



## LOKALPLAN 21.01.L02

Plejecenter ved Yderikvej i Tistrup

**OFFENTLIG HØRING**

Et forlag til denne lokalplan har været fremlagt i høring i perioden 25. januar til 21. marts 2012.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres et plejecenter i den vestlige del af Tistrup by på hjørnet mellem Hornevej og Yderikvej.

**DET VIDERE FORLØB**

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

Redegørelsen beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede 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 .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	4
EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
LOKALPLANENS INDHOLD .....	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	7
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	8
SERVITUTTER.....	8

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	10
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	10
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	10
4. Udstykning .....	10
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	11
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	11
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	11
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	13
9. TEKNISKE ANLÆG .....	14
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	14
11. AFLYSNING AF SERVITUT.....	14
12. RETSVIRKNINGER.....	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	16

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT  
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD  
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

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



**BAGGRUND OG FORMÅL**

Baggrunden for denne lokalplan er vedtagelsen af en plejeboligplan i efteråret 2008, hvor byrådet besluttede, at der fortsat skal være plejecenter i Tistrup. Efterfølgende besluttede udvalget for Social og Sundhed, at der skal opføres et nyt plejecenter uden for byen ved Yderikvej til erstatning for det nuværende nedslidte plejecenter Tistruplund i Søndergade.

Det samlede areal for lokalplanområdet er på ca. 2 ha. Heri er medregnet et areal til sikring af en senere udvidelse af plejecenteret.



*Nuværende plejecenter er markeret med blå farve  
Fremtidigt plejecenter er markeret med rød farve*

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af et plejecenter på Yderikvej i Tistrup og at fastlægge principper og retningslinjer for områdets udbygning.

Varde Kommune har besluttet, at det nye Plejecenter Tistrup skal indeholde 24 boliger med et gennemsnitligt bruttoetageareal på 75 m<sup>2</sup> svarende til et samlet areal på ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Dertil tillægges arealer til parkering samt opholdsarealer.

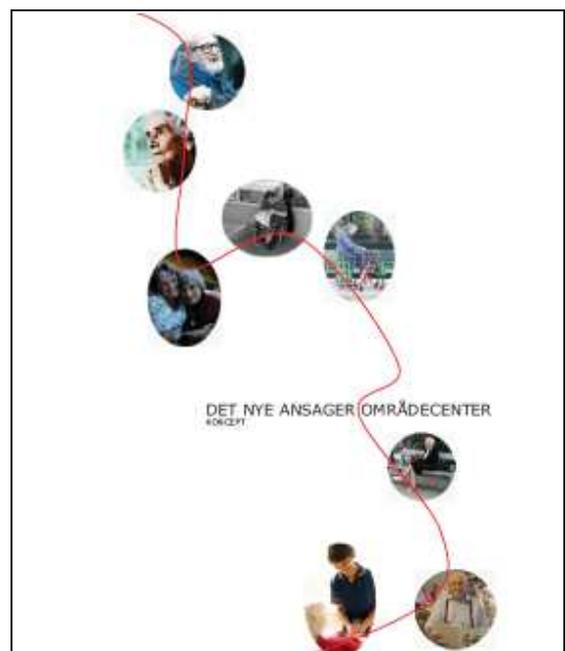
Det nye Plejecenter Tistrup skal desuden indeholde ca. 500 – 600 m<sup>2</sup> servicefaciliteter med dagcenter, kontorer til administrativ personale, omklædnings- og badefaciliteter til plejersona-

let med videre. Derudover skal der opføres indmødested for sygeplejersker fra Sygepleje Nord og for hjemmeplejere et samlet areal på ca. 350 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen åbner mulighed for yderligere udbygning af plejecenteret med tilhørende servicefaciliteter til et samlet etageareal på ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Projektet tager afsæt i Erhvervs- og Byggestyrelsens "Model for plejeboliger". I januar 2010 har Varde Kommune ansøgt om og modtaget støtte til blandt andet en modelprogramproces i forbindelse med opførelse af det nye Ansager Områdecenter.

Resultatet af Modelprogramprocessen er samlet i "Konceptet for det nye Ansager Områdecenter". Konceptet ligger til grund for udarbejdelsen af et konkurrenceprogram. Det er på baggrund af dette konkurrenceprogram, at nærværende lokalplan for Plejecenter Tistrup bliver udarbejdet.



*Koncept Det nye Ansager Områdecenter*

Konceptet fastlægger, at der skabes et byggeri, der understøtter "hjemlighed" for beboeren og samtidig bryder med det typiske institutionspræg, der kendetegner flere plejehjemsbyggerier.

