

## LOKALPLAN 24.01.L03

Område til boligformål i Ølgod

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 23. marts 2011 til d. 18. maj 2011.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. 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 retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Lokalplanen 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.

---

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	2
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	2
EKSISTERENDE FORHOLD .....	2
LOKALPLANENS INDHOLD .....	2
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	3
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	4
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	5
SERVITUTTER.....	5

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	6
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	6
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	6
4. UDSKYKNING .....	7
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	7
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	9
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	9
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	10
9. TEKNISKE ANLÆG .....	12
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	12
11. GRUNDEJERFORENING .....	12
12. AFLYSNING AF SERVITUT.....	13
13. RETSVIRKNINGER.....	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	14

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER	
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3: FREMTIDIGE FORHOLD OG DELOMRÅDER	
KORTBILAG 4: BEBYGGELSESTYPER OG GRUNDSTØRRELSER	
KORTBILAG 5: BEVARING AF EKSISTERENDE BEPLANTNING	
KORTBILAG 6: STAMVEJ	
KORTBILAG 7: BOLIGVEJ	
KORTBILAG 8: FORDELINGSVEJ	

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.  
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*

## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er at Varde Kommune ønsker at skabe spændende og attraktive boligområder af høj kvalitet med mulighed for forskellige boligtyper.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde bestående af en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Formålet med lokalplanen er derudover at fastlægge vej- og stisstrukturen for området samt placering og udformning af sammenhængende grønne områder.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Ølgod. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et område udlagt til institution. På den anden side af Forsomho Kirkevej ligger bla. Skolen ved Skoven og Ølgod Hallerne. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Ølgod Plantage, mens området mod vest afgrænses af landbrugsjorder. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af eksisterende boliger.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 16,5 ha og omfatter matr. 16b, 16c og 16h samt en del af matr. 1b, Ølgod By, Ølgod.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til landbrugsformål.

Midt i lokalplanområdet ligger et gammelt faldefærdigt hus med en tilgroet have omkring. Dette hus forudsættes fjernet. I haven findes en del træer, som med fordel kan bevares i det nye boligområde.



De nuværende bygninger i området.

I den vestlige kant af lokalplanområdet findes et yngre læhegn, som giver læ på lokalplanområdet. Desuden findes et ældre læhegn i området, som ikke er af større værdi.

### Omkringliggende områder

Øst for lokalplanområdet ligger et område, som er udlagt til offentlige formål og børnehaven. Længere mod øst ligger Skolen ved Skoven, som er den ene af to skoler i Ølgod. Vest for området findes landbrugsjorder. Nord for lokalplanområdet ligger Ølgod Plantage, hvor der er stier og mulighed for mange rekreative aktiviteter.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedideen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre at området kommer til at fremstå som en helhed på baggrund af de grønne områder samt vej- og stiforløbene i området. Med henblik på at sikre at området fremtræder med en grøn karakter tilpasset omgivelserne, fastlægges der i lokalplanen retningslinier for beplantning af området. I lokalplanen udlægges en stor del af lokalplanområdet til fælles grønne opholdsarealer for områdets beboere. De fælles opholdsarealer giver mulighed for at udfolde sig fysisk og sikrer samtidig, at områdets børn kan lege og færdes sikkert. Stierne og de grønne områder binder boligområdet sammen med Ølgod by, skolerne og ikke mindst Ølgod Plantage, som er et vigtigt rekreativt aktiv i Ølgod.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge forskelligartede boliger. Der udlægges delområder til åben-lave boliger med henholdsvis store og små grunde samt delområder til tæt-lav boligbebyggelse. For at sikre at bebyggelsens karakter fremstår åben er det ikke tilladt at placere garager, carporte, udhuse og lignende nærmere end 1 m fra skel.

Det er ønsket at skabe stor variation i bebyggelsens udformning og i stedet sikre lokalplanområdets karakter og helhed gennem udformningen af de grønne områder samt vej- og stiforløbene i området.

For at sikre oplevelsen af skoven og bevarelsen af skovbrynet friholdes et bælte på 30 m op mod skoven for bebyggelse. Min. 20 m af det friholdte bælte op mod skoven udlægges til fælles grønt område, mens de resterende 10 m kan indgå i de udstykkede grunde.

Det eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanområdets vestlige grænse skal så vidt muligt

bibeholdes, mens den eksisterende beplantning omkring de nuværende bygninger bevares delvist. Det eksisterende beplantningsbælte langs den østlige afgrænsning forudsættes fjernet og erstattet med et nyt.

Området skal vejbetjenes fra Grønnegade. I forbindelse med udbygningen af boligområdet vil det blive vurderet om vejtilslutningen bør sikres med hastighedsdæmpende foranstaltninger på Grønnegade. Lokalplanområdet betjenes af en stamvej, som etableres med en cykel-gangsti i begge sider og med brede rabatter med træbeplantning. Fra stamvejen løber en fordelingsvej, som etableres med rabatter og fortov i begge sider. Boligvejene etableres med et fortov i den ene side og en bred rabat med træbeplantning.



Visualisering af stamvejen



Visualisering af en boligvej

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres underjordiske forsinkelsesbassiner til regnvand.

Realiseres lokalplanen vil det betyde, at der bliver et større og mere varieret udbud af attraktive byggegrunde i Ølgod.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan

Ølgod er i Kommuneplan 2010-2022 defineret som områdeby med potentiale inden for bosætning, erhverv og detailhandel. Etablering af et nyt attraktivt boligområde vil medvirke til at fastholde bosætnings- og detailhandelspotentialet i byen.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 24.01.B13, mens en lille del er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 24.01.B05 og 24.01.O08 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt offentlige formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i enkeltområde 24.01.B13, 24.01.B05 og 24.01.L08.

