



Forslag

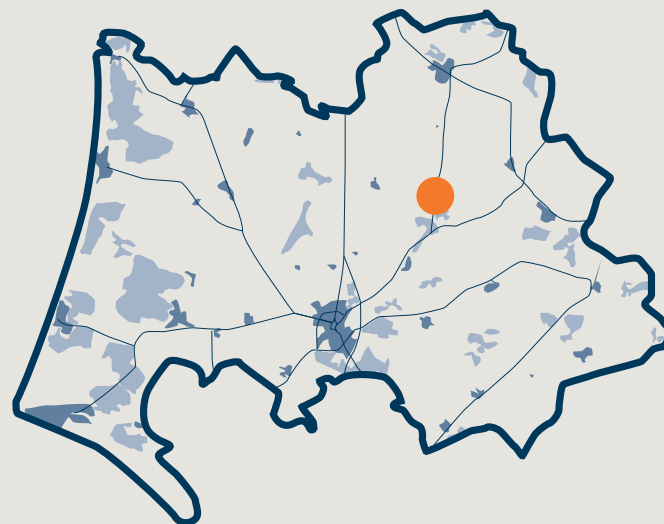
I offentlig høring



Lokalplan

21.01.L08

Butik ved Vardevej, Tistrup



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 21.01.L08 i offentlig høring i ca. 4 uger, fra den 7. december 2023 til den 14. januar 2024.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres én butik til dagligvarer på maks. 1200 m², et lagerhotel, vaskehal, klargøring, tankanlæg mm. ved Vardevej i Tistrup.

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:

Søndag den 14. januar 2024

Bidrag kan sendes via høringsportalen på hjemmesiden eller som brev til Plan og GIS, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 21.01.L08, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive behandlet, inden der tages endelig stilling til planen. Der kan foretages ændringer af det offentliggjorte forslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

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

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 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 lokalplan

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
BAGGRUND OG FORMÅL.....	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	7
§ 4. Udstykning.....	7
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	18
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	20
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	21
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	21
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	22
§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	24
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	25
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	28
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	30
SERVITUTTER	31

Kortbilag 1 – Lokalplanafgrænsning
Kortbilag 2 – Eksisterende forhold

Kortbilag 3 – Lokalplankort
Kortbilag 4 – Illustrationsplan

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af én dagligvarebutik på op til 1.200 m², og et maksimalt samlet bruttoetageareal i planområdet på ca. 5.600 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 50.
- + Lokalplanområdet fastholdes til centerformål, hvor ideen er at skabe en moderne dagligvarebutik med god tilgængelighed og parkeringsforhold for alle trafikarter, beslægtede erhverv, fx vaskeplads, tankanlæg og ladestandere, samt andre centerformål som fx restaurant, opmagasinering mv.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra Tistrup Brugsforening, der ønsker mulighed for at placere en dagligvarebutik på hjørnet af Vardevej og Dalstrøget i Tistrup, samt mulighed for øvrige erhverv, fx vaskehal, ladestandere, tankstation samt et lagerhotel til opmagasinering og evt. en restaurant.

Lokalplanens hovedformål er at sikre området anvendelse til dagligvarebutik, vaskehal med klargøring og lagerhotel. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at området vejbetjenes fra Dalstrøget, og at der sikres gode oversigtsforhold for alle trafikarter.

Dagligvarebutikken etableres inden for en arealramme, hvor der må etableres én enkeltstående butik. Denne placering muliggør en flytning af den eksisterende lokale dagligvarebutik, hvor der ikke er plads til udvidelser og moderniseringer, og hvor nærheden til naboer og mulighederne for vareindlevering ikke er optimale.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Tistrup, på hjørnet af Vardevej og Dalstrøget. jf. figur 1.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af et boligområde, mod nord af erhverv med DLG, mod syd af Dalstrøget og Tistrup Skole og mod øst af Vardevej, herunder et autoværksted og et mejeri. Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Dalstrøget.

Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 11.200 m² og omfatter matr.nr. 2an Tistrup By, Tistrup.



Figur 1: Lokalplanområdets beliggenhed i byranden til Tistrup.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i byzone, og består i dag af et ubebygget græsareal, samt et læhegn mod vest.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 2.2.1 for et område mellem Tistrup by og Gl. Tistrup, umiddelbart op til Vardevej. Området er den tidligere lokalplans delområde II, der er udlagt til erhvervsformål, bl.a. med mulighed for autoværksted.

Omkringliggende områder
Lokalplanområdet afgrænses af boligområdet ved Nørrevang mod vest. Mellem boligområdet og græsarealet ses et højt læbælte, som fortsætter mod nord, og danner en barriere, som adskiller boligområdet fra erhvervsområdet. Planområdet grænser mod nord op til erhverv, hvor Dansk Landbrugs Grovareservice har til huse i lagerhaller, der er op til 12 m høje. Mod øst grænser planområdet op til statsvejen, Vardevej, rute 12, som er den primære vej mellem Varde og Ølgod. Længere mod øst ses et blandet bolig-og erhvervsområde, med automekanikere. Mod syd grænser planområdet op til kommunevejen Dalstrøget, Tistrup Skole og Tistrup Mejeri. Dalstrøget forbinder planområdet med Tistrup by og bymidte.



Figur 2. Lokalplanens afgrænsning



Figur 3. Lokalplanområdet set fra Tistrup Mejeri, på modsatte side af Vardevej. Set fra sydøst mod nordvest.

I henhold til lov om planlægning 2020-07-01 nr. 1157 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 én enkeltstående butik.

at sikre de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder overholdes i det tilgrænsende boligområde, samt

at sikre hensigtsmæssig trafikalt betjening i planområdet.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra Tistrup Brugsforening, der ønsker mulighed for at placere en dagligvarebutik på 1.200 m², samt beslægtede erhverv, fx vaskeplads, tankanlæg og ladestandere, evt. en restaurant samt lagerhotel/opmagasinering på hjørnet af Vardevej og Dalstrøget i Tistrup, samt god tilgængelighed for alle trafikformer.

Da der i forbindelse med butikker typisk kan opstå en del støj fra bl.a. varelevering mv., skal der ved byggeansøgning udarbejdes et støjprojekt, der viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav kan overholdes, og om det er nødvendigt at etablere støjafskærmning mod boligområdet ved Nørrevang.

Den nye bygningsmasse vil udfylde et hul i byranden af Tistrup mod Varde og vil ikke adskille sig størrelsesmæssigt fra de omkringliggende erhverv og institutioner i byranden. Højdemæssigt vil bebyggelsen i planområdet få et optrappende udtryk, med byggeri med hhv. maks. 6 m højde for byggefelt B1 og maks. 8,5 m højde for byggefelt B2, tættest på DLG.

Lokalplanen muliggør, at bygningerne kan skabe en overgang mellem de omkringliggende områder, der både består af et mejeri, en skole, parcelhuse og en gårdbebyggelse, der anvendes til autoværksted.

Området bliver i høj grad befæstet, og den beplantning, der etableres, skal give området et ensartet udtryk. Lokalplanen sikrer, at læbæltet i vestskellet delvist bevares som en visuel adskillelse mellem arealanvendelserne.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel nr. 2an Tistrup By, Tistrup.
- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, med mulighed for at etablere én enkeltstående butik og service i form af beslægtede erhverv, fx vaskeplads, tankanlæg og ladestandere, restaurant, lagerhotel og tekniske anlæg. Der må ikke etableres miljøfølsom anvendelse i området.
- 3.2 Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål må maks. være 1.200 m² inden for planområdet.

Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må maks. være 1.200 m² inkl. lager.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Arealer til teknisk forsyning og lignende må udstykkes uden mindste grundstørrelse.

Dagligvarebutikken etableres inden for en arealramme til centerområde, hvor der må etableres én enkeltstående butik. Denne placering muliggør en flytning af den eksisterende lokale dagligvarebutik. Butikken får derfor mulighed for at udvide samt for have en placering sammen med flere tilknyttede funktioner, dog ikke øvrige butikker. Butikken får desuden mulighed for at indrette dens drift, herunder varelevering, placering af kompressor mv. så de ikke giver for meget støj til omgivelserne.

Der må i lokalplanområdet ikke etableres miljøfølsom anvendelse, der kan påvirke driften af de omkringliggende virksomheder.

Detailhandelsarealet beregnes jf. planlovens bestemmelser, herunder at fx 200 m² personalefaciliteter ikke indregnes i butiksarealet.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan foretages sokkeludstyknig, så længe, at der etableres fælles parkeringsarealer, for

- 4.2 Der må foretages udstykninger uden mindste grundstørrelse, omkring bygninger, parkerings- og færdselsarealer og andre ubebyggede områder, under forudsætning af, at der etableres fælles parkering for ejendommene.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG OG OVERSIGTSAREAL

- 5.1.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Dalstrøget, som vist på bilag 3.

Der må etableres to overkørsler til Dalstrøget til planområdet. Overkørslerne skal placeres som vist på kortbilag 3.

- 5.1.2 Der skal sikres oversigtsareal jf. gældende vejregler.

Det er en betingelse for tilladelse til etableringen af overkørslerne til Dalstrøget, at der sikres fri oversigt ved overkørslernes tilslutning til vejene på 2,5 x 95 m til begge sider samt fri oversigt til cykelstien på 2,5 x 95 m.

