

LOKALPLAN 04.01.L01

Boliger vest for Holmevej i Billum

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 25. november 2009 til 20. januar 2010.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 2 indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Indsigelserne omhandlede afledning af overfladevand, etablering af læbælte samt vejadgang og trafikikkerhed. De indkomne bidrag har medført følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag: I redegørelsen fremgår det at Holmevej samt boligveje er private fællesveje og der er placeret et beplantningsbælte langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning.

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	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	4
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	6
SERVITUTTER.....	6

II BESTEMMELSER

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

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER OG EKSISTERENDE FORHOLD
KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD

IV BILAG

BILAG A: PRINCIPIEL BEPLANTNINGSPLAN

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



Oversigtskort: Lokalplanområdets beliggenhed i Billum er vist med en hvid prikket signatur.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et byggeønske fra Billum Erhvervs Invest. Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at lokalplanområdet kan udbygges med parcelhuse.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,5 ha og omfatter en del af matrikel nr. 64, 9a og 10a Billum By, Billum.

Lokalplanområdet ligger i det sydøstlige af Billum, jf. oversigtskortet. Nordvest for området ligger Billum bymidte og nord for området løber jernbanen mellem Varde og Nørre Nebel.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Holmevej, mod vest af Billum Bæk, mod syd af et areal ejet af Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed og mod nord af en eksisterende landejendom.

Området vejbetjenes i dag fra Holmevej, hvortil der er adgang fra Vesterled mod nord over jernbanen og fra Billumgårdevej fra syd. Med vedtagelsen af lokalplanen skal boligområdet vejbetjenes fra Holmevej via Billumgårdevej.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone, men overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. En del af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet fremstår i dag som en ubebygget mark med en tværgående trædt sti. For enden af denne sti findes en rørbrø over Billum Bæk, som kan benyttes som stiforbindelse til



Lokalplanområdet i forgrunden med den trædt sti på tværs, der forbinder den udstykkende landejendom med boligområdet Ved Dogger Banke.

naboområdet mod sydvest.

Langs med Billum Bæk er der en tinglyst kloakledning, som afkaster en 2,5 m beskyttelseszone på begge sider af ledningsledningens midten.

Omkringliggende områder

Nord og øst for lokalplanområdet ligger to landbrugsejendomme.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til et areal ejet af Varde Kommunes Forsyningsvirksomhed. Arealet udgjorde tidligere Billum Renseanlæg. I dag findes en pumpestation, der pumper spildevandet til Varde Renseanlæg. Derudover findes der et forsinkelsesbassin til spildevand, hvorfor der kan forekomme lugtgener, når forsinkelsesbassinet er i brug.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %. Bygninger kan opføres i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage med en maks. højde på 8,5 m over eksisterende terræn.

Ny bebyggelse skal opføres i tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade, som anden konstruktion med pudset facade, eller som træhuse af brædder. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i lette materialer som metal, træ og glas.

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Veje skal anlægges i en bredde af minimum 5 m, eventuelt uden fortover. Vejudlægget skal være minimum 8,5 m bredt med mulighed for senere anlæg af asfalt og fortover. Holmevej samt boligveje er private fællesveje. Belysning langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og skærmes af mod det åbne land.

Mod vest langs Billum Bæk og i den sydlige del af området udlægges fælles opholdsarealer, hvor der kan etableres anlæg til leg og boldspil. Endvidere sikres forbindende stier til naboområderne.

Derudover sikres med lokalplanen en grøn overgang til det åbne land mod øst i form af 5 m brede græsarealer med solitære træer og buske langs med Holmevej.

Eksisterende kloakledning, der løber langs vandløbet i den vestlige del af området, skal respekteres. Det vil sige, at der ikke må etableres bebyggelse og større beplantning i 2 meters afstand på begge sider af ledningens midterlinie

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 04.01.B04, som er udlagt til boligformål i 'Kommuneplan 2010-2022', Varde Kommune.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger indenfor et område udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Jf. retningsline 8.1 i 'Kommuneplan 2010-2022' skal afgrænsede og udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser.

