Disse konsekvenser vurderes dog ikke som værende alvorlige, da lokalplanen stiller krav til udførelsen af tankanlægget, og da området i forvejen ligger ud til Tingvejen (statsvej), som er belastet af tung trafik til og fra det nærliggende erhvervsområde

## 3. KLAGEVEJLEDNING

Ud fra screeningen er det byrådets vurdering, at planen ikke kan få så væsentlige indvirkninger på miljøet at udarbejdelse af en miljørapport er krævet. Byrådets vurdering af miljøscreeningen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Klagen skal være skriftlig og være stilet til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal sendes til Varde Kommune, Team Plan, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til [teampplan@varde.dk](mailto:teampplan@varde.dk). Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Varde Kommune vedlægger dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse samt bemærkninger, klagen giver anledning til. Klager vil modtage en kopi af kommunens brev til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager, indbetaler et gebyr på 500 kr. til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klageren modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra Varde Kommune. Opkrævningen skal benyttes ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis

Ingen miljø-  
vurdering (§  
4, stk. 4)

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med klager eller Varde Kommune om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, efter afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Natur- og Miljøklagenævnet.