



LOKALPLAN 16.01.L02

Boligområde ved Frejasvej i Oksbøl, 2. etape

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 15. november 2011 til den 11. januar 2012.

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 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

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.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	8
SERVITUTTER.....	8

II BESTEMMELSER

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

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
 KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT
 KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

*Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde mellem Johansson & Kalstrup A/S og Varde Kommune.
 Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
 Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Lokalplanområdet ses med rød markering.

BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Byråd har på anmodning fra ejeren af området besluttet, at udarbejde en lokalplan for området.

Hensigten med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af åben-lav boligbebyggelse, i form af fritliggende enfamiliehuse. Det er hensigten at bebyggelsen bliver beliggende i parklignende omgivelser i sammenhæng med resterende del af boligområdet ved Frejasvej, syd for lokalplanområdet.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige udkant af Oksbøl og afgrænses mod nordøst og nordvest af læhegn mod marker. Mod syd grænser lokalplanområdet op til et delvis udstykket boligområde ved Frejasvej.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,4ha og omfatter en del af matrikel nr. 5c samt mindre del af matrikel nr. 5k, begge Borre By, Ål.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til landbrug. Det østligste hjørne af lokalplanområdet ligger i byzone og udgør en del af stamvejen Frejasvej.



Lokalplanområdet set mod vest fra Frejasvej.

Omkringliggende områder

Området syd for lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 01.026.06, hvilket har givet anledning til udstykning af parcelhusgrunde og etablering af et forsinkelsesbassin for regnvand. Området er under udbygning i overensstemmelse med lokalplanens principper om områdets parklignende karakter.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedideen i lokalplanen er at sikre, at lokalplanområdet kommer til at fremstå som helhed med boligområdet beliggende ved Frejasvej syd for lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser er derfor formuleret stort set tilsvarende indholdet af Lokalplan nr. 01.026.06. Lokalplanens bestemmelser, for bygningernes udformning og placering på grunden, er udarbejdet, så bebyggelsen kan opføres i varierende arkitektur.



Lokalplanområdet set mod nord fra lokalplanlagt boligområde ved Frejasvej.

For at give bebyggelsen en parklignende karakter i sammenhæng med de omgivende grønne områder, udlægges der mellem boligvejen og bebyggelsen en bred græsrabat, og bebyggelsen placeres med enten gavl eller facade i skel.

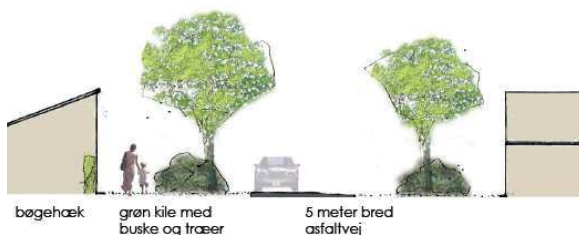


Villaer placeret i skel mod grønne arealer ved vejen.

Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 7,5m, hvilket er 1m lavere end tilladt i kommunepåtegnet. Dette begrundes med sammenhængen til naboarealerne syd for lokalplanområdet, hvor bygningshøjden er fastsat til højst 7,5m, af hensyn til landskabelige interesser og beliggenheden i kystnærhedszonen samt at området er omfattet af skovbyggeplanen.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser for udformning og materialevalg. Bestemmelserne er udarbejdet med henblik på at give bebyggelsen et harmonisk udtryk, på trods af en varierende arkitektur. Der er lagt vægt på, at området får en bymæssig karakter, og det er derfor ikke tilladt at opføre huse af rundtømmer med krydsende hjørnekonstruktioner.

