

LOKALPLAN 25.01.L01

For et boligområde i Årre

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 7. juni 2010 til 1. september 2010.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med 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	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	5
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	8
5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	9
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	10
8. UBEBYGGEDE AREALER	11
9. TEKNISKE ANLÆG	11
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	12
11. GRUNDEJERFORENING	12
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	12
13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	12
14. RETSVIRKNINGER.....	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT (Eksisterende forhold)	
KORTBILAG 2: DELOMRÅDER OG MATRIKELKORT	
KORTBILAG 3A: UDSTYKNINGSPLAN	
Parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse	
KORTBILAG 3B: UDSTYKNINGSPLAN	
Parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse og storparceller til tæt-lav bebyggelse	
KORTBILAG 4A: ILLUSTRATIONSPLAN	
Parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse	
KORTBILAG 4B: ILLUSTRATIONSPLAN	
Parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse og storparceller til tæt-lav bebyggelse	

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde mellem Johansson & Kalstrup A/S og Varde Kommune.
Grundkortmateriale: Blandt andet KMS copyright.



Figur 1. Oversigtskort med lokalplanafgrænsning.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af en ny lokalplan til erstatning for den eksisterende lokalplan er byrådets ønske om at give mulighed for at der i området ved Hegnsgårdvej også kan etableres tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse samt andre former for helt eller delvist sammenbyggede boliger.

Hensigten med lokalplanen er således at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af boligbebyggelse i området, i form af fritliggende enfamiliehuse (åbent-lavt byggeri) såvel som tæt-lavt byggeri.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Åre, jf. figur 1. Området ligger mellem Lindegade og Elmegade med adgang fra Lindegade.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,7 ha og omfatter matr. 14a, 15ag, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ Åre By, Arre.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone. To ejendomme i den nordøstlige del af lokalplanområdet anvendes til boligbebyggelse. Den eksisterende lokalplan har givet anledning til udstykning af 7 parceller centralt i området. Parcellerne er delvist bebyggede. Den sydvestlige del af området er ikke udstykket og foreligger som udyrket jord.



Figur 2. Lokalplanområdet set mod sydvest langs Lindegade.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af parcelhusbebyggelsen ved Elmegade, mod vest af en mark tilhørende landbrugsejendommen ved Kildevej og mod øst af åbne marker. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Lindegade, der er en af Åres indfartsveje.



Figur 3. Boligbebyggelse syd for lokalplanområdet.



Figur 4. Lokalplanområdet set mod syd fra Lindegade.

Over de åbne marker beliggende på den anden side af Lindegade kan der længere mod nord ses Årre kirke. Udsigten til kirken planlægges på sigt støttet af fremtidig vejstruktur udenfor lokalplanområdet, nord for Lindegade.



Figur 5. Udsigt til kirken nord for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedideen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre et ryddeligt udtryk af bebyggelse. Der stilles ikke særlige krav til bebyggelsens udformning, da der ønskes at skabe en boligbebyggelse med mulighed for stor variation. Dog fastlægges der generelle bestemmelser vedrørende bebyggelsens højde, farver og materialer, hvorved der skabes et fællestræk for bebyggelsen. Byggeriet indenfor delområder for tæt-lav bebyggelse vil derudover opleves som harmoniske grupper, idet det skal fremstå som en arkitektonisk sammenhængende enhed. Herudover udlægges der en sti i sigtelinien mod kirken nord på. Stien understøtter den fremtidige planlægning af det tilstødende område.

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder. I delområde 1, beliggende i midten af lokalplanområdet, kan der opføres almindelige parcelhuse (åben-lav bebyggelse), mens i delområderne 2 og 3 (på henholdsvis nordøstlig og sydvestlig side af delområde 1) åbnes der mulighed for såvel almindelige parcelhuse (åben-lav bebyggelse) som dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse samt andre former for helt eller delvist sammenbyggede boliger på storparceller (tæt-lav bebyggelse).

I lokalplanen udlægges ca. 4 % af lokalplanområdet til fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere. De fælles opholdsarealer placeres centralt i området for at sikre et attraktivt boligområde og give området en åben karakter.

På hver enkelt parcel skal der sikres tilstrækkelige parkeringsmuligheder, for at sikre friholdelse af fællesområder.

Ved at give mulighed for tæt-lav bebyggelse i delområderne 2 og 3 øges byggemulighederne i forhold til eksisterende forhold med op til 16 boliger.

Realiseres lokalplanen vil dette betyde bredere og mere fleksible muligheder end hidtil for opførelse af boligbebyggelse i Årre.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan nr. 92 for et boligområde i Årre, tidligere Helle Kommune, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Nærværende lokalplan erstatter den ovennævnte lokalplan.

Kommuneplan

Ifølge "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune, skal Årre udvikles som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 25.01.B03 - Årre. Områdets anvendelse er fastlagt til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse i max. 1 etage med udnyttelig tagetage og max. bebyggelsehøjde 8,5 m. Bebyggelsesprocent er fastlagt for den enkelte ejendom til 30% ved åben-lav bebyggelse og 40% ved tæt lav bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i enkeltområde 25.01.B03.

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt. Området ligger desuden i et nitratfølsom indvindingsområde, hvor grundvandet er uden beskyttelse eller kun delvist beskyttet overfor nedsivning af nitrat fra jordoverfladen.

Indtil statslige vandplaner vedtages er følgende retningslinier fra tidligere Ribe Amts Regionplan 2016 gældende:

- Inden for de områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplade til vandværker og kildepladser (...), må der ikke udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. I de tilfælde hvor kommu-

nen kan godtgøre, at der ikke findes egnede arealer uden for, må der træffes tilstrækkelige foranstaltninger mod risiko for forurening af grundvandet.

- Ved ændring af arealanvendelsen inden for nitratfølsomme indvindingsområder skal det sikres, at risikoen for forurening af grundvandet med nitrat ikke forøges.

Hele Årre by er omfattet af drikkevandsbeskyttelsen. Ved udvikling af Årre by er det derfor ikke muligt at flytte arealudlægget til arealer uden grundvandsbeskyttelse. Derfor er der udfærdiget og tinglyst en deklaration, som fastlægger at grundejere ikke må anvende kunstgødning og sprøjtegift i lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Andelsvandværket Helle Vest.

Varmeforsyningsplan

Årre er forsynet med naturgas fra Dong. Byggeriet i lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Der kan dog tillades, at der anvendes mere miljørigtige opvarmingsformer 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 tillæg til Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til det kommunale kloaksystem. Der åbnes eventuelt mulighed for lokal håndtering af regnvand, medens spildevand ledes til 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 på, at lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer i forhold til hidtil gældende lokalplan.

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

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.

Vejloven

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

Boligveje udlægges som private fællesveje.

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 arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

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.

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER
END VARDE KOMMUNE**

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

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder deklARATIONER som har betydning i forhold til områdets disponering mv. Hele lokalplanområdet er omfattet af et servitut vedrørende lokalplan nr. 92 (lyst den

10.09.2007). Herudover gælder der i delområderne 1 og 3 en deklARATION supplerende lokalplan nr. 92 (lyst den 12.09.2008). DeklARATIONEN fastlægger visse bindinger, bl.a. byggepligt og forbud mod brug af pesticider og kunstgødning. På matr. nr. 14a i delområde 2 er der derudover tinglyst visse vilkår vedrørende indretning af værelser og opholdsrum i tidligere fyrrum og brænderum (lyst den 2.09.1994).

Tinglysning af nærværende lokalplan vil aflyse deklARATIONEN vedrørende lokalplan nr. 92.

LOKALPLAN 25.01.L01

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge lokalplanområdet til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at** fastlægge overordnede retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg samt
- at** fastlægge principper for områdets adgangsveje, friarealer og parkeringsforhold.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 14a, 15ag, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ Årre By, Årre.

2.02

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan fastholdes lokalplanområdets status som byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2. Delområde 1 omfatter matr. 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az og 15aæ samt en del af matr. 15as Årre By, Årre, som angivet på kortbilag 2.

Delområde 2 omfatter matr. 14a, 15ag Årre By, Årre.

Delområde 3 omfatter en del af matr. 15as Årre By, Årre, som angivet på kortbilag 2.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

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

Delområde 1 udlægges til åben-lav boligbebyggelse

Delområde 2 udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 3 udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

3.02

Delområde 1 udlægges for fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse).

3.03

Delområderne 2 og 3 udlægges for fritliggende enfamiliehuse på parcelhusgrunde (åben-lav bebyggelse) og dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse samt andre former for helt eller delvist sam-

menbyggede enfamiliehuse på storparceller (tæt-lav bebyggelse) med mulighed for opførelse af tilhørende garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger.