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde. Det vil sige, at der ikke må etableres aktiviteter med risiko for forurening af grundvandet.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ølgod Vandforsyning.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes.

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.

### Spildevandsplan

Området er i spildevandsplanen udlagt som separatkloakeret. Det vil sige, at der skal etableres et to-strengt kloaksystem med regn- og spildevandsledning i adskilte systemer. Overfladevandet (regnvand) skal afledes til regnvandsledningen.

## 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. Denne beslutning har været forelagt berørte eksterne myndigheder.

I screeningen blev der fokuseret særligt på arealforbrug og trafikikkerhedsmæssige forhold. Etablering af boligområdet vurderes ikke at få væsentlig betydning for trafikikkerhed i området. Desuden vurderes det, at det er vigtigt, at der skabes attraktive byggegrunde i Ølgod med store grønne områder for at sikre en fortsat udvikling af byen. Etablering af stier på tværs af lokalplanområdet vil skabe en god forbindelse mellem Ølgod by, skolerne og boligområdet. For at sikre oplevelsen af skoven og bevarelsen af skovbrynet friholdes et bælte på 30 m op mod skoven for bebyggelse.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 9 km fra nærmeste Natura 2000-område, som ligger i Ringkøbing-Skjern Kommune.

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

karakter af almindelig dyrket agerjord omgivet af læhegn, og det vurderes, at det er usandsynligt, at området er yngle- eller rastelokalitet for arter fra habitatdirektivets bilag IV.

Det er derimod sandsynligt, at én eller flere flagermusarter jævnligt fouragerer i området, men det er ikke til hinder for gennemførelse af lokalplanen, selvom flagermus er opført på habitatdirektivets bilag IV.

Planen vurderes således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

### Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinien, som afkastes af Ølgod Plantage. Skovbyggelinien skal ophæves ved Miljøcenter Odense eller dispenseres ved Varde Kommune.

### Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

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

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

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

### Vejloven

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

Stamvej, fordelingsvej og boligveje udlægges som private fællesveje.

### Museumsloven

Museet for Varde By og Omegn gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder, som ifølge Museumslo-

vens § 27 kan forlanges undersøgt. Der forekommer en del gravhøje mod nord og øst og mod vest har museet kendskab til en omfattende jernalderboplads. Endvidere ligger Ølgods middelalderlige kirke kun få hundrede meter mod syd. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet anbefaler Museet for Varde By og Omegn, at der foretages en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks 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.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail [vam@vardemuseum.dk](mailto:vam@vardemuseum.dk).

### **Landbrugspligt**

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil.

Dette vedrører bl.a. følgende tilfælde:

- Et areal omfattet af skovbyggelinie
- Et areal, der er pålagt landbrugspligt.

### **SERVITUTTER**

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

- Dok. om byggelinier mv.  
Dato/løbenummer: 14.11.1978-31768-50.  
Deklarationen overholdes, da der holdes afstand til Grønnegade/Haulundvej med et bredt beplantningsbælte, som kan fjernes/mindskes, hvis det senere skulle vise sig at være nødvendigt pga. udvidelser af vejen eller lignende.

Der er endvidere 1 deklARATION, der strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokument:

- Dok. om brandbælte mv. vedr. 1b.  
Dato/løbenummer: 11.12.1901-919197-50.  
Deklarationen aflyses for lokalplanområdet, da den strider imod lokalplanen. Deklarationen omhandler et brandbælte langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning mod Ølgod Plantage. Brandbæltet blev etableret for at sikre plantagen mod brand i heden, hvor der nu er marker og hvor det kommende boligområde skal ligge.

**LOKALPLAN 24.01.L03 – BOLIGOMRÅDE VED GRØNNEGADE I ØLGOD**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til boligområde med en blanding af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse,
- **at** skabe et varieret og grønt boligområde,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialevalg,
- **at** skabe gode og trygge trafikforhold i form af veje og stier som en naturlig del af området, og
- **at** sikre velbeliggende og velindrettede grønne fælles friarealer.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel nr. 1b, Ølgod By, Ølgod.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved endelig vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

**2.03**

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 1.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE**

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

**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse samt fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer.\*

Jævnfør kortbilag 2 skal bebyggelsen i de enkelte delområder opføres som enten

A: åben-lav bebyggelse, som fritliggende enfamiliehuse,  
B: åben-lav bebyggelse på små grunde, som fritliggende enfamiliehuse, eller  
C: tæt-lav bebyggelse, som rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse eller lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.

**3.02**

Delområde I skal anvendes til bebyggelse af typen A (åben-lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse).

**3.03**

Delområde II skal anvendes til bebyggelse af typen B (åben-lav bebyggelse på små grunde) eller af typen C (tæt-lav bebyggelse).

**3.04**

Delområde III skal anvendes til bebyggelse af typen A (åben-lav



bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse), af typen B (åben-lav bebyggelse på små grunde) eller af typen C (tæt-lav bebyggelse).

#### 4. UDSTYKNING

*\*I delområder til bebyggelse af typen B og C er udstykning fri, men skal overholde lokalplanens øvrige bestemmelser.*

##### 4.01 Udstykning

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 4.

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag 4 viste retningsgivende udstykningsplan.

Inden for områder med bebyggelse af typen A er det tilladt at sammenlægge op til 2 grunde.

Områder af typen B og C er ikke omfattet af den retningsgivende udstykningsplan.\*

##### 4.02 Grundstørrelser

Angivelse af mindste grundstørrelse for bebyggelse af følgende type:

A: Mindst 700 m<sup>2</sup>.\*\*

B: Mindst 400 m<sup>2</sup> og højst 600 m<sup>2</sup>.

C: Mindst 300 m<sup>2</sup> og højst 500 m<sup>2</sup>.

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

*\*\*Grunde, som ligger op ad Ølgod Plantage, er forholdsvis store, da det ikke er tilladt at bygge i en afstand på 30 m op til skoven.*

#### 5. VEJE, STIER OG PARKERING

##### 5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Grønnegade.

Der udlægges vejarealer som vist i princippet på kortbilag 3.

Adgang til lokalplanområdet skal ske via en stamvej. Fra stamvejen løber en fordelingsvej. De enkelte delområder vejbetjenes fra stamvejen eller fordelingsvejen med boligveje. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 3.

Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til stamvejen eller fordelingsvejen. Dog tillades vejadgang fra matr. 4ad og 4af, Ølgod By, Ølgod til stamvejen.

Der må kun etableres én overkørsel til boligvej pr. grund. Overkørslen må ikke være bredere end 5 m.

Hvor stier krydser stamvejen eller fordelingsvejen skal der etableres hævede flader på stamvejen, som sikrer, at hastigheden mindskes.

##### 5.02 Vejbredde og vendepladser

Stamvejen skal udlægges med en minimumsbredde på 16 m og anlægges med en min. 6 m bred kørebane.

Fordelingsvejen skal udlægges med en minimumsbredde på 15 m og anlægges med en min. 6 m bred kørebane.

Boligveje skal udlægges med en minimumsbredde på 10,5 m og anlægges med en min. 5 m bred kørebane.

For enden af stamvejen, fordelingsvejen samt boligvejene skal etableres vendepladser. Vendepladserne skal dimensioneres, så de min. opfylder Vejdirektoratets norm for distributionsbiler.

Veje skal anlægges i snoede/buede forløb.

### 5.03 Vejprofil

Stamveje udformes som vist på kortbilag 6. Boligveje udformes som vist på kortbilag 7. Fordelingsveje udformes som vist på kortbilag 8.

### 5.04 Belægning og beplantning af vejareal

Stamveje, fordelingsveje, boligveje og vendepladser udføres i sort asfalt.

Langs veje etableres og vedligeholdes min. 2,3 m brede rabatter med en træbeplantning jf. 8.04 samt kortbilag 6, 7 og 8.

### 5.05 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og sikre den nødvendige oplysning af veje og stier.

### 5.06 Parkering

Ved åben-lavt byggeri (bebyggelsestype A og B) skal der på hver enkelt ejendom anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ved tæt-lavt byggeri (bebyggelsestype C) skal der på hver ejendom anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

### 5.07 Stier i grønne områder

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 3.\* Alle stier udlægges i en bredde på mindst 5 m og anlægges i en bredde på mindst 2,5 m.

Veje og stier skal have niveaufri skæring.

Hovedstier udføres i asfalt. Dog kan interne stier, som kun betjener selve lokalplanområdet, udføres i grå eller sandfarvet stenmel.\*\* Belægning af interne stier skal være ens for hele lokalplanområdet.

Der må kun være adgang for gående og cyklister til stierne.

### 5.08 Stier og fortov langs veje

Langs stamvejen etableres en fælles cykelgangsti i begge sider af vejen, jf. afsnit 8. Disse stier skal anlægges i en bredde på 2,2 m med asfaltbelægning.

Langs fordelingsvejen etableres et fortov i begge sider af vejen, jf. afsnit 8. Fortovene skal anlægges i en bredde på min. 1,5 m med firkantede belægningssten eller fliser i en lys grå farve.\*

Langs boligvejene etableres et fortov i den sydlige side af vejen, jf.

*\*Stierne inden for lokalplanområdet skal forbinde boligområdet med skolen, Ølgod Hallerne og selve Ølgod By, hvorfor det er yderst vigtigt at stierne etableres.*

*\*\*Med interne stier menes stier fra boligveje til hovedstier.*

*\*Med firkantede menes kvadratiske eller rektangulære sten. Der kan f.eks. ikke anvendes sf-sten.*

*\*\*På denne måde mindskes skyg-*

gekast fra træerne i rabatten.

afsnit 8.\*\* Fortovene skal anlægges i en bredde på 1,5 m med firkantede belægningssten eller fliser i en lys grå farve.\*

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.01 Bebyggelsens placering

Beboelsesbygninger af typen A og B skal placeres min. 2,5 m fra skel.

Beboelsesbygninger af typen C skal bygges sammen over naboskel, men skal placeres min. 2,5 m fra andre skel.

### 6.02

\*\*\*Der ønskes en åben karakter i bebyggelsen.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod veje end 2,5 m og mod naboskel ikke nærmere end 1 m.\*\*\*

### 6.03 Bebyggelsens omfang

\*\*\*\*Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage

\*\*\*\*\*Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:

- 30 % for åben-lav bebyggelse (A og B)
- 40 % for tæt-lav bebyggelse (C)

2. Bygninger af typen A må opføres i op til 2 etager

3. Bygninger af typen C og B må opføres i op til 1 ½ etage\*\*\*\*

Ingen bygninger må overstige en højde på 8,5 m.\*\*\*\*\*

### 6.04 Boligstørrelser

Boliger af typen B skal min. være 90 m<sup>2</sup> store.

Ingen boliger inden for lokalplanområdet må have et etageareal, der overstiger 300 m<sup>2</sup>.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

\*\*\*\*\*Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med træbrædder af ca. 2 cm tykkelse.

### 7.01

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

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbebyggelsen eller som en let konstruktion beklædt med malede brædder\*\*\*\*\* som klinkbygget, udført som 1 på 2 eller som fer og not. Skure og udhuse skal udføres ens og have samme facadefarver.

### 7.02 Tagform

Der stilles ingen krav om en bestemt tagform. Taghældningen må dog maks. være 45 grader.

