



**Varde  
Kommune**

«Navn»  
«Adresse»  
«Postnr» «By»  
«Land»

Att.: «Attention»

**Plan og Vækst**

Bytoften 2, 6800 Varde

79946886

## **Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 20 og lokalplan 25.10.L04 Vejrup Andel – Område til foderstof ved Roust**

20. maj 2019

Varde Byråd har den 14. maj vedtaget kommuneplantillæg 20 og lokalplan 25.10.L04 endeligt.

**Martin Sørensen**

Direkte tlf.: 79946886

Planerne omfatter et område til foderstofvirksomhed i Roust. Planerne er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

### **Offentliggørelse**

Planen offentliggøres den 20.05.2019.

Planerne, samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og vurderingen af disse, kan ses på Varde Kommunes hjemmeside [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk) - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser".

Planerne er registreret via Plandata.dk

### **Retsvirkninger**

Lokalplanens og kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planerne, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planernes bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

### **Klagevejledning**

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder 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.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på klageportalen med NEM-ID. 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.

**Postadresse:**

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde



20. maj 2019

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](mailto:plan@naevneneshus.dk) eller til Varde Kommune, Plan og Vækst, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk). Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, videresendes 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.

**Ref.:** Martin Sørensen

Side 2 / 2

Med venlig hilsen

**Martin Sørensen**  
Byplanarkitekt

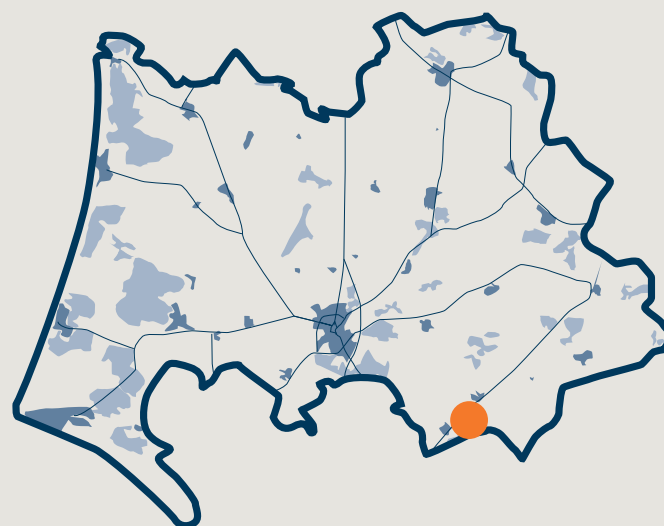
**E** [mars@varde.dk](mailto:mars@varde.dk)



# Lokalplan 25.10.L04

# Lokalplan 25.10.L04

Vejrup Andel



Varde  
Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 09. januar 2019 til den 13. marts 2019.

### **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 lokalplanen.

## OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL .....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	4
EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	8
§ 4. Udstykning .....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	10
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	11
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	12
§ 9. TEKNISKE ANLÆG .....	14
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	14
§ 11. RETSVIRKNINGER .....	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	18
FORHOLD TIL ANDRE PLANER .....	19
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	22
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	24
SERVITUTTER .....	24

## Bilag

- Kortbilag 1 matrikelkort
- Kortbilag 2 luftfoto
- Kortbilag 3 lokalplankort

### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastsætte rammerne for udvikling og investering i planområdet.
- + Lokalplanen skal sikre, at de store bygningsvolumener opføres samlet.
- + Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring beplantning og støjvolde, for at minimere generne for naboerne.

### BAGGRUND OG FORMÅL

Vejrup Andels afdeling i Roust består af en foderstof, der får kornet leveret direkte fra marken i sensommeren og fra lager i løbet af året. Virksomheden har for nuværende ikke kapacitet til at opbevare alt kornet selv, og har de seneste år derfor haft transport af ca. 25.000 tons korn til og fra eksterne lagre. Virksomheden ønsker i højere grad at koncentrere dens aktiviteter i området og ønsker derfor retningslinjer for områdets udbygning.

Lokalplanen giver mulighed for, at der i fremtiden kan opføres mere lagerkapacitet, yderligere mulighed for forarbejdning og forædling af landbrugsprodukter og -fødevarer, samtidig med at der tages hensyn til landskabet, naboerne og særligt den omkringliggende trafik og virksomhedens interne trafik, der til dels vil krydse den offentlige vej Trehøjevej.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1 km øst for Tingvejen og Roust, og afgrænses mod de dyrkede landbrugsarealer, spredt boligbebyggelse samt Roustvej mod syd. Lokalplanområdet gennemskæres af kommunevejen Trehøjevej.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområde

Lokalplanområdet er beliggende i landzonen i det åbne land, udgør et areal på 6,1 ha og omfattes af de eksisterende foderstofbygninger vest for Trehøjevej, 4 siloer og et nedlagt landbrug øst for Trehøjevej.



Billede 1; Lokalplanområdet set fra Trehøjevej. Set fra syd mod nord, med Trehøjevej 9 i forgrunden til venstre.

## INDLEDNING

De første foderstofbygninger i området er opført i 1965, hvorefter der løbende er foretaget nødvendige udbygninger og tilpasninger af bygningsmassen.



Billede 2; Planområdet set fra vest mod øst på Roustvej.

Foderstoffene er af historiske årsager beliggende nær dens brugere, så landmænd fra nærområdet hurtigt kan hente og aflevere korn, foder mv. med traktor, uden at skulle belaste og krydse store veje.

Planområdet ligger endvidere tæt ved Tingvejen, hvorfra der er adgang til bl.a. motorvejsnettet.

Foderstoffene består af funktionstilpassede bygninger til de forskellige arbejdsprocesser, der er på en foderstof. Der er således store og brede lagerhaller, administrationsbygninger, siloer og høje elevatorårne. De højeste bygninger og siloer er ca. 25 m høje og det samlede etageareal ved lokalplanens offentliggørelse er ca. 7.800 m<sup>2</sup> til foderstofformål og ca. 600 m<sup>2</sup> ved det nedlagte landbrug.

Lokalplanområdet er mod vest, nord og øst afgrænset af læhegn mens området er åbent mod syd og Roustvej.

Omkringliggende områder Lokalplanområdet er beliggende i et typisk, fladt vestjysk landbrugslandskab. De omkringliggende områder er hovedsageligt præget af store marker, læhegn og spredt bebyggelse. Ca. 400 m syd for lokalplanområdet ligger Grimstrup Krat, der er et større sammenhængende skovområde, beliggende i både Esbjerg og Varde Kommuner.

Da de omkringliggende områder er forholdsvis flade og kun med få

Lokalplan 25.10.Lo4 – Varde Kommune

læhegn og anden beplantning, er planområdets bygninger derfor også synlige over større afstande.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til 2 beboelsejendomme på Trehøjevej 13 og 14, ligesom der umiddelbart syd for Roustvej og vest for lokalplanområdet ligger en beboelsejendom.



Kort 1; Lokalplanområdet er placeret i krydset Trehøjevej og Roustvej. Luftfoto 2017.

## INDLEDNING



*Kort 2: Planområdet er beliggende ca. 1,5 km fra Roust og ca. 2 km fra både Grimstrup og Árre.*



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. marts 2018 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

**at** fastlægge lokalplanområdet til erhvervsområde for produktionsvirksomheder og erhverv med særlig tilknytning til landbrugserhvervet og herved beslægtede erhverv.

**at** sikre afskærmende foranstaltninger mod naboer og det åbne land,

**at** sikre eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder og

**at** forhindre nye boliger og anden miljøfølsom anvendelse inden for lokalplanområdet.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 9b, 9u og 15c Roust By, Grimstrup samt en del af den offentlige kommunevej Trehøjevej.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af lokalplan 25.10.Lo4 til byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på lokalplankortet, Bilag 3.

Lokalplanen skal udstikke rammerne for de næste mange års udvikling og investeringer i området. Ved lokalplanen udlægges området derfor til erhvervsområde, for erhverv med særlig tilknytning til landbrugserhvervet.

Lokalplanen skal samtidig sikre, at der etableres og opretholdes forskellige afskærmende foranstaltninger, så nabopåvirkninger minimeres.

Lokalplanens bestemmelser betyder, at der ikke må etableres miljøfølsom anvendelse som fx boliger i planområdet for at forhindre miljøkonflikter.

Lokalplanområdet består dels af foderstoffens eksisterende bygninger og siloer, en tidligere landbrugsejendom samt et ubebygget areal, der drives som landbrugsjord i alm. omdrift.

Lokalplanen deler området op i 2 delområder. Delområde 1 omfatter de eksisterende bygninger på Roustvej 239 samt den største del af arealet øst for Trehøjevej. I området øst for Trehøjevej findes i dag 4 store siloer og en landbrugsejendom.

Delområde 2 omfatter et ubebygget og tilplantet område i den nordlige del af planområdet, beliggende på begge sider af Trehøje-

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske og erhvervsmæssige formål for produktionserhverv med særlig tilknytning til landbruget, herunder lager og en gros virksomhed, forarbejdning af animalske og vegetabiliske produkter og hertil knyttet administration.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til tekniske og erhvervsmæssige formål for produktionserhverv, lager og engrosvirksomhed, forarbejdning og forædling af animalske og vegetabiliske produkter og hertil knyttet administration.
- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til afskærmende beplantning, støjvold og nedsivning af overfladevand i områder uden særlige drikkevandsinteresser.
- 3.4 Der må etableres butikker i delområde 1 med et samlet etageareal på 500 m<sup>2</sup> til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.
- 3.5 Der må ikke etableres forureningsfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet.
- 3.6 Miljøpåvirkningen fra den enkelte virksomhed i lokalplanområdet må ikke være større end hvad der svarer til klasse 2-6 i Håndbog om miljø og planlægning, 2004.

vej.

Lokalplanen er udarbejdet for et erhverv med særlige placerings-hensyn. En foderstof er traditionelt placeret enten i kanten af en landsby eller i det åbne land, hvor den kan være tæt ved dens kunder. Lokalplanen sikrer, at der i området er rummelighed til at udvide disse aktiviteter og sikrer samtidig, at området ikke udvikler sig til et traditionelt erhvervsområde, uden behov for den særlige placering.

Lokalplanen giver mulighed for at inddrage ubebyggede arealer til erhvervsområde øst for Trehøjevej. Området vest for Trehøjevej må anvendes som hidtil.

Delområde 2 omfatter alle de grønne arealer mod vest, nord og øst. Det er disse grønne arealer der gør, at de mindre bygninger ikke er synlige og det er disse arealer, der rummer hovedparten af de afskærmende foranstaltninger, herunder støjvolde.

Der må desuden etableres anlæg til nedsivning, dog kun udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Der kan derfor ikke etableres nedsivningsanlæg vest for Trehøjevej.

Der må i delområde 1 etableres butikker med et samlet areal på 500 m<sup>2</sup>. Butikken må alene forhandle produkter, der er produceret i lokalplanområdet.

Forureningsfølsom anvendelse som fx boliger, institutioner, rekreative formål m.v. vil kunne forhindre produktionsvirksomheder i at udvikle og udvide sig. De må derfor ikke etableres i lokalplanområdet.

Miljøklasserne er en vejledende klassificering af forskellige virksomhedstyper. Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøkonflikter mellem virksomheder og miljøfølsom anvendelse, som fx boligområder, plejehjem og lignende. Klasse 1 er den laveste miljø-

## § 4. Udstykning

- 4.1 Der må i lokalplanområdet foretages
- sokkeludstyknings omkring bygninger,
  - udstykninger omkring parkeringsarealer, opholdsarealer, tekniske anlæg mv. og
  - udstykninger uden mindste grundstørrelse således, at nogle ejendomme hovedsagelig består af det bebyggede areal.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Roustvej og Trehøjevej, i princippet som vist på lokalplankortet.
- 5.2 Ved nye adgange til offentlige veje, skal der sikres oversigtsarealer med en størrelse på 3 m x 195 m målt i vejskellenes/udlægslinjernes skæringspunkt.
- 5.3 Ved eksisterende adgang til offentlige veje, udlægges der oversigtsarealer således om vist på Lokalplankortet.

klasse.