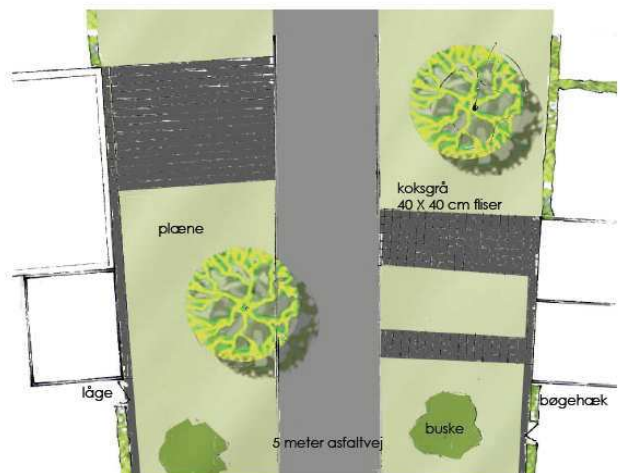
Husene placeres ved en bred grøn kile, der centralt har en befæstet vej i en bredde af 5m. Kilen er 15m bred ved boligvejens begyndelse og 25m hvor boligvejen afsluttes med en græs-armeret vendeplads. Kilen udgøres af en græsrabat, der brydes af enkelte beplantningsgrupper, tilpasset byggeriet, placering af indkørsler mv.



Principsnit – grøn kile omgivet af bebyggelse i vejskel.

For at give bebyggelsen en fælles karakter og understrege det parklignende præg stilles der krav om, at indkørsler anlægges med koksgrå, kvadratiske belægningssten, i en bredde der tilpasses sti og parkeringsanlæg på egen grund.

Herudover skal der af hensyn til vedligeholdelsen af græsarealerne anlægges en 40cm bred flisekant langs bygningen, i samme belægning som indkørsler.



Principskitse - boligvej med bebyggelse i skel mod grønne arealer ved vejen.

For at give boligvejen et særpræg, som boligvejene i området beliggende ved Frejasvej syd for lokalplanområdet, foreslås der at plante bøg som solitære træer, syren i grupper samt vintergækker og blå snepryd i græsset.

I lokalplanområdet udlægges fællesarealer for bebyggelsens beboere, i form af vej og udenoms arealer. Der anlægges fælles opholdsarealer, som et parklignende område med en bund af klippet græs, i sammenhæng med boligområdet syd for lokalplanområdet. Der plantes både enkeltstående og grupper af birketræer, omgivet af langt græs med forskellige forårsløg, så der vil være blomster at se fra tidligt forår frem til sommeren. Under de solitære træer sættes store grupper af hvide og blå krokus.

Der skal etableres et stisystem som forbinder fællesarealerne ved Frejasvej, samt omkringliggende boligområder og de øvrige grønne områder, så der bliver mulighed for en tur i området.

Med lokalplanen øges byggemulighederne i forhold til eksisterende forhold med et etageareal på op til 4500m²

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Den østligste del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 01.026.06. Med henblik på at sikre vejadgang, erstatter nærværende lokalplan, Lokalplan nr. 01.026.06, der aflyses indenfor det berørte område.

Kommuneplan



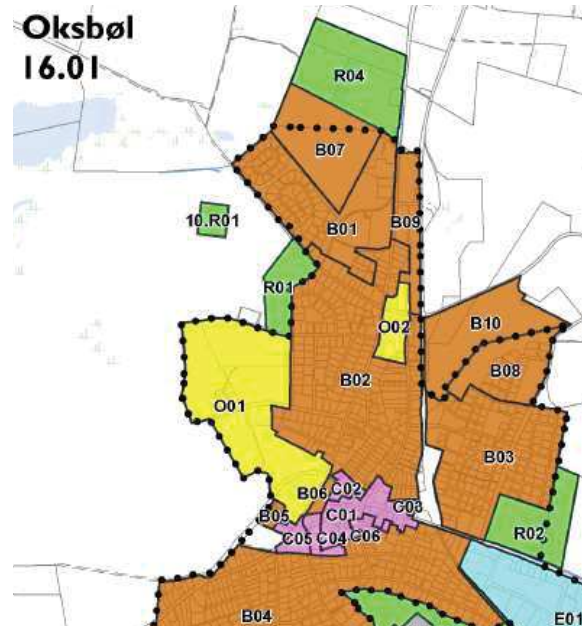
Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 16.01.B07 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde, byzone, åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, højde max. 8,5m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30% for åben-lav og 40% for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelsen om etageantal fastlagt i kommuneplanrammerne. Under Kommunalreformen og sammenlægning af kommunerne i 2007, er der ved revision af en samlet kommuneplan fejlagtigt fastsat rammer for enkeltområde 16.01.B07, hvor byggeri højst må opføres i 1½ etage.

Vedtagelse af Lokalplan 16.01.L02 forudsætter derfor at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvor bestemmelser om etageantallet for enkeltområde 16.01.B07 ændres til at muliggøre byggeri i op til 2 etager.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Værdifuldt landskabsområde

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010-2022 udpeget som en del af et værdifuldt landskabsområde. Ifølge kommuneplanen skal områder med værdifulde landskaber friholdes for byggeri, anlæg mv., samt andre formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Herudover må nødvendigt byggeri, anlæg mv. ikke sløre eller på anden måde ødelægge de landskabelige værdier, men skal udformes og placeres på en måde, der understøtter den eksisterende landskabskarakter.

Lokalplanen giver anledning til opførelse af ny bebyggelse i direkte tilknytning til andre boligområder i Oksbøl By. Der tillades ikke opført bygninger med en højde på over 7,5m i lokalplanområdet. Det vurderes heraf, at lokalplanen ikke tilsidesætter landskabsinteresserne i væsentligt omfang. Den nye bymæssige bebyggelse vil ikke ændre karakteren af landskabet eller gå ud over oplevelsesværdierne i de tilstødende landskaber.

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, hvor der som udgangspunkt kun kan udlægges areal til boliger, hvis det sikres, at kommende anlæg og aktiviteter indrettes og udføres på en måde, så der ikke er risiko for forurening af grundvandet. Lokalplanens realisering medfører ikke en fare for den fremtidige drikkevandsressource.

Lokalplanen bliver således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

Facade- og skiltevejledning

Lokalplanområdet skal friholdes for skiltning og reklamer.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oksbøl Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmeforsynes fra Oksbøl Varmeværk.

Nye boliger der opføres som lavenergihuse, er ikke omfattet af krav om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, forudsat at boligerne opfylder bygningsreglementets fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

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

Spildevandsplan

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

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 særlig naturens fauna og flora, samt menneskets sundhed.

Fauna og flora

Ved omdannelse af arealet, fra landbrugsformål til boligområde, må det forventes at der kommer færre rådyr, harer, mv. mens antallet

af småfugle og antallet af arter forventes at stige. Da Oksbøl er omkranset af store skovarealer og vurderes det at bebyggelse af planområdet ikke vil influere på livsvilkårene for større pattedyr i området.

Mennesket sundhed

Der må forventes at støjbelastningen indenfor planområdet kan overstige vejledede støjgrænser, på grund af støj fra skydebane vest for Vrøgum. Der er dog tale om midlertidig støj i forbindelse med militærets øvelsesaktiviteter, som belaster hele lokalområdet. Planområdet sidestilles med omkringliggende bebyggelse, som ikke hindrer skydebaneaktiviteter, hvorfor det er vurderet at planernes realisering ikke vil være til hinder for forsvarets aktiviteter på skydebanen.

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

Kystloven - Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, som er en ca. 3km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

Lokalplanen giver mulighed for placering af et mindre antal nye bygninger indenfor kystnærhedszonen i direkte tilknytning til andre boligområder i Oksbøl By.

Da der i lokalplanområdet ikke tillades bygninger med en højde over 7,5m og da bebyggelsen ligger i forlængelse af eksisterende bebyggelse og ikke inddrager åbne kyststrækninger vurderes det at, den nye bebyggelse ikke vil virke dominerende på kystlandskabet.

Naturbeskyttelsesloven

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjer, henholdsvis fra en skovbeplantning sydøst for Frejasvej og fra Aal Plantage.

Store dele af Oksbøl by er omfattet af skovbyggelinjen fra Aal plantage. Lokalplanområdet ligger i forbindelse med øvrig bymæssig bebyggelse og vurderes ikke at ændre det frie udsyn til Aal Klitplantage.

Skovbeplantningen ved Frejasvej ligger i byzone og er omkranset af bymæssig bebyggelse.

For realisering af planen skal skovbyggelinjerne fra beplantningen ved Frejasvej og fra Aal Plantage søges ophævet eller reduceret.

Der er ikke andre naturbeskyttelsesinteresser indenfor eller i tilknytning til lokalplanområdet.

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. 2km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i lokalplanområdet.

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 før anlægget af boliger 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 før anlægget af boliger har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenede, jf. jordforureningslovens § 72b.

Miljøundersøgelse på naboareal

Nord for lokalplanområdet på matr.nr. 5c Borre By, Ål, har der i perioden ca. 1960-70 foregået opfyldning af en tidligere lergrav med husholdningsaffald, haveaffald og byggeaffald.

For at undersøge risikoen for gasophobning og eventuel gasspredning til lokalplanområdet er der i foråret 2011 foretaget boring og gasmåling i periferien af det registrerede lossepladsareal.

På baggrund af de foretagne boringer og målinger vurderes det, at de lokale geologiske forhold udgør en forholdsvis stor hindring for horisontal gasspredning og de udførte trykdifferensmålinger viser ingen indikationer på udsivning af lossepladsgas.

Herudover har gasmålingerne vist, at indhold af metan og kuldioxid er meget lave og svarer til det normale baggrunds niveau.

Ligeledes ses der på baggrund af de udførte lossepladsgasmålinger, ingen indikation på, at der foregår spredning af lossepladsgas i sydlig og sydvestlig retning fra lossepladsen, mod nærmeste boligområder.

En eventuel transport af lossepladsgas ud af den tidligere losseplads på Baunhøjvej 38, Oksbøl vurderes således ikke at udgøre en risiko overfor boligområderne.

Støjforhold

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplanen indenfor en støjzone fra skydebane vest for Vrøgum. Inden for støjkonsekvensområdet må der normalt ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning. En effektiv afskærmning mod støjimpulser fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag. Selvom støjzonens afgrænsning er teoretisk fastlagt og der i virkeligheden er tale om mere diffuse tilstande, må det dog forventes at støjbelastningen inden for lokalplanområdet kan overstige 55 dB.

Der findes allerede i dag en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i lokalområdet og hele Oksbøl er påvirket af militærets aktiviteter. Ændring af plangrundlaget for arealet, vil medføre en beskedent forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalområdet. Da arealet sidestilles med den omkringliggende bebyggelse

gelse, som ikke hindrer skydebaneaktiviteter, er det vurderet at lokalplanens realisering ikke at være til hinder for forsvarets aktiviteter på skydebanen.

Ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse, i lighed med den nuværende befolkning i området, må også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

Vejloven

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

Boligvejen udlægges som privat fællesvej.

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 bygherrens 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 arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske 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 arkæologisk undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

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 landbrugspligt ophævet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanområdet er noteret som landbrug, og kan først udnyttes til lokalplanens formål, når der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten jf. Lov om landbrugsejendomme § 4, stk. 1.

For realisering af planen skal skovbyggelinjerne fra beplantningen ved Frejasvej og fra Aal Plantage søges ophævet eller reduceret, ved Naturstyrelsen Odense.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer, men ingen af disse strider imod lokalplanen, hvorfor der ikke aflyses servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

LOKALPLAN 16.01.L02 – BOLIGOMRÅDE VED FREJASVEJ I OKSBØL, 2. ETAPE

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 områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse,
- **at** fastlægge retningslinjer for områdets udformning
- **at** tilpasse området til boligbebyggelsen syd for lokalplanområdet, så områderne fremstår som helhed, og
- **at** overføre området til byzone.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel nr. 5c samt del af matrikel nr. 5k, begge Borre By, Ål.

2.02

Hovedparten af lokalplanområdet, del af matrikel nr. 5c Borre By, Ål, overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse samt fællesarealer, herunder vej- og opholdsarealer.

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

3.02 Delområde 1

Ny bebyggelse indenfor delområde 1 skal opføres som åben-lav boligbebyggelse, i form af fritliggende enfamiliehuse.

En del af den enkelte bolig kan anvendes klasse 1 erhverv, under forudsætning af at virksomheden:

- drives af den der bebor pågældende ejendom og på en måde, så ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.
- højst udgør 25 % af etagearealet
- ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen må ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende,
- ikke skiltes udenfor arealet af boligens postkasse.

3.03 Delområde 2

Delområde 2 skal anvendes til fælles opholdsareal og vej.

Delområdet skal friholdes for bebyggelse. Dog kan tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, som transformerstation og lignende tillades, hvis det bebyggede areal ikke overstiger 15m² og højden ikke overstiger 2,5m, samt anlægget tilpasses omgivelserne eller afskærmes med beplantning.

**)Eksempler på klasse 1 erhverv; frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.*

4. UDSTYKNING**4.01 Udstykning**

Udstykning skal ske som principielt vist på kortbilag 2.

4.02 Grundstørrelser

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

4.03 Grundes facadebredde

Grundens fritlagte facadebredde mod vej skal mindst være 23m. Undtaget heraf er ejendomme ved vendeplads.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra eksisterende stamvej, Frejasvej.

Der skal udlægges en boligvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.02 Vejbrede og vendeplads

Boligvejen skal anlægges med et 5m bredt befæstet areal.

Indenfor delområde 1, skal boligvejen udlægges som grøn kile*, med et 5m bredt centralt placeret befæstet areal. Boligvejen afsluttes af en vendeplads.

Kilen* formes af et vejudlæg der ved grundenes begyndelse er 15m bred og for enden af vendepladsen er 25m bred.

*) Boligvejens udlæg, som grøn kile

**5.03 Belægning og beplantning ved vej**

Boligvejens befæstede areal skal udføres i sort asfalt afsluttet med kantsten i terræn.

Vendepladsen skal udføres i græsarmering.

Kilens* resterende areal skal etableres som græs med spredt beplantning af solitære træer og grupper af buske, samt forårsløg.

Overkørsler skal, fra byggelinje til kantsten mod vej, anlægges i koksgrå kvadratiske belægningssten 40x40cm.

Belægningens samlede bredde, for den enkelte ejendom, må ikke overstige 10 m.

Herudover skal der, langs bygningers facader i vejskel, anlægges en 40cm bred flisekant af tilsvarende belægningstype.

5.04 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs veje og stier skal udføres som parkarmatur, der tilsvarende armaturer i naboområdet mod syd..

5.05 Parkering

Ved nybyggeri skal der for hver bolig anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund.

5.06 Stier

Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stier skal udlægges som klippet græs, i en bredde af 3m.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01 Bebyggelsens placering**

Bebyggelse skal placeres med gavl eller facade i skel mod vej. Undtaget herfor er grunde hvor der på kortbilag 2 er angivet en 5m byggelinje, som minimum afstand til skel mod vej.

Garage og carporte mv., der er integreret i den enkelte bygning eller opført fritliggende med et materialevalg og arkitektur tilsvarende boligbebyggelsen, kan placeres i skel mod vej.

Øvrige garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, mv. skal placeres mindst 5 m fra skel mod vej.

Altaner skal placeres mindst 2,5 m fra skel.

Postkasser skal placeres i skel mod vej.

6.02 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.

Det samlede etageareal må ikke overstige 250m².

Ny bebyggelse kan opføres i 2 etager og i en højde der ikke overstiger 7,5 m over eksisterende terræn.

Facadehøjden må ikke overstige 6,5m, målt fra omgivende terræn til murkrone*.

**)Murkrone er den linie, hvor ydervæg og tagflade skæres.*

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01 Facadematerialer og -farver**

Bygningens facader skal fremstå som blank mur i tegl, som pudset eller vandskuret, eller som træfacade.

Ved træfacader må der ikke anvendes runde bjælker eller krydsende hjørnekonstruktioner.

Op til 20% af den enkelte facade kan udføres i andre materialer som zink, fibercement mv.

Pudsede og vandskurede facader skal fremstå hvide eller i grå nuancer.

Træfacader skal fremstå i træets naturlige farve eller som malede i sort eller i mørke brunlige nuancer.

7.02 Tagform

Tage skal udføres:

- som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 20 og 45 grader, eventuelt med valm,
- med ensidig hældning mellem 15 og 25 grader, eller
- som flade tage.

Udhæng må ikke overstige et fremspring på 50cm, inkl. tagrende, målt vinkelret på facaden. Integrerede overdækninger tillades.

Solfangere skal nedfælges i tagfladen og må ikke medføre gener i form af blænding eller lignende.

7.03 Tagbeklædning

Tage skal fremstå sorte eller grå og beklædes med tagsten af beton eller tegl, tagpap på trekantslister, skifer af natur eller fiber-cement, zink eller lignende metalplader.

Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer og glansværdien må ikke overstige 25.

7.04 Skilte

Reklameskiltning må ikke finde sted. Henvi sning til virksomhedsdrift skal foregå indenfor arealet af boligens postkasse (i vejskel).

8. UBEBYGGEDE AREALER**8.01 Fælles opholdsarealer**

Delområde 2 udlægges som fælles friareal, med klippet og uklip-pet græs, grupper af birk, rododendron og solitære træer og i sammenhæng med tilstødende friarealer syd for lokalplanområdet.

Belysning af fælles opholdsarealer skal udføres som parkarmatur.

8.02 Hække

Der skal etableres levende hegn i form af hække i klippet bøg i skel mod vej og naboejendomme som enkelttrækket og mod del-område 2 som dobbelt bøgehæk, i en sluthøjde på ca. 1,8m.

8.03 Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Oplag af både og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted i lokalplanområdet.

Indregistrerede campingvogne skal placeres mindst 5m fra skel mod vej, og således at vogne med en højde på over 2,5m skal placeres mindst 2,5m fra naboskel.

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkab-ler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**10.01**

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

- Bebyggelse er tilsluttet Oksbøl Varmeværk*, Oksbøl Vandværk, Varde Kommunes spildevands- og elforsyning.
- Der er anlagt vejarealer, i fornødent omfang.

**)Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavener-gibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibyg-ninger. Jordvarmeanlæg tillades kun, hvis IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler benyttes.*

11. GRUNDEJERFORENING**11.01**

Når mindst 2/3 af grundene er solgt, skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

11.02

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, som fælles opholdsarealer, sti- og vejarealer.

11.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune, der ikke har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

11.04

Grundejerforeningen skal, ved krav fra Varde Kommune, acceptere at blive lagt sammen med naboområdets grundejerforeninger.

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**12.01**

Lokalplan nr. 01.026.06 for et område til boliger ved Frejasvej i Oksbøl, ophæves for den del der vedrører lokalplanområdet.

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

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

Varde Byråd, den 6. marts 2012

P.b.v.

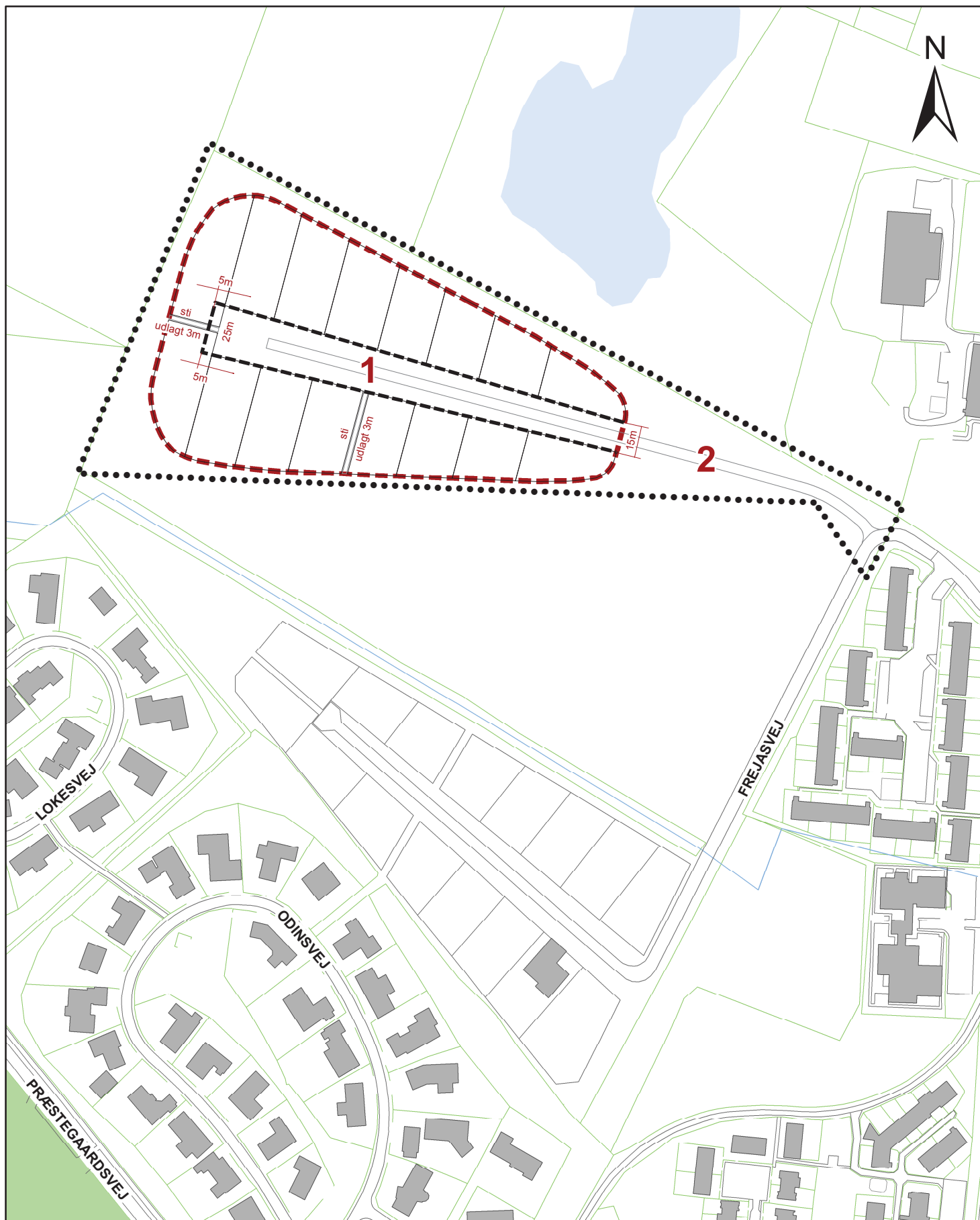


Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

 Lokalplanområdet

 Byggelinie

 Delområde

 Sti

Lokalplan 16.01.L02 kortbilag 2

Lokalplankort

0 30 60 90
 Meter

August 2011



Denne illustrationsplan er ikke bindende og har til formål at give indtryk af hvad byrådet har til hensigt med lokalplanen, ved at vise en af flere muligheder for placering af anlæg og bebyggelse inden for rammene af bindende kortbilag og bestemmelser.

Lokalplan 16.01.L02 kortbilag 3

Illustrationsplan

0 30 60 90
Meter

Målestok ca.

August 2011



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.