Inden for oversigtsarealet, må der ikke hverken varigt eller midlertidigt placeres skilte, beplantning, parkerede biler eller andet med en højde over 0,8 m målt fra laveste punkt på kørebanen på Dalstrøget.

at opfylde parkeringsnormen. Bebyggelsesprocenten for planområdet som et hele, vil dog ikke kunne blive højere end de 50%.

Vareindlevering og renovation afvikles over to overkørsler til Dalstrøget, med det formål, at vareindlevering og renovation skal køre bag om butikken, adskilt fra kundetrafikken. Kundetrafik til lokalplanområdet får ind og udkørsel med samme adgang til Dalstrøget, jf. adgange på bilag 3.

Etablering af overkørsel til Dalstrøget kræver tilladelse fra både Varde Kommune og Vejdirektoratet, som vejmyndighed på de to veje. Den østlige vejadgang er placeret 50 m fra stoplinjen mod Vardevej og ca. 45 m fra vejskellet. Den vestlige adgang er placeret yderligere ca. 25 m mod vest.

Der skal sikres tilstrækkeligt oversigtsareal jf. gældende vejregler. Oversigtsarealerne tinglyses på de berørte ejendomme. Alle oversigtsarealer forventes at være beliggende på vejarealet til Dalstrøget, da der fra kørebanekant til skel er ca. 4,5-5 m.

5.2 BELÆGNING

- 5.2.1 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 90%. Såfremt området befæstes op til 90%, så skal der ske en forsinkelse/tilbageholdelse af regnvand, svarende til 70% befæstelsesgrad.

Belægningen til vej og parkering må kun udføres i sort, rød eller grå asfalt, belægningssten i f.eks. beton, eller lignende kørefast belægning.

- 5.2.2 Parkeringsarealer skal gives et ordentligt udseende, hvor der mellem parkeringsbåsene indpasses mindre grønne arealer til regnvandshåndtering, med et areal svarende til min. hver 15. parkeringsbås er udført som et bed.

Jf. §8.4 skal der også min. etableres 1 træ pr 10 stk. parkeringsbåse.

Lokalplanområdets anvendelse til butik og beslægtede erhverv gør, at området forventes forholdsvist kraftigt befæstet. For ikke at overbelaste kloaknettet, så må der kun udledes regnvand fra området, svarende til en 70% befæstelse af området. Såfremt området befæstes op til 90%, så skal der ske en forsinkelse/tilbageholdelse af regnvand, svarende til 70% befæstelsesgrad. Dette kan f.eks. ske i underjordiske rørbassiner, i grøfter og regnbede mellem parkeringspladser eller på andre flader og arealer, herunder både parkerings- og tagflader.

For at sikre, at parkeringspladsen ikke kommer til at fremstå bar, skal der etableres beplantning i området. Dette kan fx være som regnbede mellem parkeringsrækker, eller ved at enkelte parkeringsbåse tages ud og plantes til.



Figur 4. Eksempler på regnvandsbed på en parkeringsplads.

5.2.3 Ved indgange, skal etableres med en belægning, der adskiller sig fra parkeringsarealet, men skal forsat være kørefast.

5.3 BELYSNING

Belysning på parkeringsarealet skal have et ensartet udtryk og system for placering. Højden må ikke overstige vejbelysningen.

Der må kun etableres nedadrettet facadebelysning på butikens facader, der vender mod torve- og parkeringsarealet samt ved døre.

Al belysning skal være nedadrettet og orienteret mod butikken, og der må ikke benyttes farvet belysning.

5.4 PARKERING

5.4.1 Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

- 30 m² butiksetageareal til dagligvarer.
- 400 m² erhvervsareal til lagerhotel.
- 60 m² erhvervsetageareal i øvrigt.

Parkering skal foregå som et samlet parkeringsområde på terræn, som vist i princippet på kortbilag 4.

Handicapparkeringspladser skal placeres tæt på butiksindgangen.

Belysningen inden for lokalplanområdet skal være målrettet den interne trafik og må ikke virke dominerende i forhold til den eksisterende vejbelysning. Belysningen skal holdes under højden på gadebelysningen og må ikke være til ulempe for færdslen på de omkringliggende veje og naboejendomme.

Belysningen kan nedadrettes enten ved at lampen som minimum peger 45 grader ned, eller ved at selve lyskilden afskærmes tilsvarende. Selve lyskilden må således ikke kunne ses uden for grunden.

Som et led i etableringen af den nye detailhandel vil der blive etableret tilstrækkelig og lettilgængelig kundeparkering for både bilister og cyklende. Ladestanderbekendtgørelsen stiller desuden krav om etablering af elladestandere og forberedelse af parkeringspladser til fremtidige elladestandere.

Der skal etableres et samlet parkeringsareal for det samlet erhverv inden for lokalplanområder, med placering af handicapparkeringspladserne tæt på butiksindgangen.

Trafik til et lagerhotel forventes primært at være biltrafik med trailer, der skal læsse af og på, hvor der ikke vil være et stort behov for parkering, udover aflæsningsarealet.

Illustrationsplanen, bilag 4, viser 40 parkeringspladser, svarende til en fuld udbygning af butiksarealet (på 1200m²). Illustrationsplanen er vejledende og ikke den endelige indretning af grunden.

5.4.2 Der skal udlægges cykelparkeringsareal svarende til mindst:

- 1 cykelp-plads per 100 m² etageareal butik, og
- 1 cykelp-plads per 250 erhvervsareal i øvrigt.

5.4.3 Kørearealerne i området skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej samt i områder med fodgængere.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

6.1.1 Bebyggelse skal placeres inden for de viste byggefelt på kortbilag 3.

Kundevognsskur må placeres både inden for byggefelt 1 og 2 samt uden for byggefeltene, men ikke i plantebæltet.

Cykelparkering placeres inden for torvearealet, som placeres i tilknytning til butikkens indgang. Cykelparkering til lagerhotellet placeres ved indgange. Der forventes samlet ca. 50 parkeringspladser samt 20 cykelparkeringsbåse.

Lokalplanområdet skal indrettes således, at lastbiler ikke skal bakke ind fra de omkringliggende veje eller i de områder hvor der færdes kunder.

Det kan være nødvendigt at placere kundevognsskure på parkeringsarealet, så det bliver mere hensigtsmæssigt for kunder at aflevere kundevogne tilbage i kundevognsskuret efter vareaflevering i bil.

Byggefelt B1 er fastsat 5 m fra vejskellet mod Dalstrøget, 15 m fra skellet mod parcelhushaverne på Nørrevang, 10 m fra vejskellet mod Vardevej, dog ikke tættere på end den tinglyste vejbyggelinje. Byggefelt B1 har en længde på 67 m langs Nørrevang, hvor byggefelt B1 mødes med byggefelt B2.

Byggefelt B2 er ligeledes afgrænset 15 m fra skel mod lokalplanområdets vestlige skel, 5 m fra skellet mod matr.nr. 13i, mod vejbyggelinjen mod Vardevej samt byggefelt B1.

I forbindelse med byggeri mod vejbyggelinjen, skal servitutten overholdes, herunder bestemmelserne om højde- og passagetillæg.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
- 6.2.2 Der må maks. opføres én butik med et bruttoetageareal på maks. 1200 m² inden for lokalplanområdet.
- 6.2.3 Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage.
- 6.2.4 Byggeri i B1 må have en maksimal højde op til 6* m målt fra eksisterende terræn.
- 6.2.5 Byggeri i B2 må have en maksimal højde op til 8,5* m målt fra eksisterende terræn.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Min. 90% af facaden skal udføres med materialer i overensstemmelse med §§ 7.1.2 og 7.1.3, med undtagelserne i §§ 7.1.4 og 7.1.5.

Kundevognsskure og andre sekundære bygninger må desuden udføres i andre materialer og gives en farve inden for skalaen sort, grålig eller brunlig nuance.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glans højere end 20, dog må vinduer, døre og glaspartier have et højere glanstal.

Forskellen mellem byggefelt B1 og B2 findes i den mulige højde, der kan bygges med i hvert af byggefelterne. I byggefelt B1 er den maksimale højde 6 m mens det i byggefelt B2 er 8,5 m. Med DLG's bygninger på 12 m mod nord, vil den samlede bebyggelse få et op- og nedtrappende udtryk langs Vardevej.

*Nødvendige skorstene, ventilationsaggregater, køling, teknik, antenner og lignende er ikke omfattet.

Med lokalplanen gives der mulighed for at bruge flere forskellige facadematerialer og -farver, der dermed rummer muligheden for at der kan skabes et unikt udtryk for bygningerne.

Nærområdets øvrige blandede bebyggelse har ikke et ensartet facadeudtryk, når der kigges på mejeriet, skolen, værkstedet, boligerne og foderstofflen. Alle bygningerne er forskellige i form, funktion og facadeudtryk, dog med en klar overvægt af mursten.

Der er i det følgende angivet forskellige former for facadematerialer og -udtryk, der vil kunne rummes indenfor lokalplanen. Herudover vil byggeriet også kunne opføres i mursten.

BESTEMMELSER

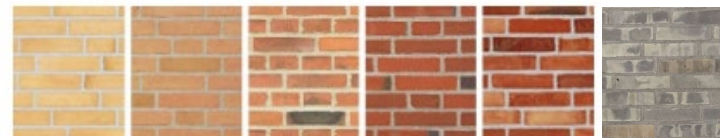
- 7.1.2 Bygninger med facader i mursten skal opføres i tegl, der fremstår som blank mur.

