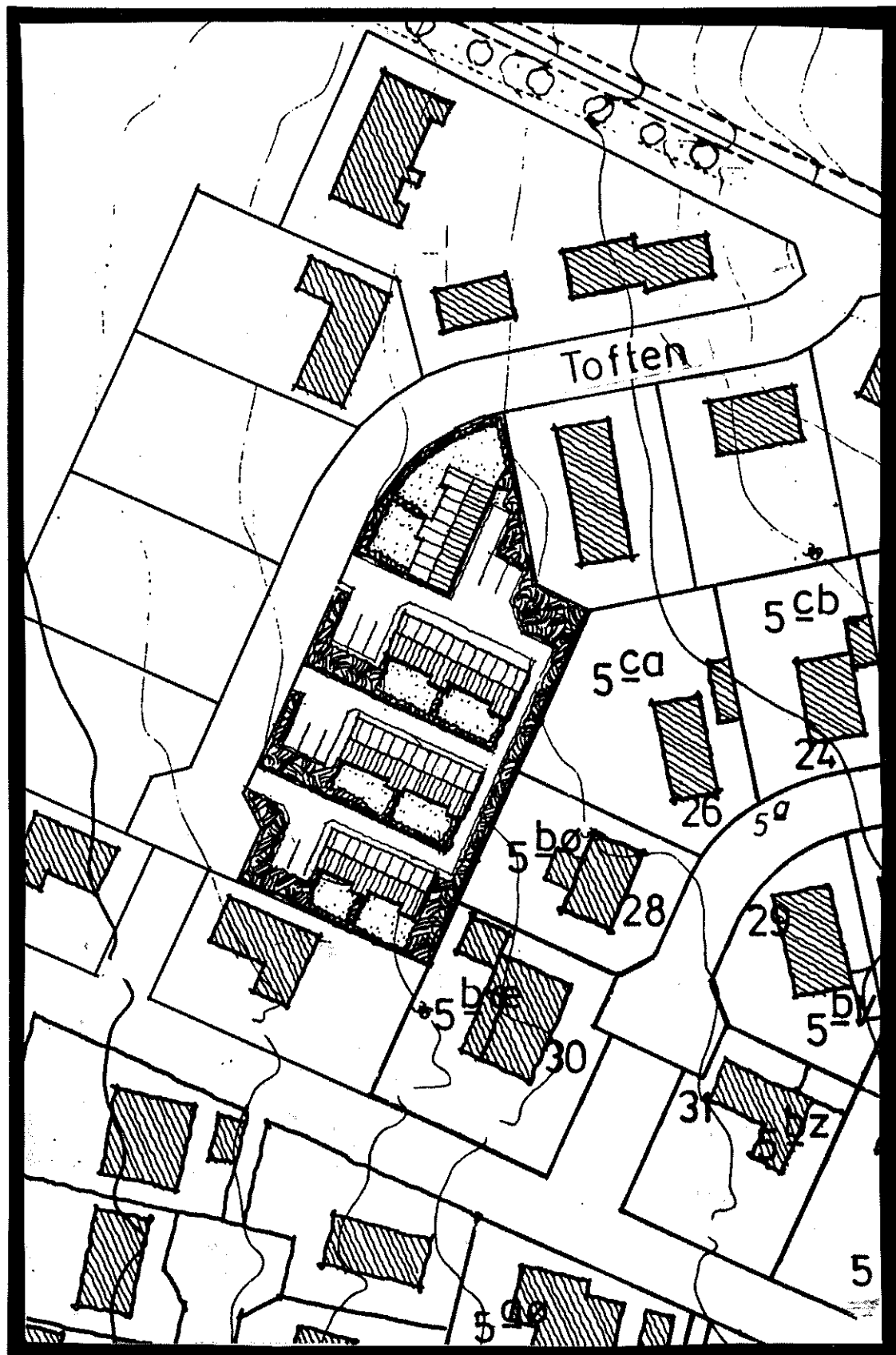


LOKALPLAN NR. 46
for et boligområde på Toften i Årre



HELLE KOMMUNE LOKALPLAN NR. 46.
FOR ET BOLIGOMRÅDE PÅ TOFTEN I ÅRRE

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>SIDE</u>
<u>FORORD</u>	2
Lokalplanens retsvirkning.....	2
De midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget..	3
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	4
Nuværende forhold.....	4
Fremtidige forhold.....	4
Illustrationsplan.....	kortbilag 1
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	5
Kommuneplanlægning.....	5
Teknisk forsyning.....	5
Kommuneplanrammer.....	kortbilag 2
<u>3. LOKALPLANEN</u>	6
§ 1. Formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	6
§ 4. Udstykninger.....	7
§ 5. Vejforhold.....	7
§ 6. Parkeringsforhold.....	7
§ 7. Teknisk forsyning.....	7
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.....	8
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
§ 10. Ubebyggede arealer.....	8
§ 11. Vedtagelsespåtegning.....	9
Lokalplankort.....	kortbilag 3
Matrikelkort.....	kortbilag 4

Udarbejdet af Arkitektfirmaet Lindy Tanvig MAA, Esbjerg
i samarbejde med Helle kommunes Tekniske forvaltning i
januar 1989.

FORORD

En lokalplan er en fysisk plan, som i mere eller mindre detaljeret omfang fastlægger anvendelsen, placeringen og udformningen af bebyggelse, veje, stier, beplantning mm. indenfor det område, som er omfattet af lokalplanen.

Teksten i denne lokalplan er opdelt i tre afsnit: 1. Beskrivelsen, 2. Redegørelsen og 3. Lokalplanbestemmelserne. Til disse afsnit medfølger kortbilag.

Første afsnit beskriver ganske kort de vigtigste intentioner i planen samt lokalplanens retsvirkninger.

I andet afsnit redegøres for den overordnede planlægning for området. Specielt er planens forhold til kommuneplanen beskrevet. Kortbilag 2 viser kommuneplanens rammer for området.

Afsnit tre omfatter den juridiske del af lokalplanen. Her er punkt for punkt opstillet konkrete bestemmelser, der vil gælde for bebyggelsen og området som helhed fremover.

Lokalplanen har sin baggrund i lov om kommuneplanlægning, der trådte i kraft i 1977. Hensigten med denne lov er blandt andet, at sikre borgerne indsigt i kommunens planlægning. Inden lokalplanen kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal den fremlægges for borgerne som et forslag til en lokalplan i en nærmere angiven periode. Inden udløbet af denne periode kan enhver borger fremkomme med indsigelser, ændringsforslag, gode råd eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Sådanne eventuelle kommentarer til et lokalplanforslag skal behandles af kommunalbestyrelsen, inden lokalplanen kan endeligt vedtages.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt.

Bebyggelse, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indebærer heller ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen skal etableres.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Byrådet kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 14 dages frist til at fremkomme med evt. bemærkninger herom, før dispensationen gives.

De midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

Så længe lokalplanforslaget er offentligt fremlagt, kan borgerne komme med indsigelser og ændringsforslag.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ingen ejendom i området bebygges - eller på anden måde udnyttes - så der er risiko for, at den endelige plans indhold vil blive foregrebet.

Der gælder med andre ord et midlertidigt forbud mod udstykning, mod bebyggelse og mod ændring af anvendelsen. Men en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom må selvfølgelig fortsættes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder i perioden fra den 6. februar 1989, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 6. februar 1990.

1. BESKRIVELSEN

Nuværende forhold

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 13 for et område i Årre. Heraf fremgår at området er udlagt til åben og lav boligbebyggelse, parcelhuse.

Lokalplan området består af 3 ubebyggede, men byggemodnede parcelhusgrunde på ialt 2.968 m².

Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 13 for området og der tillades opført en tæt/lav boligbebyggelse på området.

Hensigten med området er således, at der kan opføres 8 almennyttige boliger. Boligerne skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan kommunalbestyrelsen kan godkende.

Se iøvrigt illustrationsplanen, kortbilag 1.

Selv om området kun anvendes til boligformål, kan kommunalbestyrelsen tillade, at der fra en bolig drives visse former for erhvervsvirksomhed.

Det drejer sig om den slags erhverv, der normalt tillades udøvet i et boligområde, f. eks. damefrisør, læge, arkitekt, ingeniør, revisor og lignende, eller visse former for offentlige formål. Dog vil een af betingelserne være, at virksomheden ikke ændrer områdets karakter af boligområde.

Alle huse, der bygges i området skal tilsluttes naturgas.



KORTBILAG 1

ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1:1.000

DATO 09.01.1989

LOKALPLAN NR. 46
HELLE KOMMUNE

2. REDEGØRELSEN

Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanlægning

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den endeligt vedtagne kommuneplan for Helle kommune

Kortbilag 2 er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel i Årre. Lokalplanområdet er beliggende som en mindre del af delområde 1.B.2.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer, der foreskriver følgende:

En lokalplan der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom institutioner, varmecentral og lignende samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden at genere omgivelserne,
- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage, samt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,
- at mindst 10% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Teknisk forsyning.

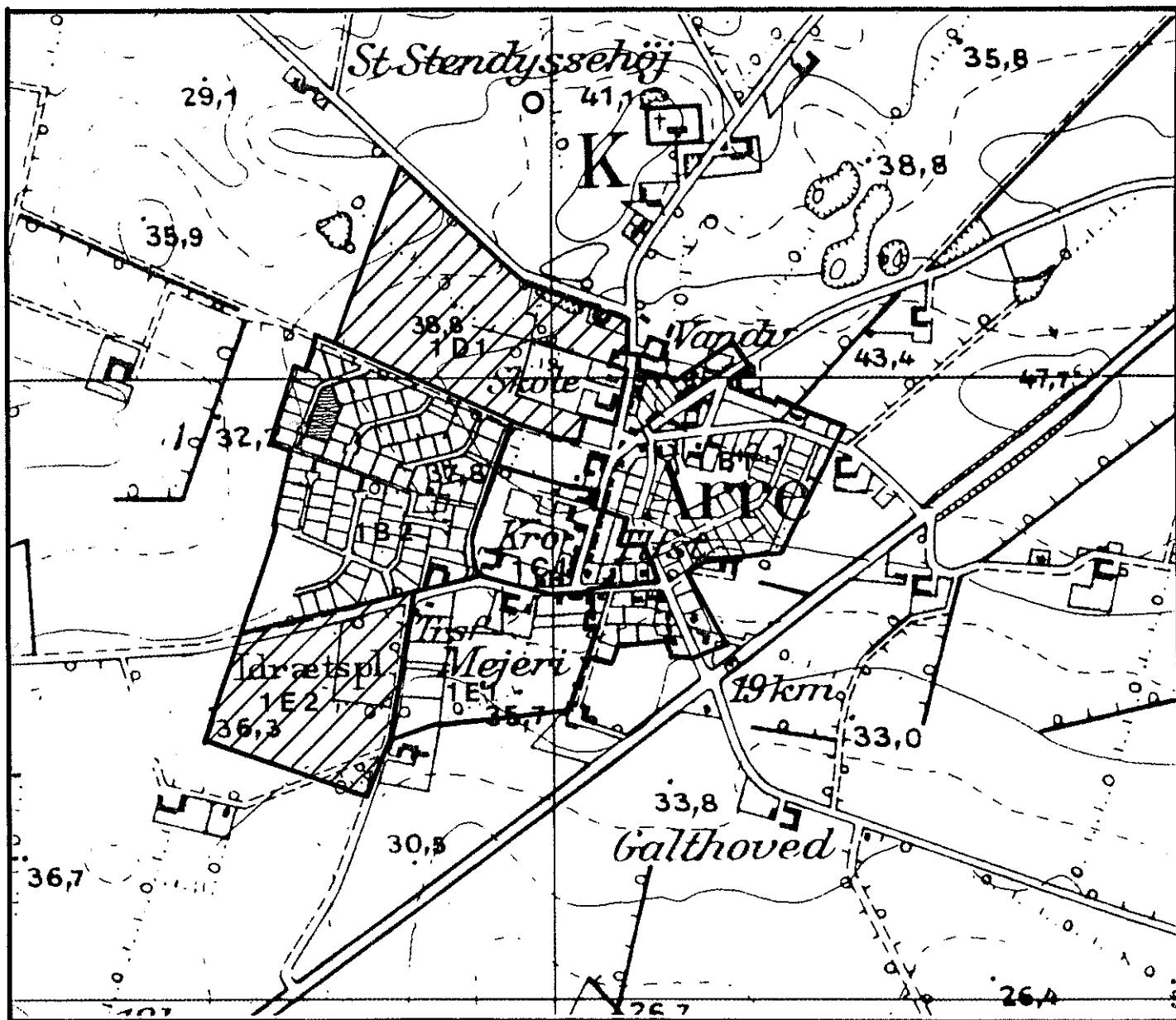
Området vandforsynes fra Helle Vest Vandværk.

Området elforsynes af SAEF.

Området skal tilsluttes fællesantenne ved Fællesantenneforeningen i Årre.

Området skal kloakeres og tilsluttes Årre rensningsanlæg. Området er omfattet af spildevandsplanen for Helle kommune.

Området skal tilsluttes naturgas.



-  lokalplanområdet
-  boligområde
-  centerområde
-  områder for offentlige formål
-  erhvervsområde
-  kontor- og handelsvirksomhedsområde
-  areal, der påregnes overført til byzone

KORTBILAG 2 KOMMUNEPLANRAMMER

MÅL 1:10.000

DATO 09.01.1989

LOKALPLAN NR. 46
HELLE KOMMUNE

3. HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 46, FOR ET BOLIGOMRÅDE PÅ TOFTEN I ÅRRE.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL.

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til tæt/lav boligbyggeri,
- at der gennemføres en vis ensartethed i boligernes udformning og materialevalg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder,

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 3, og omfatter matr. nr. 5da, 5db, 5dc alle Årre by og sogn, samt alle parceller der efter den 9. januar 1989 udstykkes i området.
2. Området forbliver i byzone

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse.
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 ejendommen
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3. På ejendommene må ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til oplagsplads eller andet, der kan skæmme kvarteret.

§ 4. Udstykninger

1. Matr. nr. 5da, 5db, 5dc alle Årre by og sogn kan sammenlægges.

§ 5. Vejforhold

1. Området sikres adgang fra Toften.
2. Lastbiler, busser, større påhængskøretøjer og lignende må ikke parkeres i området, undtagen i forbindelse med nødvendig af- og pålæsning. Campingvogne og lignende, som anbringes på ejendommene, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

§ 6. Parkeringsforhold

1. Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagelsen skal der være anlagt mindst een parkeringsplads pr. bolig.

§ 7. Teknisk forsyning

1. Nybyggeri skal forberedes for naturgas og boligerne skal tilsluttes og aftage naturgas.
2. Boligerne skal tilslutte sig forsyningsledninger såsom vand, elektricitet, kloak og fællesantenne.
3. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 8. Bebyggelsens placering og omfang

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflader må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningsreglementet fastsat niveau-plan).
4. Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m over terræn.
5. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Toften end 5 meter målt fra vejskel.
6. Tæt/lav boligbebyggelse må kun opføres efter en samlet plan for området, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Planen skal redegøre for bebyggelsens placering, omfang og udformning, samt veje, stier, parkering, friarealer, beplantning og ledningsanlæg.

§ 9. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

1. Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres i teglsten, mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller f. eks. vandskures. Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tegl, cementtagstene, eller tagpap.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades udført i andre materialer og med anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

2. Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver samt med samme taghældning, som den bebyggelse, de tilbygges.
3. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
4. Samtlige boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlæg i Årre. Private antenner må højst rage 0,5 m. op over husets højeste punkt.
5. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens ydervægge.

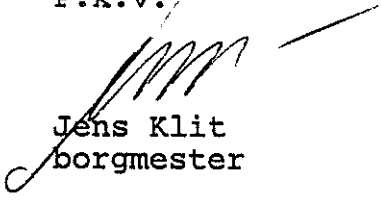
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER

1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer må kun finde sted ved plantning af levende hegn.
2. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m inde på egen grund.
3. På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.

§ 11. VEDTAGELSESPÅTEGNING

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, i møde den 6. februar 1989.

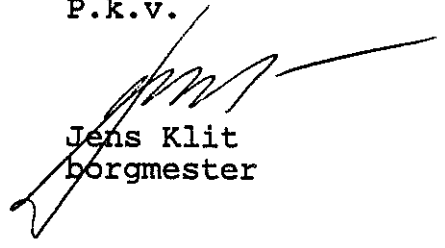
P.k.v.


Jens Klit
borgmester


Per Pind
kammer

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Helle kommunalbestyrelse, i møde den 1. maj 1989.

P.k.v.


Jens Klit
borgmester


Per Pind
kammer

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

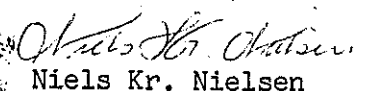
11. maj 1989.

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 46 begæres tinglyst på matr. nr.
5da, 5db og 5dc Arre by, Arre.

Varde, den 8. maj 1989.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

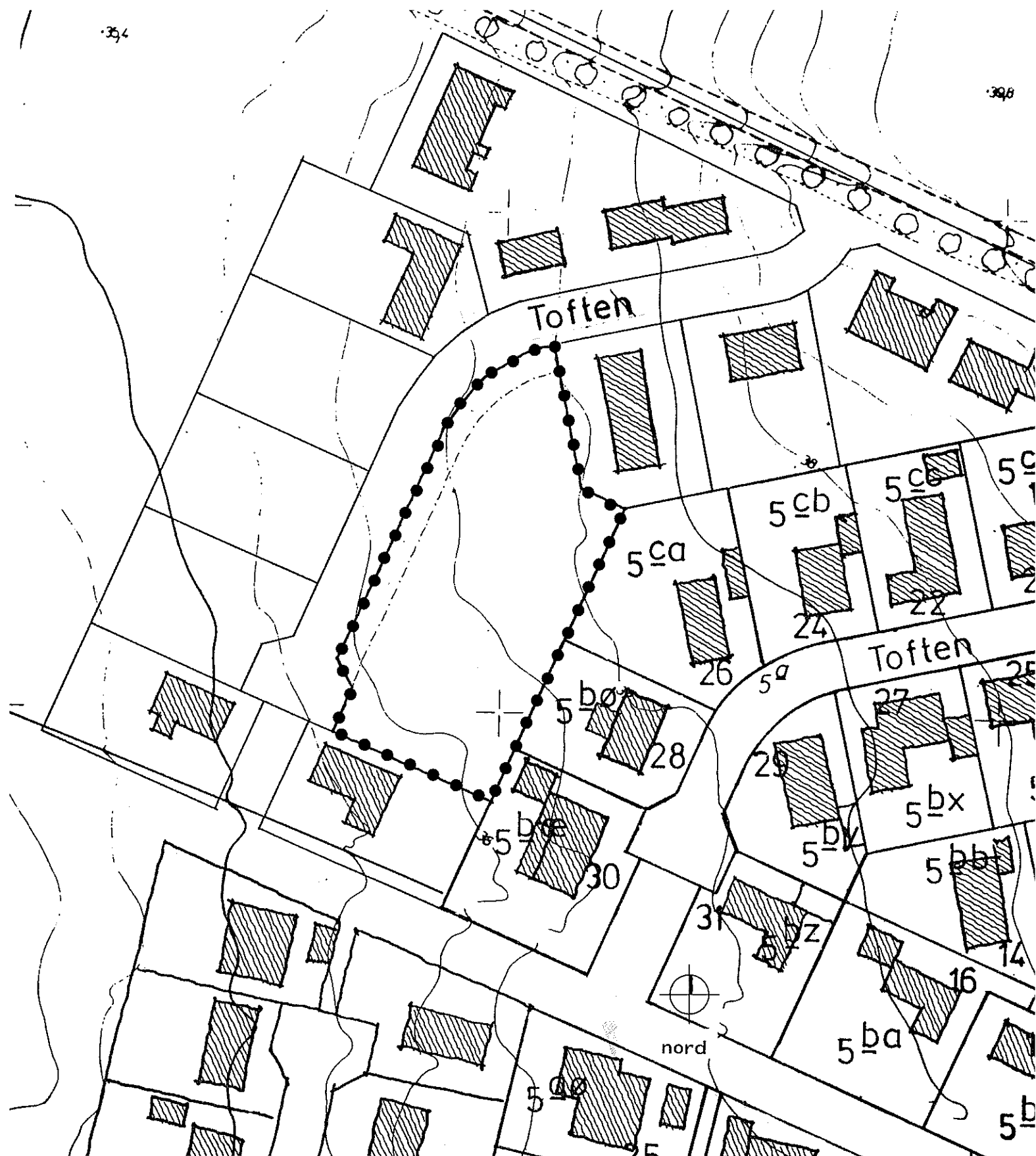
09.05.89 07180

LYST Arre I 5a.

AKT. 7 315.

Hore på akt.

B. Nielsen.



● ● lokalplanområdet

KORTBILAG 3 LOKALPLANKORT

MÅL 1:1.000

DATO 09.01.1989

LOKALPLAN NR. 46
HELLE KOMMUNE



Blanketnummer 278A