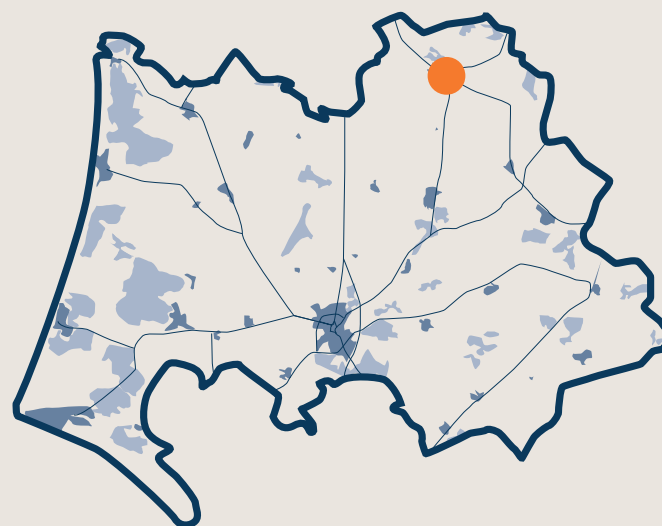




Lokalplan **24.01.L06**

Bofællesskab ved Rosenvænget
i Ølgod



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 22. juni 2017 til den 18. august 2017.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse 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 retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan 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.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	6
§ 4. Udstykning	6
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	8
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	10
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	10
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	11
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	11
§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT	12
§ 13. RETSVIRKNINGER.....	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	15
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	16
SERVITUTTER.....	18
KORTBILAG 1 – LOKALPLANAFGRÆNSNING	
KORTBILAG 2 – EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3 – LOKALPLANKORT	
KORTBILAG 4.1 – ILLUSTRATIONSPLAN	
KORTBILAG 4.2 – ILLUSTRATIONSPLAN	

BAGGRUND OG FORMÅL

Hensigten med lokalplanen er at åbne mulighed for at udvide bofællesskabet Rosenvang på ejendommene Løkkevang 16 og 18. På de to ejendomme kan der opføres nye boliger samt etableres parkeringspladser, udendørs opholdsarealer og andre faciliteter for bofællesskabets og områdets beboere. Lokalplanen sætter således rammen for bofællesskabets fremtidige udviklingsmuligheder i området.

Løkkevang 16 og 18 har hidtil været anvendt til beboelse. Løkkevang 16 er et klassisk enfamiliehus, mens Løkkevang 18 omfatter en tidligere landejendom, der er blevet indlemmet i Ølgod, under byens vækst i 1970'erne.

Varde Kommune har købt Løkkevang 16 og 18 med henblik på opførelsen af boliger til bofællesskabet Rosenvang. Lokalplanen omfatter såvel Løkkevang 16 og 18 som de eksisterende faciliteter på henholdsvis Løkkevang 20-30 og Rosenvænget 31A-N.

Lokalplanområdet er omfattet af flere lokalplaner, herunder lokalplan 24.01.Lo5 fra 2015 for en udvidelse af bofællesskabet. Lokalplanen er ikke realiseret. Grunden til, at der udarbejdes en ny lokalplan, er, at behovene for udearealer og særligt parkeringsarealer har ændret sig. Varde Kommune har derfor erhvervet sig Løkkevang 16 og ønsker på denne baggrund en samlet plan for bofællesskabets udvidelses- og udbygningsmuligheder. Denne lokalplan viderefører principperne fra lokalplan 24.01.Lo5.

OMRÅDETS BELIGGENHED

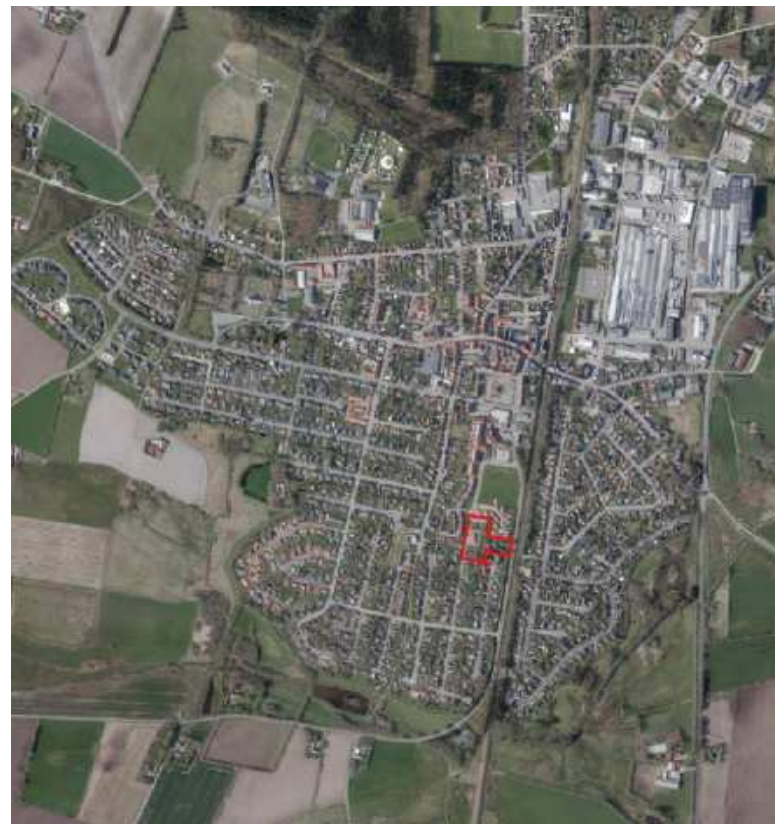
Lokalplanområdet ligger i det sydlige Ølgod som vist på kortet til højre.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af trafikvejen Torvegade og mod vest af lokalvejene Løkkevang og Rosenvænget. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af skellet til Rosenparkens ældrevenlige boliger. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af skel til Løkkevang 14

samt Solvænget 18, 20 og 22.

Matrikler Området vejbetjenes af Løkkevang fra syd og Rosenvænget fra nord.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,1 ha og omfatter matr.nr. 8cs, 8fg, 9o 7000bm, Ølgod by, Ølgod samt dele af matr.nr. 8b og 7000as, Ølgod by, Ølgod



Lokalplanområdets placering i Ølgod by.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger op til et større parcelhusområde, der fra slutningen af 1970'erne skød op syd for Ølgod. Fra lokalplanområdet er der ca. 300 m til byens torv.

Lokalplanområdet omfatter et areal, der indeholder handicapboliger og -bofællesskab samt to beboelsejendomme. Handicapboligerne står i røde mur- og tagsten. Den tidligere landbrugsejendom fremstår i dag hvidmalet med bølgeeternittag. Løkkevang 16 er et typisk parcelhus i et plan med valmede tage.

Lokalplanområdet omfatter den nordligste afslutning af villavejen Løkkevang samt stien mellem Løkkevang og Rosenvænget.

Omkringliggende områder Øst for lokalplanområdet løber Torvegade, som er den sydlige hovedfærdselsåre til midtbyen.



Eksempel på lokalplanområdets nabobebyggelse.

Vest for lokalplanområdet ligger Rosenvængets rækkehusbebyggelse,

som består af 18 række- og dobbelthuse med rødt sadeltag.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger Rosenparken, som indeholder ældrevenlige boliger med lyse, pudsede facader og røde tegltage.



Rosenparken.

Mod syd ligger et større parcelhuskvarter omkring Solvænget. Kvartret er præget af typiske énfamiliehuse fra 1970'erne og 1980'erne, hvoraf de fleste står med facader i røde mursten.

Lokalplanområdet ligger i byzone. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017, som reviderer afgrænsningen mellem rammeområderne 24.01.Bo8 og 24.01.Co4.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål samt offentlige og rekreative formål
- at bebyggelsen gives et arkitektonisk harmonisk udtryk samt at udearealerne fremstår med en grøn karakter

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8cs, 8fg, og 9o 7000bm, Ølgod by, Ølgod samt dele af matr.nr. 8b og 7000as, Ølgod by, Ølgod.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholder denne status.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål samt rekreative formål i form af park, legeplads og lignende udendørs arealer til ophold.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Der må inden for lokalplanområdet kun ske matrikulære sammenlægninger. Dog må arealer til sti, vej og parkering udmatrikuleres selvstændigt.

FORMÅL

Hensigten med lokalplanen er at give mulighed for etableringen af nye boliger, udendørs opholdsarealer og parkeringspladser i tilknytning til det eksisterende bofællesskab på Løkkevang 20-30 og Rosenvænget 31A-N. Lokalplanen skal ligeledes sikre lokalplanområdets arkitektoniske sammenhæng og begrønning, således at bebyggelsen tilpasses det omkringliggende boligområde.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter adresserne Løkkevang 16 og 18-30, Rosenvænget 31A-N samt tilstødende sti- og vejarealer. Se kortbilag 1.

ANVENDELSE

Målet med lokalplanen er at åbne mulighed for udvidelse af områdets bo- og opholdstilbud til ældre, handicappede og andre borgere med særlige behov i tilknytning til det eksisterende bofællesskab på Rosenvænget 31 og Løkkevang 20-30.

UDSTYKNING OG MATRIKLER

Bestemmelsen vedrørende udstykning skal sikre, at lokalplanområdet udvikles samlet. Sti- og vejarealer kan dog udmatrikuleres, hvilket vil være med til at sikre den offentlige adgang gennem området.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJE

- 5.1.1 Der udlægges vejareal som vist på kortbilag 3.
- 5.1.2 Veje anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m.
- 5.1.3 Vejudlægget må opdeles i princippet som vist på kortbilag 4.1 eller den eksisterende opdeling må bevares som vist på kortbilag 4.2.
- 5.1.3 Der skal for enden af blinde veje etableres vendeareal med en bredde på min. 14 m og længde på min. 18 m som vist på illustrationsplanerne, kortbilag 4.1 og 4.2.

5.2 PARKERING

- 5.2.1 Ved bebyggelse skal der anlægges det tilstrækkelige antal p-pladser til betjening af bebyggelsen for såvel ansatte og beboere som besøgende. Krav til antallet af p-pladser angives i forbindelse med byggetilladelse.
- 5.2.2 Parkeringsarealer skal etableres med fast belægning.

5.3 STIER

- 5.3.1 Der skal etableres sti mellem punkterne a og b, jf. kortbilag 3.

Der skal etableres stiforbindelse for cyklende og gående mellem Rosenvænget og Løkkevang.
- 5.3.2 Stien a-b skal placeres langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 4.1 eller bevare sit eksisterende forløb som vist på kortbilag 4.2.
- 5.3.3 Sti mellem punkterne a og b, jf. kortbilag 3, skal anlægges med en bredde på min. 2 m.

VEJE

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Løkkevang og Rosenvænget. Der udlægges nyt vejareal, der gør det muligt at omlægge trafikken, således at al trafik til og fra bofællesskabet kan ske ad Rosenvænget. Dette vil dog medføre en omlægning af den offentlige sti gennem området.

Mulige vejforhold kan ses på illustrationsplanerne, kortbilag 4.1 og 4.2.

PARKERINGSKRAV

Parkeringsbehovet er afhængigt af beboergruppens sammensætning, personalegruppens størrelse og lignende. Parkeringsbehovet vurderes derfor særskilt som en del af byggesagsbehandlingen, og parkeringskravet angives i byggetilladelsen. Bestemmelsen skal sikre, at kun det nødvendige antal parkeringspladser etableres, således der efterlades mest muligt areal til grønne opholdsrum.

STI GENNEM OMRÅDET

Stien gennem området, som forbinder punkterne a og b som vist på kortbilag 2, har eksisteret siden parcelhusområdets udbygning. En del af stien var tidligere grusvej mellem landejendommen Løkkevang 18 og Søndergade. Offentlighedens adgang gennem området skal sikres. Stien skal enten bevare sit eksisterende forløb eller omlægges langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning. En omlægning af stien giver mulighed for sammenlægning af lokalplanområdets øvrige matrikler samt omlægning af trafikken, således al kørsel til og fra bofællesskabet vil ske ad Rosenvænget. De to beskrevne stiforløb kan ses på illustrationsplanerne, kortbilag 4.1 og 4.2.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.1.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.1.2 De på lokalplankortet, kortbilag 3, markerede bygninger må rives ned. Øvrig eksisterende bebyggelse må til- og ombygges i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- 6.1.3 Bygninger må opføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage.
Inden for det på kortbilag 3 fastlagte byggefelt må bebyggelse dog opføres i maks. 2 etager.
- 6.1.4 Højden på facader mod naboskel må ikke overstige 6,5 m.
- 6.1.5 Der må ikke opsættes antenner, master eller lignende konstruktioner inden for lokalplanområdet.

6.2 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.2.1 Bebyggelse i 2 etager skal placeres inden for det på kortbilag 3 fastlagte byggefelt.
- 6.2.2 Der må ikke opføres bebyggelse vest for byggelinjen langs vejforløbet Rosenvænget-Løkkevang, jf. kortbilag 3.
- 6.2.3 Beliggenheden af og adgangen til forsyningsledninger i området skal respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, el, tlf., antenne og lignende).

FORHOLD TIL OMGIVELSERNE

Lokalplanområdet ligger i et boligkvarter omgivet af parcel- og rækkehuse. For at skabe en harmonisk helhed er det vigtigt, at lokalplanområdets bygninger i form, skala, omfang og materialer tilpasses omgivelserne. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser for bygningshøjder og etageantal.

I en mindre del af lokalplanområdet kan der bygges i to etager. Her ved kan der opføres etageboliger, hvilket er med til at udvide variationen i bofællesskabets boligtilbud.

Bebyggelse i to etager må kun finde sted inden for det udlagte byggefelt. Uden for byggefeltet må bebyggelse opføres i en etage med udnyttet tagetage i overensstemmelse med bestemmelserne for det omkringliggende parcelhusområde. Bygningsreglementets afstands-krav og højdebestemmelser er gældende.

NEDRIVNING

Lokalplanområdet omfatter de to boligparceller Løkkevang 16 og 18. Boligen på Løkkevang 16 er et klassisk parcelhus fra 1970'erne, mens boligen på Løkkevang 18 er en tidligere landejendom fra 1880. Bygningen, der er ombygget flere gange, er ikke bevaringsværdig. Begge boliger med tilhørende udhuse kan nedrives for at give plads til nye, moderne ældre- og handicapvenlige boliger i tilknytning til bofællesskabet Rosenvang. Fremtidige til- og ombygninger i lokalplanområdet kan kræve nedrivning af bygningsmasse, som ikke er illustreret på kortbilag 3

STØJ OG AFSKÆRMNING

Lokalplanområdet ligger op ad Torvegade og jernbanen mellem Skjern og Varde, hvilket der bør tages højde i udformningen og place-

§7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADER

- 7.1.1 Ydervægge skal udføres i blankt murværk af teglsten. Mindre bygningsdele og facadepartier må desuden udføres i træ, skifer, skærmtegl og/eller indfarvede fibercementplader i afdæmpede farver.

Facader må ikke være reflekterende.

- 7.1.2 Cykelskure, garager og lignende udhuse må kun udføres med facader i træ, metal eller i samme materiale som hovedbygningen.

- 7.1.3 Ved byggeri i 2 etager skal bygningen udformes, således indkig til naboer begrænses.

Facade på byggeri 2 etager skal opdeles, således der for mindst hver 20 m skal foretages en facadeforskydning på min. 1 m vinkelret på facadelinjen.

7.2 TAGE

- 7.2.1 Tage må kun udformes som sadeltag eller med ensidig taghældning. Tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være 25°-45°.

Tage på bygninger i 2 etager må dog desuden udformes som flade tage.

- 7.2.2 Småhuse, åbne cykelskure og lignende overdækkede konstruktioner skal udføres med fladt tag eller samme form som hovedbygningen.

- 7.2.3 Tage skal udføres i tegltagsten eller en tilsvarende tagbeklædning, som giver samme helhedsvirkning – fx betontagsten.

- 7.2.4 Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

ring af områdets bygninger.

MATERIALER OG BYGNINGSSKALA

Det eksisterende bofællesskab består af lave bygninger med facader og tage i røde teglsten, hvorfor også nyt byggeri skal holdes i teglsten. Herved sikres bebyggelsen et harmonisk udtryk. Nybyggeri kan dog opføres i forskellige farver, hvilket vil give områdets bebyggelse karakter og variation, hvorved bebyggelsen vil fremstå som selvstændige boliger fremfor institution.

Enkelte bygningsdele og facadepartier kan opføres i andre materialer, hvilket gør det muligt at opdele facaden og bebyggelsen i mindre enheder, der kan være med til at understrege de enkelte boliger. Forskydninger i facaden kan på samme måde være med til at opdele bebyggelsen og er obligatoriske for bebyggelse i to etager. Mindre bygninger som garager og cykelskure må opføres med facader i træ og/eller metal, hvilket vil give småbygningerne et let udtryk som kontrast til den øvrige bebyggelse i tegl.



Bofællesskabet Rosenvang set fra Rosenvænget.

7.3 PARABOLANTENNER

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

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til min. 25 % af boligernes etageareal.
- 8.2 I det omfang de ubebyggede arealer ikke er anlagte som vej-, sti-, parkerings- eller opholdsarealer, skal disse ved beplantning, befæstelse eller lignende have en grøn, parklignende karakter.
- 8.3 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 8.4 Der må ikke uden Byrådets tilladelse ske terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- 8.5 Der skal etableres et beplantningsbælte som vist på kortbilag 3.
- De inden for beplantningsbæltet eksisterende store træer skal så vidt muligt bevares.
- Bepantningsbæltet skal bestå af egnstypiske træer og buske.
- 8.6 Der skal etableres hæk langs skel mod naboer.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres med ledninger i jord.
- 9.2 I området løber det på kortbilag 2 viste kloakhovedledningsanlæg. Den/de til enhver tid værende ejere af lokalplanområdet skal stedse

Tag skal udføres som sadeltag eller med ensidig taghældning. Dog kan tag på bygninger i to etager udføres som flade tage. Flade tage vil være med til at sænke bygningshøjden, hvorved bebyggelsen skalamæssigt tilpasses de omkringliggende huse.

OPHOLDSAREALER

For områdets funktion som beboernes hjem er det vigtigt, at de udendørs arealer fungerer som rekreative omgivelser af en standard, der som minimum kan forventes om en almindelig bolig. Derfor indeholder lokalplanen krav om opholdsarealerne omfang og uderummenes karakter.

EKSISTERENDE GRØNNE STRUKTURER

Inden for lokalplanområdet er flere høje træer, der er med til at give området karakter og rekreativ værdi. Træerne er samtidig med til at skabe en grøn indgangsport til byen, når man ankommer til denne ad Torvegade. Dette er et karaktertræk, der ønskes bevaret.

Træerne har desuden den funktion, at de skaber en grøn indramning af byggefeltet for bebyggelse i op til 2 etager, og de kan være med til at begrænse eventuelle indkigsgener. Det er således vigtigt, at beplantningens høje træer bevares.

tåle, at kloakanlægget er anbragt i området. Endvidere skal de stedse tåle/respektere, at der inden for en afstand af 2,5 m til hver side for ledningernes midtlinje

- ikke må opføres bebyggelse eller anbringes faste genstande eller lignende.
- ikke må foretages beplantninger med dybtgående rødder.
- ikke i det hele taget må foretages noget, der kan være til hinder for anlæggets beståen, adgangen til anlægget og eftersyn af dette og/eller dets reparation/udskiftning/vedligeholdelse.

Endelig skal det stedse tåles, at de til enhver tid berettigede har fri og uhindret adgang til at foretage eftersyn, vedligeholdelse, reparation og udskiftning af anlægget.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug,
- før bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
 - før det i § 8.5 beskrevne beplantningsbælte er etableret.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan 1.1 endelig godkendt d. 8. februar 1977 af Ølgod Byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

Lokalplan 1.8 endelig godkendt d. 11. juni 1985 af Ølgod Byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

Lokalplan 1.12 endelig godkendt d. 14. juni 1988 af Ølgod Byråd op-



Torvegade set mod nord. De høje træer på venstre side af gaden ligger inden for lokalplanområdet.

hæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

Lokalplan 24.01.Lo5 endelig godkendt d. 4. juni 2015 af Udvalget for Plan og Teknik på vegne af Varde Byråd ophæves i sin helhed.

§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT

- 12.1 Lokalplanen giver ikke anledning til aflysning af specifikke servitutter eller deklARATIONER. Se § 13.3.

§ 13. RETSVIRKNINGER

- 13.1 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.

- 13.2 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.

- 13.3 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.

BESTEMMELSER

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.

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

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 30. maj 2017.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, den 16. november 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 1.1 – for et område i det sydvestlige Ølgod
- Lokalplan 1.8 – for et område til centerformål i den centrale del af Ølgod by
- Lokalplan 1.12 – for et nyt boligområde samt et nyt bolig- eller institutionsområde i den vestlige del af "Gartnerjorden" i Ølgod by
- Lokalplan 24.01.Lo5 – for handicapboliger ved Rosenvænget i Ølgod

Nærværende lokalplan erstatter lokalplan 1.1, 1.8 og 1.12 for så vidt angår lokalplanområdet, jf. lokalplanens § 2.

Lokalplan 24.01.Lo5 vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive helt erstattet af denne.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammer Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017, som reviderer afgrænsningen mellem rammeområderne 24.01.Bo8 og 24.01.Co4, således at rammeområde 24.01.Co4 udvides, så det omfatter ejendommen Løkkevang 16 (matr. 8cs, Ølgod By, Ølgod). Rammebestemmelserne for de to rammeområder fastholdes.

Rammeområde 24.01.Co4 er således fortsat udlagt til centerområde til blandet bolig og erhvervsbebyggelse, mens rammeområde 24.01.Bo8 er udlagt til boligområde.

Denne lokalplan er efterfølgende i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for området.



Udsnit af kommuneplanens rammekort efter tilretning. Lokalplanområdet er markeret med sort. Kommuneplanrammer: Boligområde (brun), centerområde (violet) og rekreativt område (grøn).

BYMIDTEPLAN

Den nordligste del af lokalplanområdet er omfattet af "Helhedsplan for Ølgod bymidte 2005". Helhedsplanen er udarbejdet i det tidligere Ølgod Kommune med fokus på udviklingen af særligt Storegade, Torvet og de nærliggende områder. I helhedsplanen arbejdes med tre indgangsporte til byen, hvoraf den ene er Torvegade. Der foreslås beplantning langs Torvegade. Lokalplanens bestemmelse vedrørende beplantningsbælte mod Torvegade understøtter porten og den grønne ankomst til byen, selvom lokalplanområdet ligger uden for helhedsplanens afgrænsning.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ølgod Vandværk a.m.b.a.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Ølgod Fjernvarmeselskab a.m.b.a.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, 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.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Skovlund Renseanlæg.

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafik-sikkerhedsplan for Varde Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

I screeningen blev der fokuseret særligt på indflydelsen af det stigende antal beboere inden for lokalplanområdet samt ny bebyggelses om-

REDEGØRELSE

fang, karakter og udtryk.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for den øgede bygningsmasses karakter, samt at det stigende antal beboeres påvirkning på området ikke er vurderes væsentlig.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning 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.

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-områder og bilag IV-arter.

JERNBANELOVEN

Byggeri inden for lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med lov om jernbane. Byggeri med videre skal indrettes, således det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen. Lys og facadebeklædning må ikke være til gene for jernbanedriften.

Gravearbejde med videre inden for lokalplan området kan kræve godkendelse efter jernbanelovens § 21 c.

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Teknik & Miljø, Erhvervscentret - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på

mail: teknikogmiljo@varde.dk.

Lokalplanområdet er undtaget områdeklassificeringen. Der er ikke anmeldeligt af jord og krav om analyser ved jordflytninger fra arealer, som er undtaget områdeklassificeringen, jf. jordforureningslovens §§ 50 og 50a.

STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til Torvegade, der er en trafikvej, og jernbanen mellem Skjern og Varde med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 58 dB(A).

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje" og nr. 1 fra 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

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 arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væ-

REDEGØRELSE

sentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

SERVITUTTER

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

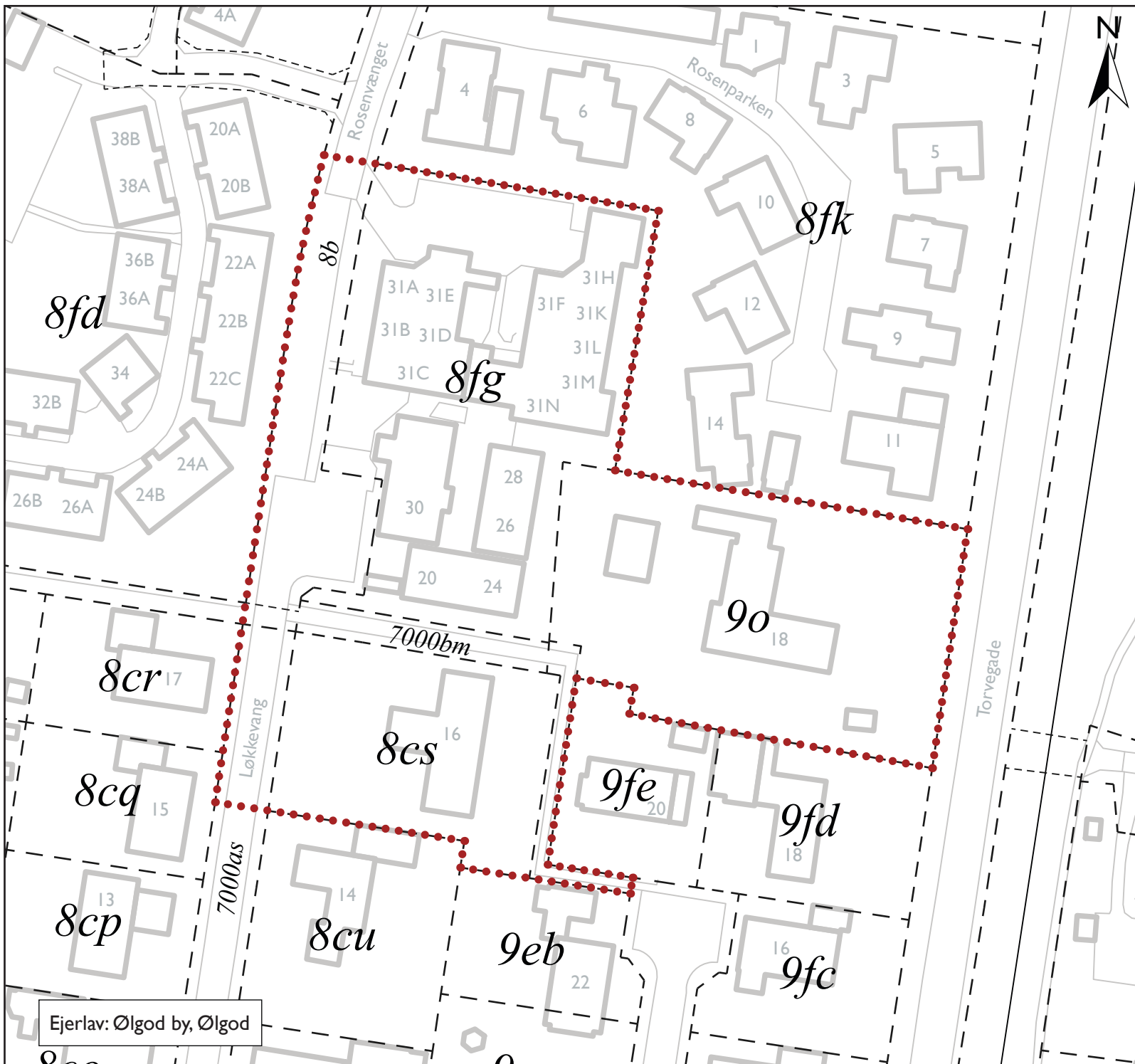
DOK. OM BEBYGGELSE, BENYTTELSE MV., TINGLYST 24.08.1972

Deklarationen fastlægger, at der for området ikke må bygges inden for en afstand af 5 m fra vejskel.

DOK. OM FORSYNINGS-/AFLØBSLEDNINGER M.V., TINGLYST 16.09.1983

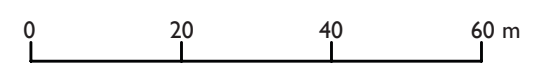
Deklarationen fastlægger beliggenheden og tilgængelighedskravene for en fjernvarmeledning gennem området. Ledningen er nedlagt, men der bør rettes henvendelse til Ølgod Tekniske Værker før eventuelt byggearbejde.

Lokalplan 24.01.L06 Kortbilag I Lokalplanaforgrænsning



Signaturforklaring

●●●●● Lokalplanaforgrænsning



Målforshold 1:1000 (A4)

Marts 2017

Lokalplan 24.01.L06

Kortbilag 2

Eksisterende forhold



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Eksisterende spildevandsledning
- - - Eksisterende regnvandsledning

Servitutareal: Respektafstand til ledninger markeret med hvid.



Lokalplan 24.01.L06

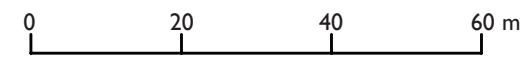
Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Vejareal
- Bepplantningsbælte
- ▨ Byggefelt for bebyggelse i 2 etager
- - - Byggelinje
- Eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse, der må nedrives
- a-b Stiforbindelse



Lokalplan 24.01.L06

Kortbilag 4.1

Illustrationsplan



Signaturforklaring

●●●● Lokalplanafrænsning

Eksempel på udbygning ved om-lægning af sti mellem Løkkevang og Solvænget samt ændret afslutning af hhv. Løkkevang og Rosenvænget.



Lokalplan 24.01.L06

Kortbilag 4.2

Illustrationsplan



Signaturforklaring

●●●● Lokalplanafrænsning

Eksempel på udbygning ved bevaring
af eksisterende vej- og stiforhold.





**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk