



**Team Plan**

Toften 2  
6818 Årre

Tlf. 79946800  
Fax 7994 7478

www.vardekommune.dk  
vardekommune@varde.dk

**8. februar 2011**

Direkte tlf. 7994 7475  
Mobil  
inmb@varde.dk

Journalnr.  
Dok. nr. 887432  
Sagsnr. 705785

## Lokalplan 24.01.L02

Varde Byråd har den 1. februar 2011 vedtaget lokalplan 24.01.L02 endeligt.

Lokalplanen omfatter et område til institutionsbyggeri i Ølgod.

Lokalplanen kan ses på Varde Kommunes hjemmeside [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)  
- vælg Service til dig – vælg Byg og Bo – vælg "Lokalplaner og byplanvedtægter"  
– vælg "Ølgod".

Planen kan også fås ved henvendelse til Team Plan, Toften 2, 6818 Årre.

### Klagemulighed

Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4, kan I kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at I for eksempel kan klage, hvis I ikke mener, at udvalget har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. I kan derimod ikke klage over, at udvalget efter jeres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

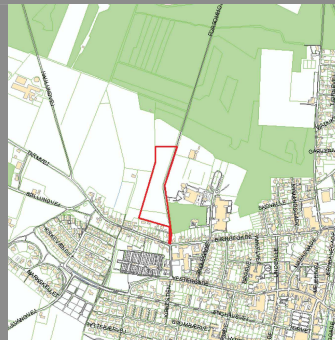
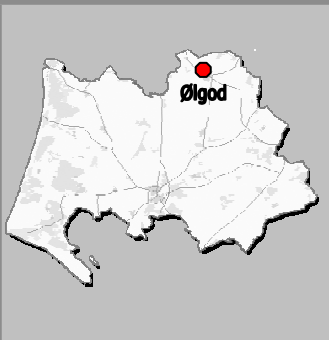
Klage skal sendes til: Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til [nmkn@nmkn.dk](mailto:nmkn@nmkn.dk).

Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra den 16. februar 2011. I skal indbetale et gebyr på 500 kr. for privatpersoner og 3000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder, før Natur- og Miljøklagenævnet vil begynde behandlingen af klagen. Nævnet vil sende jer en opkrævning på gebyret, når de har modtaget klagen. Klagen afvises, hvis I ikke betaler gebyret inden 14 dage. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) findes en vejledning om gebyrordningen. Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i jeres klage.

Hvis I vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal I gøre dette inden 6 måneder, efter modtagelsen af denne afgørelse.

Venlig hilsen

Inger Marie Brodersen  
Teknisk assistent



# LOKALPLAN 24.01.L02

Område til institutionsbyggeri i Ølgod

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 19. oktober 2010 til 15. december 2010.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

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

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

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

---

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	2
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	2
EKSISTERENDE FORHOLD .....	2
LOKALPLANENS INDHOLD .....	2
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	2
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	3
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	5
SERVITUTTER.....	5

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	6
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	6
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	6
4. Udstykning .....	7
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	7
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	8
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	8
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	9
9. TEKNISKE ANLÆG .....	11
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	11
11. RETSVIRKNINGER.....	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	12

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER OG EKSISTERENDE FORHOLD  
KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD

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

## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra Udvalget for Børn og Undervisning om at der skal etableres en samlet børneinstitution i Ølgod.

Hovedformålet med planen er at sikre, at området kan anvendes til børnehaveinstitution, vuggestue eller lignende. Derudover fastlægges principper for disponeringen af lokalplanområdet til bygninger, ophold og stier.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Ølgod. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af grusvejen Forsomho Kirkevej. På den anden side af Forsomho Kirkevej ligger bla. Skolen ved Skoven og Ølgod Hallen. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af et område udlagt til boligområde, mens området mod vest afgrænses af et område, der er udlagt til boligformål. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af eksisterende boliger.



Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,4 ha og omfatter matr. 7000f og en del af matr. 1b, Ølgod By, Ølgod.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til landbrugsformål.

I den vestlige kant af lokalplanområdet findes et læhegn af høje nåletræer.

Den sydlige del af området benyttes i dag til blandede formål som opbevaring og til tider af forskellige grupper i byen til rekreative formål. I denne del af området løber en trampesti fra øst mod vest.

### Omkringliggende områder

Øst for lokalplanområdet ligger Skolen ved Skoven, som er den ene af to skoler i Ølgod.

Vest for området ligger et område, der er udlagt til boligformål.

Nord for lokalplanområdet ligger Ølgod Plantage, hvor der er stier og mulighed for mange rekreative aktiviteter.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre en høj arkitektonisk kvalitet under hensyntagen til de landskabelige værdier.

I lokalplanen udlægges en stor del af lokalplanområdet til legeplads og udearealer. De grønne områder og udearealer skal indrettes, så de ansporer til bevægelse og motorisk udfoldelse samt sikre at bevægelse og udeliv bliver en naturlig del af hverdagen.

Realiseres lokalplanen vil dette betyde, at der skabes store sammenhængende grønne områder, som kan benyttes rekreativt af børneinstitutionen og byens borgere.

For at sikre trafikafviklingen på en god og sikker måde for både de kørende og bløde trafikanter til børnehaven skal Forsomho Kirkevej anlægges med en min. 5 m bred kørebane, et min. 1,5 m bredt fortov, vejafvanding og belysning. Lokalplanen giver desuden mulighed for en alternativ vejadgang fra vest.

Samtlige udgifter i forbindelse hermed skal afholdes af udstykker.

Med lokalplanen overføres området til byzone.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

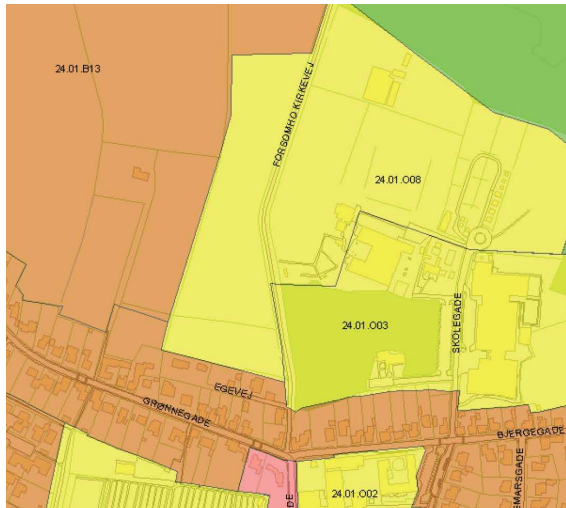
### Kommuneplan

Ølgod er i Kommuneplan 2010-2022 defineret som områdeby med potentiale inden for bosætning, erhverv og detailhandel. Etablering af en ny daginstitution vil medvirke til at fastholde bosætnings- og detailhandelspotentialer i byen.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinier for planlægningen af skoler og dagtilbud, at de skal indrettes med grønne områder og udearealer, der ansporer til bevægelse og motorisk udfoldelse og sikrer, at bevægelse og udeliv bliver en naturlig del af hverdagen.



Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 24.01.O08, mens en lille del er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 24.01.B05 og 24.01.O03 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune. Områdets anvendelse er henholdsvis fastlagt til offentlige formål, som skole og institutioner og boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.



Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i de nævnte enkeltområder.

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde. Det vil sige, at der ikke må etableres aktiviteter med risiko for forurening af grundvandet.

I Kommuneplan 2010-2022 er et mindre område i den sydøstlige del af lokalplanområdet desuden udpeget som kulturmiljø. Det bevaringsværdige stationsbymiljø i Ølgod omfatter jernbanen, stationen, en gæstgivergård og det gamle vandværk og det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke er en del af det udpegede kulturmiljø.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

#### Detailhandelsplanlægning

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres butikker.

#### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ølgod Vandforsyning.

#### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Varde Kommunes varmforsyningsplan og skal forsynes med fjernvarme.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

#### Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres. Spildevand skal afledes via en separat spildevandsledning direkte til et renseanlæg. Tag- og overfladevand skal afledes til en regnvandsledning.

#### FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

##### Miljøvurdering

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

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

I screeningen blev der fokuseret særligt på de trafikale og trafiksikkerhedsmæssige forhold. Etablering af daginstitutionen vurderes ikke at få væsentlig betydning for trafikafvikling og trafiksikkerhed i området. Etablering af stier på tværs af lokalplanområdet vil skabe en god forbindelse mellem Skolen ved skoven og et kommende boligområde vest for lokalplanområdet.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk

#### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgø-

relse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 9 km fra nærmeste Natura 2000-område, som ligger i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet. Arealet har karakter af almindelig dyrket agerjord omgivet af læhegn, og det vurderes, at det er usandsynligt, at området er yngle- eller rastelokalitet for arter fra habitatdirektivets bilag IV.

Det er derimod sandsynligt, at én eller flere flagermusarter jævnligt fouragerer i området, men det er ikke til hinder for gennemførelse af lokalplanen, selvom flagermus er opført på habitatdirektivets bilag IV.

Planen vurderes således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

#### **Naturbeskyttelsesloven**

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinien, som afkastes af Ølgod Plantage. Skovbyggelinien skal ophæves ved Miljøcenter Odense eller dispenseres ved Varde Kommune.

#### **Jordforureningsloven**

Der er ingen oplysninger om jordforurening på matr. 1b. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening på matriklen 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 anmeldeligt 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.

Matr. 7000f er vejareal og vejareal er generelt klassificeret som diffust/lettere forurenede. Matr. 7000f har ikke altid været agerjord og den sydlige del af matriklen er områdeklassificeret.

#### **Støjforhold**

Ny bebyggelse skal overholde Miljøstyrelsens vejledning vedrørende trafikstøj i skole – og institutionsområder. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

#### **Vejloven**

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

Forsomho Kirkevej er en privat fællesvej. I forbindelse med etablering af børnehaven søges vejen optaget som offentlig vej.

#### **Museumsloven**

Museet for Varde By og Omegn gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på hidtil ukendte fortidsminder, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. Der forekommer en del gravhøje mod nord og øst og ca. 500 meter mod vest har museet kendskab til en omfattende jernalderboplads. Endvidere ligger Ølgods middelalderlige kirke kun få hundrede meter mod syd. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, anbefaler Museet for Varde By og Omegn at der foretages en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på byherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

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

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

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

### 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

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

Dette vedrører bl.a. følgende tilfælde:

- Et areal omfattet af skovbyggelinie
- Et areal, der er pålagt landbrugspligt.

### SERVITUTTER

Formålet med lokalplanen er bla. at skabe et område af høj arkitektonisk kvalitet under hensyntagen til de landskabelige værdier.

Der vurderes ikke at forekomme formålsuforenelighed mellem lokalplanens hovedformål og de private tilstandsservitutter, der gælder indenfor lokalplanområdet. I tilfælde af at en tilstandsservitut er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, vil servituten automatisk bortfalde efter planlovens § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildvandsledninger.

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER; heraf kan nævnes:

- Dok. om Forsomho Kirkevej mv, Fortrinsret. Dato/løbenummer: 23.05.1986-13418-50. Filnavn 50\_E\_391.

Ovenstående deklARATION omhandler bla. klassificering af vejen og vejret.



**LOKALPLAN 24.01.L03 – INSTITUTIONSBYGGERI I ØLGOD**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af institutionsbebyggelse,
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg,
- at fastlægge retningslinier for beplantning,
- at fastlægge principper for områdets adgangs- og parkeringsforhold, og
- at grønne områder og udearealer indrettes således, at de ansporer til bevægelse og motorisk udfoldelse.

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

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 7000f og en del af matrikel 1b, Ølgod By, Ølgod.

**2.02**

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

**2.03**

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 2.

- Delområde 1 omfatter en del af matr. 1b, Ølgod By, Ølgod.
- Delområde 2 omfatter en del af matr. 1b, Ølgod By, Ølgod.
- Delområde 3 omfatter en del af matr. 1b, Ølgod By, Ølgod.
- Delområde 4 omfatter en del af matr. 1b, og matr. 7000f, Ølgod By, Ølgod

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af daginstitutioner med tilhørende udearealer samt fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.

**3.02**

Delområde 1 udlægges til institution, parkering og udeareal/legeplads.\*

Inden for delområde 1 må institutionsbygning(er) og parkeringsplads tilsammen maksimalt udgøre et areal på 4000 m<sup>2</sup>.

**3.03**

Delområde 2 udlægges til institution, parkering og udeareal/legeplads\*.

**3.04**

Delområde 3 udlægges til grønt område og stier. Desuden må der etableres en alternativ vejadgang fra vest til børnehaven.

*\*Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning. Legepladser skal opføres efter gældende legepladsregulativ.*

**3.05**

Delområde 4 udlægges til vejareal.

**4. UDSTYKNING****4.01**

Lokalplanområdet må udstykkes som en helhed eller i mindre dele.

**4.02**

Institutionsbygninger og parkering kan udskilles som en sammenhængende særskilt matrikel\*.

*\*En sådan matrikel skal naturligvis overholde bebyggelsesprocenten på 50 (Se pkt. 6.01). Desuden må befæstelsesgraden inkl. bebyggelse max. være 0,5 (50%).*

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

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Forsomho Kirkevej.

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

Der gives desuden mulighed for etablering af en alternativ vejadgang fra vest, jævnfør kortbilag 2.

Hvis der etableres en alternativ vejadgang fra vest, må der ikke være mulighed for at køre ind til børnehaven fra Forsomho Kirkevej, undtaget for gående og cyklister.

**5.02 Vejanlæg**

Forsomho Kirkevej anlægges i en minimumsbredde på 5 m fra A til parkeringsarealet ved institutionen i delområde 1.

Langs den anlagte vej anlægges et min. 1,5 m bredt fortov.

Hvis der etableres en alternativ vejadgang fra vest skal denne etableres med cykelgangsti i begge sider og kobles sammen med vej- og stianlæg i det kommende boligområde.

Hvis der senere anlægges yderligere parkeringspladser i forbindelse med institutionen eller delområde 2 udnyttes til institution, skal vejadgangen og fortov anlægges min. som beskrevet for Forsomho Kirkevej, således at alle parkeringspladser får asfalteret vejadgang.

**5.03 Belægning**

Veje udføres i sort asfalt.

**5.04 Belysningsarmatur**

Der skal være belysning langs veje og stier. Belysningsarmaturer skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

**5.05 Parkering**

Ved nybyggeri skal der mindst anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

**5.06 Stier**

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 2.\*\* Stier udlægges i en bredde på mindst 5 m og anlægges i

*\*\*Stierne inden for lokalplanområdet skal forbinde det kommende*

*boligområde vest for lokalplanområdet med skolen, Ølgod Hallerne og selve Ølgod By, hvorfor det er yderst vigtigt at stierne etableres.*

en bredde på mindst 2,5 m.

Den sydligste sti skal etableres inden ibrugtagelse af delområde 1, mens den nordligste sti senest skal etableres inden ibrugtagelse af delområde 2.

Vejen A-B og stier, som fører ud til vejen, skal have niveaufri skæring. Hvis der etableres en alternativ vejadgang skal denne på samme måde have niveaufri skæring med stier.

Stier udføres i asfalt. Dog kan interne stier, som kun betjener selve lokalplanområdet, udføres i grå eller sandfarvet stenmel. Belægning af interne stier skal være ens for hele lokalplanområdet.

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

Stierne skal så vidt muligt placeres i forbindelse med øvrige stier til og fra lokalplanområdet.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

*\*Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage.*

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

### 6.01

Bebyggelsens omfang

1. Al bebyggelse i delområde 1 og 2 skal placeres inden for de viste byggefelter, jf. kortbilag 2.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte ejendom.
3. Bygninger skal opføres i 1-1½\* etage med en maks. højde på 8,5 m\*\*.
4. Delområde 3 og 4 må ikke bebygges.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*\*\*\*Med brædder forstås her træbrædder i ca. 2 cm tykkelse.*

### 7.01 Facadematerialer og -farver

Institutionsbebyggelsens ydervægge skal fremstå pudset, vandskuret eller som blankt murværk af tegl. Ydervægge må desuden opføres i brædder\*\*\* som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

Træværk skal være sort.

Pudsede eller vandskurede ydervægge skal være grå\*\*\*\* eller hvide.

Der må benyttes andre farver omkring indgangspartier.

Dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte bygning må udføres i zink eller kobber.

Opføres bebyggelsen ikke samtidig skal der benyttes samme eller tilsvarende materialer inden for hele lokalplanområdet.

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som institutionsbebyggelsen eller som en let konstruktion beklædt med grå eller koksgrå malede brædder\*\*\* som klinkbygget eller udført som 1 på 2. Skure og udhuse skal udføres ens og have samme facadefarver.

Legehuse skal udføres som en let konstruktion.

*\*\*\*\*Med grå menes en blanding af hvid og sort.*

### 7.02 Tagform

Der stilles ingen krav om en bestemt tagform. Taghældningen må dog maks. være 45 grader.

Alle bygninger skal have samme taghældning. Dog kan tage på skure, udhuse og lignende evt. tillades udført som flade tage uden udhæng, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

### 7.03 Tagmaterialer

Tage på institutionsbebyggelsen skal beklædes med sort tagpap med lister, sorte tagsten eller røde tagsten, der opfylder følgende:

- NCS-farvekode\*:
  - 3050 Y60R eller
  - 4040 Y70R eller
  - 3040 Y70R

Glans\*\* < 25, halvmat

Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes med enten:

- Samme tagsten, som nævnt ovenfor, for tage med hældning. Teglstenen/betontagstenen skal opfylde samme krav, som ved hovedbygningen,
- sort tagpap, eller
- sort tagpap med lister for bygninger, der opføres med tage med hældning.

### 7.04 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.

Vinduer og døre skal udføres i træ, træ/alu eller plast og have farven sort, koksgrå eller hvid. Farve på vinduer og døre skal være ens for hele institutionsbebyggelsen.

Hoveddøre kan dog tillades i andre farver.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes. Dog tillades gennemsigtig solfilm.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller zink-lignende materialer. Der må ikke etableres skjulte tagrender.

Tagrender og nedløb skal være af ens udformning.

### 7.05 Parabolantennener, skilte og markiser

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

Der må opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 0,6 m i højden og 1 m i længden.

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

\*\*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.01

Grønne områder og udearealer skal indrettes, så de ansporer til bevægelse og motorisk udfoldelse samt sikre at bevægelse og udeliv bliver en naturlig del af hverdagen.

*\*Med vedligeholdes menes, at hvis en plante går ud, skal der plantes en ny.*

*\*\*Beplantningen skal være robust og kunne tåle børns leg.*

*\*\*\*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.*

*\*\*\*\*Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.*

### 8.02 Beplantning

I den østlige del af delområde 1 mod Forsomho Kirkevej skal der etableres og vedligeholdes\* en min. 1,5 m bred uklippet hæk, som vist på kortbilag 2. Den uklippede hæk kan f.eks. bestå af sargentsæble.

### 8.03

Udover den uklippede hæk jf. 8.02 skal minimum 15 % af udearealerne i delområde 1 tilplantes med en blanding af buske og træer.\*\*

### 8.04

Minimum 15% af delområde 3, fra den nordlige afgrænsning af delområde 1 og mod syd, tilplantes i princippet som vist på kortbilag 2.

Beplantningen skal bestå af en blanding af sargentsæble, røn, eg og surbær.

Hvis delområde 2 senere udnyttes til institution, skal den resterende del af beplantningen i delområde 3 etableres som beskrevet ovenfor, således at delområde 3 i alt er 15 % beplantet.

### 8.05

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Inden for delområde 1 må der dog foretages terrænregulering på op til + 2 m på de arealer, der anvendes til legeplads.

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

### 8.06

Inden for delområde 1 og 2 skal der indrettes plads til fællesopsamling af affald og genanvendelige materialer.\*\*\*

Pladsen skal etableres inden ibrugtagning af det enkelte område.

### 8.07

Skraldespande\*\*\*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:

- Teglsten, der fremstår som hovedbygninger, jf. pkt. 7.03.
- Malet bræddehegn med samme farve som hovedbygningen udført som klinkbygget eller 1 på 2.
- Hækbeplantning

### 8.08

Oplag eller parkering af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser\*\*\*\*.

**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

**9.02**

Inden for lokalplanområdets afgrænsning kan der etableres tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning, når de tilpasses områdets karakter og omkranses af afskærmende beplantning.

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

*\*Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.*

**10.01**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes spildevandsforsyning samt forsyning fra de virksomheder, som varetager kollektiv vand- og energiforsyning i området.\*
- Der er etableret beplantning i overensstemmelse med pkt. 8.01-8.04.
- Der er anlagt veje, stier samt adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.01-5.06.
- Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald, jf. pkt. 8.06.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.07.

**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.

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

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

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



relsen af lokalplanen.



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

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 5. oktober 2010



P.b.v.

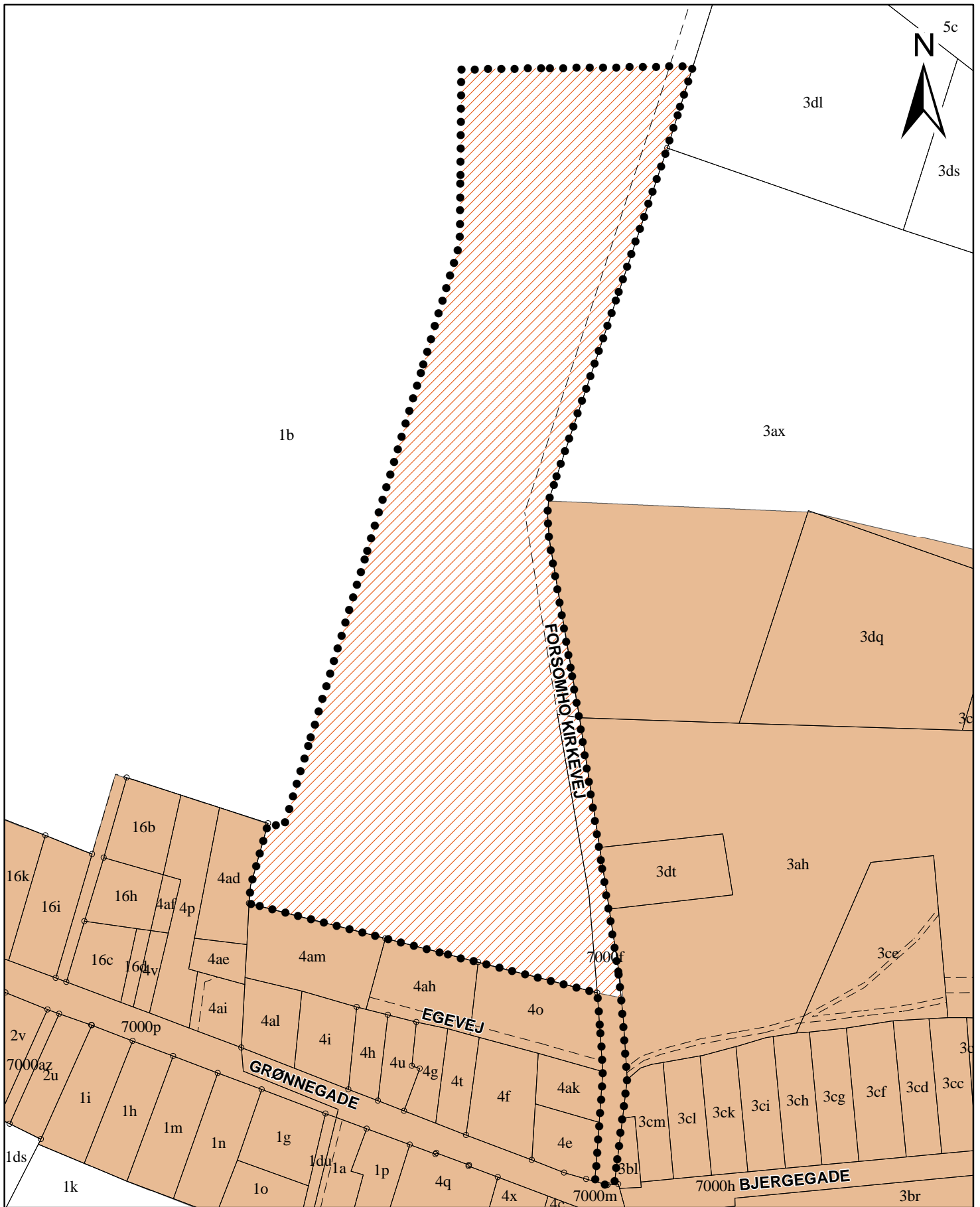
	/	
Gylling Haahr Borgmester		Max Kruse Kommunaldirektør

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



Varde Byråd, d. 1. februar 2010

P.b.v.

	/	
Gylling Haahr Borgmester		Max Kruse Kommunaldirektør



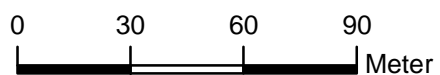
Signaturforklaring

-  Lokalplanområdet
-  Byzone

# Lokalplan 24.01.L02









## kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser



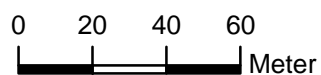


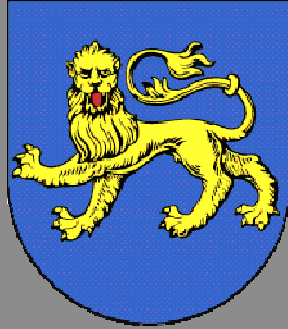
Signaturforklaring

- |  |                              |   |                                     |
|--|------------------------------|---|-------------------------------------|
|  | Lokalplan afgrænsning        |  | Alternativ vejadgang                |
|  | Delområde                    |  | Sti - 2,5 meter bred                |
|  | Byggefelt - 5 meter fra skel |  | Plantebælte - 6 meter bredt         |
|  | Udlagt vejareal              |  | Uklippet hæk - min. 1,5 meter bredt |

# Lokalplan 24.01.L02 kortbilag 2

Fremtidige forhold





### 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.