

## LOKALPLAN 47

Erhvervsområde ved Herningvej i Ølgod

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været offentliggjort sammen med tilhørende miljøscreening med høringsfrist til den 18. marts 2009. Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet bidrag fra nabo mod øst, til den sydligste del af lokalplanområdet, der grænser op til Herningvej og fra Forsvarets Materieltjeneste.

Naboen foreslår at inddrage de af ham ejede 6 matr. numre, i alt ca. 2 ha., som herved muliggør mere facadeplads mod Herningvej. Arealet blev i 2006 genplantet med løvtræ efter stormene i 1999 og 2004.

Forsvarets Materieltjeneste meddeler, at forsvarrets olieledning ikke berøres af planen.

De indkomne bemærkninger har ikke medført ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag.

**DET VIDERE FORLØB**

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

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

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	8
SERVITUTTER.....	8
1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	9
4. Udstykning .....	11
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	11
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	12
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	13
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	14
9. TEKNISKE ANLÆG .....	15
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
11. RETSVIRKNINGER.....	16
12. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	17

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER  
KORTBILAG 2: ADMINISTRATIONSORT

**IV BILAG**

BILAG A: VEJLEDENDE LISTE OVER VIRKSOMHEDSTYPER, DER KAN MEDFØRE FORURENING  
AF JORD OG GRUNDVAND

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



Luffoto fra 2006. Lokalplanområdet er vist med rød streg.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at der ikke er meget ledigt erhvervsareal tilbage i Ølgod-området. Byrådet ønsker derfor at give mulighed for, at den planlagte udvidelse af erhvervsområdet ved Herningvej/Energivej kan tages i brug.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge nærmere bestemmelser for områdets anvendelse og udformning. Lokalplanen skal således blandt andet sikre, at området alene anvendes til virksomhedstyper, der ikke truer grundvandsforekomsten, og at arealet nærmest Herningvej reserveres til virksomheder, der lægger vægt på repræsentation og synlig beliggenhed.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for det eksisterende erhvervsområde ved Herningvej og Energivej i den nordlige del af Ølgod (se oversigtskort, side 2). Lokalplanområdet afgrænses mod vest af det eksisterende erhvervsområde, mod nord af Kirkebjergvej, mod syd af Herningvej og mod øst af det åbne land.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 10 ha og omfatter matr.nre. 2 aa og 2 b Højlund Gårde, Ølgod.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone. Størsteparten ca. 9,4 ha ejes af Varde Kommune og anvendes til agerbrug. Et areal på ca. 0,6 ha beliggende ved Herningvej tilhører Syd Energi A.M.B.A. og anvendes til transformestation.

Området afgrænses mod øst og vest af levende hegn. Disse er meget uregelmæssige og består blandt andet af fyr og gran. Transformestationen er omgivet af et højt trådhegn og beplantning.

Terrænet stiger svagt fra ca. 42,5 m ved Herningvej op til ca. 50 m over havet ved Kirkebjergvej.

Den østlige side af området domineres i dag af to 60 kV luftledninger ophængt i gittermaster, der udgår fra transformestationen og krydser den sydlige og den nordlige del af lokalplanområdet. Det sydligste par master står inde i selve lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra Kirkebjergvej mod syd. Luftledningerne og transformestationen ses til venstre og midt i billedet.

### Omkringliggende områder

Nord, øst og syd for lokalplanområdet er landskabet præget af marker og levende hegn. Der er også en del skov og nyplantet skov, særligt øst for lokalplanområdet. I den sydlige del af dette område langs Herningvej ligger en række beboelsesejendomme. Der er desuden enkelte beboelser nord for lokalplanområdet.



Landbrugsejendom nord for Kirkebjergvej.

Syd for lokalplanområdet breder Østbæk Enge sig langs den øvre del af Gundesbøl Å.

Vest for lokalplanområdet ligger et eksisterende erhvervsområde, der for størstedelen er bebygget. Kun de arealer, der grænser direkte op til lokalplanområdet er endnu ikke taget i anvendelse.

