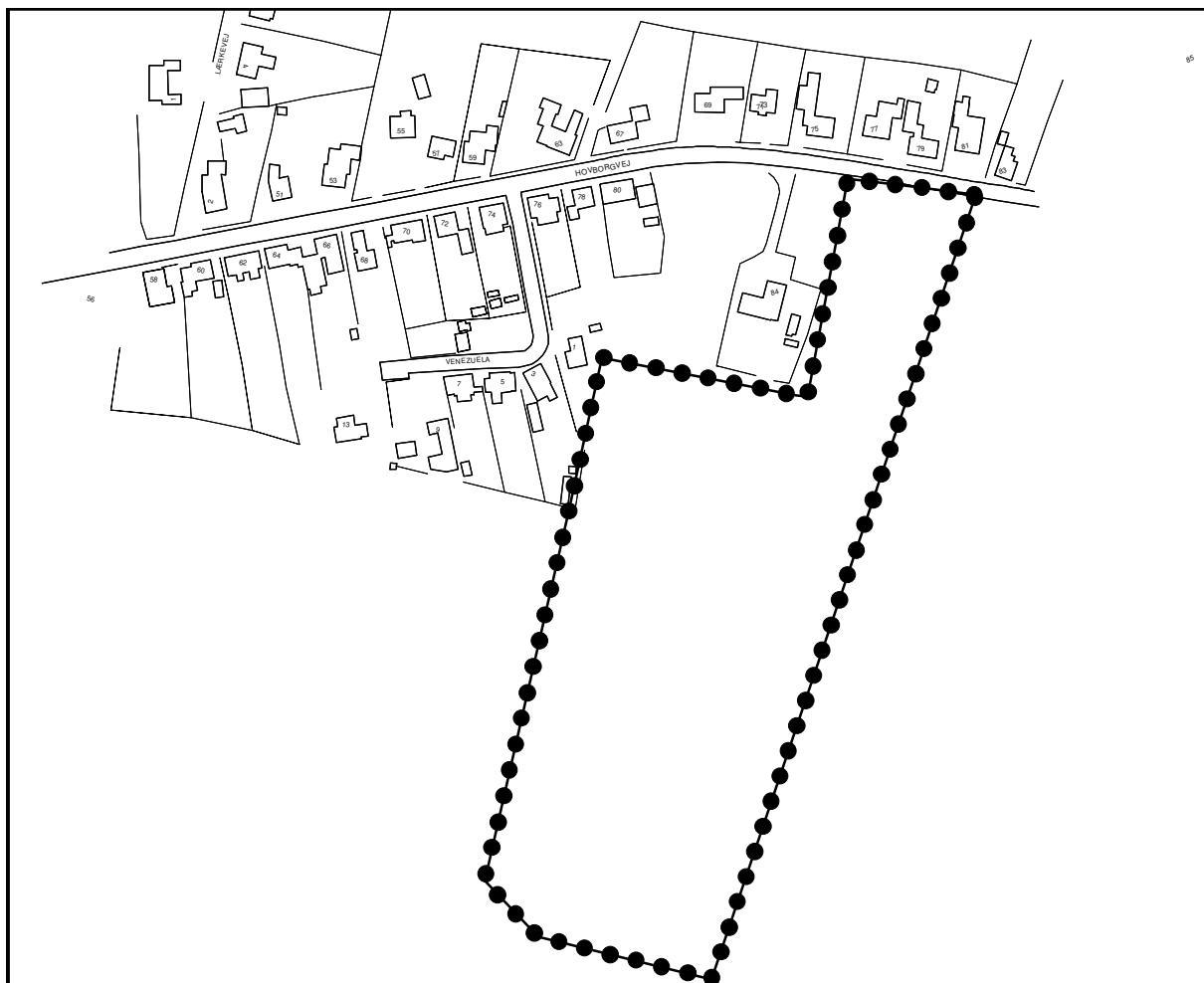


Lokalplan Nr. 95

For et boligområde i Tofterup



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

Oktober 2006

Indholdsfortegnelse

side

Forord	2
BESTEMMELSER	3
Lokalplanens formål.....	3
Afgrænsning	3
Område og zonestatus	3
Områdets anvendelse.....	4
Udstykninger	4
Vejforhold og byggelinier	5
Parkering	5
Ledningsanlæg	5
Bebyggelsens omfang og placering.....	6
Bebyggelsens ydre fremtræden	6
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer	6
Grundejerforening	7
Forudsætning for ny ibrugtagning.....	7
Lokalplanens retsvirkninger	8
Påtegning og vedtagelse	9
Offentlig bekendtgørelse	9

Kortbilag 1: Lokalplankort

Kortbilag 2 : Matrikelkort

Kortbilag 3 : Illustrationsplan

REDEGØRELSE

Redegørelse	13
Lokalplanområdets beliggenhed	13
Baggrund og formål med lokalplanen.....	13
Eksisterende forhold.....	13
Lokalplanens indhold	13
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner ..	14
Behandling af indsigelser	18
Lokalplanens gennemførelse.....	18
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen	18
Miljøvurdering	19

Lokalplanforslaget, herunder det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Varde i samarbejde med Helle Kommune.

Sag nr. 20061356 – 09.10.06

Grundmateriale: Bl.a. KMS copyright.

Forord

Helle kommunalbestyrelse har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område i Tofterup.

Forslaget skal give mulighed for at opføre åben-lav boligbyggeri.

Lokalplanforslaget består af :

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der sammen med blandt byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse m.v.
De bindende lokalplanbestemmelser er trykt på gråt papir.
- En redegørelse der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne mv. Her finder man også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, der kan være nødvendige for at gennemføre det byggeri, den anvendelse osv. som lokalplanen regulerer.

Offentlig fremlæggelse.

Forslaget er lagt frem i 8 uger fra den 01-11-2006 til den 27-12-2006.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden den 28. december 2006.

Efter udløbet af denne frist vil kommunalbestyrelsen tage stilling til lokalplanforslaget.

Lokalplan nr. 95 for et område til åben-lav boligbyggeri i Tofterup.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 95 for et område til åben-lav boligbyggeri i Tofterup.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §3.

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at området kan anvendes til et boligområde med åben-lav bebyggelse
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager
- at overføre området til byzone

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter af matrikelnumrene 3g og 3i Nr. Starup By, V. Starup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 24. oktober 2006 udstykkes herfra.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er beliggende i landzone.

4.2

Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres det i pkt. 3 nævnte område til byzone.

5. Områdets anvendelse

5.1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen kan kun bestå af åben-lav boligbyggeri.

5.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter som beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

5.3

På ejendommene må der ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til skæmmende oplag.

6. Udstykninger

6.1

Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m² og større end 2.000 m².

6.2

Udstykning kan kun ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse af en samlet plan for området.

7. Vejforhold og byggelinier.

7.1

Vejadgangen skal i princippet ske fra Hovborgvej som illustreret på kortbilag 3.

7.2

Vejene i området udlægges i 10 meters bredde. Undtaget er dog adgangsvejen til ejendommene beliggende sydøst for udstykningsområdet, som udlægges i 4 meters bredde.

7.3

Der pålægges byggelinier som medfører, at ingen bebyggelse må opføres tættere end 5 meter på vejskel.

7.4

Det skal sikres, at der de på kortbilag 3 viste oversigtsarealer (5 x 165 m.) ikke forekommer nogen bebyggelse, beplantning eller andet, undtaget sne, højere end 1,0 m over en flade gennem de tilgrænsende kørebanemidter.

8. Parkering

8.1

Der udlægges areal til parkeringspladser på den enkelte grund svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

9. Ledningsanlæg

9.1

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

9.2

Nybyggeri skal forberedes for naturgas og boligerne skal tilsluttes og aftage naturgas. Det kan dog tillades, at der anvendes andre miljørigtige opvarmningsformer efter særlig ansøgning.

9.3

Boligbebyggelse skal tilslutte sig forsyningsledninger som fællesantenne, vand, kloak og elektricitet.

10. Bebyggelsens omfang og placering

10.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

10.2

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

10.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn.

10.4

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 5,5 meter målt fra eksisterende terræn til skæring mellem facade og tagflade.

11. Bebyggelsens ydre fremtræden

11.1

Bebyggelsen skal gives et udseende, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen. Bebyggelsen skal i materialevalg og arkitektur tilpasses byen og gadebilledets skala og sikre et harmonisk samspil med omgivelserne.

11.2

Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

12. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

12.1

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde.

12.2

Langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning etableres et 5 m bredt beplantningsbælte og langs området østlige afgrænsning etableres et 3 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 3.

12.3

På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

12.4

Hegn langs den enkelte grunds naboskel og skel mod vej må kun etableres som levende hegn dog jævnfør pkt. 7.5.

12.5

Ubebyggede arealer skal ved plantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.

12.5

På de ubebyggede arealer må ikke ske henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

13 Grundejerforening

13.1

Til varetagelse af grundejernes interesser og forpligtelser indenfor lokalplanområdet stiftes en grundejerforening.

13.2

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet, der også er berettiget til at kræve bestemmelser til præcisering af foreningens virksomhed optaget i vedtægterne.

13.3

Enhver grundejer i lokalplanområdet er pligtig medlem af grundejerforeningen fra dennes stiftelse eller fra underskrift af købekontrakt.

13.4

Grundejerforeningen varetager drift og vedligeholdelse af alle grønne fællesarealer med tilhørende anlæg som legepladser og boldbaner i lokalplanområdet, samt alle under en sådan forening normalt hørende opgaver.

14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1

Ved ny bebyggelse er det en forudsætning for ibrugtagning, at gældende lovgivning samt denne lokalplan overholdes.

15 lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24. oktober 2006 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 24. oktober 2007.

16 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanes bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

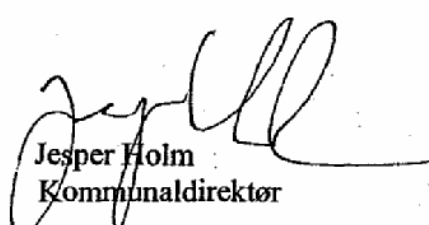
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)

16 Påtegning om vedtagelse

16.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 24. oktober 2006.

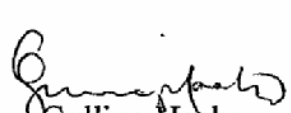
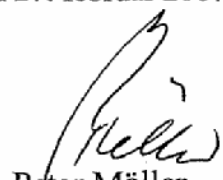
På kommunalbestyrelsens vegne:

 / 
Gylling Haahr Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

16.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Varde Byråd den 27. februar 2007.

På byrådets vegne:

 / 
Gylling Haahr Peter Möller
Borgmester Fungerende kommunaldirektør

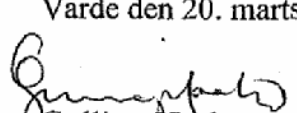
17. Offentlig bekendtgørelse

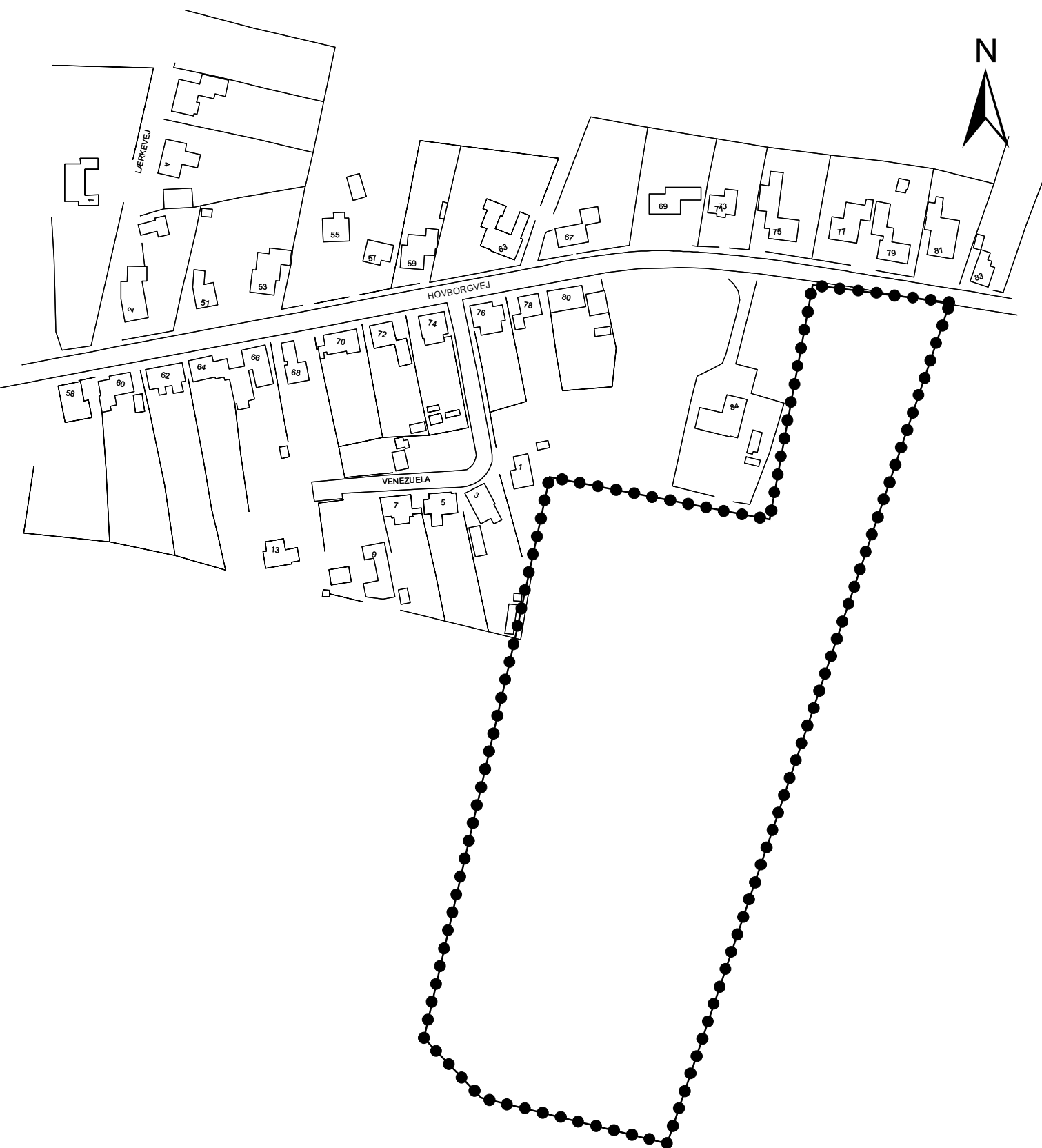
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 20. marts 2007

Tinglysning

Lokalplan nr. 95 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. 3g og 3i Nr. Starup By, V. Starup.

Varde den 20. marts 2007.

 / 
Gylling Haahr Peter Möller
Borgmester Fungerende kommunaldirektør



Signaturforklaring

●●● Lokalplanområdets afgrænsning

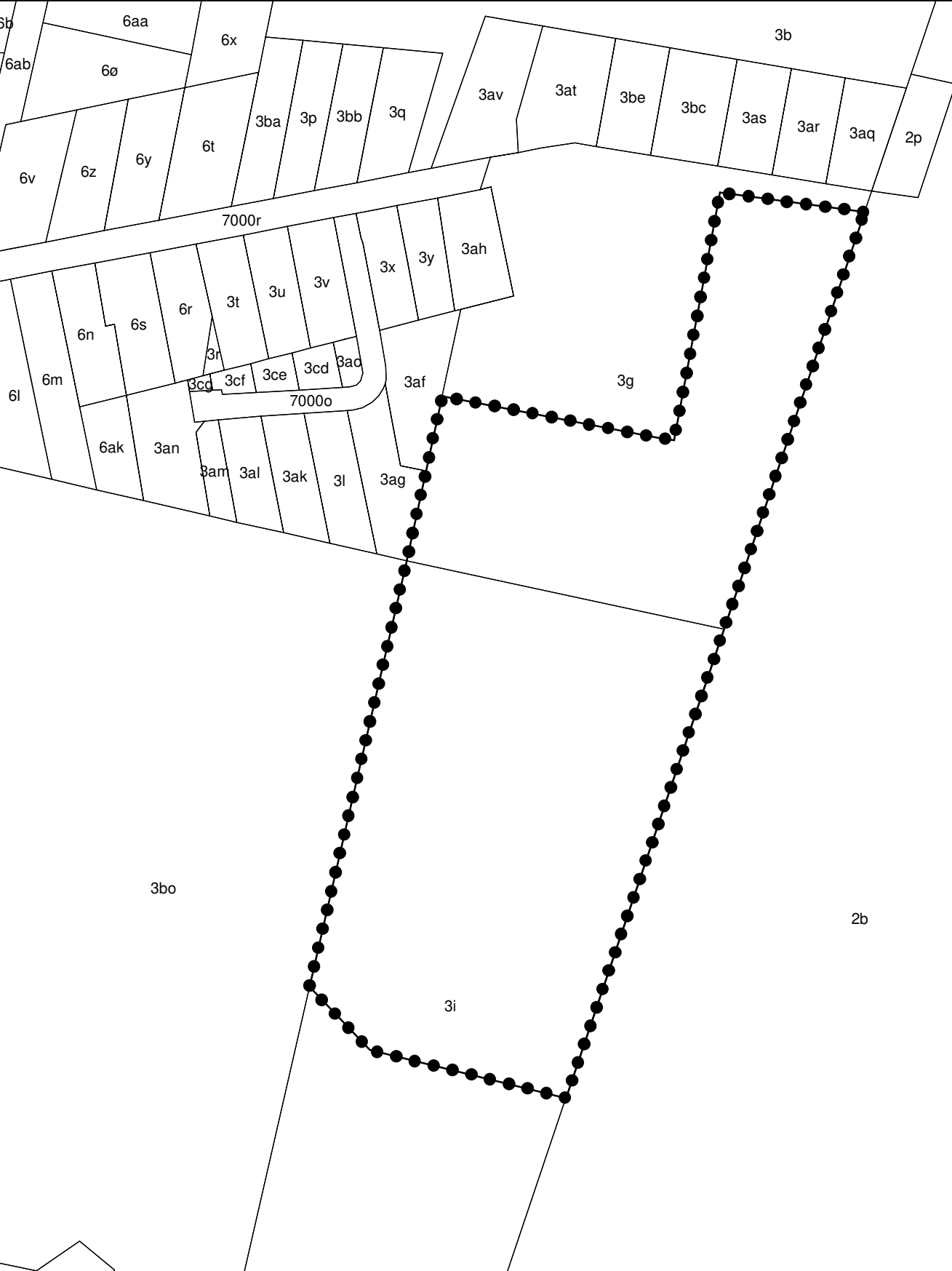
Ejerlav: Nr. Starup By, V. Starup

Kortbilag 1 Lokalplankort

Mål: ca. 1:2000 (A4)

Dato: 09.10.2006

Lokalplan nr. 95
Helle Kommune



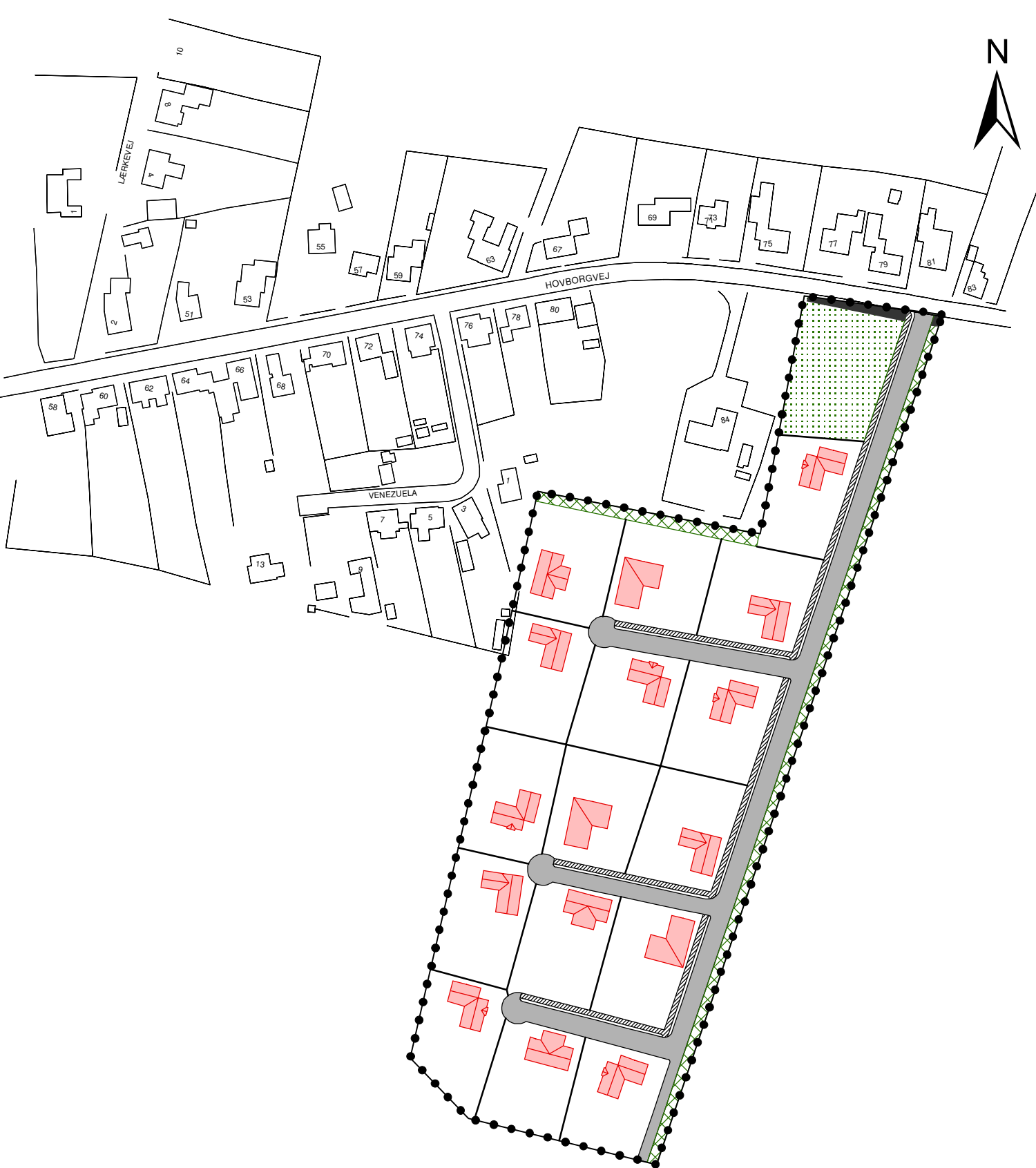
●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2

