



Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946922

agsc@varde.dk

Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 21 og lokalplan 24.01.L08 detailhandel ved Bakkevej i Ølgod

14. maj 2019

Varde Byråd har den 14. maj 2019 vedtaget kommuneplantillæg 21 og lokalplan 24.01.L08 endeligt.

Annette Gerd Schmidt

Direkte tlf.: 79946922

agsc@varde.dk

Tillæg 21 udstikker rammeområder til hhv. centerformål og erhverv med mulighed for etablering af butikker. Lokalplan 24.01.L08 giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1200 m². Planerne er endeligt vedtaget i henhold til § 23c og § 27 i lov om planlægning.

Journalnr.: 59106/19

Sagsnr.: 18/6561

Offentliggørelse

Planerne offentliggøres den 15. maj 2019.

Planerne samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse kan ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser", eller på nedenstående link:
<http://www.vardekommune.dk/content/kommuneplantillaeg-21-og-lokalplan-2401108-detailhandel-i-oelgod>

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 24.01.L08 ophæves lokalplan 1.36 i lokalplanområdet. 13 servitutbestemmelser er i strid med lokalplanen, og skal søges aflyst når lokalplanen ønskes realiseret. Se lokalplanens § 12 for nærmere information.

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.

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde



14. maj 2019

Journalnr.: 59106/19
Sagsnr.: 18/6561
Ref.: Annette Gerd Schmidt

Side 2 / 2

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, www.borger.dk eller 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 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 Planklagenævnet på e-mail til plan@naevneneshus.dk eller til Varde Kommune, Plan og Vækst, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, videresendes anmodningen herefter 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

Annette Gerd Schmidt
Landskabsarkitekt

E agsc@varde.dk

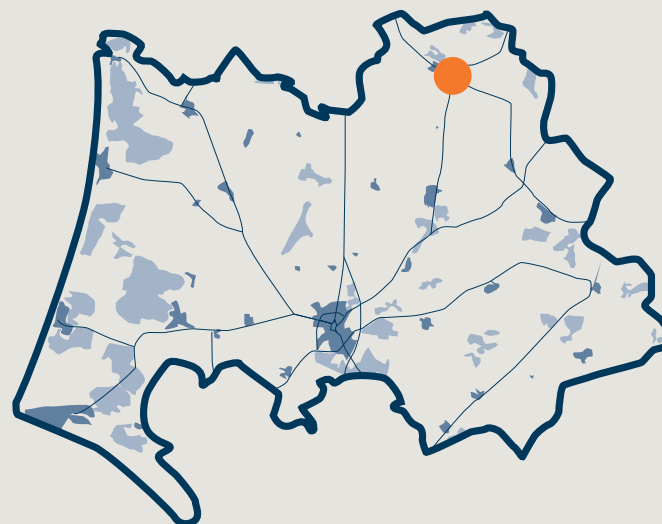
Ulrik Kammersgaard
Planmedarbejder

E ulka@varde.dk



Lokalplan **24.01.L08**

-detailhandel ved Bakkevej i Ølgod



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 6. februar 2019 til 10. april 2019.

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.....	7
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	14
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	14
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	15
§ 12. AFLYSNING AF SERVICITUT	15
§ 13. RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	18
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	19
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	22
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	25
SERVICITUTTER	25

Bilag

Kortbilag 1 – Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 2 – Eksisterende forhold

Kortbilag 3 – Lokalplankort

Kortbilag 4 – Illustrationsplan

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m².
- + Lokalplanområdet udlægges til centerformål.
- + Ideen er at skabe en moderne dagligvarebutik med god tilgængelighed og parkeringsforhold for alle trafikarter.
- + Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet nedrives.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra en udvikler, der ønsker mulighed for at placere en dagligvarebutik på 1.200 m² på hjørnet af Egknudvej og Bakkevej i Ølgod.

Lokalplanens hovedformål er at sikre områdets anvendelse til dagligvarebutik. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at området vejbetjenes fra Østerbro/Egknudvej og Bakkevej, og at der sikres gode oversigtsforhold.

Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse, der redegør for en geografisk udvidelse af bymidten. Dagligvarebutikken etableres inden for den resterende arealramme til detailhandel i bymidten.

For at muliggøre placeringen af en ny dagligvarebutik, udlægges et område langs Østerbro til centerformål og bymidten udvides mod øst.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Ølgod, jf. figur 1. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Østerbro/Egknudvej, der er den øst-vestgående forbindelse i Ølgod. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Bakkevej, der er en boligvej til et stort boligområde mod syd.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra både Østerbro, Egknudvej og Bakkevej.

Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 5.000 m² og omfatter i alt 9 mindre matrikler.



Figur 1: Lokalplanområdets beliggenhed i den centrale del af Ølgod

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Lokalplanområdet består af 7 privatejede beboelsesejendomme bestående af fritliggende parcelhuse og sammenbyggede byhuse i 1½ plan. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Den vestlige del af området er omfattet af lokalplan nr. 1.36 for Ølgod bymidte. Området er en del af lokalplanens delområde III J, der udlægger områdets anvendelse til boliger med tilhørende kollektive anlæg, liberale erhverv og institutioner i stueplan.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet omkranses af boliger og afgrænses mod øst af Bakkevej, der vejbetjener et stort boligområde syd for. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Østerbro og Egknudvej, der er den primære indkørselsvej fra øst ind igennem Ølgod. Østerbro forbinder lokalplanområdet med bymidten vest for jernbanen. Nord for Østerbro ligger store områder til erhverv.