Området øst for Billum er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø, da der mellem Billum og Janderup ligger en række gårde på kanten mellem engarealerne ved Varde Å og de tørre agre mod nord. Denne placering mellem engarealer og tørre ager var karakteristisk for landbruget indtil 1800-tallet, hvor bedre dyrkningsmetoder blev indført.

Da lokalplanområdet ligger i tilknytning til den eksisterende by vurderes en realisering af lokalplanen ikke at ødelægge det udpegede kulturmiljø væsentligt.

Beskyttet vandløb

Billum Bæk er delvis udpeget som beskyttet vandløb, og er målsat som Karpefiskevand (B₃). Vandløbet lever ikke op til sin målsætning.

For at sikre mulighed for at genskabe det miljømæssige grundlag for et naturligt og alsidigt plante- og dyreliv, der kun er svagt påvirket af menneskelig aktivitet, skal der, senest i forbindelse med godkendelsen af udstykningsplanen, foreligge servitutbestemmelser med forbud mod brug af sprøjte- og ukrudtsmidler samt gødskning indenfor et 10 m bredt bælte langs lokalplanområdets vestlige grænse. Brug af kunstgødning kan i begrænset omfang tillades i etableringsfasen af græsarealer m.v.

Kulturarvsatlas Vadehavet

Lokalplanområdet indgår som en del af området omfattet af Kulturarvsatlas Vadehavet. I forhold til lokalplanområdet er det den føromtalte placering af gårde på kanten mellem engarealer og tørre agre, der vurderes som værende en kulturarvsværdi.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger inden for vandforsyningsområdet for Billum Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning forsynes med Naturgas.

Inden for lokalplanområdet er der derfor tilslutningspligt til naturgas, med mindre ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse i klasse 1 eller 2, jf. det på tidspunktet for byggeansøgningen gældende bygningsreglements bestemmelser om lavenergibebyggelser.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg via pumpestationen syd for lokalplanområdet, mens overfladevand udledes via separatsystemet til Billum Bæk eller nedsives på egen grund. Der skal indhentes tilladelse til udledning af overfladevand hos Varde Kommunes Miljøafdeling.

Lokalplanen er omfattet af forskellige udpegninger i 'Kommuneplan 2010-2022', Varde Kommune. Det vurderes på baggrund af ovenstående, at lokalplanen er i overensstemmelse de interesser, som varetages i 'Kommuneplan 2010-2022'.

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.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for det beskyttede vandløb, de eksis-

sterende forsyningsledninger, nærheden til forsinkelsesbassinet for spildevand, samt ved trafikbetjeningen af området også for sikkerheden i forhold til baneoverkørslen.

En del af lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen, men da området ligger bag den eksisterende Billum by i forhold til kysten, vil området ikke kunne ses fra denne side og det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indflydelse på kystnærhedszonen.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: 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. 1 km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

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

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 anmeldepligt 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

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

Der gøres opmærksom på, at en privat fællesvej eller en strækning heraf ikke må anlægges eller tages i brug som færdselsareal før vejudlægget er godkendt efter § 24 eller § 43 i privatvejsloven og vejmyndigheden endvidere skal have modtaget og godkendt detailprojekt for vejanlægget, herunder længde- og tværprofil, befæstelse og afvanding m.v.

Der gøres opmærksom på, at der ved kommunens godkendelse af de nye private fællesveje efter privatvejsloven alene er tale om en offentligretlig godkendelse, hvor der ikke er taget stilling til de privatretlige forhold omkring brugen af den private fællesvej Holmevej som adgangsvej til udstykningen.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op. Disse kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning.

Varde Museum har gennemført en forundersøgelse af lokalplanområdet, og har d. 21. november 2005 udtalt, at der sandsynligvis ikke er væsentlige fortidsminder indenfor området. Realisering af lokalplanen vurderes derfor at kunne finde sted uden større risiko for at støde på fortidsminder.

Generelt gælder dog, 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.

