



## Orienteringsbrev

### Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946557

### **Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 17 og lokalplan 24.01.L07 Område til offentlige formål og boliger i Ølgod.**

22. november 2018

Varde Byråd har den 15. november 2018 vedtaget kommuneplantillæg 17 og lokalplan 24.01.L07 endeligt.

**Henrik Rasmussen**

Direkte tlf.: 79946557

Planerne omfatter et område til offentlige formål og boliger i Ølgod. Planerne er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

#### **Offentliggørelse**

Planerne offentliggøres den 23.11.2018.

Planerne samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse kan ses på Varde Kommunes hjemmeside [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk) - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser".

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 24.01.L07 ophæves lokalplan 24.01.L03 inden for det nye lokalplanområde.

Planerne er registreret via Plandata.dk

#### **Retsvirkninger**

Lokalplanens og kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planerne, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planernes bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

#### **Klagevejledning**

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed

#### **Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



22. november 2018

eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Plan og Vækst, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk). Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

Med venlig hilsen

**Henrik Rasmussen**

Planlægger

**E** [herg@varde.dk](mailto:herg@varde.dk)

**Ref.:** Henrik Rasmussen

Side 2 / 2

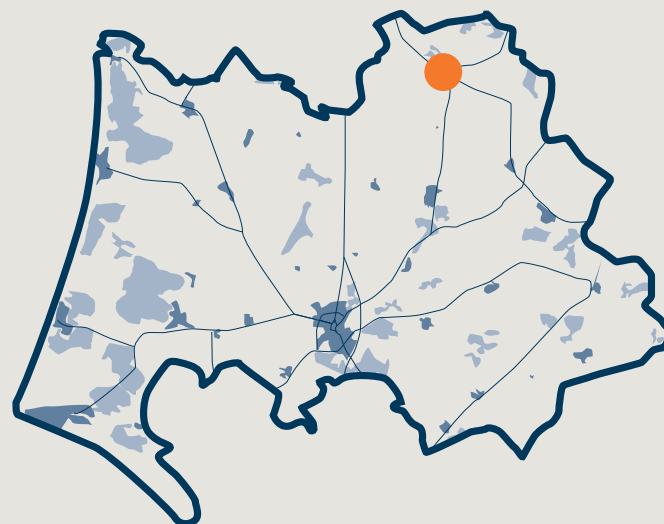


Varde  
Kommune



# Lokalplan **24.01.L07**

Offentlige formål og boliger i  
Ølgod



Varde  
Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 16.08.2018 til den 14.09.2018.

### **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 an-

den 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 .....	7
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	7
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	9
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	10
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	11
§ 9. TEKNISKE ANLÆG .....	13
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	13
§ 11. GRUNDEJERFORENING .....	14
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN .....	14
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT .....	14
§ 14. RETSVIRKNINGER .....	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	16
FORHOLD TIL ANDRE PLANER .....	17
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	18
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	19
SERVITUTTER .....	19

## BILAG

- Kortbilag 1 - lokalplanafgrænsning
- Kortbilag 2 - eksisterende forhold
- Kortbilag 3 - lokalplankort
- Kortbilag 4 - veje



### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af demensvenlige boliger med tilhørende faciliteter og fællesarealer.
- + Lokalplanområdet udlægges til bolig- og institutionsformål.
- + Lokalplanen sikrer, at de nye boliger og institutionsbebyggelse tilpasses det omkringliggende boligområde, og etableres i tråd med den oprindelige planlægning for området.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Kommune ønsker at forbedre forholdene for kommunens demensramte borgere og pårørende. Der planlægges derfor etableret et nyt plejehjem for demensramte i Ølgod. På denne baggrund har Varde Kommune udarbejdet nærværende forslag til en lokalplan, der udlægger et område til boligformål og offentlige formål i den nordvestlige del af Ølgod.

Lokalplanområdet er del af et større byudviklingsområde omfattet af Lokalplan 24.01.L03, område til boligformål i Ølgod. Øst herfor ligger en børnehave, der lige som byudviklingsområdet har vejadgang fra Grønnegade. Den oprindelige lokalplan udlægger området til boligformål, og det har derfor været nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, der giver mulighed for at anvende en del af arealet til offentlige formål, hvorved der kan etableres plejehjem med tilhørende servicefaciliteter inden for området.

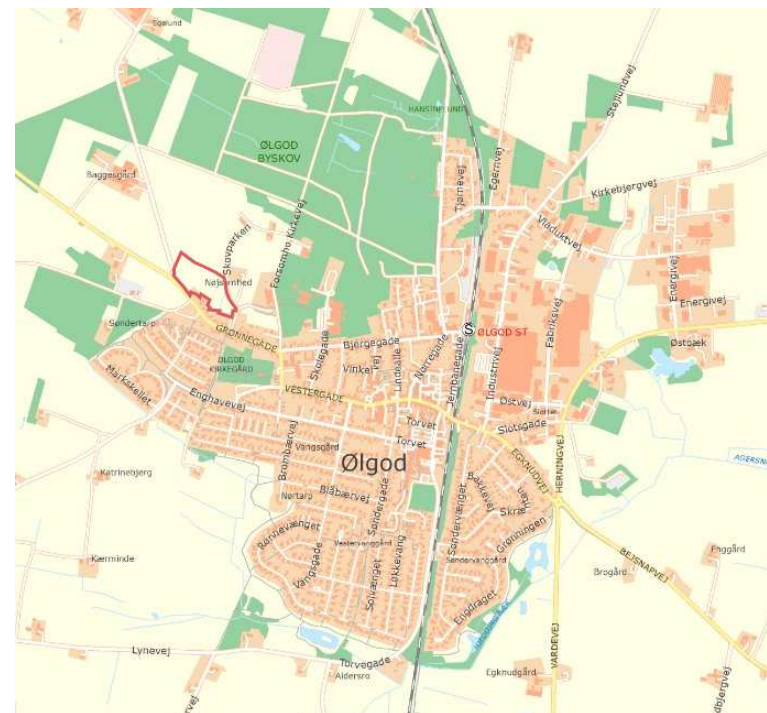
Det er blandt andet planens formål, at institutionsbebyggelse og lignende tilpasses den øvrige bebyggelse i området. Grundidéen fra lokalplan 24.01.L03 om gennem de større grønne områder at binde området sammen, videreføres i nærværende lokalplan. Således følger lokalplanafgrænsningen udlægget af grønne arealer i Lokalplan 24.01.L03, lige som veje skal etableres med grønne rabatter.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det nordvestlige Ølgod, jf. figur 1. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af vejene Skovparken og Skovsvinget, mod syd af eksisterende boliger langs Grønnegade og Tarmvej og mod vest et eksisterende læhegn. Mod nord grænser området op til et boligområde, der ved lokalplanens udarbejdelse var under udbygning.