3.04

I lokalplanområdet kan der tillades mindre liberale erhverv under forudsætning af;

at erhvervsandelen højst udgør 25 % af etagearealet i den enkelte bolig og drives af den der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden højst er miljøklasse 1 erhverv jf. *Håndbog om Miljø og Planlægning*.

Erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, kontorvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende,

at parkering foregår på egen grund,

at erhvervsudøvelsen ikke medfører belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende,

at der højst er et skilt pr. virksomhed og at skiltet højst er 0,25 m². Bundfarven på skiltet må ikke være signalfarve som turkis, gul eller rød. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens ydermur. Yderligere fast reklame tillades ikke.

3.05

Ved tæt-lav bebyggelse i delområderne 2 og 3 kan der udover beboelsesbygninger opføres et fælleshus på højst 150 m² for hver storparcel.

I delområde 2 kan fælleshuslokaler indrettes i den eksisterende gårdsbygning.

4. Udstykning

4.01

Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3A og 3B. Antal grunde og fællesarealer samt forløbet af skel kan justeres i forhold til kortbilagene.

4.02

Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en størrelse mindre end 700 m² og større end 2000 m².

4.03

Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse indenfor storparceller må ingen grund udstykkes med en størrelse mindre end 400 m² inklusiv del af fælles opholdsareal.

4.04

Udstykning til tæt-lav bebyggelse i delområde 3 skal respektere udstykningsplanen, vist på kortbilag 3B, så storparceller kan omfatte de på planen viste parcelhusgrunde, under betingelse af at ingen storparcel udstykkes med et areal mindre end 4000 m².

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

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Lindegade. De enkelte delområder vejbetjenes fra boligveje. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 3A og 3B.

Der må ikke etableres direkte vejadgang fra Lindegade til delområde 3.

5.02

Det skal sikres, at der indenfor de på kortbilag 3A og 3B viste oversigtsarealer respekteres og der her indenfor ikke forekommer nogen form for bebyggelse, beplantning eller lignende.

5.03

Boligveje i delområderne 1 og 3 skal udlægges i en tracé på 10 m og anlægges i en vejbredde på mindst 6 m.

Boligveje i delområde 2 skal udlægges og anlægges i en minimumsbredde på 6 m.

5.04

Boligveje skal udføres i sort asfalt. Eventuelt resterende vejareal udformes som græsabat i begge sider.

Parkeringspladser på fællesarealer skal udføres i sort asfalt.

5.05

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have en ensartet udformning.

5.06

Ved nybyggeri skal der på hver grund anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse og mindst 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

5.07

I delområde 3 skal der etableres en sti som vist i princippet på kortbilag 3A og 3B. Stien skal placeres i sigtelinien mod Årre kirke. Ved åben-lav bebyggelse udlægges stien i forbindelse med et fælles opholdsareal og anlægges i en minimumsbredde på 2 m, som vist i princippet på kortbilag 4A. Ved tæt-lav bebyggelse kan stien udlægges og anlægges i sammenhæng med disponering af en storparcel, som vist i princippet på kortbilag 4B.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Der fastlægges en byggelinie på 5 m fra vejskel for alle ejendomme. Mellem vejskel og byggelinien må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

6.02

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:

- a. 30 % for åben-lav bebyggelse,
- b. 40 % for tæt-lav bebyggelse.

**Med 1½ etage, menes bygning i en etage med udnyttelig tagetage.*

6.03

Bygninger må opføres med højst 1½ etage* og med en højde på højst 8,5 m, fra terræn.

6.04

Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m over terræn.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Ved tæt-lav bebyggelse skal den samlede bebyggelse på pågældende storparcel gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en arkitektonisk sammenhængende helhed.

7.02 Facadematerialer og -farver

Boligbebyggelse, heriblandt fælleshuse, skal fremstå med facade i tegl eller træ. Vandskuret eller pudset facade tillades. Runde bjælker eller krydsende hjørnekonstruktioner tillades ikke.

Bebyggelse skal fremstå med facader i afdæmpede jordfarver i røde, brune, gule eller grå nuancer samt i sort eller hvid.

Op til 20 % af pågældende facade, foruden døre og vinduer, kan fremstå med andre farver og materialer.

Facader på garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger kan derudover fremstå i ubehandlet træ.

7.03 Tagform

Tage må ikke udføres med hældning større end 45°.

Solfangere skal nedfælges i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for omkringboende eller forbipasserende.

Bygningsreglementet bestemmelse om max højde på garage og carporte på 2,5 m inden for 2,5 m fra naboskel, gælder ikke for tagfladernes højde såfremt bygningen udføres med sadeltag. Det er dog en forudsætning:

- at skæringspunktet mellem tagfladen og ydervæg ikke er mere end 2,5 m over terræn målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet.
- at taghældningen er mellem 25-35 grader, samt
- at eventuelle gavle mod skel afvalmes med samme taghældning som taget i øvrigt.

7.04 Tagmaterialer

Tage skal fremstå med røde, sorte eller mørkegrå tagmaterialer. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes.

7.05 Parabolantenner

Parabolantenner må ikke opsættes i området. Der er tilslutningspligt til fællesantenneanlæg i området.

8. UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

I delområde 1 skal der etableres fælles opholdsarealer som vist i princippet på kortbilag 3A og 3B.

8.02

I delområde 3 skal der ved åben-lav bebyggelse etableres fælles opholdsarealer som vist i princippet på kortbilag 3A.

8.03

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres og indrettes et fælles opholdsareal på mindst 10 % af grundarealet for den pågældende storparcel.

Det fælles opholdsareal skal placeres centralt i forhold til bebyggelsen og give mulighed for lys, læ og ophold samt placering af legeredskaber, borde og bænke.

8.04

Ved tæt-lav bebyggelse skal der endvidere etableres og indrettes et fællesareal på mindst 10 % af grundarealet for den pågældende storparcel. Fællesarealet skal give mulighed for placering af parkeringsarealer, affaldsbeholdere eller lignende.

8.05

Hegn langs naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. Dog skal de i afsnit 5 nævnte oversigtsarealer respekteres.

8.06

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænufligning må kun ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.07

Affaldsbeholdere*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse. Afskærmning skal opfylde de samme krav som facader på garager, carporte og udhuse eller udføres som hækbeplantning.

8.08

Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted i lokalplanområdet.

8.09

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke benyttes til oplag, som gårdsplads eller lignende. Affaldsbeholdere er undtaget.

**Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private affaldsbeholdere. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Forsyningsledninger og tekniske anlæg skal placeres i vejarealer eller i fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

10.01

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varme*, vand-, spildevandsforsyning og fællesantenneanlæg.

10.02

I delområderne 2 og 3 skal de i afsnit 8 nævnte fællesarealer etableres inden højst 2/3 af bebyggelsen på pågældende storparcel tages i brug.

11. GRUNDEJERFORENING**11.01**

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor delområderne 1 og 3.

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 2/3 af de udstykede grunde indenfor områderne er bebygget, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.02

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af vejarealer, sti og de i afsnit 8 nævnte fælles opholdsarealer.

11.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune*.

11.04

Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med bestående grundejerforeninger eller at optage medlemmer fra naboområder, hvis kommunalbestyrelsen kræver det.

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

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**12.01**

Lokalplan nr. 92 endelig godkendt 9. november 2006 af Helle Kommunalbestyrelse ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i afsnit 2.

13. AFLYSNING AF SERVITUT**13.01**

Følgende servitutbestemmelse ophæves:
Dok. om lokalplan nr. 92 tinglyst på matr. 14a, 15ag, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, ejerlav Årre By, Årre, d. 10.09.2007, akt 50_B_542.

14. RETSVIRKNINGER**14.01**

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

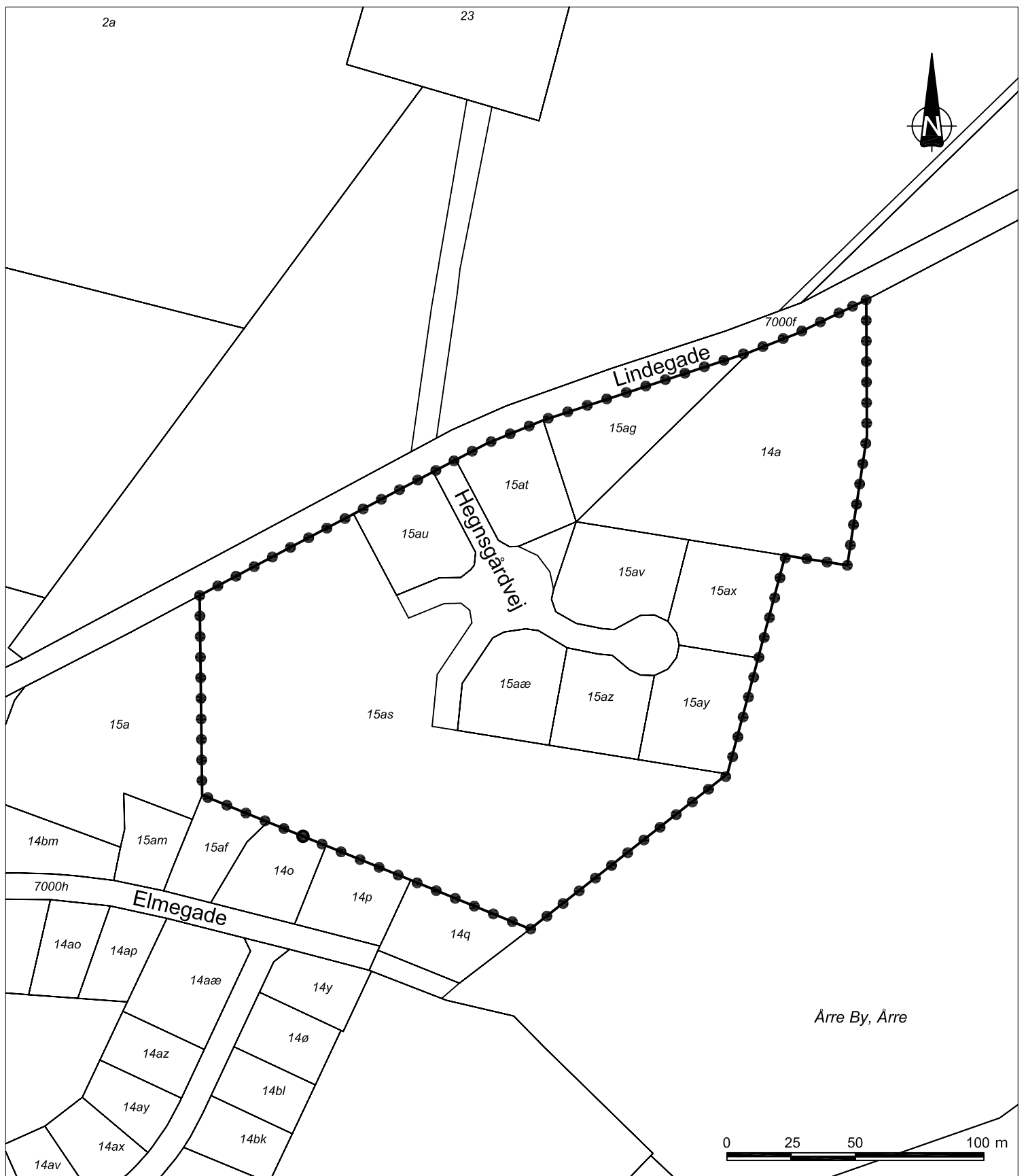
Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 5. oktober 2010


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.


Max Kruse
Kommunaldirektør



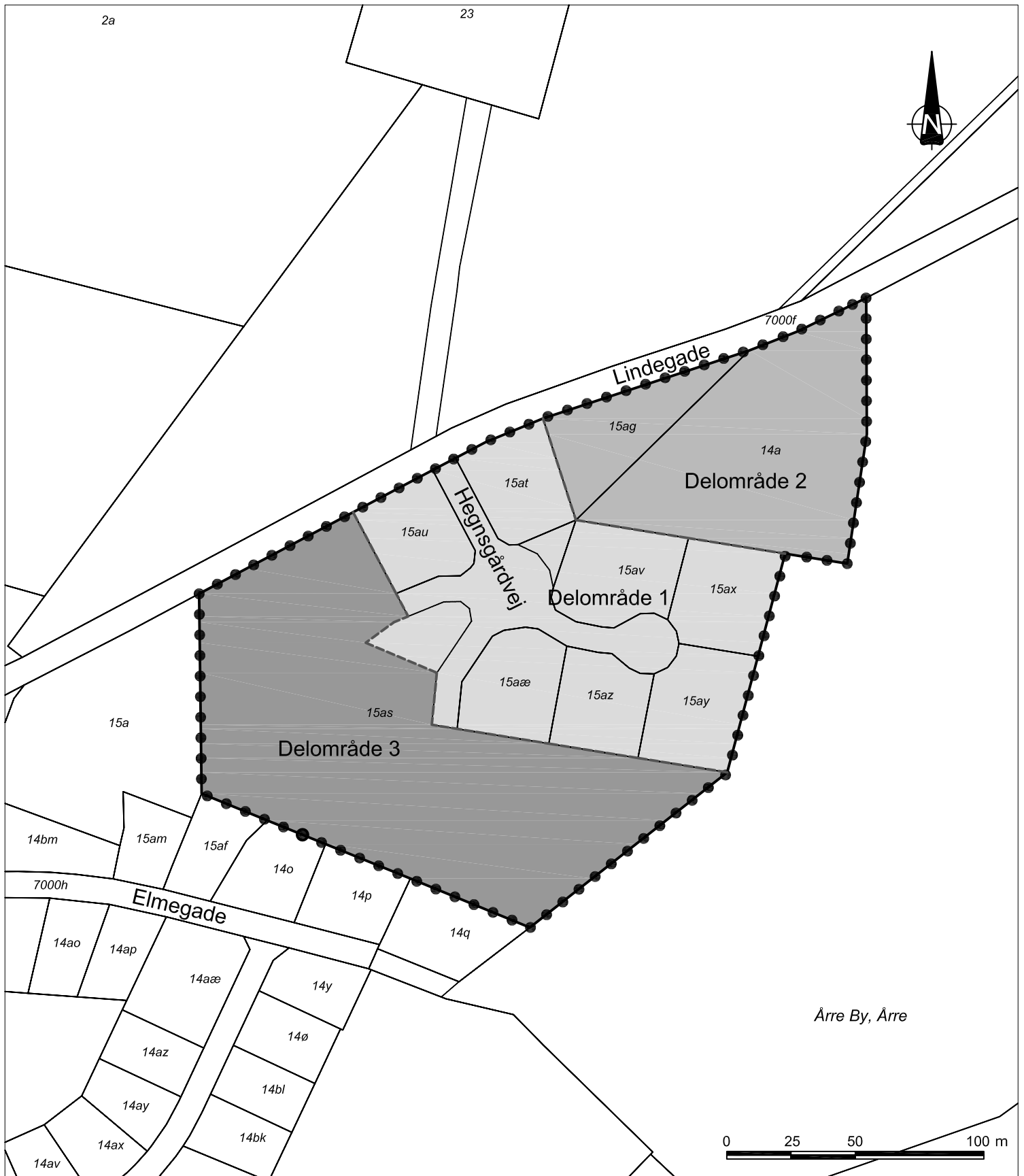
**LOKALPLAN 25.01.L01
FOR ET BOLIGOMRÅDE I ÅRRE**

**Kortbilag 1
Matrikelkort (eksisterende forhold)**

Målforshold: 1:2000
Juni 2010

Signaturforklaring

●●●● Lokalplanområde



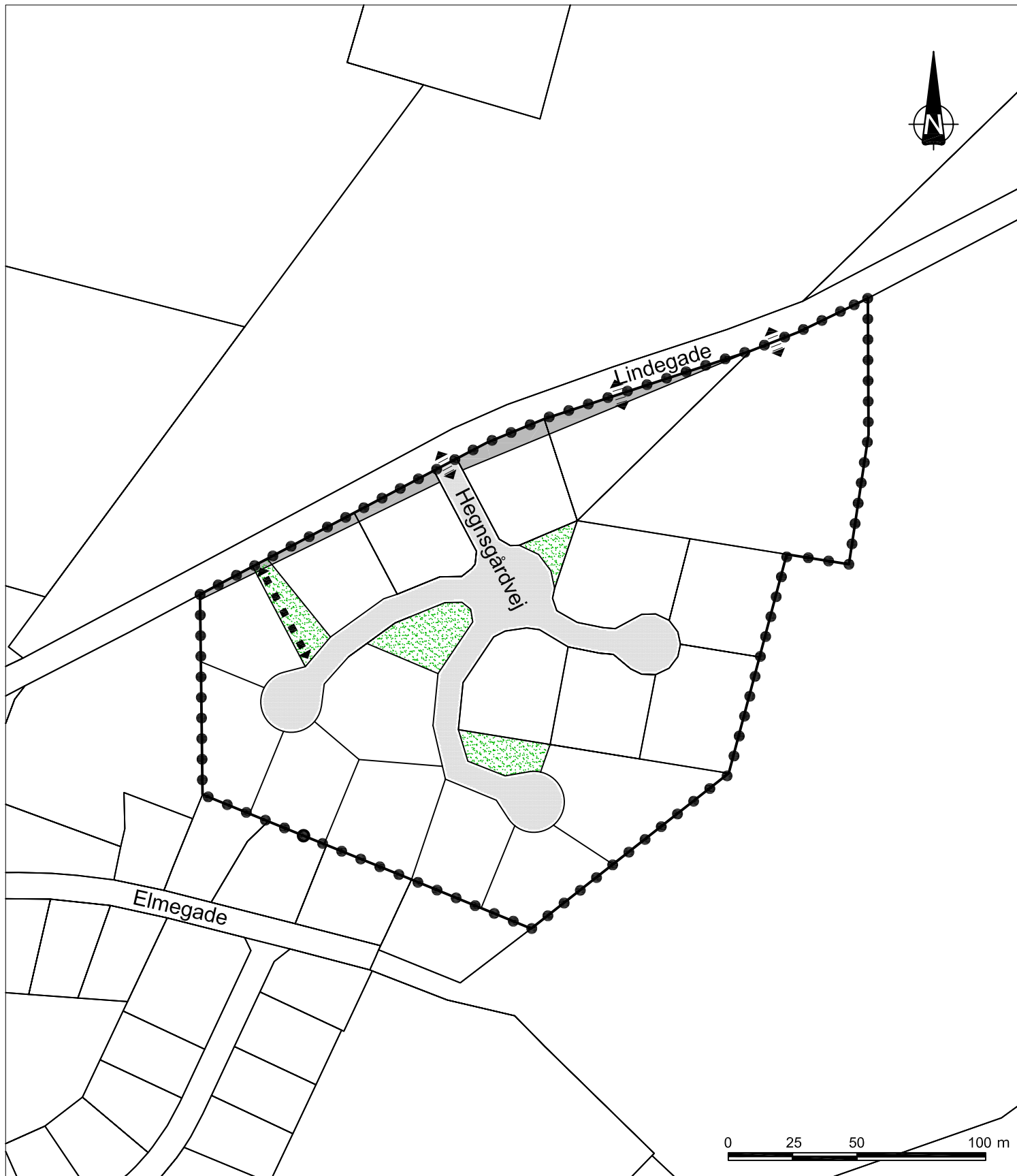
Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3

**LOKALPLAN 25.01.L01
FOR ET BOLIGOMRÅDE I ÅRRE**

**Kortbilag 2
Delområder og matrikelkort**

Målforhold: 1:2000
Juni 2010



Signaturforklaring

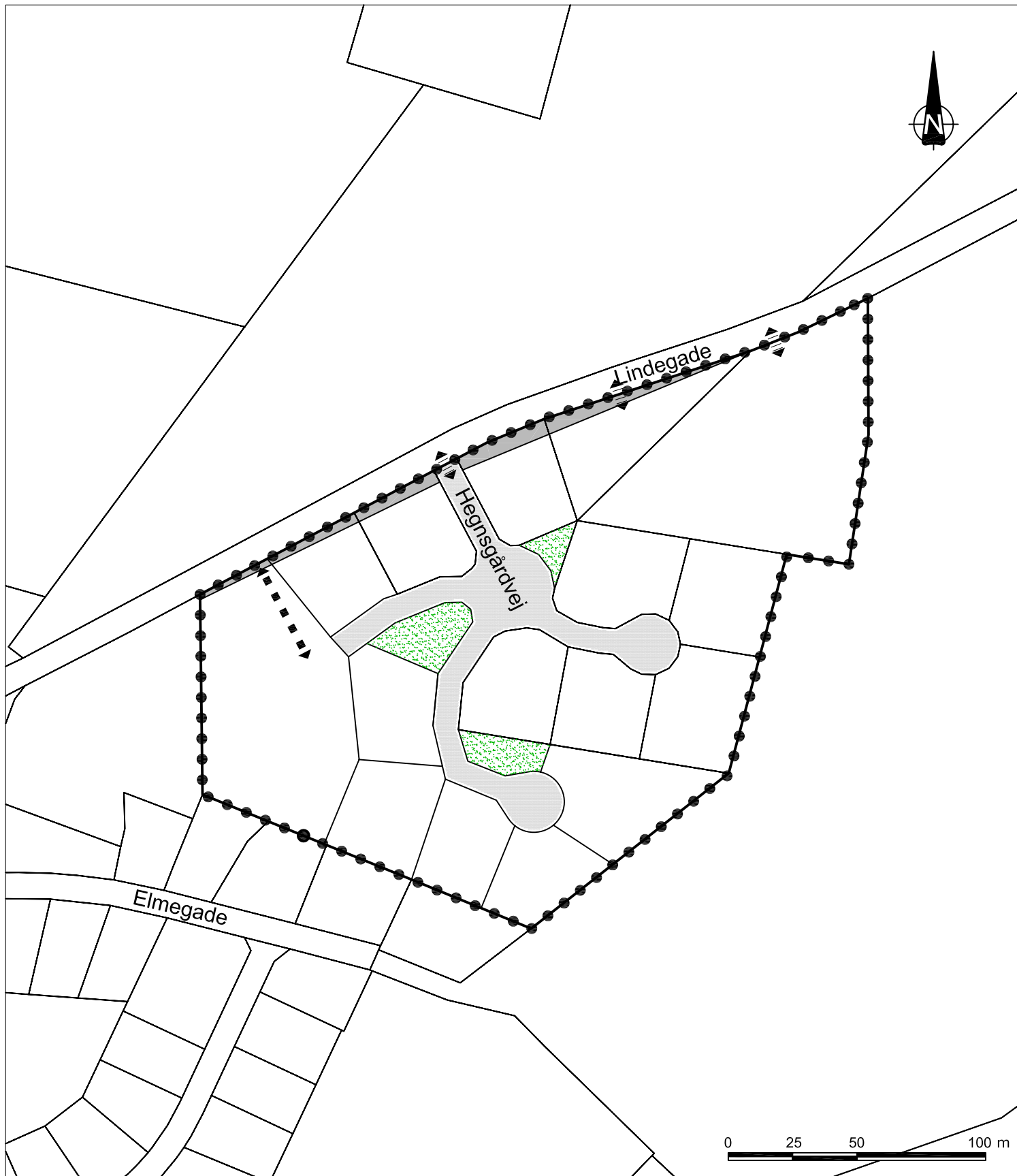
- Lokalplanområde
- ■ ■ ■ Oversigtsarealer
- ■ ■ ■ Boligveje
- ■ ■ ■ Fælles opholdsarealer
- ▬▬▬▬ Sti
- ▬▬▬▬ Vejadgang

LOKALPLAN 25.01.L01 FOR ET BOLIGOMRÅDE I ÅRRE

Kortbilag 3A
Udstykningsplan
- parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse

Målforhold: 1:2000
Juni 2010

Udstykningsplan viser en af flere muligheder for planens realisering.



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Oversigtsarealer
- Boligveje
- Fælles opholdsarealer
- ◄ ■ ■ ■ ► Sti
- ◄ ||| ► Vejadgang

LOKALPLAN 25.01.L01 FOR ET BOLIGOMRÅDE I ÅRRE

Kortbilag 3B Udstykningsplan

- parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse og storparceller til tæt-lav bebyggelse

Målforhold: 1:2000

Juni 2010

Udstykningsplan viser en af flere muligheder for planens realisering.



**LOKALPLAN 25.01.L01
FOR ET BOLIGOMRÅDE I ÅRRE**

**Kortbilag 4A
Illustrationsplan**
- parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse

Målforhold: 1:2000
Juni 2010

Illustrationsplan viser en af flere muligheder
for planens realisering.

Signaturforklaring

●●●● Lokalplanområde



**LOKALPLAN 25.01.L01
FOR ET BOLIGOMRÅDE I ÅRRE**

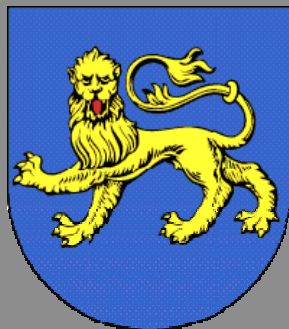
**Kortbilag 4B
Illustrationsplan**
- parcelhusgrunde til åben-lav bebyggelse og
storparceller til tæt-lav bebyggelse

Målforshold: 1:2000
Juni 2010

Illustrationsplan viser en af flere muligheder
for planens realisering.

Signaturforklaring

●●●● Lokalplanområde



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.