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 ejers opgave, at søge landbrugspligten ophævet i forbindelse med udstykning.

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER
END VARDE KOMMUNE**

Miljøministeriet ved Miljøcenter Odense har i brev af 28. september 2007 accepteret en planlægning af området til boligformål.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

SERVITUTTER

For matrikel 9a, Billum By, Billum gælder to deklarationer med betydning for områdets disponering og anvendelse til boligformål:

- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. fra d. 10. oktober 1970, Akt R 441
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. fra d. 6. september 1973, Akt D 619

Disse har begge betydning for områdets disponering, da de fastlægger bindinger for hvor der må bebygges. Begge servitutter respekteres i lokalplanen, jf. kortbilag 2 samt bestemmelse 8.01 og 9.04, som bl.a. fastlægger en 2,5 m bræmme på begge sider af ledningen, hvor det ikke er tilladt at bygge, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder, eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgang til anlægget eller dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

LOKALPLAN 04.01.L01 – BOLIGER VEST FOR HOLMEVEJ I BILLUM

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning, materialevalg, størrelse og placering
- **at** fastlægge principper for områdets adgangsforhold og udformning af fælles opholdsarealer, så området fremstår som en helhed

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel nr. 64, 9a og 10a Billum By, Billum.

2.02

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med den endelige vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

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.*

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

3.01

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

3.02

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2.

3.03

Delområde 1 udlægges til åben-lav boligbebyggelse. I delområde 1 må der opføres et fritliggende enfamiliehus (parcelhus) pr. parcel*.

3.04

Delområde 2 udlægges til fælles opholdsarealer og stier. Der må ikke opføres bygninger. Undtaget herfra er dog tekniske anlæg som pumpestationer, transformatorstationer o.l. samt legeplads*.

3.05

Delområde 3 udlægges til vejareal. Der må ikke opføres bygninger inden for delområdet.

4. Udstykning**4.01**

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger kan tillades.

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 800 m².

4.02

Udstykning af vejarealer og fælles opholdsarealer skal ske som vist på kortbilag 2.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes med adgang fra Holmevej via Bilumgårdvej som vist på kortbilag 2.

Der udlægges et vejareal, som vist i princippet på kortbilag 2.

Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene pr. grund og der må ikke etableres vejadgang direkte fra Holmevej (vej A-B). Overkørslerne skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og må maks. være 5m brede.

5.02 Vejbrede og vendepladser

Veje skal anlægges i en bredde af minimum 5 m, eventuelt uden fortov. Vejudlægget skal være minimum 8,5 m bredt med mulighed for senere anlæg af asfalt og fortov.

Der skal etableres oversigtsarealer i krydset mellem adgangsveje.

For enden af boligvejene etableres en vendeplads som min. opfylder kravene til vendepladser for distributionsvogne i Vejdirektoratets Vejregler som vist på kortbilag 2.

5.03 Belægning og beplantning af vejareal

Veje skal anlægges i grus eller asfalt. Belægningen skal være ens for hele området.

Vendepladserne udføres i samme materiale som resten af vejene.

5.04 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og udføres som parkarmatur. Belysningen skal skærmes mod det åbne land.

5.05 Parkering

Ved nybyggeri skal der på hver ejendom anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Carporte, garager m.v. skal overholde byggelinien fra adgangsvejen, A-B, jf. kortbilag 2.

5.06 Stier

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stier udlægges i en bredde på mindst 4 m og anlægges i en bredde på 1-2 m.

Stier udføres i grus, asfalt eller belægningssten og skal være ens for hele området.

Den eksisterende rørbro, som fører over til åen i den vestlige del af området skal bibeholdes, så der sikres mulighed for stiforbindelse mellem de to boligområder.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelse skal placeres indenfor delområde 1, jf. kortbilag 2. Bebyggelse skal placeres minimum 5 m fra vejskel og minimum 2,5 m fra andre skel. Desuden skal afstandskravet til pumpestationen syd for området overholdes, jf. kortbilag 2.