Farvenuancerne skal være den samme for hele bebyggelsen og må kun være inden for den lysegule, røde, brune eller grålige skala.

- 7.1.3 Bygninger med facadeplader skal fremstå i grå og/eller brune nuancer.

REDEGØRELSE

Facaderne er de udvendige sider på en bygning, dvs. klimaskærmen. Herved er nicher mv. også omfattet af bestemmelsen.

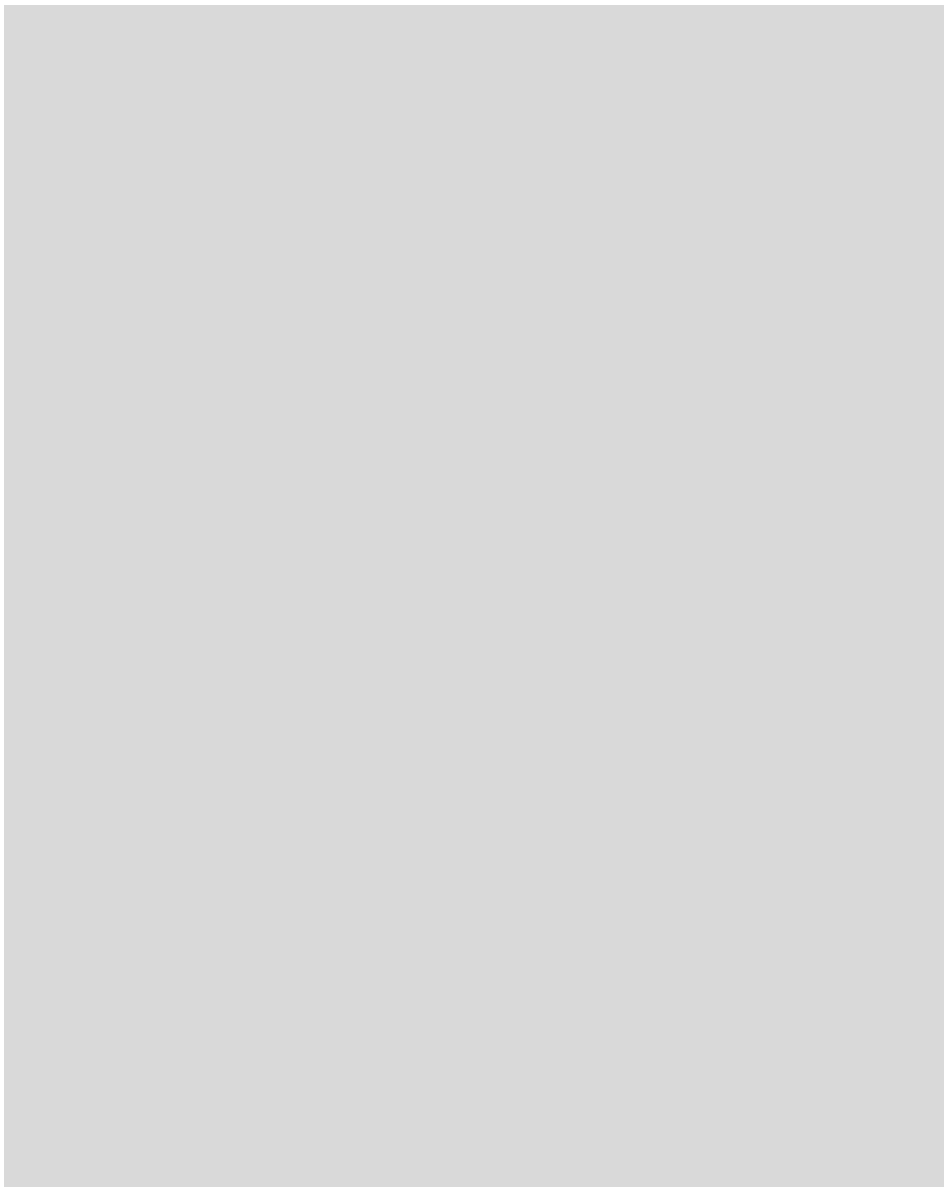


Figur 5. Eksempler på tilladte teglfacade farver

Eksempler på teglfacader i blank mur med blødstrøgne tegl i gule, røde, rødbrune og grå nuancer. Referencefotos fra Randers Tegl, Egernsund Tegl og Petersen Tegl.

Facadeplader skal holdes i grå og brunlige nuancer, enten som fuldfarvede plader, eller med afdæmpet facadeudsmykning, i princippet som vist på de efterfølgende referencefotos.

BESTEMMELSER



REDEGØRELSE



Figur 6. Referencefoto med facadebeklædning i grå Cembrit med silhuetter



Figur 7. Referencefoto med facadeudsmykning.

BESTEMMELSER

7.1.4 Maksimalt 10% af facaden må udføres i andre farver og materialer end nævnt i §§ 7.1.2 og 7.1.3, herunder døre, vinduer, vindfang mv.

Facade-materialerne må opføres i tegl, træbeklædning, skifer, metalplader, fibercement, pudsede facader, glas eller som en kombination heraf.

Der må ikke benyttes signalfarver.

REDEGØRELSE



Figur 8. Referencefoto. Facadebeklædning med print.

Op til 10% af facaden må udføres i materialerne tegl, træbeklædning, skifer, metalplader, fibercement, pudsede facader, glas eller som en kombination heraf, uden anden farve restriktion end at der ikke må benyttes signalfarver.

BESTEMMELSER

7.1.5 Bygningsfacader mod Vardevej og Dalstrøget skal bearbejdes i form af recesser, fremspring, farvevalg, mønstre, begrønning eller lignende, der bryder den lange facade for hver påbegyndt 20 m.

7.1.6 Ved en samlet vurdering af bygningernes facade, herunder harmoni, arkitektoniske sammenhænge til nærområdet og trafikikkerhedsmæssige hensyn, vil der kunne gives tilladelse til en anden facadeudformning end nævnt i §§ 7.1.1-7.1.4.

7.2 TAGFORM

7.2.1 Tage skal udføres som flade tage.

7.2.2 Tekniske installationer på tage skal afskærmes og tilbagetrækkes fra mindst samme afstand fra facaden som den tekniske installationshøjde.

7.2.3 Mindre sekundære bygninger må udføres med anden tagform.

REDEGØRELSE



Figur 9. Referencefoto. Begrønning af facade.



Figur 10. Referencefoto. Begrønning af facade.

Såfremt der fremsendes et forslag til en bygningsudformning, der ikke er i overensstemmelse med de forudgående bestemmelser, vil Varde Kommune efter en samlet vurdering kunne give en dispensation til en anden facadeudformning.

Tekniske installationer skal tilbagetrækkes i samme afstand fra facaden som installationshøjde. Opsættes der et ventilationsudkast, der er 1 m højere end tagets kronekant, så skal den placeres min. 1 m fra facadelinjen.

Kundevognsskure mv. kan udformes med en tagform, fx som en bue.

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Flade tage skal beklædes med tagpap, solceller eller fremstå som grønne tage.
- 7.3.2 Energiproducerende anlæg må ikke være højere end den omkransende murkrone/brystning.

7.4 SKILTE

- 7.4.1 Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltningen skal placeres, så den ikke er til fare eller ulempe for trafikken, og så den ikke tager opmærksomheden fra trafikken.

Der må ikke opsættes dynamiske digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.

Skiltene skal udføres i ikke-reflekterende materialer, og teksten skal holdes kort, så den er let at læse for trafikanterne. Skilte og reklamer må ikke have karakter af facadebeklædning.

Oplyste skilte må kun udføres med coronabelysning (bagudrettet lys).



Figur 11. Referencefotos. Tilladt solcelleanlæg og tilladt grønt tag.

Der må gerne placeres solceller på tage, dog må de ikke være højere end den afgrænsende kronekant.

Lige som gældende for facadematerialer, må skilte ikke være til gene for omgivelserne.

Skiltningen skal, udover lokalplanens bestemmelser, overholde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning. Bestemmelserne findes ved lokalplanens udarbejdelse i §21. Kommunen skal spørges i tvivlstilfælde.

BESTEMMELSER

- 7.4.2 Udenfor byggefelterne på terræn må der opstilles maks. 1 skiltepylon og 1 henvisningsskilte med placering i princippet som vist på kortbilag 3.

Pylonen må etableres med en højde på maks. 6 m. Skiltefladen må ikke overstige 9 m².

Henvisningsskiltet må etableres med en højde på maks. 1 m. Skiltefladen må ikke overstige 1 m².

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 5 % af erhvervsetagearealet. *

- 8.2 Der må anlægges et areal til torv i forbindelse med indgangen til dagligvarebutikken. Torveareal skal etableres i en anden farve end vej- og kørebanearealet.

Torvearealet må anvendes til ophold, udstilling af varer samt cykelparkering.

- 8.3 Der skal udlægges et areal til beplantning langs Dalstrøget og Vardevej som vist på kortbilag 3. Beplantningen må inden for oversigtsarealerne jf. 5.1.2 maks. være 0,8 m højt.

- 8.4 Der skal der plantes mindst 1 træ pr 10 stk. bilparkeringsplads inden for lokalplanområdet.

Træerne må maks. placeres i grupper af 3 træer samlet og skal sikre en visuel opdeling af parkeringspladsen.

REDEGØRELSE

Der tillades en pylon i en højde på op til 6 meter ud til Vardevej, og denne skal både reklamere for dagligvarebutikken, vaskeanlægget, lagerhotellet mfl.

Det er vigtigt at friholde oversigtsarealer for alle former for skilting for at sikre en sikker trafikafvikling i området.

Såfremt der ønskes skilte indenfor vejbyggelinjen, kræver dette en dispensation fra Vejdirektoratets vejbyggelinjer, herunder evt. med et krav om en fjernelsesdeklaration.

*Opholdsarealer ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.

Ved planens realisering reduceres læbæltet fra 4 rækker ned til 2 rækker træer samt et begrønnet støvjærn. Hvis støvjærnet ikke etableres, skal den tredje planterække fastholdes. På denne vis benyttes begrønningen i området, til dels at adskille boliger og centerområdet, dels at give det nye byggeri en grøn væg at læne sig op ad.

For at sikre, at parkeringspladsen ikke kommer til at fremstå bar, skal der etableres beplantning i området. Dette kan fx være som regnbede og plantning af træer.

Kravet om træer inden for lokalplanområdet sikre en rumlig opdeling af parkeringsarealerne. Der må maks. samles 3 træer i

BESTEMMELSER

Jf. §5.2.2 skal der også etableres et grønt areal til regnvands-håndtering, med et areal svarende til min. hver 15 parkerings-bås er udført som et bed.

- 8.5 Der skal opretholdes et areal til beplantningsbælte langs det vestlige skel på min. 8 m og med min. 2 rækker træer og et begrønnet støjhegn eller med min. 3 rækker træer, som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet skal vedligeholdes* som en tæt bevoksning af lave og høje buske og små træer.

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

Terrænudligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer.

- 8.7 Det skal ved målinger eller beregninger dokumenteres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for ekstern støj overholdes*.

Såfremt der skal etableres støjforanstaltninger, kan disse opføres som støjhegn med en højde på maksimalt 3,5 meter, med placering som vist på bilag 3 og udseende jf. §8.8.

REDEGØRELSE

grupper, for at træerne bliver fordelt over lokalplanområdet og ikke i en stor samlet gruppe.

*Med vedligeholdes menes, at hvis et træ går ud, skal der plantes et nyt, således bæltet fortsat opretholder en afskærmende effekt.

Pga. gasledningens tilstedeværelse langs læbæltet skal store træer med store og dybe rødder undgås.

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

Der er gennemført en støjberedning, med udgangspunkt i, at der opføres en dagligvarebutik, et lagerhotel og en vaskehal. Det konkluderes i støjnotatet, vedlagt som bilag 5, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes, såfremt der etableres en 3,5 m høj støjafskærmning.

Hvis der sker betydende ændringer i projektet, skal der foretages nye støjberedninger.

BESTEMMELSER

8.8 Støjhegn skal begrønnes med stedsegrønne planter, der enten gror i støjhegnet eller som kravler op af hegnet.

8.9 Der skal indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for planområdet.

8.10 Affald, oplag og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk og indgå i sammenhæng med de materialer, der eventuelt anvendes ved indgangspartier.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlægning placeres i køre- og vendearealer.

9.2 Transformatorstationer må ikke placeres inden for oversigtsarealer, vejbyggelinjer eller nærmere skel mod boliger end 5 m.

9.3 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

REDEGØRELSE



Figur 12. Eksempel på begrønnet støjhegn.

*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at ledningerne i mindst muligt omfang placeres i området med beplantning, således beplantningen ikke skal fjernes ved renovering/vedligeholdelse af ledninger samt nyanlæg heraf.

- 9.4 Der må ikke opstilles solenergianlæg eller energiproducerende anlæg med synlige bevægelige dele på terræn.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Bebyggelsen er tilsluttet vand- og spildevandsforsyning.
 - Hvis befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger 70%, skal der etableres lokal forsinkelse/tilbageholdelse af regnvandet, svarende til 70% befæstelsesgrad, jf. pkt. 5.2.1
 - Det ved målinger og beregninger er dokumenteret at Miljøstyrelsens grænseværdier for ekstern støj overholdes, jf. pkt. 8.7
 - Der er anlagt torve-, adgangs- og parkeringsareal, som beskrevet i pkt. 5 og torveareal også i pkt. 8.2
 - Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. pkt. 8.9
 - Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, renovation mv., jf. pkt. 8.10
 - Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.1
 - Der er etableret beplantning jf. pkt. 5.2.2, pkt. 8.3 og pkt. 8.4

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Opsætning af solenergianlæg ønskes som en mulighed i planområdet, for at nedsætte klimaaftrykket i driften af bygningerne. Det skærpes, at solenergianlæg kun må etableres på tagkonstruktioner, for at give planområdet et ordentligt udseende.

- 11.1 Lokalplan 2.2.1 for et område mellem Tistrup by og Gl. Tistrup, umiddelbart op til Vardevej, tinglyst d. 14. november 1978, ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

§ 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.

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.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

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

§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 13.1 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 med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 27. 11 2023.

På byrådets vegne



Mads Sørensen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 2.2.1 for et område mellem Tistrup by og Gl. Tistrup, umiddelbart op til Vardevej. Nærværende lokalplan erstatter denne for så vidt angår området vist på kortbilag 1.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2021, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 21.01.C05 i "Kommuneplan 2021", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

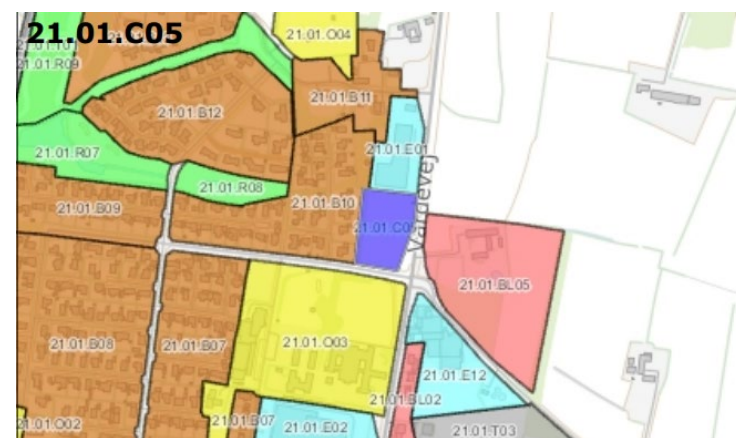
Centerområde og butikker, med specifik anvendelse af "let industri og håndværk" og "butik til lokalområdets forsyning",

begge med bebyggeshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 50%.

Inden for rammeområdet gælder

- at der skal etableres 1 p-plads per 30 m² butiksareal og 60 m² erhvervsareal.
- at der må etableres én enkeltstående butik i rammeområdet, og bruttoetagearealet for den enkeltstående butik må ikke overstige 1.200 m².

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammen.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Detailhandelsplanlægning

Inden for lokalplanområdet må der etableres op til 1.200 m² bruttoetageareal til butiksformål i form af dagligvarer.

Planområdet er beliggende indenfor udpegning af enkeltstående butikker. I den tilknyttede retningslinje 5.7 fastsættes, at

det maksimale bruttoetageareal er 1200 m² for butikken, og i retningslinje 5.9 fastsættes, at enkeltstående butikker ikke må placeres på en sådan vis, at disse kan opfattes som værende i sammenhæng med et andet butiksområde.

Planlovens krav til redegørelse for etablering af butikker

I redegørelsen til det lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, skal der gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold, samt hvordan lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur.

Der er i Kommuneplan 2021 for Varde Kommune anført mål for planlægning for detailhandel, herunder:

- Det er Byrådets mål, at byerne i Varde Kommune har attraktive bycentre, der er interessante for byens borgere, erhvervsliv, opland og eventuelle turister. Bymiljøerne skal i muligt omfang fremme udbuddet af dagligvare- og udvalgsbutikker samt andre private services. De gode løsninger findes lokalt i en dialog mellem detailhandlen og kommunen.

Med planlægningen for etablering af en enkeltstående butik med dagligvarer på hjørnet af Dalstrøget og Vardevej flyttes den eksisterende dagligvarebutik fra bymidten til byranden, og derved er der fortsat udbygningsmuligheder for detailhandel i den centrale del af Tistrup by.

Forslaget om en flytning af den lokale brugsforening er behandlet i en dialog om de oplevede lokale forhold og behov mellem politikere og lokale beboere i forbindelse med kommuneplanlægningen. Det vurderes derfor samlet set, at der er

god sammenhæng mellem planlægningen for en enkelt dagligvarebutik og politiske mål i Kommuneplan 2021.

Bymiljø, friarealer og trafikale forhold

Hensigten med placeringen af butikken er at nedbringe støjgener for omkringboende i bymidten, og tiltrække flere kunder, som kan sikre butikkens overlevelse. Placeringen udfylder et hul i byranden, og ligger på samme vej, der fører til bymidten og butikker med udvalgsvarer.

Tistrup er en stationsby med ca. 1430 indbyggere. Etableringen af dagligvarebutikken i Tistrup byrand er en mulighed for udvikling af byens handelsliv. Dagligvarebutikker placeres traditionelt i bymidten, med synergieffekten til den eksisterende detailhandel i bymidtens centerområde. Ved at etablere dagligvarebutikken i byranden, forventes det at kunne skabe et øget kundeflow. Lokalplanen vil dermed bidrage positivt til Tistrups handelsliv. .

Der er god tilgængelighed til planområdet for alle trafikarter fra Vardevej via Dalstrøget. Busforbindelserne i området er gode, med stoppesteder ved Tistrup Skole og Tistrup Andelsforeningen vest for planområdet. Området er tilgængeligt for cyklister fra Tistrup og cykelstien langs Vardevej.

Det er i forbindelse med projektet vurderet, at der vil kunne være behov for at lave en ny overgang for fodgængere, så de kan krydse Dalstrøget på et sikkert sted, når der kommer en butik.

Projektområdets øvrige tilgængelighed bærer præg af, at området indtil i dag har været anvendt til græsareal. Som led i etableringen af den nye detailhandel vil der blive etableret tilstrækkelig og lettilgængelig kundeparkering for både bilister og cyklende. Ladestanderbekendtgørelsen stiller desuden krav

om etablering af elladestandere og forberedelse af parkeringspladser til fremtidige elladestandere.

Drikkevandsinteresser

Området er beliggende i indvindingsoplandet for vandværket, men udenfor en kommuneplan udpegede 300 m kildepladszoner og NFI-områder. I retningslinje 24.4 er anført at

- Indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, kildepladser, indvindingsoplande til vandværker og indsatsområder for grundvandsbeskyttelsen må der ikke etableres aktiviteter, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. I tilfælde, hvor der ikke kan findes egnede arealer udenfor disse områder, skal der træffes tilstrækkelige foranstaltninger for at mindske risikoen for grundvandsforurening

I forbindelse med udførelsen af parkeringsanlæg, vaskehal og tankstation, stilles derfor krav til håndteringen af bl.a. regnvand i medfør af miljøbeskyttelsesloven.

Miljøpåvirkninger

Planområdet ønskes primært anvendt til erhvervsformål med butik og evt. servicefaciliteter. Området er delvist beliggende indenfor udpegninger af støjkonsekvenszoner i Kommuneplan 2021 fra bl.a. mejeriet, flere andre virksomheder langs Vardevej samt Vardevej. Dette vil ikke få nogen indflydelse på områdets disponering, da der ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse.

Kirkeomgivelser

Området er i Kommuneplan 2021 omfattet af en udpegning omkring kirkeomgivelser, og hvor det er anført i den tilknyttede retningslinje 8.10, at der skal være ekstra fokus på

oplevelsen og samspillet med kirken. Nord for planområdet ses DLG's bygninger på 12 m, et beplantet område med voksne buske og træer, samt et boligområde med parcelhuse og tilhørende haver. Med byggeri i 1 etage og en bebyggelsehøjde på op til maks. 8,5 m, vurderes det, at byggerier i planområdet ikke vil påvirke oplevelsen af kirken i samspil med det eksisterende bebyggede miljø.

Konklusion

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033.

FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte, men vejledningens retningslinjer kan anvendes som inspiration i forbindelse med opsætning af skilte og reklamer.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Tistrup Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet kan ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Tistrup Varmeværk A/S.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, og der skal udarbejdes et spildevandstillæg til Spildevandsplan 2019-2029. Området udlægges til separatkloak, og spildevand ledes til Skovlund Renseanlæg.

I den gældende spildevandsplan, er der angivet en befæstelsesgrad på 35% (Tistrup Mejeri), hvilket ikke kan overholdes indenfor lokalplanområdet. I lokalplanområdet vil der være en befæstelsesgrad på ca. 90%. Der skal i området derfor etableres områder til håndtering af regnvand, således der ikke ledes regnvand til kloak. Der er i de omkringliggende områder foretaget flere boreprøver, der viser, at undergrunden er meget velegnet til nedsivning, da der alene findes forskellige sandarter i undergrunden.

For ikke at overbelaste kloaknettet, så må der kun udledes regnvand fra området, svarende til en 70% befæstelse af området. Såfremt området befæstes op til 90%, så skal der ske en forsinkelse/tilbageholdelse af regnvand, svarende til 70% befæstelsesgrad. Dette kan f.eks. ske i underjordiske rørbassiner, i grøfter og regnbede mellem parkeringspladser eller på andre flader og arealer, herunder både parkerings- og tagflader..

Der vil i området derfor kunne etableres forskellige metoder til at nedsive regnvandet, herunder forsinke regnvandet inden det nedsives.

Nedsivningen vil fx kunne omfatte regnvandsbede, faskiner, ubefæstede områder til nedsivning samt forsinkelse på grønne tage, i underjordiske tanke eller andet.

Der er foretaget en overslagsberegning for volumen af forsinkelseskapaciteten for området. Ved en 5 års-regn med 190 l/s/ha og en klimafaktor på 1,25, kræves et volumen på ca. 80 m³. Volumen kan fordeles på faskiner, tagflader, regnvandsbede og opstuvning på terræn.

Regnvand fra parkeringsarealer skal ledes til filterbrønde inden nedsivning.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at en realisering af planen 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 udarbejdes en miljøvurdering med tilhørende tilladelse, jf. § 10 i LBK. nr. 4 af 3/1 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der især fokuseret på

- *Byarkitektonisk værdi*
- *Lys og refleksioner*
- *Beplantning*
- *Udledning af spildevand/grundvand*
- *Sikkerhed*
- *Miljø, Støj*

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

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

REDEGØRELSE

habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller

- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 3. km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 88: Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. I dette område har samtlige arter tilknytning til vandløbene. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i planområdet.

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

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: naturcentret@varde.dk.

Byzone Ifølge jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet. Lokalplanområdet er dog udtaget fra områdeklassificeringen.

NATURBESKYTTESLOVEN

Skiltningen skal, udover lokalplanens bestemmelser, overholde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning, så længe området kan karakteriseres som åbent land. Bestemmelserne findes ved lokalplanens udarbejdelse i §21. Kommunen skal spørges i tvivstilfælde.

STØJFORHOLD

Der skal udarbejdes et støjprojekt, der viser, hvorledes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes i lokalplanområdet.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" er de vejledende støjgrænser for boligområder for åben og lav boligbebyggelse 45 / 40 / 35 dB. For områder for blandet bolig og erhvervsbebyggelse, centerområder 55 / 45 / 40 dB.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en redegørelse for støj fra det konkrete projekt, se bilag 5. Ved at der i lokalplanens bestemmelser er anført, at der kan opføres et støjværn mod boligerne mod vest i en højde på 3,5 m, sikres det, at anvendelsen af planområdet overholder grænseværdier for støj hvad angår aktiviteter for lagerhal, butik og vaskehal.

VEJLOVEN OG FÆRDELSLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes og godkendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. Vejanlægget skal godkendes af Politiet efter færdselslovens § 100.

Ved etablering af overkørsler til Dalstrøget tættere end 50 m på skellet mod Vardevej, skal Vejdirektoratet høres som vejmyndighed for Vardevej og Varde Kommune som

vejmyndighed for Dalstrøget. Overkørslerne må ikke anlægges eller tages i brug, før godkendelsen foreligger.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

VEJDIREKTORATET

I lokalplanens kortbilag 3, ses at der disponeres over det byggeplanpålågte areal. Byggelinjen administreres af Vejdirektoratet.

Vejdirektoratets praksis er, at mindre dyre bygværker, der kan fjernes, hvis en vejudvidelse eller andet hensyn til trafikken gør det nødvendigt, kan tillades på vilkår af, at der tinglyses en fjernelsesdeklaration, der forpligter den til enhver tid værende ejer til at fjerne genstandene inden for en uden udgift for Vejdirektoratet. Der skal grundlæggende også være en særlig begrundelse for at placere genstande inden for vejbyggelinjen, hvis det kan placeres andre steder på arealet, hvor det ikke kommer i konflikt med vejbyggelinjen.

Ved vedtagelse af lokalplanen tinglyses en fjernelsesdeklaration.

Vejdirektoratet har mulighed for at give bemærkninger til etablering af skiltepyloner inden for vejbyggelinjen, og ønsker at blive kontaktet, når der foreligger en konkret skitse til opstilling af denne, se placeringsprincip på kortbilag 3.

På lokalplanens kortbilag 3, ses desuden vejadgange til planområdet. Der skal søges tilladelse til etablering af vejadgange til Dalstrøget efter § 49,3 i vejloven hos Vejdirektoratet, da denne vil kunne etableres tættere end 50 m fra vejskellet mod vejen, men mere end 50 m fra stoplinjen.

SERVITUTTER

Der er på arealet tinglyst tre forskellige servitutter.

- 28.02.1977-4850-50 vedr. adgangsbegrænsning
- 02.12.1980-27180-50 vedr. byggelinjer
- 08.06.1921-922722-50 vedr. vedtægter for andels-transformatorforening.

De 2 første servitutter drejer sig om vejbyggelinjer og adgangsbegrænsninger til Vardevej. Vejbyggelinjen er stedfæstet på Kortbilag 3 uden højde- og passagetillæg.

Der er desuden tinglyst vedtægter for Tistrup Sogns Andels-Transformatorforening. Denne er dog uden betydning for lokalplanen og dennes realisering.

Der er foretaget en konfliktsøgning op imod LER-registeret. Der er ikke registeret krydsende ledninger, der vil kunne få indflydelse på en planlægning i området. Der ligger dog en gasledning omkring det vestlige læhegn samt ledninger i de tilgrænsende områder.

Evida har oplyst, at der ikke er tinglyst en deklaration om gasledningen i planområdet. De har oplyst, at afstandskravet i det konkrete tilfælde er 30 cm for stolper til støjhegn til gasledningen, samt at dybdegående rødder skal undgås. Såfremt der skal etableres støjhegn over gasledningen, skal dette nærmere aftales med ledningsejer.



Kortbilag 1

Lokalplan 21.01.L08
Matrikelkort



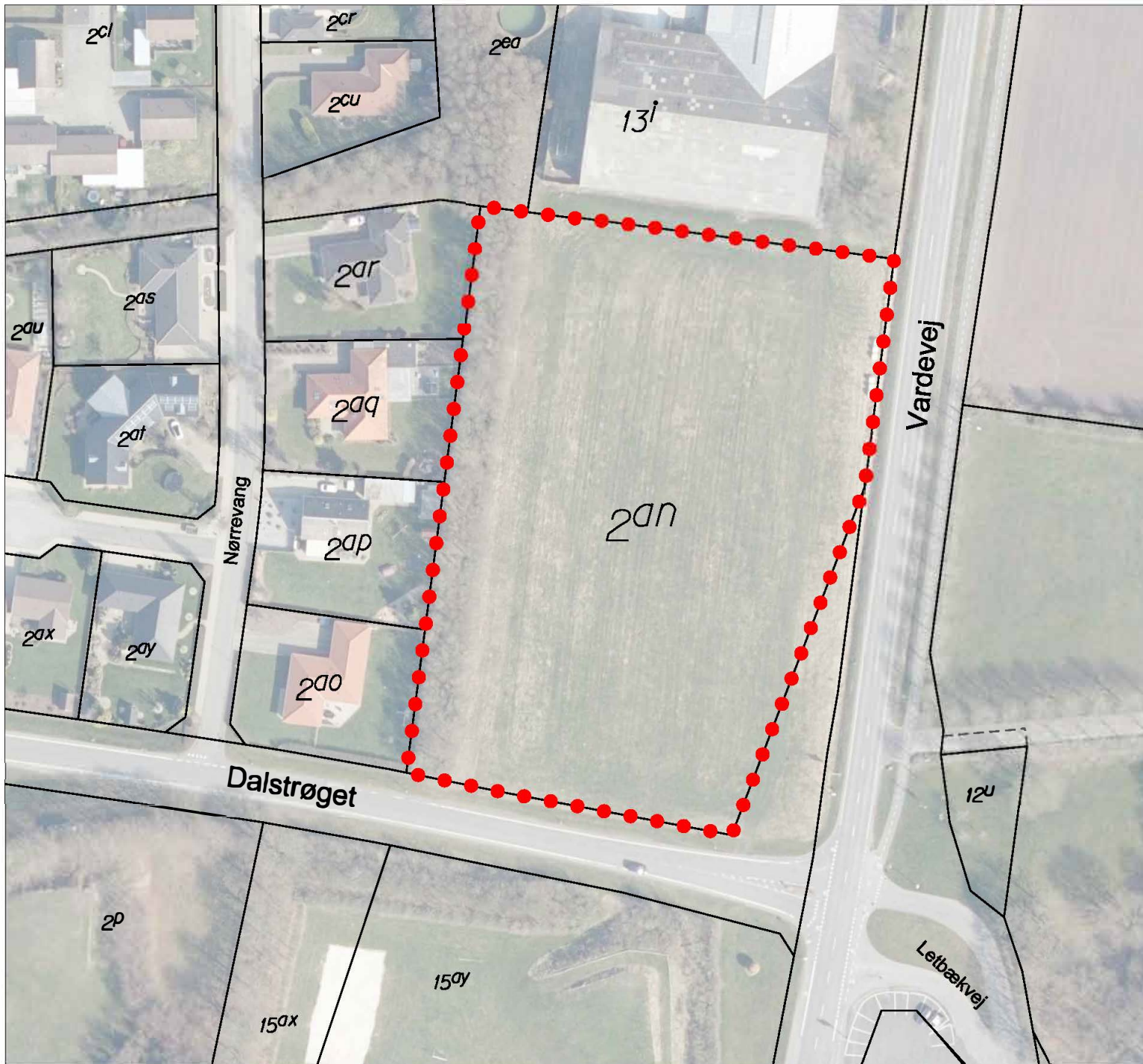
Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel

Kortforsyningen, GST.
Målførhold ca. 1:1250 (A4)

Tistrup By, Tistrup

Aug 2022



Kortbilag 2

Lokalplan 21.01.L08
Luftfoto, 2022



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel

Kortforsyningen, GST.
Målforshold ca. 1:1250 (A4)

Tistrup By, Tistrup

Aug 2022

Kortbilag 3

Lokalplan 21.01.L08
Lokalplankort



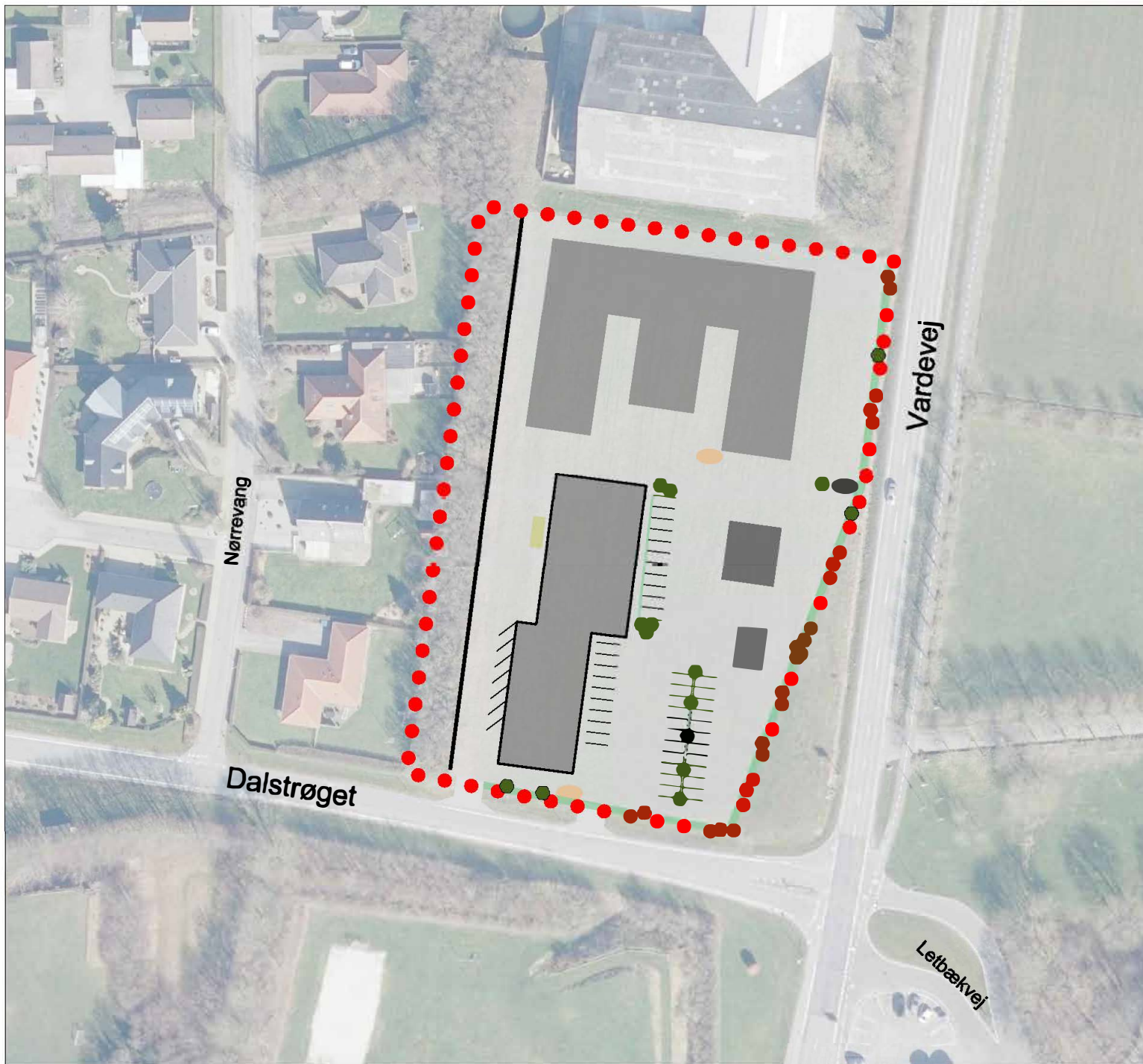
Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Byggefelt B1, maks. 6 m høj
- Byggefelt B2, maks. 8,5 m høj
- Vejbyggelinje
- Mulig støjværn
- Læbælte
- Lav beplantning
- Vej, sti og parkeringsareal
- Vejadgang
- Pylon
- Henvisningsskilt

Kortforsyningen, GST.
Målforshold ca. 1:1250 (A4)

Tistrup By, Tistrup

Sep. 2023



Kortbilag 4

Lokalplan 21.01.L08
Illustrationsplan



Illustrationsplanen er et forslag til hvordan området kan ende med at se ud efter fuld udbygning. Kortbilaget er ikke bindende og har ikke undergået myndighedsbehandling fsva. områdets indretning mv.

Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Vaskehal og klargøring
- Lagerhotel
- Butik
- Mulig støjværn
- Lav beplantning
- Vej, sti og parkeringsareal
- Renovationsopsamling
- Pylon
- Henvisningsskilt

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:1250 (A4)

Tistrup By, Tistrup

Sep. 2023



**Varde
Kommune**

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

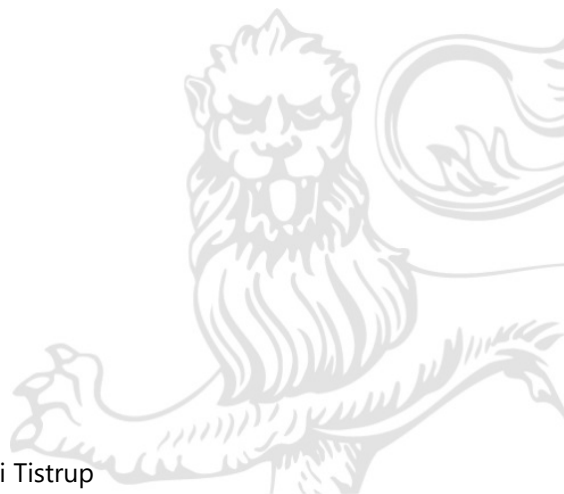
www.vardekommune.dk

MILJØSCREENING



Plan og GIS
Bytoften 2
6800 Varde

Tlf. 79946800
www.vardekommune.dk
vardekom-
mune@varde.dk



SAGSFAKTA

Centerområde ved Vardevej i Tistrup
Sagsnr.: GEO-2022-86621
Dok.nr.: 8504694
Sagsbehandler: SPEI

BAGGRUND FOR SCREENINGEN

Den 03. januar 2023 trådte bestemmelser om "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at miljøhensyn integreres i udarbejdelsen af blandt andet planer. Dette sker med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Overstående planforslag er omfattet af "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter". Der er derfor foretaget en indledende vurdering, jf. §8, stk. 2, nr. 1 og §10, i forhold til de relevante kriterier i lovens bilag 3 og høring af berørte myndigheder, jf. §32.

Formålet med nærværende screening er at afklare, om der efterfølgende skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering eller ej.

PLANFORSLAGET GÅR UD PÅ

Planforslagets område udgør ca. 1,1 hektar og er beliggende på hjørnet af Dalstrøget og Vardevej i byranden til Tistrup.

Planforslaget giver mulighed for, at området anvendes til centerformål, herunder én dagligvarebutik, vaskehal med klargøring og lagerhotel mfl.. Hertil muliggøres etablering af tilhørende parkeringsareal og beplantning. Læbæltet ved det vestlige skel bevares. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at området vejbetjenes fra Dalstrøget, og at der sikres gode oversigtsforhold for alle trafikanter.

Det pågældende areal er omfattet af lokalplan 2.2.1, som giver mulighed for erhvervsformål. Nærværende lokalplan er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m², og et maksimalt samlet bruttoetageareal i planområdet på ca. 5600 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 50.

Foreløbigt lokalplankort er vedhæftet som bilag.

TILPASNING AF PLANFORSLAGET UNDERVEJS I PROCESSEN

Screeningen er udført undervejs – i forbindelse med det indledende planarbejde – og screeningen har derfor haft indflydelse på planforslagets indhold. De negative indvirkninger, som planen kunne have haft, er i nogle tilfælde ændret til neutral eller positiv indvirkning med hensigtsmæssige bestemmelser i planen.

Helt konkret er der sket følgende justeringer af planforslaget på baggrund af screeningsprocessen:

- *Byarkitektonisk værdi*
- *Lys og refleksioner*
- *Beplantning*

- *Udledning af spildevand/grundvand*
- *Sikkerhed*
- *Miljø, Støj*

KONKLUSION

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 10 skal omfatte. Skemaet fremgår på de næstfølgende sider.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da der i plangrundlaget er taget hånd om hensyn til omgivelserne, herunder byarkitektonisk værdi, lys og refleksioner, beplantning, udledning af spildevand/grundvand, sikkerhed og støj.

LOKALPLAN 21.01.L08 CENTEROM- RÅDE VED VARDEVEJ I TISTRUP Dato: 4. sep 2023 Udfyldt af: UH	Ikke aktuelt	Ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning (medfører miljørapport)	<i>Tjeklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et planforslag har væsentlige miljømæssige konsekvenser.</i> <i>Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter.</i> Begrundelser/bemærkninger: <i>(Inkl. initialer/afd./dato for kommentar)</i> <i>Med mindre andet står beskrevet, er feltet udfyldt af sagsbehandler den anførte dato.</i>
BY- OG KULTURMILJØ & LANDSKAB						
BYARKITEKTONISK VÆRDI Fx: Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel/æstetisk påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.			x	x		Planområdet ligger i byzone. Realisering af planområdet vil udfylde et hul i byranden af Tistrup ud mod Vardevej. Byggefelt B1 og B2 differentierer i maksimale højder med hhv. 6 m og 8,5 m. Med DLG's bygninger på 12 m mod nord, vil man derfor kunne opleve et op- og nedtrappende udtryk med bebyggelsernes højder fra Vardevej. Det vurderes på denne baggrund, at en realisering af byggeri i planområdet vil påvirke den byarkitektoniske oplevelse i Tistrup, med udgangspunkt i planområdets beliggenhed i forhold til bl.a. hovedvej 12. Området har i mange år henlagt med en anden planlægning, der ikke har vist sig aktuel at realisere
LANDSKABSARKITEKTONISK VÆRDI Fx: Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning, større uforstyrrede landskaber,	x					Planområdet ligger omgivet af bymæssig bebyggelse i et område uden landskabelige udpegning eller i umiddelbar nærhed hertil
KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD Fx: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinie, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.		x				Området er i Kommuneplan 2021 omfattet af en udpegning omkring kirkeomgivelser, og hvor det er anført i den tilknyttede retningslinje 8.10, at der skal være ekstra fokus på oplevelsen og samspillet med kirken. Nord for planområdet ses DLGs bygninger på 12 m, et beplantet område med voksne buske og træer, samt et boligområde med parcelhuse og tilhørende haver. Med byggeri i 1 etage og

						bebyggelsehøjde på op til 8,5 m, vurderes der, at byggerier i planområdet ikke vil påvirke oplevelsen af kirken i samspil med det eksisterende bebyggede miljø.
GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING Fx: Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område? Driftsformer, plantevalg og beplantning ift. bebyggelse			x	x		I planområdet bevares læbæltet på 9,5 m i vestskellet delvist, dog med en mindre brede men i samme udstrækning mod naboerne. Ved realisering af anlæg i området anlægges en lav grøn bevoksning langs vejskel. På denne vis benyttes begrønningen i området til dels at adskille boligområdet og centerområdet, dels at give byggeriet en grøn væg at læne sig op ad, og dels til at give planområdet et helhedsudtryk. Der vurderes, at realisering af planområdet mht. beplantning ikke vil påvirke omgivelserne.
NATURBESKYTTELSE						
DYRE- OG PLANTELIV SAMT BIOLOGISK MANGFOLDIGHED Fx: Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Spredningskorridor for vilde dyr, Bilag 4 arter		x				Planområdet har været drevet som et græsareal i en lang årrække. Der er ikke registreret § 3 arealer i planområdet, eller bygge- og beskyttelseslinjer. Der er ikke registreret, og der er ikke kendskab, til bilag IV-arter i planområdet. Lokalplanområdet ligger ca. 3. km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 88: Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. I dette område har samtlige arter tilknytning til vandløbene.
NATURBESKYTTELSESINTERESSER Fx: § 3-sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinie, Strandbeskyttelseslinie. Særligt beskyttelsesområde, Natura 2000		x				Det vurderes, at lokalplanen ikke vil have negative påvirkninger af §3-arealer, Natura 2000-område nr. 88 og bilag IV-arters yngle- og rasteområder.
SKOVREJSNING Fx: skabes eller fjernes der skov?	x					Ingen udpegning Ikke relevant
KLIMATISKE FAKTORER OG FORURENING						
KLIMA		x				Området er ikke udpeget i Kommuneplan 2021 som et område, hvor der er risiko for oversvømmning ved ekstrem nedbør eller ved grundvandsstigninger. Den forventede

