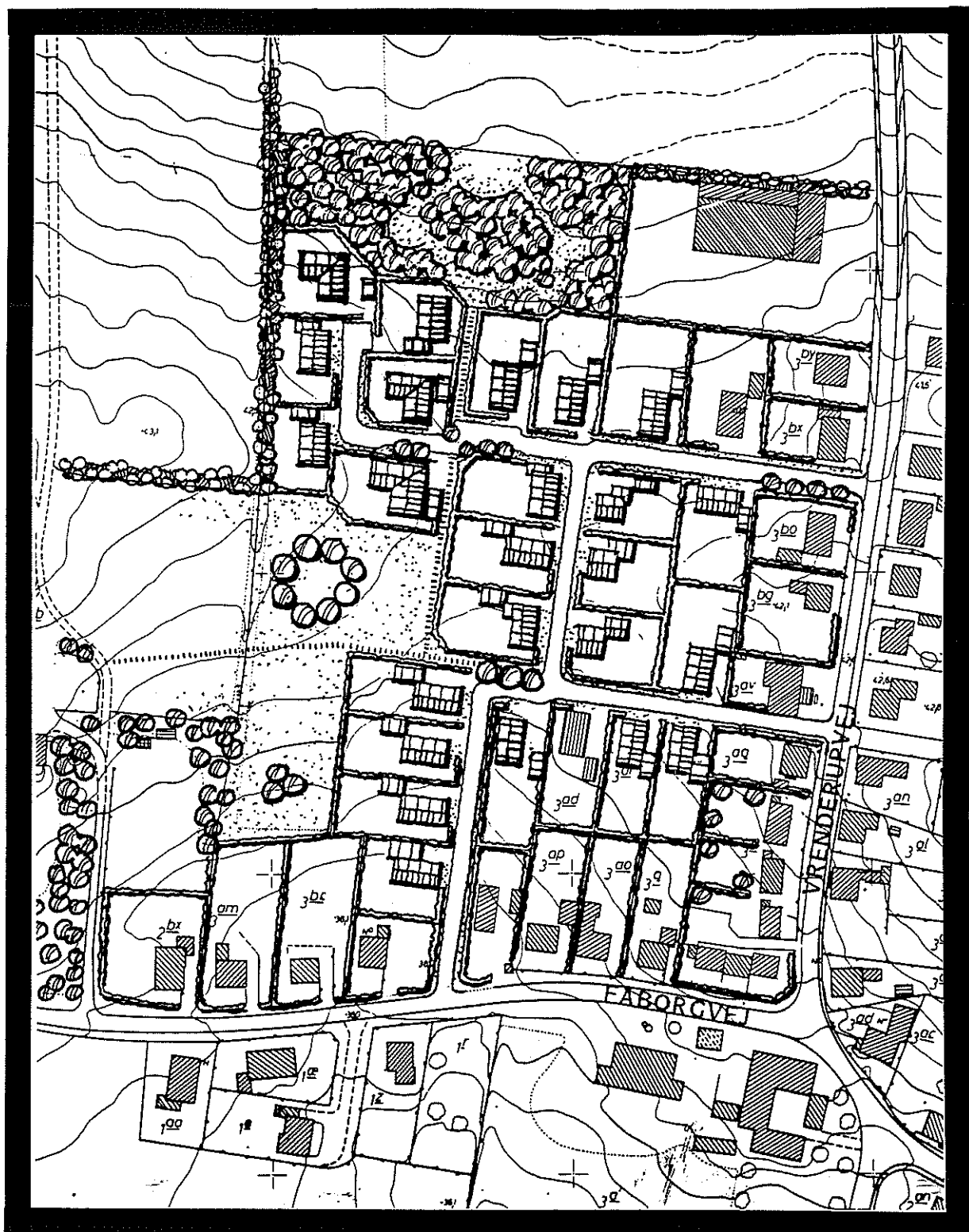


LOKALPLAN NR. 43

for et område til blandet bolig og erhverv i Fåborg



HELLE KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 43.
FOR ET OMRÅDE TIL BLANDET BOLIG OG ERHVERV I FÅBORG

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>SIDE</u>
<u>FORORD</u>	2
Lokalplanens retsvirkning.....	2
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	4
Nuværende forhold.....	4
Fremtidige forhold.....	7
Illustrationsplan.....	kortbilag 1
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	8
Kommuneplanlægning.....	8
Teknisk forsyning.....	8
Kommuneplanrammer.....	kortbilag 2
<u>3. LOKALPLANEN</u>	9
§ 1. Formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	9
§ 3. Områdets anvendelse.....	9
§ 4. Udstykninger.....	10
§ 5. Vej- og stiforhold.....	11
§ 6. Byggelinier.....	11
§ 7. Parkerings- og adgangsforhold.....	11
§ 8. Teknisk forsyning.....	11
§ 9. Bebyggelsens placering og omfang.....	11
§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 11. Ubebyggede arealer.....	12
§ 12. Vedtagelsespåtegning.....	13
Lokalplankort.....	kortbilag 3
Matrikelkort.....	kortbilag 4
<u>BILAG</u>	
Tillæg nr. 6 til kommuneplanen.....	14
Kommuneplantillæg.....	kortbilag

Udarbejdet af Arkitektfirmaet Lindy Tanvig MAA, Esbjerg
i samarbejde med Helle kommunes Tekniske forvaltning i
april måned 1988.