6.02

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %. Fællesarealer medtages ikke i udregningen.

6.03

Bygninger kan opføres i 1 eller 1½* etage med en maks. højde** på 8,5 m over eksisterende terræn.

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

**Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.

Der skal senest i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse fastlægges et niveauplan for bebyggelsen på den enkelte grund.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*Med bræddehuse menes huse, hvis ydervæg er beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse. Brædderne er fastgjort på en stolpekonstruktion, der er et lag isolering, og indervæg er udført i gipsplader eller brædder.

**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).

***Tolerance +/- 10% beregnes som:

- +/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt
- +/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

7.01 Facadematerialer og -farver

Ny bebyggelse skal opføres i tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade, som anden konstruktion med pudset facade, eller som træhuse af brædder*. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i lette materialer som metal, træ og glas. Facader skal fremstå i en af nedenstående ikke laserende, matte farver, defineret som NCS-koder** med +/- 10% tolerance***.

- Brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R, 6030-Y30R eller 7020-Y30R
- Grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B
- Sort
- Hvid

Facader på træhuse skal være sorte.

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

7.02 Tagform

For boligbebyggelse kan der frit vælges tagform, dog skal tage, der ikke opføres som flade tage, have en hældning på mellem 25 og 50 grader.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen. Dog kan tage på udhuse tillades udført som flade tage, hvis dette harmonerer arkitektonisk med boligbebyggelsen.

7.03 Tagmaterialer

Tage på beboelsesbygningerne kan beklædes med:

- Tagsten i røde nuancer udført i tegl eller cement, som opfylder følgende NCS-farvekode*: 3050 Y60R, 4040 Y70R eller 3040 Y70R, eller

*Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

**Glansen skal være testet efter

ISO 2813 metoden fra 1994.

- Sorte tagsten udført i tegl eller cement
- Tagpap med trekantslister

Glans** < 25, halvmat

Tage på skure, udhuse og kviste skal beklædes med samme tagmateriale som beboelsesbygningen eller med sort tagpap med lister, hvor taget udføres med hældning.

7.04 Placering af altaner, kviste og ovenlysvinduer

Der må etableres kviste og ovenlysvinduer på ny bebyggelse.

Ovenlysvinduer og kviste må maks. udgøre 1/3 af tagfladens længde og skal ved placering tage hensyn til indbliksgener for naboer.

Kvistvinduer skal være mindre end langsides vinduer.

Der må etableres altaner på nye bebyggelser. Altanerne skal i proportioner og placering tilpasses den enkelte bygning samt tage hensyn til nabobebyggelsen.

7.05 Materialer for døre, vinduer, porte mv.

Vinduer, døre og garageporte skal have samme farve for den enkelte ejendom og udformes i en af de i pkt. 7.01 nævnte farver.

Tagrender og nedløb skal udføres i ikke-reflekterende metal eller i sort, hvid eller grå plast.

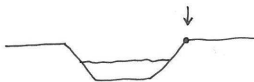
7.06 Udestuer og overdækkede terrasser

Udestuer og overdækkede terrasser skal harmonere med hovedbygningens arkitektur.

7.07 Parabolantenner, skilte og markiser

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra vej- og opholdsarealer. 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



*Vandløbets øverste kant: defineres som det sted, hvor den skrå flade møder den vandrette flade.

* Røn (*Sorbus aucuparia*),
Stilkeg (*Quercus robur*),
Kvalkved (*Viburnum opulus*) og

8.01

I delområde 2 skal der etableres fælles opholdsarealer, som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres et min. 5 m bredt grønt område langs vandløbet i den vestlige del af udstykningen. De 5 m regnes fra vandløbets øverste kant*. Se desuden pkt. 9.04.

Indenfor de fælles opholdsarealer kan der etableres anlæg til leg og boldspil.

8.02

Langs adgangsvejen a-c skal der på den enkelte grund samt det fælles opholdsareal friholdes et min. 5 m bredt klippet græsbælte, som vist på kortbilag 2. I græsbæltet skal der plantes solitære

Sargents æble (Malus sargentii)

***Med vedligeholdelse menes, at hvis et træ eller en busk går ud, skal der plantes et nyt eksemplar ifølge den principielle beplantningsplan, Bilag A.*

**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 Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

træer og buske. Beplantningen skal bestå af en blanding af kvalkved, stilkeg, røn og sargents æble* og fremstå som en grøn overgang til det åbne land, jf. principiel beplantningsplan (bilag A). Efter etablering skal den enkelte grundejer vedligeholde beplantningen**. På strækningen a-b foretages vedligeholdelsen af grund-ejerforeningen.

8.03

Der skal etableres et levende hegn min. 0,5 m indenfor skel mod boligveje og mod andre fællesarealer, undtaget på strækning a-c. Disse levende hegn skal etableres af den enkelte grundejer og skal fremstå som ét sammenhængende hegn, dog afbrudt af en maks. 5 m bred overkørsel.

Der skal etableres levende hegn i skel mellem nabogrunde.

Der skal etableres et min. 2 m bredt levende hegn på strækningen d-e.

8.04

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

Terrænufligning 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.

8.05

Der kan indrettes plads til fællesopsamling* af genanvendelige materialer inden for det fælles opholdsareal med tæt tilknytning til adgangsvejen, A-B.

8.06

Skraldespande*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod vejarealer, opholdsarealer og nabobebyggelse. Afskærmning af uendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i:

- Teglsten, der fremstår som blank mur eller pudset eller vandskuret som hovedbygninger, jf. pkt. 7.01. eller
- Malet bræddehegn i farver, der harmonerer med de øvrige bygninger på ejendommen jf. pkt. 7.01 udført som klinkbygget eller 1 på 2, eller
- Hækbeplantning eller lignende

8.07

Oplag af både, uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i vejarealer, hvis ikke der umiddelbart kan ske en tilslutning til eksisterende forsyningsledninger.

9.02

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet og tilpasses områdets karakter.

** Den nuværende placering af kloakledningen lægger op til, at der er mulighed for at flytte de dele af kloakledningen, som ligger udenfor det 5 m brede grønne område nævnt i pkt. 8.01.*

9.03

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

9.04

Eksisterende kloakledning, der løber langs vandløbet i den vestlige del af området, skal respekteres. Dvs., at det er forbudt at bygge, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder, eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgang til anlægget eller dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder på 2,5 m på hver side af ledningen*, jf. kortbilag 2.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

**Der gøres opmærksom på, at lavenergibebyggelse ikke er opfattet af kravet om tilslutningspligt. Ved lavenergibebyggelse menes bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.*

10.01

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

- Bebyggelsen er tilsluttet vand- og spildevandsforsyning.
- Bebyggelsen er tilsluttet naturgasforsyningen*
- Der er anlagt bolig- og adgangsveje, som beskrevet i pkt. 5.
- Områdets stier er anlagt jf. pkt. 5.06.
- Beplantningen langs adgangsvejen a-c jf. pkt. 8.02 er etableret.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande ved den enkelte bolig, jf. pkt. 8.06.
- Der er etableret levende hegn, jf. pkt. 8.03 (senest 6 måneder efter bebyggelsen på den enkelte parcel er taget i brug).

11. GRUNDEJERFORENING

** Varde Kommune er derfor ikke forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.*

11.01

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde og ikke udstykkede arealer indenfor lokalplanens delområde 1 og 2*.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af de udstykkede grunde er solgt.

Grundejerforeningen benævnes "Grundejerforeningen for Lokalplan 04.01.L01 – Boliger vest for Holmevej i Billum".

11.02

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer med evt. tilhørende fællesanlæg. Dog skal udstykker forestå etablering af beplantning langs Holmevej, jf. pkt. 8.02 samt etablering af stier, jf. pkt. 5.06.

Grundejerforeningen skal desuden forestå drift og vedligeholdelse af vejarealer.

Områdets fælles opholdsarealer skal være etableret jf. pkt. 8.01 senest når 2/3 af parcellerne er taget i brug.

