
Lokalplan nr. 091

Affaldsbearbejdende virksomhed ved Brosbøl



EGVAD KOMMUNE

**Teknik & Miljø
Toften 6
6880 Tarm
96 48 48 48
e-mail:
teknisk@egvadkom.dk**

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan ?	3
Redegørelse	4
Baggrunden for lokalplanen	4
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.....	5
Kommuneplantillæg nr. 2.....	7
Lokalplanens indhold	12
Lokalplanens retsvirkninger	16
Bindende bestemmelser (på farvet papir)	17
§ 1.0Lokalplanens formål	17
§ 2.0Område og zonestatus.....	17
§ 3.0Områdets anvendelse	18
§ 4.0Vej- og parkeringsforhold	18
§ 5.0Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 6.0Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 7.0Ubebyggede arealer	20
§ 8.0Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	20
§ 9.0Fjernelse af bygninger og anlæg.....	21
Vedtagelse	22
Tinglysning.....	22
 Bilag	
Kortbilag 1.....Matrikelkort.	
Kortbilag 2.....Områdets disponering.	
Bilag A Visualisering.	

Lokalplanen er udarbejdet af:
Egvad kommune, teknisk forvaltning,
Toften 6, 6880 Tarm
Tlf. 96 48 48 48
www.egvad.dk

24. september 2002

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er et regelsæt eller en lokal lov der beskriver hvor, hvad og hvordan der må bygges eller laves anlæg på et geografisk afgrænset område. En lokalplan fastlægger således i mere eller mindre detaljeret omfang placering og udformning af bebyggelse, veje, stier, beplantning m. m. indenfor et område.

En lokalplan består af 2 dele:

- En redegørelse, som ikke er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.
- Planens juridisk bindende bestemmelser (på farvet papir), som er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.

Lov om planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder sættes i gang. Hensigten er bl.a. at sikre borgerne indsigt og mulighed for at deltage i kommunens planlægning.

I kommuneplanen - der er en sammenfattende plan for bl.a. de fysiske forhold i Egvad kommune - er der fastsat rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner. I enhver lokalplan skal kommuneplanens rammer overholdes og i modsætning til kommuneplanen er lokalplanens bestemmelser juridisk bindende for borgerne.

Inden en lokalplan kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal den lægges frem for borgerne som forslag i en periode på mindst 8 uger. I denne periode kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger, som skal behandles af kommunalbestyrelsen inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Redegørelse

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for Renovationsselskabet ESØ's ejendom, øst for Vardevej ca. 4 km. syd for Tarm. Området er på ca. 9,7 ha. og er beliggende i landzone.

Hovedparten af lokalplanområdet (den vestligste del af området) anvendes i dag af firmaet RGS 90 A/S til kompostering af spildevandsslam og industrislam. Slam blandet med strukturmateriale i form af knust træaffald komposteres i lange miler i en periode. Milerne ligger på et asfalteret areal. Det komposterede materiale transporteres videre til Sjælland (Stignæs) til forbrænding til sandblæsningsmaterialet Carbogrit. Herudover oplagres en mindre mængde granitsten i den midterste del af området til videre salg. Den fremtidige anvendelse af den nordligste og den aller østligste del af området er endnu ukendt.

I det nordvestligste hjørne af området er der etableret en buffertank på 2000 m³ til opsamling af overfladevand fra området samt et mindre pumpehus, så vandet kan pumpes til kommunens renseanlæg.

I den nordlige del af området ligger bygningerne til ejendommen Vardevej 83. Der er grantræsbeplantning mellem ejendommen og det åbne land. Virksomheden anvender i dag en del af bygningerne til kontor m.v., medens resten af bygningerne står uudnyttet.

Slammet transporteres i dag – og skal også fremover transporteres - til området via lastbil og køres ind i området fra den nordvestligste del af matrikel nr. 22p, Tarm By, Egvad (ESØ's ejendom; se kortbilag nr. 1). Persontransport til området foregår fra Vardevej ad eksisterende markvej på matrikel nr. 16g, Tarm By, Egvad (se kortbilag nr. 1).

Der er etableret jorddiger indenfor lokalplanområdet mod ESØ, Vardevej og mod vejen på matrikel nr. 16g. Digerne er etableret som afskærmning. Der er desuden opsat trådhegn omkring en del af området.

Mod vest mellem Vardevej og lokalplanområdet findes en tæt grantræsbeplantning. De øvrige arealer omkring lokalplanområdet består af landbrugsarealer med spredt beplantning.

Baggrunden for lokalplanen

I november 2001 blev Ringkøbing Amt søgt om zonetilladelse til opførelse af en ca. 6.000 m² stor hal på ejendommen Vardevej 83 til brug for kompostering af spildevandsslam og industrislam. Baggrunden for ansøgningen var, at den eksisterende virksomhed har problemer med at overholde lugtkravet i sin miljøgodkendelse, og virksomheden finder, at lugtproblemet kan løses ved at opføre en hal, hvori den nyeste og mest lugtende del af slammet komposteres. Hensigten er at nedbringe emissionen af lugtstoffer gennem rensning i et biofilter før luften fra hallen ledes til det fri.

Amtet meddelte afslag på ansøgningen i februar 2002 med den begrundelse, at byggeriet findes at være af et sådant omfang, at det kræver udarbejdelse af en lokalplan for området. Derfor er lokalplanen udarbejdet.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området

Regionplan

Ifølge Regionplan 2001 kan komposteringspladser, der behandler andet end haveaffald og lignende etableres og opretholdes på betingelse af, at de forsynes med tæt bund og opsamling af forurenat vand (perkolat). I øvrigt skal nye pladser placeres udenfor Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), med mindre det godtgøres, at de grundvandsmæssige forhold er sådan, at uheldig påvirkning af grundvand egnet til drikkevandsformål er udelukket. Tilsvarende gælder for mineraliseringsanlæg for spildevandsslam.

Udlæg af arealet i kommune- og lokalplan findes at være i overensstemmelse hermed – f.eks. set ud fra at amtet tidligere har givet zonetilladelse til etablering af komposteringspladsen i området (jf. afsnittet **Lokalplan m.v.**) samt at området er placeret udenfor OSD-område. Det fremgår desuden af redegørelsen i Regionplan 2001, at amtsrådet er positivt overfor etablering af affaldsbearbejdende virksomheder i tilknytning til deponeringsanlæg og affaldsterminaler.

Regionplan 2001 foreskriver desuden:

- at arealudlæg for og etablering af konsekvensområder omkring virksomheder og aktiviteter inden for affaldsområdet med særlige beliggenhedskrav skal ske i henhold til retningslinierne for erhvervsvirksomheder, med mindre andet fremgår af retningslinierne for de enkelte virksomhedstyper.
- at der i kommuneplanerne kan udlægges arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det vil sige virksomheder, der for at forebygge forurening og nabogener placeres, så der tages vidtgående hensyn til:
 - beskyttelse af forureningsfølsomme områder mod støj og luftforurening.
 - beskyttelse af grundvandsressourcer.
 - recipienter for spildevand.
 - mulighed for stort vandforbrug.

I Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning" (1991) gennemgås de enkelte virksomhedstypers miljøforhold og der er angivet afstandskrav i forhold til boligområder og andre forureningsfølsomme områder. Kravene for de forskellige virksomhedskategorier er fastsat til 150, 300 eller 500 m, og det skal betragtes som minimumsafstande. De sikrer således ikke nødvendigvis, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for f.eks. støj altid kan overholdes. Omvendt kan en konkret vurdering af den enkelte virksomhed medføre, at der kan dispenseres fra afstandskravene.

- at det for områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal sikres:
 - at eventuelle landzoneområder overføres til byzone,
 - at der ikke placeres boliger, institutioner e. l. i områderne og,
 - at der i en afstand svarende til minimumsafstandene udlægges konsekvensområder, hvor der fremtidigt ikke må opføres boliger eller anden forureningsfølsom

bebyggelse eller anlæg, bortset fra den bebyggelse, der er nødvendig for landbruget.

Komposteringsanlæg er en af de virksomhedstyper, der er omtalt i den nævnte håndbog. Som følge heraf skal virksomheden ifølge amtet betragtes som værende en virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Ifølge håndbogen:

- bør komposteringsanlæg placeres i områder for virksomheder med særlige beliggenhedskrav.
- er virksomhedstypen klassificeret som en klasse 6, hvor den anbefalede minimumsafstand i forhold til boliger er 300 meter.

Som følge af regionplanen skal der altså udlægges et konsekvensområde på 300 meter omkring området, hvor der fremtidigt ikke må opføres boliger eller anden forureningsfølsom bebyggelse eller anlæg, bortset fra den bebyggelse, der er nødvendig for landbruget.

Til kravet om overførsel af eventuelle landzoneområder til byzone har amtet desuden oplyst, at arealet i dette tilfælde ikke skal overføres til byzone.

Endelig fremgår det af Regionplan 2001, at det skal sikres i kommuneplanerne:

- at bebyggelsesprocenten i udlagte erhvervsområder kan blive mindst 40%, eller at det samlede rumfang af bygninger kan blive mindst 2 m³ pr. m² grundareal,
- at nye erhvervsområder placeres, så der ikke er risiko for uacceptabel støj og luftforurening eller øget trafikbelastning i boligområder og andre forureningsfølsomme områder.
- at nye erhvervsområder placeres, så der er god mulighed for godstransport ad vej og bane og gode muligheder for kollektiv persontrafik og sikker cykeltrafik.

Udlæg af erhvervsområder udenfor egns-, kommune og lokalcentre kan kun ske efter aftale med amtsrådet.

Kommune- og lokalplanlægningen for området er i overensstemmelse med regionplanen – bl.a. set ud fra områdets placering op til eksisterende hovedvej.

Vurdering af Virkninger på Miljøet (VVM)

Ringkøbing Amt har i juli 1999 besluttet, at komposteringsanlægget for spildevandsslam på ejendommen Vardevej 83 ikke er omfattet af pligten til udarbejdelse af en VVM-redegørelse.

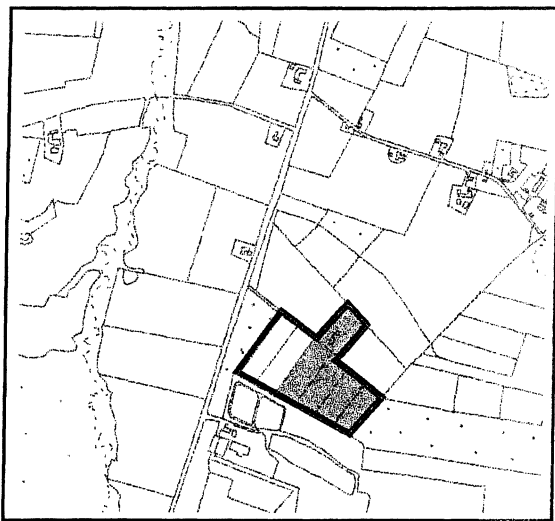
Kommuneplan

Lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende indenfor Tarmområdet, enkeltområde Å1, det åbne land. Kommuneplan 2002-2013 fastlægger ikke rammer for anvendelsen af det område, som er omfattet af lokalplanen. Der skal imidlertid bl.a. fastsættes rammer i kommuneplanen for de dele af kommunen, hvor der forventes gennemført en lokalplanlægning. I tilknytning til lokalplanen er der derfor udarbejdet tillæg nr. 2 til kommuneplan 2002-2013. Kommuneplantillægget indgår i lokalplanen.

Lokalplan m.v.

Ringkøbing Amt har i september 1999 givet zonetilladelse til etablering af slamkomposteringsanlægget på de to matrikler, der udgør lokalplanområdet. Tilladelsen blev givet på betingelse af, at alt adgang til arealet sker via overkørsel 34,417, venstre side, som vejbetjener ESØ's eksisterende losseplads. Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Skovbyggelinie



Figur 1. Den østligste del af lokalplanområdet (som vist med gråt), som er omfattet af skovbyggelinien.

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinie (se figur 1). Skovbyggelinien er fastlagt i henhold til naturbeskyttelsesloven. Indenfor skovbyggelinien må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende. Bl.a. driftsbygninger, der er nødvendige for jordbrugs- og fiskerierhvervene er undtaget fra forbudet.

Lokalplanområdet bibeholdes i landzone. Amtet kan dispensere fra skovbyggelinien i landzone. Eventuel opførelse af bebyggelse m.v. på arealerne indenfor skovbyggelinien vil derfor - uanset lokalplanens bestemmelser - kræve dispensation fra amtet.

Landzonetilladelser

Lokalplanområdet er i landzone og forbliver i landzone. Udstykning og bebyggelse i lokalplanområdet vil derfor ifølge planlovens §35, stk. 1 også kræve udstedelse af landzonetilladelse - medmindre der indføres en bestemmelse i lokalplanen om, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der vil være nødvendige for udstykning og bebyggelse som anført i lokalplanen (lokalplanens virkeliggørelse). Lokalplanen skal i så fald beskrive den tilladte udstykning, bebyggelse og/eller anvendelse med samme præcision, som ville være krævet ved en landzonetilladelse til projektet.

Kommunalbestyrelsen er landzonemyndighed. Kommunalbestyrelsen vil derfor også skulle udstede landzonetilladelser til udstykning og byggeri i området. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om den tilladte bebyggelse m.v. indenfor området.

Da der således bl.a. vil være sammenfald mellem lokalplanmyndighed og landzonemyndighed har kommunalbestyrelsen besluttet, at lokalplanen skal erstatte de land-

zonetilladelser indenfor området, der ellers ville være nødvendige for udstykning og bebyggelse som anført i lokalplanen (lokalplanens virkeliggørelse). Bebyggelse m.v. i området kræver derfor ikke landzonetilladelse - jf. §2.3 i lokalplanen og jf. §36, stk. 1, pkt. 5 i planloven.

Tillæg nr. 2 til kommuneplan 2002-2013 for Egvad kommune

Ændring af:

Planlægningsområde 1, Tarmområdet, enkeltområde Å1, det åbne land.

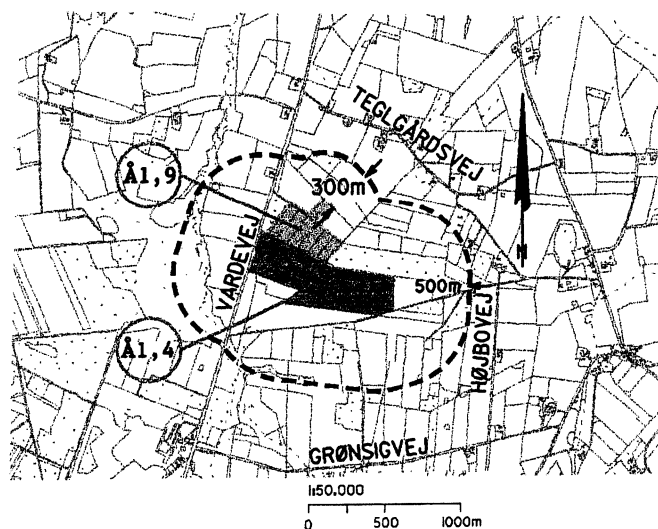
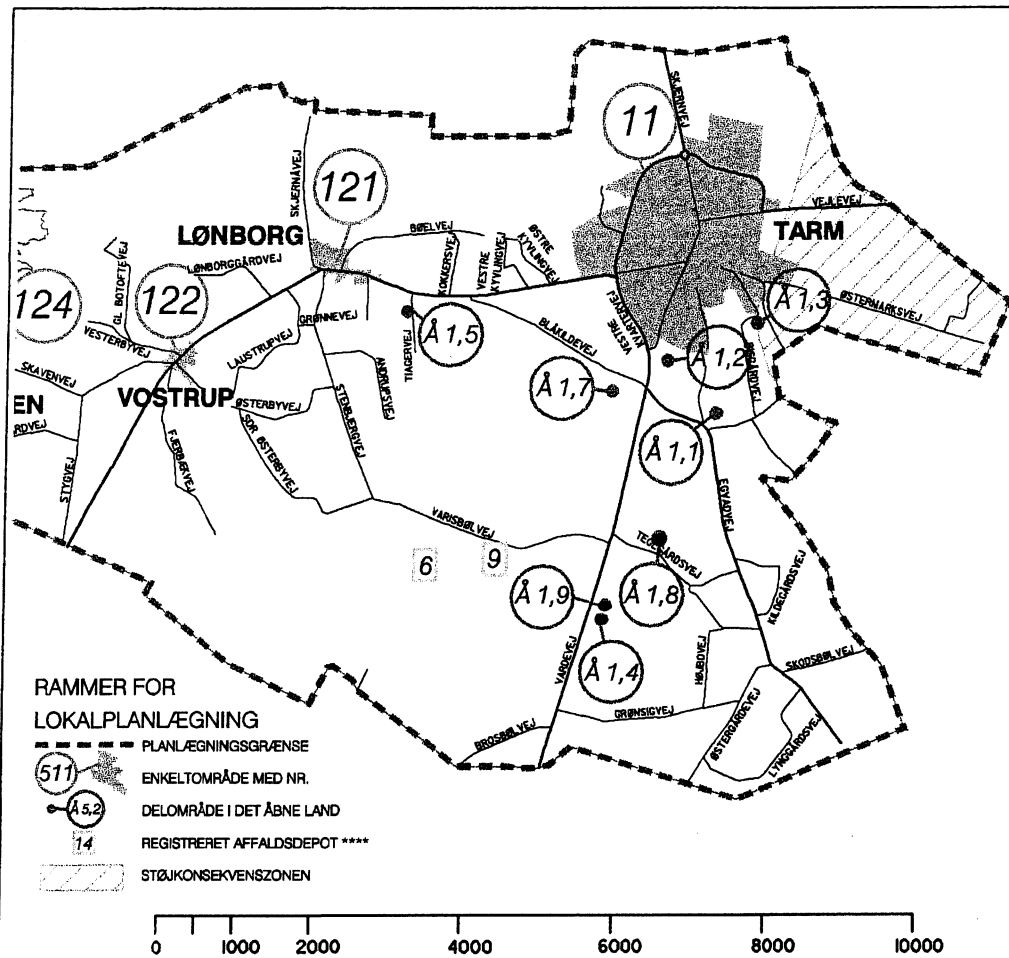
Tillægget udlægger et nyt område i kommuneplanen til affaldsbearbejdende virksomhed og fastlægger rammebestemmelser for området.

Rammebestemmelserne bliver herefter:


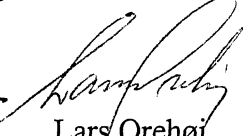
Delområde Å1.9, affaldsbearbejdende virksomhed

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom: komposteringsplads og anden affaldsbearbejdende virksomhed.
- b. I området må kun opføres bebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets anvendelse til ovennævnte formål.
- c. Bygninger og anlæg i området skal fjernes uden udgift for det offentlige, senest 1 år efter at de ikke har været anvendt i virksomhedens produktion.
- d. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med en bygningshøjde større end 8,5 meter. Ved lokalplan kan dog træffes bestemmelse om bygningshøjde op til 17 m samt maksimal sidehøjde på bygninger på 8 m, hvis dette er nødvendigt for virksomhedens drift. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for virksomhedens drift.
- f. Der udlægges et 300 meter bredt konsekvensområde omkring området. Indenfor konsekvensområdet må der ikke etableres boliger eller anden forureningsfølsom bebyggelse eller anlæg, bortset fra byggeri og anlæg, der er nødvendigt for jordbrugserhvervene.
- g. Arealet forbliver i landzone.


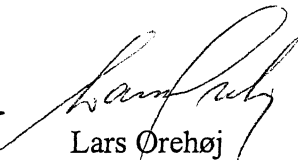
Den fremtidige afgrænsning af området vil være:



Således foreløbigt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 9. april 2002.

	
Kent Skaanning borgmester	Lars Ørehøj kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Egvad kommunalbestyrelse den 10. september 2002.

	
Kent Skaanning borgmester	Lars Ørehøj kommunaldirektør

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet

Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre opførelse af en hal til brug ved den eksisterende virksomheds kompostering af spildevandsslam (se afsnittet **Baggrunden for lokalplanen**). Slamkomposteringen foregår i dag på matrikel nr. 14x og 14y, begge Tarm By, Egvad, hvorfor lokalplanområdet udgøres af disse to matrikler.

Formål

Med udgangspunkt i bl.a. afsnittet **Baggrunden for lokalplanen** er formålet med lokalplanen følgende:

- at skabe mulighed for fortsat udnyttelse af området til komposteringsplads samt mulighed for etablering af anden affaldsbearbejdende virksomhed i området.
- at tilvejebringe grundlaget for at der kan opføres bebyggelse og anlæg der anses som nødvendige for driften af virksomhederne i området.
- at sikre at området – herunder byggeri og anlæg - indrettes således at det påfører omgivelserne færrest mulige gener.

Anvendelse

For at muliggøre den eksisterende virksomheds fortsatte anvendelse af området til kompostering af slam samt eventuelt udvidelse af aktiviteterne i området med anden affaldsbearbejdende virksomhed er det fastsat, at området kun må anvendes til erhvervsformål og at der kun må opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: komposteringsplads og anden affaldsbearbejdende virksomhed.

Det følger af afsnittet **Regionplan**, at der ikke må placeres boliger, institutioner e. l. i området.

Vej- og parkeringsforhold

Som tidligere nævnt transporteres slammet i dag til området via lastbil og køres ind i området fra den nordvestligste del af matrikel nr. 22p, Tarm By, Egvad (lossepladsen ESØ) medens persontransport til området foregår fra Vardevej ad eksisterende markvej på matrikel nr. 16g, Tarm By, Egvad (se kortbilag nr. 1). Slammet ønskes også fremover transporteret ind i lokalplanområdet via lossepladsen ESØ.

Med baggrund i dette samt indholdet i afsnittet **Lokalplan m.v.** er det derfor fastsat, at de eksisterende vejadgange skal bibeholdes – herunder at kørsel til området med lastbiler alene må ske via lossepladsen ESØ.

For at sikre tilstrækkeligt med parkeringsareal er det desuden fastlagt, at der skal indrettes mindst 1 parkeringsplads pr. ansat samt indrettes 2 parkeringspladser til gæste-

parkering. Parkeringspladserne skal være etableret før ny bebyggelse indenfor området tages i brug.

Byggemuligheder

Lokalplanen udarbejdes som tidligere nævnt for at muliggøre opførelsen af en hal m.v. til brug ved kompostering af slam. Hallen forventes at blive på ca. 6000 m² samt at få en kiphøjde på ca. 17 meter og en sidehøjde på 8 meter. Hallens højde er bl.a. begrundet i at lastbiler skal kunne køre helt ind i hallen for at læsse af samt at der skal kunne arbejdes med maskiner i hallen. Der skal desuden være mulighed for opførelse af en skorsten med en forventet højde på 20 meter i tilknytning til biofilteret.

Hallen m.v. ønskes af hensyn til omgivelserne placeret så langt mod syd i området som muligt. Samtidig skal der tages hensyn til en kommunal vandledning i den vestlige del af lokalplanområdet (som vist på kortbilag nr. 2). Med udgangspunkt i dette samt kommuneplanens rammebestemmelser er der derfor fastsat følgende bestemmelser:

Indenfor byggefeltet, som er vist med enkelt skravering på kortbilag nr. 2:

- må intet punkt af en bygnings ydervæg være hævet mere end 8 m over terræn.
- må intet punkt af en bygnings tagflade være hævet mere end 8,5 m over terræn.

Indenfor byggefeltet, som vist med dobbelt skravering på kortbilag nr. 2, kan der dog - under forudsætning af at bygningernes ydervægge ikke er hævet mere end 8 meter over terræn – opføres bebyggelse med en maksimal taghøjde på 17 m, hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift.

Med baggrund i den forventede skorstenshøjde er det desuden fastsat, at kommunalbestyrelsen kan tillade, at enkelte bygningsdele eller anlæg opføres med en større højde, hvis det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Det er oplyst, at hallen tænkes etableret som en stålgytterkonstruktion beklædt med farvet PVC-dug (hvidt tag for at sikre lysgennemtrængning, mørkeblå sider og grå porte og sokkelkant), samt at hallen tænkes placeret i den sydvestligste del af lokalplanområdet.

Med baggrund i hallens størrelse og udformning samt en forventning om at hallen vil være synlig udenfor lokalplanområdet er der udarbejdet en visualisering af hallen m.v. Ved visualiseringen er der taget billeder fra 5 udvalgte steder (fotopunkter) omkring lokalplanområdet. Fotopunkterne fremgår af bilag A. Fotopunkterne er valgt med henblik på at få et indtryk af hallen m.v. dels set fra befærdet vej (Vardevej), dels set fra den nærmeste beboelse (Vardevej og Teglgårdsvej).

Billederne taget fra de 5 fotopunkter findes også i bilag A. Billederne viser dels situationen som den er i dag (før placeringen af hallen m.v. i lokalplanområdet), dels situationen set fra de 5 punkter efter placeringen af hallen m.v. i området.

Set ud fra billederne i bilag A forventes hallen at blive synlig visse steder udenfor lokalplanområdet – f.eks. set fra beboelse på Teglgårdsvej – og særligt hvis den kommer til at fremstå i farver, som må siges at være fremmede i forhold til de nærliggende omgivelser. Dette også begrundet i at oplevelsen af hallen i virkeligheden må forventes at stå skarpere, da øjet ser bedre, end hvad fotos kan gengive.

For at få hallen og eventuel anden fremtidig bebyggelse i området til at falde mere ind i omgivelserne og derved at blive mindre synlig udenfor lokalplanområdet er der fastsat krav om, at udvendige bygningssider, herunder tage, kun må fremtræde i jordfarver (med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen). Med jordfarver menes afdæmpede farver i brunlige, grønne, grålige og sorte nuancer, men ikke stærke farver som f.eks. rød og gul.

Af samme grund må der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer samt anvendes materialer til udvendige bygningssider samt tagflader, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Endelig må skiltning og reklamering kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilfaldelse i hvert enkelt tilfælde.

Fjernelse af bygninger og anlæg

Tomme og ubenyttede bygninger i området som ikke holdes ved lige kan blive til gene for omgivelserne. Kommunalbestyrelsen ønsker derfor, at sådanne bygninger skal fjernes. Med baggrund i dette samt kommuneplanens rammebestemmelser er det derfor fastsat, at bygninger og anlæg i området skal fjernes uden udgift for det offentlige, senest 1 år efter at de ikke har været anvendt i virksomhedens produktion.

Beplantning m.v.

Der er som tidligere nævnt etableret jorddiger indenfor lokalplanområdet som afskærmning – bl.a. mod vejen på matrikel nr. 16g. Den eksisterende grantræsbeplantning ved ejendommen Vardevej 83 tjener ligeledes som afskærmning af virksomheden.

Af æstetiske årsager skal virksomheder i området fortsat kunne afskærmes i forhold til omgivelserne. De eksisterende afskærmningsforanstaltninger forudsættes således bevaret. Samtidig skal der – af hensyn til omgivelserne - etableres yderligere afskærmningsforanstaltninger i tilfælde af udnyttelse af den resterende del af lokalplanområdet. Det er derfor fastsat:

- at der udlægges areal til 4 meter høje jordvolde (som vist på kortbilag nr. 2) langs områdets vestligste og nordvestligste grænse. Jordvoldene skal beplantes på ydersiden og kronen.
- at der udlægges areal til et 5 meter bredt beplantningsbælte (som vist på kortbilag nr. 2) langs områdets nordligste og østligste grænse samt at beplantningen skal

bestå af tæt plantede stedsegrønne træer. Langs en del af beplantningsbæltet udlægges der areal til 4 meter høje jordvolde.

Samtidig er det fastsat, at arealer, der omfattes af nærværende lokalplan og ny bebyggelse indenfor området, ikke må tages i brug før jordvoldene m.v. langs områdets vestligste og nordvestligste grænse samt beplantningsbæltet er etableret.

Det er desuden fastsat, at ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Lokalplanområdet ligger som tidligere nævnt umiddelbart nord for lossepladsen E-SØ. Lossepladsen er omfattet af lokalplan nr. 48, hvori der er fastsat bestemmelser om dels beplantningsbælte samt dige mod nord langs grænsen til dette lokalplanområde, dels retablering (herunder beplantning) efter endt deponering. Denne lokalplan indeholder derfor ikke bestemmelser om afskærmende foranstaltninger langs lokalplanområdets grænse mod syd.

Af æstetiske hensyn er det desuden fastsat, at hegn i naboskel og vejskel kun må etableres som levende hegn eller trådhegn.

Tilladelser fra andre myndigheder

Alle matrikler indenfor lokalplanområdet (matrikel nr. 14x og 14y, Tarm By, Egvaad) er underlagt landbrugspligt, og der kræves tilladelse fra Jordbrugskommissionen efter landbrugslovens §4 eller 7a.

Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget denne lokalplan endeligt, offentliggøres planen. Herefter kan en ejendom, der er omfattet af planen, udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelsen af lokalplanen betyder ikke noget krav om etablering af de anlæg m.v., der er beskrevet i planen. Derimod må der ikke foretages dispositioner hverken faktiske eller retslige som strider imod bestemmelserne i lokalplanen. Planen griber ikke ind i bestående forhold, så en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser. Dispensation må dog kun gives, hvis bestemmelserne i formålsparagraffen, §1, stadig kan opfyldes uden væsentlige ændringer. Drejer det sig om større ændringer kræver dette en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse. Det samme gælder privates rettigheder over ejendomme, f.eks. leje- og brugsrettigheder eller servitutrettigheder.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (dvs. servitutter, som giver ret til at kræve opretholdt en vis tilstand på en andens ejendom) vil af sig selv falde bort, hvis det ikke er muligt samtidig at opfylde bestemmelserne både i denne lokalplan og i de private servitutter. Andre private servitutter dvs. ikke ophørte tilstandsservitutter, rådighedsservitutter (f.eks. en færdselsret over en andens ejendom) og tilegnelsesservitutter (f.eks. en ret til at grave grus på en andens ejendom) kan eksproprieres når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

EGVAD KOMMUNE

Lokalplan nr. 91

for affaldsbearbejdende virksomhed ved Brosbøl

I henhold til lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at skabe mulighed for fortsat udnyttelse af området til komposteringsplads samt mulighed for etablering af anden affaldsbearbejdende virksomhed i området.
- at tilvejebringe grundlaget for at der kan opføres bebyggelse og anlæg der anses som nødvendige for driften af virksomhederne i området.
- at sikre at området – herunder byggeri og anlæg - indrettes således at det påfører omgivelserne færrest mulige gener.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til følgende afsnit i redegørelsen:

- "Baggrunden for lokalplanen".
- "Formål".

2.0 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matrikelnumre:

14x og 14y, alle Tarm By, Egvad samt alle parceller, der efter den 11. februar 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet "Lokalplanområdet" i redegørelsen.

- 2.2 Lokalplanens område er beliggende i landzone, og forbliver i landzone.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet "Regionplan" i redegørelsen.

- 2.3 Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet "Landzonetilladelser" i redegørelsen.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: komposteringsplads og anden affaldsbearbejdende virksomhed.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Anvendelse" i redegørelsen.

- 3.2 Der må ikke etableres boliger, institutioner e. l. i området.

4.0 Vej- og parkeringsforhold

- 4.1 De eksisterende vejadgange A og B bibeholdes, som vist på kortbilag nr. 2.
Kørsel til området med lastbiler må alene ske via indkørsel A.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Indkørsel A har forbindelse til Vardevej via lossepladsen ESØ syd for lokalplanområdet.
Indkørsel B har forbindelse til Vardevej via eksisterende markvej på matrikel nr. 16g, Tarm By, Egvad.
Der henvises desuden til følgende afsnit i redegørelsen:
"Lokalplan m.v."
"Vej- og parkeringsforhold".

- 4.2 Der skal indrettes mindst 1 parkeringsplads pr. ansat samt indrettes 2 parkeringspladser til gæsteparkering.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til afsnittet "Vej- og parkeringsforhold" i redegørelsen.

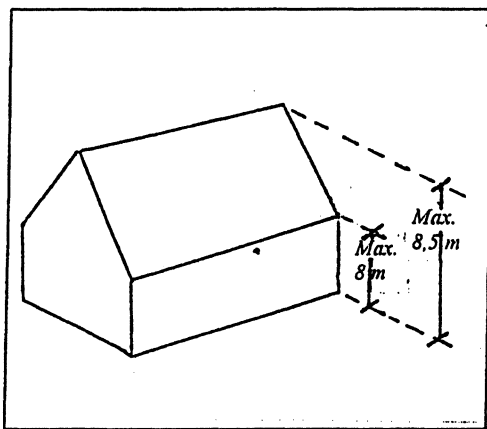
5.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Indenfor byggefeltet - som er vist med enkelt skravering på kortbilag nr. 2 - må:
- intet punkt af en bygnings ydervæg være hævet mere end 8 m over terræn.
 - intet punkt af en bygnings tagflade være hævet mere end 8,5 m over terræn.
- Indenfor byggefeltet - som vist med dobbelt skravering på kortbilag nr. 2 - kan der dog - under forudsætning af at bygningernes ydervægge ikke er hævet mere end 8 meter over terræn - opføres bebyggelse med en

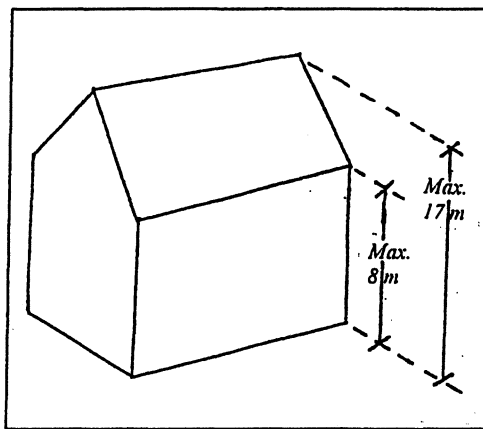
Kommunalbestyrelsens bemærkninger:
Der henvises til følgende afsnit i redegørelsesdelen:
- "Byggemuligheder".
- "Skovbyggelinie".
Der henvises desuden til figur 2 og figur 3.

maksimal taghøjde på 17 m, hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift. Kommunalbestyrelsen kan desuden tillade, at enkelte bygningsdele eller anlæg opføres med en større højde, såfremt det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.

5.2 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.



Figur 2. Illustration af bebyggelsens udformning indenfor byggefelt med enkelt skrævering.



Figur 3. Illustration af bebyggelsens udformning indenfor byggefelt med dobbelt skrævering.

6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 6.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 6.4 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i jordfarver. Hermed menes afdæmpede farver i brunlige,

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet "Bebyggelsens ydre fremtræden" i redegørelsen.

grønne, grålige og sorte nuancer, men ikke stærke farver som f.eks. rød og gul.

7.0 Ubebyggede arealer

- 7.1 Langs områdets vestligste og nord-vestligste grænse udlægges der areal til 4 meter høje jordvolde (som vist på kortbilag nr. 2). Jordvoldene skal beplantes på ydersiden og kronen.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til "Beplantning m.v." i redegørelsen.

- 7.2 Langs områdets nordligste og østligste grænse udlægges der areal til et 5 meter bredt beplantningsbælte (som vist på kortbilag nr. 2). Beplantningen skal bestå af tæt plantede stedsegrønne træer.
Langs en del af beplantningsbæltet udlægges der areal til 4 meter høje jordvolde (som vist på kortbilag nr. 2).

- 7.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

- 7.4 Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn eller trådhegn.

8.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 8.1 Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §4.2.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til "Vej- og parkeringsforhold" i redegørelsen.

- 8.2 Arealer, der omfattes af nærværende lokalplan og ny bebyggelse inden for området, må ikke tages i brug før der er etableret jordvolde jf. §7.1 samt beplantningsbælte jf. §7.2.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til "Beplantning m.v." i redegørelsen.

9.0 Fjernelse af bygninger og anlæg

- 9.1 Bygninger og anlæg i området skal fjernes uden udgift for det offentlige, senest 1 år efter at de ikke har været anvendt i virksomhedens produktion.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger:

Der henvises til "Fjernelse af bygninger og anlæg" i redegørelsen.

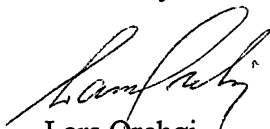
Vedtagelse

Lokalplanforslag

Således foreløbig vedtaget i Egvad kommunalbestyrelses den 9. april 2002.



Kent Skaanning
borgmester



Lars Ørehøj
kommunaldirektør

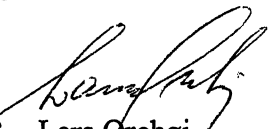
Endelig godkendt lokalplan

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Egvad kommunalbestyrelse den 10. september 2002.



Kent Skaanning
borgmester




Lars Ørehøj
kommunaldirektør

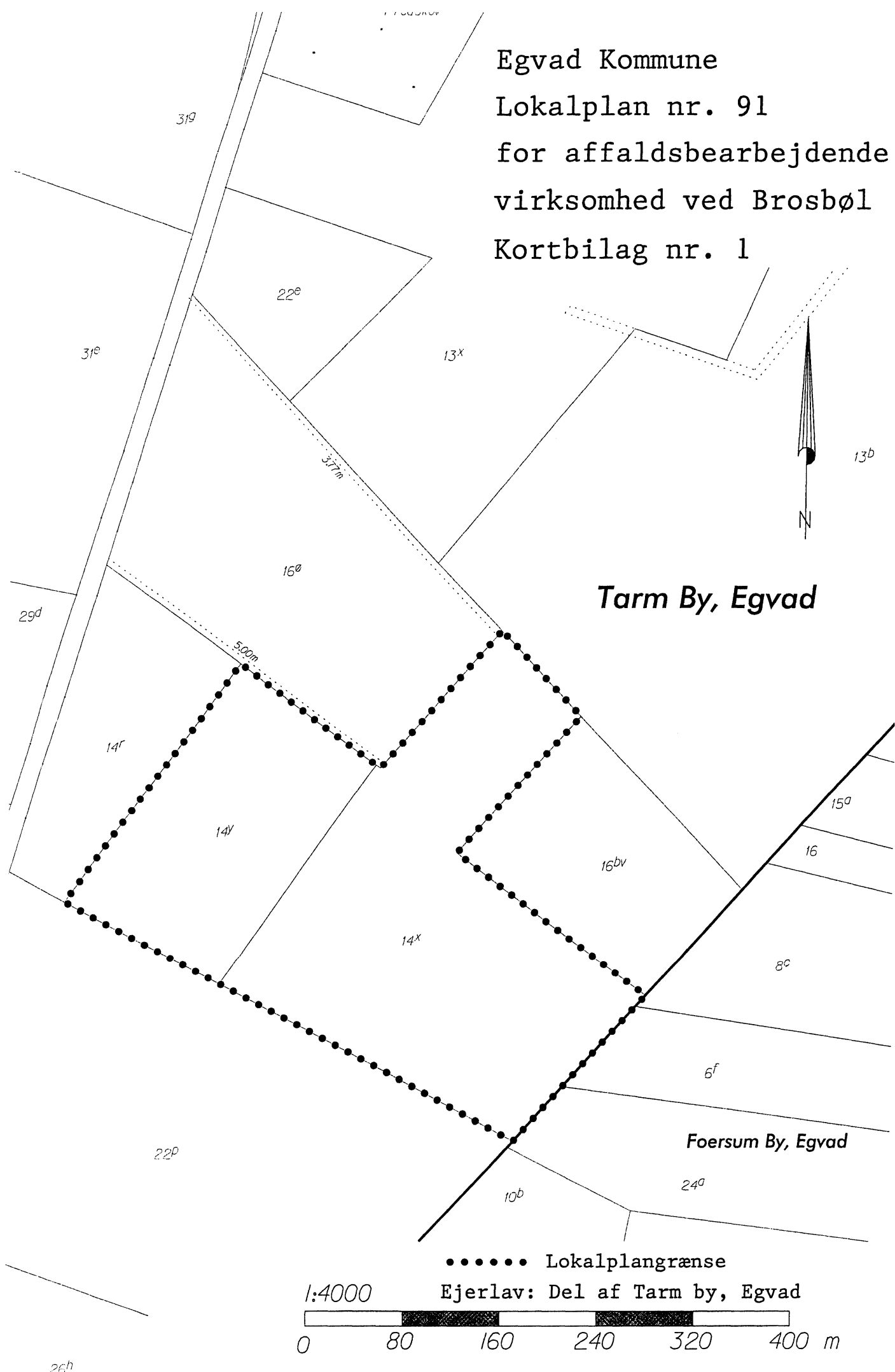
Tinglysning

Foranstående lokalplan nr. 91 begæres tinglyst på matr. nr. 14x og 14y
Tarm by, Egvad.

Varde, den 1. oktober 2002.


Mogens Venø Poulsen
Landinspektør

Egvad Kommune
Lokalplan nr. 91
for affaldsbearbejdende
virksomhed ved Brosbøl
Kortbilag nr. 1

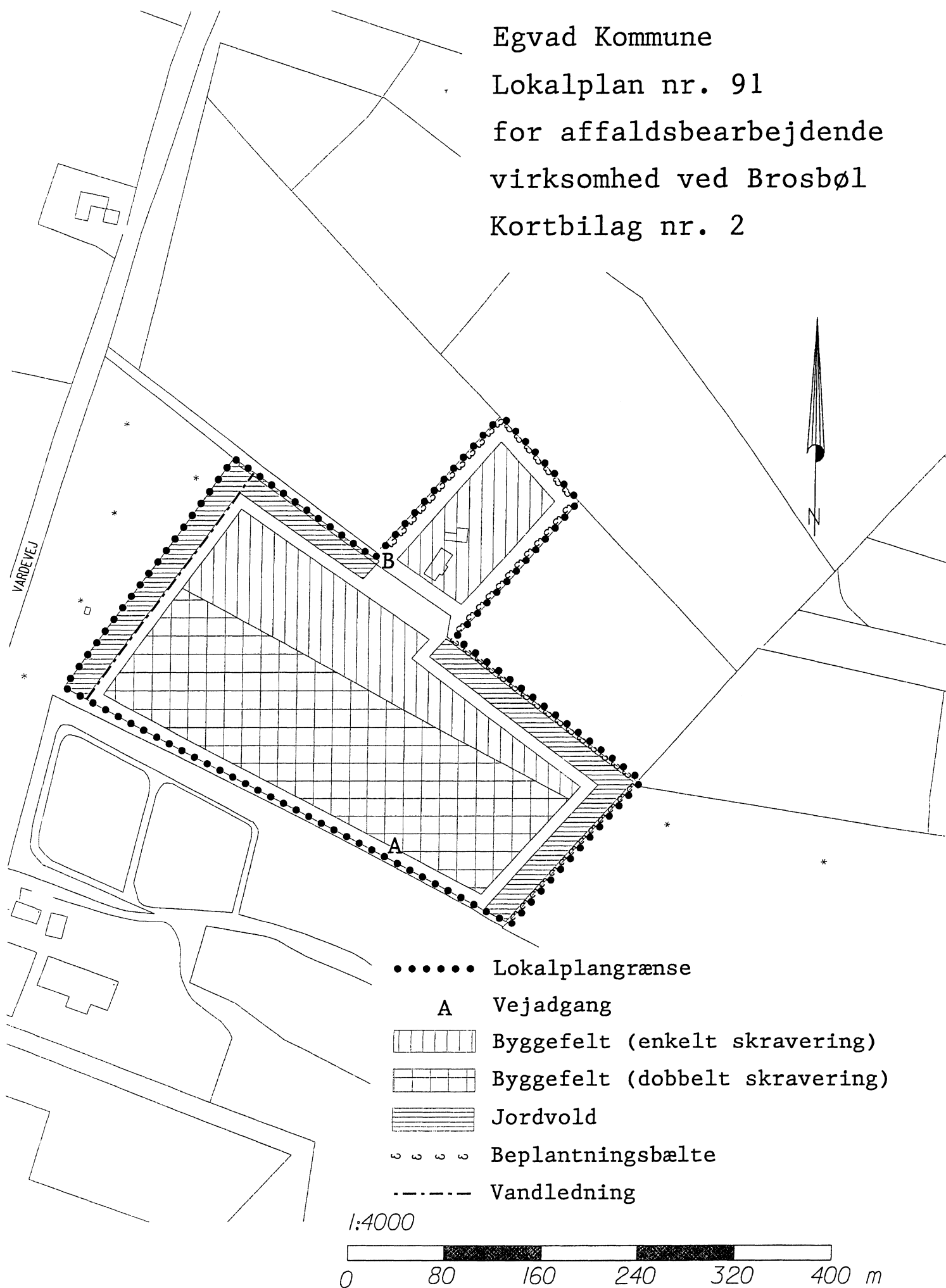


Egvad Kommune

Lokalplan nr. 91

for affaldsbearbejdende
virksomhed ved Brosbøl

Kortbilag nr. 2



Visualisering

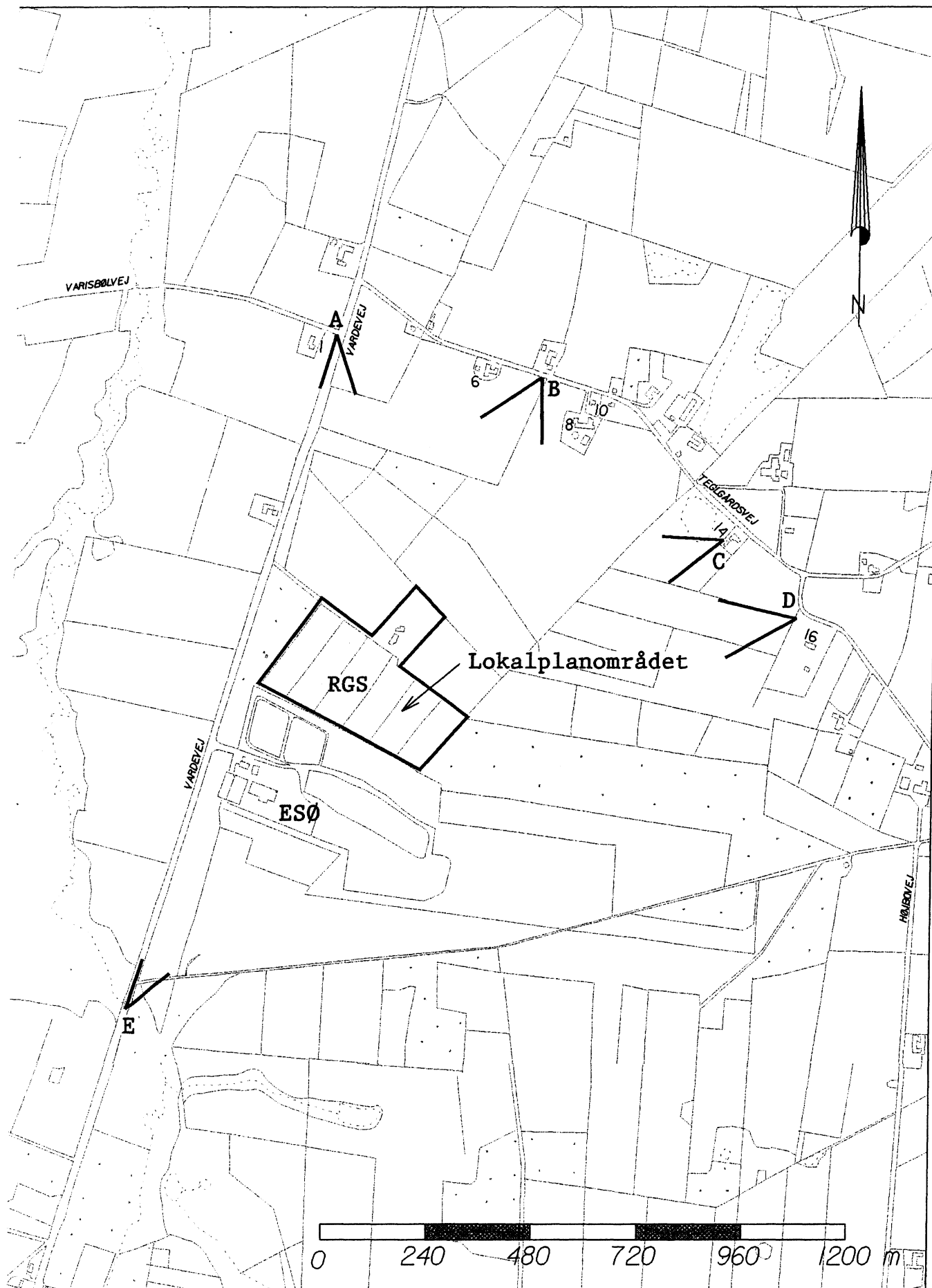
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet en visualisering af hallen m.v. Ved visualiseringen er der taget billeder fra 5 udvalgte steder (fotopunkter) omkring lokalplanområdet. Placeringen af fotopunkterne omkring lokalplanområdet er vist på kortet på næste side. Fotopunkterne er valgt med henblik på at få et indtryk af hallen m.v. dels set fra befærde vej (Vardevej), dels set fra den nærmeste beboelse (Vardevej og Teglgårdsvej).


Bilag A indeholder desuden billeder fra de 5 udvalgte steder som dels viser situationen som den er i dag (*før* placeringen af hallen m.v. i lokalplanområdet), dels viser situationen set fra de 5 punkter *efter* placeringen af hallen m.v. i området.

Ved udarbejdelsen af visualiseringen har kameraet været placeret i en højde på ca. 1,60 meter over jorden.

Der henvises desuden til afsnittet ”Bebyggelsens ydre fremtræden” i lokalplanens redegørelse.

Visualiseringen er udarbejdet af Møller & Grønborg A/S i marts 2002.



 EGVAD KOMMUNE			Teknisk forvaltning Toften 6 6880 Tarm Tlf.: 96 48 48 48	
Mål: 1:2000	Visualisering af RGS		Tegn.nr:	
Tegn.: IL	Fotopunkter		Dato: 25.mar.2002	
Fl: plan9/b112Jok			Rev.:	

Fotopunkt A

Afstanden fra dette fotopunkt til nærmeste punkt på hallen er ca. 740 m.
Afstanden til eksisterende bygning (bolig) er ca. 425 m.



Billede A.1 Lokalplanområdet set fra fotopunkt A *før* placeringen af hallen.



Billede A.2 Lokalplanområdet set fra fotopunkt A *efter* placeringen af hallen.

Fotopunkt B

Afstanden fra dette fotopunkt til nærmeste punkt på hallen er ca. 810 m.



Billede B.1 Lokalplanområdet set fra fotopunkt B *før* placeringen af hallen.



Billede B.2 Lokalplanområdet set fra fotopunkt B *efter* placeringen af hallen.

Fotopunkt C

Afstanden fra dette fotopunkt til nærmeste punkt på hallen er ca. 970 m.



Billede C.1 Lokalplanområdet set fra fotopunkt C *før* placeringen af hallen.



Billede C.2 Lokalplanområdet set fra fotopunkt C *efter* placeringen af hallen.

Fotopunkt D

Afstanden fra dette fotopunkt til nærmeste punkt på hallen er ca. 1040 m.



Billede D.1 Lokalplanområdet set fra fotopunkt D *før* placeringen af hallen.



Billede D.2 Lokalplanområdet set fra fotopunkt D *efter* placeringen af hallen.

Fotopunkt E

Afstanden fra dette fotopunkt til nærmeste punkt på hallen er ca. 790 m.

Afstanden til eksisterende bygning (ESØ) er ca. 520 m.



Billede E.1 Lokalplanområdet set fra fotopunkt E *før* placeringen af hallen.



Billede E.2 Lokalplanområdet set fra fotopunkt E *efter* placeringen af hallen.