Vest for lokalplanområdet ligger Luthersk Missions missionshus. Ejendommen Østerbro 20 (matrikel 2ao på figur 2) er nedrevet, da det ønskes at omdisponere missionshusets udenomsarealer.



Figur 2: Lokalplanens afgrænsning



Lokalplanområdet set fra øst – hjørnet af Bakkevej og Egknudvej



Kig fra lokalplanområdet mod missionshuset nordvest for lokalplanområdet

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til bymidte med en dagligvarebutik,

at fastlægge vejadgang til lokalplanområdet fra Østerbro/Egknudvej og Bakkevej,

at sikre støjafskærmning mod boligområdet syd og sydvest for lokalplanområdet,

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

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 2bv, 2cb, 2ch, 2fy, 5h, 5i, 5n, 5o og 5s, alle Østerbæk By, Ølgod.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerområde i form af dagligvarebutikker, adgangs- og parkeringsarealer samt et mindre torveareal.

3.2 Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål må maks. være 1.200 m² inden for lokalplanområdet.

FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at placere en ny dagligvarebutik centralt i Ølgod, hvor der kan skabes god tilgængelighed for alle trafikformer.

Ved at etablere støjafskærmning mod nærområdet er det muligt at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Den nye butik har en størrelse og et volumen, der afskiller sig fra de omkringliggende boliger, men vil i kraft af facadeudtrykket sikre en sammenhæng med den nærmeste bebyggelse uden for lokalplanområdet. Tegl er det fremherskende facademateriale i området omkring Bakkevej, Egknudvej og Østerbro og det er både pudsede facader og facader af blank mur i gule, røde og rødbrune tegl.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Østerbro/Egknudvej, der er den øst-vestgående forbindelse i Ølgod. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Bakkevej, der er en boligvej til et stort boligområde mod syd.

ANVENDELSE

Lokalplanområdet udlægges til centerformål i form af en dagligvarebutik på 1.200 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må maks. være 1.200 m² inkl. lager, personalefaciliteter mv.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan der ske matrikulær sammenlægning og mindre skelreguleringer og arealoverførsler.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG OG OVERSIGTSAREALER

- 5.1.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Østerbro/Egknudvej og Bakkevej, som vist i princippet på kortbilag 3.

Der må kun etableres én overkørsel til Østerbro/Egknudvej samt én overkørsel til Bakkevej.

Det er en betingelse for tilladelse til etableringen af overkørslerne til Østerbro/Egknudvej og Bakkevej, at der sikres fri oversigt ved overkørslernes tilslutning til vejene på 2,5 x 95 m til begge sider samt fri oversigt til cykelstien på 2,5 x 95 m.

Overkørsel til Bakkevej må kun anvendes til udkørsel for trafik tilknyttet varelevering og renovation.

Der skal desuden sikres adgang for fodgængere fra Bakkevej, som vist i princippet på kortbilag 3.

- 5.1.2 Der udlægges oversigtsarealer på 2,5 x 95 m ved udkørsel på Østerbro/Egknudvej samt Bakkevej som vist på kortbilag 3.

Inden for oversigtsarealet, må der ikke hverken varigt eller midlertidigt placeres skilte, beplantning, parkerede biler eller andet med en højde over 0,8 m målt fra laveste punkt på kørebanen på henholdsvis Østerbro, Egknudvej og Bakkevej.

UDSTYKNING

Der lægges op til at lokalplanområdet sammenlægges til én ejendom. I forbindelse med sammenlægningen vil der forventeligt være et "rest areal" mod vest, der forventes arealoverført til matr.nr. 2am eller 2ao Østerbæk By, Ølgod.

TRAFIKALE FORHOLD

Kundetrafikken afvikles via én overkørsel til Østerbro/Egknudvej med det formål at holde hovedparten af trafikken tilknyttet butikken væk fra boligvejen Bakkevej. Vareleveringen sker på bagsiden af butikken adskilt fra kundetrafikken. Trafik tilknyttet varelevering og renovation får udkørsel til Bakkevej.

Der skal sikres tilstrækkeligt oversigtsareal jf. gældende vejregler. Oversigtsarealerne tinglyses på de berørte ejendomme.

Af sikkerhedsmæssige hensyn skal torvearealet etableres i et andet materiale end parkeringsarealet, så det tydeligt adskiller sig fra arealet til kørende trafik.

5.2 BELÆGNING

- 5.2.1 Det udlagte areal til vej og parkering, som vist på kortbilag 3, må kun udføres i sort eller grå asfalt, belægningssten i fx beton eller lignende kørefast belægning.
- 5.2.2 Det udlagte areal til torv, som vist på kortbilag 3, skal etableres med en belægning, der adskiller sig fra parkeringsarealet, men skal forsat være kørefast.

5.3 BELYSNINGSARMATUR

Belysning på parkeringsarealet skal have et ensartet udtryk og system for placering. Højden må ikke overstige gade/vejbelysningen.

Der må etableres nedadrettet facadebelysning på butikkens facader der vender mod torve- og parkeringsarealet samt ved døre.

Der må ikke benyttes farvet belysning.

Al belysning skal være nedadrettet.

5.4 PARKERING

- 5.4.1 Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

30 m² butiksetageareal til dagligvarer.

60 m² erhvervsetageareal i øvrigt.

BELYSNING

Belysningen inden for lokalplanområdet skal være målrettet den interne trafik og må ikke virke dominerende i forhold til den eksisterende vejbelysning. Belysningen skal holdes under højden på gadebelysningen og må ikke være til ulempe for færdslen på de omkringliggende veje og ejendomme.

PARKERING

Der skal etableres et samlet parkeringsareal med placering af handicap p-pladserne tæt på butiksindgangen.

Cykelparkering placeres inden for arealet benævnt Torveareal på kortbilag 3.

Parkering skal foregå som et samlet parkeringsområde på terræn, som vist i princippet på kortbilag 4.

Kørearealerne i området skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej.

Der må ikke ske bakning med lastbiler til vareindlevering, hvor der færdes kunder.

5.4.2 Der skal udlægges cykelparkeringsareal svarende til mindst:

1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

6.1.1 Bebyggelse skal placeres indenfor det viste byggefelt med de på kortbilag 3 fastlagte mål.

Mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet.

6.1.2 Bebyggelsens facade mod Bakkevej skal placeres i facadebyggelinje 4 m fra skel mod vej som vist i princippet på kortbilag 3.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 Der må maks. opføres 1.200 m² inden for lokalplanområdet med undtagelse af mindre sekundære bygninger på i alt max 50 m².

6.2.2 Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

Mindre, sekundære bygninger er fx kundevognsskure og småbygninger til områdets tekniske forsyning.

For at understrege Bakkevejs forløb og for at sikre en sammenhæng med naboområdet, trækkes butikkens facade ud i samme linje som de eksisterende boliger langs Bakkevej mod syd.

- 6.2.3 Intet punkt* af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m over eksisterende terræn (eller: det for grunden fastsatte niveauplan).

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER SAMT FACADEBEARBEJDNING**
- 7.1.1 Ny bebyggelse skal opføres i håndstrøgne eller blødstrøgne tegl, der fremstår som blank mur.
- Farvenuancen skal være den samme for hele bebyggelsen og må kun være inden for den lysegule, røde eller rødbrune skala*.
- 7.1.2 Mindre bygningsdele, indgangspartier samt mindre, sekundære bygninger må udføres i andre materialer og gives en farve inden for skalaen sort, grålig eller brunlig nuance.
- 7.1.3 Bygningsfacader mod Bakkevej og Østerbro/Egknudvej skal bearbejdes i form af recesser, fremspring eller lignende, der bryder den lange facade og fx viderefører linjer fra vinduespartierne ved indgangen.
- 7.2 TAGFORM**
- 7.2.1 Tage må kun udføres som flade tage.
- Tekniske installationer på tag skal afskærmes så de ikke er synlige fra gadeniveau.
- 7.2.2 Mindre sekundære bygninger må udføres med anden tagform.

* Nødvendige skorstene, ventilationsaggregater, køling, teknik, antenner og lignende er ikke omfattet.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Den nye butik har en størrelse og et volumen, der adskiller sig fra de omkringliggende boliger, men vil i kraft af facadeudtrykket sikre en sammenhæng med den nærmeste bebyggelse uden for lokalplanområdet. Tegl er det fremherskende facademateriale i området omkring Bakkevej, Egknudvej og Østerbro og det er både pudsede facader og facader af blank mur i gule, røde og rødbrune tegl.



** Eksempler på teglfacader i blank mur med blødstrøgne tegl i gule, røde og rødbrune nuancer. Referencefotos fra Randers Tegl, Egersund Tegl og Petersen Tegl.*

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Flade tage skal beklædes med tagpap.
- 7.3.2 Tage på mindre sekundære bygninger må udføres i anden tagmateriale end tagpap. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 20 (med undtagelse af vinduer).

7.4 SKILTE

- 7.4.1 Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltningen skal placeres så den ikke er til fare eller ulempe for trafikken og så den ikke tager opmærksomheden fra trafikken.

Skiltene skal udføres i ikke reflekterende materialer og teksten skal holdes kort, så den er let at læse for trafikanterne. Skilte og reklamer må ikke have karakter af facadebeklædning.

Oplyste skilte må kun udføres med coronabelysning (bagudlysende).

Der må ikke opsættes dynamiske digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer. *



Referencefoto: Eksempel på bearbejdning af facade. Rema 1000, Stenbjergvej, Aalborg Øst.



Referencefoto: Visualisering af en ny dagligvarebutik i Rønde, i lysegul tegl med bearbejdet indgangsparti og med lav afskærmende beplantning omkring parkeringsarealet.

Der er fundet inspiration i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte" med hensyn til at skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne i øvrigt.

*Digitale skilte skal være uden bevægelse eller skiftende billeder.

Vinduer må ikke overmales, blændes eller på anden måde til-dækkes.