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.

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

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.

1. BESKRIVELSEN

Nuværende forhold

Området, der er på ca. 57.000 m², er beliggende i den nordvestlige udkant af Fåborg. Tidligere lå Fåborg mejeri på hjørnet af Fåborgvej - Vrederupvej. Her er nu opført et nyt boligforeningsbyggeri.

Langs Fåborgvej og Vrederupvej ligger i dag en række boliger samt en maskin- og smedeforretning. Resten af området omfatter et nedlagt cementstøberi og en tidligere vognmandsforretning samt jordbrugsarealer. Hovedparten af den ubebyggede jord er i kommunalt eje.



Øverst: Det nye boligforeningsbyggeri på Vrederupvej.
Nederst: Fåborgvej med 1½-plans huse.

Lokalplanområdet ligger i den nord-vestlige udkant af Fåborg.



Nyvang på østsiden af Vrenderupvej er et godt eksempel på et nyere område i Fåborg, som kan være med til at danne retningslinierne for den nye udstykning. Her er husene placeret tæt på vejen. Husene har en udformning og udseende som passer ind i landsbymiljøet.

Det er især sammenhængen mellem de $1\frac{1}{2}$ -plans huse beliggende ca. 4 meter fra vejskel, med haver, hække, træer og gårdspladser som udgør en god helhed.

Husene er placeret, så der er gode havearealer. Træer langs vejen er placeret på egen grund, tæt på vejskel. Vejen er smal og uden fortov. Husene er hovedsageligt opført i røde teglsten og beplantningen er løvfældende.



Fremtidige forhold

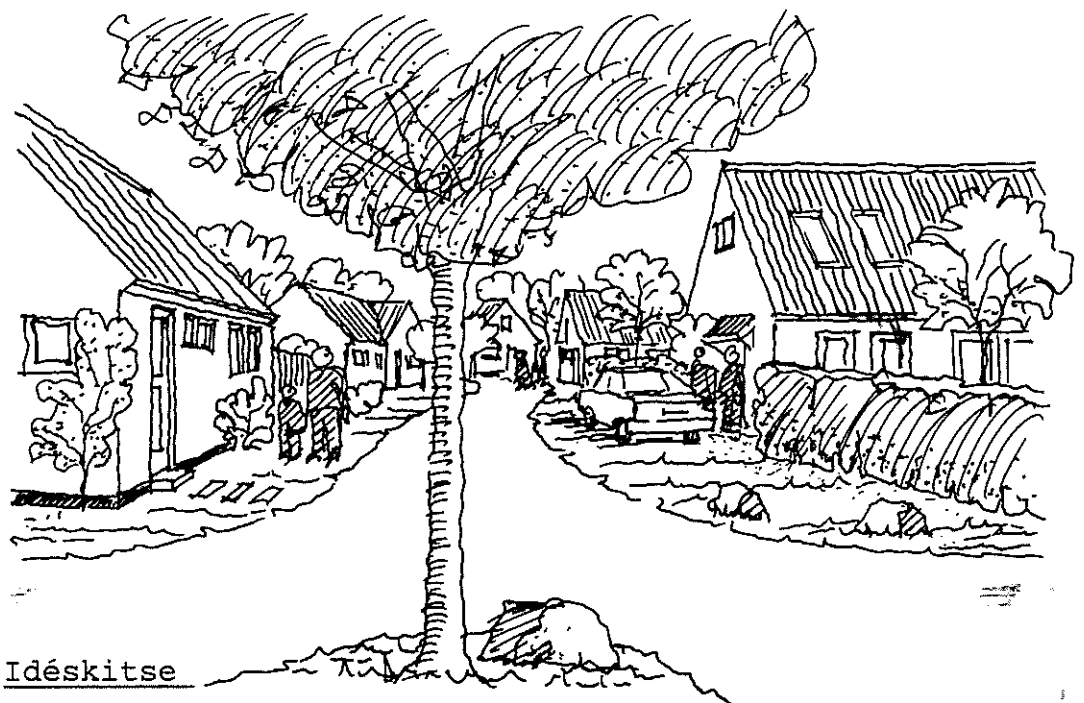
Målet med lokalplanen er at skabe et blandet bolig- og erhvervsområde, som bygger på de eksisterende landsbykvaliteter i Fåborg.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ialt 24 nye huse fordelt på 3 etaper. Første etape består af grundene omkring vejslyngen fra Vrenderupvej. Anden etape er grundene i det nord-vestlige hjørne. Tredje etape er de 4 grunde og den nye vej ind fra Fåborgvej. Sidste etape kan udelades f. eks. hvis det eksisterende garageanlæg på stedet ønskes bibeholdt af grundejeren.

Lokalplanområdet er udformet, så den respekterer den gamle landsbystruktur med marken tæt ind til byens midte. Denne struktur er skabt ved at udlægge to friarealer. Disse arealer kan efter behov anvendes til dyrehold, havebrug, boldspil eller tilplantes med f. eks. frugtbærende træer og buske. En del af friarealerne kan evt. udlejes til de tilstødende grunde og indgå som en slags jordbrugsparceller.

Vejstrukturen bygger videre på landsbyens vejstruktur, som findes på Nyvang og i området omkring kirken. Der bliver mulighed for, at bevæge sig frit rundt på veje og stier. Selve vejene i området udlægges med varieret bredde fra 7 til 12 meter. Den 5 meter brede kørebane asfalteres, medens resten af arealet mellem kørebane-kant og privat grund anlægges med græs eller grus. Grundejeren vedligeholder arealet mellem den private grund og kørebane-kant.

Husenes placering på grundene i forhold til vejen er fastlagt med udgangspunkt i husenes beliggenhed på f. eks. Nyvang. Det vil sige med husenes facade placeret 2 til 4 meter fra vejskel og med enten gavl eller langfacade ud mod vejen.



Idéskitse



KORTBILAG 1 ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1:2.000

DATO 14.04.1988

LOKALPLAN NR. 43
HELLE KOMMUNE

2. REDEGØRELSEN

Kommuneplanlægning

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den endeligt vedtagne kommuneplan 1984-1991 for Helle kommune samt kommuneplantillæg nr. 6.

Lokalplanen er indeholdt i delområde 10.B1.1, et blandet bolig og erhvervsområde i Fåborg. Fåborg er beliggende i landzone. Med den endelige vedtagelse af kommuneplanen fik kommunalbestyrelsen overført zonelovskompetencen. Dette betyder at Fåborg skal forblive i landzone og lokalplaner skal udarbejdes som landzonelokalplaner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, som foreskriver at en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til landbrugsformål, boligformål (helårsbeboelse) med mulighed for opførelse og indretning af offentlige formål, mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25 ved opførelse af åben, lav samt tæt, lav boligbebyggelse og at bebyggelsesprocenten for erhvervsområder og området til offentlige formål ikke må overstige 40,
- at bebyggelse ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage samt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.
- at aktivitet i området ikke medfører en støjbelastning, der overstiger følgende grænseværdier:
 - 55 dB(A) på hverdage mellem 07.00 og 18.00 og lørdage mellem 07.00 og 14.00,
 - 45 dB(A) på hverdage mellem 18.00 og 22.00, lørdage mellem 14.00 og 22.00 samt søn- og helligdage mellem 07.00 og 22.00.
 - 40 dB(A) alle dage mellem 22.00 og 07.00.

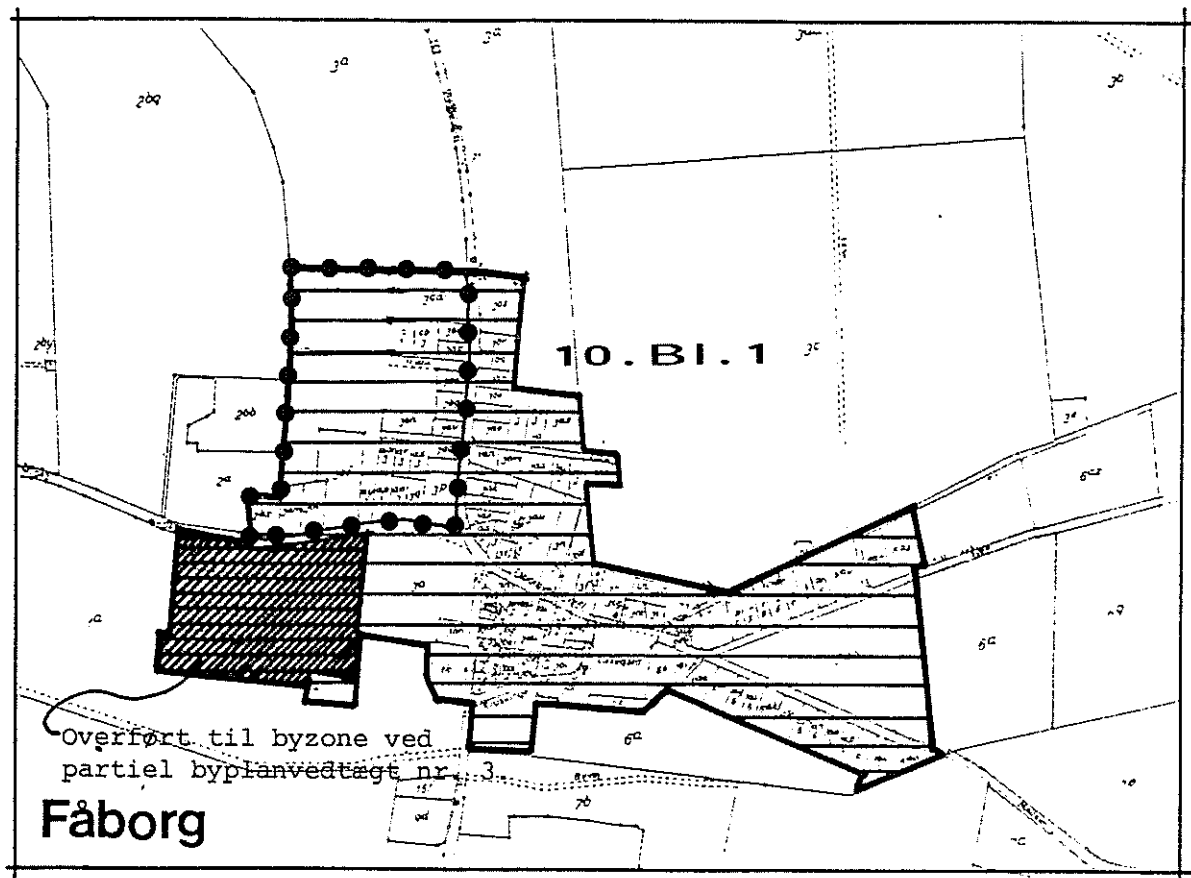
Teknisk forsyning.

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

Området skal vandforsynes fra Fåborg vandværk.

Området elforsynes af SAEF.

Området er stort set omfattet af spildevandsplanen for Helle kommune. En mindre del af området vil blive medtaget revisionen af spildevandsplanen. Spildevand ledes til rensning på rensningsanlægget i Fåborg.



- ● ● lokalplanens område
- landsby med landzonestatus

KORTBILAG 2 KOMMUNEPLANRAMMER

MÅL 1:10.000

DATO 14.04.1988

**LOKALPLAN NR. 43
HELLE KOMMUNE**

HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 43,
FOR ET OMRÅDE TIL BLANDET BOLIG OG ERHVERV I FÅBORG

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 skal sikre, at det eksisterende landsbymiljø bevares ved:

- at området anvendes til landbrugsformål, boligformål (helårsbeboelse), med mulighed for offentlig og privat service samt erhvervsvirksomheder,
- at ny bebyggelse i området får en placering, udformning og et materialeudvalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø,

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 3, og omfatter matr. nre., 2 bx, 3 cd, 3 cc, 3 cb, 3 by, 3 bx, 3 bo, 3 bg, 3 bh, 3 av, 3 bf, 3 ci, 3 aæ, 3 ar, 3 ax, 3 aq, 3 am, 3 bc, 3 ay, 3 ap, 3 ao, 3 q, 3 p, og del af 3 a alle Fåborg by, Fåborg samt alle matrikler der efter den 25. marts 1988 frastykkes de nævnte ejendomme.

Lokalplanens område er beliggende i landzone.

Dele af området er undergivet landbrugspligt. Ophevelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykningen.

2. Lokalplanens område opdeles i område 1 til boligformål med mulighed for indplacering af offentlig og privat service samt erhvervsvirksomhed, område 2 og 3 udlægges til landbrugsformål med mulighed for anvendelse som fælles friareal.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde 1

1. Området må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse jfr. dog stk. 2.

2. Kommunalbestyrelsen kan tillade sådanne erhvervs-virksomheder samt offentlige- og privat service-funktioner - fortrinsvis til betjening af det lokale samfund - som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

Delområde 2 og 3

3. Områderne må kun anvendes til landbrugsformål, jordbrugsparceller i forbindelse med de tilgrænsende boligmatrikler, park eller fælles grønt område med mulighed for dyrehold.

Fællesbestemmelser

4. Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav, eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings-, eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.
5. Virksomheder må hverken i partikel- eller luftform udsende stoffer, der udenfor den enkelte virksomheds skelgrænser giver anledning til gener, som ikke skønnes at være uvæsentlige.
6. Ekstern støj fra virksomhed må ikke overstige følgende grænseværdier i området:
 - 55 dB(A) på hverdage mellem 07.00 og 18.00 og lørdage mellem 07.00 og 14.00,
 - 45 dB(A) på hverdage mellem 18.00 og 22.00, lørdage mellem 14.00 og 22.00 samt søn- og helligdage mellem 07.00 og 22.00.
 - 40 dB(A) alle dage mellem 22.00 og 07.00.
7. Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.
8. Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 4. Udstykninger

1. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, se kortbilag 1 og 3.
2. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m². En del af det fastsatte mindstegrundareal kan af kommunalbestyrelsens tillades udlagt som et eller flere samlede fællesarealer for områdets beboere.

3. Kommunalbestyrelsen kan tillade opførelse af dobbelthuse på grundene.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

1. Der udlægges nedennævnte veje og stier som vist med raster på kortbilag 3:
Veje i en bredde af 8 til 12 meter,
Stier i en bredde af 3 meter.

§ 6. BYGGELINIER

1. Bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på adgangsgivende vej og normalt i en afstand fra skel mod vej på mindst 2 meter og højst 4 meter.

§ 7. PARKERINGS- OG ADGANGSFORHOLD

1. Der udlægges $1\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagelsen skal der være anlagt mindst een parkeringsplads pr. bolig.
2. Der udlægges areal til parkeringsformål på den enkelte grund til en bilplads for hver 50 kvadratmeter butiks- og erhvervsareal og en bilplads for hver 100 kvadratmeter kontorareal. Lagerareal indgår ikke i beregningen af bruttoetagearealet.
3. Ved særligt parkeringskrævende virksomheder kan kommunalbestyrelsen skærpe kravet til udlæg af parkeringspladser.
4. Parkeringspladser til lastbiler må ikke indrettes mellem vejskel og byggelinie.

§ 8. TEKNISK FORSYNING

1. Grundejerne er pligtige som forbrugere at tilslutte sig forsyningsledninger for vand, elektricitet, kloak og fællesantenne.
2. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
3. Nybyggeri skal tilsluttes og aftage naturgas. Kommunalbestyrelsen kan dog efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes med overskudsvarme fra egen produktion eller med anvendelse af alternativ energi.

§ 9. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til beboelse må ikke overstige 25. Ved offentlig- og privat service samt erhverv må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over det omgivende terræn.
3. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

§ 10. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

1. Til udvendige bygningssider samt tage må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
2. Tage skal udformes som symmetriske sadeltage.
3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

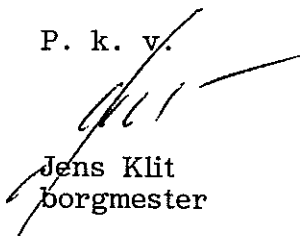
§ 11. UBEBYGGEDE AREALER

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.
2. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde.
3. Det med priksignatur viste areal med en bredde af 5 meter udlægges til beplantningsbælte, der beplantes og vedligeholdes med træer og buske med karakter af tæt beplantning. Se kortbilag 3.
4. Beplantning foretages af kommunen, medens vedligeholdelse af nævnte beplantningsbælte henhører under ejendommenes grundejere.
5. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
Yderligere hegning indenfor de enkelte ejendomme må kun opsættes indenfor de levende hegn.

§ 12. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

1. Således vedtaget af HELLE KOMMUNALBSTYRELSE, i møde den 2. maj 1988.

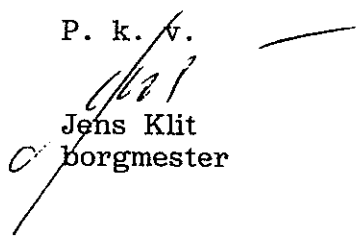
P. k. v.


Jens Klit
borgmester


Per Pind
kæmner

2. Helle kommunalbestyrelse har på møde den 4. juli 1988 vedtaget, at bemyndige teknisk udvalg til at godkende Lokalplanforslag nr. 43 endeligt.

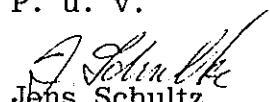
P. k. v.

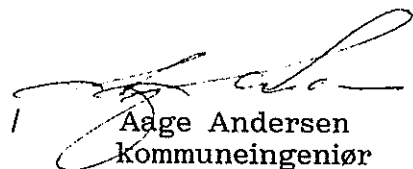

Jens Klit
borgmester


Per Pind
kæmner

3. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
HELLE KOMMUNES TEKNISKE UDVALG, i møde den 19. juli 1988.

P. u. v.

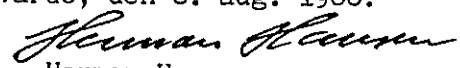

Jens Schultz
udv. formand


Aage Andersen
kommuneingeniør

4. Dato for offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: 28. juli 1988.
5. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 43 begæres tinglyst på matr. nr. 2bx, 3cd, 3cc, 3cb, 3by, 3bx, 3bo, 3bg, 3av, 3bf, 3ci, 3aæ, 3ar, 3ax, 3aq, 3am, 3bc, 3ay, 3ap, 3ao, 3q, 3p og 3ck alle Fåborg by, Fåborg.

Varde, den 8. aug. 1988.


Herman Hansen
Landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

09.08.88 13017 -

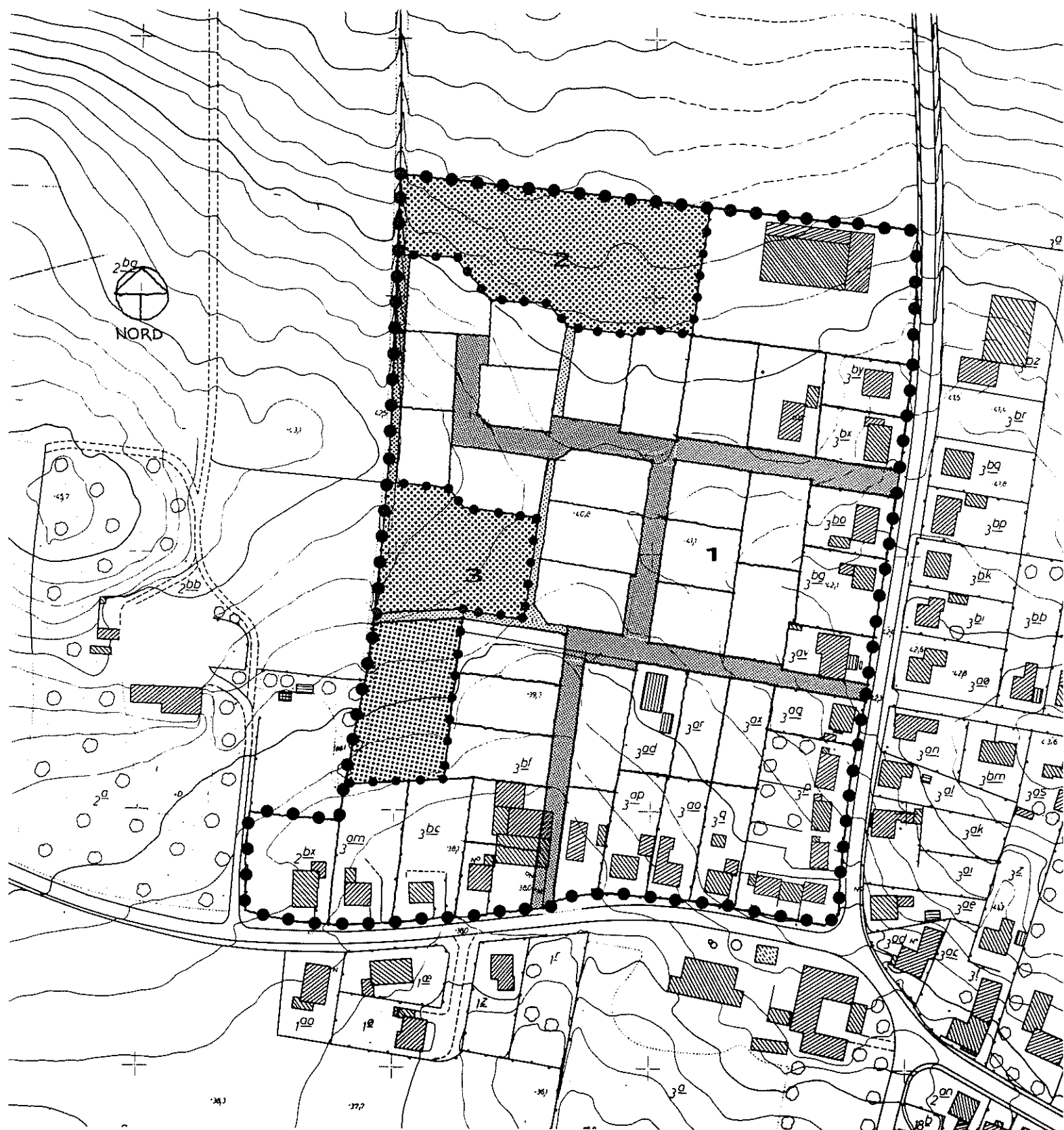
LYST *Taab. II - 2 bx.*

AKT. *N. 548.*

Oppe...

Grethe Jensen

kt.m.



SIGNATURFORKLARING

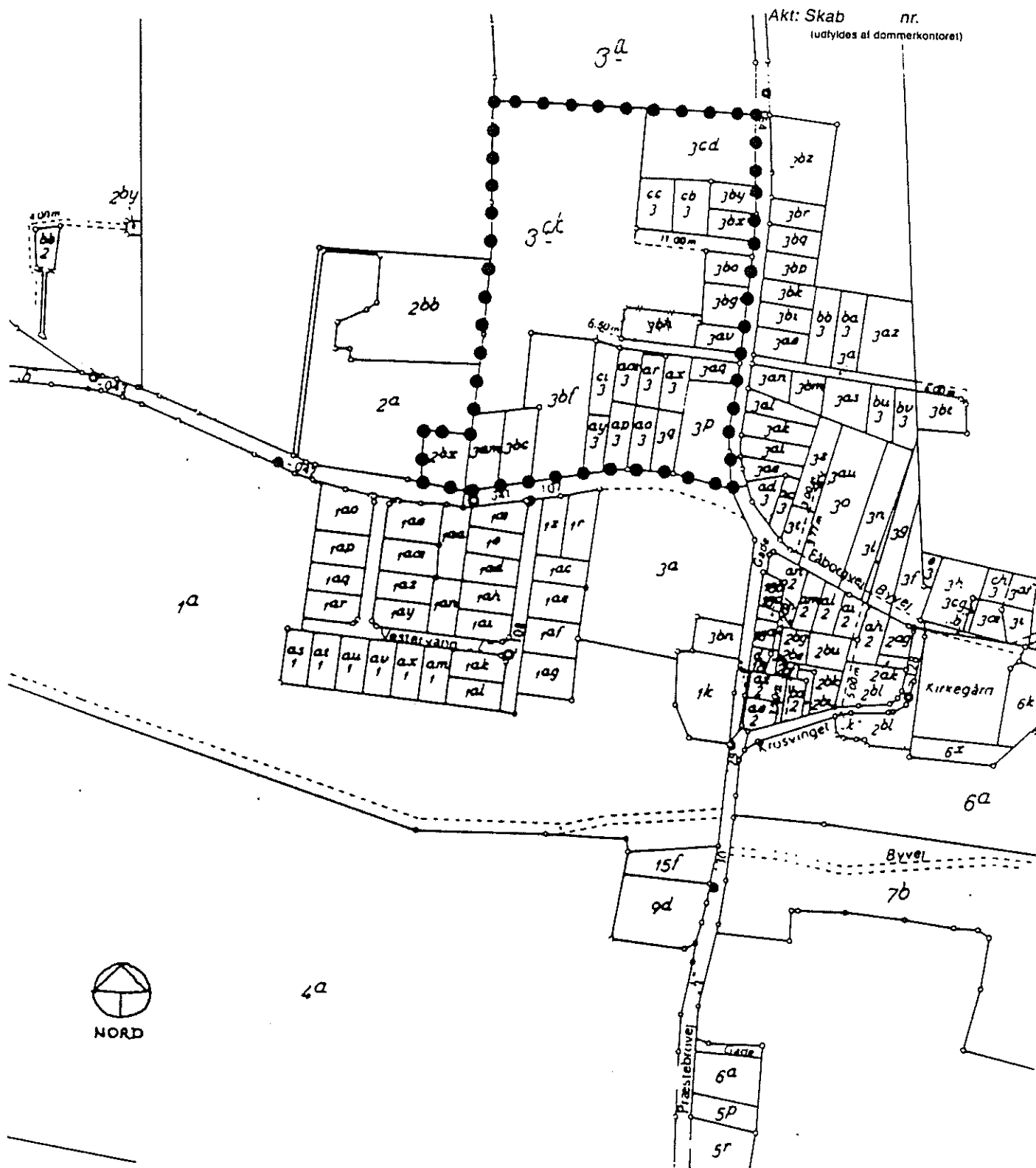
- lokalplangrænse
- delområdegrænse
- vejudlæg
- stiudlæg
- retningsgivende matrikelskel
- fællesareal
- plantebælte

KORTBILAG 3 LOKALPLANKORT

MÅL 1:2.000

DATO 14.04.1988

LOKALPLAN NR. 43
HELLE KOMMUNE



Del af

FABORG BY, FABORG

Helle kommune.

Udfærdiget i aug. 1988 til brug ved
tinglysning af lokalplan nr. 43.

Herman Hansen

Landinspektør.
j.nr. 7500-5/88.
jk

KORTBILAG NR. 4 MATRIKELKORT

MÅL 1:4.000

DATO 14.04.1088

LOKALPLAN NR. 43 HELLE KOMMUNE

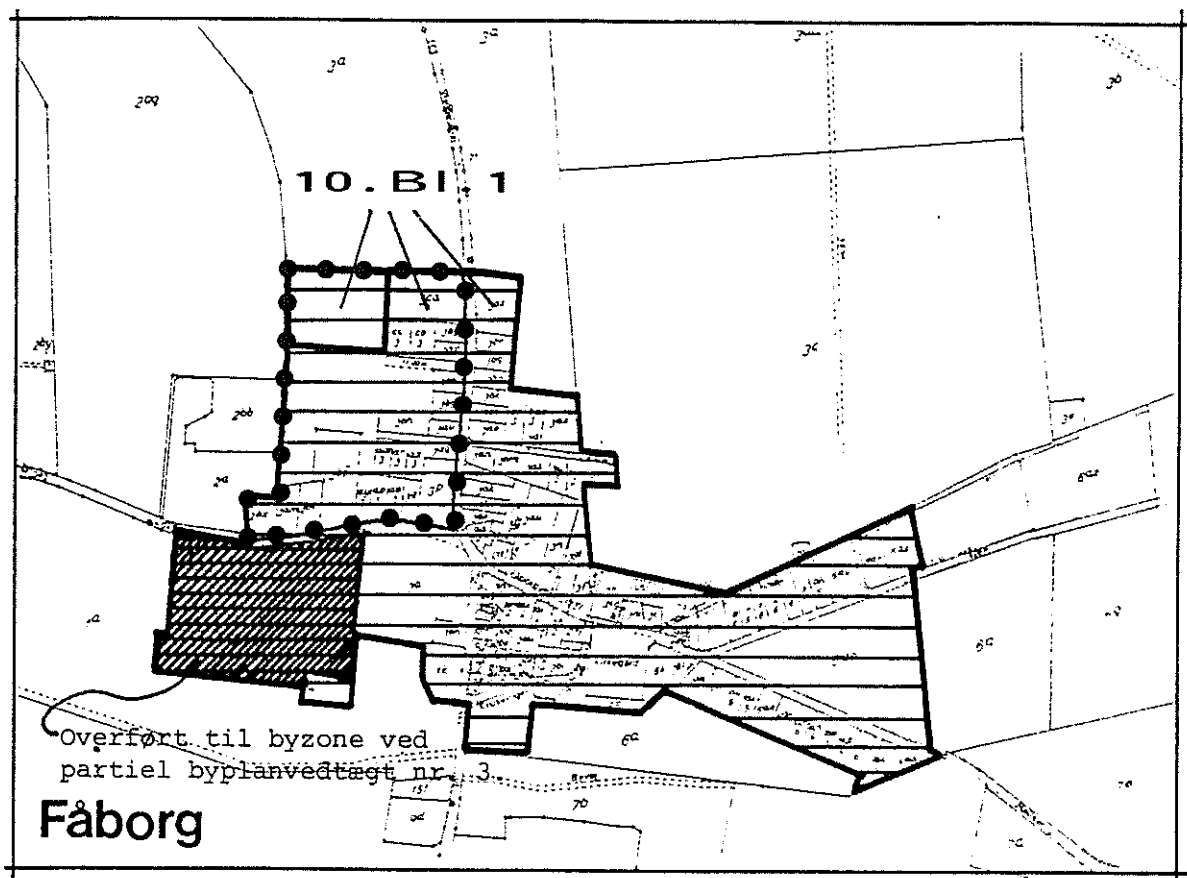
HELLE KOMMUNE
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6
den 14. april 1988

For området, afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag, ændres de nuværende rammebestemmelser fra rammebestemmelserne fra henholdsvis det åbne land og blandet bolig og erhverv til rammebestemmelserne for blandet bolig og erhverv. Området indgår som en del af delområde 10.B1.1.

De nuværende rammebestemmelser ændres til:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til landbrugsformål, boligformål (helårsbeboelse) med mulighed for opførelse og indretning af offentlige formål, mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25 ved opførelse af åben, lav samt tæt, lav boligbebyggelse og at bebyggelsesprocenten for erhvervsområder og området til offentlige formål ikke må overstige 40,
- at bebyggelse ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage samt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.
- at aktivitet i området ikke medfører en støjbelastning, der overstiger følgende grænseværdier:
 - 55 dB(A) på hverdage mellem 07.00 og 18.00 og lørdage mellem 07.00 og 14.00,
 - 45 dB(A) på hverdage mellem 18.00 og 22.00, lørdage mellem 14.00 og 22.00 samt søn- og helligdage mellem 07.00 og 22.00.
 - 40 dB(A) alle dage mellem 22.00 og 07.00.



HELLE KOMMUNE KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

den 14. april 1988

kortbilag

- område der er omfattet af kommuneplantillæg nr. 6