Matrikelkort

Lokalplan nr. 95

Helle Kommune



Signaturforklaring

- Lokalplanområdets afgrænsning
-  Vej
-  Sti
-  Beplantningsbælte
-  Grønt område
-  Bygning
-  Oversigtsareal

Kortbilag 3 Illustrationsplan

Mål: ca. 1:2000 (A4)
Dato: 09.10.2006

Lokalplan nr. 95
Helle Kommune

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Tofterup er en mindre by med ca. 1150 indbyggere – 33 km nordøst for Esbjerg, 24 km øst for Varde og 16 km sydvest for Grindsted, der er nærmeste egnscenter. Byen er beliggende i den nordøstlige del af Helle Kommune. Tofterup er en del af byområdet Tofterup-Starup.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Tofterup og grænser mod vest op til boligområdet Venezuela. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Hovborgvej og en mindre landejendom, som lokalområdet udstykkes fra. Nord for vejen er der en mindre parcelhusbebyggelse. Mod øst afgrænses området af opdyrkede arealer og mod syd er et mindre skovområde, der igen grænser op til Holme Å.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er, at Kommunalbestyrelsen ønsker at arealet skal kunne udstykkes til parcelhusgrunde for, at sikre at der forefindes attraktive byggegrunde i Tofterup.

3. Eksisterende forhold.

Arealet udgør ca. 31.300 m² og er privat ejet. Området er ved planens udarbejdelse opdyrket agerjord.

4. Lokalplanens indhold

Det er hensigten, at området skal kunne bebygges med åben lav byggeri i form af parcelhuse.

Lokalplanen skal sikre en vis orden og et ryddeligt udseende. Derfor er der et krav om, at ubebyggede arealer ved befæstelse, beplantning eller lignende skal gives et ordentligt udseende.

5. Forhold til anden planlægning, herunder lokalplanområdets sammenhæng med byens øvrige funktioner.

Forholdet til Regionplanen.

Drikkevandsboring

Syd for lokalplanområdets afgrænsning findes drikkevandsboringer, som leverer vand til Tofterup. Vandforsyningsloven fastsætter følgende afstandskrav til drikkevandsboringer:

”Inden for en afstand af 300 meter fra en boring, hvor der stilles krav om drikkevandskvalitet, må der ikke etableres anlæg til nedsivning af husspildevand.”

Boringerne er samtidig tinglyst på ejendommen, ligeledes med en afstandszone på 300 m til nedsivning af husspildevand.

Størstedelen af lokalplanområdet vil være beliggende indenfor 300 meter fra boringerne, hvilket medfører, at bebyggelsen tilsluttes skal offentlig kloakforsyning. Lokalplanens bestemmelser omkring ledningsanlæg fastslår, at de kommende boliger skal tilsluttes offentlig kloak.

Særlige drikkevandsinteresser og nitrutfølsomt indvindingsområde

Da der ligger en drikkevandsboring tæt på, er lokalplanområdet indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Det er områder hvorfra det fremtidige behov for vand til drikkevandsforsyning skal sikres. Lokalplanområdet ligger desuden i nitrutfølsomt indvindingsområde, hvor grundvandet er uden beskyttelse eller kun delvist beskyttet overfor nedsivning af nitrat fra jordoverfladen. Ribe Amts Forslag til Regionplan 2016 fastlægger følgende om drikkevandsreservationerne:

”Inden for de områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande til vandværker og kildepladser, der er vist på kortbilag 6, må der ikke udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. I de tilfælde hvor kommunen kan godtgøre, at der ikke findes egnede arealer uden for, må der træffes tilstrækkelige foranstaltninger mod risiko for forurening af grundvandet.”

En større del af Tofterup by er omfattet af drikkevandsbeskyttelsen og det har betydning for byens udviklingsmuligheder. Mod vest og nord afgrænses byen af industri, mens en del af den eksisterende boligbebyggelse mod syd ikke kan udbygges, da det er uforeneligt med regionplanen, der udpeger området omkring Holme Å som naturområde. Der findes ikke umiddelbart bedre muligheder for at udlægge et nyt boligområde ved Tofterup.

Kommunalbestyrelsen vil, for at forebygge forurening af grundvandet sørge for, at der bliver udfærdiget og tinglyst en deklaration, som fastlægger at fremtidige grundejere ikke må anvende kunstgødning og sprøjtegift i deres haver, på fællesarealer og på vejene i området.

Værdifuldt landskab

Området omfattet af lokalplanen grænser mod syd op til et værdifuldt landskabsområde. Kendetegnende for de værdifulde landskabsområder er eksempelvis, at der fra området er udsigt over en ådal eller et vidstrakt landskab. Retningslinierne i Forlag til Regionplan 2016 for Ribe Amt fastslår, at især større byggeri og tekniske anlæg begrænses mest muligt inden for områderne. De værdifulde landskaber må kun i ganske særlige inddrages til byvækst.

Mellem lokalplanområdet og området udpeget som værdifuldt landskabsområde ligger der et mindre skovområde, der betyder, at den visuelle påvirkning af omgivelserne vil blive minimal.

Åbeskyttelseslinje og fredet område

Lokalplanområdet grænser op til åbeskyttelseslinjen for Holme Å. Åbeskyttelseslinjen er pålagt i henhold til § 16 i Lov om Naturbeskyttelse for at varetage såvel landskabelige, biologiske og rekreative hensyn. Åbeskyttelsesliniens formål er, at sikre åer samt deres nærmeste omgivelser som værdifulde landskabselementer og som levesteder for plante- og dyrelivet.

Foruden åbeskyttelseslinjen er området omkring Holme Å også omfattet af en fredning. Et område syd og vest for lokalplanområdet ligger indenfor denne fredningsgrænse. Fredningen er blevet etableret i 1978 ved tinglysning af en fredningsdeklaration. Baggrunden for fredningen er områdets særlige og meget varierede karakter med bl.a. småsøer, sumpe, enge, heder m.v. Dette gør, at området har et rigt plante- og dyreliv.

Som følge af områdets særlige karakter er det udpeget som indsatsområde i Forslag til Regionplan for Ribe Amt; et område hvor der skal tages hensyn til naturpleje og naturgenopretning. Endvidere Holme Å er udpeget som B2 laksefiskevand. Vandet skal være af en sådan kvalitet, at det skal kunne anvendes som gydeområde for laksefisk og/eller opvækstområde for yngel.

Med lokalplanens realisering vil der ikke ske nogen aktivitet indenfor områderne udpeget i regionplanen og området omfattet af fredningen. Lokalplanen strider derfor ikke mod fredningen eller regionplanen. Samtidigt vil den kommende bebyggelses påvirkning af de omtalte områder være minimal pga. den eksisterende beplantning.

Fortidsminder

Nord for området findes to gravhøje. Omkring de to fortidsminder er der en 100 m beskyttelseslinie. Fortidsmindebeskyttelseslinien er pålagt i henhold til §18 i Lov om naturbeskyttelse, bekendtgørelse nr. 884 af 18. august 2004. Hovedreglen ved fortidsmindebeskyttelseslinien er et forbud mod forandring af tilstanden. Det er Ribe Amt, der skal give tilladelse til ændring af tilstanden indenfor 100 m zonen.

Lokalplanens bestemmelser fastslår, at der etableres en 10 m bred vej indenfor beskyttelseslinjen. Den øvrige del af lokalplanområdet, der er beliggende indenfor beskyttelseslinjen, friholdes for byggeri og tilplantes i stedet. Mellem gravhøjene og Hovborgvej findes en eksisterende bebyggelse som er beliggende indenfor beskyttelseslinjen. Med den kommende bebyggelse vil der ikke blive visuel forbindelse mellem lokalplanområdet og gravhøjene. Dermed sker der ikke nogen nævneværdig ændring i tilstanden. Det forudsættes derfor, at der vil kunne opnås tilladelse fra amtet til at anlægge veje og beplantning indenfor zonen.

Arkivarisk kontrol

Da lokalområdet er beliggende tæt på to eksisterende gravhøje, skal der tages hensyn til Museumsloven.

Ifølge Museumsloven skal Varde Museum i forbindelse med et lokalplanforslag eller inden der gennemføres et bygge- og /eller anlægsarbejde - hvis de bliver bedt om det - foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol evt. med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til hvorvidt eventuelle bygge og/eller anlægsarbejder indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse, inden der kan gennemføres et bygge- og/eller anlægsarbejde.

Som Planmyndighed skal Helle Kommune inddrage Varde Museum, når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier. I alle tilfælde skal museet foretage en arkivarisk kontrol med eventuelle undersøgelser og dokumentationsopgaver for at sikre, at der i planen tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen har Varde Museum udtalt at:

"Områdets topografiske placering på en sydvendt skråning ned til Holme Å er klassisk for en oldtidsboplads og museet vil helt sikkert anbefale at man foretager en forundersøgelse inden anlægsarbejdet påbegyndes."

Forholdet til Kommuneplanen

Tofterup er udlagt som lokalcenter med regional betydning. Det betyder, at den private og offentlige service skal søges fastholdt og styrket gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling.

Den nordlige del af lokalplanområdets afgrænsning er i overensstemmelse de nuværende rammer for lokalplanlægningen. Dette er imidlertid ikke gældende for den sydlige del af området, der er udlagt til jordbrugsparceller med mulighed for begrænset dyrehold af ikke erhvervsmæssig karakter. Disse rammebestemmelser er det således nødvendigt at ændre. De nugældende rammebestemmelser lyder således:

3.B.8 Jordbrugsparceller

Områdets status pr. 1.10.00 Jordbrugsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse Boligformål med mulighed for begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter.