Området vejbetjenes fra Skovparken, der er fordelingsvej i boligområdet omfattet af Lokalplan 24.01.L03.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,9 ha, og omfatter en del af matr.nr. 1b og 16b, begge Ølgod By, Ølgod.



Figur 1: Lokalplanområdets beliggenhed i den nordvestlige del af Ølgod.

## EKSISTERENDE FORHOLD

**Lokalplanområdet** Lokalplanområdet, der er kommunalt ejet, ligger i byzone, men henligger som ekstensivt udnyttet landbrugsjord. Langs lokalplanområdets sydøstlige grænse står spredte træer, lige som der på tværs af lokalplanområdets sydøstlige del står resterne af et læhegn.

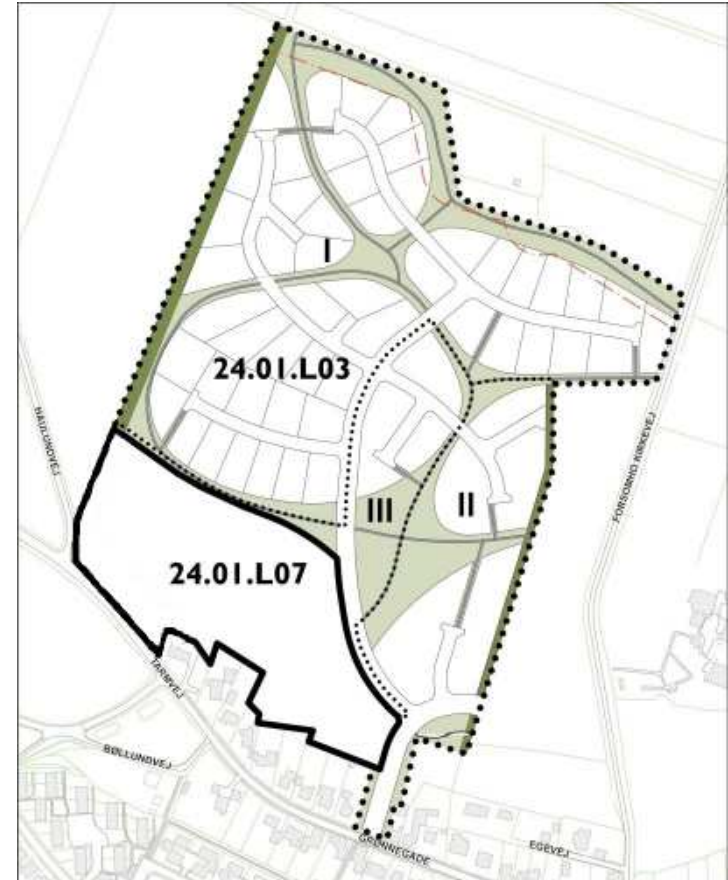
Området er omfattet af en del af Lokalplan 24.01.L03, der udlægger arealet til boligformål, men området er endnu ikke bebygget.

Lokalplanområdet omfatter næsten hele den sydlige del af delområde III i lokalplan 24.01.L03. Delområdet er i lokalplanen udlagt til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

**Omkringliggende områder** Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tarmvej og Skovparken, der via Skovsvinget har forbindelse til Grønnegade, der via Kirkegade og Vestergade fører til Ølgods bymidte. For enden af Skovsvinget, der ligger sydøst for lokalplanområdet, ligger desuden en daginstitution. Øst herfor er idrætshaller og lignende.

Nord for lokalplanområdet ligger boligområdet omfattet af Lokalplan 24.01.L03 og nord herfor Ølgod Plantage (Ølgod Byskov), der er et større skovområde.

Vest for lokalplanområdet ligger det åbne land og syd for området bymæssig bebyggelse langs Tarmvej.



*Figur 2: Afgrænsning af Lokalplan 24.01.L07 og forholdet til Lokalplan 24.01.L03.*

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

**at** fastlægge lokalplanområdet til boligformål og offentlige formål,

**at** muliggøre etablering af plejeboliger, plejehjem, institutioner og lignende inden for lokalplanområdet, og

**at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialer, så ny bebyggelse tilpasses det omkringliggende boligområde.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 1b og 16b, begge Ølgod By, Ølgod.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse samt offentlige formål i form af institution til pasnings-, pleje- og boligformål som fx daginstitution, plejehjem, ældrecenter eller lignende.

3.2 Der kan i tilknytning til boliger og institutioner etableres fællesfaciliteter som fx fælleshuse, udendørs opholdsarealer, legeplads m.m.

### FORMÅL

Som baggrund for lokalplanen ligger ønsket om etablering af et nyt plejehjem i Ølgod. Det er derfor lokalplanens formål at udlægge området til boligformål og offentlige formål. Lokalplanområdet er desuden del af et større byudviklingsområde omkring vejene Skovsvinget og Skovparken, der er omfattet af Lokalplan 24.01.L03. Det er derfor blandt lokalplanens formål, at plejehjem, institutioner, boliger og anden bebyggelse inden for lokalplanområdet tilpasses den øvrige bebyggelse i området.

### LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af vejene Skovparken og Skovsvinget, mod syd eksisterende boliger langs Grønnegade og Tarmvej og mod vest et eksisterende læhegn. Lokalplanens beliggenhed i byen fremgår af Figur 1 på side 4.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### ANVENDELSE

Lokalplanområdet udlægges til boligformål og offentlige formål.

Anvendelse til offentlige formål skal være i form af institutioner, og der kan inden for lokalplanområdet således etableres plejehjem, ældrecenter, børnehave eller lignende.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse og lignende. Disse kan etableres i tilknytning til institutionen som pårørende boliger eller lignende, men kan også etableres som selvstændige familieboliger, seni-



## § 4. Udstykning

- 4.1 Grunde til boliger i form af rækkehuse, kædehuse og lignende tæt-lav boligbebyggelse skal gives en størrelse på min. 300 m<sup>2</sup> og maks. 500 m<sup>2</sup>.

Der kan desuden udstykkes til samlede boligbebyggelser svarende til ovenstående grundarealer.

Udlagte fællesarealer, herunder vej- og parkeringsarealer samt fælles opholdsarealer medregnes ikke.

- 4.2 Fællesarealer, vejarealer og arealer til offentlige formål kan udstykkes selvstændigt.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### 5.1 VEJE OG STIER

- 5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skovparken i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til vareindlevering, personaleparkering og lignende tungere/hyppig trafik til plejehjem skal ske ad indkørsel fra Tarmvej i princippet som vist på kortbilag 3.

Der skal sikres fri oversigt i forhold til den dobbelttreppede cykelsti og kørebanen på Tarmvej i henhold til gældende vejregler.

Såfremt der kan indgås en aftale mellem grundejer, politiet og Varde Kommunes vejmyndighed, kan der etableres en vejadgang til vareindlevering, personaleparkering og lignende tungere/hyppig

orboliger, bofællesskab eller lignende.

I henhold til bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er fx frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

### GRUNDSTØRRELSER

Lokalplanen fastsætter en minimums- og maksimumsgrundstørrelse for boliggrunde i overensstemmelse med bestemmelserne for tæt-lav boligbebyggelse i det omkringliggende boligområde. Herved sikres sammenhæng i områdets udvikling.

Der stilles ikke krav til grundstørrelse ved institutioner udover bebyggelsesprocent.

### ADGANG TIL OMRÅDET

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skovparken. Den principielle placering af overkørslen til området fremgår af kortbilag 3. Herved sikres den nødvendige afstand til krydset mellem Skovparken og Skovsvinget.

For at begrænse trafikken i krydset Skovsvinget/Grønnegade af hensyn til skolebørn, der krydser vejen netop her, skal tung/hyppig trafik ledes ind til området via en ny indkørsel fra Tarmvej. Samtidig adskilles plejehjemmets beboere og gæster fra tung trafik.

### INTERNE VEJE

Såfremt der etableres flere grunde inden for lokalplanområdet skal

## BESTEMMELSER

trafik via Haulundvej. Der kan dog ikke både etableres en adgang via Tarmvej og Haulundvej.

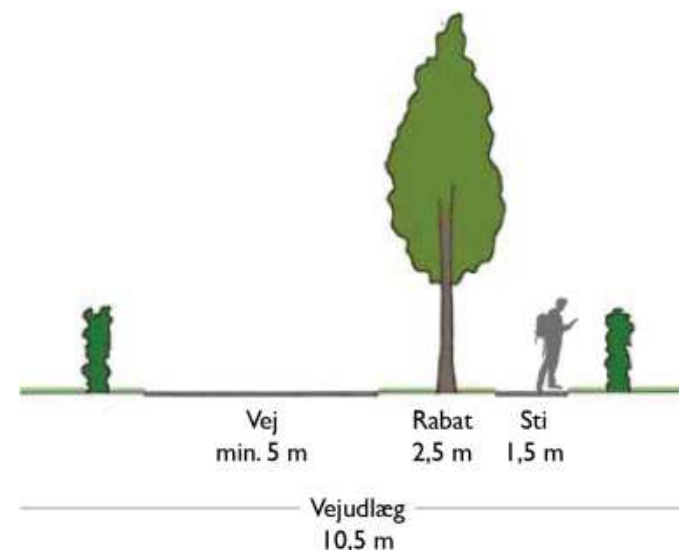
- 5.1.2 Veje skal etableres i overensstemmelse med §§ 5.1.3-5.1.8.
- 5.1.3 Veje skal udlægges med en minimumsbredde på 10,5 m og anlægges med en min. 5 m bred kørebane.
- 5.1.4 For enden af veje skal etableres vendepladser. Vendepladserne skal dimensioneres, så de min. opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.
- Kørearealerne i området skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra fordelingsvejen Skovparken.
- 5.1.5 Veje etableres i sort asfalt.
- 5.1.6 Langs veje etableres min. 2,5 m brede rabatter med en træbeplantning, jf. § 8.3 og kortbilag 4.
- 5.1.7 Langs veje etableres et fortov på den ene side af vejen, jf. kortbilag 4. Fortovet skal anlægges i en bredde på 1,5 m med samme belægning som eksisterende fortove på Skovparken.
- 5.1.8 Belysningsarmatur langs veje og stier skal være af samme type som eksisterende armaturer på Skovparken, så området fremstår med et ensartet arkitektonisk udtryk i hele området ved Skovparken.
- Belysningsarmaturer skal sikre den nødvendige oplysning af færdselsarealerne, men samtidig være nedadrettet for at mindske eventuelle gener.
- 5.1.9 Der skal inden for lokalplanområdet sikres de nødvendige oversigtsarealer ved skæringer ved veje og stier, ved overkørsel fra lokalplanområdet til Skovparken samt ved krydset mellem Skovparken og Skovsvinget, der ligger øst for lokalplanområdet.

## 5.2 PARKERING

- 5.2.1 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges parkeringsareal svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig. Der skal etableres min. 1 parkeringsplads i tilknytning til den enkelte bolig. Øvrige parke-

## REDEGØRELSE

disse betjenes af vej, der anlægges i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanens bestemmelser for veje er tilsvarende bestemmelserne for boligveje i lokalplan 24.01.L03. Herved sikres, at vejarealer gives et udtryk, der er tilpasset det omkringliggende boligområde.



Oversigtsarealer skal sikres i tinglyst deklARATION.

## PARKERING

Der skal etableres parkeringspladser i tilknytning til den enkelte bolig ved tæt-lav boligbebyggelse. Der er dog mulighed for, at parkering til bofællesskaber eller lignende former for socialt boligbyggeri alene etableres som fællesparkering.

Parkeringsbehovet for plejehjem, institutioner og lignende afhænger af bebyggelsens størrelse, brug og karakter. Parkeringskravet fastsættes derfor på baggrund af en konkret vurdering.

ringspladser kan etableres som fællesparkering.

Ved bofællesskaber eller lignende kan der gives tilladelse til, at parkering alene etableres som fællesparkering.

Parkeringspladser skal placeres minimum 2,5 m fra skel mod Skovparken og Skovsvinget.

- 5.2.2 Ved bebyggelse til offentlige formål som daginstitution, plejehjem, ældrecenter og lignende institutioner skal der anlægges det tilstrækkelige antal parkeringspladser til betjening af bebyggelsen for såvel ansatte og beboere som besøgende. Krav til antallet af parkeringspladser angives i forbindelse med byggetilladelse.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Tæt-lav boligbebyggelse kan bygges sammen over naboskel, men skal placeres min. 2,5 m fra øvrige skel.
- 6.1.2 Bebyggelse til offentlige formål som daginstitution, plejehjem, ældrecenter og lignende institutioner skal placeres min. 5 m fra skel.
- 6.1.3 Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 2,5 m og ikke nærmere naboskel end 1 m.

### 6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eksklusiv evt. andel af fællesareal, herunder vejareal, må ikke overstige:

40 % for tæt-lav boligbebyggelse

30 % for bebyggelse til offentlige formål

- 6.2.2 Bygninger må opføres i maks. 2 etager.

### TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE

Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges over naboskel. Afstand til øvrige skel skal være min. 2,5 m. Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m og nærmere naboskel end 1 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Dette er i overensstemmelse med lokalplan 24.01.L03, hvorved området sikres et udtryk og en åbenhed i overensstemmelse med det omkringliggende område.

Inden for lokalplanområdet kan tæt-lav boligbebyggelse opføres i 2 etager mod maks. 1½ for tæt-lav boligbebyggelse omfattet af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan 24.01.L03. Herved gives en større fleksibilitet til indretningen af den enkelte rækkehusbebyggelse.

### OFFENTLIGE FORMÅL

Bebyggelse til offentlige formål skal holde en afstand til skel på min. 5 m, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Herved sikres der store udearealer i tilknytning til plejehjem, institutioner og lignende. Område, der anvendes til offentlige formål, gives ligeledes en åbenhed i overensstemmelse med det omkringliggende

- 6.2.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.1 FACADE

- 7.1.1 Ydervægge skal fremstå pudset, vandskuret eller som blankt murværk af tegl. Ydervægge må desuden opføres i brædder af træ som klinkbygget, udført som 1-på-2, som fer og not eller listebeklædt.

Mindre partier kan opføres i matte metalbeklædninger eller fibercement.

- 7.1.2 Småbygninger som skure, carporte, udhuse og lignende skal udføres i samme materialer og farver som grundens hovedbygning eller som en let konstruktion beklædt med malede brædder af træ som klinkbygget, udført som 1-på-2, som fer og not eller listebeklædt.

- 7.1.3 Småbygninger i områder med tæt-lav boligbebyggelse, der fremstår som en samlet bebyggelse, skal udføres ens og have samme facadefarve.

- 7.1.4 Småbygninger må have en facadehøjde på maks. 2,5 m.

### 7.2 TAG

- 7.2.1 Der stilles ingen krav om en bestemt tagform. Taghældning må dog være maks. 45 grader.

- 7.2.2 I områder med tæt-lav boligbebyggelse skal boligbebyggelse, der fremstår som en samlet bebyggelse, have samme taghældning.

- 7.2.3 Tage på småbygninger skal have samme hældning som grundens hovedbygning eller udføres som flade tage.

- 7.2.4 Tage skal udføres som grønne tage dækket af tagvegetation eller beklædes med enten skifer, sort tagpap med lister, zink, sorte eller røde tagsten med en af følgende NCS-farvekoder:

boligområde, der består af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

### ARKITEKTONISK SAMMENHÆNG

Bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden er afstemt med de tilsvarende bestemmelser i lokalplan 24.01.L03, hvorved der sikres arkitektonisk sammenhæng i området.



*Eksempler på facadematerialer, der kan anvendes inden for området; blank og pudset teglstensmur og træ.*

- 3050 Y60R
- 4040 Y70R
- 3040 Y70R

7.2.5 Tagmaterialers glanstal skal være under 25.

7.2.6 Tage på kviste, karnapper og småbygninger skal enten udføres i samme materialer som hovedbygningens tag eller beklædes med sort tagpap

På tage med hældning skal tagpap udføres med lister.

### 7.3 VINDUER OG DØRE

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

Ved brug af plastikvinduer må vinduesrammer mv. ikke være bredere end ved vinduesrammer i andre materialer.

7.3.2 Ruder må hverken være tonede eller buede.

### 7.4 ØVRIGE BESTEMMELSER

7.4.1 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal.

7.4.2 I forbindelse med eventuelt liberalt erhverv i boligområder kan der opsættes maks. 1 skilt på bygningens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige følgende:

- 0,3 m i højden
- 0,5 m i bredden

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på min. 5 m langs området sydøstlige afgrænsning som vist på kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal bestå af eg, hassel, røn, syren, surbær og sargentæble.

Det eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanområdets vest-

### ET GRØNT BOLIGOMRÅDE

Hovedidéen bag det boligområde, som nærværende lokalplanområde er en del af, er at skabe sammenhæng gennem udlægget af store grønne fællesarealer og etableringen af brede rabatter med træer langs området's veje. Denne grundidé videreføres i nærvæ-



## BESTEMMELSER

lige grænse skal bibeholdes ved almindelig vedligeholdelse.

- 8.2 Fælles opholdsarealer i områder med tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med beplantning bestående af en blanding af eg, hassel, røn, syren, surbær, sargentæble og forskellige frugttræer placeret i grupper.
- 8.3 Langs veje etableres rabatter, jf. § 5.1.6. Her skal der etableres solitære opstammede og søjleformede egetræer i grupper.
- 8.4 Rabatter langs veje skal enten beplantes med bunddækkende beplantning eller fremstå i klippet græs.
- 8.5 Der skal etableres levende hæk i skel mellem grunde og min. 40 cm inden for skel mod andre områder som vej- og fællesarealer.
- Der må kun etableres faste hegn eller trådhegn på indersiden af levende hegn med en højde på max 1,8 m.
- 8.6 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.
- Terrænuudligning skal ske inden for 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.
- 8.7 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærms mod veje, stier og nabobebyggelse. Afskærmningen skal udføres i:
- murværk, der fremstår som hovedbygningens facade.
  - malet plankehegn udført som klinkbygget, 1-på-2 eller som fer og not.
  - hækbeplantning.
- 8.8 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.
- 8.9 I forbindelse med nødvendig støjafskærmning kan der etableres støjvold, støjmur eller lignende i den påkrævede højde, såfremt der sker en tilpasning til området fx i form af beplantning, farvevalg mv.

## REDEGØRELSE

rende lokalplan. Grunde adskilles af hæk og langs en del af lokalplanområdets sydlige afgrænsning etableres et beplantningsbælte.

Beplantning i beplantningsbælter, langs veje og på fællesarealer skal bestå af hjemmehørende arter. Lokalplanbestemmelsernes lister over arter er tilsvarende listerne i Lokalplan 24.01.L03, hvorved der sikres sammenhæng i områdets beplantning.



*Hassel og syren er blandt de hjemmehørende arter, der kan plantes i området.*

Støjafskærmningen må ikke medføre nabogener.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.
- 9.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 9.3 Der må ikke etableres fritstående master og antenner inden for lokalplanområdet.
- 9.4 Parabolantener og andre antenner skal placeres, så de ikke er synlige fra veje og stier og skal tilpasses området med hensyn til arkitektur, farve mv.
- 9.5 Teknikrum må kun placeres i bygninger eller som småbygning, der tilpasses de øvrige bygninger med hensyn til arkitektur, farve mv., jf. §§ 6.1.3, 7.1.2-7.1.4, 7.2.3 og 7.2.6.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
  - Bebyggelse er tilsluttet varme-, vand- og spildevandsforsyning.
  - Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer i fornødent omfang som beskrevet i afsnit 5.
  - Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. § 8.7.

### MASTER OG ANTENNER

For at sikre områdets grønne udtryk og et sammenhængende arkitektonisk udtryk må der ikke etableres fritstående antenner og master i området. Antenner må ligeledes ikke være synlige fra veje og stier.

## § 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Lokalplanområdet skal være omfattet af grundejerforeningen for Lokalplan 24.01.L03.

## § 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan 24.01.L03 endelig godkendt d. 28. juni 2011 af Varde Byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

## § 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Ingen servitutter aflyses.

## § 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 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.

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

Se afsnit 11 i Lokalplan 24.01.L03. Lokalplanområdet er inden den endelige vedtagelse af lokalplanen omfattet af bestemmelserne om grundejerforening i Lokalplan 24.01.L03. Der sker derfor ingen ændring af forpligtelserne på grunden ved vedtagelsen af Lokalplan 24.01.L07.