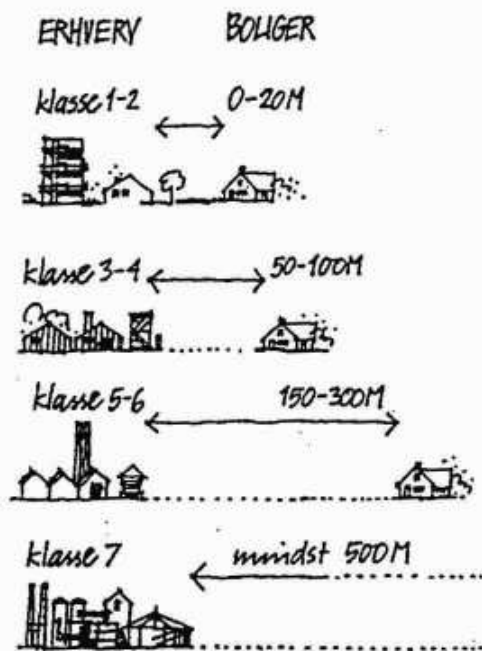
## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Området udlægges til industri- og erhvervsvirksomheder, herunder virksomheder med service, udstilling og salg mv., der kan klassificeres in-

den for erhvervsklasserne 1 - 6 i forhold til afstandskrav til og miljøbelastning af omgivelserne som skitseret nedenfor.

*Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.*



Kilde: Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, 2004.

Arealet nærmest Herningvej reserveres til virksomheder, der lægger vægt på repræsentation og synlig beliggenhed.

Byrådet kan desuden give særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed. Dagligvarebutikker og boliger kan ikke etableres i området.

### Beskyttelse af grundvandet

Ved etablering af såvel lette som tunge erhvervsvirksomheder i området er det en vigtig forudsætning, at dette ikke medfører risiko for forurening af grundvandet. Der vil derfor normalt ikke blive givet tilladelse til virksomheder, der erfaringsmæssigt kan komme til at forurene grundvandet, jf. Bilag A. Hvis sådanne virksomheder ønsker at etablere sig i området, kan der forventes skærpede krav til virksomhedens indretning f.eks. forbud mod nedgravning af tanke, etablering af membran under tanke og rørføringer, dobbeltvæggede tanke mv.

### Vejsystem

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Energivej og Viaduktvej, idet vejene forlænges og forbindes med en ny nord - sydgående vejstrækning.

### Bebyggelsens udformning

Lokalplanen giver i lighed med Lokalplan 1.10 for det eksisterende erhvervsområde mulighed for en individuel udformning af det fremtidige byggeri.

De udvendige bygningsoverflader, tage og facader mv., skal dog holdes i matte og ikke-reflekterende materialer og afdæmpede farver. Herved undgås, at bygningerne kaster generende lysreflekser mod omgivelserne. De afdæmpede farver i lyse, grå og mørke nuancer skal ligeledes sikre, at de ofte meget store bygningskroppe i et sådant industriområde ikke vil virke for dominerende i landskabet, og at der opstår et harmonisk samspil mellem bygningernes farver.

Byrådet har en interesse i at specielt bygningerne ud mod Herningvej får en harmonisk og arkitektonisk god udformning samt en åben og velplejet beplantning langs vejen. Dette opnås bedst gennem en god dialog mellem den kommunale forvaltning, bygherren og dennes rådgivere.

### Landskabelige hensyn

Områdets fremtræden i landskabet søges styrket og forbedret ved afskærmende beplantning langs Kirkebjergvej og langs områdets grænse mod øst samt gennem bestemmelser om udformning af områdets ubebyggede arealer.



Den nordlige del af lokalplanområdet ved Kirkebjergvej.

### Positiv virkning for lokalsamfundet

Realiseres lokalplanen vil det betyde, at der kan skabes nye arbejdspladser i Ølgod. Desuden kan udvidelsen af erhvervsområdet og nye udvi-

delsesmuligheder for de eksisterende virksomheder medvirke til at videreudvikle og fastholde disse virksomheder i området.

Med lokalplanen øges byggemulighederne i forhold til eksisterende forhold med et bebygget areal på knap 40.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres butikker i tilknytning til den enkelte virksomhed med et bruttoetageareal på maksimalt 200 m<sup>2</sup> for den enkelte butik. Lokalplanen rummer ikke mulighed for etablering af selvstændige butikker og fastlægger derfor ikke bestemmelser om det samlede bruttoetageareal i lokalplanområdet, jf. planlovens § 15, stk. 8.