- 7.4.2 Der må opstilles maks. 1 skiltepylon og 1 henvisningsskilt med placering i princippet som vist på kortbilag 3. Pylonen må etableres med en højde på max. 5 m. Skiltefladen må ikke overstige 2 m². Henvisningsskiltet må etableres med en højde på max. 1 m. Skiltefladen må ikke overstige 1 m².
- 7.4.3 Der må ikke skiltes med reklameflag inden for lokalplanområdet, eller opsættes nogen form for skiltning inden for oversigtsarealet jf. kortbilag 3.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 10 % af erhvervsetagearealet*.
- 8.2 Der udlægges areal til torv i princippet som vist på kortbilag 3. Torvearealet skal jf. pkt. 5.2.2 etableres i en anden belægning end vej- og parkeringsarealet.
- Torvearealet skal indrettes til ophold, udstilling af varer samt cykelparkering, jf. pkt. 5.4.3.
- 8.3 Der udlægges areal til beplantning langs Østerbro/Egknudvej og Bakkevej som vist på kortbilag 3. Parkeringsarealet skal mod Østerbro/Egknudvej og Bakkevej omkranses af en lav busk- eller hækbeplantning med en højde på min 0,6 m. Beplantning må inden for de på kortbilag 3 viste oversigtsarealer maks. være 0,8 m højt målt fra vejbanen på henholdsvis Østerbro, Egknudvej og Bakkevej. Den omkransende beplantning kan evt. suppleres og varieres med bunddækkende planter.
- 8.4 Langs med Bakkevej skal der plantes og vedligeholdes* min. 4 solitære opstammede løvtræer, placeret principielt som vist på kortbilag 4.
- 8.5 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

* Opholdsarealer ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.

Vej- og parkeringsarealet skal afgrænses af en lav busk- eller hækbeplantning, der er med til at minimere eventuelle gener fra billygter for naboer til parkeringsarealet. Beplantningen må ikke tage udsyn i oversigtsarealet og må derfor ikke være højere end 0,8 m.

Trærækken skal være med til at fortsætte facadelinjen langs Bakkevej og understrege vejens forløb.

*Med vedligeholdes menes, at såfremt et træ går ud, skal der plantes et nyt.

BESTEMMELSER

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

- 8.6 Der skal inden for vej- og parkeringsarealet indrettes plads til opsamling af genanvendelige materialer**.
- 8.7 Affald, oplag og lignende skal afskærms mod vej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal tilpasses butikkens arkitektoniske udtryk og indgå i sammenhæng med de materialer, der eventuelt anvendes ved indgangspartiet.
- 8.8 Langs varemottagelsen i lokalplanens sydlige del, skal der etableres støjafskærmning i form af en støjmur i skel mod naboer, som angivet på kortbilag 3, så miljøstyrelsens grænseværdier for ekstern støj overholdes***. Skærmen skal være absorberende mod butikken og må max være 2,6 m høj.
- 8.9 Der skal etableres en tæt port mod Bakkevej, som angivet på kortbilag 3. Porten skal udformes i samspil med og integreres som en del af bygningen. Porten må max være 2 m høj.

REDEGØRELSE



Referencefoto: Parkeringsareal med opstammede træer og lav hæk/buskbeplantning i kombination med bunddækkende stauder og græsser.

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

***Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder"

For at kunne overholde de vejledende støjgrænser ved 7 vareleverancer inden for en sammenhængende 8 timers dagsperiode på hverdage (kl. 7.00-18.00) samt indtil 6 vareleverancer inden for en 7 timers perioden om formiddagen på lørdage (kl. 7.00-14.00) skal der foruden støjskærmen i skel også etableres en tæt port mod Bakkevej, som holdes lukket under kørsel med lastbil og kun åbner, når der køres ud på Bakkevej.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Transformatorstationer skal placeres inden for vej- og parkeringsarealet, som vist i princippet på kortbilag 3.
- 9.3 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.

Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at Miljøstyrelsens grænseværdier for ekstern støj overholdes, jf. pkt. 8.8.

Der er anlagt vej- og parkeringsareal, som beskrevet i pkt. 5.1-5.4

Der er etableret torveareal i overensstemmelse med pkt. 8.2.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, renovation mv, jf. pkt. 8.7.

Der er etableret beplantning, jf. pkt. 8.3 og 8.4.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 11.1 Lokalplan nr. 1 – 36 for Ølgod Bymidte endelig vedtaget den 13. december 2005 af Ølgod Byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT

- 12.1 Følgende 13 servitutbestemmelser er i strid med lokalplanen skal søges afløst når lokalplanen ønskes realiseret:

- Dok. om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv af 15.12.1909/920600-50
- Dok. om vej mv af 12.04.1911/920601-50
- Dok. om færdselsret mv af 26.05.1964/4201-50
- Dok. om fælles brandmur/gavl mv, Prioritet forud for pantegæld af 13.10.1970/10245-50
- Dok. om vej mv af 20.03.1918/920598-50
- Dok. om vej mv af 20.03.1918/920606-50
- Dok. om vej mv af 10.09.1919/920599-50
- Dok. om vej mv af 10.09.1919/920607-50
- Dok. om fælles brandmur/gavl mv af 10.03.1920/920608-50
- Dok. om fælles brandmur/gavl mv af 10.03.1920/920609-50
- Dok. om færdselsret mv af 10.03.1920/920612-50
- Dok. om færdselsret mv af 21.05.1964/4059-50

- Dok. om 2bv og 2cb ikke særskilt må sælges eller pantsættes af 29.08.1978/23788-50 (deklarationen skal aflyses ved ejendomssammenlægning)

Følgende deklaration skal ved planens realisering erstattes med en ny, så oversigten ved udkørslen fra Bakkevej til Egknudvej fremover bliver 2,5 x 95 m, og dermed opfylder kravene til oversigtsarealer efter gældende Vejregler:

- Dok. om oversigt mv af 18.01.1964/484-50

Følgende servitut skal forblive uændret:

- Dok. om byggelinier mv af 14.11.1978/31768-50

Følgende deklaration kan aflyses, da den ikke længere er relevant:

- Dok. om indefrysning af restgæld af kloaktilslutningsbidrag mv af 29.01.1993/1740-50

§ 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.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

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

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for 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 med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 8. januar 2019.

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. 14. maj 2019

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan nr. 1-36 for Ølgod Bymidte. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 1-36 for Ølgod Bymidte for så vidt angår det beskrevne område i § 2.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammer Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for følgende to rammeområder i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune:

24.01.BL04

Blandet bolig og erhverv, byzone, erhvervsområde, bebyggelsehøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 40%.

24.01.B06

Boligområde, byzone, boligbebyggelse, bebyggelsehøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30%.

Lokalplanen er dermed i uoverensstemmelse med bestemmelserne om anvendelsen fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af Lokalplan 24.01.L08 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Med kommuneplantillæg 21 til Kommuneplan 2017 udvides bymidten, og der udlægges et nyt rammeområde benævnt 24.01.C05 for et område til centerformål.

Egknudvej er generelt karakteriseret af fritliggende boliger i 1½ plan, der på nordsiden af vejen ligger ud til vejkanterne. På sydsiden følger boligerne en byggelinje ca. 10 m fra vejkant. Østerbro og Storegade er den øst-vestgående forbindelse, der, i forlængelse af Egknudvej, krydser jernbanen helt centralt i Ølgod. Østerbro er karakteriseret af en mere bymæssig bebyggelse af sammenbyggede huse i 1½ plan bestående af en blanding af boliger, liberale erhverv og serviceerhverv.

Umiddelbart vest for projektområdet ud til Østerbro ligger Luthers Missions missionshus – Østerbro 20. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i klasse 4 (SAVE registrering). Missionshuset har opkøbt og nedrevet byhuset Østerbro 22 med ønsket om at etablere et større parkeringsareal samt etablere et rekreativt haveanlæg.

Det store erhvervsområde omkring Industrivej i den nordlige del af Ølgod starter på modsatte side af Østerbro/Egknudvej, og er også med til at definere karakteren og bymiljøet langs med Østerbro.

Mod vest ligger den eksisterende bymidte med centerfunktioner.

Samlet set er området beliggende i et område, hvor flere typer anvendelser mødes; center-, bolig- og erhvervsområde. Området vurderes derfor at være velegnet som centerområde, da det vil udgøre en naturlig overgang mellem det sydforliggende boligområde og det nordfor liggende erhvervsområde. Endvidere vil der blive etableret en mere direkte forbindelse til den øvrige del af bymidten, hvorfor byen samlet set vurderes at blive bedre forbundet på tværs og mellem anvendelser.

REDEGØRELSE

Behov og placering	<p>Varde Kommune har i oktober 2018 beregnet, at der benyttes ca. 10.900 bruttokvadratmeter til detailhandel indenfor den eksisterende bymidte. Der tillades på nuværende tidspunkt 20.000 bruttokvadratmeter til detailhandel, hvilket efterlader en restrummelighed på 9100 m².</p> <p>Ølgods eksisterende bymidte er fuldt udbygget. Der er ikke umiddelbart nogen nedslidte områder i midtbyen, der indbyder til nedrivning og fornyelse af bygningsmassen. Bymidten er således ikke i stand til at tilbyde byggegrunde til udviklingen af de nuværende resterende 9100 m², herunder mulighed for bygning af større dagligvarebutikker med tilstødende parkering. Den nordlige del af bymidten med Storegade er et bevaringsværdigt kulturmiljø, der ikke egner sig til etablering af større butikker i nyopførte bygninger. Den sydlige del af bymidten indeholder Torvet, der er indrettet som en større parkeringsplads til handlende ved butikkerne omkring Torvet og Storegade. Den sydlige del er dog også fuldt udbygget.</p> <p>Ud fra ovenstående parametre vurderer Varde Kommune, at der er behov for en udvidelse af midtbyen.</p>	<p>handelscentrum og servicere byens opland med indkøbsmuligheder og adgang til services.</p> <p>Udvidelsen vil understøtte Ølgods rolle som lokal handelsby. Det forventes ikke, at udvidelsen vil påvirke balancen i den kommunale detailhandelsstruktur i større grad. Afstanden til andre områder er så stor, at udvidelsen må forventes at have forholdsvis lokal effekt. Udvidelsen muliggør lokaliseringen af detailhandel, herunder dagligvarebutikker og serviceorienterede butikker, som har et lokalt opland.</p> <p>Det forventes, at udvidelsen for udvalgsvarebutikker vil have et opland, der varierer meget, alt efter branche. Oplandet for dagligvarebutikker må forventes at strække sig omkring 5-15 km, hvilket inkluderer byerne Tistrup, Horne og Skovlund. Tistrup er udpeget som områdeby, ligger ca. 10 km fra Ølgod, og har på nuværende tidspunkt en dagligvarebutik (Dagli'Brugsen) til ca. 1400 indbyggere. Ansager ligger ca. 15 km fra Ølgod, og har en dagligvarebutik (Dagli'Brugsen) til ca. 1300 indbyggere. Horne ligger ca. 12 km fra Ølgod, og har en dagligvarebutik (Dagli'Brugsen) til ca. 460 indbyggere.</p>
Mulige udvidelsesområder	<p>Varde Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af dette tillæg arbejdet med flere forskellige scenarier for udvidelsen af bymidten. Den østlige udvidelse blev valgt ud fra flere parametre. Østerbro er en direkte fortsættelse af Storegade, der er Ølgods historiske handelscentrum. Østerbro er en hovedadgangsvej til Ølgod fra øst og kan derfor levere en god adgang til Ølgods østlige opland. Dele af bygningsmassen langs Østerbro er nedslidt, og det forventes, at udvidelsen kan medføre en fornyelse af området. To private udviklere har vist interesse ved at ansøge om placering af dagligvarebutikker ved den østlige ende af Østerbro.</p> <p>Nulscenariet (ingen udvidelse påkrævet) blev forkastet, da den nuværende bymidte er fuldt udbygget, og ikke har plads til etablering af nye områder til dagligvarebutikker med tilstødende parkering.</p>	<p>Konsekvenser for bymiljøet</p> <p>Ølgod har på nuværende tidspunkt tre dagligvarebutikker, hvoraf den ene planlægger at ændre placering til udvidelsesområdet. Herudover planlægger en fjerde dagligvarekæde en butik i udvidelsesområdet. Udvidelsen fra tre til fire butikker må umiddelbart forventes at øge konkurrencen indenfor dagligvarer i Ølgod og Ølgods opland.</p> <p>Østergade er del af hovedindgangsvejen til Ølgod fra øst. Området er præget af ældre bygninger med facader ud til vejen, hvoraf en del er nedslidte. Udvidelsen muliggør etableringen af detailhandelsbutikker og serviceorienterede butikker langs Østergade, hvilket vurderes at have en positiv effekt på det eksisterende bymiljø. En forbedret adgang til indkøbsmuligheder vurderes at have en positiv effekt på nærområdet.</p>
Den kommunale detailhandelsstruktur	<p>Tillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, der udpeger Ølgod som områdeby. En områdeby skal fungere som lokalt</p>	<p>Der forventes en øget trafikal aktivitet i området på grund af øget kundestrøm til butikkerne. Kundetrafikken afvikles mod Storegade/Egknudvej/Industrivej, der i forvejen afvikler en stor</p>

REDEGØRELSE

mængde gennemkørende trafik. Håndtering af denne trafik og følgende parkering skal fastlægges i kommende lokalplaner.

Tillægsområdet ligger ca. 140 -300 meter fra Ølgod Torv. Tilgængeligheden til området vurderes generelt at være god. Placeringen er central nok til at sikre adgang for cyklende, gående og bilister fra Ølgod, og sikre god adgang for biltrafik fra oplandet.

BYMIDTEPLAN

Lokalplanen er omfattet af Helhedsplan for Ølgod bymidte, 2005. En del af lokalplanområdet er geografisk omfattet af helhedsplanen, men er ikke direkte en del af planens indsatser.



FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde Bymidte, men vejledningens retningslinjer kan anvendes som inspiration i forbindelse med opsætning af skilte og reklamer.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ølgod Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Ølgod Fjernvarme.

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 Varde Renseanlæg.

I den gældende spildevandsplan, er der angivet en befæstelsesgrad på 45% (Blandet bolig og erhverv).

Dvs. 55% af overfladevandet skal tilbageholdes eller nedsive i faskiner inden for lokalplanområdet.

Faskine (eller rørbassin) skal dimensioneres ud fra Skrift 27 med en sikkerhedsfaktor på 1,3 og en gentagelsesperiode på n=10 år samt en regnintensitet på 140 l/s/ha. Der skal på forhånd indhentes tilladelse ved Naturcentret, Varde Kommune.

TRAFIKSIKKERHEDSPAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, 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. § 10 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering.

Screeningen viser et enkelt emne hvor der er risiko for nogen negativ indvirkning. Der tages dog højde for den eksterne støj fra dagligvarebutikken, idet der i lokalplanen afsættes areal til støjskærm og som forudsætning for ibrugtagning stilles krav om støjdæmpende foranstaltning i forhold til boligerne umiddelbart øst, syd og sydvest for området.

Der forventes en øget aktivitet i området på grund af kundestrøm til butikken. Kundetrafikken afvikles mod Østerbro/Egknudvej, der i forvejen afvikler en stor mængde gennemkørende trafik i Ølgod. Det er alene varelevering, renovation o. lign. der har udkørsel via Bakkevej. Selve disponeringen af området er tilpasset kravet om tilstrækkelig oversigt ved udkørsel til henholdsvis Østerbro/Egknudvej og Bakkevej, samt fra Bakkevej til Egknudvej.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

REDEGØRELSE

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. 9,3 km fra nærmeste Natura 2000 Habitatområde (Borris Hede). 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.

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknik@varde.dk.

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

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.

STØJFORHOLD

Der er med udgangspunkt i den konkrete disponering foretaget beregning af ekstern støj fra varelevering og parkering.

