



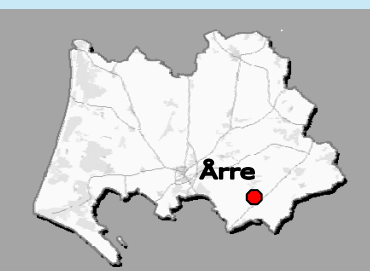
LOKALPLAN

25.01.L02

OMRÅDE TIL BOLIGER, OFFENTLIGE
FORMÅL OG CENTERFORMÅL I ÅRRE

FORSLAG

I offentlig høring
fra 14. januar 2016
til 14. marts 2016



VARDE KOMMUNE



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til lokalplan 25.01.L02 i offentlig høring i 8 uger, fra den 14. januar 2016 til den 14. marts 2016.

Lokalplanforslaget giver mulighed for:

- Omdannelse af det tidligere kommunekontor til tæt-lav boligbebyggelse samt omdannelse af markerne nord herfor
- Udvidelse og ombygning af skole og børnehave
- Udstykning af 16 nye parcelhusgrunde nord for Toften

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

mandag den 14. marts 2016

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte

forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

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. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre 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.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	8
§ 4. Udstykning.....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	14
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	16
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	18
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	18
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	18
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT.....	19
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT	19
§ 15. RETSVIRKNINGER.....	19
§ 16. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING	22
KORTBILAG 1: LOKALPLANAFGRÆNSNING	
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 4: DELOMRÅDER	
KORTBILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN	
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	23
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	24
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	26
SERVITUTTER	26

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at skabe rammen om en samlet udvikling af det nordlige Årre, med plads til ombygning af skole og børnehave og udbygning af boligområderne.
- + Inden for lokalplan området udlægges arealer til såvel tæt-lav og åben-lav boligbyggeri som erhvervs- og institutionsbyggeri.
- + Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre tilpasning af nybyggeri til bystrukturen og Årres arkitektur præget af 1900 tallets murstensbyggeri.
- + I lokalplanen fastsættes grønne forbindelser og stier gennem området af hensyn til byens bløde trafik.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund I juni 2015 fraflyttede Varde Kommunes administration det gamle kommunekontor på Toften i Årre. Efter at have fungeret som kommunekontor i først Helle Kommune og senere som del af administrationen i Varde Kommune, planlægges arealet til anden anvendelse.

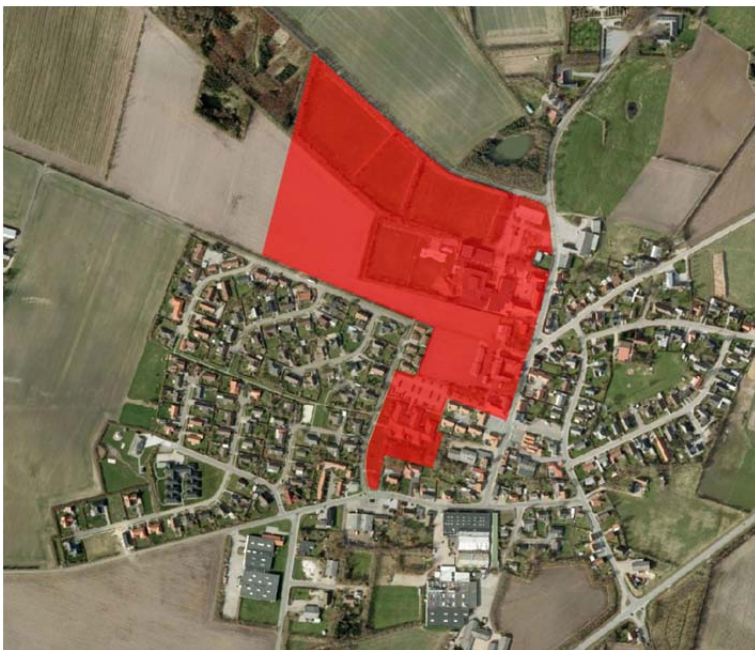
Årre by har gennem flere år oplevet et stigende befolkningstal. Der planlægges opført en ny børnehave i byen, og området omkring det tidligere kommunekontor ønskes udviklet med boliger sammen tænkt med udbygningsmulighederne øst for skole og idrætsanlæg. Byrådet ønsker med denne lokalplan at skabe det planlægningsmæssige grundlag for en samlet udbygning af det beskrevne område.

Formål Hensigten med lokalplanen er at skabe en fælles ramme om den fremtidige byudvikling omkring skolen og det tidligere kommune-

kontor. Det er målet at skabe en plan, der imødekommer de infrastrukturelle udfordringer for de bløde trafikanter, og som giver mulighed for ombygning af Årre Skole og Børnehave, således Årre også i fremtiden vil være et velfungerende og attraktivt by- og bosættingsfund. Herunder hører at skabe centrale stiforbindelser på tværs af området samt at give mulighed for opførelsen af tidssvarende boliger af forskellig art.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det centrale og nordlige Årre, jf. figur 1.



Lokalplanens beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Skolegade, der forbinder skole, kirke, kro og købmand, og som dermed fungerer som byens hovedgade. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Vardevej. Den vestlige afgrænsning følger dels en nord/syd gående linje følgende boldbanernes vestlige skel, dels boligvejen Toften. Mod syd følger afgrænsningen området tilhørende det tidligere kommunekontor og stikvejen mellem Skolegade 11 A-G og Skolegade 13.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 12,3 ha og omfatter matr. 4g, 4l, 5br, 5i, 5o, 12o, 17b, 18g og 7000l samt del af matr. 4a Årre By, Årre.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter det tidligere kommunekontor for Varde Kommune, gårde og bygninger langs Skolegade, Årre Skole, børnehaven og SFO samt åbne arealer indeholdende boldbaner og bynære marker.

Det tidligere kommunekontor fra 1977 er en flerlænget bygning i brune mursten. Nord for bygningen ligger et parkeringsareal, der har betjent både kommunekontoret og Årre Kro, som ligger ud til Skolegade. Nord for kroen ligger en gård, flere enfamiliehuse samt Årre Skole. Bag skolen ligger et større område med boldbaner og udendørs idrætsredskaber. Boldbanerne er adskilt af omkransende læhegn, der desuden optager områdets niveauforskelle.

Omkringliggende områder

Skolegade er byens hovedgade, og dens let bugtede løb gennem byen er stort set uændret fra byens opståen. Omkring Skolegade ligger desuden det lokale supermarked og Oasen, der fungerer som en lille bypark.

Toften, som afgrænser lokalplanområdet mod vest, er en tidstypisk villavej fra 1970'erne med lave enfamiliehuse i tegl.

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og landzone og anvendes til centerformål, offentlige formål og landbrug.

INDLEDNING



Årre Skole set fra Skolegade



Skolegade med det lokale supermarked

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 lokalplanområdet til boligområde, centerformål og offentlige og rekreative formål.

at sikre attraktive, bynære boligmiljøer af forskellig type.

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg.

at fastlægge retningslinjer for bycentrets udvikling omkring Skolegade, herunder materialevalg og placering af ny bebyggelse.

at sikre gode adgangsveje til områdets institutioner, herunder fastlæggelse af stiforløb gennem området.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 4g, 4l, 5br, 5i, 5o, 12o, 17b, 18g og 7000l Årre By, Årre samt del af matrikel 4a Årre By, Årre.

2.2 Lokalplanområdet ligger delvist i landzone og byzone. Området beliggende i landzone overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 omfatter matr. 5br Årre By, Årre samt den vestligste

FORMÅL

Hensigten med lokalplanen er at skabe en fælles ramme om den fremtidige byudvikling omkring skolen og det tidligere kommunkontor. Det er målet at skabe en plan, der imødekommer de infrastrukturelle udfordringer for de bløde trafikanter, og som giver mulighed for ombygning af Årre Skole og Børnehave, således Årre også i fremtiden vil være et velfungerende og attraktivt by- og bosætnings-samfund. Herunder hører at skabe centrale stiforbindelser på tværs af området samt at give mulighed for opførelsen af tidssvarende boliger af forskellig art.

Det er hensigten, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende by, herunder boligområder og bycentrets udvikling omkring Skolegade, således at Årre fremstår som en bymæssig helhed.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Skolegade og mod nord af Vardevej. Den vestlige afgrænsning følger dels en nordsydgående linje følgende boldbanernes vestlige skel, dels boligvejen Toften. Mod syd følger afgrænsningen området tilhørende det tidligere kommunkontor og stikvejen mellem Skolegade 11 A-G og Skolegade 13.

DELOMRÅDERNES AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er inddelt i fem delområder. Inddelingen i delområder tilgodeser ønsket om forskellige funktioner i forskellige dele af

del af matr. 12o og 7000l Årre By, Årre.

Delområde 2 omfatter matr. 4g, 5i og 5o Årre By, Årre samt den østligste del af matr. 4a, 12o og 7000l Årre By, Årre.

Delområde 3 omfatter matr. 4l Årre By, Årre samt en del af matr. 4a Årre By, Årre.

Delområde 4 omfatter matr. 17b og 18g Årre By, Årre.

Delområde 5 omfatter en del af 4a Årre By, Årre.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til bolig- og centerformål samt offentlige og rekreative formål.

Delområde 1 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 2 udlægges til centerformål indeholdende beboelse, detailhandel og let erhverv.

Delområde 3 og 4 udlægges til offentlige og rekreative formål.

Delområde 5 udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

- 3.2 I delområde 1 skal der opføres tæt-lav boligbebyggelse forstået som række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse. Området skal indeholde fælles opholdsarealer.
- 3.3 I delområde 2 skal der opføres bebyggelse til anvendelse til butik, let erhverv og boligformål (tæt-lav, åben-lav).

lokalplanområdet.

Delområde 1 dækker det tidligere kommunekontor og tilhørende parkeringsareal.

Delområde 2 omfatter Årre Kro samt landbrugsejendommen Skolegade 15, den bagvedliggende mark samt enfamiliehuset Skolegade 23.

Delområde 3 omfatter Årre Skole og Børnehaven med tilhørende idrætsanlæg samt marken umiddelbart syd herfor.

Delområde 4 dækker Årre Stadion, træningsbaner og parkeringsplads.

Delområde 5 dækker den del af marken matr. 4a Årre By, Årre, som omkranses af skolens idrætsanlæg, stadion og boligvejen Toften.

ANVENDELSE

Der planlægges for flere forskellige typer boligområder til imødekommelse af Årres fremtidige boligbehov. Desuden planlægges for erhverv og detailhandel i tilknytning til Årres bymidte, således der skabes fleksible rammer for byens handels- og erhvervsliv.

DELOMRÅDERNES ANVENDELSE

Inden for delområde 1 skal opføres tæt-lav boligbebyggelse. Omkring det tidligere kommunekontor ligger parklignende arealer, der kan skabe en grøn ramme om boligområdet.

