



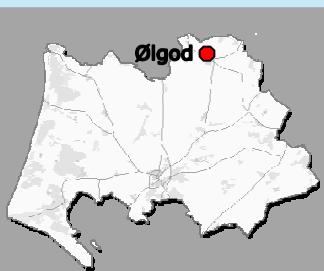
LOKALPLAN

**24.01.L05**

HANDICAPBOLIGER VED  
ROSENVÆNGET I ØLGOD

**FORSLAG**

I offentlig høring  
fra XX. måned XXXX  
til XX. måned XXXX



 Varde Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 24.01.05 i offentlig høring i 8 uger fra den **XX. XXX 20XX** til den **XX. XXX 20XX**.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres yderligere handicapboliger ved Rosenvænget i Ølgod.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

**Xxxdag den XX. MMMMM 20XX**

Bidrag kan sendes på mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk) eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 24.01.L05, Varde Kommune".

### **DET VIDERE FORLØB**

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte

forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

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

### **LOKALPLANENS OPBYGNING**

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 uddybende bemærkninger og forklaringer 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.....	7
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	8
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	9
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	10
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	11
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT .....	11
§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT.....	11
§ 13. RETSVIRKNINGER .....	11
§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	13
FORHOLD TIL ANDRE PLANER .....	14
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	16
SERVITUTTER.....	17
KORTBILAG 1 – LOKALPLANOMRÅDETS UDSTRÆKNING	
KORTBILAG 2 – EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3 – BEPLANTNING OG BEBYGGELSE	

## BAGGRUND OG FORMÅL

Hensigten med lokalplanen er at åbne mulighed for opførelse af handicapboliger på Løkkevang 18, der indtil nu har indeholdt en beboelsesejendom. Den samlede lokalplan skal ligeledes sikre handicap-tilbuddenes fremtidige udviklingsmuligheder i området.

Varde Kommune har købt Løkkevang 18 i Ølgod med henblik på opførelsen af nye handicapboliger i tilknytning til de eksisterende faciliteter på henholdsvis Løkkevang 20-30 og Rosenvænget 31A-N. Adresserne er sammenhængende, men underlagt fire forskellige lokalplaner, som den lokalplan fortrænger for lokalplanens område.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det sydlige Ølgod, se bilag 1.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af trafikvejen Torvegade og mod vest af lokalvejene Løkkevang og Rosenvænget. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af skellet til Rosenparkens ældreboliger. Lokalplanområdets sydlige grænse følger stien mellem Løkkevang og Solvænget samt skellet til Solvænget 18 og 20.

Området vejbetjenes af Løkkevang fra syd og Rosenvænget fra nord.

Matrikler Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 0,7 ha og omfatter matr. 8fg og 9o, Ølgod by, Ølgod.



*Lokalplanområdets placering i Ølgod by.*

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

Lokalplanområdet omfatter et areal, der indeholder institutionslignende handicapboliger og bofællesskab samt en tidligere landejendom, der er blevet opslugt af Ølgod. Handicapboligerne står i røde mur- og tagsten. Den tidligere landbrugsejendom fremstår i dag hvidmalet med bølgeeternittag.

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



*Eksempel på lokalplanområdets nabobebyggelse.*

Vest for lokalplanområdet ligger boligvejene Rosenvænget og Løkkevang, som forbindes af en fodgænger- og cykelsti.

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



*Rosenparken.*

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

Lokalplanområdet ligger i byzone og er i kommuneplanen udpeget til centerformål.

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

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til handicapboliger og institutionslignende bebyggelse for ældre, handicappede og andre borgere med særlige behov

- at sikre et arkitektonisk harmonisk udtryk samt områdets grønne præg og bevaringsværdige træer

- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så nybyggeri tilpasses den eksisterende bebyggelse

- at fastlægge principper for områdets adgangs-, friareal- og parkeringsforhold

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8fg og 9o, Ølgod by, Ølgod.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes denne status.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål, fortrinsvist i form af institutionslignende bebyggelse for ældre, handicappede og andre borgere med særlige behov.

### FORMÅL

Hensigten med lokalplanen er at åbne mulighed for opførelse af handicapboliger på Løkkevang 18, der indtil nu har fungeret som bolig.

Lokalplanen skal ligeledes sikre gode udviklingsmuligheder for handicaptilbud og -institutioner i området samt lokalplanområdets arkitektoniske sammenhæng.

### AFGRÆNSNING OG PLANER

Lokalplanområdet omfatter to matrikler, der tidligere har været reguleret af tre lokalplaner og en rammelokalplan.

Matrikel 9o, som omfatter en tidligere landejendom, har hidtil været reguleret af lokalplan 1.1, mens matrikel 8fg har været reguleret af lokalplanerne 1.8, 1.8.1 og 1.8.3.

### ANVENDELSE

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

## § 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan sammenlægges til én matrikel. Yderligere udstykninger kan kun ske, såfremt Byrådet særskilt tillader det.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### 5.1 VEJADGANG

Området grænser op til kommunevejene Rosenvænget og Løkkevang og skal have vejadgang herfra. Anlæg af eventuelle yderligere overkørsler forudsætter særskilt godkendelse fra udvalget for plan og teknik.

### 5.2 PARKERING

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

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.1.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.  
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.1.2 Inden for byggefelt 1, jf. kortbilag 3, må bygninger opføres i max 1½ etage, forstået som én etage med udnyttet tagetage.  
Inden for byggefelt 2, jf. kortbilag 3, må bygninger opføres i op til 2 etager.

### PARKERING

Parkeringsbehovet er afhængigt af beboergruppens sammensætning, personalebehovet og lignende. Parkeringsbehovet vurderes derfor særskilt i forbindelse med eventuel byggeansøgning.

### FORHOLD TIL OMGIVELSERNE

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

Af hensyn til institutionens funktionalitet er det nødvendigt at bygge boliger i to etager. Lokalplanen definerer inden for hvilket område, byggeri i to etager tillades.

## BESTEMMELSER

6.1.3 Der må ikke uden Byrådets særskilte tilladelse etableres nogen form for udendørs antenner.

6.1.4 Facadehøjde må ikke overstige:

Max. 4 m for bebyggelse i 1-1½ etage.

Max. 7 m for bebyggelse i 2 etage.

### 6.2 BEBYGGELSENS PLACERING

6.2.1 Der må kun opføres bebyggelse i de på kortbilag 2 anviste byggefelter.

6.2.2 Beliggenheden af og adgangen til forsyningsledninger i området skal respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, el, tlf., antenne og lignende).

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.1 FACADER

7.1.1 Ydervægge skal fremstå i blankt murværk udført i røde teglsten. Enkelte facadepartier og bygningslementer kan fremstå i træ, stenulds-, fibercementplader eller lignende i afdæmpede, ensartede, mørke farver. Facader skal være ikke-reflekterende.

7.1.2 Cykelskure, garager og lignende udhuse kan udføres i malet træ i mørke farver. Det vil sige farver indeholdende minimum 60 % sort, ifølge NCS-farvesystemet.

7.1.3 Facader indeholdende vinduesåbninger orienteret mod de på kortbilag 2 anviste grønne hegn skal holde en afstand til disse på min. 2,5 m.

### 7.2 TAGFORM

7.2.1 For bygninger på 1-1½ etage skal taget udformes som saddeltag.

## REDEGØRELSE

Udlægget af byggefelter gør det muligt at opføre et nyt handicapboligkompleks med en kerne i to etager og lavere omkransende bygningsdele, der vil være med til at skabe en samhørighed mellem nybyggeriet og nabohusene.

### STØJ OG AFSKÆRMNING

Lokalplanområdet ligger op ad Torvegade og jernbanen mellem Skjern og Varde, hvilket der bør tages højde i udformning og placering af områdets bygninger.

De anviste grønne hegn vil fungere som en visuel afskærmning af handicapboligerne mod Torvegade og jernbanen.

### MATERIALER OG BYGNINGSSKALA

Planområdet præges i dag af de nuværende, lave handicapboligers røde tage og facader. Da dette særpræg korresponderer med nabobegyggelsens materialer, som også kendetegnes ved røde tag- og mursten, ønskes dette bevaret og udviklet i områdets nye bygninger. Røde mur- og tagsten skal også i nybyggeri være fremherskende materialer.

I visse tilfælde fremhæves karaktertræk af disses modsætninger, og der åbnes derfor mulighed for facadepartier i andre materialer. Dette kan være med til at give et spil i facaderne og områdets arkitektur, uden at helheden forsvinder. Røde mursten skal dog forblive det dominerende materiale. En opdeling af facaden på store bygninger kan desuden være med til at bringe disse ned i skala. I nærværende tilfælde vil en opdeling af facaden på særligt bygninger i to etager være med til at indpasse disse i det omkringliggende lave parcel- og rækkehusområdes mindre skala.



## BESTEMMELSER

Tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være 25°-45°.

7.2.2 For bygninger på 2 etager skal taget være fladt eller udformet som saddeltag. Tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være 0°-25°.

7.2.3 Evt. mindre, lukkede bygninger til garager m.v. skal udføres med tagbeklædning som hovedbygning og en taghældning på 25°-45°.

7.2.4 Åbne cykelskure og lignende overdækkede konstruktioner kan udføres med fladt tag.

### 7.3 TAGMATERIALER

7.3.1 Tage skal udføres i røde tegltagsten eller en tilsvarende tagbeklædning, som giver samme helhedsvirkning.

Tagflader, hvis vinkel med det vandrette plan er 0°-25° kan belægges med tagpap.

7.3.2 Tagsten skal være matte og ikke-reflekterende.

### 7.4 PARABOLANTENNER

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

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 I det omfang de ubebyggede arealer ikke er anlagte som parkerings-, sti- eller opholdsarealer skal disse ved beplantning, befæstelse eller lignende have en grøn, parklignende karakter.

## REDEGØRELSE

Mindre bygninger som garager og cykelskure tillades opført i træ for at give mulighed for varians og lette konstruktioner i det ellers tæt bebyggede lokalplanområde. Træmaterialerne skal holdes i mørke farver, således de tilpasses den markante beplantning, der er et af områdets karaktertræk.



*Nuværende handicapboliger.*

Af hensyn til lysindfaldet stilles der krav til afstanden mellem facader med vinduesåbninger og de omkringliggende grønne hegn.

### OPHOLDSAREALER

For områdets funktion som beboernes hjem er det vigtigt, at de udendørs arealer fungerer som rekreative omgivelser af en standard, der som minimum kan forventes om en almindelig bolig.

## BESTEMMELSER

- 8.2 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 8.3 Der må ikke uden Byrådets tilladelse ske terrænreguleringer på mere end 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- 8.4 Der skal langs matr. 90's nord-, øst- og sydskel etableres/opretholdes grønne hegn i en bredde på mindst 5 m som vist på kortbilag 3.
- 8.5 De på kortbilag 3 anviste hække langs matr. 8fg's skel skal opretholdes.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg udføres med ledninger i jord.
- 9.2 I området løber det på bilag 2 viste kloakhovedledningsanlæg. Den/de til enhver tid værende ejere af lokalplanområdet skal stedse tåle, at kloakanlægget er anbragt i området. Endvidere skal de stedse tåle/respektere, at der inden for en afstand af 2,5 m til hver side for ledningernes midtlinje
- ikke må opføres bebyggelse eller anbringes faste genstande eller lignende.
  - ikke må foretages beplantninger med dybtgående rødder.
  - ikke i det hele taget må foretages noget, der kan være til hinder for anlæggets beståen, adgangen til anlægget og eftersyn af dette og/eller dets reparation/udskiftning/vedligeholdelse.

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

## REDEGØRELSE

### EKSISTERENDE GRØNNE STRUKTURER

Langs matr. 90 nord- og sydskel står en række høje træer, der er med til at give området sit grønne præg. Træerne er samtidig med til at skabe en grøn indgangsport til byen, når man ankommer ad Torvegade fra syd.

Træerne har desuden den funktion, at de skaber en grøn indramning og afskærmning af lokalplanområdets højeste bygninger. Det er således vigtigt, at hegnets høje træer bevares.



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

## § 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.  
- før de i § 8.4 beskrevne grønne hegn er etablerede/opretholdt.

## § 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

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

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

Lokalplan 1.8.1 endelig godkendt d. 14. juni 1994 af Ølgod Byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

Lokalplan 1.8.3 endelig godkendt d. 9. marts 2004 af Ølgod Byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

## § 12. AFLYSNING AF SERVITUT

- 12.1 Lokalplanen giver ikke anledning til aflysning af servitutter eller deklarationer.

## § 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.

## § 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.

Forbuddet 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

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

På byrådets vegne

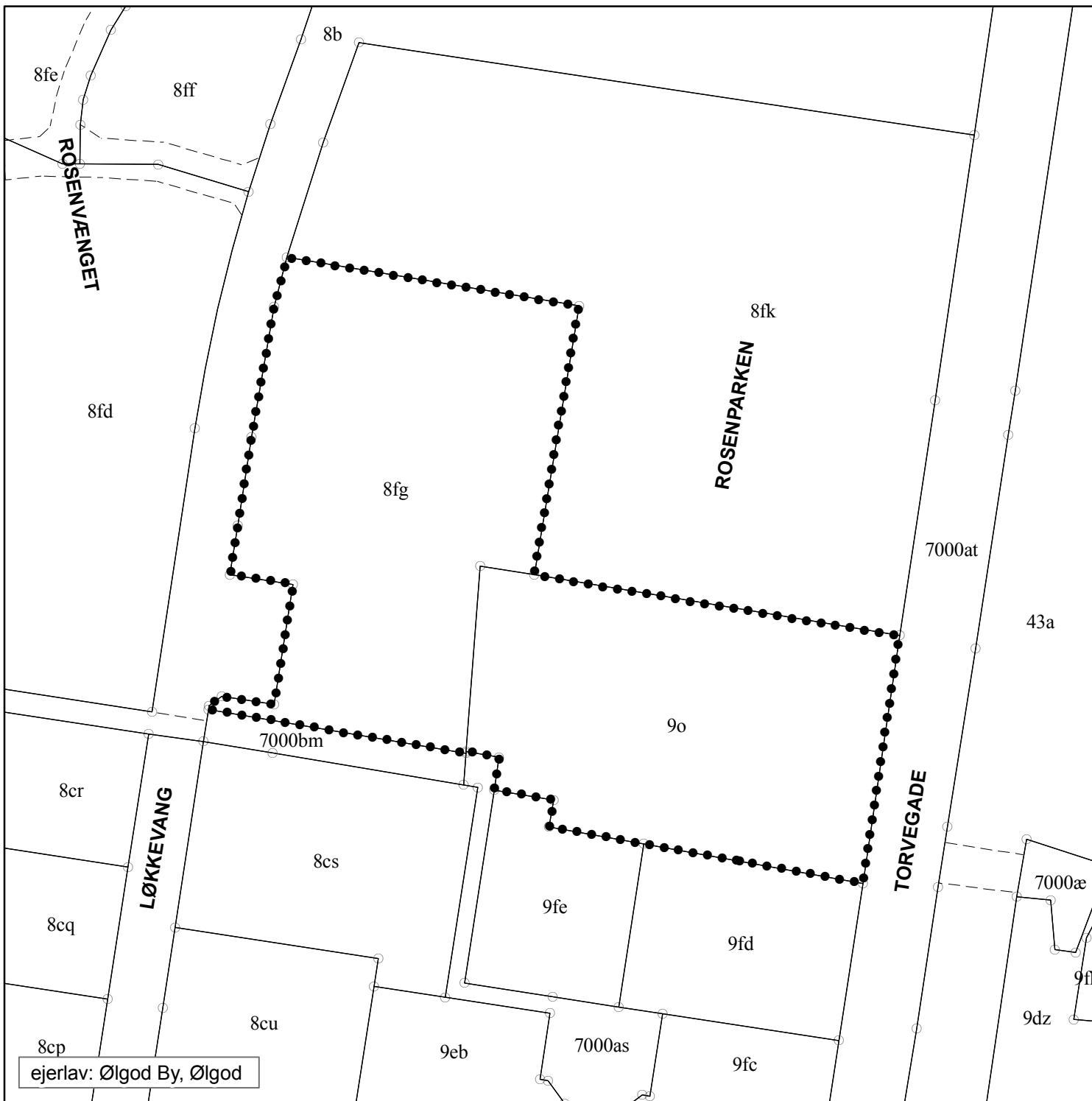
Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

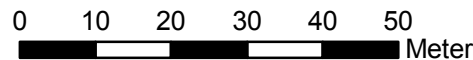


**Signaturforklaring**

 områdeafgrænsning

**Lokalplan 24.01.L05  
kortbilag 1**

Matrikelplan



Målforhold 1:1000 (A4)

November 2014

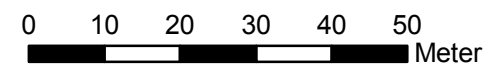


### Signaturforklaring

- områdeafgrænsning
- spildevandsledning
- - - regnvandsledning
- ▨ byggelinje omkring kloakledninger

## Lokalplan 24.01.L05 kortbilag 2

Eksisterende forhold











Målforhold 1:1000 (A4)

November 2014

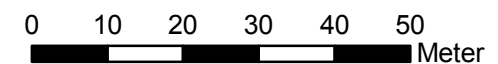


### Signaturforklaring

-  områdeafgrænsning
-  eksisterende spildevandsledning
-  eksisterende regnvandsledning
-  byggelinje 2,5 m fra ledninger
-  byggefelt - max. 2 etager
-  Byggefelt 1
-  plantebælte - min. 5 meter bredt
-  hæk

## Lokalplan 24.01.L05 kortbilag 3

Lokalplankort



Målforhold 1:1000 (A4)

November 2014



## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 1.1 – for et område i det sydvestlige Ølgod
- Lokalplan 1.8 – for et område til centerformål i den centrale del af Ølgod by
- Lokalplan 1.8.1 Ølgod
- Lokalplan 1.8.3

Nærværende lokalplan erstatter lokalplan 1.1 og 1.8 for så vidt angår det viste område i pkt. 2.

Lokalplaner 1.8.1 og 1.8.3 vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive helt erstattet af denne.

### KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune

24.01.C04 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

24.01.C04 Centerområde, Byzone

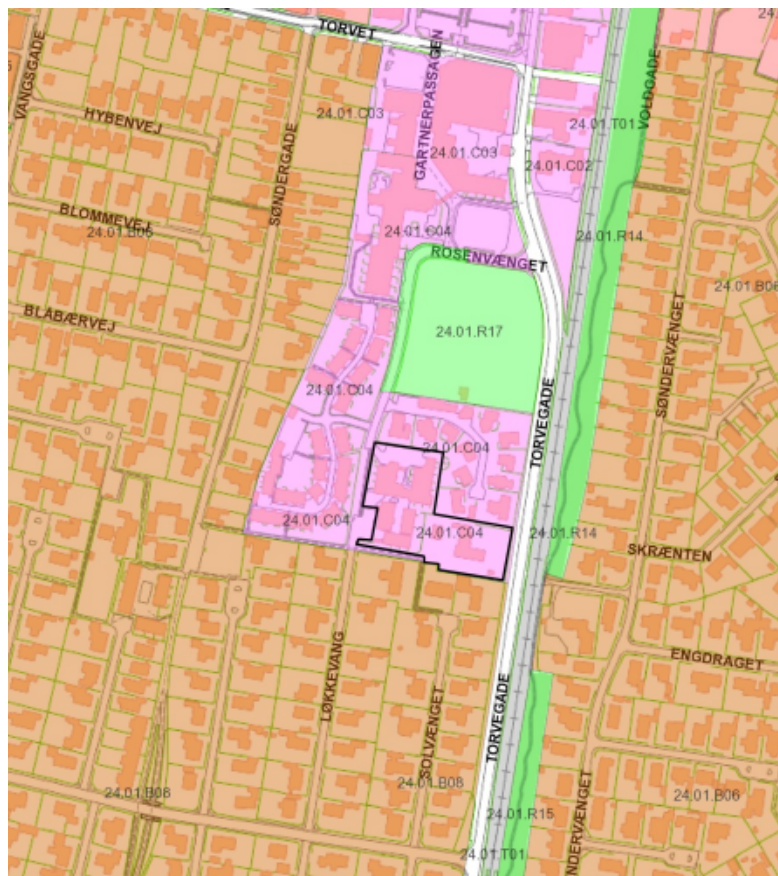
Af kommuneplanen fremgår det, at "den sydlige del [af rammeområde] 24.01.C03 udlægges til nyt centerområde uden butikker med nummer 24.01.C04. Hensigten er at tilbyde/sikre botilbud til borgere med særlige behov, bevare og sikre udviklingsmuligheder for de private boliger, som ligger indenfor området. Den specifikke anvendelse fastsættes til henholdsvis blandet bolig og erhverv samt sociale institutioner, mens den konkrete anvendelse fastsættes til henholdsvis blandet bolig og erhvervsbebyggelse samt anden social institution."

Denne lokalplan **er i overensstemmelse** med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for enkeltområde 24.01.C04.

Drikkevand Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser.

Konklusion Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013

Rammer Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde



Udsnit af kommuneplanens rammekort. Lokalplanområdet er markeret med sort.

### BYMIDTEPLAN

Den nordligste del af lokalplanområdet er omfattet af "Helhedsplan for Ølgod bymidte 2005". Helhedsplanen er udarbejdet i det tidligere Ølgod Kommune med fokus på udviklingen af særligt Storegade, Torvet og de nærliggende områder. Helhedsplanen har derfor ingen betydning for nærværende lokalplan.

### VANDEFORSYNINGSPPLAN

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

### VARMEFORSYNINGSPPLAN

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

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

### SPILDEVANDSPPLAN

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

## TRAFIKSIKKERHEDSPLAN



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

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret særligt på indflydelsen af den ændrede anvendelse samt det stigende antal beboere inden for

lokalplanområdet.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for den øgede bygningsmasses samt det stigende antal beboeres betydning for området.

### 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.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

### JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

### **STØJFORHOLD**

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

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

### **MUSEUMSLOVEN**

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for byherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og

anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

## **SERVITUTTER**

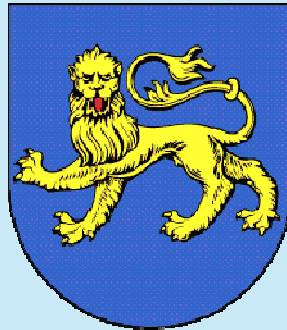
For lokalplanområdet gælder flere deklarationer. Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

### **DOK. OM BEBYGGELSE, BENYTTELSE MV., TINGLYST 24.08.1972**

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

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

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



## VARDE KOMMUNES BYVÅBEN

“Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge”

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.