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Fritliggende med en bolig på hver grund

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.

Bebyggelsens etageareal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ meter over terræn.

Prioriteret varmforsyning Individuel

Disse rammebestemmelser ændres med et kommuneplantillæg ved at overføre den del af 3.B.8 der berøres af lokalplanen til det eksisterende rammeområde 3.B.7 med følgende bestemmelser:

3.B.7 Hovborgvej - syd

Områdets status pr. 1.10.00 Jordbrugsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Åben/lav og tæt/lav

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent ved åben/lav højst 25 for den enkelte ejendom og ved tæt/lav højst 30 for bebyggelsen som helhed.

Bebyggelsens etageareal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ meter over terræn.

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Andet Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone

Forhold til byens andre funktioner.

Der er busruter til henholdsvis til Grindsted, Varde, Esbjerg og Bramming med stoppesteder indenfor gåafstand af lokalplanområdet.

Afstanden til Starup skole er ca. 1300 m. I forbindelse med skolen er der en børnehave og en skolefritidsordning. Der ca. 500 m til dagligvarebutikken i Tofterup. Starup-Tofterup er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Tofterup er forsynet med naturgas. Derfor er der indført en bestemmelse om at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Her er tænkt på naturgas fra DONG. Det kan dog tillades, at der anvendes andre miljørigtige opvarmningsformer som eksempelvis masseovne, stoker-, eller pillefyr ved særlig ansøgning.

6. Behandling af indsigelser

Såfremt der kommer indsigelser, alternative forslag, ændringsforslag m.v. inden for offentlighedsperioden, vil disse blive behandlet af Helle Kommune inden lokalplanforslaget vedtages endeligt.

7. Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privat ejet og det vil derfor være op til ejeren at realisere udstykning af området til boligbebyggelse.

Byggelov

Byggelovens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning, der i lokalplanen er optaget bestemmelse om det pågældende.

8. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

Der skal indhentes tilladelse fra Ribe Amt til anlægsarbejde indenfor fortidsmindebeskyttelseslinien før lokalplanen realiseres.

9. Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages. (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers og programmers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, landskab, kulturarv samt arkitektoniske og arkæologisk arv.

Miljøscreening

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsageligt til midlertidige gener ved opførsel af byggeri, som må forventes ved boligbyggeri. Lokalplanområdet støder dog op til et fredet område, en å-beskyttelseslinje samt et værdifuldt landskab. Beplantningen omkring lokalområdet herunder særligt skovbeplantningen mod syd gør dog, at den kommende bebyggelses påvirkning af naturområdet er minimal.

Lokalplanen forudsætter, at der gives tilladelse til anlæggelse indenfor beskyttelseslinjen for gravhøje. Der er eksisterende vej og bebyggelse indenfor denne beskyttelseslinje. Med den kommende bebyggelse vil der ikke blive visuel forbindelse mellem lokalplanområdet og gravhøjene. Dermed sker der ikke nogen nævneværdig ændring i tilstanden.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandinteresser og er endvidere et nitrattfølsomt område. Der udfærdiges og tinglyses derfor en deklaration, som fastlægger at fremtidige grundejere ikke må anvende kunstgødning og sprøjtegift i deres haver, på fællesarealer og på vejene i området.

På baggrund af den gennemførte screening af planforslaget og det påtænkte projekt har kommunen vurderet, at planen ikke hverken på kort eller lang sigt vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet - hverken på et internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes.

Helle Kommune

Kommuneplantillæg Nr. 13

Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2001 – 2013 for Helle Kommune.

For området afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nugældende rammebestemmelser fra 3.B.8 Jordbrugsparceller bestemt til boligformål til kommuneplanbestemmelser til 3.B.7 Hovborgvej – syd bestemt til boligområde. For områderne gælder følgende rammer for lokalplanlægningen.

3.B.8 Jordbrugsparceller

Områdets status pr. 1.10.00 Jordbrugsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse Boligformål med mulighed for begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter.

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Fritliggende med en bolig på hver grund

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ meter over terræn.

Prioriteret varmforsyning Individuel

3.B.7 Hovborgvej - syd

Områdets status pr. 1.10.00 Jordbrugsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

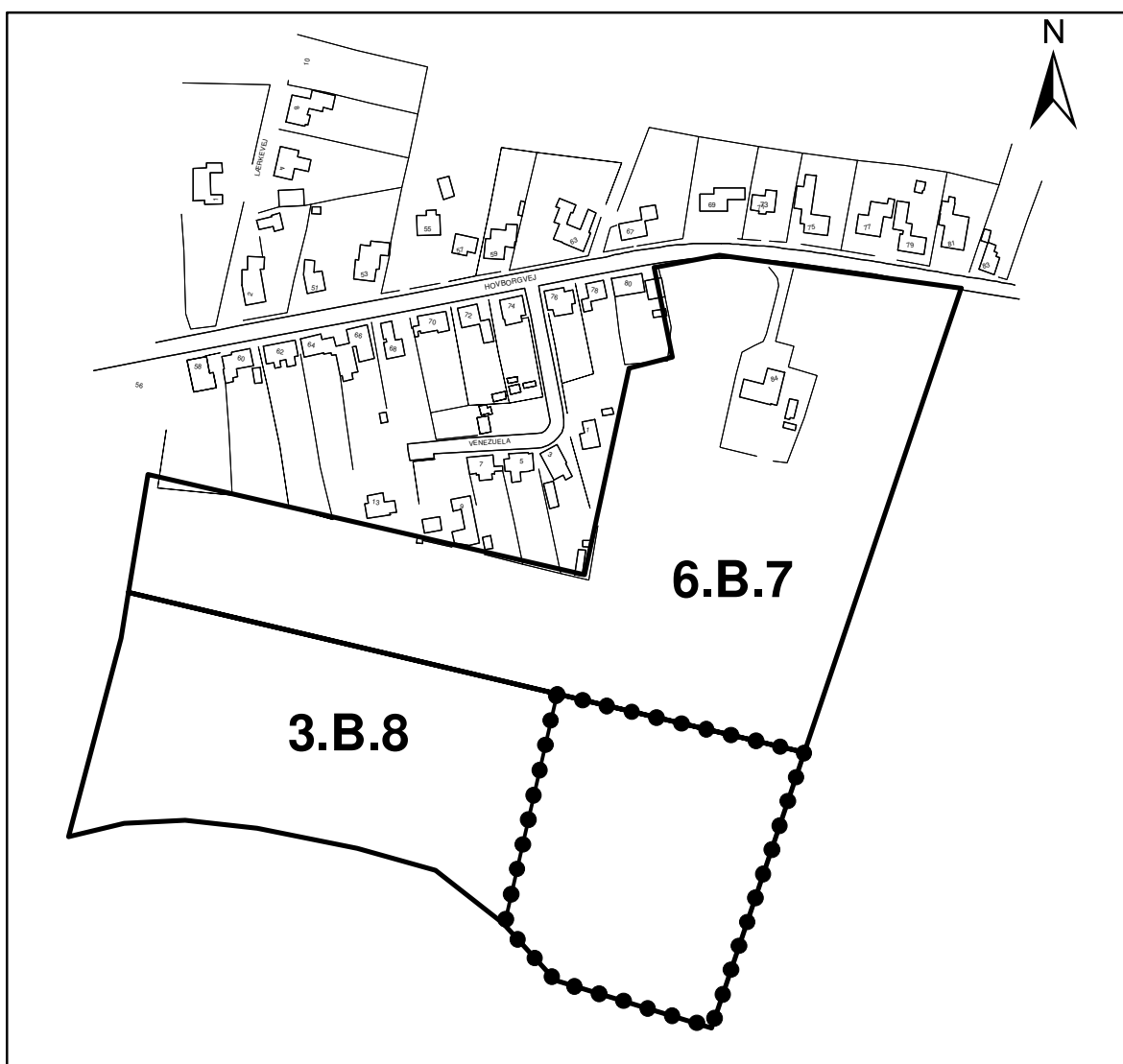
Bebyggelsens art Åben/lav og tæt/lav

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent ved åben/lav højst 25 for den enkelte ejendom og ved tæt/lav højst 30 for bebyggelsen som helhed.

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ m over terræn.

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Andet Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone



Helle Kommune

Kommuneplantillæg nr. 13 til kommuneplan 2001-2013

●●●● Område der er omfattet
af kommuneplantillæg nr. 13

Den 12. oktober 2006

Redegørelse og miljøvurdering

Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Tofterup og grænser mod vest op til boligområdet Venezuela. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Hovborgvej og en mindre landejendom, som lokalområdet udstykkes fra. Nord for vejen er der en mindre parcelhusbebyggelse. Mod øst afgrænses området af opdyrkede arealer og mod syd er et mindre skovområde, der igen grænser op til Holme Å.

Tofterup ligger ca. 24 km øst for Varde og 16 km sydvest for Grindsted, der er nærmeste egnscenter. Tofterlund er en mindre by med ca. 1150 indbyggere i den nordøstlige del af Helle Kommune. Tofterup er en del af byområdet Tofterup-Starup. Kommuneplantillægget. Kommuneplantillægget omfatter et areal på ca. 1,3 ha.

Baggrund og formål med kommuneplantillægget

Området har tidligere været anvendt til jordbrugsformål. Da området grænser op til et eksisterende boligområde ønsker kommunalbestyrelsen, at områdets anvendelse overgår til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages. (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers og programmers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, landskab, kulturarv samt arkitektoniske og arkæologisk arv.

Miljøscreening

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsageligt til midlertidige gener ved opførsel af byggeri, som må forventes ved boligbyggeri. Lokalplanområdet støder dog op til et fredet område, en å-beskyttelseslinje samt et værdifuldt landskab. Beplantningen omkring lokalområdet herunder særligt skovbeplantningen mod syd gør dog, at den kommende bebyggelses påvirkning af naturområdet er minimal.

Lokalplanen forudsætter, at der gives tilladelse til anlæggelse indenfor beskyttelseslinjen for gravhøje. Der er en eksisterende vej og bebyggelse indenfor denne beskyttelseslinje. Med den kommende bebyggelse vil der ikke blive visuel forbindelse mellem lokalplanområdet og gravhøjene. Dermed sker der ikke nogen nævneværdig ændring i tilstanden.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandinteresser og er endvidere et nitratfølsomt område. Der udfærdiges og tinglyses derfor en deklaration, som fastlægger at fremtidige grundejere ikke må anvende kunstgødning og sprøjtegift i deres haver, på fællesarealer og på vejene i området.

På baggrund af den gennemførte screening af planforslaget og det påtænkte projekt har kommunen vurderet, at planen ikke hverken på kort eller lang sigt vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet - hverken på et internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes.