

# Idéoplæg

## Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg for ny dagligvarebutik og tankanlæg i Ølgod

### BAGGRUND

Varde Kommune har modtaget en ansøgning for planlægningen af en ny dagligvarebutik med tilhørende tankanlæg i den østlige del af Ølgod. Butikken placeres på hjørnet af Industrivej, Østerbro og Slotsgade på matrikelnumrene 2er, 2ci, 2bn, 2ae, 2af og del af 2ba, alle af Østbæk By, Ølgod.

Idéfase er første fase i en lang række aktiviteter frem mod realisering af dagligvarebutikken. Sagen har endnu ikke været politisk behandlet. I idéfasen har alle borgere, foreninger, interesseorganisationer og myndigheder mulighed for at komme med forslag og idéer. Med dette idéoplæg indkalder Varde Kommune idéer og forslag til den videre planlægning.

### BESKRIVELSE AF PROJEKTET

Der søges om etablering af en dagligvarebutik på hjørnet af Industrivej, Østerbro og Slotsgade. Butikken vil være 1200 m<sup>2</sup> og skal hovedsageligt betjene lokalområdet med dagligvarer. Foran butikken skal der etableres et område til parkering for butikkens kunder med ca. 55-60 p-pladser. På parkeringsarealet gøres det muligt at etablere en ubemandet tankstation. Der foreslås udført et grønt bælte mellem parkeringspladserne og ud til Industrivej, Østerbro og Slotsgade, for at tilføje området et grønt præg. Adgangsveje til butikken er fra Industrivej og Slotsgade.



Figur 1 - Forslag til lokalplanafgrænsning for butik ses med grøn markering. Den blå markering viser afgrænsningen for en anden nyere lokalplan for en detailhandelsbutik i Ølgod, der ikke behandles i dette kommuneplantillæg.

### OMRÅDET

Dagligvarebutikken ønskes placeret i et område, hvor det hovedsageligt er boligbebyggelse mod øst, syd og vest, og erhvervsbebyggelse mod nord. Ud mod Østerbro, Egknudvej og

Slotsgade er det karakteristisk for området, at bebyggelsen er holdt som randbebyggelse helt ud til vejskel. Dette er også gældende for erhvervsbebyggelsen mod nord ad Industrivej. Butikkens placering er valgt, så bygningen placeres mod nord. Dette vil afskærme udsynet til den eksisterende erhvervsbebyggelse og sikre at den åbne parkeringsplads med det grønne bælte fremstår mod Egknudvej og Østerbro, som er adgangsvej til Ølgod by. Derved opnås let tilgængelig adgang for kunderne og en forbedring af det visuelle bymiljø.

### EKSISTERENDE PLANLÆGNING

Den eksisterende bymidteafgrænsning i Ølgod kan ses af figur 2. Etablering af nye butikker og omdannelse af eksisterende bygninger til butikksformål skal ifølge planloven ske indenfor en afgrænset bymidte.



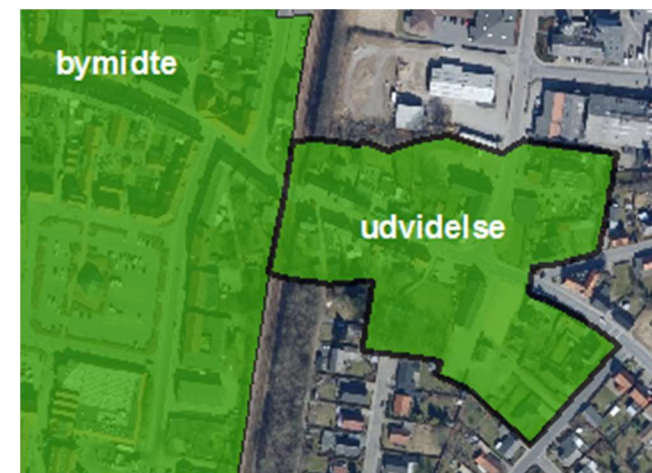
Figur 2 - eksisterende bymidteafgrænsning.

Projektområdet ligger i byzone og er omfattet af to forskellige kommuneplanrammer. Den nordlige del af området er udlagt som erhvervsområde, omfattet af kommuneplanramme 24.01.E01; Den sydvestlige del af området er udlagt som blandet bolig og erhverv, omfattet af kommuneplanramme 24.01.BL04, jævnfør Varde Kommuneplan 2017. Projektområdet er desuden omfattet af lokalplan 1.36 for Ølgod Bymidte.

### LOV- OG PLANGRUNDLAG

Detailhandelsreglerne fastsættes i planloven, og før der kan etableres en dagligvarebutik på det ansøgte areal skal bymidteafgrænsningen i Ølgod udvides, da etablering af nye butikker og omdannelse af eksisterende bygninger til butikksformål skal ske indenfor en afgrænset bymidte i Ølgod.

Varde Kommune foreslår at udvide den eksisterende bymidteafgrænsning mod øst, således at der også gives mulighed for etablering af nye butikker og omdannelse af eksisterende butikker til butikksformål indenfor det markerede område på figur 3.



Figur 3- forslag til udvidelse af bymidte.

Der har tidligere været indkaldt ideer og forslag til en anden butik placeret på hjørnet af Bakkevej og Egknudvej, hvor der netop nu er ved at blive udarbejdet en lokalplan, se figur 1.

Når en bymidte udvides skal det ske indefra og ud. Afgrænsningen af en bymidte skal sikre et varieret og koncentreret udbud af publikumsorienterede bymidtefunktioner, herunder butikker, kulturtilbud, samt privat- og offentlig service.

Kommuneplanens rammer og den gældende lokalplan giver ikke i deres nuværende form mulighed for dagligvarebutikker i projektområdet. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor der vil blive fastlagt retningslinjer og rammebestemmelser for området, samt en ny lokalplan med detaljerede bestemmelser for indretningen af dagligvarebutikken og tankanlægget.

### DEN VIDERE PLANLÆGNING OG KRAV

Når denne idéfase er afsluttet, vurderes de indkomne idéer og forslag af Byrådet i forbindelse med principbehandlingen af ansøgningen om udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området. Beslutter Byrådet, at planarbejdet kan igangsættes udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt miljøscreening. Herefter vil forslaget sendes i offentlig høring, hvor borgerne får mulighed for at komme med bemærkninger til planforslagene. Indkomne bemærkninger vil indgå i Byrådets endelige behandling af kommuneplantillæg og lokalplan.

### HVILKE FORHOLD SKAL UNDERSØGES NÆRMERE?

En række hovedspørgsmål vil sammen med relevante idéer og forslag fra idéfasen blive belyst i lokalplanen og den tilhørende miljøscreening:

1. Hvordan vil området for butik påvirke naboer i forhold til trafikken?
2. Hvordan vil området for butik påvirke oplevelsen af gadebilledet?
3. Hvordan håndteres varelevering til butikken?
4. Hvad er behovet for udvidelse af bymidteafgrænsningen i Ølgod?
5. Hvilke områder kan indgå i en ny bymidteafgrænsning i Ølgod?
6. Hvad er konsekvenserne for Ølgod, hvis bymidten udvides?
7. Hvad er konsekvenserne for tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder, hvis bymidten udvides?
8. Hvordan vil et kommende centerområde påvirke det nærliggende erhvervsområde, især i forhold til støjgrænser?

### HØRINGSPERIODE

Idéoplægget er i offentlig høring i 2 uger fra onsdag den 10. oktober 2018 til fredag den 2. november 2018.

### FORSLAG, IDEER OG KOMMENTARER SENDES TIL:

Idéer og forslag til emner, der ønskes belyst i den videre planlægning, skal være modtaget hos Varde Kommune **senest den 2. november 2018**. Bemærkningerne skal være skriftlige og sendes til:

E-mail: [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk)

eller

Varde Kommune  
Plan og Vækst  
Bytoften 2  
6800 Varde

### OPLYSNINGER KAN FÅS VED HENVENDELSE TIL:

Plan og Vækst, Varde Kommune

Telefon: 7994 7431

eller e-mail [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk)