## BESTEMMELSER

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 24.01.L07, Varde Kommune, udlægges til både offentlige formål og boliger. 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.

## REDEGØRELSE

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 15.08.2018.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 15. november 2018

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør



## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplan 24.01.L03, område til boligformål i Ølgod. Nærværende lokalplan erstatter Lokalplan 24.01.L03 for så vidt angår det viste område i § 2. Grundejere inden for nærværende lokalplans område er forpligtede til at være medlem af en samlet grundejerforening inden for område af Lokalplan 24.01.L03. Grundejere inden for nærværende lokalplans område har således bl.a. indflydelse på og medansvar for vedligehold af det samlede områdes veje og fællesarealer.

### KOMMUNEPLAN



*Kommuneplan 2017, Varde Kommune*

**Rammer** Området er omfattet af en del af eksisterende rammeområde 24.01.B13, der udlægger arealet til boligformål, men området er endnu ikke bebygget.

Med kommuneplantillæg 17 til Kommuneplan 2017 udlægges et nyt rammeområde benævnt 24.01.007 for et område svarende til

lokalplanafgrænsningen.

Rammebestemmelserne for rammeområde 24.01.007 fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål og boligformål i form af plejeboliger, plejehjem, institutioner og lignende samt tæt-lav boligbebyggelse.

**Landskabskarakterområde** Lokalplanområdet ligger inden for landskabskarakterområdet "Ølgod Skov- og landbrugslandskab", der omfatter et større område nord for Ølgod. Lokalplanområdet ligger i byzone, og er en del af et større udstykningsområde, der er afgrænset af skov og beplantningsbælte mod nord og vest samt bymæssig bebyggelse mod syd og øst. Lokalplanområdet er omfattet af en lokalplan, der udlægger området til boligformål.

**Telemaster** Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger under 300 m fra Ølgod Kirke, og området er derfor omfattet af kommuneplanens retningslinjer 17.7-17.10. Kommuneplanens retningslinjer er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

**Grundvand** Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland til Ølgod Vandværk, nitratfølsomt indvindingsområde samt indsatsområde inden for nitratfølsomt indvindingsområde, lige som den vestlige del af lokalplanområdet ligger inden for kildepladszone. Lokalplanen udlægger området til boligformål og offentlige formål som plejehjem, daginstitution og lignende i overensstemmelse drikkevandsinteressernes beskyttelse. Der kan være rådighedsindskrænkninger jf. miljølovgivningen og retningslinjerne i lokalplanen (fx ingen anvendelse af slagge, pligt til tilslutning til spildevandskloak ved større P-pladser).

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

### VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ølgod Vandforsyning A/S.

### **VARMEFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes.

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.

## **FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

### **MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

Konklusionen af screeningerne 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 og tilladelse, jf. § 10 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Beslutningen begrundes med, at bestemmelserne vedrørende områdets anvendelse samt bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden i høj grad er sammenfaldende med den gældende planlægning for området. Således giver lokalplanen mulighed for, at der inden for lokalplanområdet desuden kan etableres institutioner til pasnings-, pleje- og boligformål samt at tæt-lav boligbebyggelse kan etableres i 2 etager.

I henhold til den gældende Lokalplan 24.01.L03 kan området alene anvendes til boligformål, og tæt-lav boligbebyggelse kan højst etableres i 1½ etage. Åben-lav boligbebyggelse kan dog etableres i 2 etager.

### **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.

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 området.

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

### **NATURBESKYTTESLOVEN**

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Kirke-  
byggelinje

En del af lokalplanområdet ligger inden for en afstand af 300 m fra Ølgod Kirke. Kirken er dog omgivet af bymæssig bebyggelse hele beskyttelseszonen og kaster derfor ikke kirkebyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 19.

## JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: [teknikogmiljo@varde.dk](mailto:teknikogmiljo@varde.dk).

Der er ingen oplysninger om jordforurening i størstedelen af området, hvor der ligeledes ikke er registreret kilder til diffus forurening i og arealanvendelsen har altid været agerjord. Matrikel 18 Ølgod By, Ølgod er kortlagt som muligvis forurenet.

Enhver form for anlægs- og byggearbejde samt ændring af arealanvendelsen til beboelse kræver tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet.

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.

Der er endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

## VEJLOVEN

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

Veje udlægges som private fællesveje.

Ved en samlet udnyttelse af lokalplanområdet til fx plejehjem eller lignende skal der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse søges om tilladelse til etablering af overkørsel til Skovparken efter reglerne i Lov om private fællesveje § 62.

## MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Det udpegede areal er udgravet og frigivet til anlægsarbejde. Der gøres dog opmærksom på, at museet skal underrettes, hvis der under arbejdet bliver konstateret arkæologiske spor, der anses for at være i museets interesse. En sådan henvendelse vil ikke medføre bygherre udgifter, da museet har frigivet arealet. Eventuelle udgifter vil i stedet blive afholdt af Kulturministeren.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ArkVest, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75220877, eller pr. mail [post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk).

## 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.

## SERVITUTTER

Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af disse.

For lokalplanområdet gælder følgende deklARATION, der har betydning for områdets disponering:

Dok. om byggelinier mv.  
Dato/løbenummer: 14.11.1978-31768-50.