<p>Fx: klimatilpasningsplan</p>						<p>dybde til grundvandsspejlet er i klimatilpasningsplanen registreret til ca. 1-2 m for området.</p> <p>For ikke at overbelaste kloaknettet, så må der kun udledes regnvand fra området, svarende til en 70% befæstelse af området. Såfremt området befæstes op til 90%, så skal der ske en forsinkelse/tilbageholdelse af regnvand, svarende til 70% befæstelsesgrad. Dette kan f.eks. ske i underjordiske rørbassiner, i grøfter og regnbede mellem parkeringspladser eller på andre flader og arealer, herunder både parkerings- og tagflader. Det vurderes, at en realisering af lokalplanen vil ikke påvirke omgivelserne ved klimahændelser.</p>
<p>LUFT</p> <p>Fx: luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?</p>		X				<p>Planområdet grænser op til den trafikerede Vardevej, og er desuden nabo til Tistrup Mejeri og DLG. Om disse naboområder påvirker omgivelserne med lugt er uvist. Et oplæg til planområdet disponeres er vist på kortbilag 3 og visualiseret på kortbilag 4, med kundeparkering til dagligvarebutikken mod Vardevej, øst for butikken. Det forventes ikke, at en realisering af planområdet vil medføre en øget påvirkning af luftforurening til omgivelserne.</p> <p>Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke omgivelserne med en øget luftforurening.</p>
<p>LYS OG/ELLER REFLEKSIONER</p> <p>Fx: Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafikantlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter</p>		x				<p>Lokalplanen fastsætter, at bygningsfacader skal være matte og må have en maksimalt glanstal på 20. Solenergianlæg og skilte skal være anti-refleksbehandlet, og skilte må ikke opsættes som dynamiske digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Desuden må oplyste skilte kun udføres med coronabelysning. Al belysning skal være nedadrettet, så det ikke kan ses uden for lokalplanområdet.</p> <p>Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke omgivelserne med gener fra lys eller refleksioner.</p>
<p>JORD</p> <p>Fx: Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller</p>		x				<p>Planområdet er udlagt til byzone, men har hidtil ikke været i anvendelse ud over som dyrket areal. Der er ikke konstateret jordforurening. Den forventede dybde til grundvandsspejlet er i klimatilpasningsplanen registreret til ca. 1-2 m for området,</p>

vanderosion. Jordhåndtering, områdeklassificering						<p>og nedsivning vurderes, at være potentiel, herunder set i relation til det nuværende kendskab til jordbundsforholdene.</p> <p>Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke omgivelserne mht. jordforurening.</p>
<p>GRUNDEVAND</p> <p>Fx: 300 m beskyttelseszone til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver. OSD-område, Fremtidig vandforsyningsområde. Indvindingsopland til vandværker</p>		x				<p>Området er beliggende i indvindingsoplandet for Vandværket på Lærkevej, men udenfor en kommuneplan udpeget 300 m kildepladszoner og NFI-områder. For at udelukke risikoen for grundvandsforurening er der stillet krav til håndteringen af overfladevand fra parkeringsarealet i lokalplanens bestemmelser.</p> <p>I forbindelse med udførelsen af parkeringsanlæg, vaskehal og tankstation, stilles derfor krav til håndteringen af bl.a. regnvand i medfør af miljøbeskyttelsesloven.</p> <p>Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke den lokale drikkevandsforsyning.</p>
<p>OVERFLADEVAND</p> <p>Fx: Udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb, vandmiljøplan, vådområder</p>		x				Se temaet "Grundvand".
<p>UDLEDNING AF SPILDEVAND</p> <p>Fx: Mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet</p>		x				<p>Det forventes at skulle udledes spildevand fra toiletter i butik og lagerhotel, fra vaskehal, tankanlæg samt fra parkeringsarealet.</p> <p>Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke den lokale spildevandsforsyning/ Skovlund Renseanlæg.</p>
<p>STØJ OG VIBRATIONER</p> <p>Fx: støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj! Støjgrænser i og uden for planområdet</p>	x					<p>Ikke relevant. Ikke støjfølsom anvendelse i lokalplanområdet.</p> <p>Der stilles som en betingelse for ibrugtagning krav om, at naboer skærmes for støj.</p>
LUGT	x					Ikke relevant. Ikke lugtfølsom anvendelse.

<p>Fx: Udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?</p>						
TRAFIK OG TRANSPORT						
<p>SIKKERHED/TRYGHEDE</p> <p>Fx: Oversigtsforhold, trafikstøj, skolevej</p>			x	x		<p>Vareindlevering og renovation afvikles over to overkørsler til Dalstrøget, med det formål, at vareindlevering og renovation skal køre bag om butikken, adskilt fra kundetrafikken. Kundetrafik til butik, vaskehal og klargøring samt lagerhotellet får ind- og udkørsel med samme adgang til Dalstrøget, jf. adgange på bilag 3.</p> <p>Den fulde realisering af planerne må forventes at medføre et øget trafikalt pres på området.</p> <p>Der skal sikres tilstrækkeligt oversigtsareal jf. gældende vejregler. Oversigtsarealerne mod Dalstrøget ligger uden for planområdet.</p> <p>Der er gennemført en trafikvurdering af området. Det konkluderes, at der i forbindelse med etableringen af en butik, vil være behov for at sikre en bedre og mere sikker adgang fra skolen på modsatte side af Dalstrøget i det tilfælde, at der etableres en ny butik. Krydsningen af Dalstrøget forventes at skulle ske i forbindelse med helleanlægget på Dalstrøgets udmunding i Vardevej.</p> <p>Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke sikkerheden i planområdet, såfremt de foreslåede afværgeforanstaltninger gennemføres. Foranstaltningerne omfatter etablering af bedre krydsningsmuligheder for skolebørn, samtidig med at butikken etableres.</p>
<p>TRAFIKAFVIKLING/-KAPACITET</p> <p>Fx: Tilgængeligheden til området med bil eller kollektiv transport samt for cyklende og gående. Øget trafikmængder?</p>		x				<p>Planens realisering forventes at flytte trafik fra midtbyen til planområdet, og til dels at skabe ny trafik til og fra planområdet.</p> <p>Trafikmængden over døgnet vil afhænge af anvendelsen og dennes åbningstider.</p> <p>Det vurderes, at realisering af planen ikke medfører væsentlige trafikafviklingsproblematikker i omgivelserne.</p>

RESSOURCEANVENDELSE – OG EFFEKTIVITET						
AREALFORBRUG		X				Lokalplanområdet er i dag omfattet af en lokalplan, der udlægger arealet til erhvervsformål. Der planlægges derfor ikke for jomfruelig jord i planlægningsmæssig forstand. Dog er området aldrig taget i brug til den nugældende anvendelse.
ENERGIFORBRUG		X				Lokalplanens realisering vil medføre et øget energiforbrug. Energiforbruget vurderes at være i samme størrelsesorden for en realisering af den hidtil gældende planlægning.
VANDFORBRUG		X				Lokalplanens realisering vil medføre et øget vandforbrug. Vandforbruget vurderes at være i samme størrelsesorden for en realisering af den hidtil gældende planlægning.
PRODUKTER, MATERIALER, RÅSTOFFER	x					Ikke relevant
AFFALD Fx: Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer, arbejdstilsynsforhold for renovationsmedarbejdere		X				Lokalplanens realisering vil medføre et øget affald. Forøgelsen vurderes at være i samme størrelsesorden for en realisering af den hidtil gældende planlægning
BEFOLKNING OG SUNDHED						
MENNESKER Fx: belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stresspåvirkning, det fysiske arbejdsmiljø, det psykosociale arbejdsmiljø, tryghed i lokalområdet, materielle goder		X				Lokalplanen ændrer den mulige anvendelse fra bl.a. autoværksted til butik og beslægtede erhverv. Lokalplanen sikrer, at der gennemføres beregninger af støjen fra området og om nødvendigt, at der opsættes en støjafskærmning mod naboerne, således disse ikke påvirkes.
SUNDHED Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for livsstilsfaktorer herunder:	x					

Rygning, Alkohol- og stofmisbrug, Fysisk inaktivitet eller Øvrigt misbrug						
BOLIGMILJØ Fx: Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for naboer i området?		x				Lokalplanen sikrer, at der gennemføres beregninger af støjen fra området og om nødvendigt, at der opsættes en støjafskærmning mod naboerne, således disse ikke påvirkes.
FRILUFTSLIV/REKREATIVE INTERES- SER Fx: Skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser	x					
SVAGE GRUPPER Fx: Børn, ældre og borgere med handicap, tilgængelighed for alle?		x				Opførelsen af en ny butik vil skulle ske i overensstemmelse med det gældende bygningsreglement, herunder også reglerne om tilgængelighed. Det vil derfor være indtænkt løsninger i forhold til kørestolsbrugere mv. Det er i forbindelse med projektet vurderet, at der vil kunne være behov for at lave en ny overgang for fodgængere, så de kan krydse Dalstrøget på et sikkert sted, når der kommer en butik.
SOCIALE KONSEKVENSER Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for borgernes sociale deltagelse herunder: Deltagelse i foreningsliv, Benyttelse af lokalrådets muligheder, Socialt netværk generelt	x					
BRAND, EKSPLOSION, GIFTPÅVIRK- NING, STØRRE MENNESKE- OG NA- TURSKABTE KATASTROFERISICI OG ULYKKER Jf. beredskab ang. fx risikobekendtgørelsen.	x					

BEHOV FOR MILJØVURDERING	
NEJ	JA
x	

SAMMENFATNING	BEMÆRKNINGER
Med udgangspunkt i en samlet vurdering på baggrund af den forudgående screening af forslaget til lokalplanen, vurderes planen ikke at have en væsentlig påvirkning på miljøet.	Der vurderes ikke at være væsentlige mangler eller usikkerhed i forbindelse med screeningen.

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.

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen om, at der ikke udarbejdes miljøvurdering, dvs. 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.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. 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 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 Planklagenævnet på e-mail til plan@naevneneshus.dk eller til Varde Kommune, Plan og GIS, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, viderendesendes anmodningen herefter 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.

BILAG 1 KORT OVER PLANOMRÅDET



Kortbilag 3
Lokalplan XX,XX,LXX
Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matr. kelskel
- ▨ Byggefelt B1, maks. 6 m høj
- ▩ Byggefelt B2, maks. 8,5 m høj
- - - - - Vejbyggelinje
- Mulg støjværm
- Læbælte
- Lav beplantning
- Vej, sti og parkeringsareal
- ▲ Vejadgang
- Pylon
- Henvisningsskilt

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:1250 (A4)
Tistrup By, Tistrup
Sep. 2023