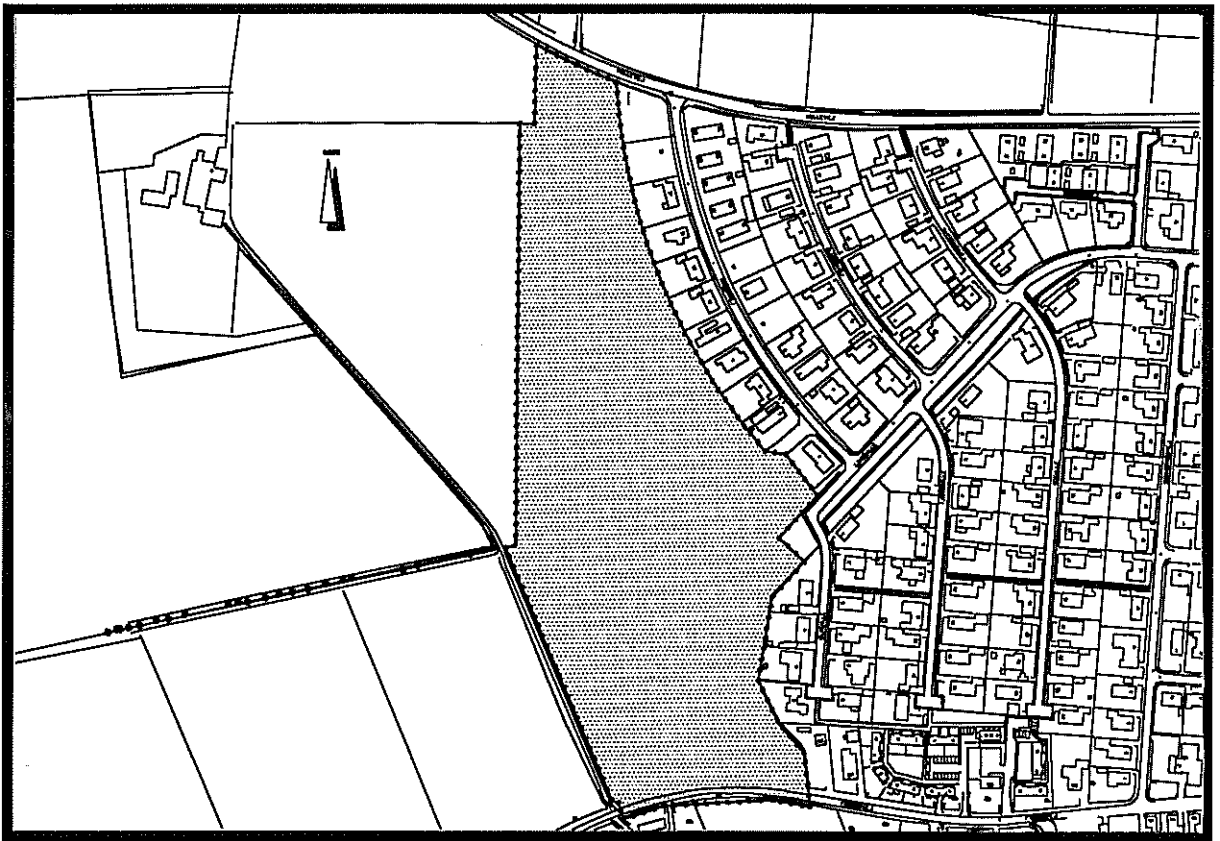


Lokalplan Nr. 75

For et boligområde i Agerbæk



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

Maj 1999

Indholdsfortegnelse Side

Forord.....	2
Lokalplanens retsvirkninger.....	2
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.....	3
 1. Beskrivelsen.....	 4
Nuværende forhold.....	4
Fremtidige forhold.....	4
 2. Redegørelsen.....	 6
Kommuneplanlægning.....	6
Teknisk forsyning.....	6
 3. Lokalplanen.....	 8
§ 1. Formål.....	8
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	8
§ 3. Områdets anvendelse.....	8
§ 4. Udstykninger.....	9
§ 5. Veje og stiforbindelser.....	9
§ 6. Parkeringsforhold.....	9
§ 7. Teknisk forsyning.....	10
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.....	10
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 10. Ubebyggede arealer ...	11
§ 11. Vedtagelsespåtegning	12
 Lokalplankort.....	 Kortbilag nr. 1
Matrikelkort.....	Kortbilag nr. 2

Bilag: Kommuneplantillæg nr. 6

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 9. juni 1999, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 9. juni 1999.

1. Beskrivelsen

Nuværende forhold

Området er beliggende i Agerbæks vestlige udkant, nord for Fåborgvej. Lokalplanområdet er i kommuneplanen dels betegnet som område 2.B.8 Hybenvej, Vestergård der er udlagt til boligområde og dels som område 2.F.1 Fåborgvej der er udlagt til ferie- og fritidsområde i form af bynært grønt område. Dette område anvendes i dag som legeplads og til hundetræning m.v.

Arealet ejes af Helle Kommune.

Arealet er dels landzone og dels byzone.

Arealet er noteret som landbrug

Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan er det hensigten at området overvejende skal kunne bebygges med parcelhuse, men også med andelsboliger, tæt lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse.

Området kan udstykkes med grunde i varierende størrelser dog ikke med en mindre størrelse end 700 m² for åben/lav og ikke mindre end 250 m² for tæt/lav.

Parcelhusene bør udformes og opføres individuelt for derved at skabe variation og oplevelsesrigdom i bebyggelsens ydre fremtræden.

Husene må højst være 1½ etage og ingen del af en bygning må være højere end 8,5 m. over terræn.

For at sikre at boligområdet får et "grønt" præg, er den nordlige del af lokalplanområdet tænkt beplantet med egnstypiske træer og der etableres et beplantebælte som et ubrudt levende hegn i lokalplanområdets grænse mod vest.

Der etableres herudover grønne arealer som fælles friarealer indenfor området.

For at sikre en mere tryk trafikafvikling på Fåborgvej etableres en mindre forlægning af vejen tænk som en hastighedsdæmpende foranstaltning.

Vejforlægningen af Fåborgvej og forlængelsen af Lindeallé er stipt på lokalplankortet, idet behovet for dette projekt på nuværende tidspunkt er vanskeligt at vurdere.

Projektet kan kun udføres efter en forudgående vurdering i kommunalbestyrelsen af bl.a. behov og økonomi samt efter forudgående høring i lokalområdet.

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.

2. Redegørelsen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 1997 - 2009 og tillæg nr. 6 hertil.

Den del af lokalplanområdet der er beliggende i kommuneplanens område 2.F.1 Fåborgvej inddrages under område 2.B.8 Hybenvej, Vestergård. For områder der er afgrænset på kortbilag nr.1 gælder herefter følgende rammebestemmelser:

Kommuneplanlægning

Områdets status pr. 1.12.96.

Boligområde og jordbrugsområde, byzone og landzone.

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde.

Lokalplaner pr. 1.12.96.

Lokalplan nr. 6 for en del af området.

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 8,5 m over terræn.

Opholdsarealer.

Mindst 10% af arealet indrettes som fælles friareal.

Prioriteret varmforsyning.

Naturgas.

Andet.

Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

Teknisk forsyning.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen for Helle Kommune, men søges inddraget.

Området el - forsynes af Vest Energi

Området ligger i Agerbæk Vandværks forsyningsområde.

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

Lokalplan nr. 75, for et boligområde i Agerbæk

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendes til bebyggelse med parcelhuse, andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde - og rækkehuse m.v.
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager i området.
- at skabe mulighed for en mere tryk trafikafvikling på Fåborgvej
- at sikre mulighed for en fleksibel udstykning, der kan imødekomme ønsker om forskellige grundstørrelser og anvendelse.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 3a, Agerbæk by, Fåborg samt alle parceller der efter den 9. juni 1999 udstykkes i området.
2. Med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan overføres den del af området der er beliggende i landzone til byzone.
3. En del af området er undergivet landbrugspligt. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykningen.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området må anvendes til boligformål i form af parcelhuse, fælles friareal, samt til beplantning.
2. Det på kortbilag 1 viste delområde A må anvendes til boligformål i form af andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse m.v.

3. 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 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.

4. 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. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m²
2. I det på kortbilag 1 viste delområde A må ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m².

§ 5. Vej og stiforbindelser

1. Der udlægges i princippet de på kortbilag 1 viste veje og stier.
2. Det på kortbilag nr. 1 med stiplet signatur viste vejforløb kan kun udføres efter kommunalbestyrelsens nærmere vurdering og særlige beslutning.

§ 6. Parkeringsforhold

1. Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig
2. Campingvogne og lignende, som anbringes på ejendommene, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

§ 7. Teknisk forsyning.

1. Nybyggeri skal tilslutte sig og aftage naturgas.
2. Grundejerne er pligtige som forbrugere at tilslutte sig forsyningsledninger for vand, elektricitet, kloak og fællesantenne.
3. Elledninger 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 ved åben/lav bebyggelse og må ikke overstige 30 ved tæt/lav bebyggelse.
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 niveauplan) .
4. Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m. over terræn.
5. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod vej end 2,5 m.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres i teglsten, eller træ efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller f. eks. vandskures. Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tegl, cementtagsten, 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 reklamer på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hver enkelt tilfælde.
4. Samtlige boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlæg 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.

§ 10. Ubebyggede arealer

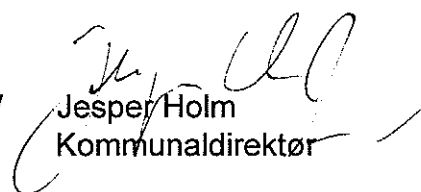
1. Det på kortbilag nr. 1 viste beplantningsbælte inkl. område mod nord beplantes med egnstypiske træer.
2. Fælles friareal udlægges som græsareal eller med en lav beplantning.
3. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer, må i det væsentlige kun finde sted ved plantning af levende hegn.
4. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m. inde på egen grund.
5. På ejendommene må der ikke forefindes beplantning, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.

§ 11 Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, på møde den 31. maj 1999.

p.k.v.

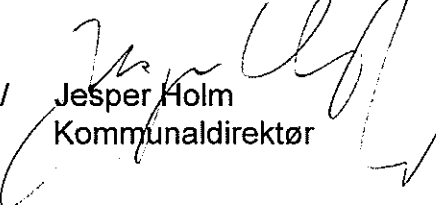

Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

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

Helle kommunalbestyrelse, på møde den 8. november 1999.


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: den 24. november 1999.

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 75 begæres tinglyst på matr. nr. 3a
Agerbæk by, Fåborg.

Varde, den 29. november 1999.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

A 535

Påtegning på byrde

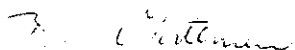
Vedrørende matr.nr. 3 A m.fl., Agerbæk By, Fåborg

Ejendomsejer: Helle Kommune

Lyst første gang den: 01.12.1999 under nr. 536955

Senest ændret den : 01.12.1999 under nr. 536955

Retten i Varde den 01.12.1999



Britta Mortensen

Helle Kommune

Kommuneplantillæg Nr. 6

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997 - 2009 for Helle Kommune.

For området der er afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nugældende rammebestemmelser for område 2.F.1. Fåborgvej fra grønt område til rammebestemmelserne for boligområde 2.B.8., som området inddrages under.

De nugældende rammebestemmelser ændres således til:

2.B.8. Hybenvej, Vestergård.

Områdets status pr. 1.12.96

Boligområde og jordbrugsområde, byzone og landzone.

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde.

Lokalplaner pr.1.12.96

Lokalplan nr.6 for en del af området.

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.

Opholdsarealer

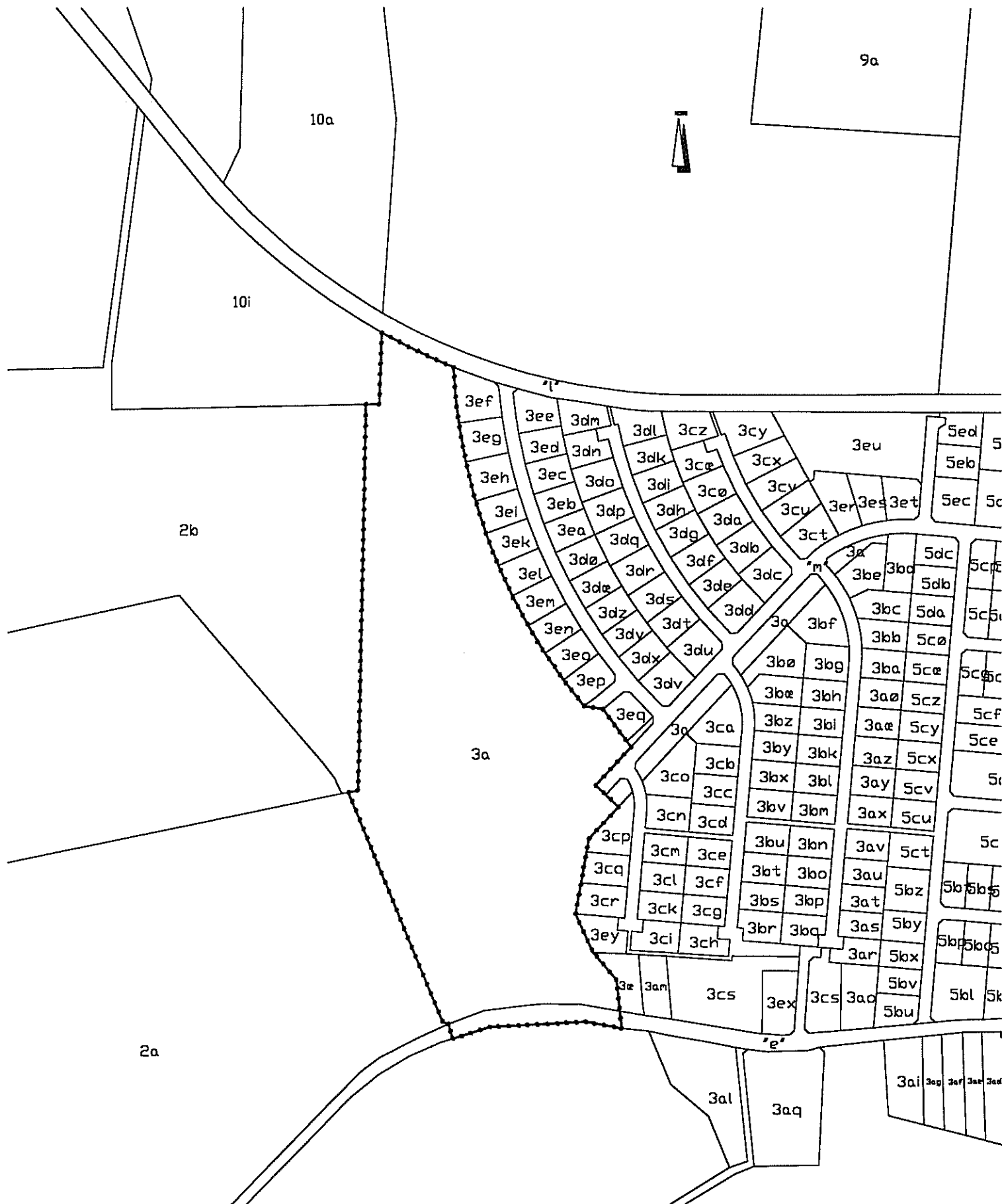
Mindst 10% af arealet indrettes som fælles friareal.

Prioriteret varmforsyning

Naturgas

Andet

Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.



SIGNATURFORKLARING:

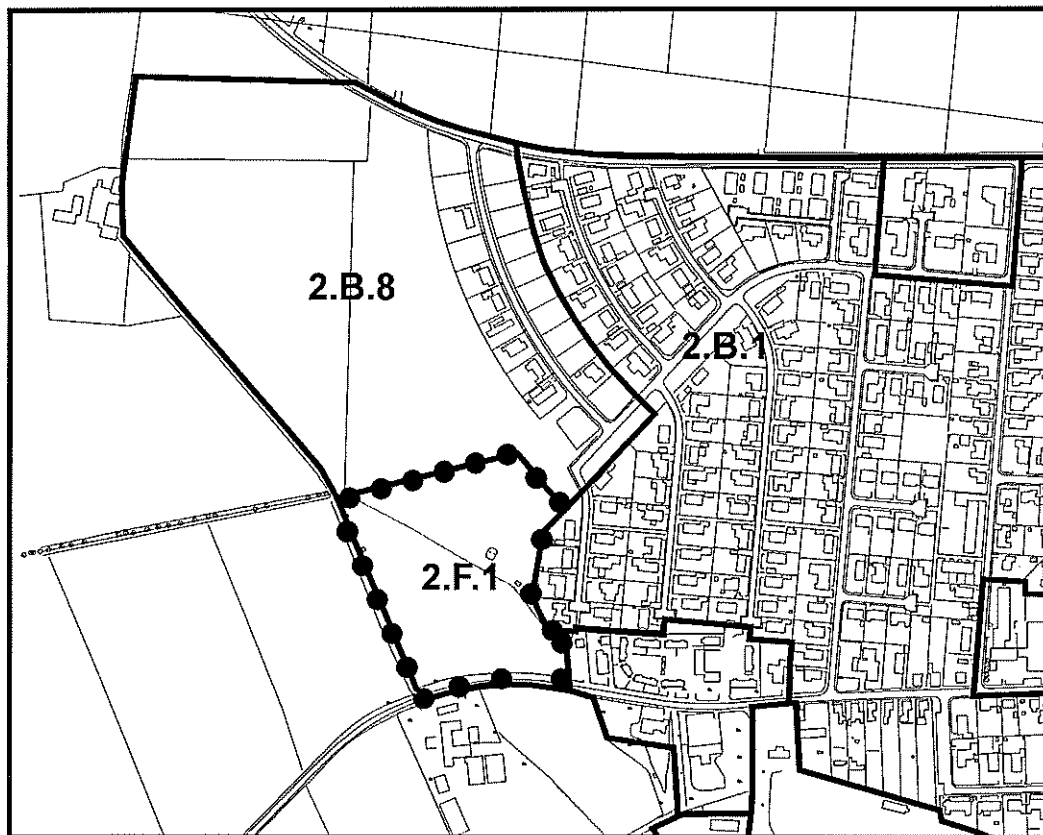
----- Lokalplangrænse

Ejerlav: Agerbæk by, Fåborg

KORTBILAG 2 MATRIKELKORT

DATO: 11.05.1999 MÅL: 1:4000

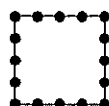
LOKALPLAN NR. 75
HELLE KOMMUNE



AGERBÆK

Helle Kommune

Kommuneplantillæg nr.6



Område der er omfattet
af kommuneplantillæg nr. 6.

Den 11. Maj 1999