Miljøklasse 2-6 omfatter servicevirksomheder, værksteder, håndværksvirksomheder, engroshandel til foderstofvirksomhed og erhverv der medfører tilsvarende støjgener, udledning af emissioner mv.

Uanset hvilken miljøklasse erhverv tilhører, så skal miljøbeskyttelsesloven altid overholdes og naboer må ikke have gener fra fx støj eller støv udover det tilladte i forhold til virksomhedens art, afstand til naboer mv.

Udstykninger i området kan laves omkring bygninger, parkeringspladser eller andre særskilte områder. Der kan således foretages en administrativ opdeling af området, såfremt dette er hensigtsmæssigt for at administrere ejer- og panteforhold effektivt.

I forbindelse med sokkeludstyknings vil der kunne opstå behov for at tinglyse deklarerationer om byggeretsligt skel, adgangsforhold og brandmure alt afhængigt af formålet og udformning af udstykningen.

Placeringen og udformningen af nye adgange skal godkendes af Varde Kommune. Tilladelse vil bl.a. afhænge af færdsleens omfang og hvilke køretøjer, der ønsker at anvende overkørslen.

Ved nye adgange til området skal der sikres gode oversigtsforhold for områdets brugere.

Omkring de eksisterende overkørsler fra planområdet til de tilgrænsende offentlige veje Trehøjevej og Roustvej, fastsætter lokalpla-

## BESTEMMELSER

- 5.4 Der må indenfor oversigtsarealerne ikke findes bevoksning, anlæg og lignende højere end 0,8 m, regnet i skæring af de to vejes laveste kørebaneanter.
- 5.5 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over sekundær og primærvejens laveste kørebaneant.
- 5.6 På strækninger udpeget på Lokalplankortet, Bilag 3, langs Trehøjevej, skal der etableres fysiske afværgeforanstaltninger, der begrænser vejadgangen til maks. 12 m.
- Der må maks. etableres 3 overkørsler til Trehøjevej og der skal etableres fysiske foranstaltninger imellem overkørslerne.
- 5.7 Visuelle afværgeforanstaltninger vil kunne omfatte afmærkning langs skel, belægningsskift og optegnede bump med en bredde på min. 30 cm i erhvervsområderne.
- 5.8 Fysiske afværgeforanstaltninger vil bl.a. være græsabat, hegn, beplantning, kantsten mv.
- 5.9 Ved nybyggeri skal der anlægges minimum 1. parkeringsplads per ansat ved erhvervsformål.
- 5.10 Ved etablering af butik, skal der min. etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til butikformål.
- 5.11 Der skal anlægges opmarchplads indenfor lokalplanen til lastbiler og landbrugsmaskiner.
- 5.12 Der må fra lokalplanens område ikke ske bakning til offentlig vej.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bygninger og tekniske anlæg skal placeres indenfor byggefeltene

## REDEGØRELSE

nen bestemmelser om oversigtsforhold.

Oversigtsforholdene omkring både nye og gamle vejadgang skal sikre, at trafikanter har mulighed for at orientere sig.

Strækningen fremtræder som én lang vejadgang. For at forhindre utilsigtet arbejdskørsel på vejen og for at adskille trafikanter fra de der arbejder i planområdet, skal der på strækningen etableres fysisk afskærmning. Den fysiske afskærmning kan fx bestå af kantsten, hække, pullerter eller noget andet.

Der skal anlægges tilstrækkelige parkering til ansatte og kunder til foderstofvirksomheden.

Der skal indrettes tilstrækkeligt med opmarchplads på eget areal til ventende lastbiler og landbrugsmaskiner, så der ikke opstår kø på Trehøjevej og Roustvej af ventende lastbiler og landbrugsmaskiner.

For at sikre, at ny bebyggelse i størst mulig omfang opføres samlet,

## BESTEMMELSER

vist på Lokalplankortet, Bilag 3.

- 6.2 Ny bebyggelse må ikke placeres mere end 20 m fra eksisterende bebyggelse.
- 6.3 Tekniske anlæg må ikke placeres mere end 25 m fra eksisterende bebyggelse.
- 6.4 Bygninger må ikke være højere end 25 m målt fra eksisterende terræn.
- 6.5 Udenfor byggefeltene må der etableres områder med fast belægning til oplag, jf. §§ 8.2.1 - 8.2.5
- 6.6 Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 20.000 m<sup>2</sup>

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bygninger med en facadehøjde på mindre end 4 m skal udføres med saddeltag.
- 7.2 Der må kun opsættes solenergianlæg på bygningernes tage. Solenergianlæg skal antirefleksbehandles, således at der ikke opstår blændingsgener for omkringboende eller forbipasserende trafikanter.

## REDEGØRELSE

er der i lokalplanen udlagt byggefelt i de forskellige delområder. Den nye bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltene men må ikke opføres mere end 20 m fra eksisterende bebyggelse. Herved sikres det, at bebyggelsen holdes samlet og at udbygningen fortages indefra og ud.

De højeste bygninger i lokalplanområdet har en højde på ca. 20-25 m ved lokalplanens offentliggørelse. Lokalplanen giver således ikke mulighed for at bygge væsentlig højere end hidtil.

Det samlede etageareal ved lokalplanens udarbejdelse er ca. 8.400 m<sup>2</sup>, fordelt på administration, produktion, oplag, eksisterende bolig. 20.000 m<sup>2</sup> etageareal svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 32 % for hele området.

Flere af de oprindelige bygninger i planområdet er tidligere landbrugsbygninger og lagerhaller med sadeltag, mens andre bygninger er med flade tage eller siloer med et kegleformet tag. For i størst muligt omfang at tilpasse nybyggeri til det eksisterende byggeri skal nye bygninger med en facadehøjde på mindre end 4 m udføres med saddeltag. Herved tilstræbes de mindre bygninger i udtryk at ligne de oprindelige bygninger, mens de bygninger, der er større må udformes som deres funktion tilsiger.

Såfremt der opsættes solenergianlæg i området, skal disse antirefleksbehandles, for at modvirke blændingsgener for naboer og forbipasserende.

## BESTEMMELSER

- 7.3 Bygninger skal fremtræde i jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende 25-70 % sort eller henstå som blank betonmur.
- 7.4 Siloer er ikke omfattet af § 7.3, men skal opføres i ensartede materialer.
- 7.5 Skilte på bygninger må ikke placeres mere end 2 m over terræn og må ikke være større end 1 x 3 m, dog maksimalt 2 m<sup>2</sup>.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1 BEPLANTNING

- 8.1.1 Der skal til stadighed opretholdes en afskærmende beplantning i områderne udpeget hertil på lokalplankortet.
- Etablering af ny beplantning eller udskiftning af udgået beplantning på digerne kræver dispensation.
- 8.1.2 Der må ikke plantes afskærmende beplantning tættere end 2 m fra vejskel.
- 8.1.3 Alt beplantning skal udføres og vedligeholdes ved genplantning med hjemmehørende arter, der i fuldt udviklet tilstand bliver min. 4 m høje, dog må der også anvendes sitkagran.

### 8.2 OPLAG

- 8.2.1 Der må ikke foretages erhvervsmæssige oplag af nogen art i delområdet 2.

## REDEGØRELSE

Bebyggelsen i området skal så vidt det er muligt fremtræde i afdæmpede jordfarver, for ikke at virke for dominerende i landskabet.

Der er i området opført flere siloer med blanke overflader på baggrund af landzonetilladelser. For at området får et ensartet udseende, må nye siloer også udformes i disse blanke overflader, der over tid bliver mere matte.

Planområdet er beliggende i det åbne land. Skiltning skal, udover lokalplanens bestemmelser, overholde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning. Bestemmelserne findes ved lokalplanens udarbejdelse i § 21. Kommunen skal spørges i tvivlstilfælde.

For at skærme bebyggelsen i lokalplanområdet, skal der etableres afskærmende beplantning mod øst, nord og vest og til dels mod syd. Den afskærmende beplantning skal udføres med hjemmehørende arter samt sitkagran.

Etablering af ny beplantning eller udskiftning af udgået beplantning på digerne kræver dispensation fra Varde Kommune efter museusloven.

I forbindelse med foderstofvirksomhed, er der typisk en række oplag udenfor. Det drejer sig bl.a. om oplag af korn, halvfabrikater, der venter på omlæsning eller store sække med forskellige foderstofprodukter. Disse oplag vil fortsat kunne finde sted, blot de ikke er

## BESTEMMELSER

- 8.2.2 Der må kun indrettes områder til varige oplag indenfor byggefeltene.
- 8.2.3 Uden for byggefeltene må der kun foretages midlertidige oplag af korn og foderstofprodukter i området udpeget hertil på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 8.2.4 Midlertidige oplag af korn og foderstofprodukter må kun foretages i perioden juni-september, begge måneder inkl.
- 8.2.5 Der må ikke etableres udendørs oplag af indregistrerede motorkøretøjer, campingvogne og lign. noget sted i lokalplanområdet.
- 8.3 **TERRÆNREGULERING**
- 8.3.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0.5 m i forhold til eksisterende terræn, med undtagelse af udgravning af regnvandsbassin eller opførelse af støjvolde. Terrænregulering må ikke berøre de beskyttede diger.
- 8.3.2 Der må foretages udvidelse af det eksisterende regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, indenfor området udpeget hertil på Lokalplankortet, Bilag 3.
- Der skal søges om tilladelse hos Varde Kommune
- 8.3.3 Der skal etableres en 3 m høj afskærmende jordvold med en udstrækning i princippet som vist på lokalplankortet.
- Jordvolden må ikke berøre digerne
- 8.4 **BELYSNING**
- 8.4.1 Der må ikke opsættes lygtepæle eller andre lyskilder med en lyspunkthøjde større end 4½ m.
- 8.4.2 Lyskeglers skal rettes mod jorden og må ikke oplyse arealer

## REDEGØRELSE

visuelt skæmmende for nærområdet og bliver etableret indenfor byggefeltet.

Udenfor byggefeltene kan der ved spidsbelastninger i høstperioden desuden foretages oplag på midlertidigt indrettede pladser til formålet. De midlertidige oplag må ikke forringe oversigtsforhold eller være til fare og gene for naboer.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der store arealer øst for Trehøjvej, der er befæstet ligesom der omkring siloer er lavet befæstede arealer. For at kunne håndtere regnvand lokalt i området, er der derfor etableret et nedslivningsbassin. Ved senere udvidelser vil bassinet kunne udvides, så det også kan håndtere regnvand fra et større område, ligesom der kan etableres lokale LAR-løsninger.

Jordvolden skal primært beskytte naboer mod støjgener fra aktiviteter på terræn i lokalplanområdet. Såfremt det viser sig, at jordvolden ikke er tilstrækkelig til at dæmpe støjen nok, vil det være muligt at etablere andre tiltag for at værne naboerne mod støj.

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring lyspunkthøjden og lyskeglers orientering, for at modvirke lysforurening af det åbne land.

udenfor lokalplanområdet.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet og må ikke afledes til kloaksystemet.

Rør, ledninger, beholdere mv. der indeholder eller transporter miljøfremmede stoffer skal opføres med lækagealarm.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug og der må ikke ændres anvendelse af bygninger eller ubebyggede arealer før:
- Der er etableret afskærmende beplantning i overensstemmelse med §§ 8.1.1-8.1.3,
  - Jordvold jf. §8.3.3 er etableret i minimum 3 meters højde.
  - Der er etableret afskærmning mellem Trehøjevej og planområdet i overensstemmelse med §§ 5.6-5.8 og parkering i overensstemmelse med 5.9- 5.10.

## § 11. RETSVIRKNINGER

Overfladevand fra lokalplanområdet skal ikke belaste kloaksystemet, og skal derfor håndteres lokalt i området. I forbindelse med etablering af områder til nedsivning, skal særligt grundvandsinteresserne iagttages.

Der skal søges om tilladelse hos Varde Kommune ved etablering af LAR.

Dele af området er klassificeret som NFI-område og område med særlige drikkevandsinteresser. For at sikre grundvandsmagasinerne mod miljøfremmede stoffer, skal nye rørsystemer, der anvendes til transport og oplag af miljøfremmede stoffer udarbejdes med lækagealarm. En lækagealarm skal kunne opdage lækage ved fx at identificere ændringer i fugtighed, kemisk sammensætning eller tilsvarende relevante målepunkter.



11.1 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.

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.

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.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede be-

stemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropria-

tionsplan,

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

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

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 14.05.2019

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

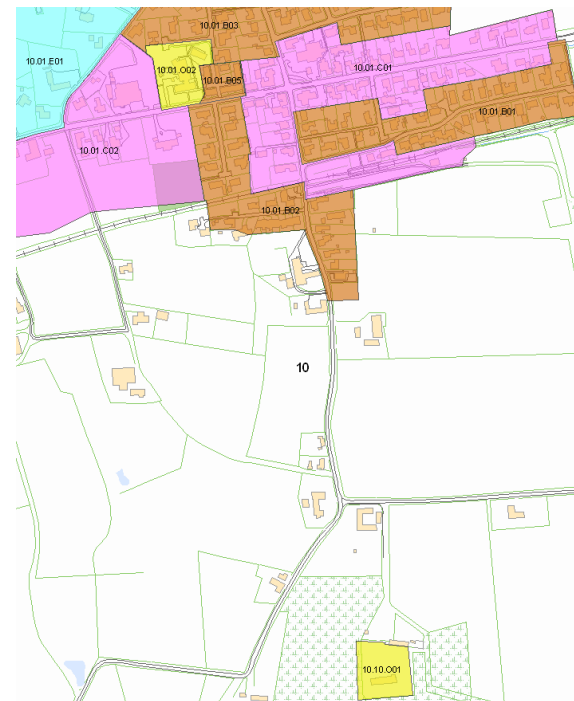
Der er ikke tidligere vedtaget lokalplaner indenfor Lokalplan 25.10.Lo4s område. Områdets udvikling har hidtil været reguleret gennem landzonetilladelser.

### KOMMUNEPLAN



*Kommuneplan 2017, Varde Kommune*

Der er ikke udlagt kommuneplanrammer for området for foderstøf-fen på Trehøjevej. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017, hvor der udlægges et område til erhvervsfor-mål i byzone. Kommuneplantillæg 20 udlægger rammeområde 25.10.E01 til tungere erhverv for virksomheder med tilknytning til jordbrugserhverv samt til tekniske anlæg.




*Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort*

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplan-tillæg 20 til Kommuneplan 2017.

Planområdet er omfattet af en række bindinger fra Kommunepla-nen.

## REDEGØRELSE

### Mastezone

-  Rammeområder
-  Mastezone 1
-  Mastezone 2
-  Mastezone 3



Kort 3: Udsnit af mastekortet, Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Planområdet er beliggende i mastezone 3 i Kommuneplan 2017. Mastezone 3 er de områder, der som udgangspunkt er egnede til opstilling af master. Lokalplanen giver mulighed for at opstille master i tilknytning til erhvervsområdet. Da der i forvejen er høje og markante bygninger i lokalplanområdet, er det vurderet, at området også kan rumme master, af samme højde som planområdets højeste bygninger, uden at det vil skæmme landskabet.

### Landskab og landbrug.

Planområdet er ifølge kommuneplan 2017 beliggende i et landbrugslandskab, i landskabskarakterområdet Esbjerg Bakkeø. Esbjerg Bakkeø er udpeget til et storskala landbrugslandskab.

Landskabstypen er landbrugslandskab, hvilket betyder at her er gode udviklingsmuligheder for jordbrugserhvervene samt sikre gode vilkår for øvrig udvikling, så længe arealforbruget begrænses til det helt nødvendige og udviklingen tager udgangspunkt i at styrke, understøtte eller supplere eksisterende landskabskvaliteter, på positiv vis.

Da lokalplanen giver mulighed for at udvide en foderstof, der er afhængig af nærhed til landbrugserhvervet, vurderes udviklingen at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.



Kort 4: Områder egnet til store husdyrbrug. Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Fra planområdet er der ca. 1,2 km til det nærmeste område, udpeget som et større uforstyrret landskab mellem Roust og Årre

## REDEGØRELSE



Kort 5: Det skraverede areal i det nordvestlige område er udpeget som et større uforstyrret dallandskab. Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Der er ikke visuelt sammenhæng mellem dallandskabet og lokalplanområdet. Lokalplanområdets udbygning forventes derfor ikke at påvirke det uforstyrrede landskab.

### Grundvand

Planområdet er beliggende i et område med forskellige drikkevandsinteresser.

Den vestlige del af området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) mens den østlige del er beliggende i et område med alm. drikkevandsinteresser.

NFI-området er desuden et indsatsområde indenfor NFI-udpegningen.



Kort 6: Grundvandskortlægning. Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Ved lokalplanen inddrages der udelukkende jomfruelige arealer i området med alm. drikkevandsinteresser. Planområdets arealer i området med særlige drikkevandsinteresser er allerede udbygget.

### Støj

I Kommuneplan 2017 er der angivet en støjbuffer på 300 m omkring den eksisterende del af foderstoffanlægget, da det er kategoriseret som en listevirksomhed.



Kort 7: Støjbuffer omkring planområdet. Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Ved lokalplanen gives der ikke mulighed for mere støjende aktiviteter end der er tilfældet forud for planens offentliggørelse. Virksomheder i området skal fortsat overholde de vejledende grænseværdier for støj, emissioner mv. i forhold til naboer og naboskel.

#### VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Helle Vest Vandværk.

#### VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er beliggende uden for et område med kollektiv varmforsyning. Området skal derfor opvarmes gennem individuelle løsninger.

#### SPILDEVANDSPPLAN

Området er delvist omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan samt offentliggjort forslag til Spildevandsplan 2019. Området skal spildevandskloakeres, og regnvand skal nedsives inden for planom-

rådet.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter LBK. 2018-10-25 nr. 1225 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, 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. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret særligt på, at planen giver mulighed for at udvide en eksisterende foderstof i det åbne land. Foderstoffet er placeret i et storskalalandskab og tæt ved deres kunder. Planlægningen giver mulighed for at foretages udvidelser, der primært sigter mod at øge kapaciteten til oplag og tørring, for at nedbringe transportbehovet til og fra området.

Udbygning af området vil give mere trafik pga. den øgede kapacitet på anlægget, men vil samtidig mindske behovet for at køre foderstofprodukterne til og fra fjernlagre, da foderstoffet hovedsageligt skal anvendes i lokalområdet, så det vurderes ikke at det samlede kørselsbehov vil stige som følge af udvidelsen.

Samlet vurderes planerne ikke at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

### INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan be-



## REDEGØRELSE

tyde:

- 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 er beliggende nærmest habitatområde nr. 79, Sneum Å og Holsted Å.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området. På baggrund af områdets karakter forventes det heller ikke, at området rummer bilag IV-arter.

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

### JORDFORURENINGSLOVEN

Den del af lokalplanområdet, der anvendes til foderstofvirksomhed ved lokalplanens udarbejdelse er klassificeret som jordforurening på V1-niveau. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau V1 (måske forurennet), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Der er ikke kendskab til aktuelt jordforurening i området, men virksomhedens miljøklasse giver anledning til mistanke om, at der tidligere kan være udledt miljøfremmede stoffer.

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området øst for Trehøjevej.

Der er dermed anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

### MILJØBESKYTTESLOVEN

Støj fra virksomheder er omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Det betyder, at kommunen har mulighed for at meddele påbud om nedbringelse af støjlempen, hvis der viser sig væsentlige for omgivelserne, bl.a. støj, støv, lys og lugt.

De nærmeste boliger nord og vest for planområdet ligger ca. 80 m fra byggefeltet, mens den nærmeste syd for ligger ca. 50 m fra byggefeltet. Den nærmeste bolig mod øst ligger ca. 280 m væk.

Lokalplanen rummer forskellige muligheder for at begrænse støjudbredelsen, herunder etablering af afskærmning for støj, samt bestemmelser omkring opsætning og orientering af lygtepæle.

Ved lokalplanen planlægges der for en udvidelse af den eksisterende virksomheds kapacitet og bygningsmasse, men ikke i forhold til hvilke gener virksomheden må påvirke dets omgivelser med.

Der ændres ikke i de vejledende grænseværdier for støj fra lokalplanområdet, dog kan en ændring i ejer- og brugerforhold føre til en anden oplevelse af generne.

Lokalplanen fastsætter, at overfladevand skal håndteres internt i planområdet, da der kun er adgang til en spildevandsledning.

I forbindelse med nedsivning af regnvand skal reglerne i "Bekendtgørelse 2017-12-12 nr. 1469 om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 altid iagttages.

Foderstofvirksomhed er omfattet af dek. 1458 fra 2018, og er herved en listevirksomhed, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens godkendelsespligt. Ved lokalplanens udarbejdelse findes der én virksomhed i området. Virksomheden er omfattet af bekendtgørelsen bilag 2, pkt. E 207. Klassificeringen er afhængig af produktionsmængden og vil derfor kunne ændres.

## MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og øst af beskyttede sten- og jorddiger, og der må ikke foretages anlægs- eller gravearbejde indenfor 2 m fra foden af diget. Der henvises til museumslovens § 29a.

I forbindelse med tidligere anlægs- og gravearbejder inden for og i umiddelbar nærhed af planområdet, er der fundet spor af tidligere bebyggelser, dateret til den ældre før romerske jernalder.

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 absolut en fordel for bygherre at kontaktemuseet 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](http://www.arkvest.dk).

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800

Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail [post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk).

## LANDBRUGSPLIGT

Matr.nr. 9b og 15c er begge underlagt landbrugspligt, mens noteringen er ophævet på matr.nr. 9u Roust.

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.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil.

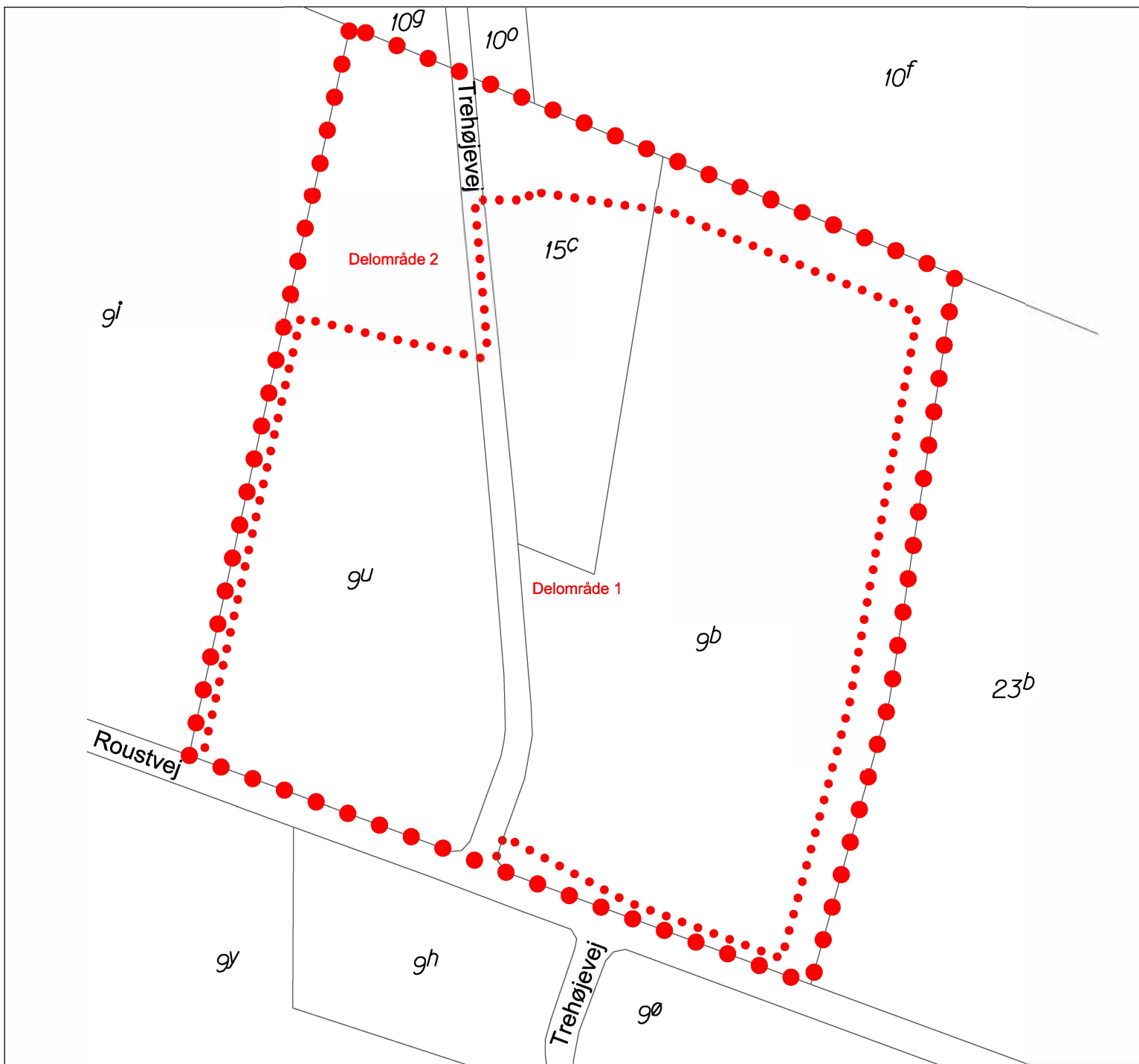
Etablering af erhverv kan kræve godkendelse hos andre myndigheder, afhængigt af hvilken anvendelse der ønskes i området.

## SERVITUTTER

Lokalplanområdet er pålagt flere forskellige servitutter, hvoraf kun en har aktuel betydning for områdets disposition og udnyttelse.

Der er tinglyst en spildevandsledning med en placering som vist på Lokalplankortet, Bilag 3. Spildevandsledningen er tinglyst med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og skal respekteres. Lokalplanens byggefelt dækker også deklaraationsområdet, men der må ikke opføres bebyggelse, førend der er taget stilling til deklaraationen og ledningens endelige placering.

25.10.L04  
Kortbilag 1  
Matrikelkort



Signaturforklaring

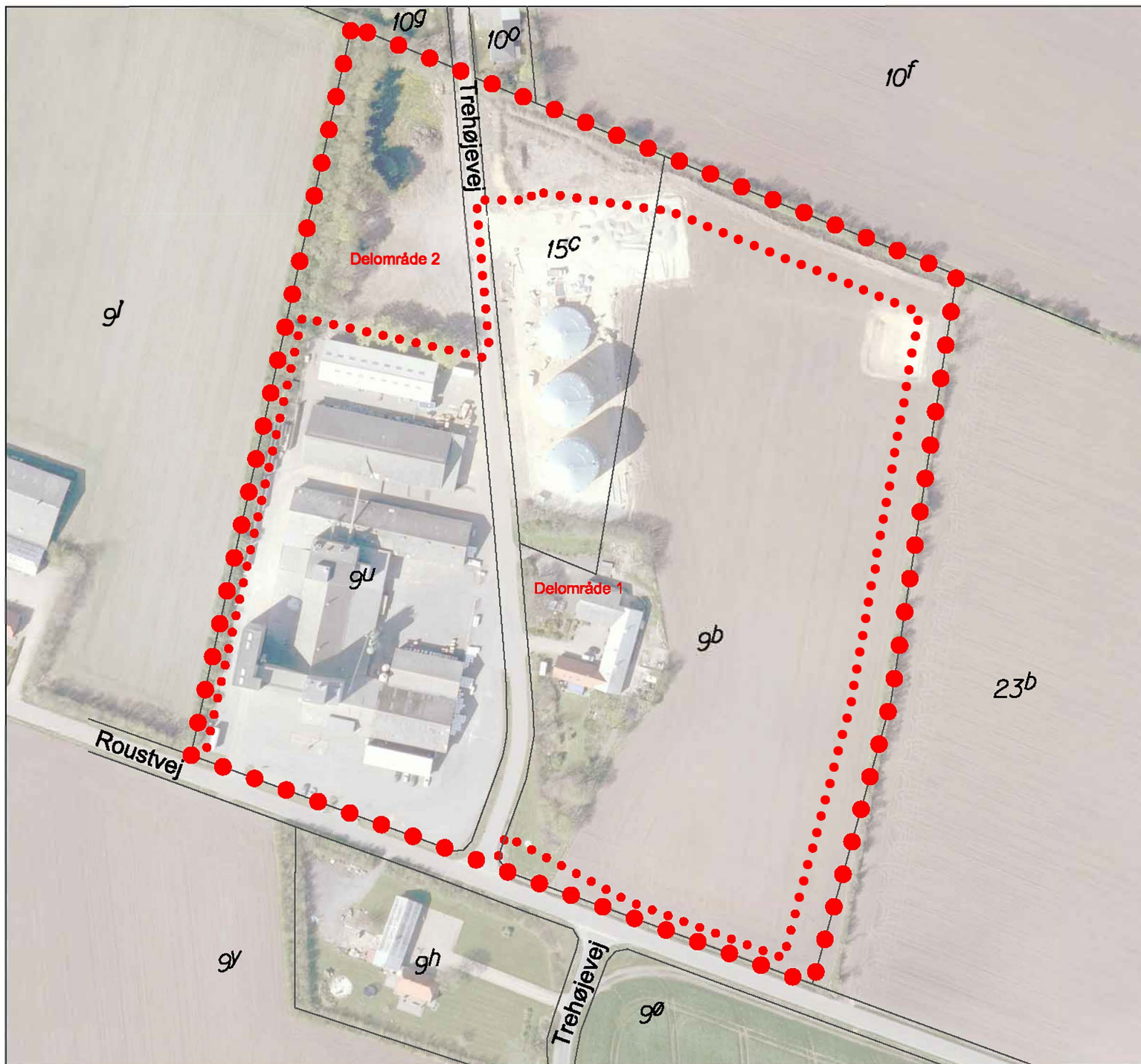
- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● ● Delområde

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:2000 (A4)

Sep. 2018

25.10.L04  
Kortbilag 2  
Luftfoto



Signaturforklaring

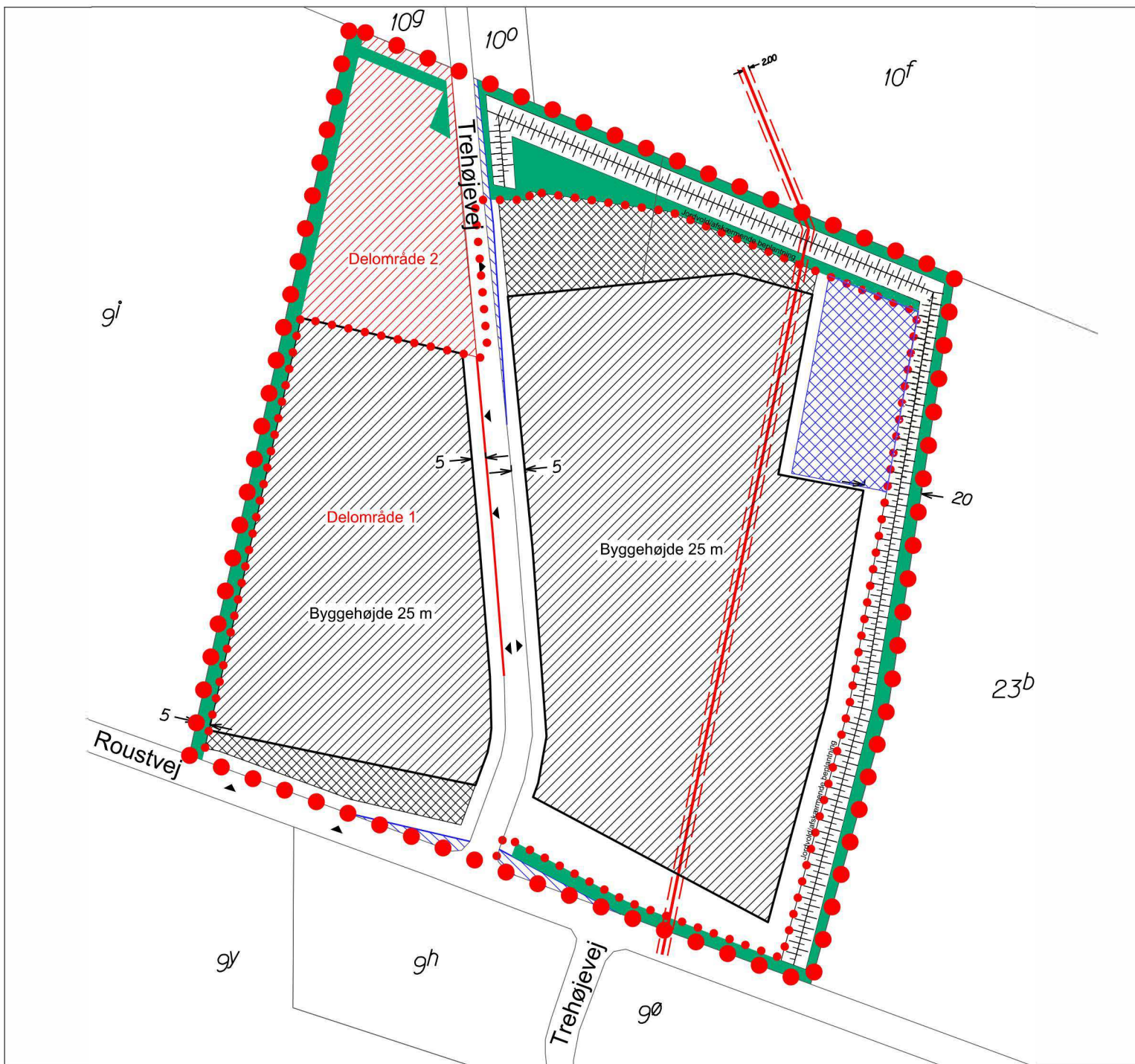
- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● ● Delområde

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.  
Luftfoto 2017. SDFE

Kortforsyningen, GST.  
Målforshold ca. 1:2000 (A4)

Sep. 2018

25.10.L04  
Kortbilag 3  
Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Byggefelt
- Må ikke bebygges
- Begrænset vejadgang, jf. §§5.6-5.8
- Afskærmende beplantning
- Regnvandsbassin
- Midlertidigt oplag § 8.2.3
- Oversigtsareal
- Tinglyst spildevandsledning
- Principiel vejadgang
- Jordvold/ afskærmende beplantning

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet. Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:2000 (A4)

Sep. 2018



**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)