Området vest og nordvest for lokalplanområdet fremstår som blandet bolig og erhverv. Området syd, sydvest, øst og nord for lokalplanområdet fremstår som åben og lav boligbebyggelse.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" er de vejledende støjgrænser for boligområder for åben og lav boligbebyggelse 45 / 40 / 35 dB. For områder for blandet bolig og erhvervsbebyggelse, centerområder 55 / 45 / 40 dB.

Det vil være muligt at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier med følgende forudsætninger for butikken:

- Der kommer indtil 7 vareleverancer indenfor en sammenhængende 8 timers periode i dagsperioden på hverdage (kl. 7.00-18.00) samt indtil 6 vareleverancer indenfor 7 timers perioden om formiddagen på lørdage (kl. 7.00-14.00).
- Der ikke foregår vareindlevering i aften- og natperioden, samt lørdag eftermiddag og på søn- og helligdage.
- Der opføres en ca. 60 m lang, 2,4 m høj absorberende støjskærm langs sydligt og sydvestligt skel.
- Der etableres en tæt 1,8 m høj port i forlængelse af butikens sydlige hjørne mod Bakkevej. Porten skal holdes lukket under kørsel og må kun åbne ved udkørsel til Bakkevej.

VEJLOVEN OG FÆRDSLSLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes og godkendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. Vejanlægget skal godkendes af Politiet efter Færdselslovens § 100.

Tilladelse til etablering af overkørsler til Bakkevej og Østerbro/Egknudvej skal gives efter Vejloven. Ansøgning om tilladelse til etablering af de ønskede overkørsler skal fremsendes til Vejmyndigheden.

Overkørslerne må ikke anlægges eller tages i brug før godkendelsen foreligger.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontaktemuseet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

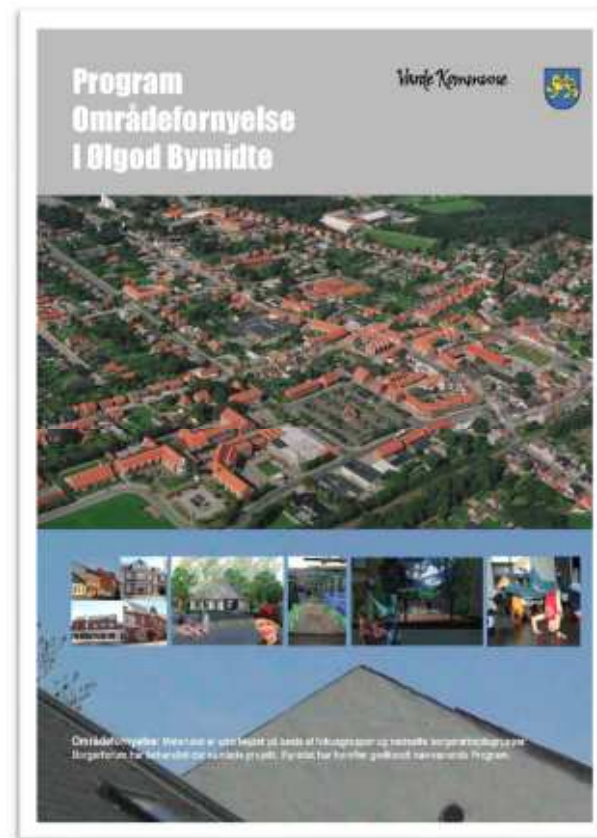
Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

En del af lokalplanområdet er geografisk omfattet af Program for Områdefornyelse, vedtaget af Byrådet den 25. september 2007. Lokalplanområdet er dog ikke en del af programmets indsatser og initiativer.



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 deklarerationer. Følgende 13 deklarerationer skal ved planens realisering aflyses:

- Dok. om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv af 15.12.1909/920600-50
- Dok. om vej mv af 12.04.1911/920601-50
- Dok. om færdselsret mv af 26.05.1964/4201-50
- Dok. om fælles brandmur/gavl mv, Prioritet forud for pantegæld af 13.10.1970/10245-50
- Dok. om vej mv af 20.03.1918/920598-50
- Dok. om vej mv af 20.03.1918/920606-50
- Dok. om vej mv af 10.09.1919/920599-50
- Dok. om vej mv af 10.09.1919/920607-50
- Dok. om fælles brandmur/gavl mv af 10.03.1920/920608-50
- Dok. om fælles brandmur/gavl mv af 10.03.1920/920609-50
- Dok. om færdselsret mv af 10.03.1920/920612-50
- Dok. om færdselsret mv af 21.05.1964/4059-50
- Dok. om 2bv og 2cb ikke særskilt må sælges eller pantsættes af 29.08.1978/23788-50 (deklarerationen skal aflyses ved ejendomssammenlægning)

Følgende deklareration skal ved planens realisering erstattes med en ny, så oversigten ved udkørslen fra Bakkevej til Egknudvej fremover bliver 2,5 x 95 m, og dermed opfylder kravene til oversigtsarealer efter gældende Vejregler:

- Dok. om oversigt mv af 18.01.1964/484-50

Følgende servitut er ikke i konflikt med lokalplanen og skal således forblive uændret:

- Dok. om byggelinier mv af 14.11.1978/31768-50

Følgende deklareration kan aflyses, da den ikke længere er relevant:

- Dok. om indefrysning af restgæld af kloakti slutningsbidrag mv af 29.01.1993/1740-50 (deklarerationen kan aflyses)

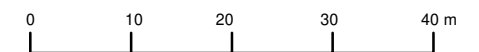
Lokalplan 24.01.L08
Kortbilag 1
Lokalplanaforgrænsning



Signaturforklaring

- Lokalplanaforgrænsning
- 2ch Matrikelgrænse og -nummer
- Optaget vej

Ejerlav: Østerbæk By, Ølgod



Målforshold 1:750 (A4)

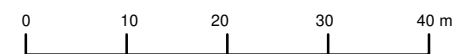
Oktober 2018

Lokalplan 24.01.L08
Kortbilag 2
Eksisterende forhold



Signaturforklaring

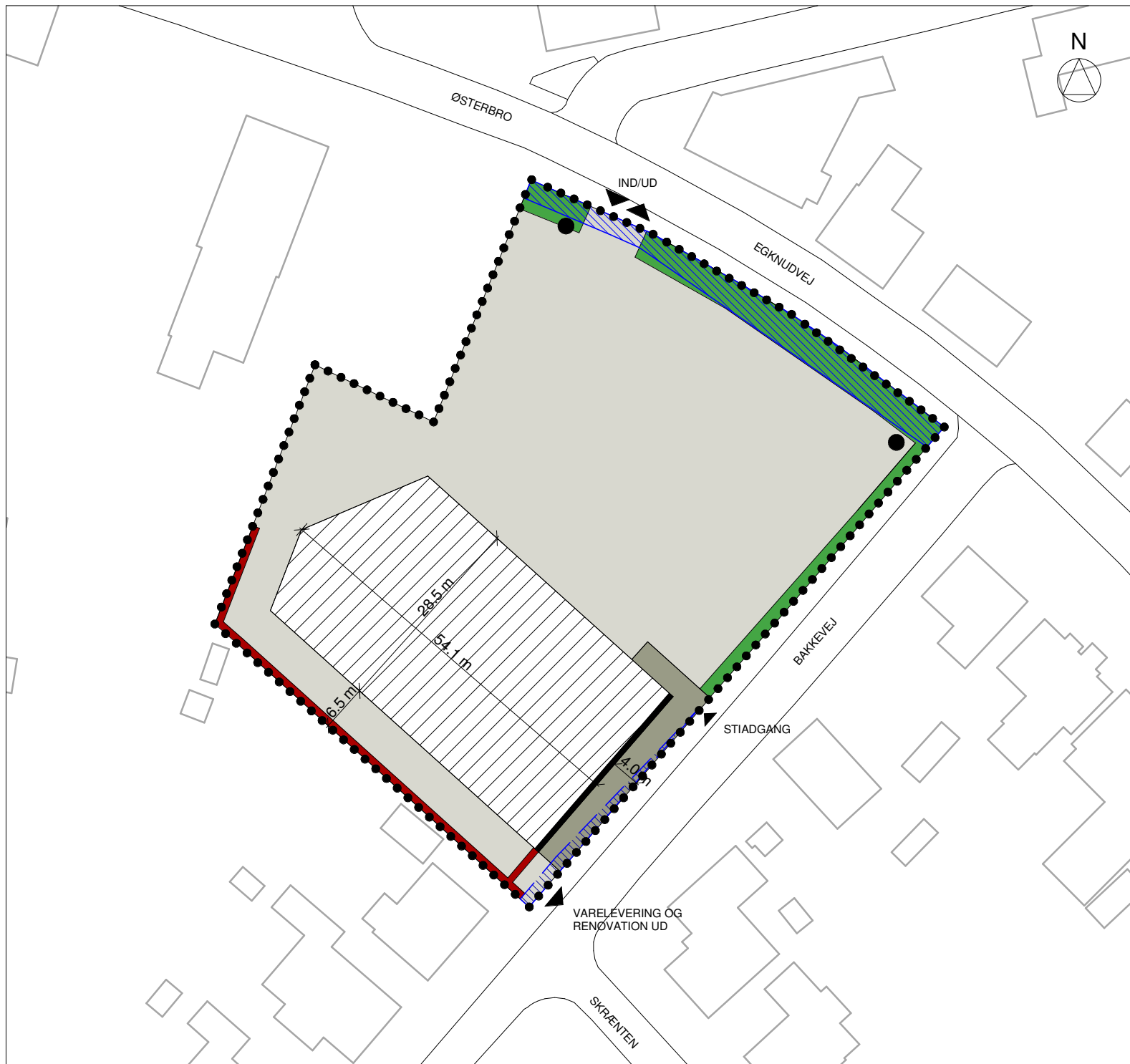
●●● Lokalplanafgrensning



Lokalplan 24.01.L08

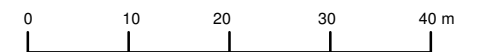
Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- ● Lokalplanafgrænsning
- ▶ Vejadgang
- ▶ Stiadgang
- Vej- og parkeringsareal
- ▨ Byggefelt
- Areal til beplantning
- Torveareal
- Facadebyggelinje
- Støjskærm
- ▨ Oversigtsareal
- Pylon / henvisningsskilt



Målforshold 1:750 (A4)

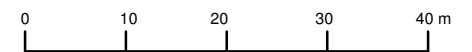
April 2019

Lokalplan 24.01.L08 Kortbilag 4 Illustrationsplan



Signaturforklaring

●●● Lokalplanafgrensning



Målforhold 1:750 (A4)

April 2019



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk