



Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946886

Orientering om endelig vedtagelse lokalplan 24.01.L10 Detailhandel ved Industrivej i Ølgod

7. februar 2020

Varde Byråd har den 6. februar 2020 vedtaget lokalplan 24.01.L10 endeligt.

Martin Sørensen

Direkte tlf.: 79946886

Planerne omfatter et område til dagligvarebutik, tankstation og vaskehal ved Industrivej i Ølgod. Lokalplan 1.36 for Ølgod Bymidte aflyses samtidig indenfor lokalplanområdet.

Sagsnr.: 19/3624

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

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 7. februar 2020.

Planen, 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 dette link:

<http://www.vardekommune.dk/content/vedtagelse-af-lokalplan-2401l10-detailhandel-ved-industrivej-i-oelgod>

Planen er registreret via Plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planen, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens 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 lovlige. 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.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Du klager via Klageportalen, som du finder via 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

Martin Sørensen

Byplanarkitekt

E mars@varde.dk



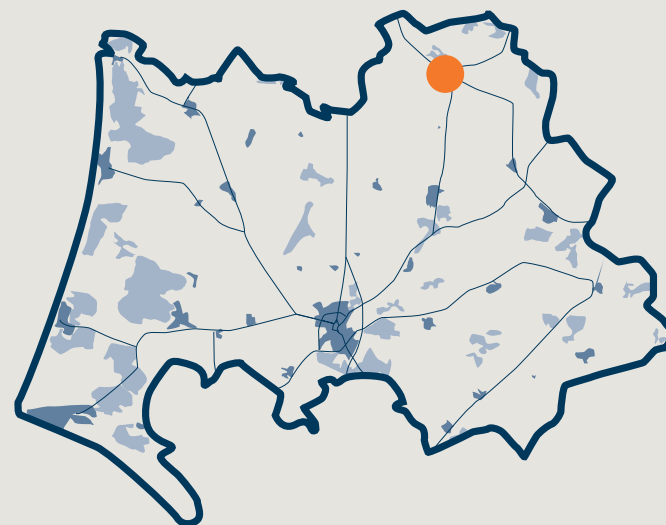


Lokalplan

24.01.L10

Lokalplan **24.01.L10**

Detailhandel ved Industrivej i Ølgod



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har fremlagt i offentlig høring i 4 uger, fra den 15. november 2019 til den 16. december 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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	8
§ 4. UDSTYKNING.....	8
§ 5. VEJE OG PARKERING	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	15
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	17
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	17
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	18
§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT.....	18
§ 13. RETSVIRKNINGER.....	19
§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	19
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	22
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	25
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	27
SERVITUTTER	27

Bilag

Kortbilag 1 – Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 – Lokalplankort

Kortbilag 4 – Illustrationsplan 1 – Anviser kørsel fra tankstation

Kortbilag 5 – Illustrationsplan 2 – Anviser kørsel fra dagligvarebutik

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m² med yderligere tilhørende overdækket varelevering og blomsterhus
- + Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse af en tankstation og vaskehal med et maksimalt samlet bruttoetageareal på 400 m²
- + Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål med mulighed for etablering af butik
- + 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 med yderligere tilhørende overdækket varelevering, blomsterhus samt en tankstation og vaskehal på hjørnet af Slotsgade og Industrivej i Ølgod.

Lokalplanens hovedformål er at sikre områdets anvendelse til dagligvarebutik, tankstation og vaskehal. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at området vejbetjenes fra Slotsgade og Industrivej, og at der sikres gode oversigtsforhold for alle trafikanter.

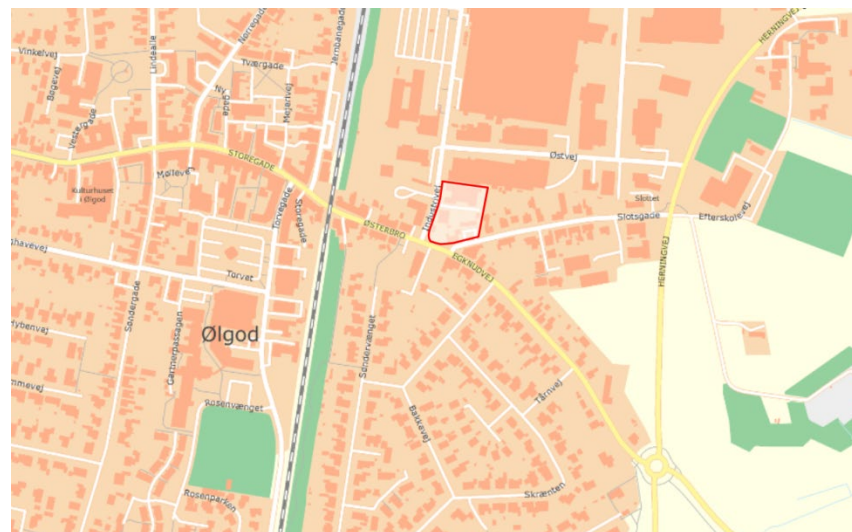
Dagligvarebutikken etableres inden for en af de arealrammer, der er udlagt til bymidte og vil altså fungere som en del af Ølgod bymidte. Planlægningen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Ølgod som en del af bymidten i kommuneplanen, jf. figur 1. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af erhverv og mod syd af Slotsgade og Østerbro/Egknudvej, der er den øst-vestgående forbindelse i Ølgod. Mod øst afgrænses lokalplan-området af boliger samt af Industrivej mod vest.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra både Slotsgade og Industrivej.

Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 5.000 m² og omfatter i alt matr.nr. 2er, 2bn, 2ci, 2ae, 2af og 2ba, Østbæk By, Ølgod.



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

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Lokalplanområdet ligger i byzone og anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

Lokalplanområdet består i dag af en boligejendom, et bilværksted, en større overdækning til opbevaring af campingvogne samt fem carporte til almindelige biler. På hjørnet mellem Industrivej og Østerbro er der et vedligeholdt græsareal, som fremstår ubebygget.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1.36 for Ølgod bymidte. Området er en del af lokalplanens delområde VI c, der udlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, samt II g, der udlægger anvendelsen til boliger, liberale erhverv mm.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet afgrænses af boliger mod øst, erhverv mod nord, Industrivej mod vest og Slotsgade/Østerbro/Egknudvej mod syd. Østerbro/Egknudvej er den primære indkørselsvej fra øst ind gennem Ølgod. Østerbro forbinder lokalplanområdet med bymidten vest for jernbanen. Nord for Østerbro ligger store områder til erhverv.

Syd for lokalplanområdet, på den anden side af Østerbro/Egknudvej, ligger Luthersk Missions missionshus med tilhørende udenomsarealer. Umiddelbart øst for missionshuset er der i 2019 vedtaget en lokalplan, der udlægger arealet til en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 1200 m².



Figur 2: Lokalplanens afgrænsning



Missionshuset syd for lokalplanområdet

INDLEDNING



Lokalplanområdet set fra vest mod øst. På venstre side ses den boligejendom, som skal nedrives i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.



Lokalplanområdet set fra Industrivej mod øst. Her ses en større overdækning til opbevaring af campingvogne. Denne nedrives i forbindelse med projektet



Lokalplanområdet set fra Industrivej mod syd. Her er et grønt areal, der ikke er bebvaet.



Lokalplanområdet set fra Industrivej mod nord. I dag ligger der et autoværksted på arealet. Dette nedrives i forbindelse med projektet.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 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 samt tankstation og vaskehal,

at fastlægge vejadgang til lokalplanområdet fra Slotsgade og Industrivej,

at sikre støjafskærmning mod boligejendommene langs Slotsgade efter et støjprojekt, der overholder de gældende støjkrav,

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

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 2er, 2bn, 2ci, 2ae, 2af og 2ba, Østbæk By, Ølgod.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at placere en dagligvarebutik på 1.200 m² med yderligere tilhørende overdækket varelevering, blomsterhus samt en tankstation og vaskehal på hjørnet af Slotsgade og Industrivej i Ølgod, hvor der kan skabes god tilgængelighed for alle trafikformer.

Der skal udarbejdes et støjprojekt, der har til formål at vise, hvorledes Miljøstyrelsens vejledende støjkrav overholdes, og hvorvidt det er nødvendigt at etablere støjafskærmning mod nærområdet.

Den nye butik har en størrelse og et volumen, der adskiller sig fra de boliger, der ligger mod øst langs Slotsgade, men vil sikre en glidende overgang fra boligerne i øst til erhverv mod nord og vest i området. I kraft af facadeudtrykket vil butikken sikre en sammenhæng med den nærmeste bebyggelse uden for lokalplanområdet. Tegl er det fremherskende facademateriale i området omkring Industrivej, 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 syd af Slotsgade og Østerbro/Egknudvej, der er den øst-vestgående forbindelse i Ølgod.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde med mulighed for at etablere en dagligvarebutik med overdækket varelevering, blomsterhus og lignende indenfor byggefelt 1 og 3 i bilag 3, adgangs- og parkeringsarealer samt en tankstation og vaskehal indenfor byggefelt 2 i bilag 3.

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

Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må maks. være 1.200 m² inkl. lager, personalefaciliteter mv. Herudover kan der opføres tilhørende overdækket varelevering, blomsterhus og lignende.

3.3 Det samlede bruttoetageareal til bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1600 m².

§ 4. UDSTYKNING

4.1 Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af boliger, mod vest af Industrivej og mod nord af erhverv.

De 1600 m² dækker over både dagligvarebutik, tankstation og vaskehal.

UDSTYKNING

Der lægges op til, at lokalplanområdet sammenlægges til én ejendom.

§ 5. VEJE OG PARKERING

5.1 VEJADGANG OG OVERSIGTSAREALER

- 5.1.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Slotsgade og Industrivej, som vist i princippet på kortbilag 3.

Der må kun etableres én overkørsel til Slotsgade og én overkørsel til Industrivej.

Det er en betingelse for tilladelse til etableringen af overkørslerne til Slotsgade og Industrivej, 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, som vist i princippet på kortbilag 3.

Overkørsel til Slotsgade må kun anvendes til udkørsel for trafik tilknyttet varelevering, tankstation og renovation samt til ind- og udkørsel for kunder, jf. kortbilag 3.

- 5.1.2 Der udlægges oversigtsarealer på 2,5 x 95 m ved udkørsel på Slotsgade samt Industrivej, som vist i princippet 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 Slotsgade og Industrivej.

5.2 BELÆGNING

- 5.2.1 Det udlagte areal til vej og parkering, som vist på kortbilag 3, må kun udføres i sort, rød eller grå asfalt, belægningssten i

TRAFIKALE FORHOLD

Kundetrafikken afvikles via overkørslerne til Slotsgade og Industrivej med det formål, at butikken kan nås fra flere sider, og der dannes mindst muligt kø på vejene. Vareleveringen sker på bagsiden af butikken adskilt fra kundetrafikken. Trafik tilknyttet varelevering, tankanlæg og renovation får udkørsel til Slotsgade, jf. kørelinjer på kortbilag 4 og 5.

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

BELÆGNING

Af sikkerhedsmæssige hensyn skal torv- og parkeringsarealet etab-

f.eks. beton eller lignende kørefast belægning.

- 5.2.2 Der skal etableres et areal til torv inden for delområde 1 eller i umiddelbar tilknytning hertil, som vist i princippet på kortbilag 3. Torvearealet skal etableres med en farve, der adskiller sig fra kørebanearealet, men skal fortsat 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.

Al belysning skal være nedadrettet, og der må ikke benyttes farvet belysning.

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.

Parkering skal foregå som et samlet parkeringsområde på

leres i en anden farve end kørebanearealet, så det tydeligt adskiller sig fra kørende trafik. Torvearealet er det udstillingsareal, som findes foran dagligvarebutikken, hvor der oftest er et blomster- eller frugtudstilling.

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 handicapparkeringspladserne tæt på butiksindgangen.

Cykelparkering placeres inden for torvearealet, som placeres i tilknytning til butikkens indgang, jf. 8.2.

terræn, som vist i princippet på kortbilag 3.

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

Bakning med lastbiler til vareindlevering skal ske indenfor kørelinjerne på kortbilag 4 og 5.

Handicapparkeringspladser skal placeres tæt på butiksindgangen.

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 inden for de viste byggefelt på kortbilag 3.

Byggefelt 1 og 3 må indeholde dagligvarebutik med overdækket varelevering, blomsterhus og lignende

Byggefelt 2 må indeholde adgangs- og parkeringsarealer samt en tankstation og vaskehal

Kundevognsskur må dog placeres både inden for byggefelt 1 og 2 samt uden for byggefeltene.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40.

Det kan være nødvendigt at placere kundevognsskure på parkeringsarealet, så det bliver mere hensigtsmæssigt for kunder at aflevere kundevogne tilbage i kundevognsskuret efter vareaflevering i bil.

- 6.2.2 Der må maks. opføres 1.200 m² bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet med undtagelse af mindre sekundære bygninger på i alt maks. 100 m², som f.eks. åben overdækket varegård, blomsterhus og lignende.
- 6.2.3 Der må maks. opføres 300 m² bruttoetageareal tankstation og vaskehal inden for lokalplanområdet.
- 6.2.4 Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage.
- 6.2.5 Intet punkt* af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m over eksisterende terræn (eller: den for grunden fastsatte niveauplan).

Dog må bygningshøjden i byggefelt 3 være maks. 8,5 m, som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Facader til butikksformål må kun udføres i blankt murværk i gule, brune og/eller røde teglsten samt panelløsning som paroc, sandwichelementer og lignende i grålige nuancer. Minimum 40% af facaden skal udføres i mursten.

Facade til vaskehal skal udføres i blankt murværk i gule, brune og/eller røde teglsten.

Facadekonstruktion til tankstation må udføres i andre materialer og skal gives en farve inden for skalaen hvid, sort eller grålig nuance. Materialerne skal være matte og må have en maksimalt glanstal på 10. Maksimalt 25% af facadekonstruktionen

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

Indenfor byggefelt 3 tillades en bygningshøjde på op til 8,5 meter og er beregnet til butikkens indgangsparti, hvor der oftest vil blive etableret et vindfang.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Den nye butik har en størrelse og et volumen, der adskiller sig fra boligerne mod øst, men vil i kraft af facadeudtrykket sikre en sammenhæng med den nærmeste bebyggelse uden for lokalplanområdet samt med den anden planlagte dagligvarebutik på den modsatte side af Østerbro/Egknudvej. Tegl er det fremherskende facademateriale i området omkring Egknudvej/Østerbro, og det er både pudsede facader og facader af blank mur i gule, røde og rødbrune tegl.

må udføres i andre farver eller beklædes med skiltning.



Her ses et eksempel på en dagligvarefacade opdelt i mursten og panel.



Her ses et eksempel på en facadekonstruktion til tankstation i farverne hvid og grå med skiltning.

- 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 Industrivej og Slotsgade skal bearbejdes i form af recesser, fremspring eller lignende, der bryder den lange facade og f.eks. viderefører linjer fra vinduespartierne ved indgangen.
- 7.1.4 Vinduer og døre udføres i aluminium i grålige nuancer.

7.2 TAGFORM

- 7.2.1 Tage må kun udføres som flade tage for dagligvarebutik, tankstation og vaskehal.
- 7.2.2 Tekniske installationer på tag skal afskærmes så de ikke er synlige fra gadeniveau.
- 7.2.3 Mindre sekundære bygninger må udføres med anden tagform.

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Flade tage skal beklædes med tagpap og må afsluttes med aluminiumsinddækning.
- 7.3.2 Tage på tankstation og 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.

Der må ikke opsættes dynamiske digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.

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 (bagudrettet lys).

- 7.4.2 Der må opstilles maks. 1 skiltepylon og 2 henvisningsskilte med placering i princippet som vist på kortbilag 3. Pylonen må etableres med en højde på maks. 6 m. Skiltefladen må ikke overstige 2,5 m². Henvisningsskiltet må etableres med en højde på maks. 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. 5.1.2.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 10 % af erhvervsetagearealet.*
- 8.2 Der skal anlægges et areal til torv i forbindelse med indgangen til dagligvarebutikken. Torvearealet skal jf. pkt. 5.2.2 etableres i en anden farve end vej- og kørebanearealet.
- Torvearealet skal indrettes til ophold, udstilling af varer samt cykelparkering, jf. pkt. 5.4.1 og 5.4.2.
- 8.3 Der udlægges areal til beplantning langs Slotsgade og Industrivej som vist på kortbilag 3. Parkeringsarealet skal mod Slotsgade og Industrivej omkranses af en lav busk- eller hækbeplantning med en højde på min. 0,6 m. Beplantning må inden for oversigtsarealerne jf. 5.1.2 maks. være 0,8 m højt målt fra vejbanen på henholdsvis Slotsgade og Industrivej. Den omkransende beplantning kan evt. suppleres og varieres med bunddækkende planter og/eller indvendigt trådhegn i maks. samme højde som beplantningen.

Der tillades en pylon i en højde på op til 6 meter ud til Østerbro/Industrivej, da denne både skal reklamere for dagligvarebutikken, tankstationen og vaskeanlægget samtidig med, at der er krav om, at benzinpriserne ligeledes fremgår.

Det er vigtigt at friholde oversigtsarealer for alle former for skiltning for at sikre en sikker trafikafvikling i området.

*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.

- 8.4 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænudligning skal ske inden for 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.**

- 8.5 Der skal udarbejdes et støjprojekt, der viser, hvordan Miljøstyrelsens grænseværdier for ekstern støj overholdes***.

Såfremt der skal etableres støjforanstaltninger, kan disse opføres som støjhegn med en højde på maksimalt 2,6 meter.

- 8.6 Affald, oplag og lignende skal afskærmes mod vej og nabo-bebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal tilpasses butikkens arkitektoniske udtryk og indgå i sammenhæng med de materialer, der eventuelt anvendes ved



Referencefoto: Parkeringsareal med lav hæk/buskebeplantning 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".

indgangspartiet.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Transformatorstationer skal placeres inden for vej- og parkeringsarealet.
- 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:

Bebyggelsen er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning. Tilslutning til varme kan undlades hvis en alternativ varmforsyning anvendes, f.eks. varmepumpe.

Det ved målinger og beregninger er dokumenteret at Miljøstyrelsens grænseværdier for ekstern støj overholdes, jf. pkt. 8.5.

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.

Servitutter der jf. §12 sikrer, at alle nødvendige oversigtsarealer er tinglyst.

§ 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 servitutter kan aflyses, da de ikke længere er relevante:

- Dok. om vej af 13.08.1913/920561-50/920527-50
- Overenskomst med Gulf Oil A/S af 18.03.1964/2145-50
- Dok. om afståelse af areal til off. vej af 20.08.1997/24819-50

Følgende servitut afløses af ny servitut, der udlægger et oversigtsareal på 5 meter, jf. kortbilag C:

- Dok. om oversigt mv. af 07.08.1964/6154-50

Derudover udlægges en ny servitut, der sikrer oversigtsarealerne ved udkørsler fra lokalplanområdet til Industrivej og Slotsgade, samt en ny servitut, der udlægger et fællesareal langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet.

De tre servitutter aflyses af bygherre i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Den nye servitut udlægger et oversigtsareal på 5 meter ud til hjørnet af Industrivej og Østerbro/Egknudvej. Inden for dette areal vil der blive etableret beplantning, som ikke overstiger 0,8 meter.

§ 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.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

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

§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 14.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbudet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan 24.01.L10 er endelig vedtaget i henhold til §27 i lov om planlægning.

Varde Byråd den 06.02.2020

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er 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



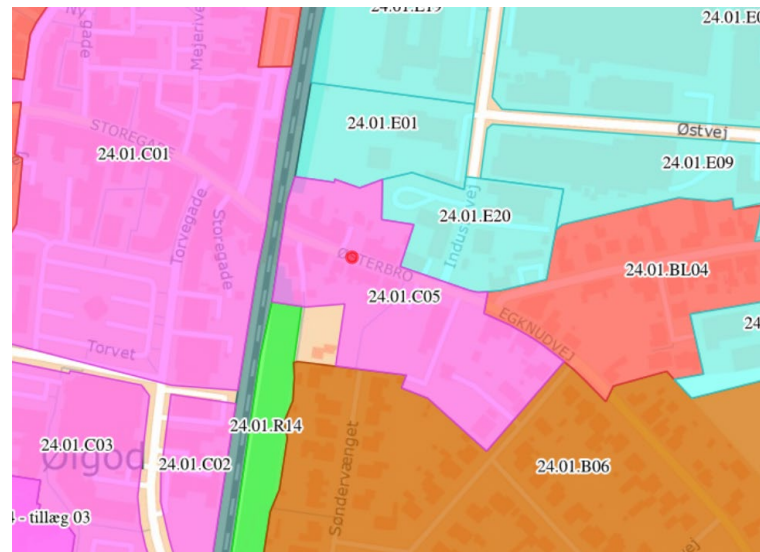
Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for rammeområde 24.01.E20 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

24.01.E20 Erhvervsområde, Byzone, Bymidte/butikker/let industri og håndværk, bebyggelsehøjde 8,5 m, maks. 1 etage, bebyggelsesprocent 60%.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for rammeområde 24.01.E20.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Detailhandelsplanlægning

Inden for lokalplanområdet må der etableres op til 1.200 m² bruttoetageareal til butiksformål i form af dagligvarer.

Varde Kommune har i oktober 2018 beregnet, at der benyttes ca. 10.900 bruttokvadratmeter til detailhandel inden for den eksisterende bymidte, og der er yderligere tilladt 1.200 m² dagligvarer med Lokalplan 24.01.L08. Der tillades på nuværende tidspunkt 20.000 bruttokvadratmeter til detailhandel i alt i by-

REDEGØRELSE

midten, hvilket efterlader en restrummelighed på 7.900 m².

I henhold til planlovens § 16, stk. 5, skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Butikkens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger inden for den eksisterende bymidte og bevirker til en varieret bymidte med bl.a. forskellige butikstyper.

Set i forhold til Ølgods størrelse vil dagligvarebutikken forsyne stort set hele byen. Det vil sige, at butikkens opland vil være på ca. 3800 personer. Oplandet vil den dele med de andre dagligvarebutikker i bymidten. Samtidig er der i den vestlige del af byen lavet et boligudlæg, kommuneplanramme 24.01.B13, som forventeligt betyder, at Ølgod vil vokse. Etablering af dagligvarehandel i området vil derfor styrke dagligvareudbuddet i Ølgod. Desuden vil etablering af tankanlæg og vaskehal tilføre bymidten flere forskellige centerfunktioner.

Påvirkning af eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er mod nord og vest omkranset af erhvervsbebyggelse. Mod syd ligger der et missionshus samt et område, der er planlagt til en ny dagligvarebutik. Butikken, tankstationen og vaskehallen vurderes at ville passe godt ind sammen med alle disse funktioner, og der vil ikke være gener forbundet hermed. Mod øst grænser lokalplanområdet op til boliger, men da butikkens varegård er planlagt i den nordøstlige del, og tank/vaskehal ikke direkte vil grænse op til boligbebyggelse, forventes der minimale gener i forbindelse med disse funktioner.

Den nye butik har en størrelse og et volumen, der adskiller sig fra boligerne mod øst, men vil i kraft af facadeudtrykket sikre en sammenhæng med den nærmeste bebyggelse uden for lokal-

planområdet samt med den anden planlagte dagligvarebutik på den modsatte side af Østerbro/Egknudvej. Vaskehallens facade holdes ligeledes i tegl for en bedre indpasning med den eksisterende bebyggelse i området. Tegl er det fremherskende facademateriale i området omkring Egknudvej/Østerbro, og det er både pudsede facader og facader af blank mur i gule, røde og rødbrune tegl. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som sikrer, at skiltning i området ikke må virke forstyrrende i bybilledet.

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Vareindleveringen vil foregå i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, som vist på kortbilag D og E. Der er ikke eksisterende boliger grænsende op til vareleveringen.

Trafikale forhold

Eftersom dagligvarebutikken, tankanlægget og vaskehallen placeres i bymidten med mange omkringliggende boliger, vil der for mange beboere være god mulighed for at cykle og gå for at foretage dagligvareindkøb. Desuden er der mulighed for at benytte busser, som har stoppested på Torvegade ca. 200 meter fra lokalplanområdet. Placering af en dagligvarebutik vil derfor give mulighed for at begrænse transportafstand i forbindelse med indkøb og sikre god tilgængelighed for alle trafikanter, herunder især gående, cyklende og kollektiv trafik.

Digitale skilte i lokalplanområdet skal være uden bevægelse eller skiftende lysbillede pga. trafiksikkerheden.

Rekreative arealer

Da lokalplanområdet ligger i et overvejende erhvervsområde, vil dagligvarehandel i lokalplanområdet ikke påvirke omkringliggende rekreative arealer negativt.

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.



Lokalplanen vil understøtte helhedsplanens vision om, at bymidten skal vokse i længden langs byens hovedfærdselsåre, Amtsvejen (Grønnegade, Kirkegade, Vestergade, Storegade, Østerbro og Egknudvej). I lokalplanen vil der blive etableret ny belægning og belysning, som naturligt vil skabe et bevægelsesmønster i den brede bykerne.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om beplantning ud til hjørnet af Industrivej og Østerbro/Egknudvej. Dette vil sikre, at der holdes fast i helhedsplanens vision om, at hjørnet af Industrivej skal gives et grønnere look.

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), hvilket ikke kan overholdes. I lokalplanområdet vil der være en befæstelsesgrad på over 90%.

Overfladevandet tilbageholdes på egen grund for den del, der overstiger en befæstelsesgrad på 45%.

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 er stillet krav til, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes, og at der som forudsætning for ibrugtagning er stillet krav om, at det ved målinger og beregninger skal dokumenteres, at disse støjgrænser overholdes.

Der forventes en øget aktivitet i området på grund af kundestrøm til butikken. Kundetrafikken afvikles mod Industrivej og Slotsgade og derfra til Østerbro/Egknudvej, der i forvejen afvikler en stor mængde gennemkørende trafik i Ølgod. Selve disponeringen af området er tilpasset kravet om tilstrækkelig oversigt ved udkørsel til henholdsvis Slotsgade og derfra til Østerbro/Egknudvej, samt til Industrivej.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – 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. 9,5 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 forurenede. 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 skal udarbejdes et støjprojekt, der viser, hvorledes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes i lokalplanområdet.

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.

VEJLOVEN OG FÆRDELSLOVEN

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 Slotsgade og Industrivej 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 forvjen.

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.

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 kan aflyses, da de ikke længere er relevante:

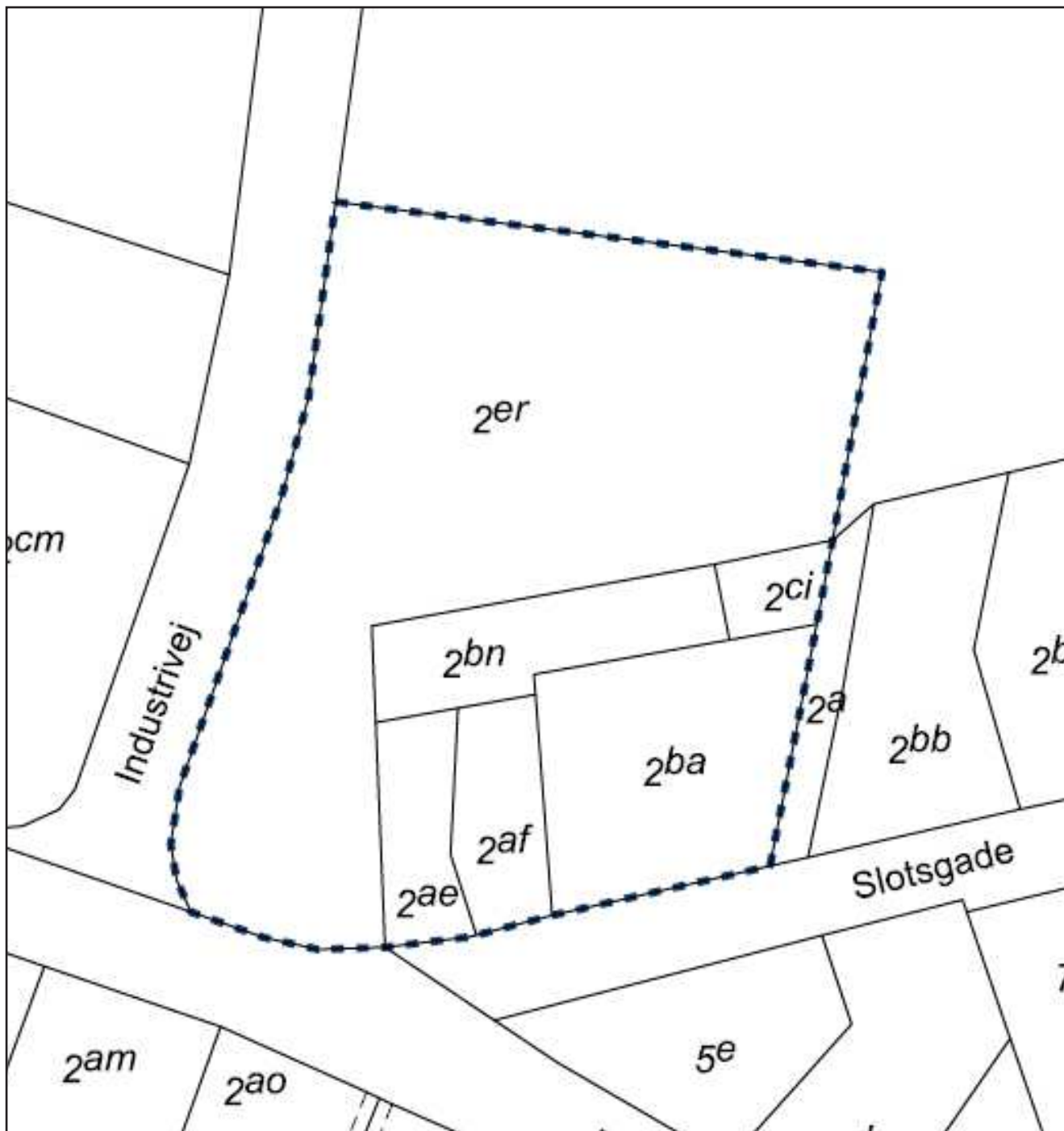
- Dok. om vej af 13.08.1913/920561-50/920527-50
- Overenskomst med Gulf Oil A/S af 18.03.1964/2145-50
- Dok. om afståelse af areal til off. vej af 20.08.1997/24819-50

Følgende servitut skal forblive uændret:

- Dok. om oversigt mv. af 07.08.1964/6154-50

De tre servitutter aflyses af bygherre i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Der udlægges to nye servitutter, der sikrer oversigtsarealerne ved udkørsler fra lokalplanområdet til Industrivej og Slotsgade samt et oversigtsareal på 5 meter ud mod hjørnet af Industrivej og Østerbro/Egknudvej. Derudover udlægges en tredje servitut, der udlægger et fællesareal langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet.

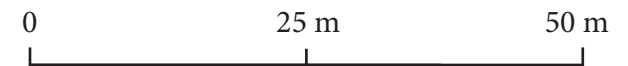


Lokalplan 24.01.L10
Kortbilag 1
Lokalplanafgrænsning



Signaturforklaring

••••Lokalplanafgrænsning



Målforhold 1:500 (A4)

September 2019



Lokalplan 24.01.L10
Kortbilag 2
Eksisterende forhold

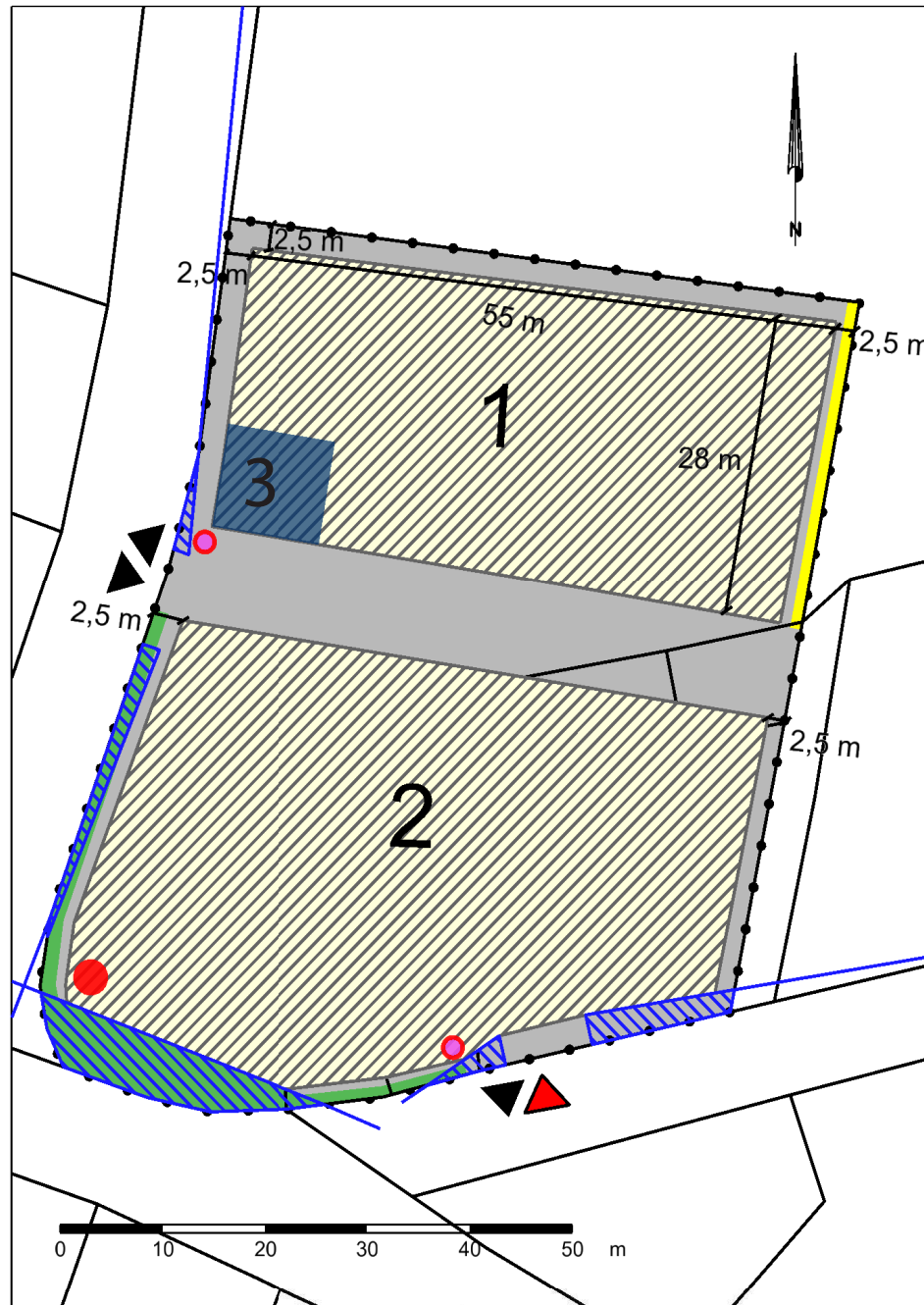


Signaturforklaring

••••Lokalplanafgrænsning

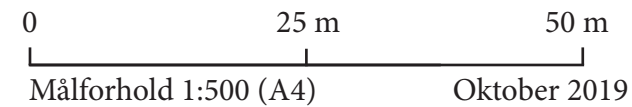
0 25 m 50 m
Målforhold 1:500 (A4) September 2019

Lokalplan 24.01.L10
Kortbilag 3
Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- ▶ Vejadgang forbudt for lastbiler
- ▶ Vejadgang for lastbiler tilladt
- Vej- og parkeringsareal
- //// Byggefelt
- Byggefelt - maks. 8,5 meter
- Beplantning
- Pylon maks. 6 meter
- Henvissingskilt
- /// Oversigtslinjer
- Mulig støjforanstaltning



Lokalplan 24.01.L10

Kortbilag 4

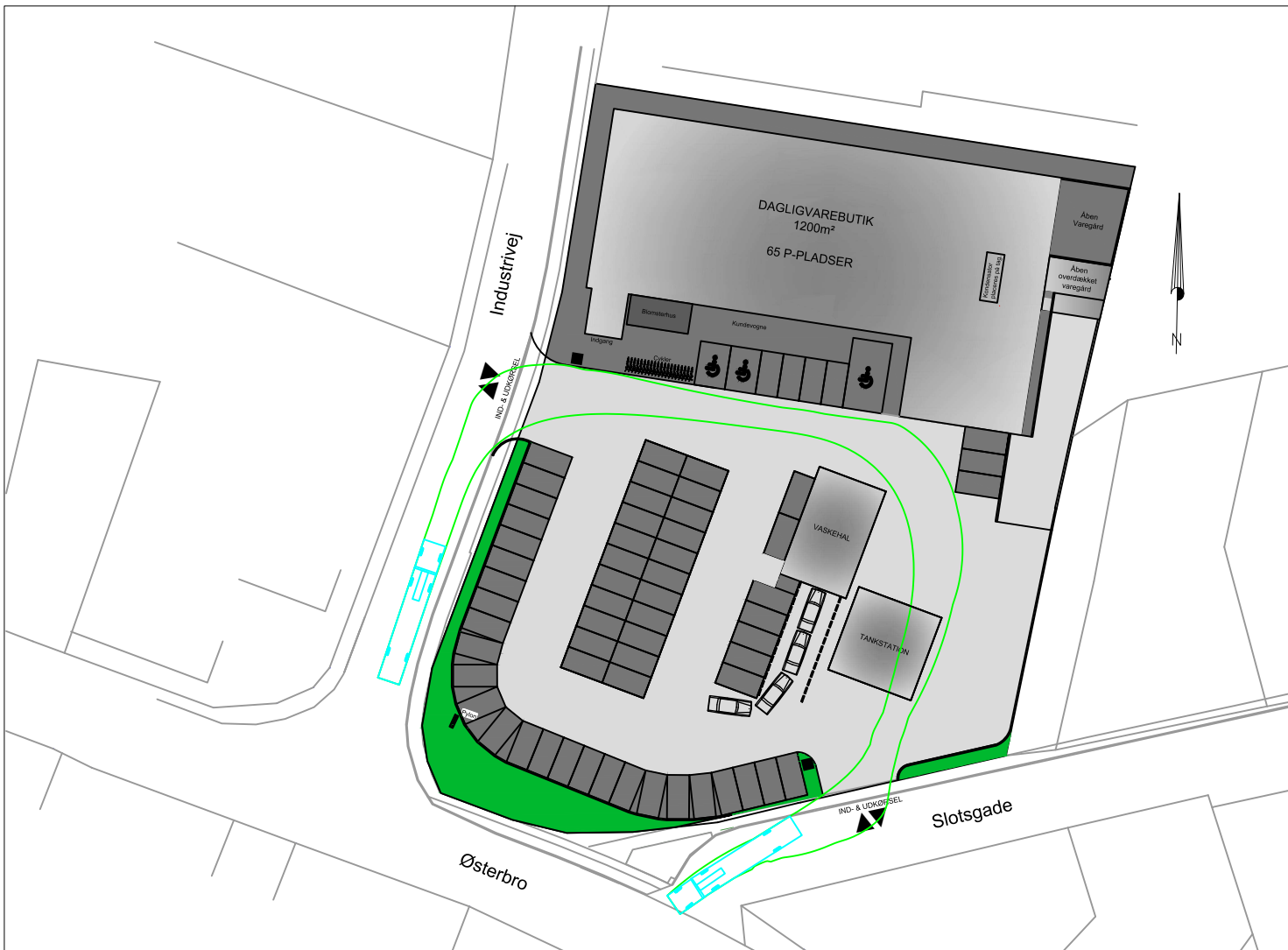
Illustrationsplan 1

Anviser kørsel fra tank

Signaturforklaring

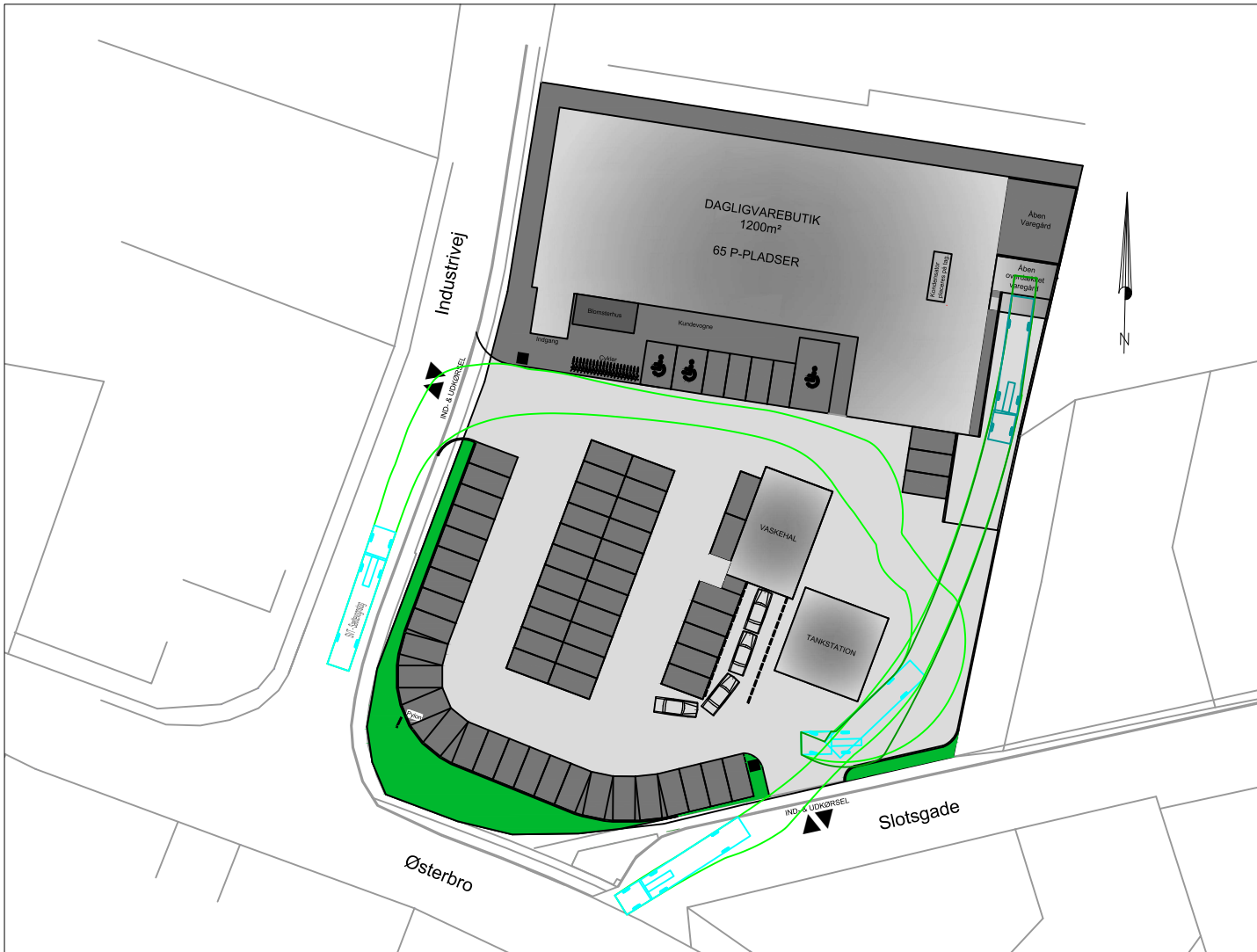
- Bebyggelse.
- Blomsterhus
- Kørebane areal.
- Parkering- & torvareal
- Areal til beplantning
- Pylon
- Henvisningsskilte
- Vejadgang

0 10 20 30 40
Måleforhold: 1:750



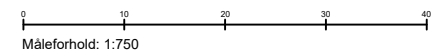
Januar 2020

Lokalplan 24.01.L10
 Kortbilag 5
 Illustrationsplan 2
 Anviser kørsel fra dagligvarebutik



Signaturforklaring

- Bebyggelse
- Blomsterhus
- Kørebane areal
- Parkerings- & torveareal
- Areal til beplantning
- Pylon
- Henvisningsskilte
- Vejadgang



Januar 2020



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk