

LOKALPLAN
06.10.L01

HELLE HALLEN



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 17. december 2014 til 11. februar 2015.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder

sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse.

I denne lokalplan er bestemmelser og den uddybende redegørelse indarbejdet i samme afsnit. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og den forklarende redegørelse i højre.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4. Udstykning	7
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	8
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	10
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	11
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	12
§ 11. AFLYSNING AF SERVITUT	12
§ 12. LANDZONETILLADELSE	12
§ 13. RETSVIRKNINGER	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
KORTBILAG 1 – OMRÅDETSAFGRÆNSNING	
KORTBILAG 2 – EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3 – DELOMRÅDER	
KORTBILAG 4 – GRØNNE STRUKTURER	
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	14
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	15
SERVITUTTER	17

BAGGRUND OG FORMÅL

Denne lokalplan er efter ønske fra bygherre udarbejdet med det formål at muliggøre og sætte rammerne for udvidelse af Helle Hallens faciliteter og aktiviteter.

Historie Der var i 1960'erne et stort samarbejde mellem lokalområdets landsbyer, hvilket førte til en kommunal sammenlægning i 1966, hvorved den nye Helle Kommune opstod. Den 9. januar 1972 stod Helle Hallen med idrætshal og svømmehal færdig som den nye kommunes aktivitetscentrum. Placeringen i Vrenderup var central i forhold til såvel kommunen som det nye Ribe Amt, der opstod ved kommunalreformen i 1970. Netop placeringen har været afgørende for den udvikling, idrætscentret har undergået.

Helle Hallen er i dag et omfattende halkompleks med alsidige aktivitetstilbud. Hensigten med lokalplanen er at åbne mulighed for en yderligere udvidelse og styrkelse af Helle Hallens tilbud i form af nye idrætsfaciliteter, kontorerhverv og overnatningsmuligheder.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den lille landsby Vrenderup nær Tingvejen mellem Starup-Tofterup og Årre.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Vrenderupvej, der forbinder Vrenderup med Tingvejen. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Hellevej, der ligeledes har forbindelse til Tingvejen. Umiddelbart syd lokalplanområdet ligger en rideskole.

Området vejbetjenes fra Vrenderupvej og Hellevej. Fra Vrenderupvej er der tilkørsel til Helle Hallens hovedindgang. Fra Hellevej er der adgang til en række bagindgange.

Matrikler Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 7 ha og omfatter matr. 6ac, 6ø samt den vestligste del af 6d Vrenderup By, Fåborg.



Helle Hallen, Vrenderup og Tingvejen.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet Helle Hallen er i dag et større halkompleks bestående af to idrætshaller, svømmehal, multihal, gymnastiksal, fem mødelokaler i varierende størrelse, cafeteria samt motions-, billard- og skyttecenter. Udendørs råder centret over petanquebane, mini-golfanlæg, skydebaner og to fodboldbaner.

På hjørnet af Vrenderupvej og Hellevej ligger en byhave, som stammer fra første halvdel af 1900-tallet. Haven består i dag overvejende af græsplæne.

På Hellevej 29 ligger Vrenderups gamle lærerbolig. Huset fungerer stadigvæk som bolig, men med lokalplanen åbnes mulighed for, at bygningen på sigt kan indgå i Helle Hallens rekreative faciliteter.

I den sydligste del af lokalplanområdet findes desuden et større

INDLEDNING

græsareal, der ligger øde og uudnyttet hen. Dette skyldes områdets lave placering og sumpede karakter, da der syd herfor løber en lille bæk.

Lokalplanområdets bygninger er i dag karakteriseret ved sine røde teglfacader, mørke saddeltage og hvide vinduespartier. Kun den nyeste tilbygning indeholdende mødelokaler adskiller sig med sin mørkegrå facade og flade tag fra dette.

Lokalplanområdet indeholder desuden flere markante træer og læhegn, der er med til at indramme områdets uderum.

Omkringliggende områder Helle Hallen ligger i den lille landsby Vrenderup, som ligger, hvor de gamle landeveje mellem henholdsvis Agerbæk og Næsbjerg, Nordenskov og Fåborg mødes. Vrenderup har et grønt præg. Med sin lille skov, byhave og tætte læhegn udgør byen et åndehul på de vide vestjyske marker.

Udover Helle Hallen findes i Vrenderup et ridecenter og en genbrugsplads.

Lokalplanområdet ligger i landzone og i er kommuneplanen udpeget som rekreativt ferie- og fritidsområde.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til rekreative formål, fritids- og erhvervsformål
- at sikre mulighederne for Helle Hallens fysiske udvikling
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende
- at fastlægge principper for områdets udbygning
- at sikre områdets grønne præg

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 6ac, 6ø samt den vestligste del af 6d Vrenderup By, Fåborg.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2.
- Delområde 1 omfatter området nærmest Helle Hallens nuværende bygninger.
- Delområde 2 omfatter lokalplanområdets nordligste del.
- Delområde 3 omfatter lokalplanområdets sydligste del.

FORMÅL

Denne lokalplan er efter ønske fra bygherre udarbejdet med det formål at muliggøre og sætte rammerne for udvidelse af Helle Hallens faciliteter og aktiviteter.

Helle Hallen er i dag et omfattende halkompleks med alsidige aktivitetstilbud. Hensigten med lokalplanen er at åbne mulighed for en yderligere udvidelse og styrkelse af Helle Hallens tilbud i form af nye idrætsfaciliteter, kontor erhverv og overnatningsmuligheder.

DELOMRÅDER

Lokalplanen dækker over et areal på ca. 7 ha. Lokalplanområdet indeles i fire delområder:

- Delområde 1 Det første delområde dækker over Helle Hallens nuværende bygningsmasse. Der vil blive givet plads til en udvidelse og fortætning af denne i indtil to etagers højde. Dette sikrer en koncentration af de vigtigste faciliteter, hvorved Helle Hallen vil forblive et stærkt centrum for lokalområdets rekreative aktiviteter.
- Delområde 2 Nord for delområde 1 ligger delområde 2. Området indeholder i dag et par enkelte huse langs Hellevej i nord. Her tillades mindre byggeri i én etage med udnyttet tagetage.
- Delområde 3 Lokalplanområdets sydligste del indeholder fodboldbaner, uden-dørs skydebane og frie græsarealer.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreative og offentlige formål, fritidsformål samt let erhverv og overnatning.
- 3.2 I delområde 1 må der opføres byggeri til idrætsfaciliteter, kontorhverv og overnatning i form af vandrerhjem og værelser til udlejning.
- 3.3 I delområde 2 må der opføres bygninger til rekreative, idrætslige formål og overnatning.
- Den eksisterende bolig på matr. 8ac Vrederup by, Fåborg må fortsat anvendes som bolig (under samme administrative forhold som i dag), indtil ejendommen ønskes inddraget i Helle Hallens faciliteter.
- 3.4 I delområde 3 må der kun opføres mindre konstruktioner til rekreative, idrætslige formål.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Udstykning og skelregulering inden for lokalplanens område må kun finde sted efter lokalplanens principper og med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vrederupvej og Hellevej.

Indkørsler skal holdes i en afstand af minimum 75 m fra krydset Vrederupvej/Hellevej.

Nye indkørsler skal placeres inden for byskiltet.

ANVENDELSE

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af nye idrætslige faciliteter såvel indendørs som udendørs. Samtidig åbnes mulighed for anlæggelsen af øvrige foretagender som vandrerhjem, der vil spille sammen med Helle Hallens nuværende tilbud.

- Delområde 1 Delområde 1's bygninger må anvendes til idrætslige, rekreative aktiviteter, kontorhverv, overnatning og værksteder.
- Delområde 2 Delområde 2's bygninger må anvendes til idrætslige, rekreative aktiviteter og overnatning.
- Delområde 3 Delområde 3's anvendelse bestemmes til rekreative formål og her kan opføres mindre anlæg såsom klatrebane og bålplads.

TRAFIKALE FORHOLD

Af hensyn til trafikafviklingen og -sikkerheden er det vigtigt at holde god afstand mellem krydset Vrederupvej-Hellevej og lokalplanområdets udkørsler. Det er af samme årsag vigtigt at sikre fri oversigt til trafikken på Vrederupvej og Hellevej. Dette gør sig særligt gældende ved store arrangementer i Helle Hallen, hvor trafikmængden øges betragteligt. Af samme årsag er det vigtigt, at lokalplanområdets belægningsplan sikrer en let og sikker trafikafvikling.

5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

Veje i området skal anlægges som lege-, opholdsveje (max 15 km/t) med en kørebanebredde på mindst 4,5 m.