Delområde 2 udlægges til diverse centerformål. Placeringen mellem skolen og den centrale plads mellem kroen, brugsen og byhaven "Oasen" samt ud til Skolegade gør delområdet attraktivt i forhold til udvikling af bymidten. Rammerne for bymidteudviklingen ønskes fleksible med plads til blanding af funktioner, derfor tillades tæt-lavt boligbyggeri, åben-lavt boligbyggeri som enkeltstående huse på

- 3.4 Delområde 3 skal anvendes til skole, børneinstitutioner og idrætsbyggeri med tilhørende udeopholds- og parkeringsarealer.
- 3.5 Delområde 4 skal anvendes til offentlige og rekreative formål. Området skal friholdes for bebyggelse.
- 3.6 I delområde 5 skal der opføres fritliggende enfamiliehuse på selvstændige parceller. En mindre del af området kan dog tillades opført 4-6 tæt-lav boliger.

§ 4. UDS TYKNING

Udstykning må kun finde sted efter forudgående godkendelse af Varde Kommune og i overensstemmelse med denne lokalplans retningsgivende planer.

4.1 DELOMRÅDE 1

Ingen grund må udstykkes med en størrelse mindre end 600 m² inklusiv del af fælles færdsels- og opholdsareal.

Sokkelgrunde tillades.

4.2 DELOMRÅDE 2

Ved udstykning til boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en størrelse mindre end 400 m² inklusiv del af eventuelt fælles opholdsareal.

Ved udstykning til butik- og erhvervsformål skal det sikres, at alle erhvervsgrunde har direkte vejadgang til Skolegade.

små parceller, butik- og erhvervsbyggeri.

Delområde 3 indeholder den nuværende skole og børnehave. Skolen, børnehaven og SFO'en ønsket holdt sammen, og delområdets fremtidige anvendelse fastsættes således til offentlige formål i form af skole, børneinstitutioner og idrætsbyggeri.

Delområde 4 omfatter Årre Stadion, øvrige boldbaner og parkeringsplads. Området danner byens nordlige afgrænsning mod det åbne land. Delområdet skal derfor friholdes for bebyggelse, således lokalplanområdets bebyggelse holdes samlet, tæt på byen.

Inden for delområde 5 tillades åben-lav boligbebyggelse. Området ligger tæt på skole, børnehave og stadion og har derfor potentiale til at blive et attraktivt boligområde.

DELOMRÅDERNES UDS TYKNING

I delområde 1 må grunde ikke være mindre end 600 m² inklusiv grundens andel af det fælles færdsels- og opholdsareal. Dette er for at give mulighed for udstykning af sokkelgrunde, men samtidigt at begrænse områdets udbygning til maksimalt 20 enheder med henblik på bevaring af områdets grønne profil.

I delområde 2 må boliggrunde ikke være mindre end 400 m². Der gives således mulighed for at skabe et tæt boligområde, der kan understøtte områdets status som bymidte. For at minimere trafikken internt i området skal udstykninger til erhvervs- og butikbyggeri have direkte adgang til Skolegade.

I delområde 3 må udstykning og skelregulering foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Derudover sættes

4.3 DELOMRÅDE 3

Udstykning og skelregulering inden for delområde 3 må kun finde sted efter lokalplanens principper og med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

4.4 DELOMRÅDE 4

Udstykning og skelregulering inden for delområde 4 må kun finde sted efter lokalplanens principper og med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

4.5 DELOMRÅDE 5

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 800 m² eller større end 1.600 m².

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skolegade, Vardevej og Toften. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 4.

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på kortbilag 3.

Der må kun etableres én overkørsel til vej pr. boliggrund.

5.1.2 Ved vejtilslutningen til Toften, Skolegade og Vardevej skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke plantes hække, etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter.

5.2 VEJBREDDE OG -UDFORMNING

5.2.1 Boligveje i delområderne 1 og 2 udlægges og anlægges i en mi-

ikke yderligere restriktioner på udstykninger, da området kun må anvendes offentlige formål som skole og lignende. Det samme gør sig gældende for delområde 4.

I delområde 5 må grunde ikke være mindre eller større end henholdsvis 800 m² og 1.600 m². Begrænsningerne skal sikre, at området, der ligger på bygrænsen, holdes åbent uden at afvige væsentligt fra det tilstødende parcelhusområde.

KØRENDE TRAFIK

Lokalplanområdet ligger mellem Toften, Skolegade og Vardevej. Princippet for vejbetjeningen af området er at bringe kørende trafik til den nærmeste af ovenstående veje for derved at undgå gennemkørende trafik i området. Princippet er vist på lokalplanens kortbilag 3.

nimumsbredde på henholdsvis 6 m og 5 m.

Boligveje i delområde 5 skal udlægges og anlægges i en minimumsbredde på henholdsvis 9 m og 5 m.

Der må inden for delområderne 3 og 5 ikke etableres direkte overkørsel fra boliggrunde til Toften.

For enden af eventuelle blinde stam- og boligveje etableres vendepladser med en bredde på mindst 16 m og en længde på mindst 10 m.

- 5.2.2 Afledning af regnvand fra vejarealer skal følge de i spildevandsplanen anførte bestemmelser for det pågældende område.

5.3 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

- 5.3.1 Boligveje i delområde 1, 2 og 5 udføres i fast belægning som asfalt, fliser eller sandwichbelægning.

5.4 BELYSNINGSARMATUR

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

Belysningsarmatur skal have nedadrettede lyskilder.

5.5 PARKERING

- 5.5.1 Ved nybyggeri skal der som minimum anlægges følgende parkeringspladser:

1 stk. for hver 1 bolig i tæt-lav bebyggelse, 2 stk. for hver 1 bolig i

Delområde 5 er endnu ikke medtaget i spildevandsplanen. En kommende revision af spildevandsplanen vil omfatte området, og da er disse bestemmelser gældende. Udstykses området inden en revision, skal det undersøges nærmere, hvilke muligheder der er for lokal afledning af regnvand fra vej.

åben-lav bebyggelse og på egen grund.

1 stk. for hver 30 m² butiksetageareal til detail- og dagligvarehandel

1 stk. for hver 60 m² erhvervsetageareal i øvrigt.

Der skal foretages individuel vurdering af parkeringsbehovet i forbindelse med om- og udbygning af områdets offentlige institutioner.

For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handicapparkeringsplads ved offentlige formål samt butik og erhverv.

5.5.2 Ved tæt-lav bebyggelse kan parkeringsbehovet dækkes gennem etablering af fælles parkeringspladser.

5.6 STIER

Lokalplanområdet betjenes af stiforbindelser som vist i princippet på kortbilag 3. Stier anlægges i en bredde på mindst 1,5 m.

Stier udføres i grus, fliser, asfalt eller som sandwichbelægning.

Der må kun være adgang for gående og cyklister til stierne.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

6.1.1 Inden for delområde 1 skal tæt-lav bebyggelse placeres forskudt for hinanden, som vist i princippet på illustrationsplan, se kortbilag 5.

6.1.2 Inden for delområde 2 skal bebyggelse mod Skolegade placeres med facaden parallelt med vejen.

- 6.1.3 Inden for delområde 5 fastlægges en byggelinje på 5 m fra skel til boligveje for alle ejendomme. Mellem vejskel og byggelinjen må kun gives tilladelse til opførelse af én garage eller carport – dog gælder der også stk. 6.1.4.
- 6.1.4 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 3 m.
- 6.1.5 Tæt-lav bebyggelse må placeres i skel og skal sammenbygges, således minimum to beboelsesejendomme hænger sammen.
- 6.1.6 De på kortbilag 3 markerede fælles og offentlige friarealer må ikke bebygges til boligformål.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 DELOMRÅDE 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund inklusiv andel af vej- og fællesareal må ikke overstige 30 %.

Sokkelgrunde tillades.

6.2.2 DELOMRÅDE 2

For tæt-lav boligbebyggelse gælder det, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 40 %.

For åben-lav boligbebyggelse samt butik- og erhvervsbebyggelse gælder det, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 35 %.

6.2.3 DELOMRÅDE 3

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 30 %.

6.2.4 DELOMRÅDE 4

Delområdet skal friholdes for bebyggelse.

6.2.5 DELOMRÅDE 5

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 %.

6.2.6 GENERELT

Facadehøjden må ikke overstige 5 m. Dette gælder dog ikke offentligt byggeri og institutionsbyggeri i delområde 3.

Bygninger må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage. Dette gælder dog ikke offentlig- og institutionsbyggeri i delområde 3.

Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over eksisterende terræn.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Boligbebyggelse (tæt-lav og åben-lav) skal fremstå som blank mur i røde eller gule teglsten eller som pudset facade i hvid, grå eller en jordfarve evt. iblandet sort.
- 7.1.2 For erhvervs-, butiks-, institutions- og idrætsbyggeri tillades samme facadematerialer og -farver som for boligbebyggelse. Dog tillades dele af facaden svarende til maksimalt 30 % af det samlede facadeareal udført i andre materialer.
- 7.1.3 Skure, udhuse, garager og lignende småbygninger skal udføres i samme materiale og farve som den tilhørende hovedbygning eller som en let konstruktion beklædt med grå- eller sortmalede brædder i træ. Grå farve skal være iblandet mindst 50% sort.
- 7.1.4 Facader må ikke være reflekterende.



Den klassiske jordfarveskala er udarbejdet af Raadvadcentret og kan findes i Socialministeriets publikation af 2006; "Bevaringsværdige bygninger". Farvekort kan tillige findes på: www.bygningskulturbutikken.dk

7.2 TAGFORM

- 7.2.1 Tage på boligbebyggelse skal udføres som saddeltag eller med ensidig taghældning.

Saddeltage skal have en hældning på 30-50 %.

På huse eller bygningsdele med ensidig taghældning skal taget have en hældning på 10-45 %.

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

- 7.2.2 På erhvervs-, butiks-, institutions- og idrætsbyggeri skal tag udføres som saddeltag, fladt tag eller med ensidig taghældning.

Saddeltage skal have en hældning på 10-50 %.

På huse eller bygningsdele med ensidig taghældning skal taget have en hældning på 10-45 %.

7.3 TAGMATERIALER

Tage skal beklædes med enten sort tagpap med lister eller tegl-/betontagsten i henholdsvis rød, sort eller gul.

På skure, udhuse, garager og lignende småbygninger tillades desuden listefri tagpapdækning.

7.4 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

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

- 7.4.2 Skilte, markiser med mere til erhvervs- og butikformål inden for delområde 2 skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

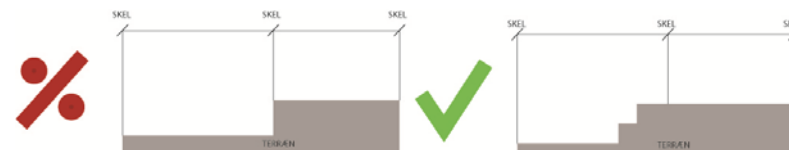
I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i boligområder kan opsættes ét skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 0,6 m i højden og 1 m i længden.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der skal etableres grønne fællesarealer som vist i princippet på kortbilag 4. Arealerne må ikke bebygges til boligbyggeri og skal fremstå i parklignende karakter. Opførelse af legepladser er tilladt.
- 8.2 Eksisterende træer inden for de § 8.1 grønne arealer, samt læhegn omkring boldbanerne i delområde 3 og 4 må ikke fjernes uden Varde Kommunes forudgående tilladelse.



De levende hegn der præger området, bryder vinden i et ellers åbent fladt landskab og skaber læ. Her i delområde 3, hvor deres funktion er at skabe rum og danne læ om boldbanerne. Disse skal forsøges bevares og må ikke fjernes uden Varde Kommunes tilladelse



Principskitse for terrænudligning, der skal foregå på egen og må ikke foregå i skel.

- 8.3 Regnvand fra tag, terrasse og indkørsel skal ledes til nedsivning på egen grund, ved afløb til arealer udlagt til håndtering af regnvand eller gennem afløb til nærliggende mark. Det befæstede areal (tag, terrasse, indkørsel mm.), der skal afvandes for regnvand, må højst udgøre 50 % af grundens areal.

Bestemmelsen gælder kun for nybyggeri. Der kan inden for delområde 2 gives dispensation fra denne bestemmelse.

- 8.4 Hegn langs naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med maksimalt samme højde som det levende hegn.

Der må inden for delområde 1 ikke opføres hegn i skel eller andre steder på grunden. Hegn omkring terrasser i direkte tilknytning til boligen tillades dog.

- 8.5 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn. Dog tillades en terrænregulering for institutionsbyggeri på +/- 1,0m.

Terrænuudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

Terrænregulering på mere end +/- 0,50 m kræver Varde Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 8.7 Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebbyggelse. Afskærmning skal opfylde de samme krav som til småbygninger (§ 7.1.3) eller udføres som hækbeplantning i overensstemmelse med eventuelt grønt hegn.

- 8.8 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer i boligområder.
- 8.9 Inden for delområde 4 må arealer, der ikke anvendes til parkering alene anvendes til boldbaner eller fremstå som naturområde eller naturlegeplads.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer eller i fælles opholdsarealer.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.

Der for det respektive delområde er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i § 5.

Der for det respektive delområde er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med § 8.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. § 8.7.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres grundejerforeninger. Én for hvert af delområderne 1, 2 og 5 med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområderne.

Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når 2/3 af de udstyk-

kede grunde inden for delområdet er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8 nævnte fælles vej- og opholdsarealer.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.4 Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med bestående grundejerforeninger eller at optage medlemmer fra naboområder, hvis kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.5 Varde Kommune er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen for usolgte grunde.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Lokalplan 32 for et område i Årre endelig godkendt d. 8. april 1986 af Helle Kommunalbestyrelse ophæves.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Dok. om parkering, tinglyst på matr. 12o Årre by, Årre, den 12.03.1976 med løbenummer: 6484-50.

§ 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 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.

Et område i lokalplanen udlægges til bolig- og offentlige formål. Det betyder, at grundejer efter § 48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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.

§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 15.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

BESTEMMELSER

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

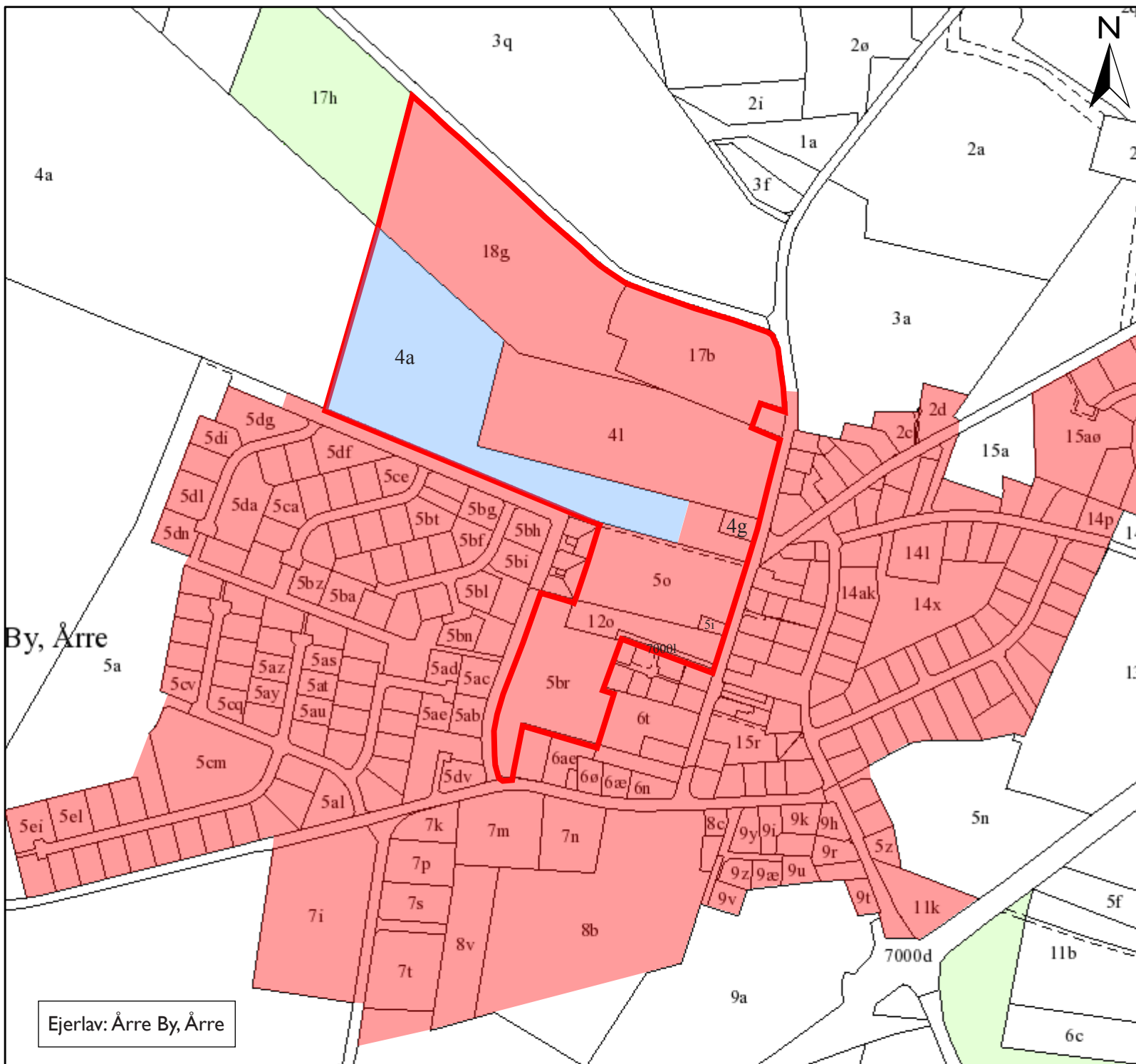
Borgmester

Kommunaldirektør




Lokalplan 25.01.L02

Kortbilag I

Lokalplanaforgrænsning



Signaturforklaring

-  Lokalplanaforgrænsning
-  Byzone
-  Areal der overføres til byzone

0 100 200 300m

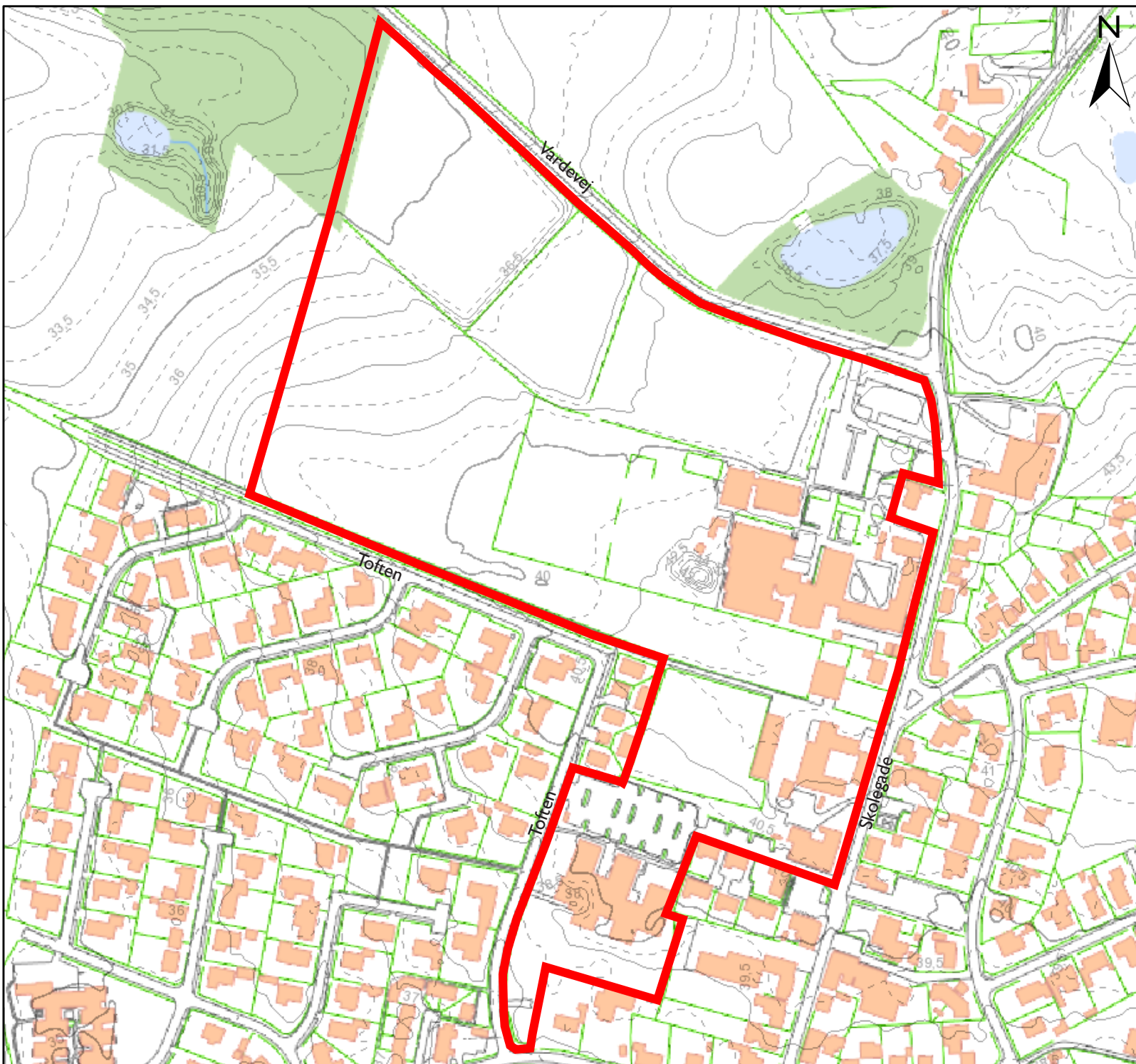
Målforhold 1:5000 (A4)

oktober 2015

Lokalplan 25.01.L02

Kortbilag 2

Eksisterende forhold



Signaturforklaring

— Lokalplanafgrensning

- - - Højdekurver

0 50 100 150m

Målforshold 1:3000 (A4)

oktober 2015

Lokalplan 25.01.L02

Kortbilag 3

Eksisterende forhold



Signaturforklaring

— Lokalplanafgrensning

0 50 100 150m

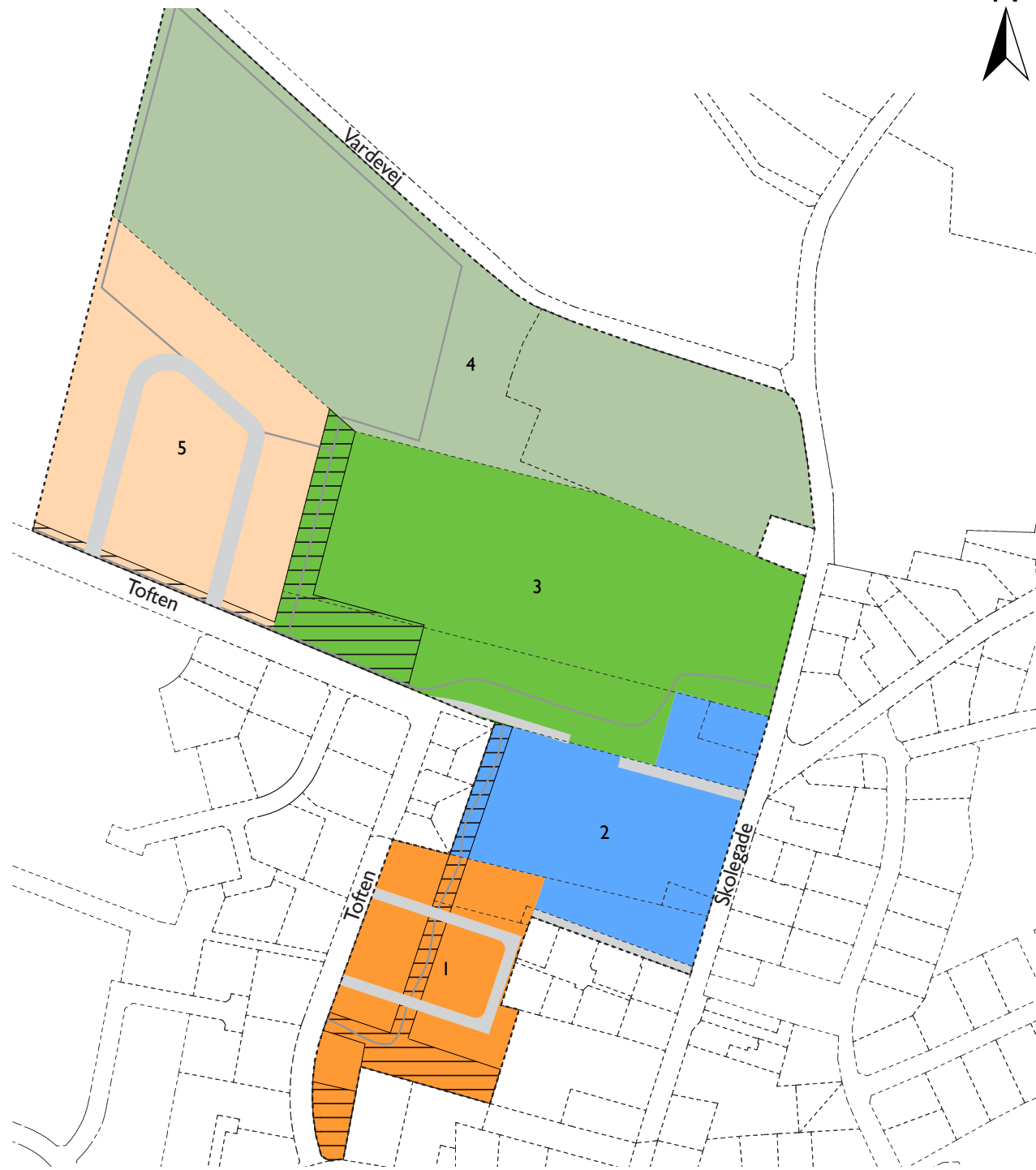
Målforshold 1:3000 (A4)

oktober 2015









Lokalplan 25.01.L02

Kortbilag 4

Delområder



Signaturforklaring

-  Delområde 1
-  Delområde 2
-  Delområde 3
-  Delområde 4
-  Delområde 5
-  Vejudlæg i delområde
-  Grønne fællesarealer, som ikke må bebygges
-  Foreslåede stiforbindelser

0 50 100 150m

Lokalplan 25.01.L02

Kortbilag 5

Illustrationsplan



Målförhold 1:3000 (A4)

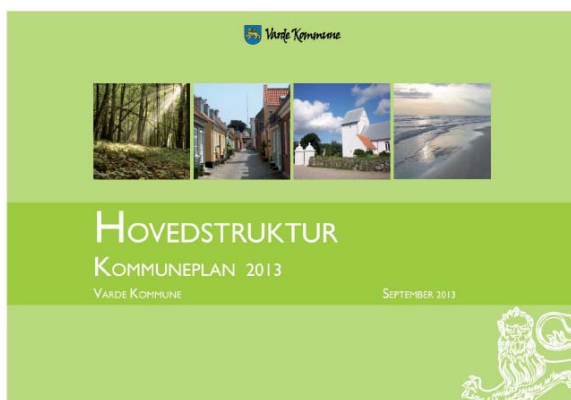
oktober 2015

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 32 for et område i Årre. Nærværende lokalplan erstatter denne lokalplan, hvis bestemmelser, for så vidt de stadigvæk vurderes relevante, er optaget i nærværende lokalplan.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Rammebestemmelser Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 25.01.C01 og 20.01.O01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

25.01.C01 Centerområde. Byzone. Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Max. bebyggelsesprocent: 50 %. Max. bebyggeshøjde: 8,5 m. Etageantal: Max. 1 etage med udnyttet tagetage.

Ny bebyggelse skal ved materialer, omfang, taghældning og farvevalg harmonere med det eksisterende miljø. Overvejende bebyggelse i gadelinje langs Skolegade.

Det samlede bruttoetageareal til butikformål i enkeltområde 25.01.C01 må ikke overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000m².

25.10.O01 Område til offentlige formål. Dels byzone, dels landzone. Fremtidig zonestatus: Byzone. Uddannelsesinstitutioner, skole. Max. bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét. Max. bebyggeshøjde: 8,5 m. Etageantal: Max. 1 etage med udnyttet tagetage.

Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes.

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelsen om anvendelsen fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af Lokalplan 25.01.L02 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der overfører lokalplanens delområde 5 til et nyt enkeltområde 25.01.B05, der skal anvendes til boligformål.

Detailhandel Inden for lokalplanområdet må der etableres butikker med et samlet etageareal på 3.000 m².

Kirkebyggelinje Det nordøstligste hjørne ligger inden for Årre Kirkes kirkebyggelinje. Nærværende lokalplan tillader ikke bebyggelse i området, som ligger inden for lokalplanens delområde 4. Lokalplanen er således med til at beskytte oplevelsen af kirken i landskabet, hvilket er kirkebyggelinjens formål.

Drikkevand Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Området er endvidere udpeget som indsatsområde(IO). Varde Kommune skal derfor jf. Vandforsyningsloven gøre en indsats til beskyttelse af grundvandet og udarbejde en indsatsplan, som skal fastlægge de enkelte tiltag til beskyttelsen af grundvandsressourcen.

Hele Årre by er omfattet af drikkevandsbeskyttelsen. Ved udvikling af Årre by er det derfor ikke muligt at flytte arealudlægget til arealer uden grundvandsbeskyttelse. Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg ændrer ikke på afgrænsningen af det kommuneplanlagte område omkring Årre by, med undtagelse af overførsel af

REDEGØRELSE

arealer fra landzone til byzone. Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg indeholder bestemmelser til begrænsning af områdets bebyggelse samt krav om lokal afledning af regnvand.

Da lokalplanen ligger i et OSD-område, må der ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsvivning kan forurene grundvandet. Beboerne inden for lokalplanområdet bør være opmærksomme på nedsvivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer, fx opløsningsmidler, olie- og benzinprodukter, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

Varde Kommune skal inden vedtagelse af denne lokalplan redegøre for sikring af grundvandsressourcen, såvel kvalitet som kvantitet. Redegørelsen skal indgå i Tillæg 29 til Kommuneplanen.

Landbrug En del af lokalplanområdet er udpeget til særligt værdifuldt landbrugsområde. Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg ændrer ikke på afgrænsningen af det kommuneplanlagte område omkring Årre by og udlægger således ikke yderligere landbrugsarealer til andre formål.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Helle Vest Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Årre 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 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.

SPILDEVANDSPPLAN

Ifølge Tillæg 3 til Varde Kommunes spildevandsplan skal regnvandet fra fælleskloakerede områder i dag ledes til det renseanlægget, Galthovedvej og forsinkes inden udledning.

Centerområdet er i dag planlagt separatkloakeret. Der skal i kommende spildevandsplan tages stilling til udledning.

Området "nyt åben-lavt boligområde" mod nord-vest er ikke medtaget i spildevandsplanen. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Varde Renseanlæg. Regnvand skal håndteres lokalt.

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 planens betydning for regn- og spildevand samt de trafikale ændringer, planen vil medføre.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – 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. 5,6 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.

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Kirkebyggelinje Lokalplanområdets nordøstlige hjørne berøres af kirkebyggelinjen for Årre Kirke. Der ændres ikke på bebyggelsesforholdene inden for kirkebyggelinjen.

§ 3-områder I lokalplanområdets nærhed ligger et engområde samt to mindre søer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Overskydende regnvand fra lokalplanområdet kan løbe til disse områder.

JORDFORURENINGSLOVEN

Byzone Eksisterende og fremtidige arealer vil muligvis ikke blive områdeklassificeret, fordi den nuværende og tidligere arealanvendelse ikke har været bycenter, industriområde eller andet, som umiddelbart

begrunder nogen mistanke om lettere forurening.

Landbrug Der er på matr. 4a, 5i, 5o og 12o konstateret jordforurening.

På de kortlagte ejendomme skal Varde Kommune kontaktes, før der igangsættes grave- eller bygge-/anlægsarbejde.

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse, før Varde Kommune har meddelt tilladelse, jf. § 8 i Lov om forurennet jord.

Det skal ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. § 72 b i Lov om forurennet jord.

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

VEJLOVEN

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

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

MUSEUMSLOVEN

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel 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 bygher-

REDEGØRELSE

rens 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.

ZONESTATUS

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse overføres den del af lokalplanområdet, der befinder sig i landzone, til byzone. Der skal således ikke søges om landzonetilladelse forud for fremtidige byggesøgninger og lignende inden for lokalplanområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

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

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER. Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

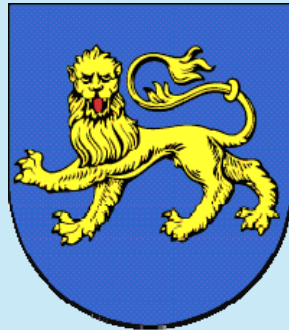
Dok. om naturgas/anlæg mv. vedr. 5BR tinglyst den 16. juni 1988

med løbenummer: 9709-50.

Der gøres desuden opmærksom på:

Der er endvidere en deklARATION, der strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokument:

Dok. om parkering mv. tinglyst den 12.03.1976 med løbenummer: 6484-50. Denne indeholder bestemmelser om at en del af matr. nr. 12o Årre By, Årre skal friholdes til parkeringsplads. Grunden tilhører Årre Kro. Denne deklARATION aflyses, da den strider mod lokalplanen.



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.