11.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune*.

**Varde Kommune er ikke forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen for evt. usolgte*

kommunale grunde inden for lokalplanområdet.

11.04

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

12. RETSVIRKNINGER**12.01**

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 privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, d. 3. november, 2009.


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.


Max Kruse
Kommunaldirektør

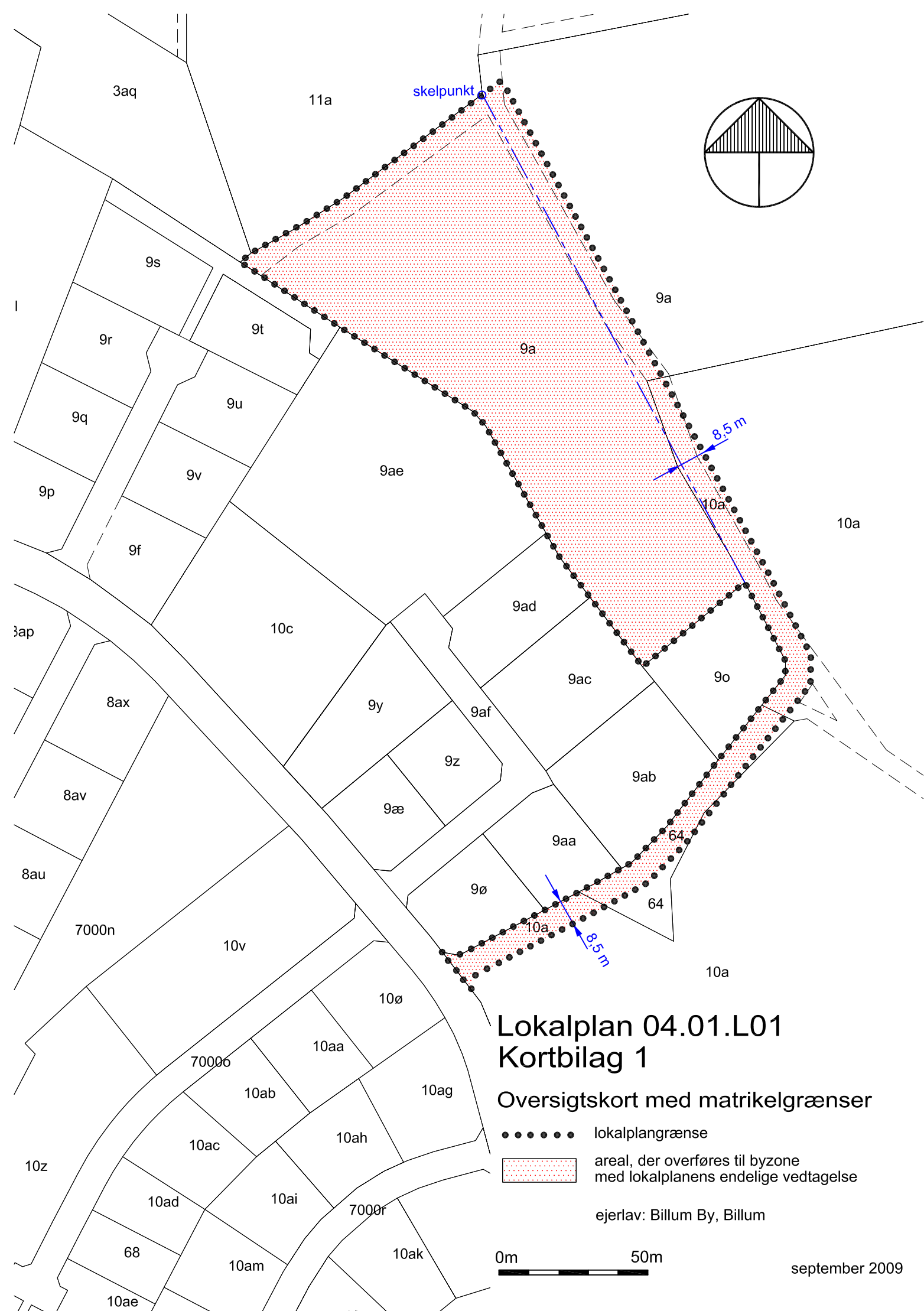
Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 4. maj, 2010


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.

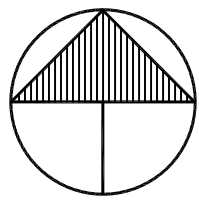

Max Kruse
Kommunaldirektør



3aq

11a

skelpunkt



9s

9a

9r

9t

9a

9q

9u

9p

9v

9ae

8.5 m

9f

10a

10a

3ap

10c

9ad

8ax

9y

9ac

9o

8av

9z

9af

9ab

8au

9æ

9aa

64

7000n

10v

9ø

10a

64

10a

10z

10ø

Lokalplan 04.01.L01 Kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

- lokalplangrænse
- areal, der overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse

ejerlav: Billum By, Billum



september 2009

10ae

10am

10ak

10ad

10ai

7000r

7000o

10aa

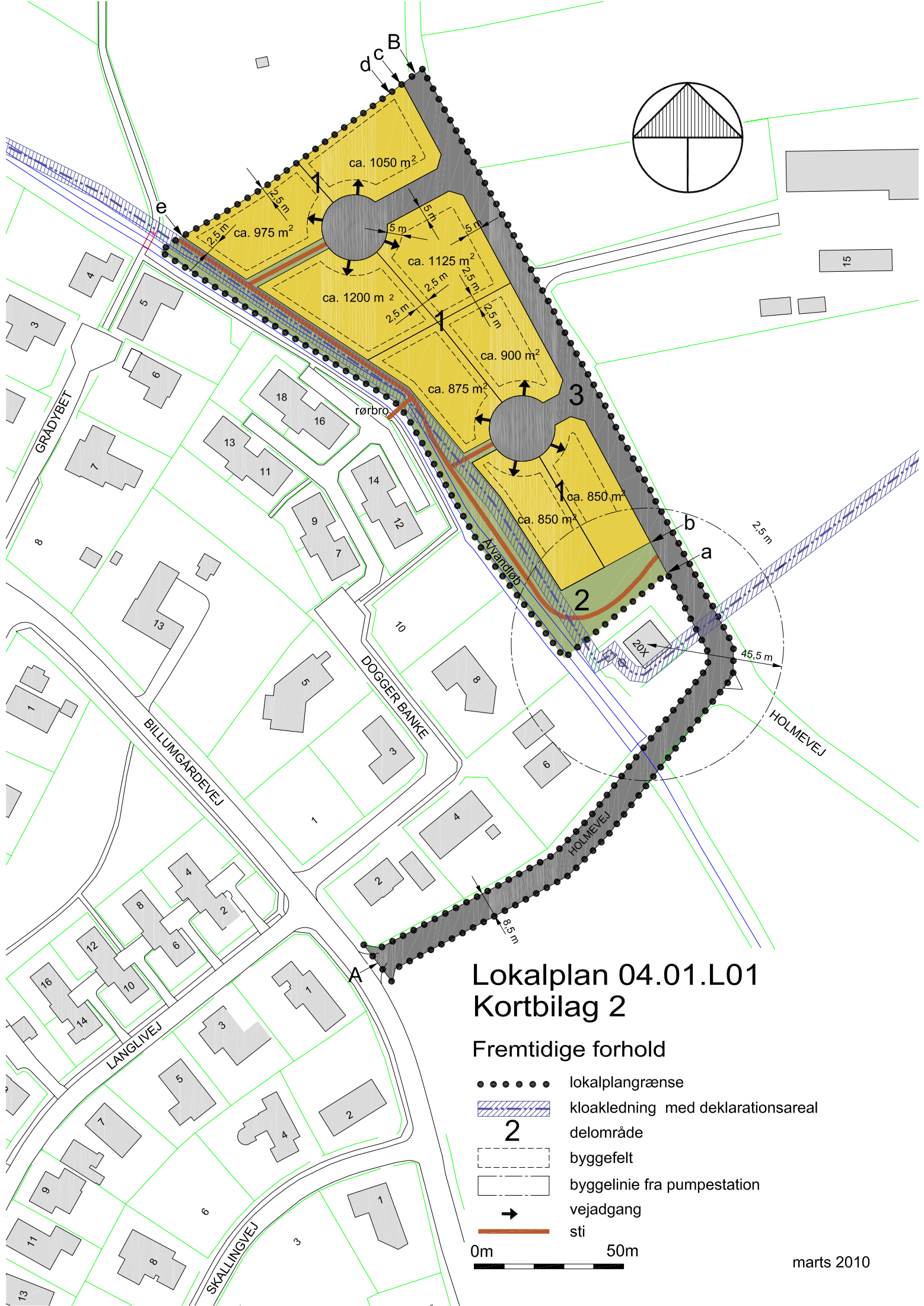
10ag

10ab

10ah



10ac

68



Lokalplan 04.01.L01 Kortbilag 2

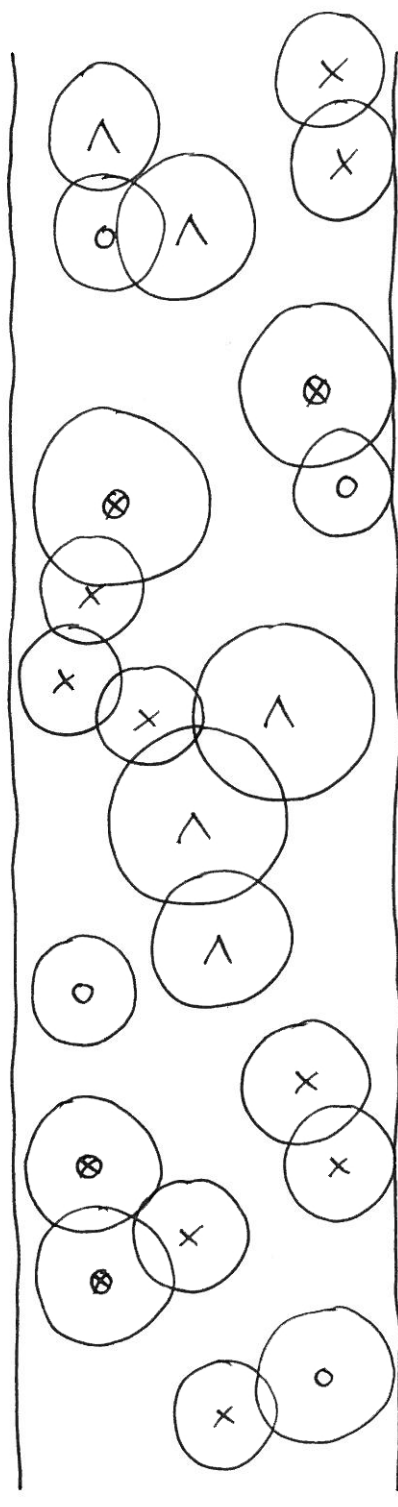
Fremtidige forhold

- lokalplangrænse
-  kloakledning med deklarationsareal
- 2** delområde
- - - byggefelt
- ▭ byggelinie fra pumpestation
- vejadgang
-  sti



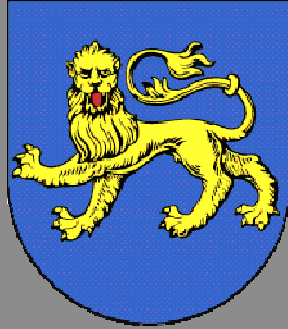
marts 2010

Bilag A til Lokalplan 04.01.L01 - Boligområde vest for Holmevej i Billum.
Varde Kommune
Principiel beplantningsplan



5 m

- X Sargents æble, *Malus sargentii*
- O Kvalkved, *Viburnum opulus*
- ^ Stilkeg, *Quercus robur*
- ⊗ Røn, *Sorbus aucuparia*



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.