Alle beboelsesbygninger skal have samme taghældning inden for den enkelte matrikel.

Tage på skure, udhuse, garager, carporte og lignende tillades udført som flade tage uden udhæng eller udført som beboelsesbygning.

Udestuer, vinterhaver og lignende kan tillades udført med anden

*\*Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder. NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).*

*\*\*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

tagform.

### 7.03 Tagmaterialer

Tage på beboelsesbygningerne skal udføres som levende grønne tage, beklædes med enten skifer, sort tagpap med lister, zink, sorte tagsten eller røde tagsten, der opfylder følgende:

- NCS-farvekode\*:
  - 3050 Y60R eller
  - 4040 Y70R eller
  - 3040 Y70R

Tagmaterialernes glans\*\* skal være under 25.

Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes med enten:

- samme materialer som hovedbygningen,
- sort tagpap, eller
- sort tagpap med lister for bygninger, der opføres med tage med hældning.

Udestuer, vinterhaver og lignende kan tillades udført med anden farve og materiale.

### 7.05 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.

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

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder.

Tagrender og nedløb skal udføres i metal.

### 7.07 Parabolantennener, skilte og markiser

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

I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige følgende:

- 0,3 m i højden og 0,5 m i længden

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

*\*\*\*Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selv om den reelt ikke er en bygning.*

### 8.01

Der skal etableres fælles grønne opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilag 3.

De grønne områder skal alle steder have en minimumsbredde på 10 m.

De fælles grønne områder skal give mulighed for ophold, sol, læ, boldbaner samt etablering af legepladser.\*\*\*

### 8.02

Beplantning inden for fællesarealerne skal udføres som vist på

*\*Med vedligeholdes menes, at hvis et træ eller en busk går ud, skal der nyplantes.*

*\*\*Det forudsættes, at det eksisterende gamle læbælte langs lokalplanområdets østlige afgrænsning fjernes i forbindelse med etableringen af det nye lægivende beplantningsbælte.*

*\*\*\*Træerne skal placeres med hensyntagen til belysningen i området.*

*\*\*\*\*Denne bunddækkende beplantning kan f.eks. bestå af kranstop (Stephanandra) og må ikke ødelægge oversigtsforholdene.*

kortbilag 3.

Der skal etableres og vedligeholdes\* en beplantning bestående af en blanding af eg, hassel, røn, syren, surbær, sargentsæble og forskellige frugttræer placeret i grupper.

De fælles grønne områder skal udlægges i græs. Græsset kan klippes i en 1 m bred rabat langs stier, på opholdsområder og på områder til boldspil og lignende. Desuden kan der klippes en max. 50 cm bred rabat uden for hækkene. Udover disse områder skal græsset være uklippet.

Langs lokalplanområdets østlige grænse skal der etableres og vedligeholdes\* et lægivende beplantningsbælte i en bredde på mindst 6 m som vist på kortbilag 3.\*\* Beplantningsbæltet skal bestå af eg, hassel, røn, syren, surbær og sargentsæble.

Beplantningsbæltet skal være sammenhængende og må kun gennemskæres af en vej til børnehaven eller stier fra naboområdet mod øst.

### **8.03 Eksisterende beplantning**

En del af den eksisterende beplantning omkring de nuværende bygninger skal bevares jf. kortbilag 5.

Det eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanområdets vestlige grænse skal så vidt muligt bibeholdes ved almindelig vedligeholdelse.\*

### **8.04**

Langs stamvejen og fordelingsvejen etableres rabatter med en bredde på min. 2,3 m.

Langs boligvejene etableres rabatter med en bredde på min. 2,5 m.

I rabatterne langs vejene, vist på kortbilag 3, skal der etableres og vedligeholdes\* solitære opstammede og søjleformede egetræer i grupper, placeret principielt som vist på kortbilag 6, 7 og 8.\*\*\*

Rabatterne langs vejene skal enten beplantes med bunddækkende beplantning\*\*\*\* eller fremstå i klippet græs.

Der skal etableres levende hæk i skel mellem grunde og min. 40 cm inden for skel mod andre områder. (f.eks. vej, sti og grønne områder)

### **8.05**

Områderne ovenpå eventuelle underjordiske forsinkelsesbassiner må kun tilplantes med mindre buske, benyttes til stier eller sås til i græs. Områder udlagt til eventuelle forsinkelsesbassiner kan ses på kortbilag 3.

### **8.06**

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænudligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet

skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

#### 8.07

Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod veje, stier og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:

- Murværk, der fremstår som hovedbygningens facade.
- Malet plankehegn udført som klinkbygget, 1 på 2 eller som fer og not.
- Hækbeplantning

#### 8.08

Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

### 9. TEKNISKE ANLÆG

#### 9.01 Forsinkelsesbassiner

Inden for lokalplanområdet må der etableres underjordiske forsinkelsesbassiner. Områder udlagt til eventuelle forsinkelsesbassiner kan ses på kortbilag 3.

#### 9.02

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.

#### 9.03

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

### 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

#### 10.01

Forud for realisering af udstykning skal eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet være fjernet.

#### 10.02

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

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme<sup>\*</sup>-, vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer i fornødent omfang, som beskrevet i afsnit 5.
- Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med afsnit 8. Etableringen skal ske inden halvdelen af bebyggelsen inden for det enkelte delområde er taget i brug.
- Det eksisterende hus er fjernet.

*\*Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergiebebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergiebygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.*

### 11. GRUNDEJERFORENING

#### 11.01

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 1/3 af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

*\*Varde Kommune er ikke forpligtiget til at være medlem af grundejerforeningen for evt. usolgte kommunale grunde inden for lokalplanområdet.*

**11.02**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de nævnte fællesarealer, herunder vej- og parkeringsarealer, fælles opholdsarealer og eventuelle andre fællesanlæg.