5.3 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

Veje skal udføres med grusbelægning, fliser, græsarmering eller asfalt.

Ved parkeringsarealer skal der plantes 1 træ pr. 20 parkeringspladser.

5.5 BELYSNINGSARMATUR

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Belysningsarmatur skal langs veje og på parkeringsarealer have en højde på højst 5 m samt nedadrettede lyskilder.

5.6 PARKERING

Ved indretning af overnatningsfaciliteter og kontorerhverv skal der sikres mindst 1 parkeringsplads pr.:

1 værelse
60 m² erhvervsetageareal i øvrigt.

For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handicapparkeringsplads.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.1 BEBYGGELSENS PLACERING**

6.1.1 Bebyggelse skal placeres parallelt eller vinkelret på halkompleksets dominerende bygningskroppe. Dog må hytter og småbygning-

BEPLANTNING

Vrenderup er kendetegnet ved sine mange træer, som også sætter sit præg på lokalplanområdet. Af hensyn til bevaringen af dette rekreative islæt er der bestemmelse for forholdet mellem træer og parkeringspladser. Træerne skal placeres mellem parkeringspladserne for at undgå store asfaltflader, der vil virke skæmmende for såvel landsbyen som hallen.

TILGÆNGELIGHED

Da Helle Hallen er et område med mange forskellige brugere er det vigtigt at indtænke tilgængelighed og handicapvenlighed i lokalplanområdets sti- og vejarealer. Derfor bør det tilstræbes at udføre færdsels- og opholdarealer med hårdt underlag, mens arealer til bilkørsel og parkering med fordel kan belægges med grus eller græsarmering for at holde områdets grønne præg.

BYGNINGERS PLACERING

Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre, at en udvidelse af Helle Hallens faciliteter og aktiviteter sker under hensyntagen til Vrenderups skala og struktur, det omkringliggende landskab, den eksisterende bebyggelses arkitektoniske særpræg og grundvandsbeskyttelsen.

ger drejes frit.

Der skal ved bebyggelsens placering tages højde for uhensigtsmæssige skygge- og indbliksgener for eventuelle naboer.

6.1.2 Området langs Vrenderupvej og Hellevej skal sikres et grønt præg. Facader inden for en afstand af 12 m fra Vrenderupvej og Hellevej må ikke være længere end 12 m. Der skal etableres og vedligeholdes beplantning bygningerne imellem og mellem bygninger og vej. Se kortbilag 3.

6.1.3 Hytter til overnatning skal placeres samlet og må ikke have en større indbyrdes afstand end 5 m.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 Inden for delområde 1 må bygges i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.2.2 Inden for delområde 2 må bygges i max 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

6.2.3 Inden for delområde 3 må der kun opføres mindre konstruktioner til rekreative og idrætslige formål som klatrestativer, skydebane og lignende. Konstruktioner må have en højde på max 5 m.

6.2.4 Facadehøjden må ikke overstige:

3 m for bebyggelse i 1-1½ etage.
6 m for bebyggelse i 2 etager.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

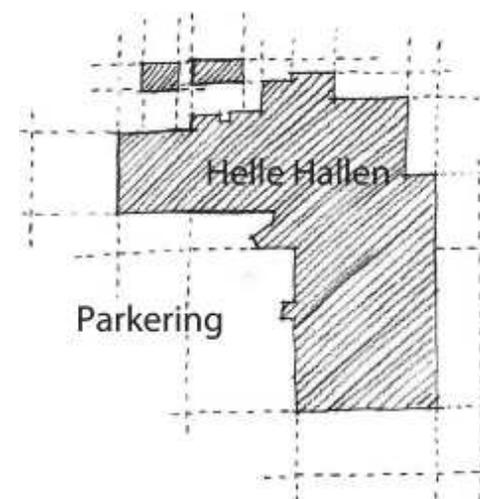
7.1.1 Facader skal fremstå murede – enten vandskuret eller som blank mur i røde teglsten. Vandskurerede facader skal fremstå i af-

HALLENS OG LANDSBYENS KARAKTERTRÆK

Helle Hallens nuværende bygningskompleks er resultatet af mange års til- og ombygninger. Kompleksets enkeltdele fremstår derfor tydeligt, og komplekset kan betragtes som en række huskroppe, der er rykket tæt sammen. Det træk relaterer sig til den omkringliggende landsby-bebyggelse, der ligeledes kan ses som en sammenstilling af bygninger. Denne gentagelse i bebyggelsen er med til at skabe sammenhæng mellem halkompleksets store volumener og i landsbyens lille skala. Derfor ønskes fremtidige tilføjelser ligeledes opført som selvstændige bygningskroppe. Det selvstændige udtryk sikres gennem tagkonstruktionen, der skal udformes som saddeltag eller med ensidig taghældning.