Konkret fastlægger konceptet, at bebyggelsen skal opføres i ét plan med lejligheder. Det nye byggeri skal desuden opføres i en skala, der er

tilpasset lokalområdet, og som på en harmonisk måde indpasser sig i omgivelserne således, at beboerne får glæde af landskabet både indefra bygningerne og fra de grønne arealer omkring plejehjemmet.

Konceptet er udarbejdet af projekt- og interessegrupper og efterfølgende godkendt af byrådet.

Konceptet indgår i et udbudsmateriale, hvor rådgivere er blevet prækvalificeret til at komme med forslag til, hvordan det nye plejecenter Tistrup skal udformes.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Tistrup jævnfør nedenstående kortskitse.



Afgrænsning af lokalplanområdet er vist med rødt

Området ligger i tilknytning til eksisterende byzone i et område, der er tæt på idrætsfaciliteter og rekreative områder.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af en bebyggelse bestående af jordbrugsparcer. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Hor-

nevej, mens området mod vest afgrænses af Yderikvej. På den vestlige side af Yderikvej ligger blandt andet en landbrugsejendom. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et område udlagt til boligformål.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2 ha og omfatter en del af matrikel 1<sup>fp</sup>, Agerkrog By, Tistrup.

### EKSISTERENDE FORHOLD

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til landbrugsformål.

#### Omkringliggende områder

Øst for lokalplanområdet ligger et udbygget alternativt boligområde med jordbrugsparcer.



Jordbrugsparcer øst for lokalplanområdet

Anvendelsen er fastlagt til boligformål med mulighed for tilhørende begrænset dyrehold af ikke-erhvervs-mæssigt karakter og hobbypræget landbrug. Området er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 2.12 – Jordbrugsparcer ved Vestervang. Længere mod øst i en afstand af ca. 200 m ligger jernbanestrækningen Varde-Skjern.



Areal nord for lokalplanområdet – nord for Hornevej

Nord for lokalplanområdet – nord for Hornevej – er området udlagt til boligformål. Vest herfor er der adgang til større rekreative naturområder.

Nordøst for lokalplanområdet er der udlagt en croquetbane, som benyttes flittigt af byens borgere.

Syd for lokalplanområdet er arealet udlagt til boligformål i form af jordbrugsparceller, og syd herfor er der adgang til det åbne land.

Vest for lokalplanområdet på Yderikvej findes en bolig og en landbrugsejendom i drift. Der produceres slagtesvin på ejendommen.

Terrænet fremtræder meget jævnt, med en terrænforskel på 2,5 meter. Terrænet stiger jævnt fra kote 25 til kote 27,5 fra nord mod syd.



Lokalplanområdet set mod syd fra Hornevej

## LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er, at det nye Plejecenter Tistrup *arkitektonisk* skal udfordre traditionelt institutionsbyggeri og vise *vejen* for fremtidens plejecenter med udgangspunkt i hjemlighed og fleksibilitet.

Arkitekturen skal tage højde for de fremtidige beboeres særlige behov med hensyn til tilgængelighed, genkendelighed, stimuli, rummelighed og oplevelse.

Det nye Plejecenter Tistrup vil opleves som en bebyggelse, der inviterer omgivelserne inden for. Der skal være en bænk under træet at sidde på, blomsterhaver med farver og dufte, nyttehaver med dufte og smagsmæssige oplevelser.

Realiseres lokalplanen vil dette betyde, at det nuværende plejecenter Tistruplund der er beliggende i Søndergade nedlægges.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan



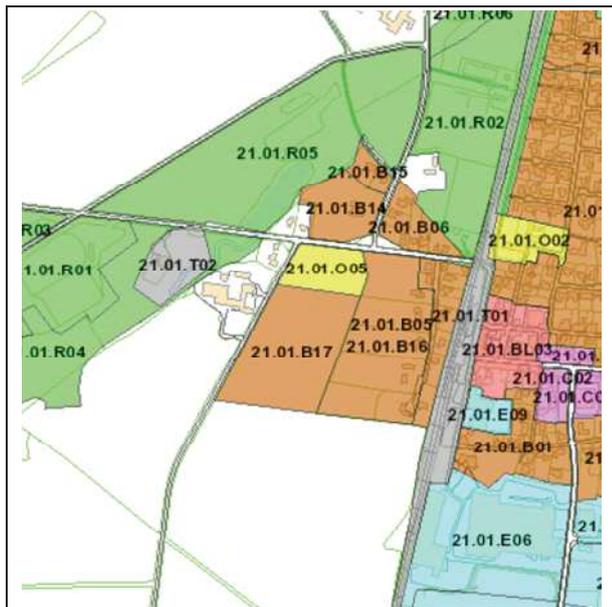
Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune

### Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 21.01.O05 og 21.01.B17 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune.

Enkeltområde 21.01.O05 er fastlagt til offentlige formål i byzone, bebyggeshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 40%.

Enkeltområde 21.01.B17 er fastlagt til boligområde i landzone – jordbrugsparceller - bebyggeshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 10%.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelsen om anvendelsen og bebyggelsesprocenten fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af lokalplan 21.01.L02 forudsætter, at der udarbejdes og vedtages tillæg 18 til kommuneplanen, der overfører en del af enkeltområde 21.01.B17 til enkeltområde 21.01.O05, der skal anvendes til offentlige formål.

### Udpegninger

#### Landskabskarakterområde

Lokalplanområdet ligger inden for landskabskarakterområde 11 i Varde Bakkeø Syd og Øst jf. Landskabsanalysen fra februar 2009.

Varde Bakkeø Syd og Øst ligger i kommunens centrale og nordvestlige del. Området adskiller sig fra nabokarakterområdet Varde Bakkeø Vest ved at rumme en mindre andel af sammenhængende lavbundsområder og skovpartier.

Terrænet er let bølget og jordbunden består af smeltevandssand og –grus.

Landskabets karakter er især præget af et let bølget terræn opdelt i intensivt dyrkede markfelter i varierende størrelse. Området rummer enkelte mindre og spredtliggende plantage- og skovområder.

Ifølge de historiske kort har anvendelsen i området været domineret af dyrkede marker og hedearealer på højereliggende arealer. Engarealernes udstrækning i dalstrøgene har været mere udbredt uden at være dominerende. De

fleste landsbyer er præget væsentligt af byggeri fra nyere tid.

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til almindelig drikkevandsinteresse. Det vil sige, at ændringer i arealanvendelsen fastlagt i kommuneplanlægningen ikke medføre øgede trusler mod grundvandskvaliteten, og aktiviteter, der beskytter grundvandet, skal fremmes.

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som værdifuldt landbrugsområde. Da området ligger i forlængelse af den eksisterende by vurderes, at landbrugsinteresserne må vige for byudviklingen.

Lokalplanområdet ligger inden for et større skovrejsningsområde omkring Tistrup. Da arealet ligger i forlængelse af den eksisterende by, og der er tale om et mindre areal i forhold til det samlede skovrejsningsområde, vurderes skovrejsningsinteresserne at måtte vige på det konkrete areal.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

#### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Tistrup vandværk.

#### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Kommunens varmeplan, men skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Tistrup Varmeværk.

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, og spildevand skal ledes til Skovlund Renseanlæg.

Der afsættes det nødvendige areal dels til fremføring af nye regnvandsledninger langs sydsiden af Hornevej, og dels til anlæggelse af et underjordisk regnvandsbassin, der er nødvendig for at kunne afvande de nye rammeområder

21.01.O05 og 21.01.B17 samt dele af eksisterende rammeområde 21.01.B05 og 21.01.B16 i Kommuneplan 2010-2022, Tistrup. Bassinet forudsættes udført under jorden, og overdækket med et betondæk. Arealet over og omkring bassinet beplantes med bunddække eller tilsvarende.

### Trafiksikkerhedsplan

I Trafiksikkerhedsplan 2009 for Varde Kommune beskrives de fremtidige mål for trafiksikkerheden i kommunen. En af visionerne er, at alle kommunens borgere skal kunne færdes sikkert og trygt på kommunens veje og stier. Ligeledes skal trafiksikkerheden og tilgængeligheden være god for alle.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### Miljøvurdering

Landbrugsejendommen Yderikvej 33 omfatter matriklerne 1<sup>fp</sup> og 1<sup>bæ</sup> Agerkrog By, Tistrup. Matriklen 1<sup>bæ</sup> har et areal på 4,63 ha og matriklen 1<sup>fp</sup> har et areal på 5,09 ha. Området beliggende øst for Yderikvej er i kommuneplanen reserveret til offentlige formål og boligformål i form af jordbrugsparceller.



Areal afgrænset med blå streg er beliggende i landzone og pålagt landbrugspligt. Lokalplanområdet er vist med rød skravering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der særligt fokuseret på trafikafvikling og de miljømæssige forhold, herunder mulige lugtgener fra den nærliggende landbrugsejendom Yderikvej 33 og jordbrugsparcellerne øst for lokalplanområdet.

Der produceres slagtesvin på landbruget beliggende vest for Yderikvej. Muligheden for udvidelse af husdyrproduktionen er allerede i dag begrænset. Etablering af plejehjem betyder at

eksisterende husdyrproduktion vil kunne fortsætte men den vil ikke kunne udvides. Husdyrproduktion vurderes på sigt at blive udfaset.

Etablering af et plejecenter vurderes ikke at få væsentlig betydning for trafikafvikling, trafiksikkerhed og vejstøj i området. For så vidt angår lugtgener vurderes sammenfattende, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, dog vurderes at der inden for lokalplanområdet i perioder vil kunne forekomme lugtgener fra nærliggende landbrug.

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.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk).

### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpeging og administration af 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. 3,3 fra Varde Å i tilknytning til Nørreholm Hede, som nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

### Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer eller § 3 områder i henhold til naturbeskyttelsesloven.

### 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.

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 forurennet, jf. jordforureningslovens § 72b.

### 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 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 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.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherrens 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 evt. 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 [vam@vardemuseum.dk](mailto:vam@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

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

### SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- Dok. om Kabelanlæg tinglyst på matr. nr. 1<sup>bæ</sup> Agerkrog by, Tistrup den 11.10.1985 nr. 311 Akt. E.
- Dok. om spildevandsanlæg tinglyst på matr. nr. 1<sup>bæ</sup> Agerkrog by, Tistrup den 09.09.1999 nr. 406 Akt. D.

Der er 1 deklARATION, der strider imod lokalplanen. Det drejer sig om:

- Dok. om oversigtsarealer, tinglyst på matr. nr. 1<sup>bæ</sup>, Agerkrog By, Tistrup den 02.02.1960 nr. 406 Akt.

Deklarationen aflyses for den del der omfatter  
matr. nr. 1<sup>fp</sup> Agerkrog By, Tistrup. Matr. nr. 1<sup>fp</sup>

Agerkrog By, Tistrup er tidligere udstykket fra  
matr. nr. 1<sup>bæ</sup> Agerkrog By, Tistrup.

**LOKALPLAN 21.01.L01**

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 (plejecenter),
- at sikre attraktive boliger, der understøtter "hjemlighed" for beboere og samtidig bryder med det typiske institutionspræg,
- at sikre en arkitektonisk kvalitet for de fremtidige beboere for deres særlige behov med hensyn til tilgængelighed, genkendelighed, stimuli, rummelighed og oplevelse,
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg,
- at sikre grønne områder og udearealer indrettes, så de ansporer til bevægelse og motorisk udfoldelse samt sikre, at bevægelse og udeliv bliver en naturlig del af hverdagen.

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

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 1<sup>fp</sup> Agerkrog By, Tistrup

**2.02**

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

**2.03**

Lokalplanen opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 3.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Delområde 1 udlægges til offentligt formål i form af plejeboliger, plejecenter med tilhørende service- og fællesbygninger og andre funktioner i relation hertil herunder udeopholdsarealer, adgangsveje, stier og p-pladser.

**3.02**

Delområde 2 udlægges til grønt område (plantebælte) og fremføring af tekniske anlæg herunder et underjordisk regnvandsbassin.

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

Lokalplanområdet må udstykkes som en helhed eller i mindre dele.

*En sådan matrikel skal naturligvis overholde bebyggelsesprocenten på 30 (se pkt. 6.01).*

#### 4.02

Institutionsbygninger og parkering kan udskilles som en særskilt matrikel.

### 5. VEJE, STIER OG PARKERING

#### 5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Yderikvej

Der må ikke etableres direkte adgang fra Hornevej til lokalplanområdet.

Ved vejtilslutninger til Yderikvej og Hornevej skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

#### 5.02 Vejbredde og vendepladser

Interne veje og vendepladser udlægges i henhold til gældende regler.

#### 5.03 Belægning og beplantning af vejareal

Interne veje, vende- og parkeringspladser udføres i sort asfalt.

#### 5.04 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

#### 5.05 Parkering

Antal p-pladser fastlægges i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse i henhold til gældende regler i bygningsreglementet.

#### 5.06 Stier

Der skal etableres interne stier i delområde 1, der giver adgang til opholdsarealer og grønne områder.

### 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### 6.01 Bebyggelsens placering

Al bebyggelse skal placeres indenfor delområde 1.

#### 6.02 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten i delområde 1 må ikke overstige 40 % for området under ét.

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

Bygninger skal opføres i 1 etage med en maksimal højde\* på 8,5 m.

Delområde 2 må ikke bebygges.

#### 6.03

Bebyggelse skal opføres som minimum lavenergiklasse 2015.

### 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

#### 7.01 Facadematerialer og -farver

Arkitekturen skal tage højde for de fremtidige beboere for deres særlige behov med hensyn til tilgængelighed, genkendelighed, stimuli, rummelighed og oplevelse.

I delområde 1 skal ny bebyggelse opføres i tegl, der fremstår som

*\*Med brædder menes her ydervægge beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse.*

blank mur, vandskuret eller pudset facade eller en kombination af tunge materialer som tegl og beton og lette materialer som aluminium, træ og glas.

Ydervægge må desuden opføres i træ, med brædder\*, der er klinkbygget eller udført som 1 på 2. Brædderne skal males i ikke laserende, matte jordfarver (glans 30-40).

Opføres bebyggelsen ikke samtidig skal der benytte 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 brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2. Skure og udhuse skal udføres ens.

### 7.02 Tagform

I delområde 1 skal tage udføres enten med en hældning på maksimalt 45 grader eller som flade tage.

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

### 7.03 Tagmaterialer

Tage skal beklædes med sorte, gule eller røde tagsten af tegl eller beton, sort tagpap med lister, sort eller grå skifer i natur eller fibercement, zink eller zinklignende materialer.

Tage på skure og udhuse skal opfylde de samme materialer, som ved hovedbygningen eller opføres med sort tagpap med lister for bygninger, der opføres med hældning.

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

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu..

Der må ikke isættes tonede ruder. Der må alene anvendes transparent glas (klart glas) uden spejlende virkning i facader. Der kan anvendes glas med G-faktor på min 0,4.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller rustfri stål. Der må ikke etableres skjulte tagrender.

### 7.05

Ved anlæg til indvending af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge.

Ventilationshuse og lignende kan føres op over tagfladerne, når de er udformet som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden.

### 7.06 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

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

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

må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

*\*Der skal udarbejdes plan for indretning af grønne områder og udearealer, der understøtter nævnte målsætning.*

*\*Planen for plantebæltet ved Hornevej er, at det skal være et område, hvor der vil være indblik til plejecenteret fra vejen. Som træerne gror til, bliver de løftet op i kronen, og der kan indplantes græs eller urter i bunden (f.eks. bregner). Med en bredde på 20 - 25 m kan det blive en beplantning med store parktræer, som kan rumme en oplevelse i sig selv. Det vil sige en sti kan krydse igennem og vil være med til at bidrage til nærmiljøet. En markant beplantning vil gavne klimaet omkring den nye bebyggelse på sigt, og vil desuden understøtte det grønne miljø der i dag er langs Hornevej.*

*\*Dansk Standards "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" (DS Håndbog 105)*

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

### 8.01

Det nye Plejecenter Tistrup vil opleves som en bebyggelse, der inviterer omgivelserne inden for. Der skal være en bænk under træet at sidde på, blomsterhaver med farver og dufte, nyttehaver med dufte og smagsmæssige oplevelser og friarealer til gåture.

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\*.

### 8.02

Delområde 1 anlægges med spredte grupper af træer og buske og bunddækkeplanter omkring sidde- og opholdsrum

### 8.03

I delområde 2 udlægges areal til \*beplantningsbælte langs med Hornevej i en bredde på 20-25 m og øvrige plantebælter i en bredde på ca. 7-10 m som vist på kortbilag 3.

Plantebæltet består af stilkeg, dunet gedeblad, fjeldribs og sargentæble.

På sigt kan buske fjernes, når træerne er groet til og har dannet en egelund.

Der kan efterfølgende indplantes med en bund af bregner.

Mod syd kan der udpasses 3 udsigtskiler i beplantningen i en lænde på op til 10.

Der skal sikres udsyn fra området til de omkringliggende arealer.

### 8.04

Færdselsarealer (veje, stier og pladser) og opholdsarealer skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standard\* for handicappedes færden.

### 8.05

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn.

### 8.06

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

**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

Hovedforsyningsledninger skal placeres i delområde II arealet mellem byggelinje og vejskel.

**9.02**

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

**9.03**

Regnvandsbassinet udføres under jorden. Arealet over og omkring bassinet beplantes med bunddække.

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

*\*\*Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, 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 på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Tistrup Varmeværk\*\*- og Tistrup Vandværk samt Varde Kommunes spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i afsnit. 5.0.
- Der er indrettet plads til fællesopsamling af affald som beskrevet i afsnit 8.0.

**11. AFLYSNING AF SERVICITUT****11.01**

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Dok. om oversigtsarealer, tinglyst på matr. 1<sup>bæ</sup>, Agerkrog By, den 02.02.1960/ nr. 406 Akt. Deklarationen ændres for den del der omfatter matr. nr. 1<sup>p</sup> Agerkrog By, Tistrup. Matr. nr. 1<sup>p</sup> Agerkrog By, Tistrup er tidligere udstykket fra matr. nr. 1<sup>bæ</sup> Agerkrog By, Tistrup.

**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 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.

Det område, der omfattes af Lokalplan nærværende lokalplan 21.01.L02, Varde Kommune, udlægges til offentlige. Det betyder, at ejeren efter § 48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

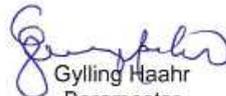
I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 10. januar 2012

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

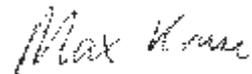
Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning

Varde Byråd, den 1. maj 2012

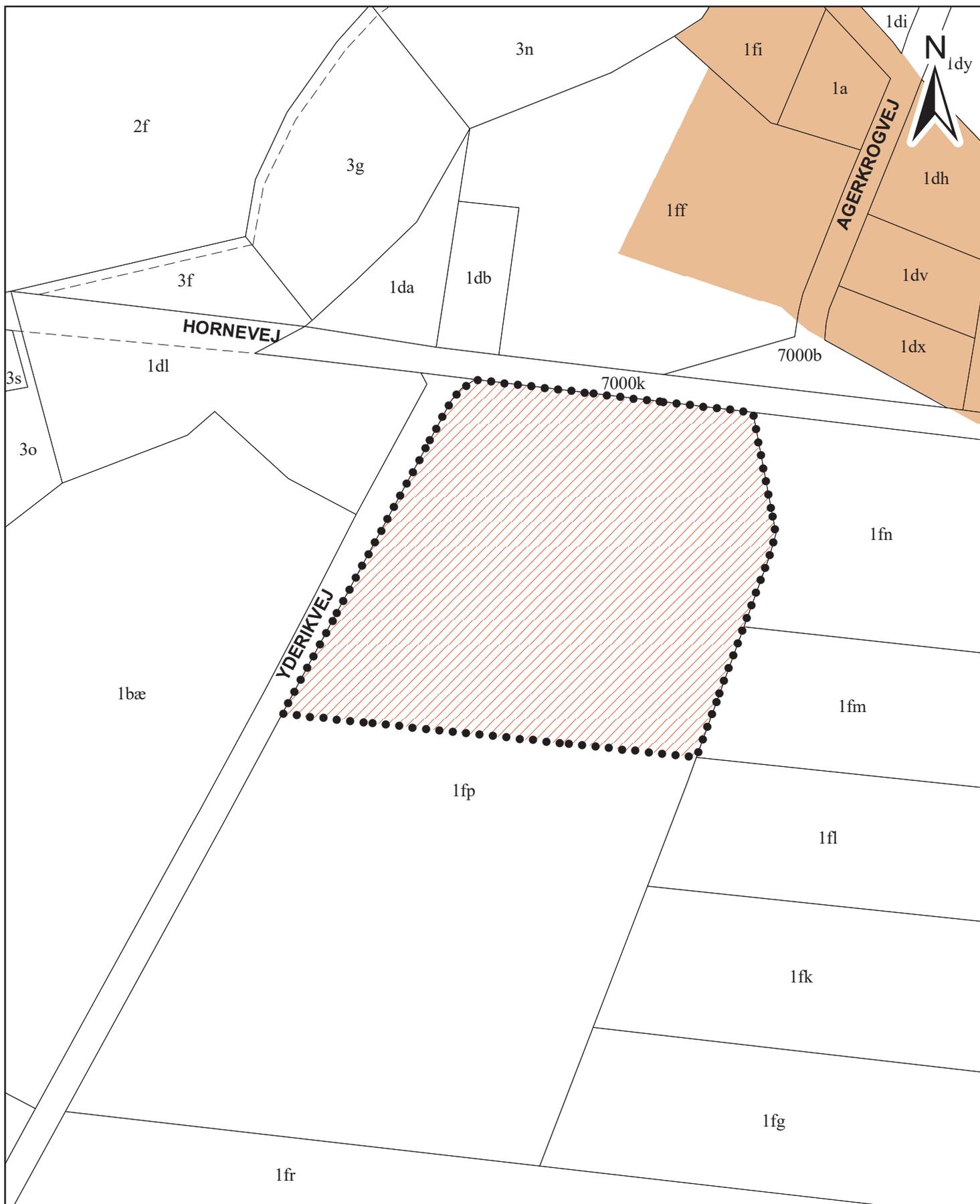


Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.



Max Kruse  
Kommunaldirektør



Signaturforklaring



områdeafgrænsning

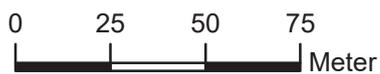


areal der overføres til byzone

ejerlav: Agerkrog by, Tistrup

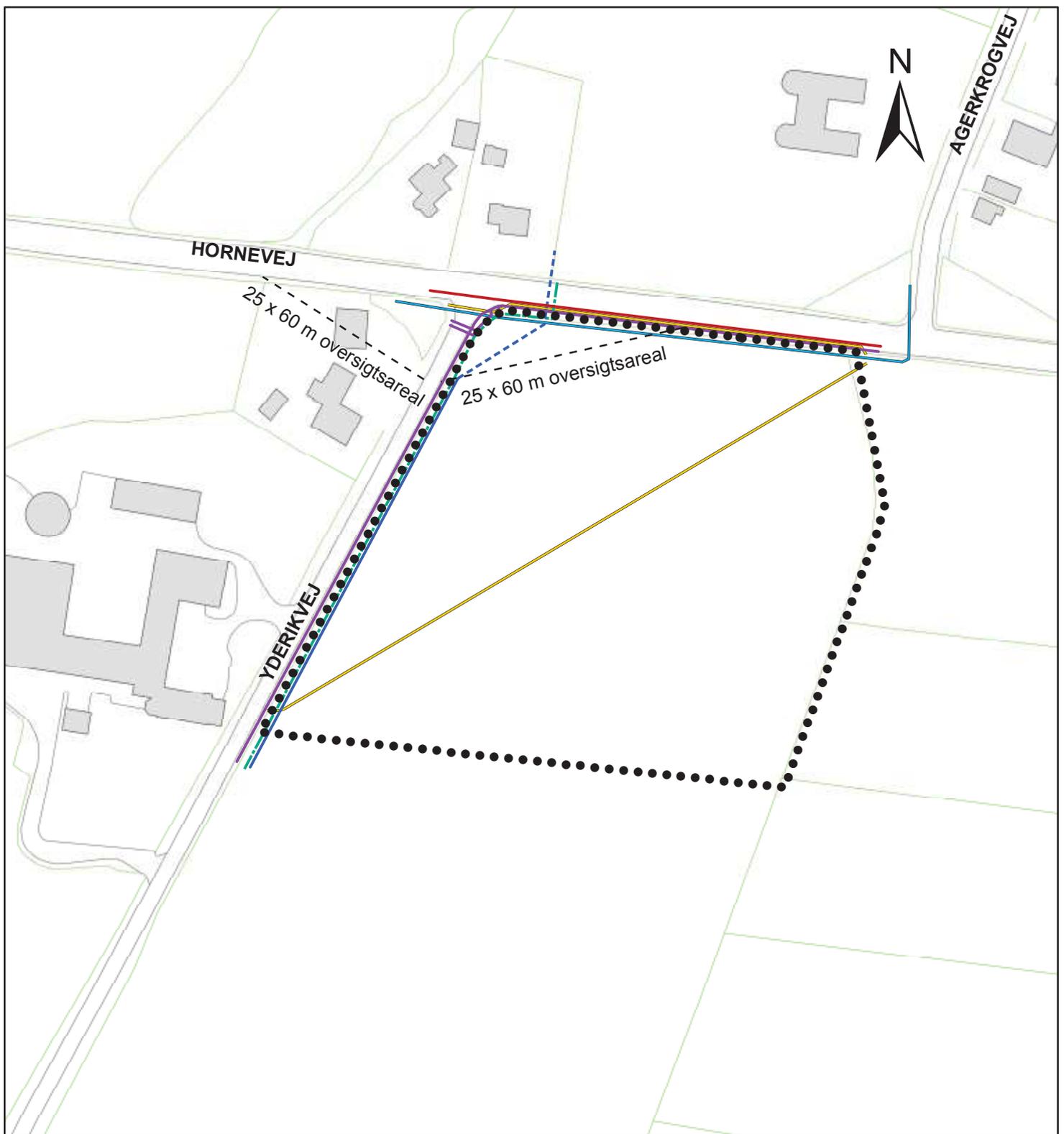
# Lokalplan 21.01.L02 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser



Målforshold 1:2000 (A4)

Oktober 2011



Signaturforklaring

-  Lokalplanområdet
-  Tinglyst oversigtsareal
-  Gasledning DONG
-  Telefonledning TDC
-  Vandledning Tistrup Vandværk
-  Vandledning med uvis placering Tistrup Vandværk
-  Fibernkabel Sydenergi
-  Elkabel Sydenergi
-  Kloakledning Varde Forsyning

Den indtegnede placering af eksisterende ledninger er ikke målfast og indbyrdes placering usikker

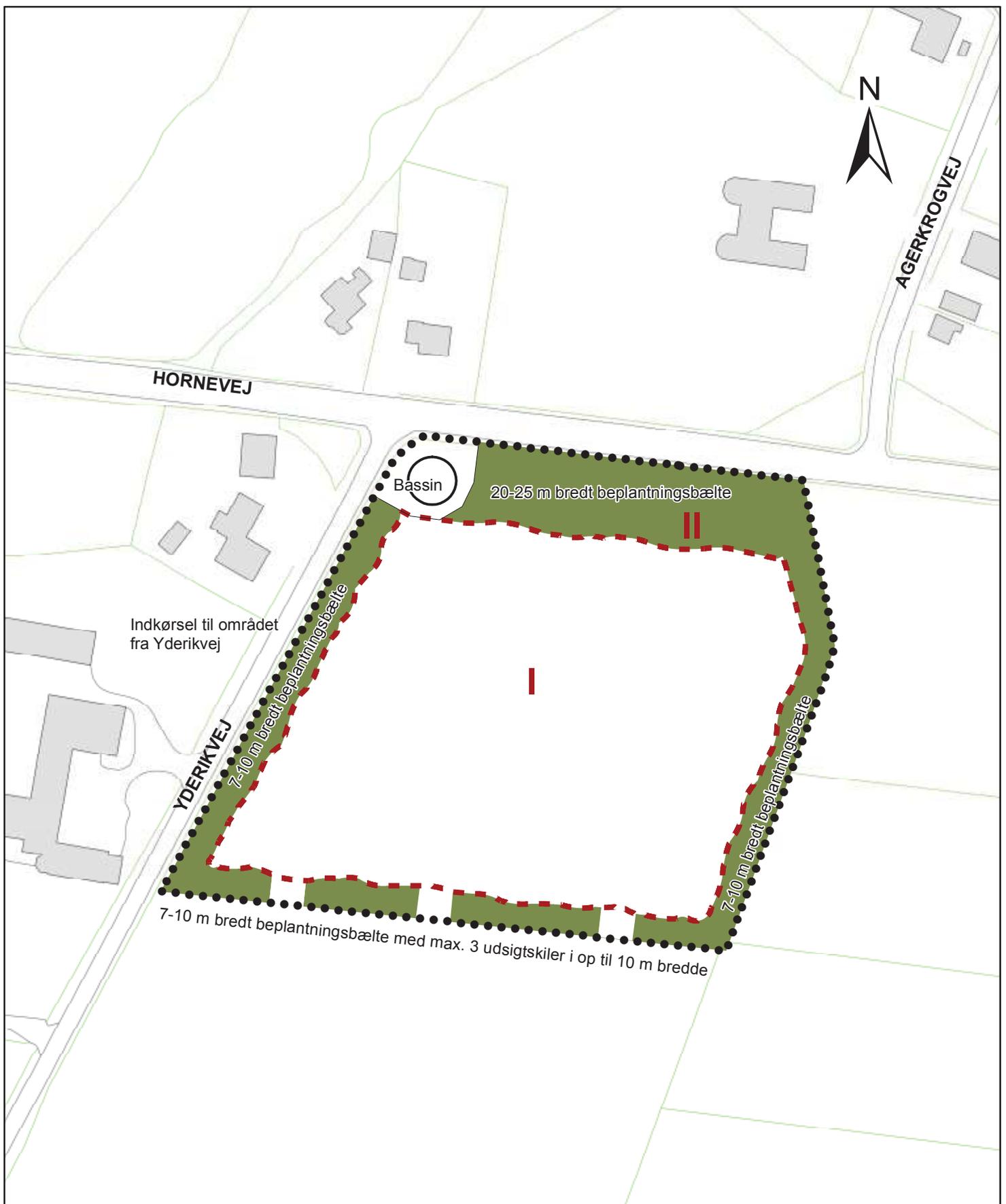
## Lokalplan 21.01.L02 kortbilag 2

### Eksisterende bindinger



Målforshold 1:1500 (A4)

Oktober 2011



Signaturforklaring

 Lokalplanområdet

 Delområdeafgrænsning

 Delområdenummer

 Plantebælte

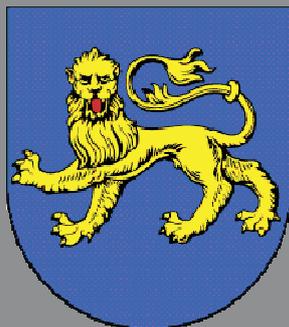
# Lokalplan 21.01.L02 kortbilag 3

## Beplantning og delområder



Målforshold 1:1500 (A4)

Oktober 2011



### 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.