**11.03**

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune\*.

**11.04**

Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller optage grundejerforeninger for naboområder.

**12. AFLYSNING AF SERVITUT****12.01**

Følgende servitutbestemmelser ophæves for lokalplanområdet:

- Dok. om brandbælte mv. vedr. 1b. Dato/løbenummer: 11.12.1901-919197-50.

**13. RETSVIRKNINGER****13.01**

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 private 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 i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 1. marts 2011

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør

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

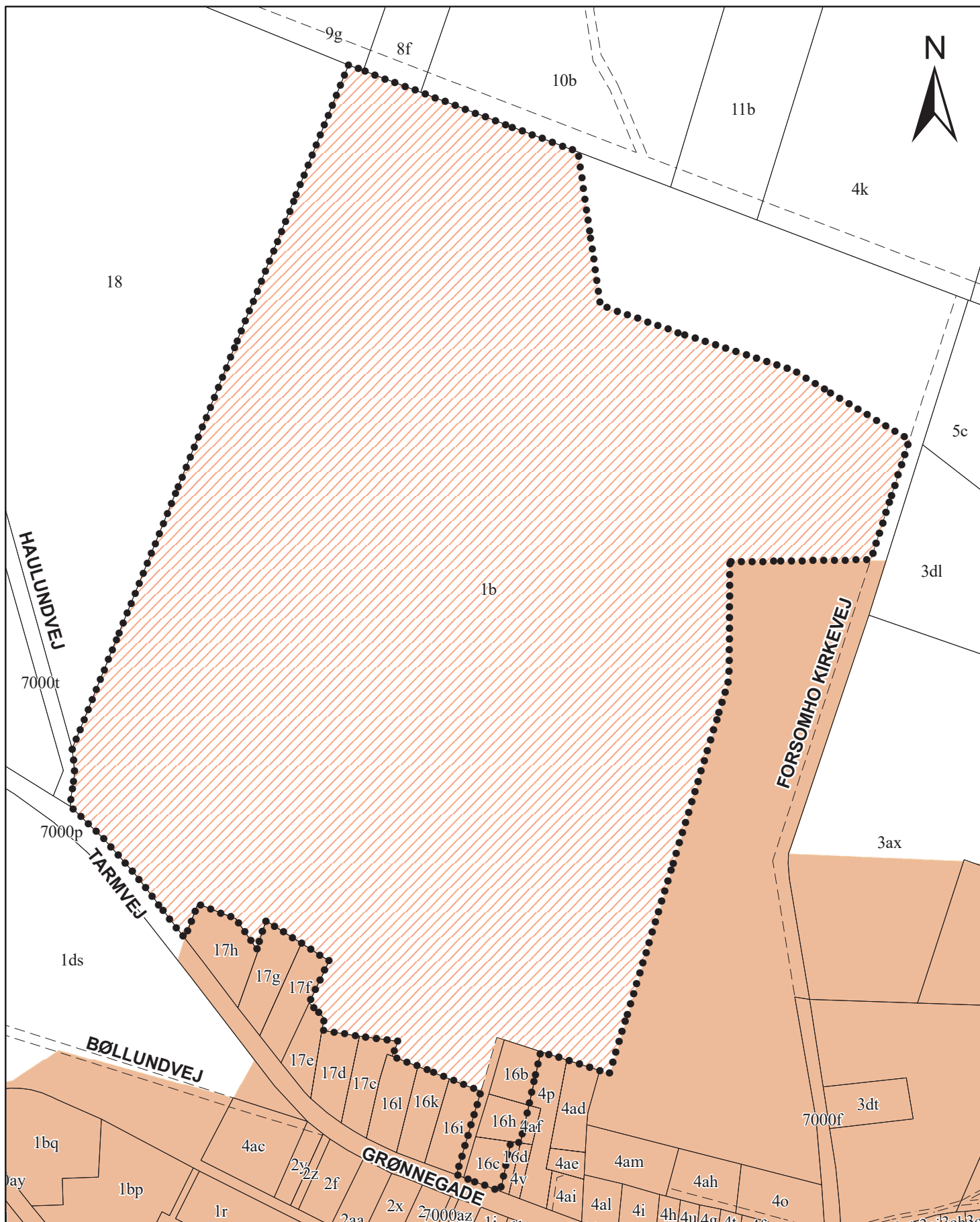
Varde Byråd, d. 28. juni 2011

  
Gylling Haahr  
Borgmester


P.b.v.

  
Max Kruse  
Kommunaldirektør






Signaturforklaring

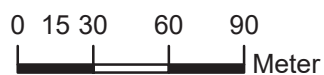
 Lokalplanområdet

 Byzone

 Areal der overføres til byzone

# Lokalplan 24.01.L03 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser







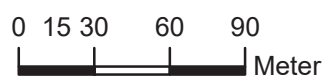


## Lokalplan 24.01.L03 kortbilag 2

Signaturforklaring

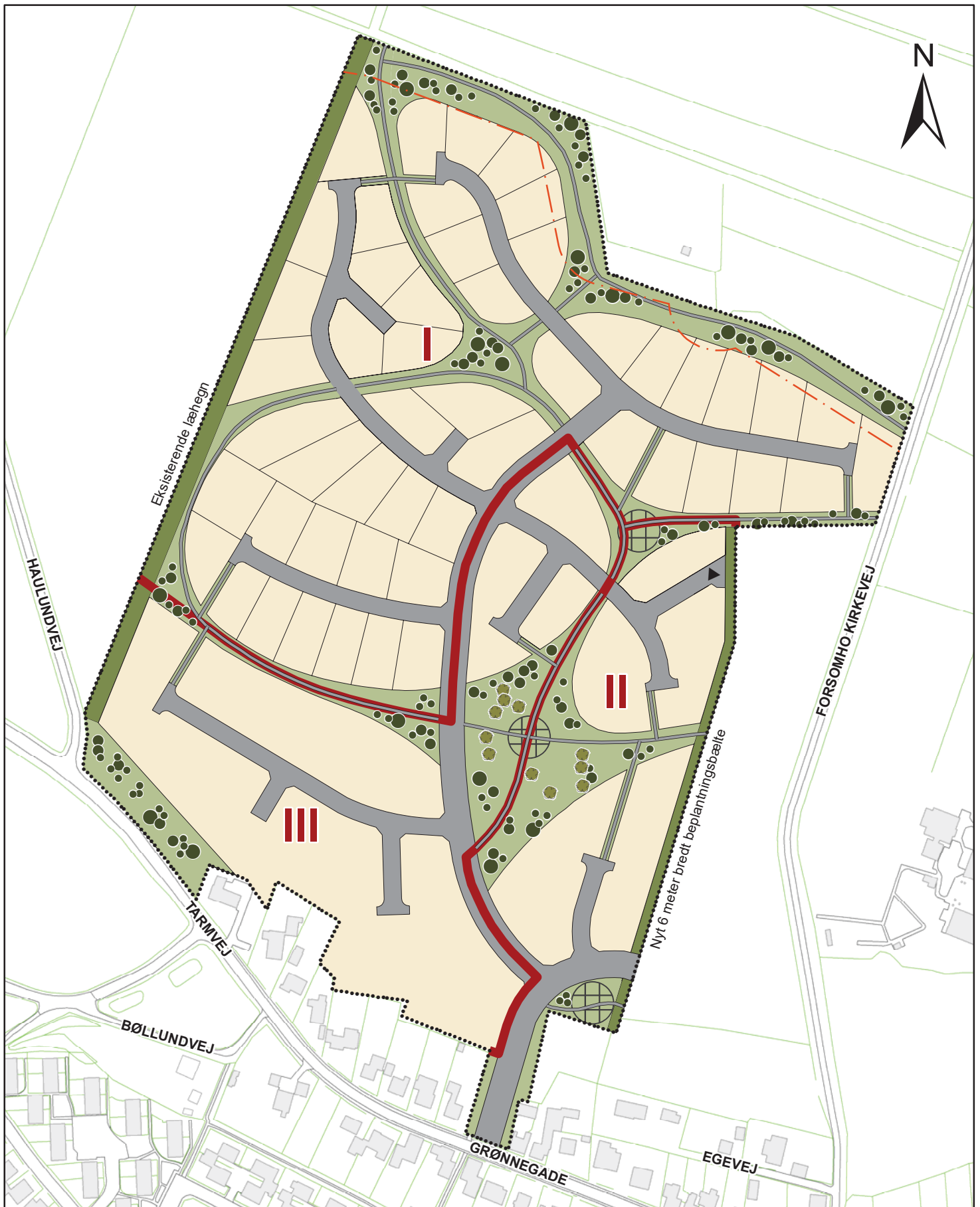
-  Lokalplanområdet
-  30 m skovbyggelinie

Eksisterende forhold






Marts 2011



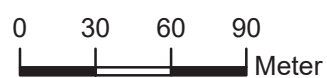


Signaturforklaring

- |  |                     |   |                          |
|--|---------------------|---|--------------------------|
|  | Lokalplanområdet    |  | Eksisterende beplantning |
|  | Delområde           |  | Ny beplantning           |
|  | 30 m skovbyggelinie |  | Stier                    |
|  | Forsinkelsesbassin  |  | Evt. vejadgang           |

## Lokalplan 24.01.L03 kortbilag 3

### Principler udstykningsplan








## Lokalplan 24.01.L03 kortbilag 4

### Bebyggelsestyper og grundstørrelser

#### Signaturforklaring

 Lokalplanområdet

 Placering af bebyggelsestyper samt minimum og maksimum grundstørrelser


0 30 60 90  
Meter

Marts 2011





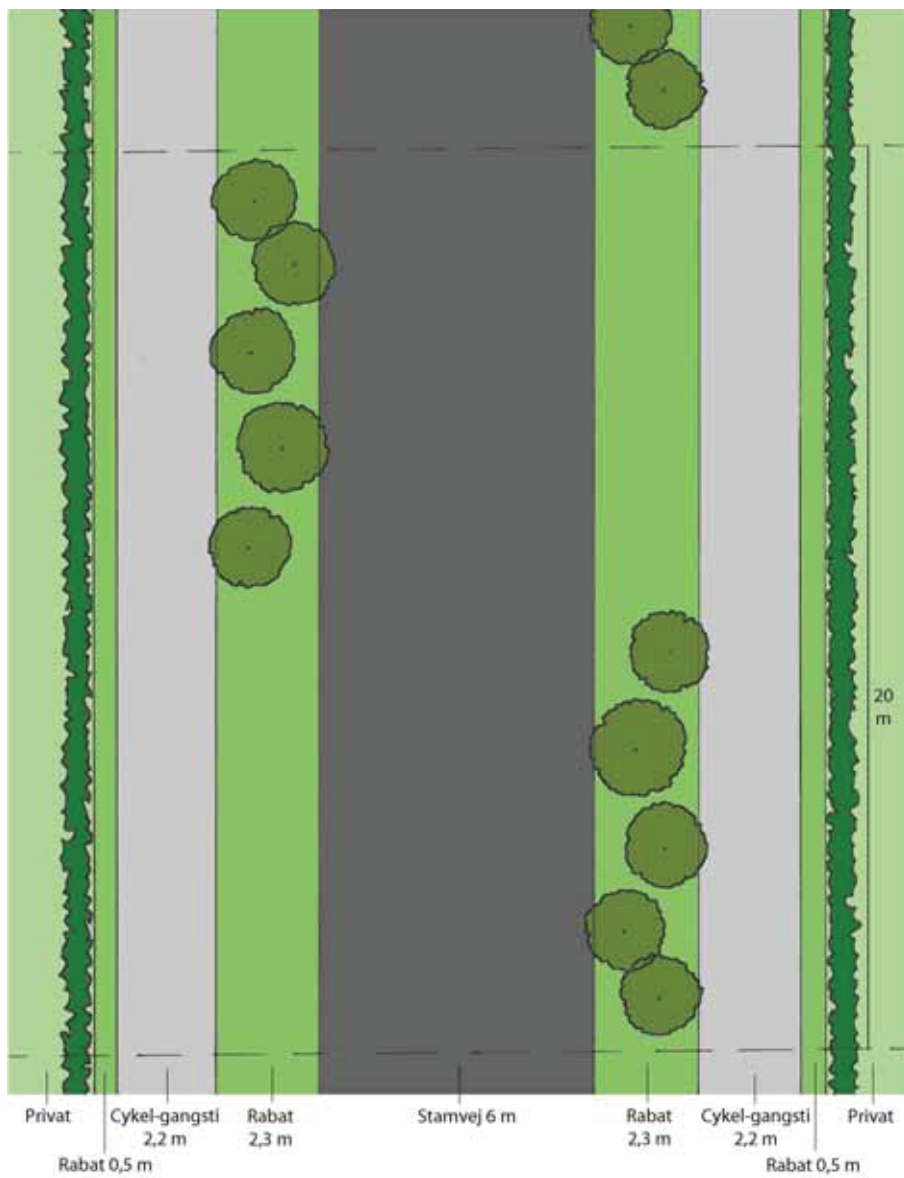
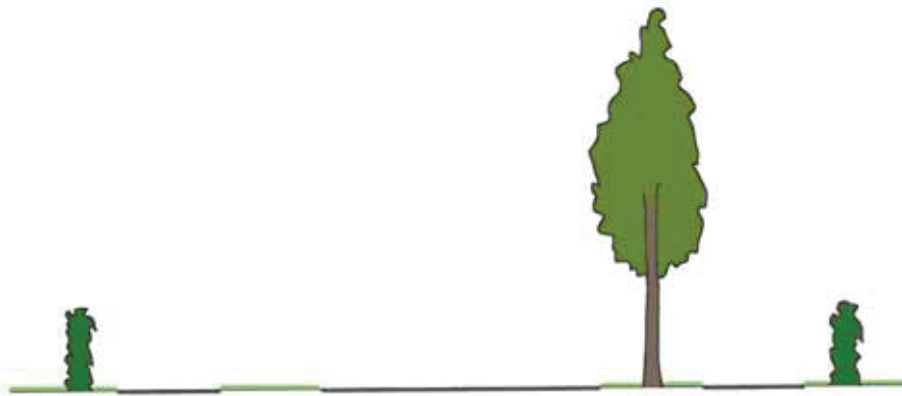


 Beplantning, der bevares

## Lokalplan 24.01.L03 Kortbilag 5

Bevaring af eksisterende beplantning

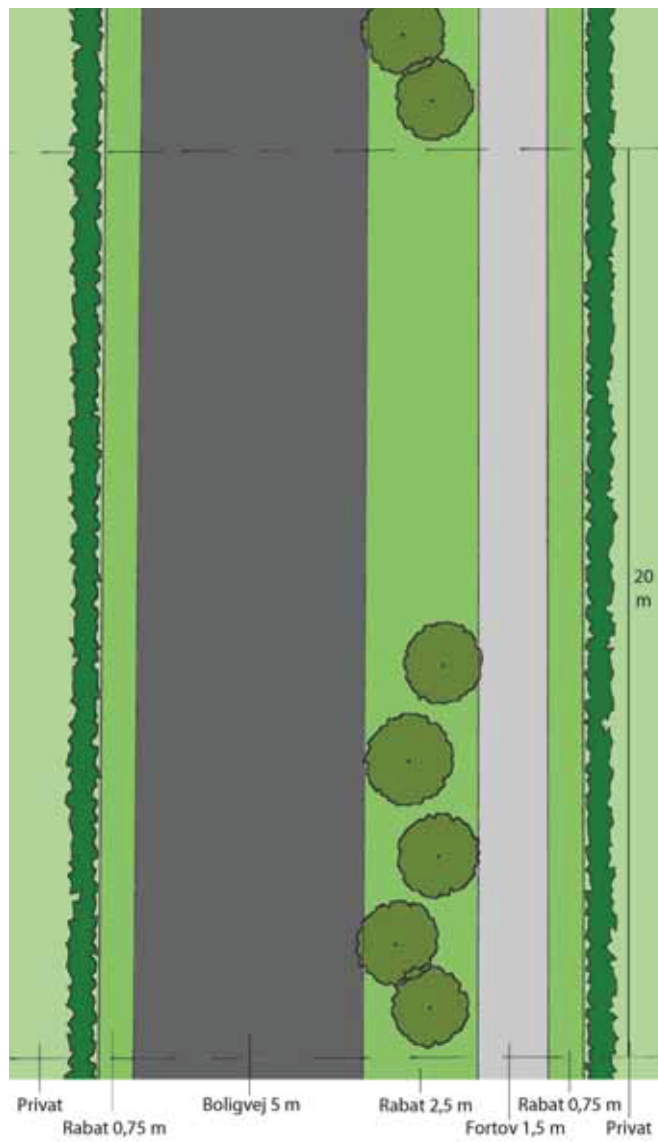
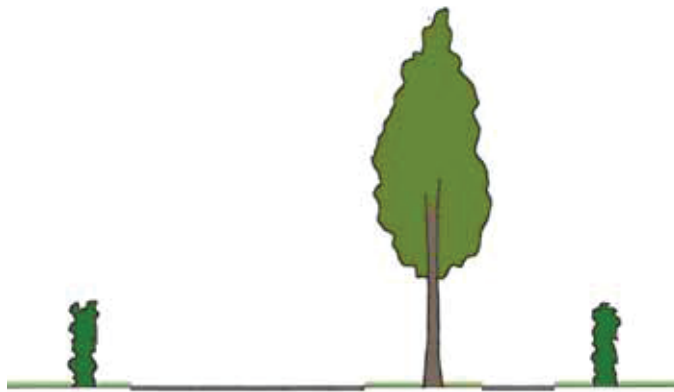




## Lokalplan 24.01.L03 Kortbilag 6

Stamvej

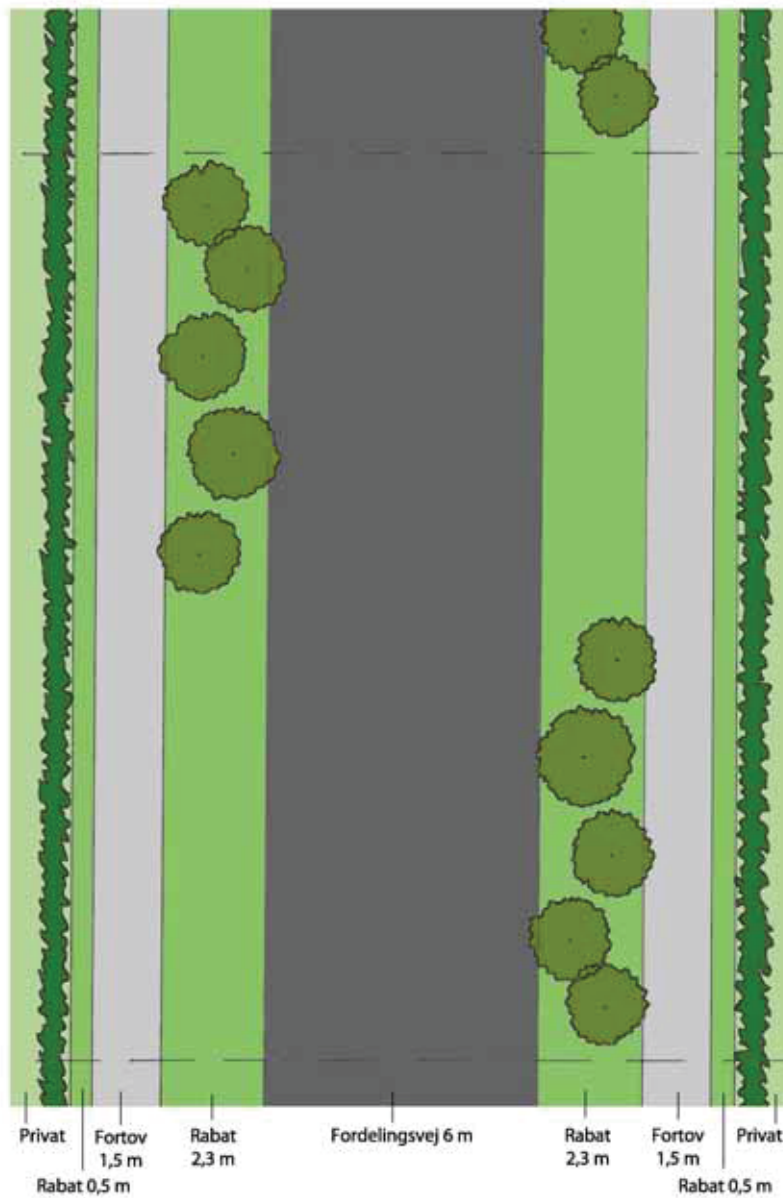
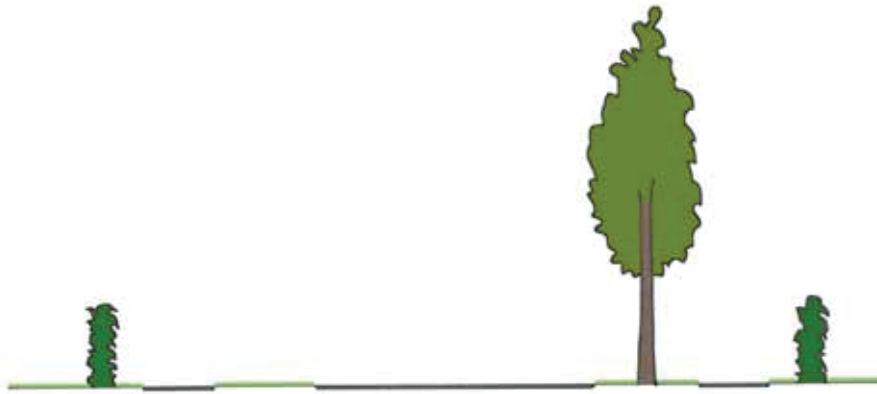




**Lokalplan 24.01.L03  
Kortbilag 7**

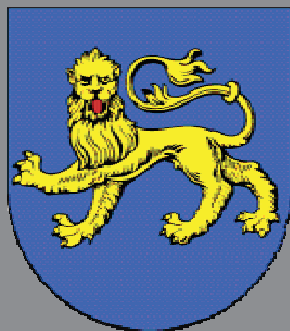
Boligvej





**Lokalplan 24.01.L03**  
**Kortbilag 8**

Fordelingsvej



### 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.