Deklarationen overholdes, da der holdes afstand til Grønnega-

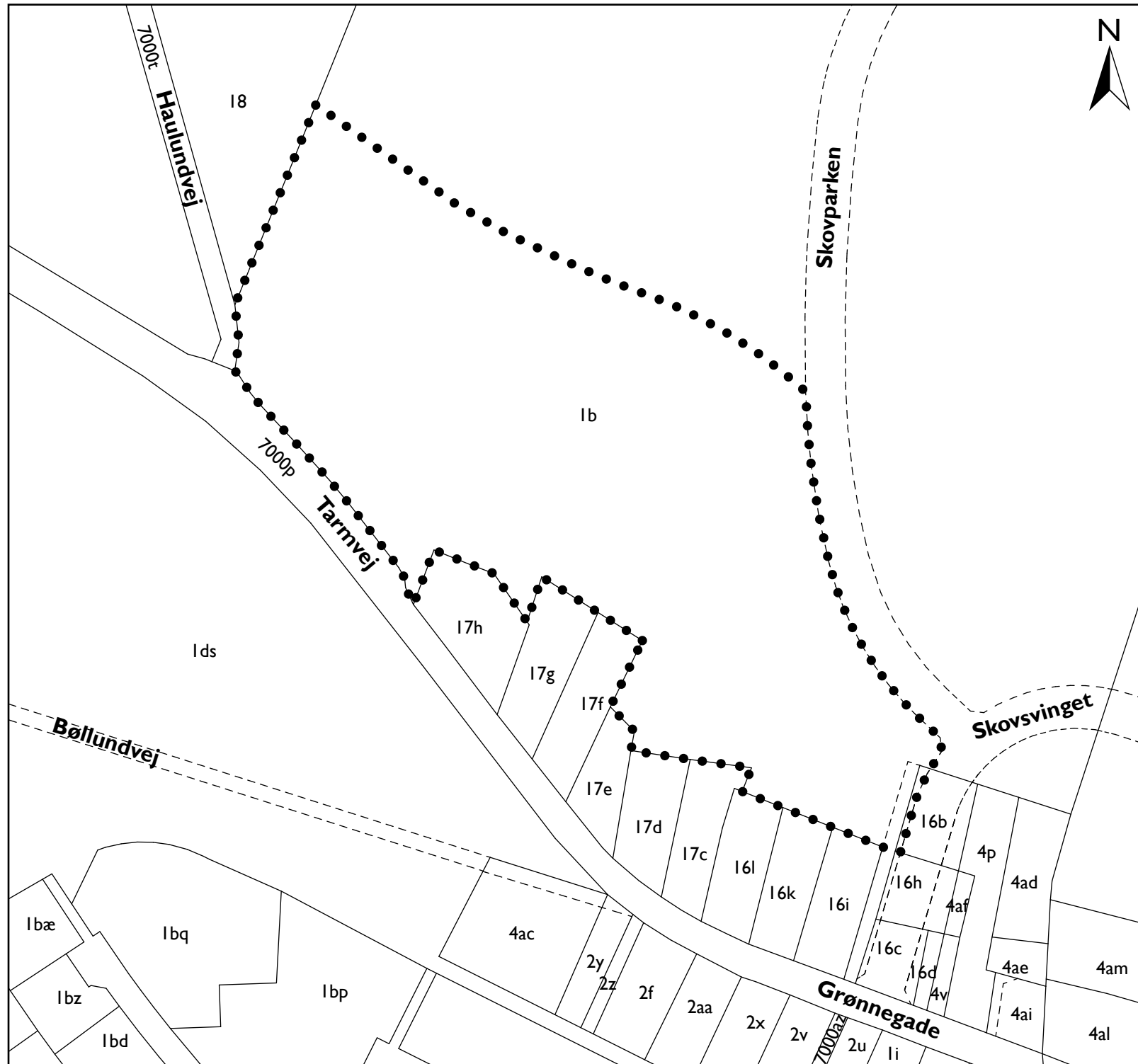
## REDEGØRELSE

de/Tarmvej/Haulundvej med et bredt grønt område, som kan fjernes/mindskes, hvis det senere skulle vise sig at være nødvendigt pga. udvidelser af vejen eller lignende.

# Lokalplan 24.01.L07

## Kortbilag I

### Lokalplanafgrænsning



#### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- 31b Matrikelgrænse og -nummer
- - - - - Optaget vej