Af hensyn til ankomstoplevelsen til Vrenderup og landsbyens grønne præg indeholder lokalplanen begrænsninger på facade-længder langs Vrenderupvej og Hellevej. Der skal ligeledes sikres beplantning mellem bygningerne.

BYGNINGERS ORIENTERING



Vrenderups gamle gymnastiksal har været bestemmende for Helle

BESTEMMELSER

dæmpede farver.

7.1.2 Hytter, skure og mindre udbygninger må fremstå i træ malet i mørke farver forstået som NCS-farvekoder indeholdende mindst 60% sort.

7.1.3 Facader og selvstændige konstruktioner må ikke være reflekterende.

7.2 TAGE

7.2.1 Tage skal udføres som saddetag eller med ensidig taghældning.

7.2.2 Tage skal have en hældning på 15-45 grader.
Garager, cykelskure og lignende små huse må have fladt tag.

7.2.3 Tage skal belægges med sorte fibercementplader eller sort tagpap. Enkeltstående huse langs Hellevej må desuden tækkes med vingetegl.

7.2.4 Tage må ikke være reflekterende.

7.2.5 Solenergianlæg, som opsættes på tage, skal være ensfarvede i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som tagfladen.

Solenergianlæg skal desuden være antirefleksbehandlede.

7.3 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

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

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 De på kortbilag 4 grønne område i lokalplanens nordvestlige hjørner skal bevares og må ikke fjernes eller bebygges uden Byrådets

REDEGØRELSE

Hallens orientering. Alle tilstødende bygninger respekterer denne ortogonale inddeling, der kun er drejet få grader i forhold til verdenshjørnerne. Dette arkitektoniske træk er med til at skabe sammenhæng og ønskes derfor bevaret i fremtidige ny-, til- og ombygninger på Helle Hallen.

BEFÆSTNING

Af hensyn til de særlige drikkevandsinteresser tillades kun bebyggelse i de allerede bebyggede og befæstede arealer omkring Helle Hallen. Etableringen af faste anlæg i områdets øvrige arealer (delområde 3) skal drikkevandsinteresserne tilgodeses gennem minimal befæstning.

MATERIALER

Det eksisterende halkompleks er karakteriseret ved sine store teglfacader vandskurerede og i blank mur. For at sikre et harmonisk arkitektonisk udtryk og en sammenhæng i området ønskes dette karaktertræk bevaret og videreudviklet i eventuelt nybyggeri.

Områdets tage er i dag belagt med sort tagpap eller fibercement. Af hensyn til områdets sammenhæng tillades disse materialer. Langs Hellevej kan husene desuden belægges med vingeteglsten, da dette giver mulighed for en tilpasning til landsbyens øvrige ejendomme og oprindelige præg.

UDERUM

BESTEMMELSER

særskilte tilladelse.

Det på kortbilag 4 udpegede træ må ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

- 8.2 Beplantningsbælterne langs Vrenderupvej og områdets syd- og østskel skal vedligeholdes og opretholdes i en bredde på mindst 5 m som vist på kortbilag 4.

Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af hjemmehørende, egnstypiske træer og buske som rødel, eg, hæg, almindelig røn, aks-bærmispel, slåen, sargents æble og hassel

- 8.3 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- 8.4 Terrænufligning skal ske inden for lokalplanområdet. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mod vejareal og nabomatrikler.
- 8.5 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse.
- 8.6 Lukkede haver omkring hytter og andre småhuse tillades ikke.
- 8.7 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

REDEGØRELSE

Områdets grønne karakter er med til at binde hallen sammen med byen og ønskes bevaret. Samtidig er de omkransende bæltter og læhegn med til at indramme området og afskærme det fra det omgivende åbne marker, hvilket er med til at mindske de store bygningsvoluminers indvirkning på landskabet.

For at området kommer til at fremstå som en ensartet helhed, ønskes der ikke lukkede afgrænsede haver omkring de enkelte hytter og småbygninger.

BYHAVEN OG OMRÅDETS MARKANTE GRØNNE STRUKTUR

I lokalplanområdets nordvestlige hjørne ligger en byhave, der er med til at fremhæve det nuværende Vrenderups udspringspunkt – krydset mellem Vrenderup og Hellevej.

Vrenderups grønne præg er også markant i lokalplanområdet. Der bør tages hensyn til områdets grønne struktur ved bebyggelse og andre fysiske ændringer.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Der er anlagt adgangs- og parkeringsarealer som beskrevet under afsnit 5.

Der er etableret beplantning samt afskærmning af skraldespande, jf. afsnit 8.

§ 11. AFLYSNING AF SERVITUT

- 11.1 Lokalplanen giver ikke anledning til aflysning af servitutter.

§ 12. LANDZONETILLADELSE MED BONUSVIRKNING

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1* (landzonetilladelse) til etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, veje og parkering, samt beplantning og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9.

§ 13. RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykses, 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

REGLER FOR LAVENERGIHUSE

Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

*I henhold til § 15, stk. 4 i lov om planlægning.

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

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

Varde Byråd den 5. maj 2015

På byrådets vegne

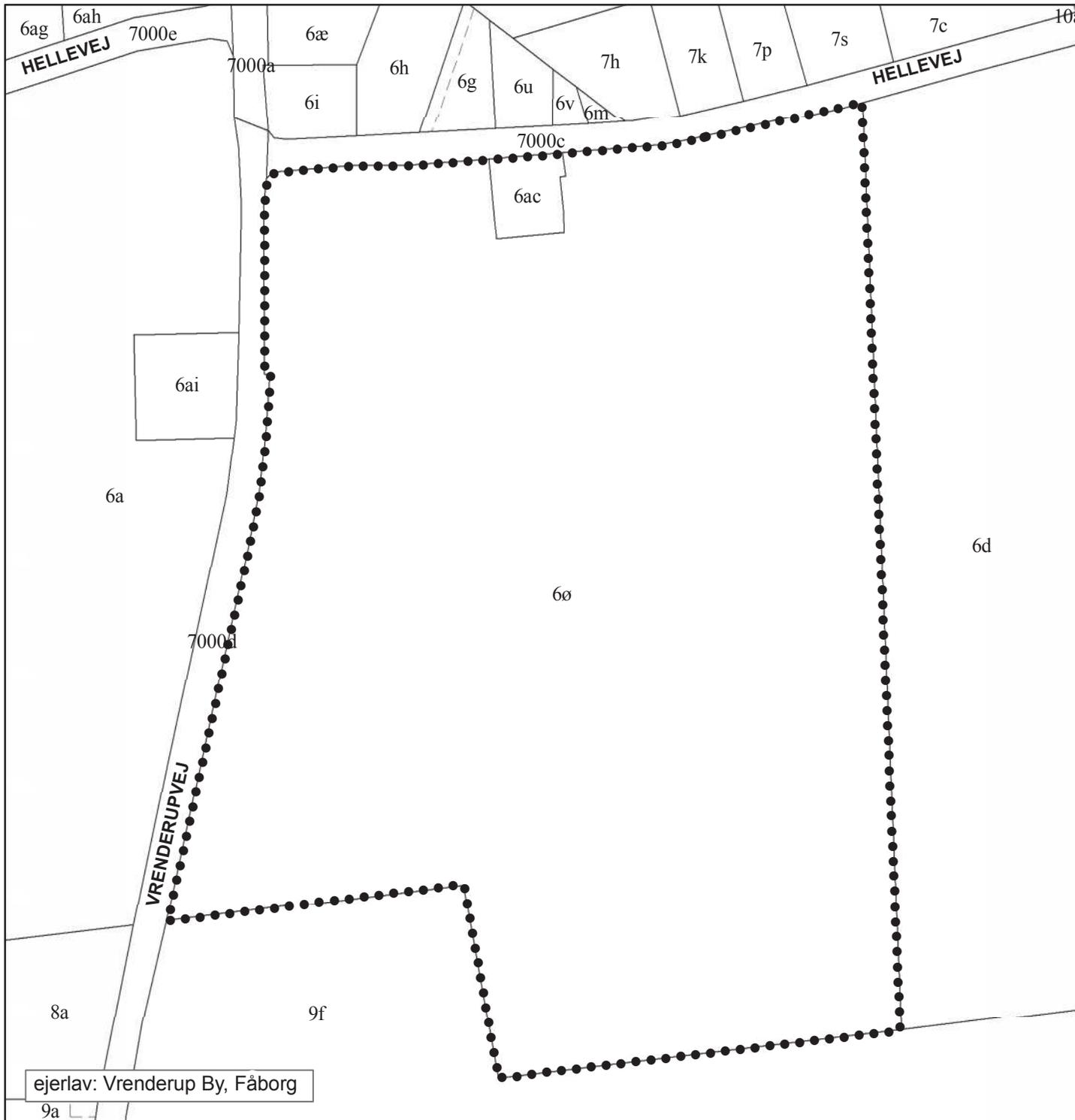


Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

**Lokalplan 06.10.L01
kortbilag 1**

Oversigtskort med matrikelgrænser



Målforhold 1: 2000 (A4)

Marts 2015



Signaturforklaring

●●●●● områdeafgrænsning

Lokalplan 06.10.L01 kortbilag 2

Eksisterende forhold

0 25 50 75 100 Meter

Målforhold 1: 2000 (A4)

Marts 2015



Signaturforklaring

-  områdeafgrænsning
-  delområder

Lokalplan 06.10.L01 kortbilag 3

Oversigtskort med matrikelgrænser



Målforhold 1: 2000 (A4)

Marts 2015



Signaturforklaring

-  områdeafgrænsning
-  byggelinje 12 m fra vejskel
-  grønt hegn
-  byhave
-  bevaringsværdig blodbøg

Lokalplan 06.10.L01 kortbilag 4

Lokalplankort

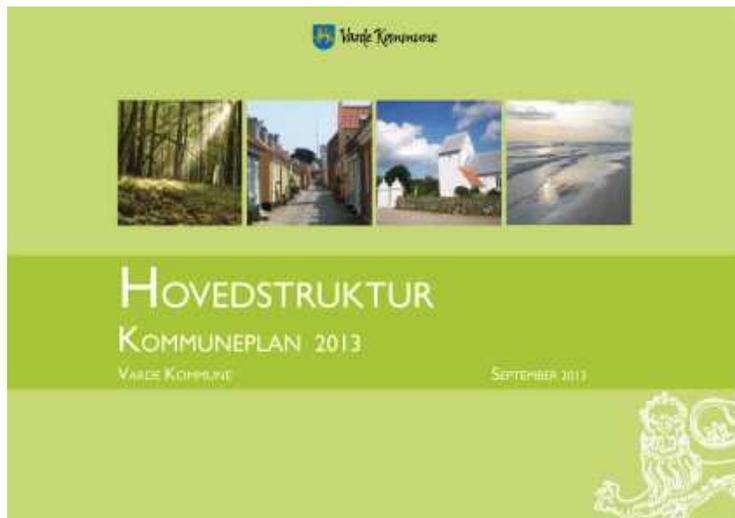


Målforshold 1: 2000 (A4)

Marts 2015

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune

Rammer Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 06.10.R01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til ferie og fritid med idrætsanlæg i form af haller, skydebane og tilhørende servicefaciliteter, omklædning, overnatningsfaciliteter, opbevaring m.m.

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelserne om anvendelse fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af lokalplan 06.10.L01 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der ændrer områdets anvendelsesbestemmelser samt inddrager den del af lokalplanområdet, der ikke i dag ligger inden for kommuneplanrammen. Anvendelsesbestemmelserne for kommuneplanrammen ændres til at indeholde vandrerhjem og kontorerhverv.

Drikkevand, grundvand Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og grænser op til et indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Der må derfor ikke udlægges areal til formål,

Lokalplan 06.10.L01 – Varde Kommune

der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. Lokalplanen åbner ikke mulighed for dette.

Konklusion

Der skal udarbejdes og vedtages et kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsesbestemmelserne, således disse giver mulighed for etablering af vandrerhjem og kontorerhverv. Kommuneplantillægget skal omfatte hele lokalplanområdet.

VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Helle Vest Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPLAN

Vrenderup er forsynet med naturgas fra Dong. Byggeriet i lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Der kan dog tillades, at der anvendes mere miljørigtige opvarmningsformer som eksempelvis sol- eller jordvarmeanlæg, masseovne, stoker eller pillefyr.

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 omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Norden-skov Renseanlæg.

Spørgsmål vedrørende ændringer i kommunens spildevandsplan rettes til Team Miljø – Spildevand på mail: teknikogmiljo@varde.dk

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

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

I screeningen blev der fokuseret særligt på den påvirkning, som stigningen af brugere og gæster i området samt nye tilbud som kontorerhverv og vandrerhjem vil medføre.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for den øgede bygningsmasses samt det øgede beboerantals betydning for området. Spidsbelastningen – forstået som det maksimale antal besøgende, der opholder sig på området samtidigt – vurderes ikke at ændre sig. De nye faciliteter og aktiviteter vurderes ikke at adskille sig nævneværdigt fra de eksisterende i forhold til trafik og ressourceforbrug.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

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

Lokalplanområdet ligger ca. 7 km fra nærmeste Natura 2000-område. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

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

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Team Miljø – Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800 eller på mail: teknikogmiljo@varde.dk.

En del matrikel 6ø Vreenderup By, Fåborg er kortlagt af Region Syddanmark på vidensniveau 1 (VI) i forbindelse med skytteforeningens aktiviteter (lokalitet nr. 567-94003). Dette betyder at det kræver tilladelse efter jordforureningsloven § 8, inden området kan overgå til følsom arealanvendelse. På grund af V1-kortlægningen er der også anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jævnfør jordforureningslovens §§ 50 og 50a.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til Helle Vest Vandværk. Der må derfor ikke udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet.

STØJFORHOLD

Da der inden for lokalplanområdet ligger en udendørs skydebane, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1995 "Skydebaner".

VEJLOVEN

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

REDEGØRELSE

Af hensyn til trafiksikkerheden skal der sikres gode oversigtarealer ved udkørsler fra området. Se under servitutter.

Der kan ikke forventes tilladelse til overkørsler nærmere krydset mellem Vrederupvej og Hellevej end de nuværende.

Der skal søges om tilladelse til etablering af nye overkørsler til offentlige veje i henhold til bestemmelserne i vejloven.

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

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

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

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af hytter til erhvervs-mæssig udlejning i tilknytning til Helle Hallen. Erhvervs-mæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole) kræver dog kun tilladelse, hvis der til virksomheden er knyttet hytter, huse eller campingarealer, som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Praksis vedrørende tilladelse til erhvervs-mæssig udlejning er restriktiv. Det er således nødvendigt, at der i forbindelse med udlejning kan tilbydes servering i fx Helle Hallens cafeteria. Opsætning af feriehytter skal være væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings. Derfor indeholder denne lokalplan et afstandskrav på maksimalt 5 m mellem hytter til overnatning.

LANDZONELOKALPLAN - BONUSVIRKNING

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzone-lokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonus-bestemmelserne i en landzonelokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzone-tilladelser.

På denne baggrund tillægges denne landzonelokalplan bonus-virkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 for så vidt angår de af lokalplanens bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der derfor tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til udstykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, voldanlæg, sø, veje og parkering, samt beplantning og ubebygge-

REDEGØRELSE

de arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9.

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 OVERSIGT, TINGLYST MV., TINGLYST 10.10.1972

Deklarationen beskriver regler for oversigtforhold ved de eksisterende udkørsler til Vrenderupvej og Hellevej.

DOK. OM BEBYGGELSE, BENYTTELSE MV., TINGLYST 02.04.1974

Deklarationen fastsætter beliggenheden og tilgængelighedskra-

vene til en kloakledning på tværs af matr. 6ø Vrenderup by, Fåborg.

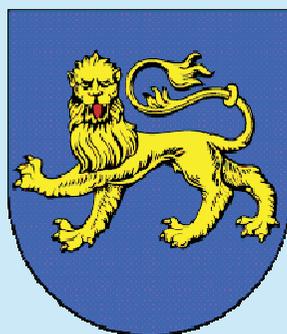
DOK. OM BEPLANTNING, TINGLYST 14.08.1981

Deklarationen fastsætter krav til beplantning om skydebanen syd for Helle Hallen.

DOK. OM KABELANLÆG TIL DATATRANSMISSION MV., TINGLYST 25.01.2008

Tinglysning beskriver beliggenheden af og forholdene for et kabel liggende langs Helle Hallens nuværende østskel.

DOK. OM ADGANGSBEGRÆNSNING TINGLYST 2. APRIL 1971



VARDE KOMMUNES BYVÅBEN

"Et blåt skjold med en gående guldleopard med rød tunge"

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

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