



LOKALPLAN 53

Område til korn- og foderstoflager i Næsbjerg

Erhvervsområde i Næsbjerg

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har sammen med tilhørende miljøscreening været i offentlig høring frem til den 31. august 2009. Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet bemærkninger fra en gruppe naboer og en nabo, der grænser op til arealets vestske.

Nabogruppen har kommet med udtalelse om forslag til sikring af de miljømæssige forhold herunder støj, støv m.v.

Nabo til det areal, der grænser op til den vestlige del af lokalplanområdet, ønsker at overtage kilen med beplantningsbæltet (den vestlige del af lokalplanområdet). Arealet tilhørte tidligere deres ejendom. Kommunen kontaktede ejeren af arealet for et mageskifte. Mageskiftet blev realiseret, men formalia er aldrig bragt i orden. Det er byrådets vurdering, at formalia omkring mageskiftet bliver bragt i orden, hvilket medfører, at den fremtidige afgrænsning af lokalplanområdet mod sydvest vil følge det eksisterende beplantningsbælte.

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 retningslinjer 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	4
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	10
4. Udstykning	10
5. VEJE, STIER OG PARKERING	11
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
8. UBEBYGGEDE AREALER	14
9. TEKNISKE ANLÆG	15
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	15
11. RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16

III KORTBILAG

- KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
- KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT
- KORTBILAG 3: PRINCIP FOR LÆHEGNSBEPLANTNING

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



BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Næsbjerg Foderstofforening, om udvidelse og modernisering af eksisterende produktions- og lagerfaciliteter.

Slettes:
~~Hensigten med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af et korn- og foderstoflager, med tilhørende faciliteter.~~

Indsættes:
 Lokalplanen er efterfølgende ændret med mindre ændringer, udarbejdet på baggrund af et ønske fra Helle Energi a.m.b.a. Hensigten med lokalplanen er at tilføje mulighed for opførelse af et fjernvarmeværk, med tilhørende faciliteter.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det åbne land i udkanten af Næsbjergs sydlige ende, ca. 9 km øst for Varde (se oversigtskort side 2).

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Knoldeflodvej og det åbne land mod syd, øst og vest. Mod vest løber Troesmosevej.

Området vejbetjenes i dag via Knoldeflodvej.

Slettes:
~~Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,5 ha og omfatter matr.nr. 1c, 1e og 1dk, Kirkegårde, Næsbjerg eller dele heraf.~~

Indsættes:
 Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,7 ha og omfatter matr.nr. 1hs, 1e og 8, Kirkegårde, Næsbjerg eller dele heraf.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der delvist er privatejet og ejet af Varde Kommune, ligger i landzone og anvendes hovedsageligt til agerbrug.

En bræmme på 10-15 m langs Knoldeflodvej er ejet af Varde Kommune og har tidlige været udlagt til jernbane. De gamle hegnspæle står stadig i kanten af arealet.



Bræmme langs Knoldeflodvej, hegnspæle ses stadig

Efter Varde-Grindsted jernbanens nedlæggelse har den lokale skole tilplantet arealet i etaper, med forskellige plantetyper. Således udgør arealet et offentligt beplantningsbælte med forskellige buske, løv- og nåletræer. Mod vest afgrænses lokalplanområdet ligeledes af et levende hegn, som de mange læhegn der ses i det åbne land omkring lokalplanområdet.

Terrænet der synes fladt ligger en anelse lavere end terrænet nord for Knoldeflodvej.

Slettes:
~~Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet til byzone og anvendes til erhvervsområde.~~

Indsættes:
 Lokalplanområdet ligger i byzone.

Omkringliggende områder

Nord for lokalplanområdet er der blandet bebyggelse med tæt-lave boliger, offentligt grønt område, erhverv i form af eksisterende foderstofvirksomhed, samt boligbebyggelse i form af åben-lave parcelhuse.



Foderstofsvirksomhed og boliger nord for lokalplanområdet

Syd, øst og vest for området ligger det åbne land, hvor landskabet er præget af marker og levende hegn samt spredte landbrugsejendomme.



Det åbne land omkring lokalplanområdet



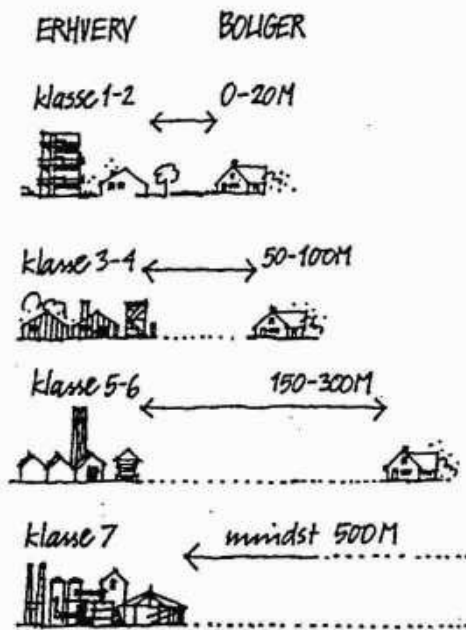
Knoldeflodvej, Lokalplanområdet er placeret til højre

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området udlægges til erhvervsområde der i *Håndbog om Miljø og Planlægning* kan klassificeres indenfor erhvervsklasse 4 i forhold til afstandskrav og miljøbelastning af omgivelserne som vist nedenfor.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



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

Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Knoldeflodvej.

Bebyggelsens udformning

Hovedideen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre, at bebyggelsen i lokalplanområdet skal søges afdæmpet ved neutral materiale- og farveholdning samt ved begrænsning af bygningsvolumen. Ligeledes skal bebyggelsen holdes indenfor et begrænsende byggefelt, centralt placeret på grunden.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer og overfladerne skal hovedsageligt fremstå med grå eller sorte farver.

En begrænsning af bygningsvolumen medfører f.eks. at bebyggelsen overvejende skal udformes med saddeltag for ikke at virke for dominerende i landskabet. Ligeledes er der krav til at hovedparten af facadehøjden ikke overstiger 6 m, fra omgivende terræn.

Der tillades et begrænset antal siloer, med henblik på optimering af driften. For at disse ikke skal skæmme synet fra bysiden, skal siloerne placeres på den sydlige side af korn- og foderstoflagerbygningen og må ikke overstige højden af dennes rygning. Fra det åbne land begrænses synligheden af bebyggelsen ved hjælp af plantebælter, læhegn.

Indsættes:

Der tillades etablering af skorsten, luftkølegård til varmepumpeanlæg, samt akkumuleringstank, med henblik på optimering af driften for værket.

Byggehøjde for akkumuleringstank og skorsten må være op til 15 meter. Storstenshøjder bestemmes ved beregning af nødvendige højde for afkast iht. miljøkrav..

Landskabelige hensyn

Områdets fremtræden i landskabet søges styrket og forbedret ved afskærmende beplantning omkring hele området. Eksisterende beplantningsbælter mod nord og vest bibeholdes og suppleres med beplantningsbælter, læhegn, langs lokalplanområdets grænser mod syd og øst. Således syner lokalplanområdet som en skånsom udvidelse af Næsbjerg i sydlig retning.

Beskyttelse af grundvandet

Da der er drikkevandsinteresser i området, er det en vigtig forudsætning, at etablering af erhvervsvirksomheder ikke medfører risiko for forurening af grundvandet.

Slettes:

~~Der kan forventes skærpede krav til virksomhedens indretning f.eks. separation af overfladevand, forbud mod nedgravning af tanke, etablering af membran under tanke og rørføringer, dobbeltvæggede tanke mv.~~

Indsættes:

Der kan forventes skærpede krav til virksomhedens indretning f.eks. forbud mod nedgravning af tanke, etablering af membran under tanke og rørføringer, dobbeltvæggede tanke mv. Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

**FORHOLD TIL ANDRE PLANER
Kommuneplan**

Slettes:

~~Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 8.L.1 i "Kommuneplan 2001-2013", gl. Helle Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til Jordbrugsformål.~~

~~Lokalplanen strider imod bestemmelse om anvendelse fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af lokalplan 53 forudsætter derfor at der udarbejdes og vedtages et tillæg 18 til "Kommuneplan 2001-2013", gl. Helle Kommune, der omfatter hele lokalplanområdet i et nyt enkeltområde 6.E.3, og som fastsætter anvendelsen til erhvervsformål.~~

Indenfor nuværende udlagte arealer til byformål har det ikke været muligt at finde passende erhvervsjord. Umiddelbart vest for eksisterende foderstofforretning ligger et

passende areal, men dette benyttes som offentligt grønt område og ville, såfremt det udnyttedes til erhverv, være for tæt beliggende på den eksisterende boligbebyggelse mod vest.

Det udpegede enkeltområde 6.E.3 ligger ikke i direkte tilknytning til den eksisterende foderstofvirksomhed, men adskilles af kommunevejen Knoldeflodvej, da denne placering umiddelbart er den eneste, men også mest naturlige mulighed for udbygning af foderstofvirksomheden.

Aktiviteterne i forbindelse med Næsbjerg Foderstofforening er af væsentlig betydning for lokalsamfundet.

Indsættes:

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for kommuneplanramme 14.01.E03 "Erhvervsområde, Lettere industri og håndværk" i KP25. Områdets generelle anvendelse er fastlagt til Erhvervsområde. Lokalplanen strider ikke imod bestemmelserne om den generelle anvendelse fastlagt i kommuneplanrammen.

Lokalplanens delområde 1 afgrænser et passende areal til varmeproduktionsanlæg og tilhørende faciliteter i forbindelse med fjernvarmeproduktion.

Aktiviteterne i forbindelse med Helle Energi a.m.b.a. er af væsentlig betydning for lokalsamfundet.

Drikkevandsinteresser i området er udpeget i bekendtgørelse om udpegnings af drikkevandsinteresser, hvilket der tages højde for i lokalplanen ved at skærpe krav til håndtering af overfladevand.

Slettes:

Regionplan

~~Ifølge Regionplan 2016 for Ribe Amt (nugældende Landsplandirektiv) er området for nærværende lokalplan udlagt til landbrugsområde. Ved udarbejdelse af kommuneplantillæg 18, muliggøres områdets~~

Slettes:

~~anvendelse til erhvervsområde i forhold til Regionplanen.~~

~~Lokalplanområdet ligger inden for et område der, i Regionplanen er udpeget til værdifuldt landskabsområde. Udpegningen skyldes sandsynligvis udsigten til Skonager Lilleå eller de åbne vidder, der søges bevaret. Retningslinjerne i Regionplanen, for værdifuldt landskabsområde søges tilgodeset ved at begrænse lokalplanområdets areal mest muligt, så det fremstår som en nænsom udvidelse af byen. Ligeledes søges retningslinjerne tilgodeset, ved med beplantningsbælter/læhegn at begrænse indsigt til bebyggelse og få lokalplanområdets afgrænsning til at fremstå som en naturlig del af, og afslutning mod, det åbne land.~~

~~Lokalplanområdet ligger ligeledes indenfor en Kirkeomgivelseslinje fra Næsbjerg Kirke, hvorfor det skal godtgøres, at ny bebyggelse ikke er til væsentlig gene for udsynet til kirken. Det er vurderet at, da området er beliggenhed i et lavere niveau, syd for eksisterende foderstofforretnings høje bygninger, vil udsynet til kirken ikke blive væsentlig ændret, hvorfor kirkeomgivelseslinjen ikke er til hinder for en realisering af lokalplanen.~~

~~Der er jf. Regionplanen drikkevandsinteresser i området, hvilket der tages højde for i lokalplanen ved at skærpe krav til afledning af overfladevand.~~

~~Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Regionplan 2016, Ribe Amt.~~

Indsættes:

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor en kirkebyggelinje fra Næsbjerg Kirke, hvorfor det skal godtgøres, at ny bebyggelse ikke er til væsentlig gene for udsynet til kirken. Det er vurderet at, da området er beliggende i et lavere niveau, syd for eksisterende foderstofforretnings høje bygninger, samt beplantningsbælte, vil udsynet til kirken ikke blive væsentlig ændret, hvorfor kirkebyggelinjen ikke er til hinder for en realisering af lokalplanen.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Kommunes Forsyningsafdeling.

Varmeforsyningsplan

Slettes:

~~Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning varmforsynes med naturgas.~~

Indsættes:

Lokalplanområdet er inden for Helle Energis varmforsyningsområde.

Spildevandsplan

Slettes:

~~Området vil blive omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, der pt. er under revision. Spildevand, samt forurenede overfladevand, forventes ledet til Nordenskov Renseanlæg.~~

~~Uforurenede overfladevand forventes at skulle nedsives på egen grund.~~

Indsættes:

Området omfattes ikke af Varde Kommunes Spildevandsplan 2019-2029. Spildevand og regnvand skal håndteres på egen grund.

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.

Begrundelse:

I screeningen blev der fokuseret på

- grundvandsinteresser
- landskabsinteresser
- støj og emissioner og indblik til Næsbjerg Kirke

Den forventede anvendelse af lokalplanområdet vil ikke give risiko for grundvandsforurening.

Placeringen af den kommende foderstofbygning, syd for Knoldeflodvej, samt etablering af skærmende læhegn, vil medvirke til at mindske den landskabelige påvirkning fra den eksisterende foderstofvirksomhed.

Der er i lokalplanen sat krav til støjemissionen i lokalplangrænsen mod det åbne land på 60 dB(A), hvilket skulle sikre en acceptabelt støjbelastningen af den nærmest liggende beboelse i det åbne land. Mod Næsbjerg By vil det være støjgrænserne her, der vil sætte grænserne for støjudsendelsen fra foderstofvirksomheden.

Foderstofvirksomheder er miljøgodkendelsespligtige, hvorfor der ved meddelelse af miljøgodkendelse sættes vilkår for emissioner fra virksomheden.

Indsættes:

Varmecentralen skal ikke miljøgodkendes.

Næsbjerg Kirke er i dag stort set ikke synlig fra syd grundet de høje træer og den eksisterende foderstofforretning. Etableringen af lagerbygningen til korn- og foderstof vil sammen med det nye læhegn medvirke til at give lidt dårligere indblik tæt ved byområdet. I sommerperioden er der ingen forskel.



Eksisterende foderstofforretning set fra syd

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan og Gis, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside.

Ifølge planhabitatbekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde: - at planen skader Natura 2000-områder, - at yngle- eller rasteområder i det naturlige

udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller - at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt. Lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området og området rummer efter al sandsynlighed ikke nogen af disse arter, da arealet anvendes til intensiv landbrugsdrift i dag.

Planen vil således ikke kunne påvirke Natura

2000-områder eller forekomsten af bilag IV arter.

Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

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

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

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

Støjforhold

Støjgrænsen i området og ved lokalplangrænsen sættes til 60/60/60 dB(A), hvilket skønnes at give en acceptabel støjbelastning ved nærmeste nabo i det åbne land. Støjgrænserne i Næsbjerg by vil være bestemmende for støjudsendelsen fra foderstofvirksomheden mod nord. Den kommende miljøgodkendelse forventes på detailniveau at regulere foderstofvirksomhedens drift og støjbelastning af omgivelserne.

Vejloven

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

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet 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.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

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.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER
END VARDE KOMMUNE**

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

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklamationer. Deklamationerne har ikke betydning for lokalplanens realisering.

Slettes:

~~LOKALPLAN 53 – OMRÅDE TIL KORN- OG FODERSTOFLAGER I NÆSBJERG~~

~~I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.~~

Indsættes:

LOKALPLAN 53 – ERHVERVSOMRÅDE I NÆSBJERG

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål:

Slettes:

- ~~at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål, for korn- og foderstoflager med tilhørende faciliteter,~~

Indsættes:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål, for korn- og foderstoflager, samt fjernvarmeproduktion med tilhørende faciliteter,
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning, farve, materialevalg og afgrænsning, så ny bebyggelse tilpasses det omgivende landskab og
- at bevare dele af et beplantet areal, der har historiske værdier.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Slettes:

~~Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matrikel nr. 1c, 1e og 1dk Kirkegårde, Næsbjerg.~~

Indsættes:

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1hs, 1e og 8, Kirkegårde, Næsbjerg eller dele heraf.

2.02

Slettes:

~~Lokalplanområdet er på ca. 2,5 ha og ligger i landzone. Arealet overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.~~

Indsættes:

Lokalplanområdet er på ca. 2,7 ha og ligger i byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2

- Delområde 1 omfatter en del af matr. 1dk, Kirkegårde, Næsbjerg
- Delområde 2 omfatter en del af matr. 1c og 1e Kirkegårde, Næsbjerg

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål og grønt fællesareal.

- Delområde 1 udlægges til erhvervsformål
- Delområde 2 udlægges til offentligt beplantningsbælte og sti.

3.02 Delområde 1

I delområde 1 må der kun etableres virksomheder, der kan karakteriseres som miljøklasse 4*.

Slettes:

~~Delområde 1 udlægges til erhvervsformål, for korn- og foderstoflager med tilhørende faciliteter, heriblandt eventuelle siloer.~~

Indsættes:

Delområde 1 udlægges til erhvervsformål, både for korn- og foderstoflager med tilhørende faciliteter, heriblandt eventuelle siloer. Delområde 1 udlægges desuden til fjernvarmeproduktion.

Der må 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.

Ejendommens støjgrænser dag/aften/nat fastsættes til 60/60/60dB.

3.03 Delområde 2

Delområde 2 udlægges til offentligt beplantningsbælte og sti.

Delområde 2 skal friholdes for bebyggelse.

4. Udstykning**4.01**

Der må ikke ske yderligere udstykninger. Mindre skelreguleringer kan tillades.

* 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.

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

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Knoldeflodvej.

Der udlægges et vejareal, til indkørsel, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.02

Slettes:

~~Indkørslen fra Knoldeflodvej udlægges i en bredde på 10 m.~~

Indsættes:

Indkørslen fra Knoldeflodvej har en bredde på 10 m, og anlægges i 8 m bredde og 1 m rabat i begge sider.

Der skal sikres fri oversigt ved udkørsel fra grunden til Knoldeflodvej, som opfylder anbefalingerne i Vejreglerne for sidevejtilslutninger i byområder med tilladt hastighed på 50 km/t. Oversigten skal sikres i tinglyst deklaration hvor det ligger udenfor vejarealet.

5.03

Veje, vendepladser og lignende skal udføres med fast belægning i asfalt eller betonfliser i nødvendigt omfang.

Sekundære parkeringspladser kan udføres med stabilgrus.

5.04

Slettes:

~~Parkering skal sikres på egen grund, ved befæstet areal, svarende til mindst 5 parkeringspladser for personbiler eller mindst 2 parkeringspladser for sættevogne.~~

Indsættes:

Parkering skal sikres på egen grund, ved befæstet areal, svarende til mindst 5 parkeringspladser for personbiler og mindst 2 parkeringspladser for sættevogne.

5.05

Delområde 2 indeholder eksisterende sti a-b som vist i princippet, på kortbilag 2.

Til sikring af stien a-b, skal et areal udlægges i en bredde på mindst 8 m og anlægges i en bredde på mindst 3 m.

Stien a-b udføres i stenmel, eller tilsås med græs.

Der må kun være adgang for gående og cyklister til stien.

Indsættes:

5.06

Kørearealerne i området skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelse skal placeres indenfor viste byggefelt med de på kortbilag 2 fastlagte mål.

6.02

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 %.

**Skorstene, ventilationsanlæg, antenner og lignende er ikke omfattet.*

***Med facadehøjde menes afstanden fra eksisterende terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade skæres. Gavltrekanter medregnes ikke.*

****Akkumuleringstanke til fjernvarmeproduktion er ikke omfattet.*

6.03

Intet punkt* af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 15 m over eksisterende terræn.

Bebyggelsens facadehøjde** må ikke overstige 6 m, dog kan op til 20 % af længdefacader opføres højere.

Fritstående siloer skal placeres på sydsiden af lagerbygningen for korn- og foderstof.

Siloers*** facadehøjde kan overstige 6 m, men intet punkt på siloen, eller dennes tekniske anlæg, må overstige højden på saddeltagets rygning på lagerbygningens.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01 Facadematerialer og -farver**

Bebyggelse skal fremstå i grå eller sorte farver, med facader af metalplader, fibercementplader eller beton. Beton med overflade i natursten tillades.

Søjler eller spær tillades synlige op til en højde af 6 m fra eksisterende terræn.

Fritstående siloer skal fremstå i grå eller sort farve.

Indsættes:

Akkumuleringstanke og skorsten skal fremstå i grå farvenuancer.

Mindre bygninger kan opføres med overflade i røde teglsten eller med pudset, vandskuret eller lignende overflade, i grå eller sorte farver.

Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes.

7.02 Tagform

Slettes:

~~Bebyggelse skal udføres med saddeltage med en taghældning mellem 25-40 grader, dog kan op til 20 % af tagfladen udføres med taghældning mellem 0-25 grader.~~

Frit stående siloer kan udføres med taghældning mellem 0-25 grader.

Indsættes:

Bebyggelse skal udføres med saddeltag eller ensidig taghældning med en hældning mellem 0-25 grader.

7.03 Tagmaterialer

Slettes:

~~Tage skal beklædes med tagplader i fibercement eller metal eller med teglsten. Siloer kan undtages herfor.~~

Indsættes:

Tage skal beklædes med tagplader i fibercement, metal, teglsten eller tagpap. Siloer kan undtages herfor.

Tagmaterialer skal fremstå grå eller sorte.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke benyttes.

7.04 Skiltning

Der må, ved indkørsel fra Knoldeflodvej, opstilles 1 fritstående skilt eller pylon, med et maksimalt omfang af 3 m².

Indsættes:

Skilte må ikke virke dominerende i landskabet.

Fritstående skiltning ved indkørslen fra Knoldeflodvej skal placeres på egen grund og må ikke spærre for oversigten ved udkørslen til Knoldeflodvej og ved krydsning af stien. Hvis skiltningen placeres indenfor oversigtsarealerne, skal denne holdes i en højde på maks. 0,8 m.

Der må højst opsættes 1 skilt, med logo og navn lagerbygningen. Skilte skal sidde plant på bygningen evt. i form af løse bogstaver kombineret med logo.

Skiltehøjde eller bogstavhøjde (ved løse bogstaver) må ikke overstige 1 m.

Slettes:

~~Henvisningsskilte må have et omfang af højst 0,5 m².~~

7.05

Belysning må ikke være til gene for omgivende bebyggelse eller motoriseret færdsel.

Indsættes:

Belysning skal være nedadrettet og afskærmet.

8. UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

I delområde 1 udlægges areal til beplantningsbælter langs lokalplanområdets syd-, øst- og vestlige grænser i en bredde af 10 m som vist på kortbilag 2.

8.02

Til sikring af eksisterende beplantningsbælte langs Knoldeflodvej, udlægges delområde 2 til beplantningsbælte i en bredde af mindst 10 m, i det omfang der er vist på kortbilag 2.

Slettes:

~~Arealer i delområde 2 er kommunalt ejet og eksisterende beplantningsbælte, skal vedligeholdes og renholdes af Varde Kommune.~~

Indsættes:

Arealer i delområde 2 er kommunalt ejet og eksisterende beplantningsbælte, som indeholder resten af en nedlagt jernbane. Varde Kommune er som ejer ansvarlig for arealet, som skal fastholdes som beplantningsbælte med træer og buske.

8.03

Al beplantning inden for lokalområdet skal bestå af naturligt hjemmehørende træer og buske.

Beplantning skal ske efter principperne for læhegnsbeplantning som vist på kortbilag 3.

8.04

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

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

Indsættes:

8.05

Der må i forbindelse med etablering af regnvandsbassin og øvrige anlæg til håndtering af overfladevand foretages terrænregulering til en større dybde end fastsat i pkt. 8.04.

8.06

Oplag skal afskærmes og må ikke fremstå synligt fra omgivende veje, stier og nabobebyggelse.

Oplag af både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.

Slettes:

- ~~De i pkt. 8.1 omtalte beplantninger er etableret.~~

Indsættes:

- De i pkt. 8.1 omtalte beplantninger skal være opført senest et år efter ibrugtagningstilladelse.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.

11. RETSVIRKNINGER

11.01

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.

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 2. juni 2009

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester



Max Kruse
Kommunaldirektør

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 3. november 2009

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester



Max Kruse
Kommunaldirektør

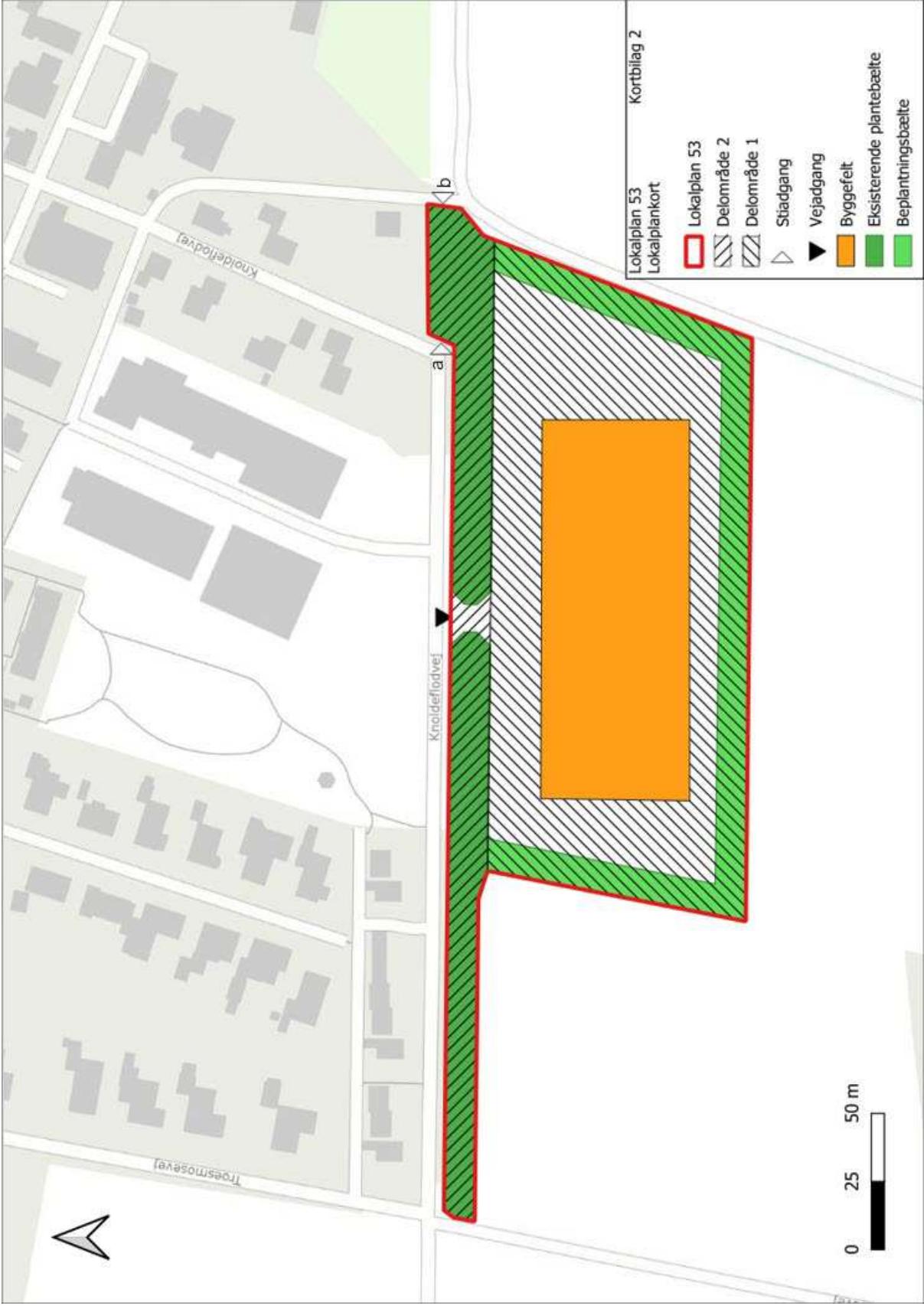


Lokalplan 53 Kortbilag 1
Oversigtskort med matrikelgrænser

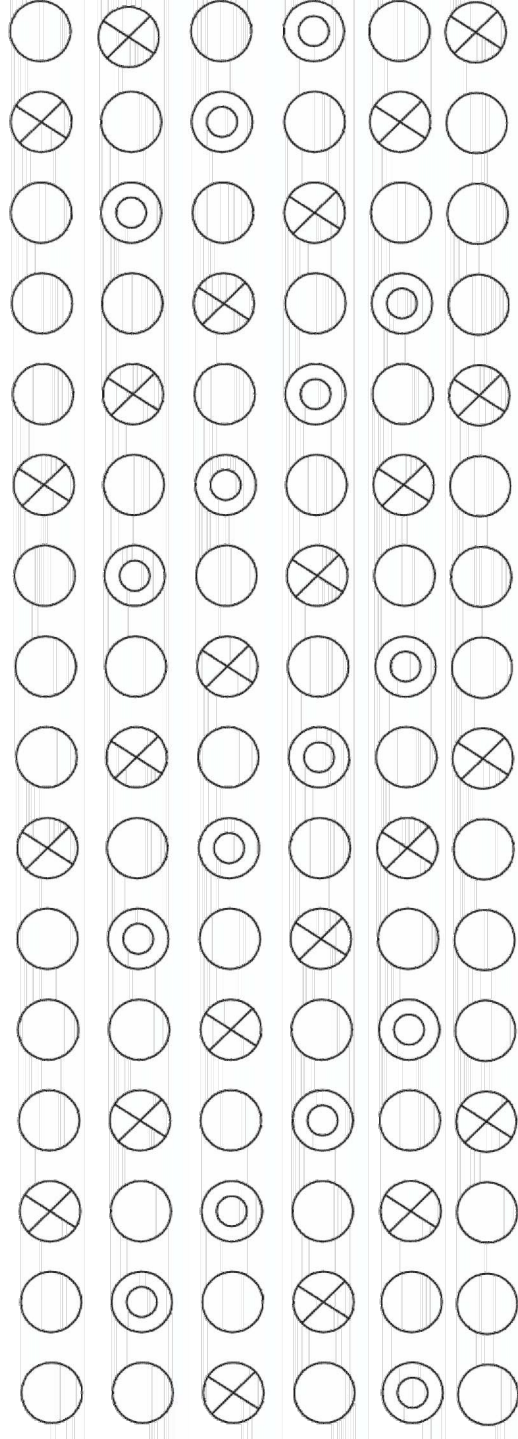
■ Kommuneplanramme 14.01.E03
 Lokalplan 53

Gældende matrikler
Ejerlav: Kirkegårde, Næsbjerg

april 2024



Princip for læhegnsbeplatning



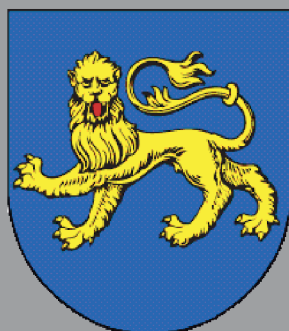
○ Busk

⊙ Træ

⊗ Ammetræ

Lokalplan 53

Kortbilag 3



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.