Dagligvarebutikker kan ikke etableres i området.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for Enkeltområde E13 i Kommuneplan 2005, gl. Ølgod Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål op til klasse 6, der giver mulighed for forurenende virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Byrådet kan give særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed. Der kan ikke etableres boliger.



Det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte grund må maksimalt være 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, og det bebyggede areal må maksimalt være 50 % af grundarealet.

Byrådet kan give særlig tilladelse til, at en bygning opføres med en større højde end 8½ m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det.

Disse begrænsninger af byggemulighederne, der stammer fra en kommuneplan fra 1984, vurderes at være for stramme i forhold til industriens behov i dag. Derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen sideløbende med Lokalplan 47.

Tillæg 7 til Kommuneplan 2005 for gl. Ølgod Kommune ændrer ovennævnte bestemmelser for Enkeltområde E13, så den tilladte maksimale bygningshøjde øges fra 8,5 m til 12,5 m og 3 etager, og det tilladte maksimale bygningsvolumen øges fra 3 til 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, idet der samtidig fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Grænsen for det bebyggede areal bibeholdes som 50 % af grundarealet.

Lokalplanen kan først vedtages endeligt, når Tillæg 7 til kommuneplanen er vedtaget af Byrådet.

### Regionplan

Efter Regionplan 2016 for Ribe Amt er området for denne lokalplan udlagt til fremtidig byzone.

Området indgår desuden – i lighed med det eksisterende erhvervsområde - i område med særlige drikkevandsinteresser, hvor der i følge regionplanens retningslinier ikke må udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. I de tilfælde, hvor kommunen kan godtgøre, at der ikke findes egnede arealer uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, skal der træffes tilstrækkelige foranstaltninger mod risiko for forurening af grundvandet.

I forbindelse med kommuneplanlægningen har tidligere Ølgod Kommune og Ribe Amt vurderet, at det ikke var muligt at finde egnede erhvervsarealer ved Ølgod uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, blandt andet på grund af jordbundsforholdene.

Da det gennem lokalplanens bestemmelser sikres, at der ikke etableres virksomheder og aktiviteter, der kan true grundvandsinteresserne, er det Varde Kommunes vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2016.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ølgod Vandværk.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning varmforsynes med naturgas.

De enkelte virksomheder skal, så vidt det er økonomisk rimeligt, aftage naturgas direkte, ligesom der kan anvendes naturgas til procesformål.

### Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til centralrenseanlægget i Skovlund.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### Miljøvurdering

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

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

I lokalplanen er der taget højde for at sikre grundvands- og vandindvindingsinteresserne i området, blandt andet ved at fastsætte bestemmelser, der sikrer, at der ikke i området etableres virksomheder og aktiviteter, der kan true grundvandsinteresserne. Dette suppleres med forbud mod brug af pesticider og kunstgødning i forbindelse med salg af grunde og på privatejede arealer ved tinglyst servitut.

Lokalplanen forventes ikke at forøge trafikbelastningen i området væsentligt, fordi området kun udgør en mindre udvidelse af det eksisterende erhvervsområde ved Herningvej, og fordi vejadgangene til området er placeret langt fra støjfølsomme områder, herunder boligområder.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, og ses på kommunens hjemmeside: [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk).

### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,

- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 25 km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området. Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

### Lov om naturbeskyttelse

Det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af en 100 m byggelinie i forhold til en gravhøj, der ligger nord for Kirkebjergvej og lidt øst for lokalplanområdet. Inden for byggelinien må der ikke foretages ændringer af arealets tilstand, jf. § 18 i lov om naturbeskyttelse.

Arealet er i lokalplanen udlagt til fællesareal og beplantningsbælte, herunder afstandszone i forhold til eksisterende elledninger, der netop krydser dette hjørne af området.

### Lov om forurennet jord

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurennet. Der er imidlertid ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening. Dermed vil der ikke være anmeldelsespligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

### Lov om miljøbeskyttelse

Lokalplanen fastlægger principper for virksomhedernes støjbelastning af omgivelserne. Lokalplanen giver højst mulighed for placering af virksomheder i klasse 6, hvor der normalt efter Håndbog om Miljø og Planlægning skal holdes en afstand på 300 m til boligområder. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

De nærmeste boliger ligger kun mellem 0 og 200 m fra det planlagte erhvervsområde. Derfor består lokalplanområdet af 3 delområder, hvor anvendelsesmulighederne er fastlagt til forskelli-



ge erhvervsklasser afhængig af afstanden til nærmeste beboelse.

Anvendelsen i Delområderne A og E er således begrænset til klasserne 1 - 4, hvor de anbefalede afstande til boligområder er mellem 0 og 100 m. Her vil blandt andet kunne placeres liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butikker, bogbinderier, elektronikværksteder og laboratorier, afhængig af virksomhedens karakter og de lokale forhold. Også håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder, levnedsmiddelfabriker vil, afhængig af virksomhedens karakter, kunne placeres her. (Anvendelsen af Delområde E til transformerstation kan fortsætte som hidtil).

Anvendelsen i Delområde B er begrænset til klasserne 1 – 5. For klasse 5 anbefales normalt en afstand til boligområder på mindst 150 m. Her vil, foruden de virksomhedstyper, der er nævnt ovenfor, blandt andet kunne placeres betonfabrikker og lignende, afhængig af virksomhedens karakter og de lokale forhold.

Anvendelsen i Delområde C er begrænset til klasserne 1 – 6. Den anbefalede afstand fra klasse 6 erhverv til boligområder er mindst 300 m. Her vil, foruden de virksomhedstyper, der er nævnt ovenfor, blandt andet kunne placeres slagterier og større betonfabrikker, afhængig af virksomhedens karakter og de lokale forhold.

En del virksomhedstyper, som under andre omstændigheder ville komme ind under de nævnte erhvervsklasser, vil dog ikke kunne placeres i lokalplanområdet uden særlige foranstaltninger til sikring af grundvandet. Det gælder for eksempel overfladebehandlende virksomheder som autolakerier, farve- og lakindustrivirksomheder og lignende, maskinfabrikker, asfaltfabrikker, større maskinfabrikker og metalstøberier, jf. Bilag A.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Herningvej. Her må påregnes en vis støj fra trafikken, som kan påvirke det indendørs lydniveau i for eksempel kontorlokaler inden for en afstand af 40 m fra vejmidten.

**Museumsloven**

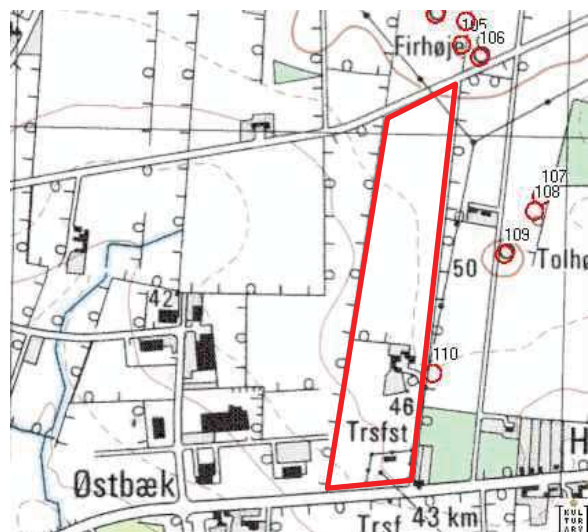
Museet for Varde By og Omegn har gennemført arkivalsk kontrol af det pågældende område. Som det fremgår af nedenstående kort, er der ingen kendte fortidsminder i selve lokalplanområdet; men der ligger en hel række af gravhøje lige øst og nord for området.



Den ene af gravhøjene nord for lokalplanområdet.

Museet gør opmærksom på, at der er en vis sandsynlighed for, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet kan dukke hidtil ukendte fortidsminder op, som ifølge museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning, jordarbejdet udføres. Man kan i særlige tilfælde søge Kulturarvsstyrelsen om tilskud til dette.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Også i dette tilfælde er der dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.



Lokalplanområdet er markeret med rød streg. Kendte fortidsminder er markeret med rød cirkel.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse, og museet vil gerne orienteres om eventuelle byggeplaner.

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

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

#### **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på det meste af arealet inden for lokalplanområdet.

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

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten er ophævet.

#### **SERVITUTTER**

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

- Dok. om adgangsbegrænsning mv. af 28. februar 1977, aktnr. D132,
- Dok. om byggelinier mv. af 2. december 1980, aktnr. N224,
- Dok. om master mv. af 25. marts 1986, aktnr. V10,
- Dok. om master mv. af 8. januar 1987, aktnr. F172,
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. af 10. februar 1992, aktnr. D 46 og
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. af 20. februar 1992, aktnr. K 694.

**LOKALPLAN 47 – ERHVERVSOMRÅDE VED HERNINGVEJ I ØLGOD**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til erhvervsformål op til klasse 6,
- **at** sikre de nødvendige afstande til beboelser i naboområderne i forhold til virksomheder inden for klasserne 1 – 6,
- **at** sikre grundvandet, bl.a. ved at udelukke virksomheder med risiko for forurening af jord og grundvand,
- **at** reservere arealet nærmest Herningvej til virksomheder, der lægger vægt på repræsentation og synlig beliggenhed. og
- **at** fastlægge retningslinier for placering og udformning af afskærmende beplantning langs de omgivende veje.

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

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nre. 2aa og 2b Højlund Gde, Ølgod.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

**2.03**

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på Kortbilag 2.

- Delområde A, sydlig del af matr.nr. 2b (ca. 19.800 m<sup>2</sup>)
- Delområde B, midterste del af matr.nr. 2b (ca. 12.000 m<sup>2</sup>)
- Delområde C, nordlig del af matr.nr. 2b (ca. 46.750 m<sup>2</sup>)
- Delområde D, fælles beplantningsbælter
- Delområde E, matr.nr. 2aa (5.678 m<sup>2</sup>)

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE**

*Størstedelen af lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og i nitratfølsomt vandindvindingsområde, mens en mindre del ligger i område med drikkevandsinteresser. Derfor må der ikke i området placeres virksomheder, hvis produktion m.v. indebærer risiko for forurening af grundvandet. Se Bilag A med vejledende liste over virksomhedstyper, der kan medføre forurening af jord og grundvand.*

*Varde Kommune vil for at sikre vandinteresserne i området herudover udarbejde servitutstiftende bestemmelser med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte-*

**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål samt fællesarealer og vejareal.

- Delområde A udlægges til erhvervsformål klasse 1 - 4.
- Delområde B udlægges til erhvervsformål klasse 1 - 5.
- Delområde C udlægges til erhvervsformål klasse 1 - 6.
- Delområde D udlægges til fællesareal og beplantningsbælter for lokalplanområdet, herunder afstandszone i forhold til eksisterende elledninger.
- Delområde E udlægges til transformerstation samt erhvervsformål klasse 1 - 4.

I samtlige delområder kan placeres transformerstationer og lignende teknikhytter til områdets forsyning.

og ukrudtsmidler. Bestemmelserne vil blive søgt tinglyst på alle ejendomme, omfattet af lokalplanen.

1) Der henvises til den generelle klassificering af erhvervsarealer og virksomheder, der fremgår af Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet, 2004. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning af omgivelserne.

Vedr. beskyttelse af grundvand se bemærkningerne til 3.01.

Gældende grænseværdier i forhold til:

- boliger: 45/45/35 dB(A)

- nabovirksomhed: 55/45/40 dB(A)

Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butiksmål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv.

2) Se bemærkningerne til bestemmelserne 3.01 og 3.02.

Se bemærkning til bestemmelse 3.03.

## Delområde A

### 3.02

I delområde A må der kun etableres industri-, håndværks-, lager-, engros-, servicevirksomheder og lignende erhverv op til klasse 4<sup>1)</sup>.

Der må dog kun drives virksomhed, som ikke truer grundvandet, og som overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder, samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for udledning i luft og jord.

Arealerne nærmest Herningvej bør forbeholdes virksomheder, der i særlig grad lægger vægt på repræsentation har brug for en synlig beliggenhed.

### 3.03

Der kan gives særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed, det vil sige til salg af produkter, der fremstilles af virksomheden eller anvendes i virksomhedens normale produktion.

Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

### 3.04

Der må ikke etableres institutioner, dagligvarebutikker eller nogen form for boliger i området.

## Delområde B

### 3.05

I delområde B må der kun etableres industri-, håndværks-, lager-, engros-, servicevirksomheder og lignende erhverv op til klasse 5<sup>2)</sup>.

Der må dog kun drives virksomhed, som ikke truer grundvandet, og som overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder, samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for udledning i luft og jord.

### 3.06

Der kan gives særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed, det vil sige til salg af produkter, der fremstilles af virksomheden eller anvendes i virksomhedens normale produktion.

Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

### 3.07

Der må ikke etableres institutioner, dagligvarebutikker eller nogen form for boliger i området.

3) Se bemærkningerne til bestemmelserne 3.01 og 3.02.

### Delområde C

#### 3.08

I delområde C må der kun etableres industri-, håndværks-, lager-, engros-, servicevirksomheder og lignende erhverv op til klasse 6<sup>3)</sup>.

Der må dog kun drives virksomhed, som ikke truer grundvandet, og som overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder, samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for udledning i luft og jord.

#### 3.09

Der kan gives særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed, det vil sige til salg af produkter, der fremstilles af virksomheden eller anvendes i virksomhedens normale produktion.

Se bemærkning til bestemmelse 3.03.

Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

#### 3.10

Der må ikke etableres institutioner, dagligvarebutikker eller nogen form for boliger i området.

### Delområde D

#### 3.11

Delområde D må kun anvendes til fællesareal og beplantningsbælter for lokalplanområdet, herunder afstandszone i forhold til eksisterende elledninger.

### Delområde E

#### 3.12

Delområde E kan anvendes til transformerstation og distribution af elektricitet. Området kan i øvrigt anvendes til erhvervsformål op til klasse 4<sup>4)</sup> som Delområde A, jf. bestemmelserne 3.01, 3.02, 3.03 og 3.04.

4) Se bemærkningerne til bestemmelserne 3.01 og 3.02.

## 4. Udstykning

### 4.01

Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2.500 m<sup>2</sup> eksklusiv udlagt vejareal, øvrige fælles vejarealer og fællesarealer, herunder Delområde D.

## 5. VEJE, STIER OG PARKERING

Kortbilag 2 viser i øvrigt, hvor vejadgang til en eventuel senere udvidelse af erhvervsområdet kan etableres. Dette kan eventuelt ske som en forlængelse af Energivej/Viaduktvej med en blind vej nordpå langs lokalplanområdets østgrænse.

### 5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Energivej og Viaduktvej.

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på Kortbilag 2.

Fra Energivej/Viaduktvej kan desuden etableres veje til de nordlige dele af Delområde C, hvis der gennem udstykning og grundsalg opstår behov for det (markeret med en pil på Kortbilag 2).

Der kan etableres adgang til Energivej fra Delområde E mod nord og hen over Delområde D efter nærmere godkendelse.

#### 5.02

Overkørsler samt tilslutninger af veje til Energivej/Viaduktvej må kun etableres efter tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### 5.03 Vejbredder og vendepladser

Vejene udlægges i 12 m bredde og anlægges med samme tværprofil med en 7 m bred kørebane og med samme belægning og belysning som i det eksisterende erhvervsområde ved Energivej og Viaduktvej.

Ved etablering af blinde veje til dele af Delområde C skal desuden etableres vendeplads dimensioneret for lastbil med sættevogn efter Vejdirektoratets regler.

#### 5.04 Parkering

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringspladser i et omfang, der modsvarer behovet; dog mindst 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal, herunder kontor- og butiksareal, samt 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> lagerareal (bruttoetageareal).

*DS 3028 refererer til Dansk Standard om "Tilgængelighed for alle".*

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

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### 6.01

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60

#### 6.02

Det bebyggede areal på den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % af grundarealet eksklusiv vejarealer og fællesarealer herunder Delområde D, og bygningsrumfanget må ikke overstige 4 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.

#### 6.03

Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 12,5 m<sup>5)</sup>.

Byrådet kan dog tillade, at en bygning opføres med større højde end 12,5 m, hvis særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.

#### 6.04

Udendørs antenner skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

#### 6.05

Mindst én af en bygnings facader skal placeres parallelt med eller vinkelret på Energivej/Viaduktvej.

#### 6.06

Bebyggelsen skal holdes inden for følgende byggelinier som vist på Kortbilag 2:

- 25 m fra vejmidte + 2 gange højdeforskellen + 1 m langs Heringvej,

*5) Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.*

- 15 m fra vejmidte langs Kirkebjergvej, og
- 5 m fra skel mod de øvrige veje samt mod skel og beplantningsbælter.

### 6.07

Der må ikke indrettes parkeringspladser på arealet mellem bygge-  
linie og vejskel uden tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

7) De to første cifre = procentandel sort. De to følgende cifre = procentandel kulør. Kuløren angives med bogstaver Y, R, B, G, mens procentfordelingen angives med to cifre for den bagest angivne kulør. Resten, op til 100 % er hvid.

Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

8) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

9) Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

10) NCS 3040Y70R er farven på den teglsten, der normalt betegnes som "gammel dansk" rød tagsten.



Vælg en enkel, tydelig og harmonisk skiltning!

### 7.01

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

### 7.03 Farver

Malede, emaljerede, glaserede eller indfarvede bygningsdele i facader (undtagen tegl i det brændte lers naturlige farver) må kun fremstå i følgende farver, glans ikke højere end 40<sup>6)</sup>, defineret ved NCS-koder efter det internationale Natural Color System<sup>7)</sup>:

grå: 1502-Y, 7005-B20G, 7101-Y46R, 8005-B20G eller enhver anden blanding af sort og hvid med højst 5 % kulør, hvor der ved anvendelse af kulørerne gul (Y) og rød (R) skal anvendes mindst 10 % sort.

Træbeklædninger samt mindre facadepartier kan fremstå i andre farver efter nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

### 7.03 Tagmaterialer

Tage skal beklædes med:

- røde eller sorte teglsten/betontagsten med glans<sup>8)</sup> ikke højere end 5,
- naturtegl, der er helmat og uden overfladebehandling,
- naturskifer,
- kunstskefer i en blåsort farve eller
- zink.

Farven på røde tagsten skal svare til NCS-farvekoderne<sup>9)</sup>: 3050 Y60R, 4040 Y70R eller 3040 Y70R<sup>10)</sup>.

Tage kan desuden dækkes med sort eller grå tagpap.

### 7.04 Skiltning

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde og på baggrund af følgende retningslinier:

#### Ved adgangsveje

Ved hver vejtilslutning kan der anbringes ét skilt med en samlet oversigt over de virksomheder, vejen giver adgang til. Der må kun skiltes med firmanavn og adresse. Skiltets højde over terræn må ikke overstige 1,5 m, og bredden må ikke overstige 2 m. Skiltet opsættes, så det ikke hindrer trafikanternes frie udsyn, men samtidig i en afstand, så det er aflæseligt f.eks. fra en lastbil.

#### Ved ejendommens hovedindkørsel

Ved hovedindkørslen til en ejendom må der skiltes minimum 2 m fra vejskel. Skiltningen må ikke være til gene for den frie vejover-

sigt og må ikke overstige 2 m over terræn. Skiltefladen må ikke være større end 2 m<sup>2</sup>.

Skiltning skal ved farve og udformning kunne indpasses i området.

Skiltning skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Skiltningen må ikke være bevægelig.

Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn, adresse, art og produktion.

#### På bygningsfacaderne

Skiltningen må ikke tildække vinduer, døre og lignende.

Der må ikke skiltes på bygningers tage.

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.

#### **7.05**

Der kan tillades 1 flaggruppe af indtil 3 flagstænger i en højde på op til 10 m på den enkelte ejendom. Flagstænger må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m og skal godkendes af Varde Kommune. Der må ikke opstilles flagstænger ud mod Herningvej og Kirkebjergvej.

Enkeltstående flagstang og evt. skulptur skal placeres som en helhed i forhold til bebyggelsen og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Varde Byråd.

*I stedet for opstilling af flagstænger med reklameflag er Byrådet indstillet på - ud fra en konkret vurdering - evt. at give dispensation til at der kan opsættes max. 1 pylon med en højde på max. 6 m. på den enkelte ejendom.*

## **8. UBEBYGGEDE AREALER**

#### **8.01**

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

#### **8.02**

Der skal anlægges opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

#### **8.03**

Der skal anlægges beplantningsbælter som vist på Kortbilag 2 i følgende bredder:

- 10 m langs Herningvej,
- 10 m langs Kirkebjergvej og
- 5-15 m langs lokalplanområdets østskel. Eksisterende levende hegn kan dog bevares i det omfang, det skønnes hensigtsmæssigt.

#### **8.04**

Beplantningsbæltet i Delområde A langs Herningvej kan anlægges som friareal med græs, buske og spredte opstammede træer

*Opholdsarealerne ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.*



**8.05**

Al beplantning inden for lokalplanområdet skal bestå af naturligt hjemmehørende træer og buske som f.eks. eg, spidsløn, ask, fyr og tjørn.

Beplantningen skal udføres efter en godkendt beplantningsplan.

**8.06**

Oplagring af materialer, affald og lignende må kun finde sted nærmere naboskel end 5 m, hvis der etableres et godkendt tæt hegn mod nabogrunden.

**8.07**

Arealet mellem byggelinie og vej- og naboskel må ikke benyttes til oplag eller lignende.

**8.08**

Der må ikke uden tilladelse foretages terrænregulering på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænuudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme eller mod vejareal. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

**9.02**

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

*De eksisterende 60 kV ledninger kan eventuelt lægges som jordkabler.*

Undtaget herfor er de eksisterende 60 kV luftledninger i lokalplanområdets østlige grænse.

**9.03**

Transformatorstationer skal placeres på fælles friarealer, i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.

**10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE****10.01**

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- der er anlagt de nødvendige veje, stier og parkeringsarealer i tilknytning til ejendommen og som beskrevet i afsnit 5.
- der er etableret opholdsarealer i overensstemmelse med pkt. 8.02.
- de i pkt. 8.03 omtalte beplantninger i tilknytning til grunden er etableret.
- der er etableret hegn til afskærmning af eventuelle udenørs oplag som beskrevet i pkt. 8.07.

*Procesindustri tillades naturgasforsyning.*

*Varde Kommune vil i forbindelse med salg af erhvervsgrunde lade tinglyse servitut med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.*

**11. RETSVIRKNINGER****12.01**

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER****13.01**

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbudet 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 af Varde Byråd, den 16. december 2008.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matrikel nre. 2aa og 2b Højlund Gårde, Ølgod.

Varde Byråd, den 30. juni 2009

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør





# Lokalplan 47      kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

••••• lokalplangrænse

ejerlav: Højlund Gde., Ølgod



oktober 2008





- lokalplangrænse
- - - - - nyt vejudlæg
- ▨ beplantning

- A delområde A
- B delområde B
- C delområde C
- D delområde D
- E delområde E

# Lokalplan 47

## Administrationskort

# kortbilag 2



oktober 2008





**VEJLEDENDE LISTE OVER VIRKSOMHEDSTYPER, DER KAN MEDFØRE FORURENING AF JORD OG GRUNDVAND**

Affaldsforbrændingsanlæg  
Akkumulator- og tørrefremstilling  
Asfaltfabrikation  
Autolakerier  
Autoophug  
Autoværksteder  
Bekæmpelsesmiddelfremstilling  
Benzinsalg og servicestationer  
El- og varmekøleapparater med større olietanke  
Emballagefabrikker (papir og pap)  
Farve- og lakfabrikation  
Galvaniseringsanstalter  
Gartnerier  
Garverier  
Gasværker  
Glasfiberproduktion  
Grafisk industri  
Gummifabrikker/vulkanisering  
Industrilakering og overfladebehandling  
Jern- og metalværker og støberier  
Komposteringsanlæg  
Kemisk industri  
Kraftværker  
Kunstgødningsproduktion  
Limfabrikation  
Losse- og fyldpladser  
Lufthavne og flyvepladser  
Maskinfabrikker og -værksteder  
Maskinstationer  
Medicinalvarefabrikation  
Metalstøberier  
Mineralolieraffinaderier  
Mineraluldsfabrikation  
Modtagestationer for olie- og kemikalieaffald  
Næringsmiddelindustri med større olietanke  
Olieternmineraler og -depoter  
Pesticidproduktion  
Plastvareproduktion  
Produkthandel, autoophug  
Renserier  
Skibsværfter  
Skydebaner  
Tagpapproduktion  
Tekstilarverier og -imprægnering  
Træimprægnering

Kilde: Ribe Amts Regionplan 2016.



### Varde Kommunes byvåben

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