

[illegible]

Marts 1993

HELLE KOMMUNE

Lokalplan nr. 56 for et boligområde ved Kærbjergvej i Agerbæk.

INDHOLDSFORTEGNELSE SIDE

FORORD.....	1
1. BESKRIVELSEN.....	2
Nuværende forhold.....	2
Fremtidige forhold.....	2
Lokalplanens retsvirkninger.....	2
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanfor- slaget.....	3
2. REDEGØRELSEN.....	4
Kommuneplanlægning.....	4
Teknisk forsyning.....	4
3. LOKALPLANEN.....	5
§ 1. Formål.....	5
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	5
§ 3. Områdets anvendelse.....	5
§ 4. Udstykninger.....	6
§ 5. Vejforhold.....	6
§ 6. Parkeringsforhold.....	6
§ 7. Teknisk forsyning.....	6
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.....	6
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 10. Ubebyggede arealer.....	7
§ 11. Vedtagelsespåtegning.....	8
Lokalplankort.....	kortbilag 1
Matrikelkort.....	kortbilag 2

FORORD

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

Teksten i denne lokalplan er opdelt i tre afsnit:

1. Beskrivelsen.
2. Redegørelsen.
3. Lokalplanbestemmelserne.

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.

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 planlægning, der trådte i kraft i 1992. 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.

1. BESKRIVELSEN.

Nuværende forhold

Denne lokalplan gælder for et område ved Kærbjergvej i Agerbæk. Området er i privat eje og omfatter en del af matr. nr. 14 k Agerbæk by, Fåborg. Området ligger i landzone.

Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre opførelse af et parcelhus, der kan indgå som en del af den eksisterende bebyggelse langs Kærbjergvej.

Området er med kommuneplantillæg nr. 3 omfattet af kommuneplanen for Helle kommune.

Fremtidige forhold

Boligbebyggelsen består af 1 parcelhus.

Bebyggelsen bør udformes og opføres individuelt for derved at skabe variation og oplevelsesrigdom i bebyggelsens ydre fremtræden og i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen må højst være i 1½ etage, og ingen del af bygningen må være højere end 8,5 m over terræn.

Området er udlagt som åben/lav boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 25.

For at sikre et grønt præg må der ikke bygges nærmere Kærbjergvej end 5 m.

Selvom 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.

Bebyggelse i området skal forberedes til naturgas og tilsluttes, når mulighed foreligger.

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.

Kommunalbestyrelsen 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 15. april 1993, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 15. april 1994.

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 1989-2000 samt kommuneplantillæg nr. 3 for Helle kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i rammernes område 2.B.3.

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

Områdets status pr. 1.6.89.

Boligområde og jordbrugsområde, byzone og landzone.

Områdets fremtidige anvendelse. Boligområde.

Lokalplaner pr. 1.6.89. Ingen.

Bebyggelsens art. Parcelhuse.

Bebyggelsens omfang og placering.

Bebyggelsesprocent højst 25 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsens etageantal og højde.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8,5 m over terræn.

Prioriteret varmforsyning. Naturgas.

Teknisk forsyning:

Området vandforsynes fra Agerbæk vandværk.

Området el-forsynes af S.A.E.F.

Området skal tilsluttes fællesantenne ved Agerbæk Antenneforening.

Området skal kloakeres og tilsluttes Agerbæk renseanlæg. Området er omfattet af spildevandsplanen for Helle kommune.

Området skal tilsluttes naturgas.

3. HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 56, for et bolig- område ved Kærbjergvej i Agerbæk

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. FORMÅL.

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til åben/lav boligbyggeri.
- at overføre landzonejord indenfor området til byzone.
- at bebyggelsen indpasses i den omkringliggende bebyggelse.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 14 k Agerbæk by, Fåborg, samt alle parceller, der efter den udstykes i området.
2. Med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

1. Området må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav bebyggelse herunder andelsboligbebyggelse.
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 ikke 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.

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

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

§ 4. Udstykninger.

1. Området må i princippet udstykkes.
2. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

§ 5. Vejforhold.

1. Områdets parceller sikres adgang fra Kærbjergvej.
2. Campingvogne og lignende, som anbringes i området, 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 grundejerne har pligt til at tilslutte sig og aftage naturgas.
2. Grundejerne er pligtige som forbrugere at tilslutte sig forsyningsledninger for vand, elektricitet, kloak og fællesantenne.
3. El-ledninger 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. Tage må ikke gives en hældning på over 45⁰.
6. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Kærbjergvej end 5 m.

§ 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, cementtagsten, eternit 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 fælles antenneanlæg i Agerbæk. 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.
6. Kommunalbestyrelsen kan tillade anvendelse af andre materialer og bygningsformer.

§ 10. UBEBYGGEDE AREALER.

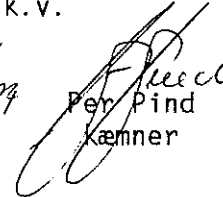
1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer, samt mod fælles arealer må kun finde sted ved plantering af levende hegn.
2. På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.

§ 11. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, i møde den 5. april 1993.

P.k.v.


Eva Frandsen
borgmester


Per Pind
kæmner

2. I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Helle kommunalbestyrelse, i møde den 5. juli 1993.


Eva Frandsen
borgmester

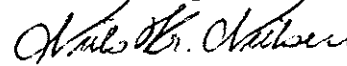

Per Pind
kæmner

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:
Lørdag den 10. juli 1993.

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 56 begæres tinglyst på matr.
nr. 14k Agerbæk by, Fåborg.

Varde, den 8. juli 1993.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN.
FOR RÆTTEN I VARDE

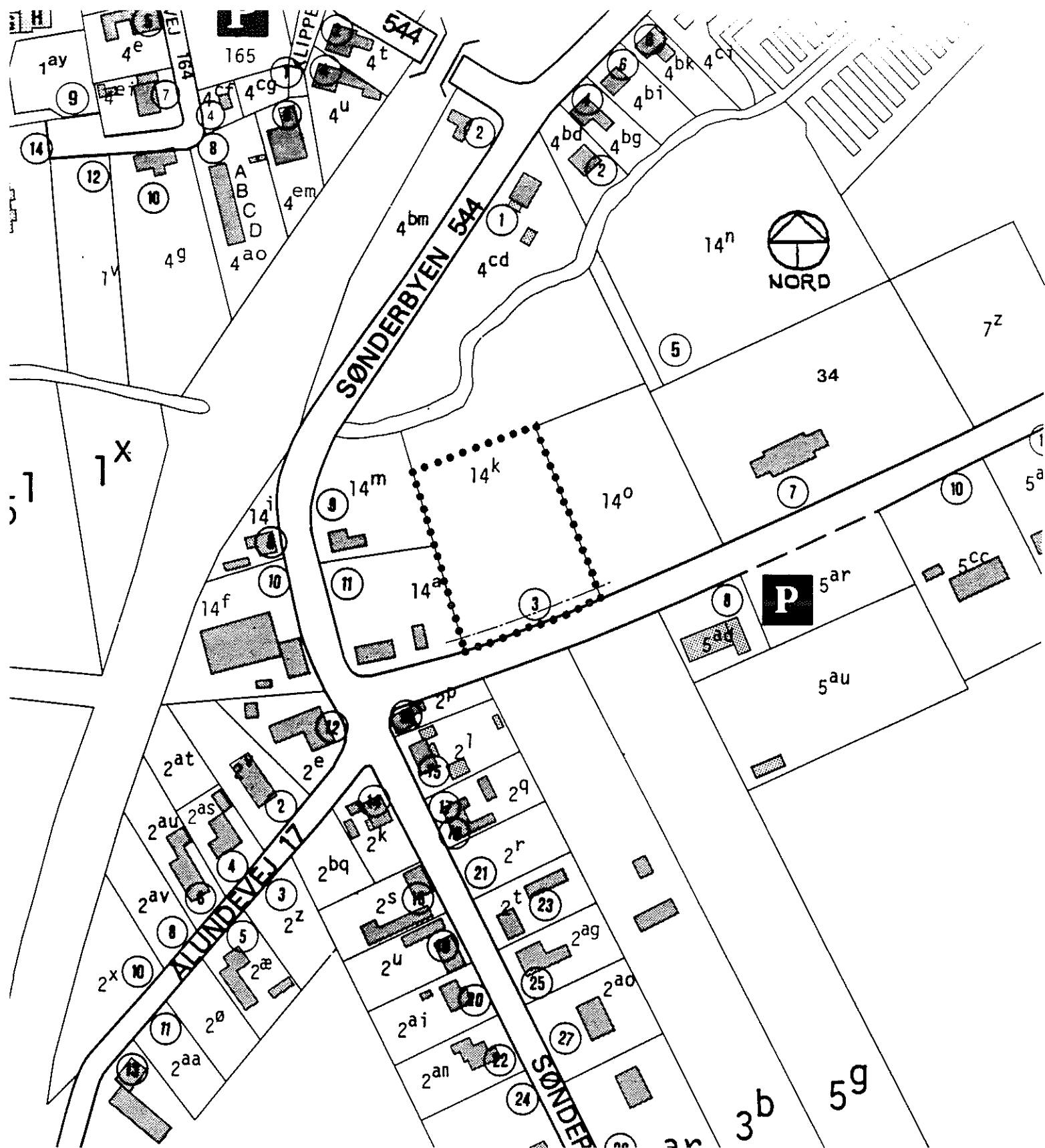
09.07.93 10458

LYST Fåb. II, 14k

AKT 7- 449

Kort på akt.


Ruth Olesen
0.233.



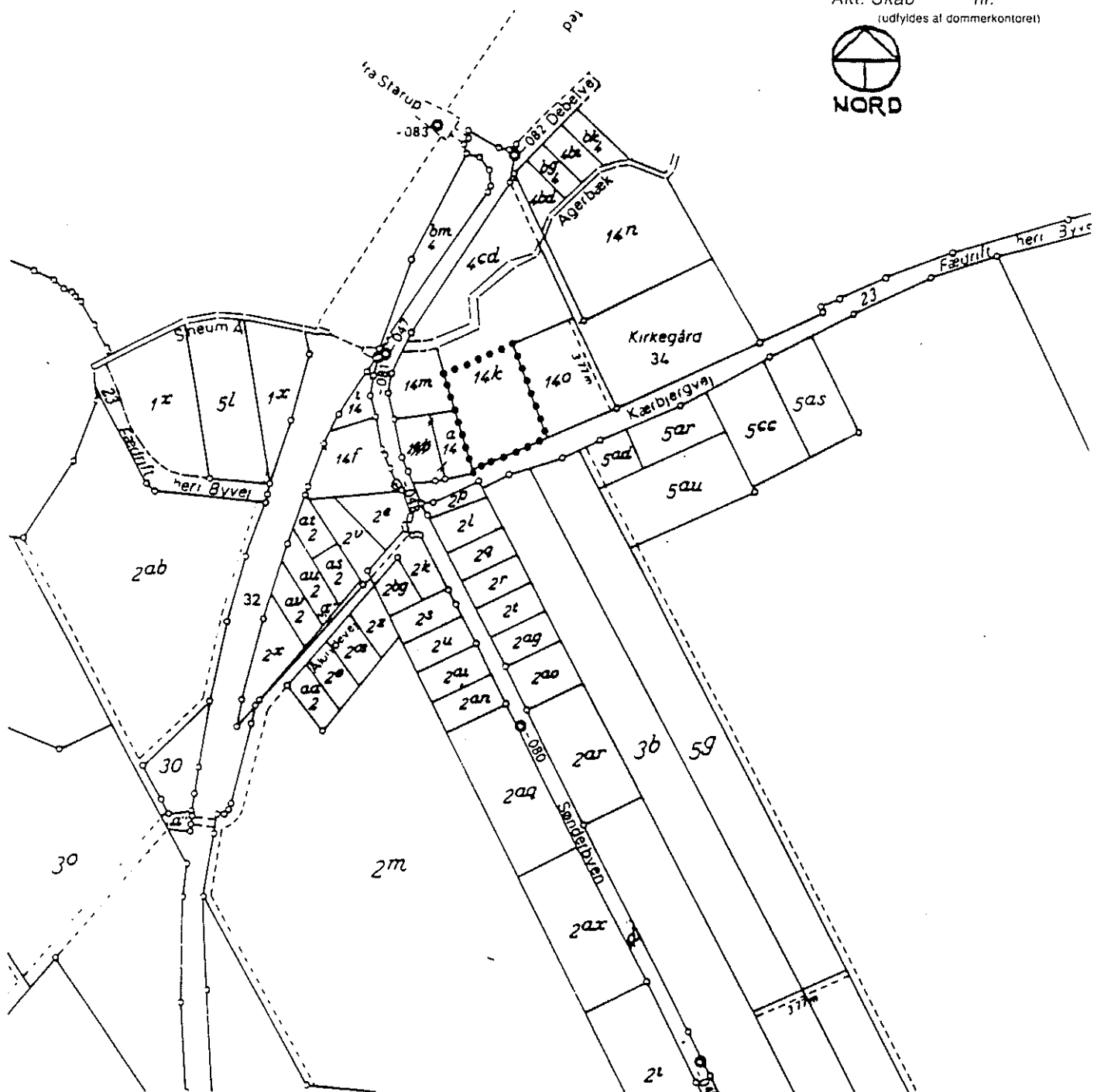
SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- Byggelinie

KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT

MÅL: 1:2000 DATO: 16.03.1993.

LOKALPLAN NR. 56
HELLE KOMMUNE



----- Lokalplanområdet.

Del af
AGERBÆK BY, FÅBORG

Helle kommune.

Udfærdiget i juli 1993 til brug ved tinglysning
af lokalplan nr. 56.

Niels Kr. Nielsen

Landinspektør.
j.nr. 8813-9/89 jk

NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN, MOGENS VEND POUlsen
LANDINSPEKTØRGÅRDEN
NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11
6800 VARDE 6880 TARM
TELF. 75 22 01 44 TELF. 97 37 20 46
TELEFAX 75 21 10 04

KORTBILAG 2 MATRIKELKORT

MÅL: 1:4000 DATO 16.03.1993.

**LOKALPLAN NR. 56
HELLE KOMMUNE**

HELLE KOMMUNE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

den 16. februar 1993

For området afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nuværende rammebestemmelser for det åbne land til rammebestemmelser for boligområde.

Området lægges sammen med naboområdet 2.B.3, Kærbjergvej, og får således også betegnelsen 2.B.3, Kærbjergvej.

De nuværende rammebestemmelser ændres til:

2.B.3 KÆRBJERGVEJ

Områdets status pr. 1.6.89.

Boligområde og jordbrugsområde, byzone og landzone.

Områdets fremtidige anvendelse. Boligområde.

Lokalplaner pr. 1.6.89. Ingen.

Bebyggelsens art. Parcelhuse.

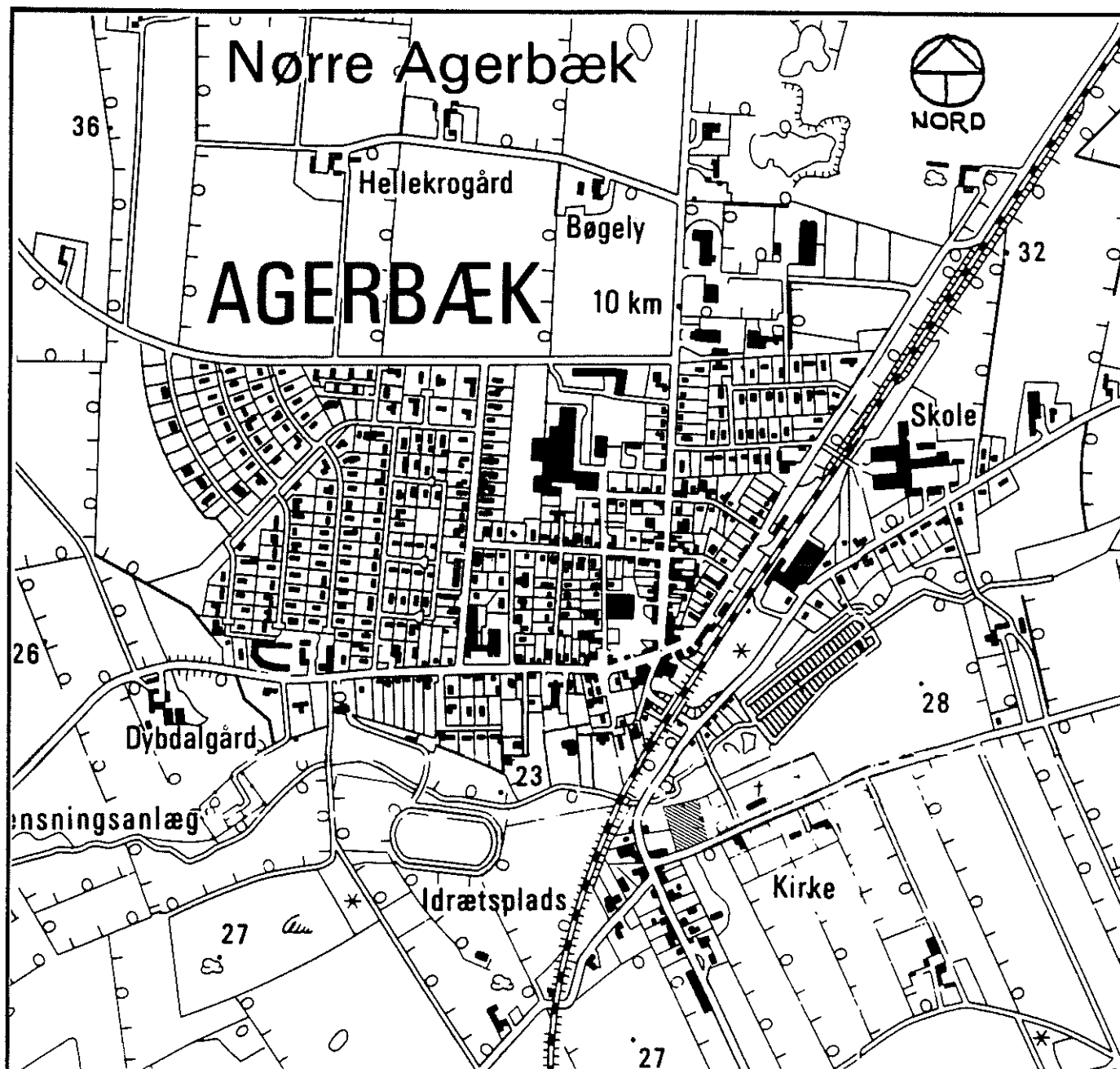
Bebyggelsens omfang og placering.

Bebyggelsesprocent højst 25 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsens etageantal og højde.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8,5 m over terræn.

Prioriteret varmforsyning. Naturgas.



HELLE KOMMUNE
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

Den 16.03.1993.



område der omfattes af
kommuneplantillæg nr. 3.