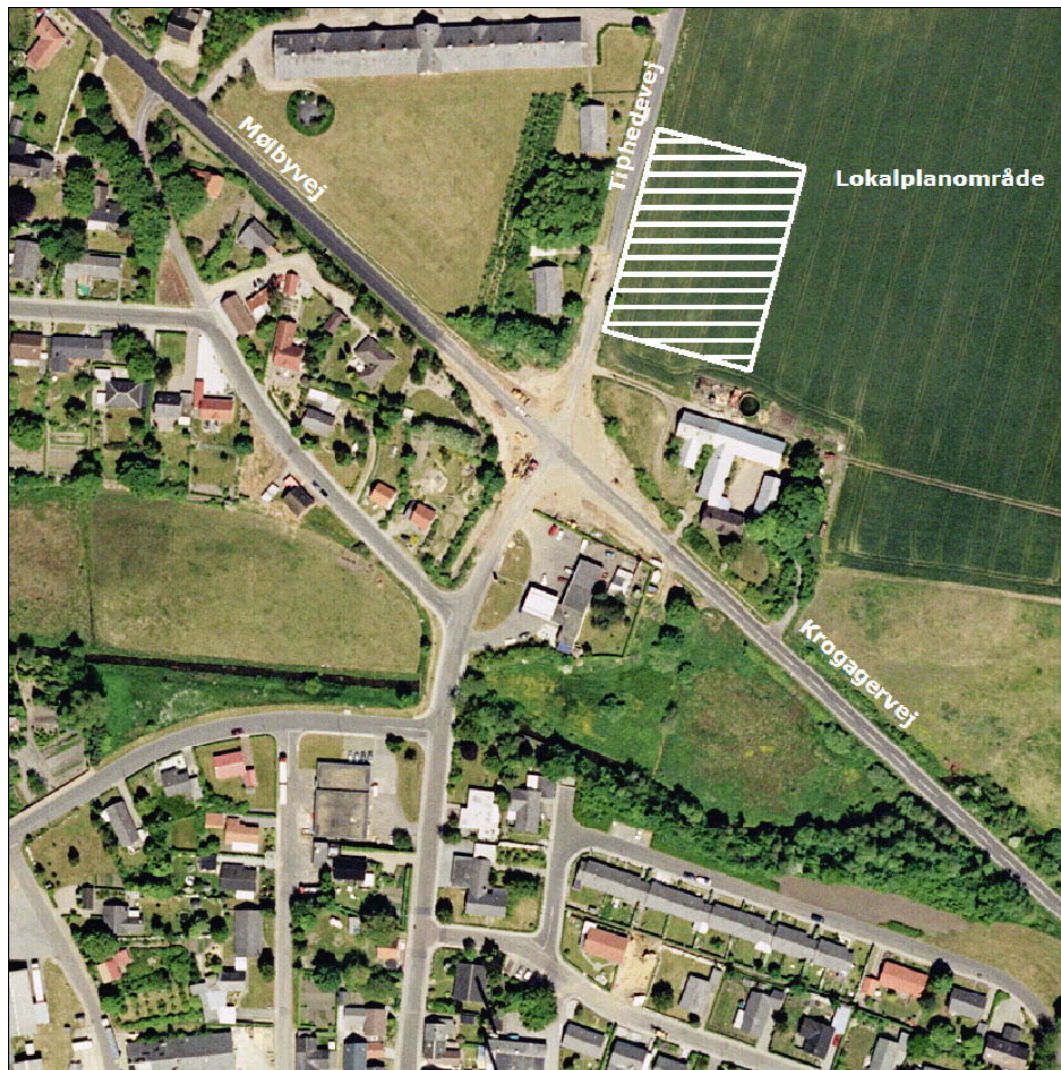


LOKALPLAN 2

Varmeværk ved Tiphedevej i Ansager



Indholdsfortegnelse

Baggrunden for lokalplanen	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	7
Forholdet til Regionplan 2012 og Forslag til Regionplan 2016	7
Forholdet til Kommuneplan 2005	8
Zoneforhold	8
Rammebestemmelser	9
Teknisk forsyning	9
Arkæologi	9
Lokalplanens forhold til miljøet	10
Miljøvurdering af lokalplanen	11
Miljøgodkendelse	11
Lokalplanens bestemmelser	12
1. Lokalplanens formål	12
2. Område- og zonestatus	12
3. Områdets anvendelse	12
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
5. Bebyggelsens omfang og placering	12
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
7. Skiltning	13
8. Ubebyggede arealer	13
9. Ledningsanlæg	14
10. Støjforhold	14
11. Udstykninger	14
12. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	14
13. Servitutter	14
14 Lokalplanens retsvirkninger	15
15. Vedtagelsespåtegning	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag	
Kort	17 og 18
Bilag A: Kommuneplantillæg nr. 4	19

Baggrunden for lokalplanen

Ansager Varmeværk har behov for at udvide sin produktionskapacitet men har pladsproblemer på sin nuværende placering.

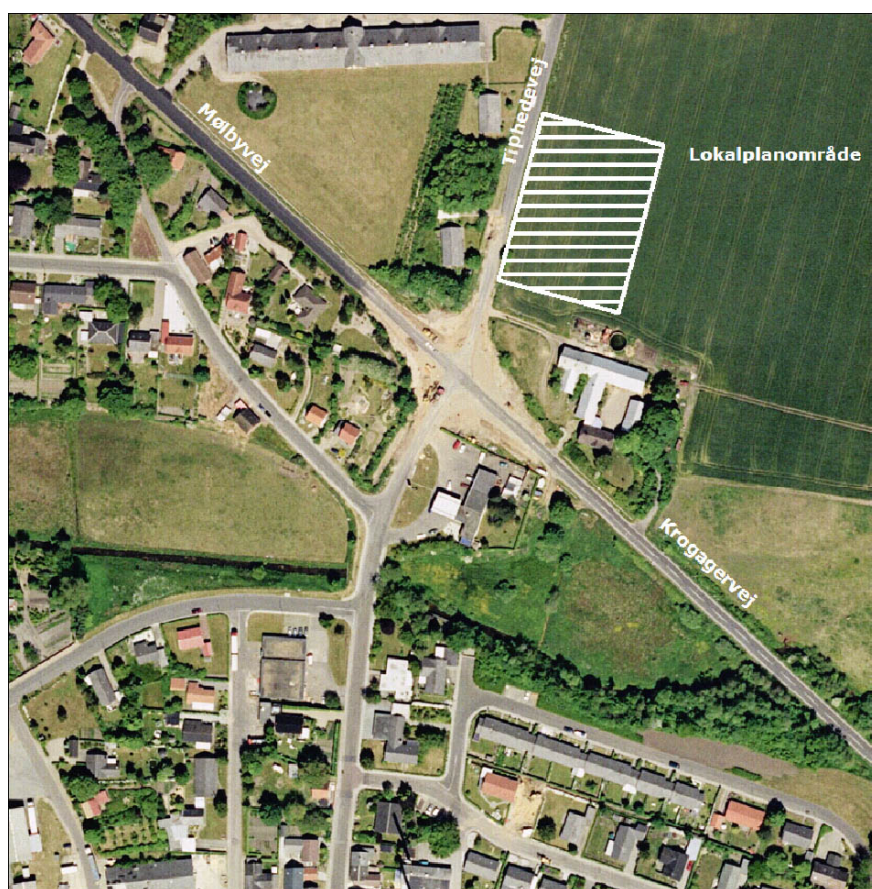
Varmeværket anvender i dag primært træpiller som brændsel. Det sker via to kedler på den nuværende adresse centralt i Ansager. Den ene kedel er ved at være nedslidt og står for at skulle udskiftes eller renoveres.

Imidlertid er prisen på træpiller steget i takt med oliepriserne. Ansager Varmeværk ønsker derfor at benytte anledningen til at etablere en mindre prisfølsom varmeproduktion ved at erstatte den ene træpillekedel med et flisfyr. Af pladsmæssige hensyn etableres den nye kedel i en ny bygning ved Tiphedevej i kanten af byområdet.

Placeringen er især bestemt af, at varmeproduktionen skal ske så tæt på det eksisterende værk og ledningsnet som muligt.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal i landzone på ca. 5.000 m² ved Tiphedevej. Arealet udstykkes fra landejendommen Krogagervej 1, og som i dag anvendes til landbrugsformål.



Arealet er ubevokset men skærmes mod vest af en markant træbeplantning.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

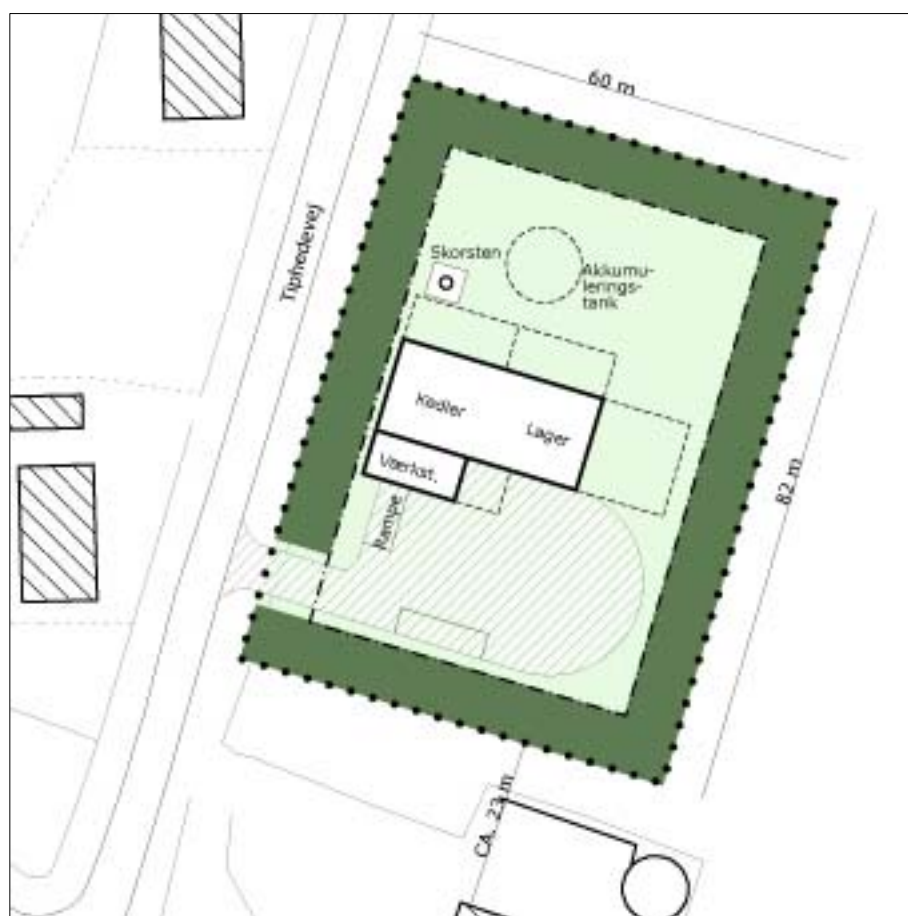
Området udlægges til erhvervsformål, primært med mulighed for at opføre et nyt varmekværk for Ansager Fjernvarme. Lokalplanen sikrer, at der inden for området kan opføres den nødvendige bebyggelse til produktion, lager, administration, værksted samt tekniske anlæg som skorstene og akkumulerings-tank for oplagring af opvarmet vand.

Bebyggelse

Udbygningen af værket inden for lokalplanområdet skal i første omgang anvendes til aflastning af det eksisterende varmekværk inde i byen. Men lokalplanen sikrer en sådan rummelighed, at værket som helhed med tiden kan udflyttes til Tiphedevej.

Varmekværket har udarbejdet et skitseprojekt som oplæg til lokalplanarbejdet. I første etape tænkes opført en bebyggelse indeholdende kedelbygning med en flisfyret kedel, et flislager og en servicebygning, samt en skorsten med to røg-rør.

Værket tænkes med tiden udbygget i yderligere to etaper, hvor bygningskomplekset fra første etape udvides mod nord og øst. Desuden tænkes der i anden etape opført en akkumulerings-tank, som skal tjene som lager af fjernvarmevand.

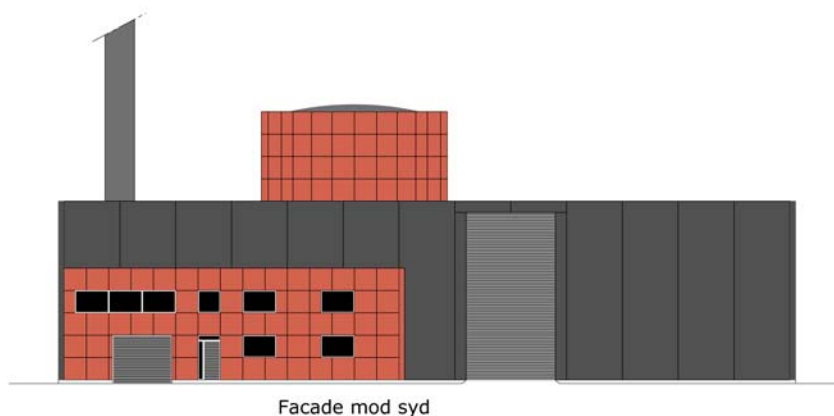


Byggeriet 1. etape er vist med kraftig streg. Senere etaper er angivet med stiplede

På længere sigt skal der ved fuld udbygning enten etableres yderligere en skorsten eller også skal den to-løbede skorsten erstattes af en

tre-løbet. Der foreligger ikke en færdig tidsplan for gennemførelsen af de tre udbygningsetaper.

Ved fuld udbygning påregnes al varmeproduktion at ske fra Tiphe-devej, således at det eksisterende værk kan nedlægges, og de to skor-stene fjernes.

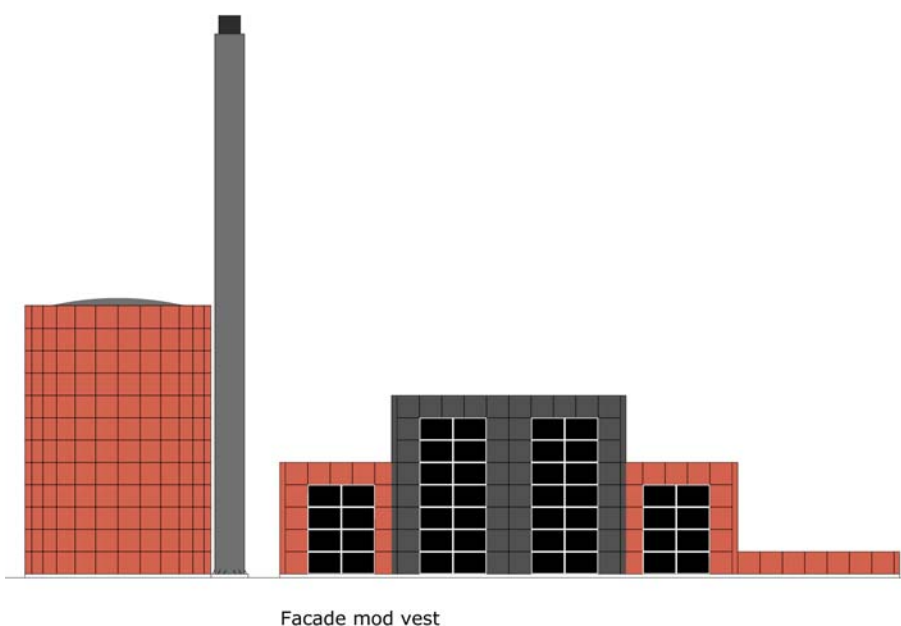


Bebyggelsens ydre fremtræden

Den centrale kedelbygning og flislageret tænkes opført i ca. 10 meters højde suppleret af tilbygninger i lavere højde. Lokalplanen giver dog - som en sikkerhedsforanstaltning - mulighed for, at bebyggelse kan opføres i op til 12 meters højde, når det kan begrundes i en teknisk nødvendighed.

Den højeste del af bebyggelsen opføres med fladt tag og de øvrige opføres som lavere tilbygninger med fladt tag eller en taghældning på op til 30 grader.

Skorstenen kan opføres i op til 35 meters højde. Til sammenligning er



de skorstenene ved det eksisterende værk omkring 38 meter høje.

Akkumuleringstanken kan opføres med en højde på op til 16 meter og med en diameter på ca. 10 meter.

Den centrale og høje del af bebyggelsen tænkes opført af betonelementer med indstøbte, sorte/mørkegrå granitskærver. De tilbyggede bygninger kan udføres med andre former for facadebeklædning, for eksempel plader i stål eller andet materiale.

Det ubebyggede areal

Syd for bygningen etableres en plads med fast belægning med tilkørsel fra Tiphedevej. Trafikken til området vil primært være lastbiler med brændsel til lageret på hverdagen og inden for normal arbejdstid.

Området vil ud mod det åbne land blive afskærmet af et beplantningsbælte, hvor strækningerne mod det åbne land tænkes beplantet med høje træer, medens strækningen mod Tiphedevej udføres med lavere beplantning.

Det ikke-belagte areal rundt om bebyggelsen skal henligge med græs og beplantning.

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Forholdet til Regionplan 2012 og Forslag til Regionplan 2016

I Regionplan 2016 henstilles det blandt andet til kommunerne og energiselskaberne, at det gennem varmeplanlægningen bør sikres, at den kollektive varmforsyning udbygges, at der fortsat udbygges med decentral kraftvarme, samt at de resterende kulfyrede varmeværker omstilles til indenlandske brændsler.

Der er ikke på nuværende tidspunkt planer om opførelse af større kraftvarme- og fjernvarmeanlæg.

Området, hvor fjernvarmeanlægget påtænkes opført, er beliggende i landzone.

Lokalplanområdet ligger indenfor nedenstående områder i Regionplan 2012 og forslag til regionplan 2016 for Ribe Amt.

Værdifuldt landbrugsområde

Lokalplanen ligger inden for værdifuld landbrugsområde, hvor der kun må udlægges areal til ikke landbrugsmæssige forhold, hvis det sikres,

- at arealforbruges begrænses mest mulig,
- at arealer så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendommen, og
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Hertil bemærkes at *"Der skal dog stadig være mulighed for, at kommunerne kan udlægge gode og velbeliggende arealer til blandt andet byvækst ved alle centerbyerne. Ovenstående er således ikke til hinder for, at værdifulde landbrugsarealer kan anvendes til andre formål end landbrug, men skal sikre, at inddragelse af værdifulde landbrugsarealer sker efter en nøjere planlægning, der tager de nødvendige hensyn til landbrugsinteresserne."*

Lokalplanområdet beligger i landzone, og lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med gældende regionplaner. På grund af arealets størrelse er det vurderet, at afvigelsen er af mindre betydning.

Området ligger umiddelbart op til Ansager nordøstlige afgrænsning og det er derfor naturligt, at det overgår til byzone når behovet opstår. Overførsel til byformål er desuden i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for byudvikling.

Kirkeomgivelser

Samspillet mellem kirke og det omgivende landskab må ikke væsentligt forringes ved byggeri og anlæg.

Indvindingsopland til almen vandværk

Området indgår som opland til Ansager Vandværk. Det er vurderet, at grundvandet i området strømmer til vandværkets kildeplads.

De geologiske aflejringer i området omkring lokalplan 2, består af glaciale aflejringer i form af smeltevandssand, ler og moræneler.

Lokalplanen indeholder ingen særlige overvejelser eller bestemmelser, der minimerer risikoen for forurening af grundvandet. Da området ønskes udlagt til lettere erhverv, vil den primære kilde til forurening af grundvandet kunne udgøres af brug af pesticider samt oplag af olieprodukter og kemikalier.

Varde Kommune anbefaler, at der tinglyses forbud mod brug af pesticider i lokalplanområdet, samt krav om særlig beskyttelse ved oplag af olie og kemikalier.

Hvis der skal etableres olietanke i forbindelse med virksomheden, kan det ikke forventes, at der kan gives tilladelse til nedgravede tanke på ejendommen. Hvis nedgravning af tanke af sikkerhedsmæssige grunde ikke kan undgås, kan der forventes skærpede vilkår, for at sikre grundvandet mod forurening.

Nitratfølsomt indvindingsområde

Området er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde, idet de geologiske lag giver en ringe beskyttelse overfor nitrat. Hvis der ikke gødes overdrevent i området, vil der ikke være risiko for forøget nitratudvaskning som følge af arealanvendelsen.

Naturkvalitetsplanlægning

Områdets målsætninger er kategoriseret som et hovedindsatsområde. Inden for det samlede biologiske netværk prioriteres anvendelsen af midler til naturpleje og naturgenopretning.

Forholdet til Kommuneplan 2005

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Ølgod Kommuneplan 2005-2017. Derfor forudsætter lokalplanens endelige vedtagelse udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der fastlægger arealets inddragelse til byformål og dets overførsel fra landzone til byzone. Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg nr. 4 til gældende kommuneplan. Se bilag A.

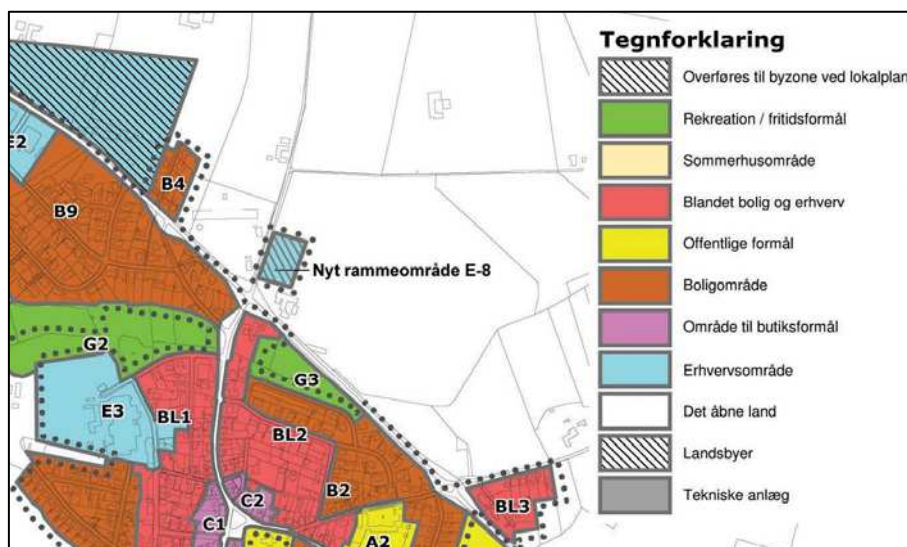
Da der er tale om mindre ændringer, som ikke strider mod kommuneplanens hovedstruktur, indkaldes jævnfør Planlovens § 23c ikke forudgående ideer og forslag.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone men overføres med lokalplanens offentliggørelse til byzone.

Nyt rammeområde

Kommuneplantillægget benævnes nr. 4 og rammeområdet benævnes E-8. Tillægget til kommuneplanen gengives sidst i lokalplanen som bilag A.



Rammebestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori I som industri-, håndværks-, engros-, transport-, service og lignende virksomheder.

Der kan ikke etableres bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Bebyggelsen må opføres med bygningshøjde indtil 12 m. Dele af bebyggelsen kan opføres med en bygningshøjde indtil 16 m og der kan opsættes skorstene med højde indtil 35 m.

Bebyggelsen må opføres med 2 etager.

Teknisk forsyning

Vandforsyning sker fra Skovlund-Ansager Vandværk.

Elforsyning sker via Sydvest Energis ledningsnet.

Kloaktilslutning sker iht. gældende regler for Varde Kommune.

Arkæologi

Såfremt der inden for lokalplanområdet findes ting eller forhold af arkæologiske interesser, har bygherren og dennes rådgiver i henhold til museumslovens § 26 pligt til straks indstille arbejdet og kontakte (hvilket museum?) så fundet kan undersøges.

For at mindske risikoen for en u hensigtsmæssig standsning af et anlægsarbejde bør bygherren i god tid - og inden et arbejde påbegyndes - kontakte museet, som vurderer behovet af at udføre arkæologiske prøveundersøgelser af arealet.

Lokalplanens forhold til miljøet

Vandforsyning

Lokalplanens område ligger inden for vandforsyningsområdet for Ølgod Kommunes vandforsyningsplan 2002 -2012.

Spildevand

Området er beliggende uden for Ølgod Kommunes spildevandsplan af 2002. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Området skal separatkloakeres.

Kloakledningen fra sommerhusområdet ved Kvie Sø går gennem lokalplanområdet og er sikret med deklaration. Ledningen skal omlægges, hvis der bygges over den.

Affald

Askeaffald fra varmeproduktionen skal bortskaffes til deponering.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning forsynes med individuel opvarmning. Som følge af at arealet overgår fra landzone til byzone, skal området forsynes med fjernvarme.

Støj

Via miljøgodkendelse vil der jf. kommuneplanens retningslinier om støjbeskyttelse blive stillet krav om, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende retningslinier for støj overholdes.

Tilgrænsende områder	Mandag-fredag Kl. 07.00 – 18.00 Lørdag Kl. 07.00 – 14.00	Mandag-fredag Kl. 18.00 – 22.00 Lørdag Kl. 14.00 – 22.00 Søndag og helligdage Kl. 07.00 – 22.00	Alle dage Kl. 22.00 – 07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70 db(A)	70 db(A)	70 db(A)
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed.	60 db(A)	60 db(A)	60 db(A)
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde.	55 db(A)	45 db(A)	40 db(A)

Støjende installationer placeres indendørs med lyddæmpning. Den samlede støjbelastning forventes ikke at overstige 70 dB(A) i skel og

maksimalt 40 dB(A) (natkrav) ved nærmeste nabo i bymidten (område E3).

Miljøvurdering af lokalplanen

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag efter den 21. juli 2004 foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages inden 4 uger (jf. planlovens § 60).

Varde Byråd anser ikke det byggeri, som muliggøres med lokalplanen for at nødvendiggøre en egentlig miljøvurdering. Afgørelsen kan påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K inden fire uger fra lokalplanforslagets offentliggørelse. Lokalplanen er offentliggjort i perioden fra den 31. marts 2007 til den 26. maj 2007.

Miljøgodkendelse

I henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 er projektet godkendelsespligtigt efter regler "Kraftproducerende anlæg, varmeproducerende anlæg, gasturbineanlæg og gasmotoranlæg, der er baseret på faste biobrændsler eller biogas, med en samlet indfyret effekt på mellem 1 MW og 5 MW" i henhold til G 202 i bilag 2 til Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1640 af 13. december 2006.

Kommunen er godkendelsesmyndighed, og miljøgodkendelse udarbejdes samtidig med lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens bestemmelser

I medfør af planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 anførte område.

1. Lokalplanens formål

- a. Det er lokalplanens formål
 - at gøre det muligt at opføre et nyt varmekværk og
 - at sikre, at et nyt varmekværk opføres under hensyntagen til omgivelserne.

2. Område- og zonestatus

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter del af: matr. 21-a, Ansager By, Ansager samt alle parceller, som efter den 1. december 2006 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres herfra inden for lokalplanens område.
- b. Området overføres til byzone.

3. Områdets anvendelse

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori som industri-, håndværks-, en gros-, transport-, service- og lignende virksomheder, herunder til fjernvarmekværk.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- a. Området vejbetjenes ad Tiphedevej.
- b. Der kan etableres én overkørsel til Tiphedevej. Hjørnerne skal ved overkørslerne afskæres efter reglerne om vejtilslutninger i lov om offentlige veje.
- c. Der skal etableres p-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser.

5. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelse skal opføres inden for det på kort 2 viste byggefelt – og i princippet som vist på situationsplanen.
- b. Bebyggelsesprocent må ikke overstige 50.
- c. Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager med kælder.

- d. Bebyggelsen må opføres med bygningshøjde indtil 12 m.
- e. Ud over bebyggelsen må der inden for området etableres en akkumuleringstank med en største højde på 16 meter, og højst to skorstene med største højde på 35 meter.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Bebyggelsens facader kan udføres som murværk, betonelementer eller som en let konstruktion beklædt med plader.
- b. Bebyggelsen skal forsynes med fladt tag eller tag med en hældning på op til 30 grader. Tagbelægning kan udføres som tegl eller tegllignende tagsten, skifer, tagpap eller tagplader. Synligt paptag skal udføres med listedækning.
- c. Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige tagflader eller bygningssider bortset fra vinduespartier og eventuelle glasfacader.

7. Skiltning

- a. Ved ejendommen hovedindkørsel må der skiltes minimum 2 m fra vejskel. Skiltningen må ikke være til gene for den frie vejoversigt og må ikke overstige 2 meter over terræn. Skiltefladen må max være 2 m².
- b. Skiltningen skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Skiltningen må ikke være bevægelig.
- c. Skiltningen på facaden skal indgå som en del af facaden og således, at husets arkitektur respekteres. Der må herudover ikke skiltes på bygningers facade.
- d. Der kan ikke tillades flaggrupper inden for lokalplanområdet.
- e. Al skiltning og lys-installationer skal med hensyn til farvevalg og udseende i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

8. Ubebyggede arealer

- a. Arealer til færdsel, parkering og oplag skal befæstes med betonsten eller asfalt.
- b. Langs lokalplanområdets grænse mod det åbne land skal der etableres et afskærmende beplantningsbælte, bestående af egnstypiske buske og træer. Plantehegnet må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.
- c. Beplantningen skal bestå af fem rækker, hvoraf den yderste række, på begge sider er buske. De tre resterende rækker er en blanding af buske og træer i blandingen 50/50.

Afstand mellem rækker på henholdsvis 1,25 meter for de to yderste rækker og 1,5 meter for de inderste. Planteafstanden i rækken er 1,25 meter.

Arter

Lat. navn	Dansk navn	Forkortelse
Cornus Sericea "Lans"	Kornel	Co
Pinus sylvestris	Skovfyr	Pi
Quercus robur	Stilkeg	Qu
Lonicera Xylosteum	Dunet Gedeblad	Lo

Principskitse til beplantningsbælte

0,00 m. Kant vej
 1,25 m. Co - Co - Co - Co - Co - Co - Co - Co - Co
 2,75 m. Qu - Co - Pi - Lo - Qu - Co - Pi - Lo - Qu
 4,25 m. Lo - Qu - Co - Pi - Lo - Qu - Co - Pi - Lo
 5,75 m. Pi - Lo - Qu - Co - Pi - Lo - Qu - Co - Pi
 7,00 m. Co - Co - Co - Co - Co - Co - Co - Co - Co
 8,00 m. Hegnslinie

- d. Permanent oplag må ikke finde sted udendørs, med mindre det sker inden for tæt hegnede arealer. Udendørs oplag må ikke medføre risiko for forurening af jord og grundvand.
- e. Arealer, som ikke anvendes til færdsel, parkering og oplag skal anlægges som grønne friarealer med græs, træer og buske.

9. Ledningsanlæg

- a. Alle forsyningsledninger skal udføres som ledninger i jord.

10. Støjforhold

- a. Støj i skel må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

11. Udstykninger

- a. Der må ikke foretages udstykning indenfor lokalplanområdet bortset fra mindre skelreguleringer.

12. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

- a. Lokalplanens realisering forudsætter, at der foreligger tilladelse fra jordbrugsmyndigheden til at landbrugspligten ophæves.

13. Servitutter

- a. Der anses ikke inden for området at være servitutter, som er i strid med lokalplanens formål. Servitut om kloakledning re-

spekteres med mindre kloakledningen flyttes i forbindelse med byggearbejder.

14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

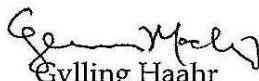
I henhold til planlovens §47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

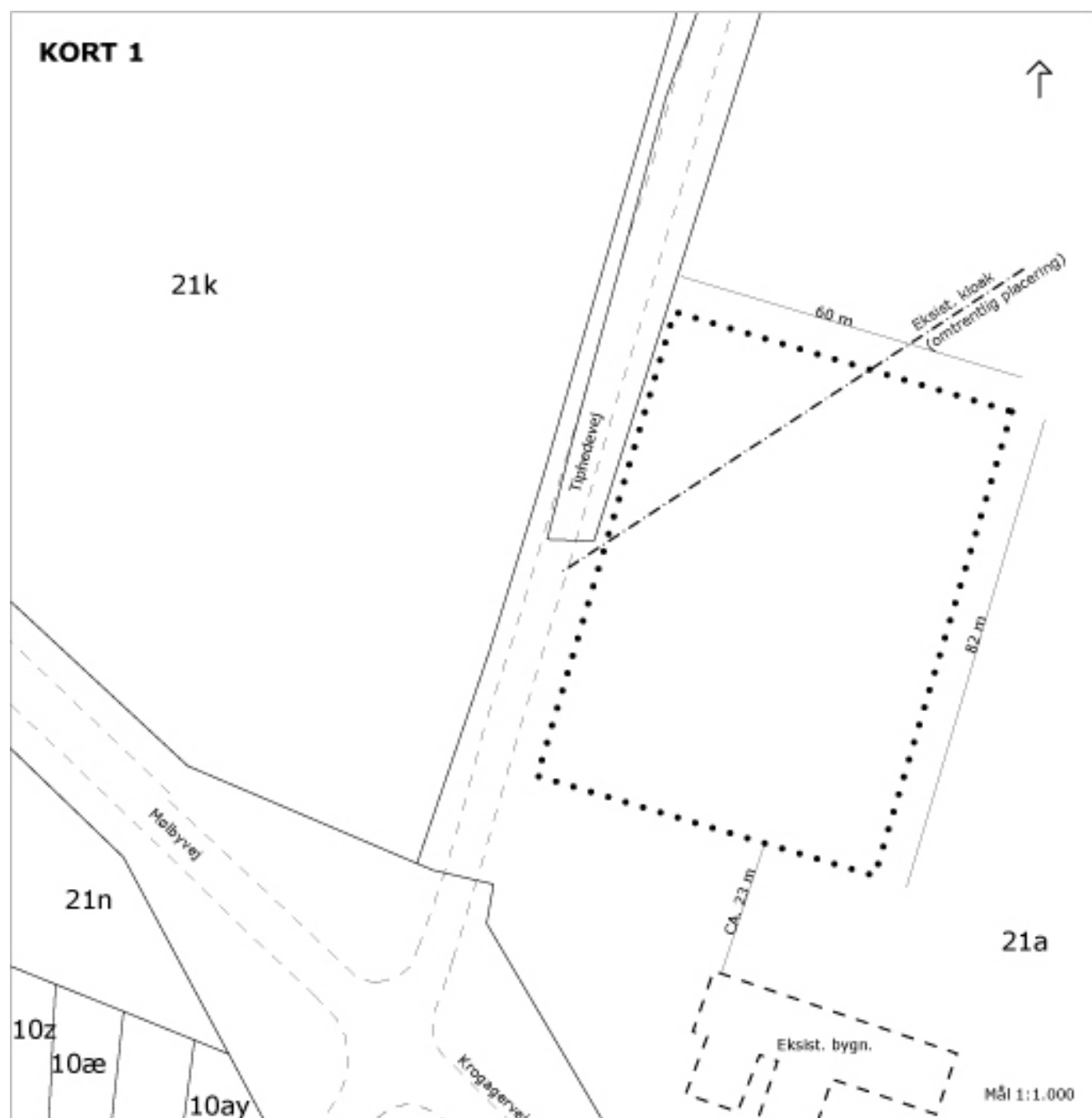
15. Vedtagelsespåtegning

I Henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan 2 – Varmeværk ved Tiphedevej i Ansager – endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 21 a, Ansager By, Ansager

Varde Byråd, den 26. juni 2007

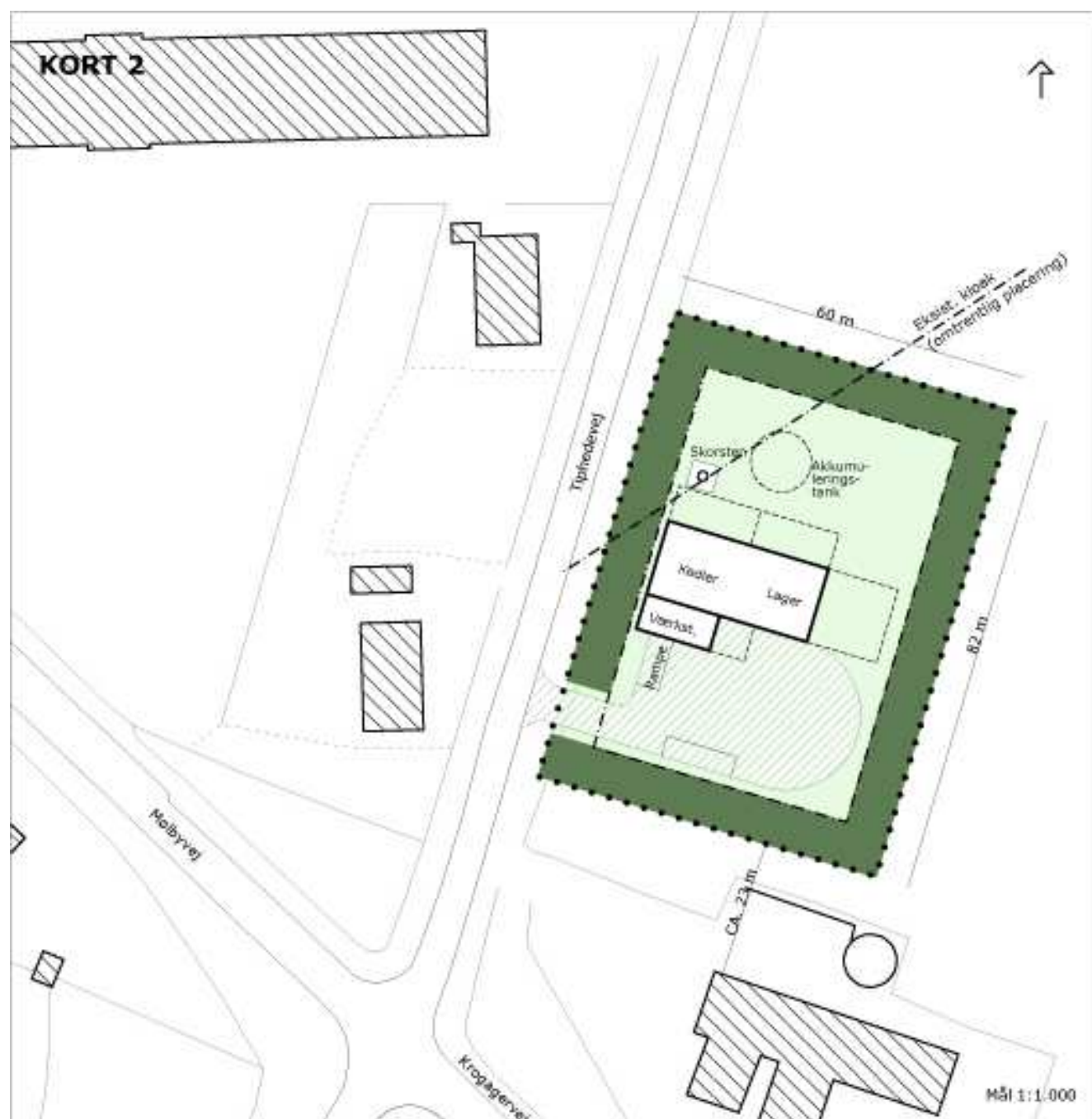

Gylling Haahr
Borgmester


Max Kruse
Kommunaldirektør



• • • • Lokalplanens grænse

21a Matrikelnummer



- Lokalplanens grænse
- - - - - Afgrænsning af byggefelt
- ▬ Planlagt bebyggelse i 1. etape
- - - - - Planlagt bebyggelse i senere etaper
- ▨ Køreareal
- Plantebælte

Ølgod Kommuneplan 2005 - 2017

Områdebetegnelse	E8 Ansager	Bilag nr. A
Områdets status pr. 01.01.07	Byzone.	
Lokalplaner pr. 01.01.07	Ingen	
Zonegrænseflytninger	Området overføres fra landzone til byzone.	
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori I som industri-, håndværks-, en-gros-, transport-, service-, o.lign virksomheder. Der kan ikke etableres bolig i til-knytning til den enkelte virksom-hed. Byrådet kan give særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed.	
Bebyggelsens art	2 etager.	
Bebyggelsens omfang og place-ring	Bebyggelsesprocenten 50.	
Bebyggelsens etageantal og højde	Bebyggelsen må opføres med en bygningshøjde indtil 12 m. Dele af bebyggelsen kan opføres med en bygningshøjde indtil 16 m, og der kan opsættes skorstene med højde indtil 35 m.	
Bebyggelsens ydre fremtræden		