Ejerlav: Ølgod By, Ølgod





# Lokalplan 24.01.L07

## Kortbilag 2

### Eksisterende forhold

#### Signaturforklaring

○ ○ ○ ○ Lokalplanafrænsning

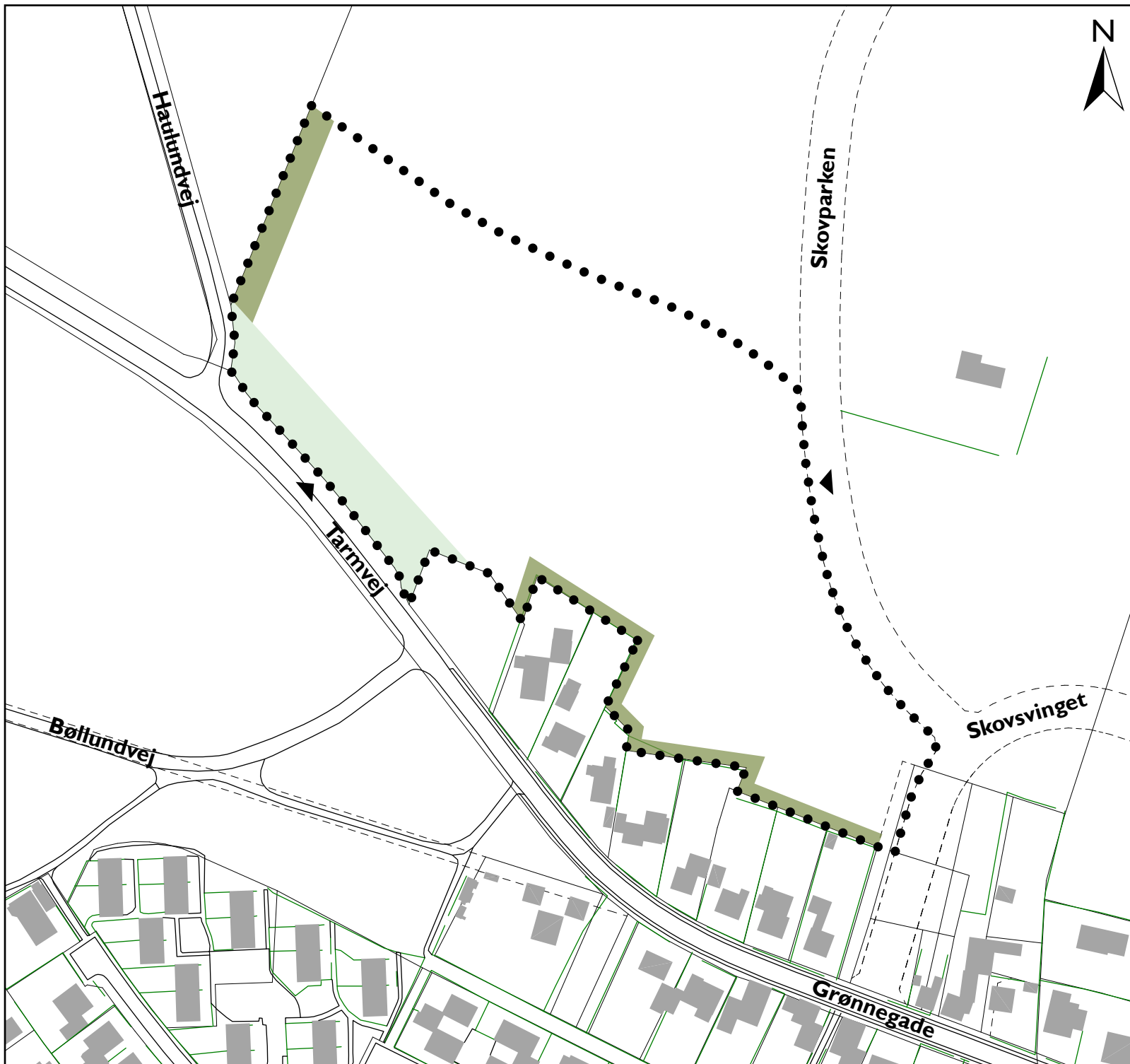
Ejerlav: Ølgod By, Ølgod



# Lokalplan 24.01.L07

## Kortbilag 3

### Lokalplankort



#### Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Beplantningsbælte
- Grønt område
- ▶ Principiel vejadgang

Ejerlav: Ølgod By, Ølgod

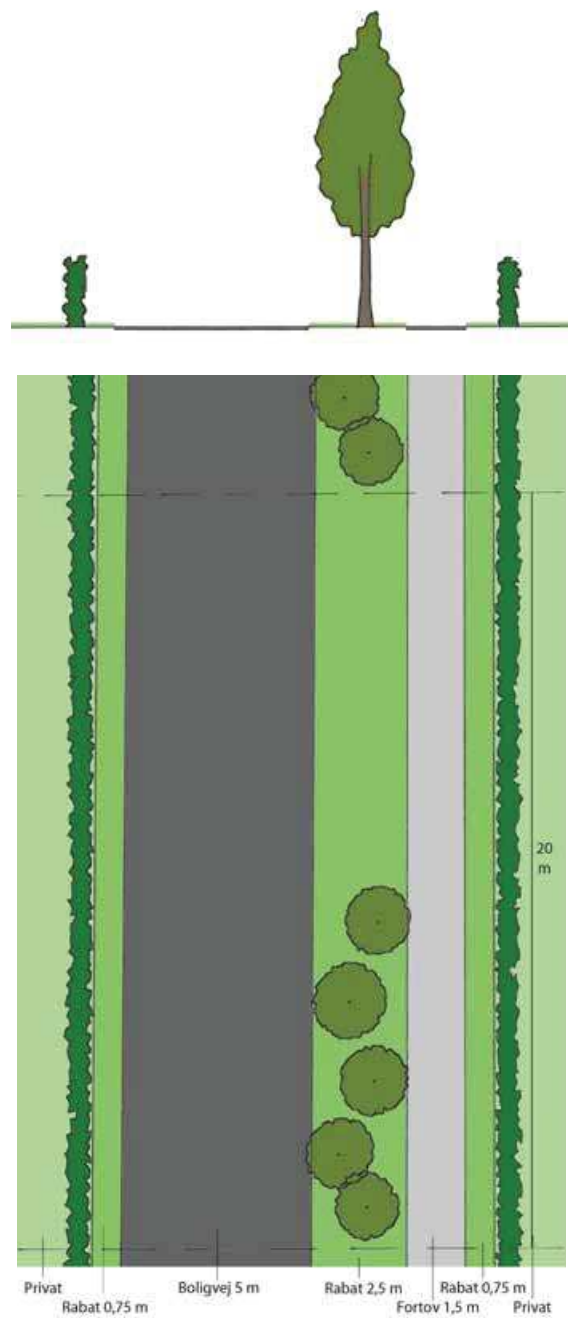
Målforhold 1:2000 (A4)

april 2018

# Lokalplan 24.01.L07

## Kortbilag 4

### Veje





**Varde  
Kommune**

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

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)