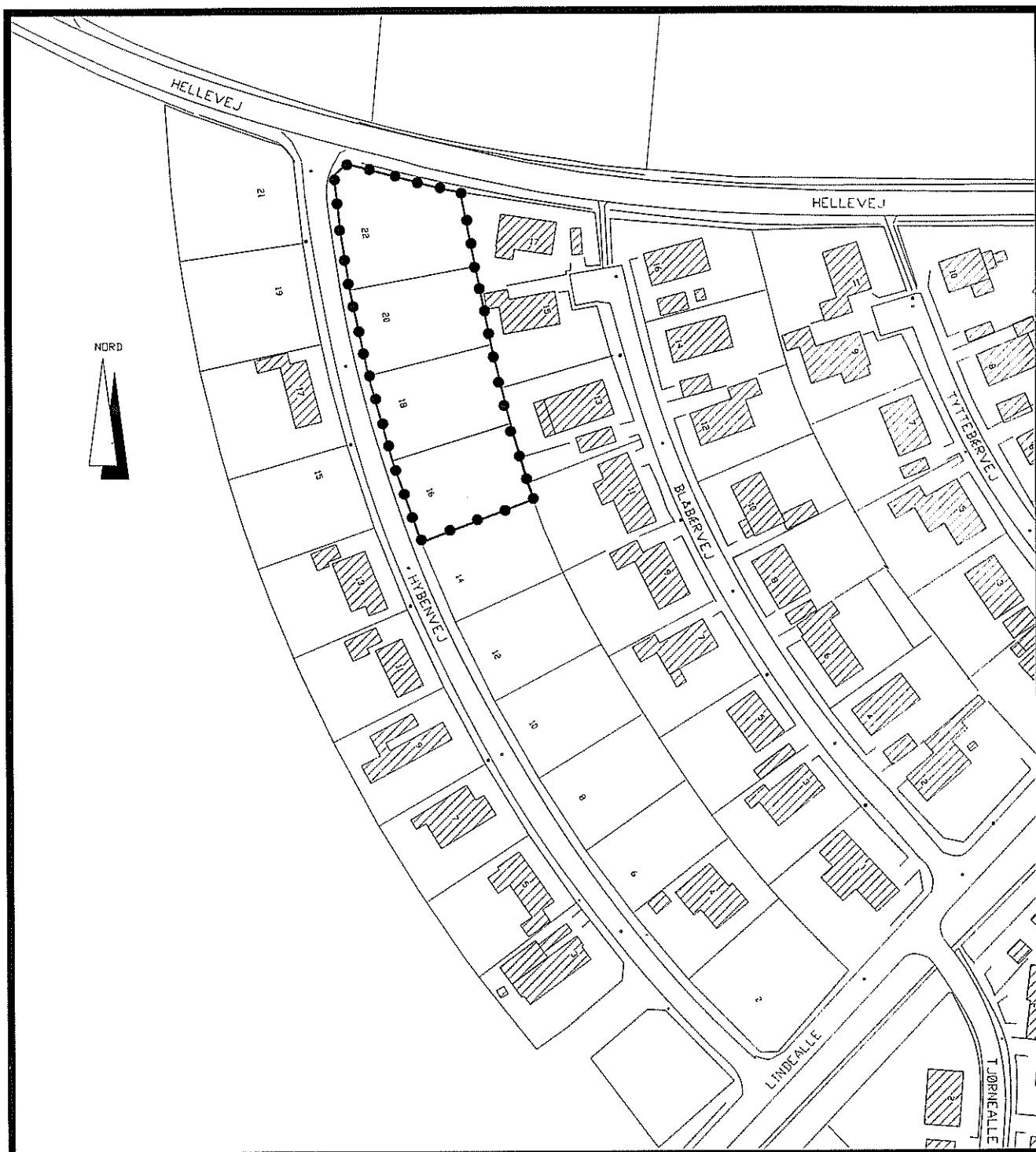


Lokalplan nr. 62.

For et boligområde på Hybenvej i Agerbæk.



Helle kommune

Toften 2
6818 Arre

Tlf. 75 19 22 00

Oktober 1996.

Indholdsfortegnelse

Side

Forord.....	2
Lokalplanens retsvirkninger.	2
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.....	3
 1. Beskrivelsen.....	4
Nuværende forhold.....	4
Fremtidige forhold.....	4
 2. Redegørelsen.....	5
Kommuneplanlægning.....	5
Teknisk forsyning.....	5
 3. Lokalplanen.....	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. Byggelinier og oversigtsforhold.....	8
§10. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§11. Ubebyggede arealer.....	9
§12. Vedtagelsespåtegning.....	10
 Lokalplankort.....	Kortbilag nr. 1
Matrikelkort.....	Kortbilag nr. 2
Byggelinier og oversigtsforhold.....	Kortbilag nr. 3

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 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 endelig vedtages.

Lokalplanens retsvirkninger.

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

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

Eksisterende lovlig bebyggelse og arealanvendelse kan opretholdes, men ændringer skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen indebærer ikke, at det 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 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 16 Oktober 1996., og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 16 oktober 1997.

1. Beskrivelsen

Nuværende forhold

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 6 for et område i Agerbæk. Heraf fremgår at området er udlagt til åben og lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet består af 4 ubebyggede, men byggemodne parcelhusgrunde på i alt 3461 m².

Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 6 for området og der tillades opført en tæt / lav boligbebyggelse på området.

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

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

2. Redegørelsen

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

Kommuneplanlægning

I Helle kommunes kommuneplan 1989-2000 er området beliggende i område 2.B.8. Hybenvej, Vestergård.

Områdets status pr. 1.6,1989.

Boligområde og jordbrugsområde, byzone og landzone.

Lokalplaner pr. 1.6.89. Lokalplan nr. 6 for en del af området.

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 8,5m over terræn.

Opholdsarealer.

Mindst 10% af arealet indrettes til fælles friareal for området.

Prioriteret varmforsyning.

Naturgas.

Andet

Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

Teknisk forsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Helle Kommune.

Området el - forsynes af S.A.E.F.

Området ligger i Agerbæk Vandværks forsyningsområde.

Området forsynes med naturgas. Naturgassen leveres fra Naturgas Syd A/S.

Lokalplan nr. 62, for et boligområde på Hybenvej i Agerbæk.

§ 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 nr. 2 og omfatter matr.nr. 3eb, 3ec, 3ed og 3ee alle Agerbæk by, Fåborg, samt alle parceller der efter den 16 oktober 1996 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 boligområde 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.

Ejendommen 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. 3eb, 3ec, 3ed og 3ee alle Agerbæk by, Fåborg kan sammenlægges.

§ 5. Vejforhold

1. Området sikres adgang fra Hybenvej.
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 ibrugtagningstilladelse 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, 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 bebyggelsen som helhed må ikke overstige 30.
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 et i henhold til bygningsreglementet fastsat niveauplan).
4. Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m. over terræn.
5. Tæt / lav boligbebyggelse må kun opføres efter en samlet plan for området, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen.
Planen skal redegøre for bebyggelsens placering, omfang og udformning, samt veje, stier, parkering, friarealer, beplantning og ledningsanlæg.

§ 9. Byggelinier samt oversigtsforhold

1. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Hybenvej end 5 m. målt fra vejskel.
2. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Hellevej end 5 m. målt fra vejskel.
3. Ved Hybenvejs tilslutning til Hellevej , skal der sikres et oversigtsareal på 15 x 60 m. målt fra kørebanekanterne.
4. Ejerne af arealet, som er berørt af oversigtsarealet, er pligtig til at drage omsorg for, at der ikke på oversigtsarealet hverken midlertidigt eller var varigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af en større end 0,8 m. over en flade gennem de tilgrænsende kørebanemidter.

§ 10. 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 Agerbæk. Private antenner må kun 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.

§ 11. Ubebyggede arealer.

1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer må kun finde sted ved plantering 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 naboerne.

§ 12. Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, på møde den 7.10.1996

p.k.v.


Eva Frandsen
Borgmester


Per Pind
Kæmner

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

Helle kommunalbestyrelse, på møde den 6.1.1997.


Eva Frandsen
borgmester


Per Pind
kæmner

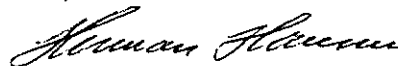
3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: 15.1.1997.

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 62 begæres tinglyst på matr. nr. 3eb,
3ec, 3ed og 3ee agerbæk by, Fåborg.

✓ ✓ ✓

Varde, den 18. februar 1997.


Herman Hansen
Landinspektør


Retten i Varde

Matr: 3 EB . m.fl.

Agerbæk By, Fåborg


Retten i Varde

A

Retten i : Varde
Indført den : 20.02.1997
Lyst under nr.: 5292 - 95

Kort jrs aklau.
S. Sørensen

Anne Nielsen
kt. fm.

fra Næsbjerg -058

-057 Hellevej -075 -056

NORD



3a

-111

-191 Fåborgvej

-190

-075

-109

3al

3a9

3ai 3aj 3ak 3al 3am 3an 3ao

2a

5ca

Sneum A

1d

SIGNATURFORKLARING:

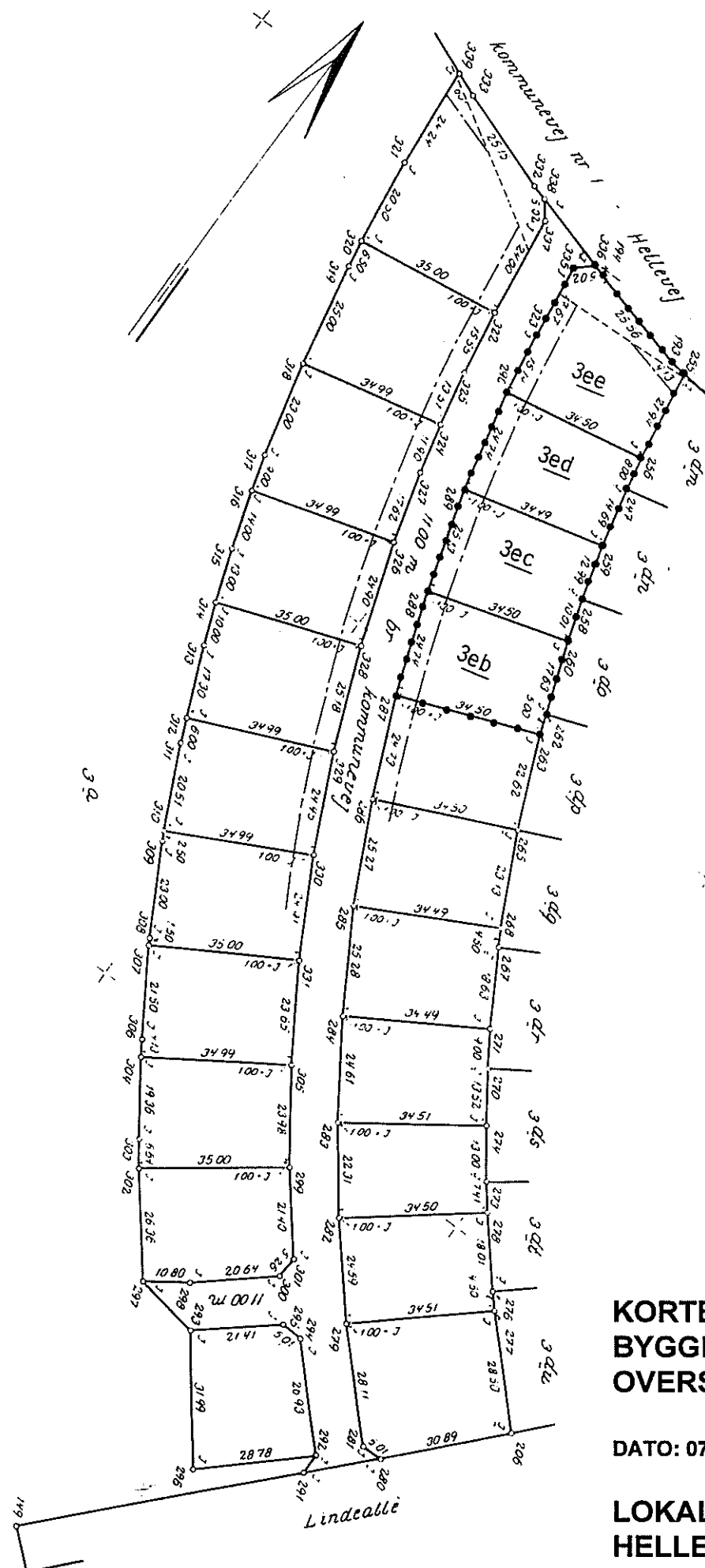
••••• Lokalplangrænse

KORTBILAG 2 MATRIKELKORT

MÅL: 1:4000 DATO: 07.10.1996

LOKALPLAN NR. 62. HELLE KOMMUNE

Ejerlav: Agerbæk by, Fåborg



KORTBILAG 3 BYGGELINIER OG OVERSIGTSFORHOLD

DATO: 07.10.1996

LOKALPLAN NR. 62.
HELLE KOMMUNE

Lokalplanområdet

