



## LOKALPLAN 11.02.L02

Generations- og multihus i Kvong

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 20. 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 blandt andet 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.

---

**REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	4
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	6
SERVITUTTER.....	6

**II BESTEMMELSER**

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

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER  
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD  
KORTBILAG 3: ADGANGS FORHOLD

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



Oversigtskort



## BAGGRUND OG FORMÅL

Denne lokalplan er udarbejdet efter ønske fra Kvong Friskole, efter en forespørgsel fra Aktiv Kvong, om at oprette et generations- og multihus syd/øst for Kvong Friskole.

Generations- og multihuset skal udgøre et center for kultur-, idræts-, og friluftsliv samt almen-nyttige aktiviteter i sunde motiverende omgivelser. Det er hensigten at generations- og multihuset, skal understøtte det lokale liv og udvikling af landsbyen.

Lokalplanen har til formål at give mulighed for udbygning af faciliteter til skole-idræts- og fritidsaktiviteter.

Generations- og multihuset tilpasses den eksisterende landsby og det omgivende landskab, gennem bestemmelser om materialevalg og bygningshøjde. Således bygningen ikke kommer til at virke dominerende, hverken set i forhold til kirken eller fra landsbyen.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Kvong ca. 17 km nord for Varde.

Lokalplanområdet afgrænses mod nordøst, af Langgade, mod vest af Hjørngårdsvej og mod syd af Kvong Idrætspark, mens området mod øst afgrænses af markarealer.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2 ha og omfatter matrikel 5n og en del af matrikel 6s, begge i Kvong By, Kvong.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og anvendes af Kvong Friskole, Kvong private børnehave, samt Kvongs Idrætspark. Området bliver udnyttet til rekreative formål, såsom legepladser og boldbaner. Endvidere forefindes der beplantning, læskur og parkeringspladser i området.

Området udgør Kvong Friskoles arealer og en del af Kvong Idrætspark.

Lokalplanområdets terræn er jævnt og ligger i niveau med resten af Kvong by.

## Omkringliggende områder

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige udkant af landsbyen Kvong, der er en vejklunge landsby. Denne landsbytype karakteriserer landsbyer opbygget omkring et slyngnet og mere eller mindre forgrenet vejforløb.



Kig mod idrætsparken fra gårdspladsen ved Kvong Friskole.

Lokalplanområdet omgives mod øst, af boliger, mod nord af blandet bolig og landbrugsejendomme og mod syd og øst af rekreative arealer.

De rekreative arealer anvendes af friskolen, fritidshjemmet og børnehaven, samt andre i lokalbefolkningen, til undervisning, leg, fritidsaktiviteter med mere.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etableringen af et generations- og multihus, herunder faciliteter til skole-, fritids- og idrætsformål, samt mødelokale og lignende.

Hoved idéen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre, at den nye bebyggelse indpasses i landskabet og harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området, i dette tilfælde Kvong private børnehave og Kvong Friskole.

Den nye bebyggelse adskiller sig fra friskolen i kraft af sin funktion som generations- og multihus. Bebyggelsen vil derfor fremstå som en selvstændig arkitektonisk enhed, men skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med friskolens og børnehavens hovedbygninger.

Lokalplanområdet vejbetjenes via Langgade og Hjørngårdsvej.

Realiseres lokalplanen vil dette betyde, at friskolens parkeringsforhold, faciliteter og udendørsarealer forbedres. Der vil i høj grad kunne ske en dobbeltudnyttelse af friskolens parkeringspladser, da der typisk vil være forskellige tidspunkter for aktiviteter på henholdsvis friskolen og i generations- og multihuset. Overordnet er der tale om opgradering af skolens og børnehavens udfoldelsesmuligheder og tilbud, samt ikke mindst byens.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Lokalplan

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone, men ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 11.02.O02 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune.

Lokalplanen strider imod bestemmelserne om zonestatus, anvendelse og bebyggelses højde, fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af Lokalplan 11.02.L02 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udpeget, både som kirkeomgivelser og værdifulde landskabsområder.

### Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet ligger inden for et område der er udpeget som kirkeomgivelser, hvorfor der ikke kan forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Dette er ikke til hindre for realisering af lokalplanen.

### Værdifuldt landskab

Lokalplanområdet ligger endvidere inden for et område udpeget som værdifulde landskabsområder hvilket betyder, at nødvendigt byggeri, anlæg med videre, skal udformes og placeres på en måde, der understøtter den eksisterende landskabskarakter og ikke slører eller ødelægger de landskabelige værdier. Lokalplanen tager højde for dette.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er ifølge kommunens varmeplanlægning, henvist til individuel opvarmning.



Udsigt over et område i Kvong Idrætspark.

### Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Varde Kommune. Området skal separatkloakeres og spildevandet ledes til Nr. Nebel renseanlæg.

## 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, jævnfør § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret særligt på de visuelle påvirkninger, kirkeomgivelser og værdifulde landskaber.

Lokalplanen forsøger, gennem placering og tilpasning af bebyggelsen, herunder farve- og materialevalg, at mindske en negativ visuel påvirkning af Kvong by.

Det er i screeningen konkluderet at:

- Generations- og multihuset ikke vil forringe oplevelsen af kirken i samspil med det omkringliggende landskab, da bygningen ved placering bag eksisterende bebyggelse og høj beplantning, ikke ses fra eller mod kirken.
- Landskabet omkring generations- og multihuset ikke vil ændre karakter, da bygningen placeres bynært og udvidelse af byzonen kun sker i et begrænset omfang.

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 (Bekendtgørelse nr. 408 af den 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. 10 km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Det vurderes heraf at en realisering af planen ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

#### **Jordforureningsloven**

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området og der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet.

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 rekreativt område og derved ikke burde være belastet af diffus forurening. Dermed vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser

ved jordflytninger, jævnfør jordforureningslovens § 50 og 50a.

Idet arealerne har været rekreative arealer, er det sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, jævnfør jordforureningslovens § 72b.



Beplantningsbælte ved Kvang Idrætspark

#### **Vejloven**

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

#### **Museumsloven**

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel 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, jævnfør § 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 i gang sættes.

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

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske kontrol og eventuelt 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 ikke omfattet af landbrugspligt.

**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 deklARATIONER.

Der er ingen af deklARATIONERNE der har betydning for realiseringen af lokalplanen.



## LOKALPLAN 11.02.L02

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

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge anvendelsen til offentligt formål: Idræts-, skole-, institutions- og fritidsformål og lignende,
- at** sikre nybyggeri indpasses i omgivelserne ved at, fastlægge retningslinjer for bebyggelsens højde, samt farve og materiale valg,
- at** fastlægge principper for områdets adgangs forhold, og
- at** ændre områdets zonestatus fra landzone til byzone.

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

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel 5n og en del af matrikel 6s og, begge Kvong By, Kvong.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved den endelige vedtagelse af lokalplanen til byzone.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentligt formål: Idræts-, skole-, institutions- og fritidsformål og lignende.

**3.02**

I lokalplanområdet gives der mulighed for udstykning af faciliteter til idræts-, skole-, institutions- og fritidsformål, herunder et generations- og multihus.

**4. Udstykning****4.01**

Der er ikke særlige bestemmelser for udstykning. Skelregulering kan foretages indenfor lokalplanområdet.

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

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Langgade og Hjørngårdsvej.

Adgang til lokalplanområdet sker via eksisterende adgangsområder fra henholdsvis Langgade og Hjørngårdsvej, som vist på kortbilag 3.

**5.02 Parkering**

Ved nybyggeri skal der udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 75m<sup>2</sup> nybebygget areal.

**6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****6.01**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området under ét.

**6.02**

Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 meter over omgivende terræn.

**7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

*\*\* De røde tegl skal farvemæssigt harmonere med skolens hovedbygning.*

*\*\*\* NCS er en forkortelse af National Color System.*

**7.01 Facadematerialer og -farver**

Ny bebyggelse skal fremstå i røde tegl\*\*, eller i facadeplader, af stål eller fibercement i følgende farver,

Overflader og facader skal fremstå i følgende farver defineret efter NCS\*\*\*.

- Grå: 505-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B
- Sort
- Eller hvid

**7.02 Tagform**

Tage skal udføres som saddeltage eller som tage med ensidig taghældning. Taghældningen skal være mellem 10 – 45 grader.

Sekundære bygninger, som skure, carporte, garager eller lignende, kan opføres med fladt tag.

**7.03 Tag form og materialer**

Tage skal beklædes med tagpap med listetækning, fibercement eller stålplader. Tagflader skal fremstå sorte.

**8. UBEBYGGEDE AREALER****8.01**

Områder omkring nybyggeri skal, efter bygningers ibrugtagning, så vidt muligt reetableres til oprindelig terræn og beplantning. Alternativt kan belægning af betonsten tillades.

**8.02 Beplantning**

Eksisterende beplantningsbælter skal bibeholdes i så stort et omfang som muligt.

**8.03 Terræn**

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

Terrænudligning 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.

Der skal etableres niveaufri adgang til alle ind- og udgange.

**8.04**

Udendørs oplag skal afskærmes med plankeværk eller hæk.

**8.05**

Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted i lokalplanområdet.

**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Der gælder ingen særlige bestemmelser for tekniske anlæg.

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt parkeringsareal, som beskrevet i afsnit 5.
- Ubebyggede arealer er udført, som beskrevet i punkt 8.

**11. AFLYSNING AF SERVITUT****11.01**

Der er ingen af deklARATIONERNE der har betydning for realiseringen af lokalplanen.

**12. RETSVIRKNINGER****12.01**

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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, jævnfør 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.

Det område, der omfattes af Lokalplan 11.02.L02, Varde Kommune, udlægges offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter § 48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.


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 i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 5. oktober 2010


  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.


  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, den 1. marts 2011

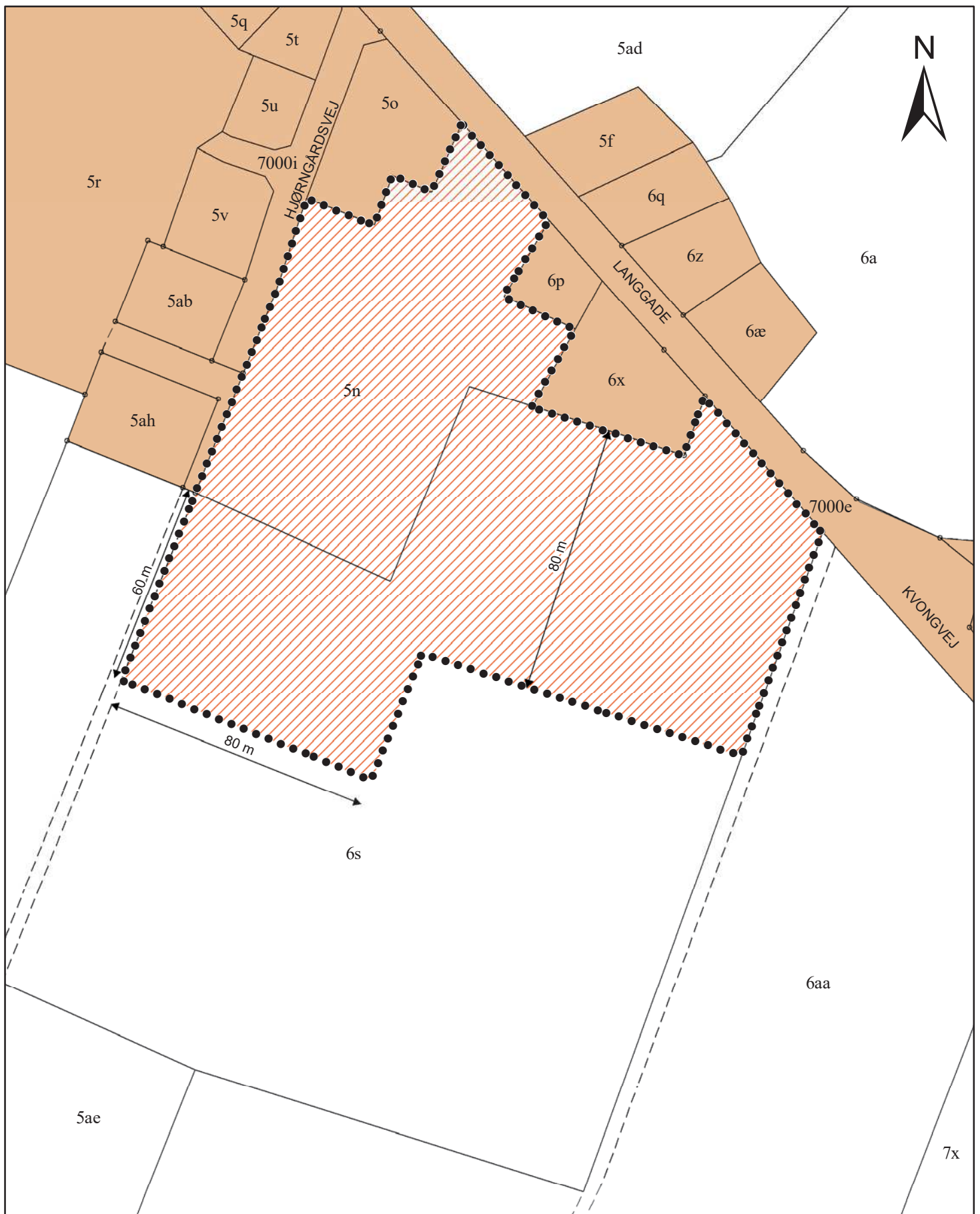
  
Bøje Meiner Jensen  
1. Viceborgmester

P.b.v.

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør







Signaturforklaring



lokalplan afgrænsning



byzone

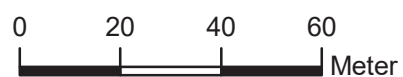


areal der overføres til byzone

ejerlav: Kvong By, Kvong

# Lokalplan 11.02.L02 kortbilag 1

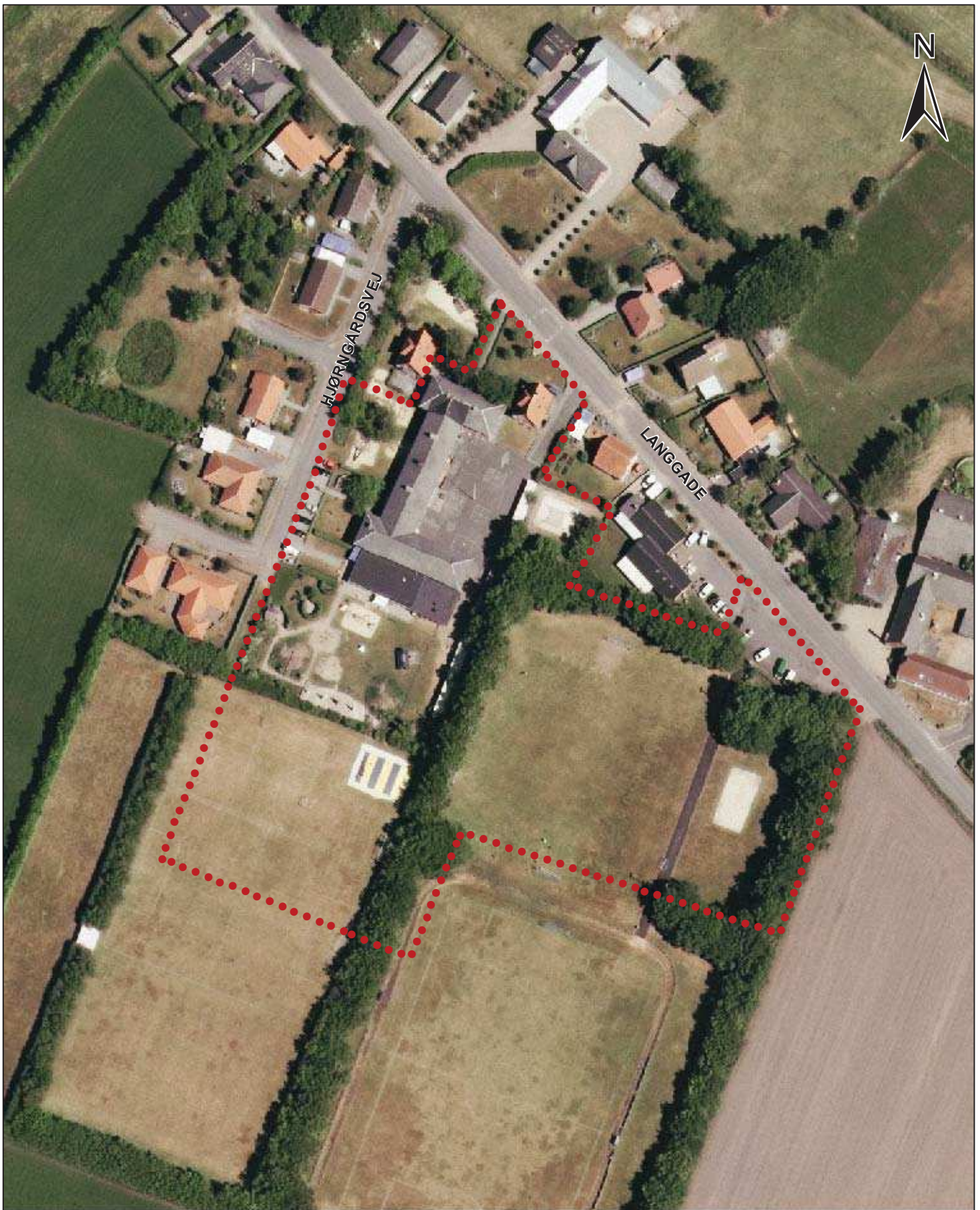
Oversigtskort med matrikelgrænser



September 2010







## Lokalplan 11.02.L02 kortbilag 2

Eksisterende forhold

Signaturforklaring

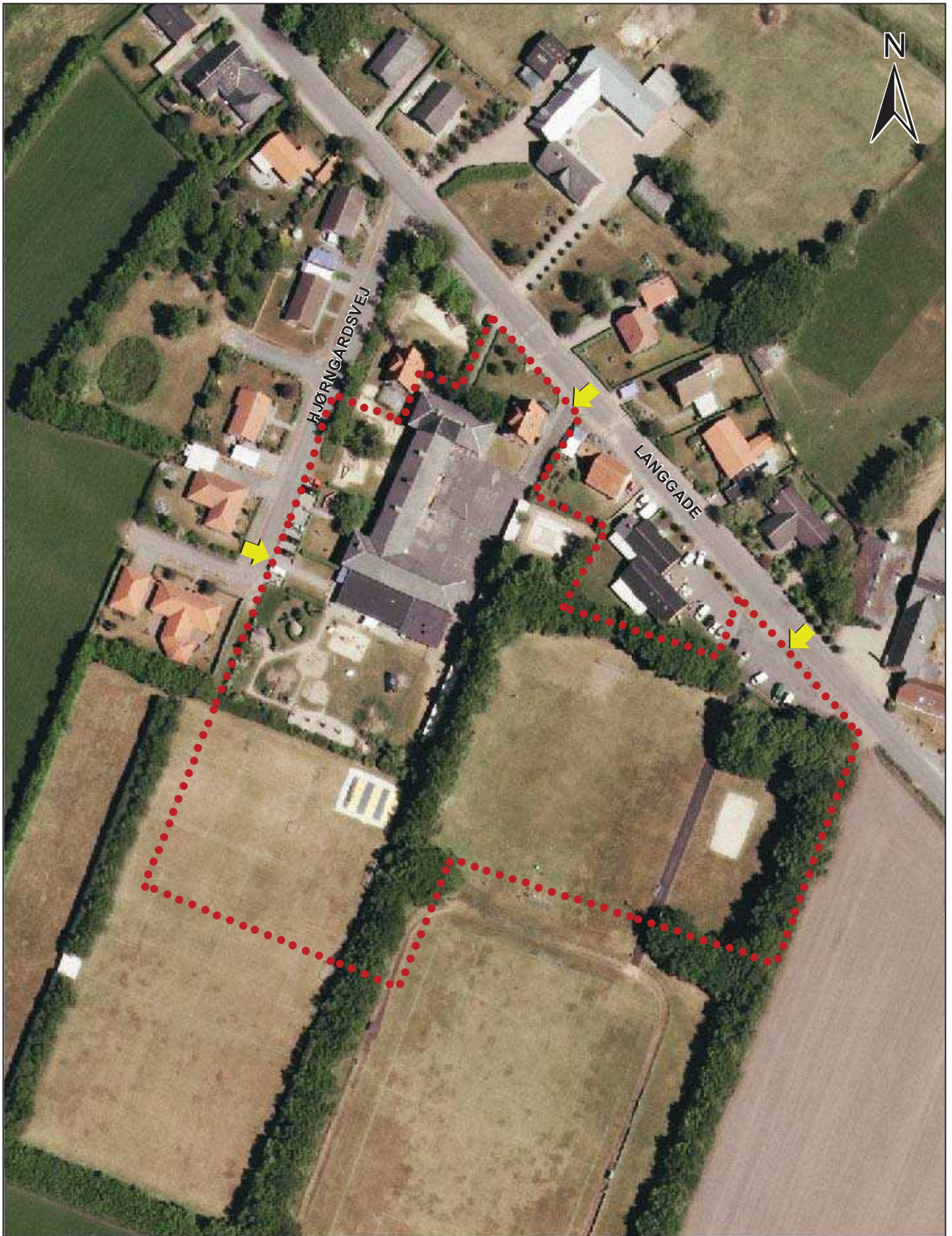
 Lokalplan afgrænsning

0 20 40 60  
Meter

September 2010







## Lokalplan 11.02.L02 kortbilag 3

Adgangsforhold

Signaturforklaring

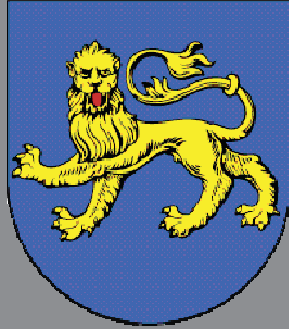
 Lokalplanafgrænsning

 Vejadgang

0 20 40 60  
Meter

Juni 2010





### 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.