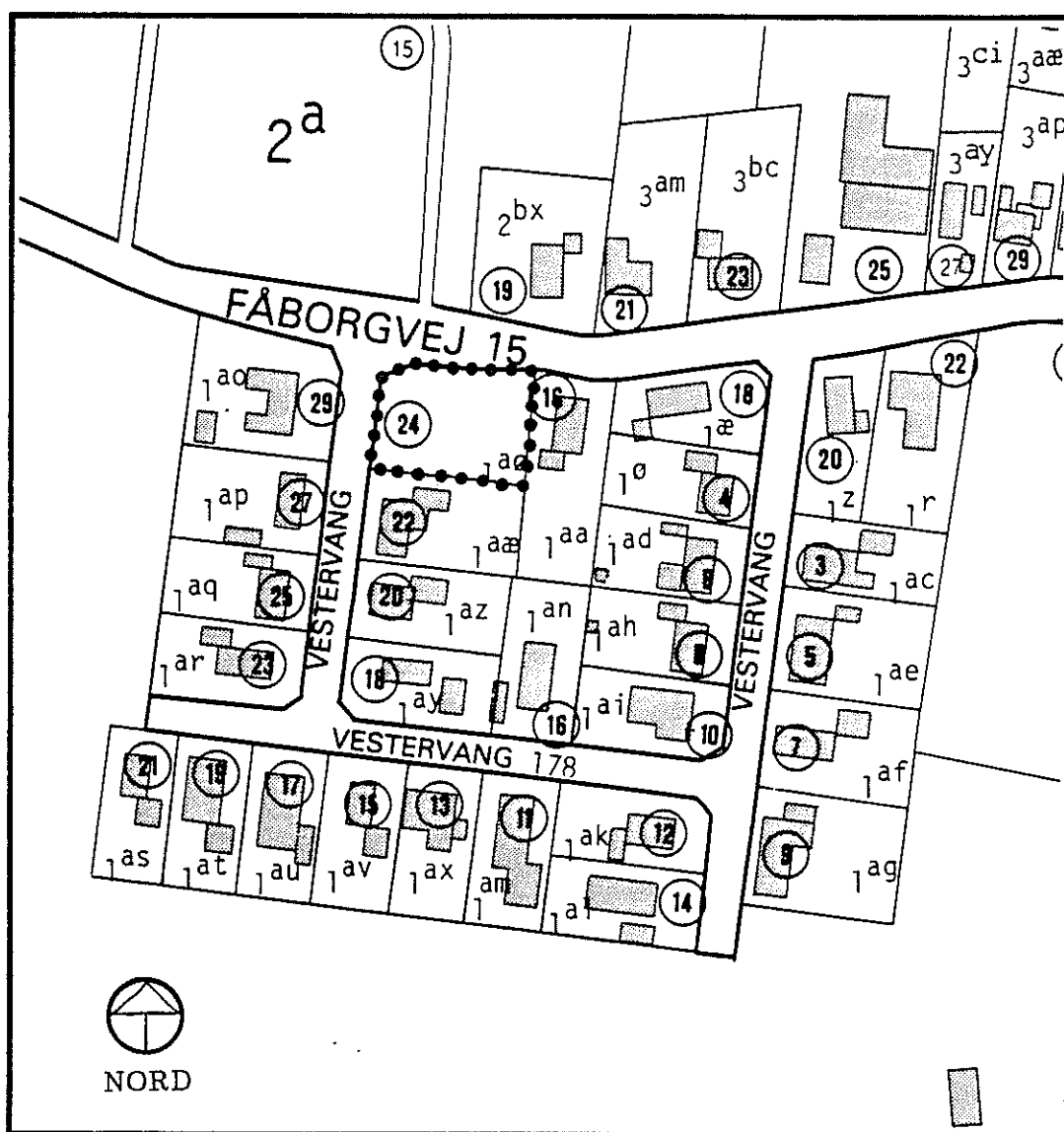


LOKALPLAN NR. 53
for et boligområde
i Fåborg.



HELLE KOMMUNE

Toften 2
6818 Årre
tlf.: 75 19 22 00

Maj 1991

HELLE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 53 FOR ET BOLIGOMRÅDE I FABORG.

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>SIDE</u>
FORORD.....	1
Lokalplanens retsvirkninger.....	1
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanfor- slaget.....	2
1. BESKRIVELSEN.....	3
Nuværende forhold.....	3
Fremtidige forhold.....	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. Byggelinier og oversigtsforhold.....	7
§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 11. Ubebyggede arealer.....	7
§ 12. Ophævelse af ældre partiel byplanvedtægt...	8
§ 13. Vedtagelsespåtegning.....	9
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 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 det anlæg, m.v., der er indeholdt i planen, skal etableres.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelse i området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

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 1. juni 1991, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 1. juni 1992.

1. BESKRIVELSEN

Nuværende forhold.

Området er i dag omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 3, hvoraf det fremgår, at området skal anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

Ribe amts boligselskab har erhvervet arealet med henblik på opførelse af almennyttige boliger.

Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre denne bebyggelse og indpasse byggeriet i den eksisterende bebyggelse.

Fremtidige forhold.

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves partiel byplanvedtægt nr. 3, og der tillades opført parcelhuse og tæt/lav boligbebyggelse i området.

Hensigten er således, at der foruden den eksisterende bebyggelse med enfamiliehuse kan opføres tæt/lav boligbebyggelse f.eks. som almennyttige boliger.

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.

Alle huse, der bygges i området, skal tilsluttes naturgas.

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 samt kommuneplantillæg nr. 2.

Lokalplanområdet er 8.B.1, Vestervang, Fåborg, jfr. kommuneplanens rammedel.

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

Områdets status pr. 1.6.1989:

Boligområde, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse:

Boligområde.

Lokalplaner pr. 1.6.89:

Byplanvedtægt nr. 3.

Bebyggelsens art:

Parcelhuse og tæt/lav.

Bebyggelsens omfang og placering:

Bebyggelsesprocent ved åben/lav 25 og ved tæt/lav højst 30 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 skal tilsluttes naturgas. Naturgasforsyningen skal ske fra Naturgas Syd A/S.

Området vandforsynes med drikkevand fra Fåborg vandværk.

Området el-forsynes af S.A.E.F.

Området er omfattet af spildevandsplanen for Helle kommune.

3. HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 53, for et bolig- område 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 har til formål at sikre:

- at området anvendes til parcelhuse og 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.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1 og Fåborg by, Fåborg, samt alle parceller der efter den 1991 udstykket i området.
- 2.2 Området forbliver i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af parcelhuse og tæt/lav bebyggelse.
- 3.2 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.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

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

§ 4. Udstykninger.

Ingen bestemmelser.

§ 5. Vejforhold.

- 5.1 Grunden skal have adgang fra Vestervang.
- 5.2 Campingvogne og lignende, som anbringes på ejendommen, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

§ 6. Parkeringsforhold.

- 6.1 Der udlægges $1\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagelsen skal der være anlagt mindst een parkeringsplads pr. bolig.

§ 7. Teknisk forsyning.

- 7.1 Nybyggeri skal tilsluttes og aftage naturgas.
- 7.2 Boligerne skal tilslutte sig forsyningsledninger såsom vand, elektricitet, kloak og fællesantenne.

§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved parcelhusbebyggelse og 30 ved tæt/lav bebyggelse.
- 8.2 Bygninger må ikke opføres med mere end $1\frac{1}{2}$ etage.
- 8.3 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).
- 8.4 Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m over terræn.

§ 9. BYGGELINIER SAMT OVERSIGTSFORHOLD.

- 9.1 Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Vestervang end 5 m målt fra vejskel.
- 9.2 Der skal sikres et oversigtsareal på matr. nr. 1 aø Fåborg by, Fåborg på 15 x 60 m, jfr. kortbilag 1.

§ 10. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 10.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 10.2 Til udvendige bygningssider samt tage må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 10.3 Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver samt med samme taghældning, som den bebyggelse de tilbygges.
- 10.4 Samtlige boliger i området skal tilsluttes fælles antenneanlæg i Fåborg. Private antenner må højst rage 0,5 m op over husets højeste punkt.

§ 11. UBEBYGGEDE AREALER.

- 11.1 Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde.
- 11.2 På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.
- 11.3 Hegn langs den enkelte grunds naboskel og skel mod vej må kun etableres som levende hegn.
- 11.4 Ubebyggede arealer skal ved plantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.
- 11.5 På de ubebyggede arealer må ikke ske henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

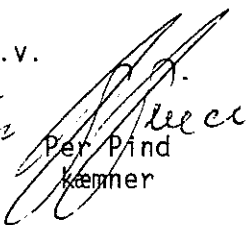
§ 12. OPHÆVELSE AF ÆLDRE PARTIEL BYPLANVEDTÆGT.

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves partiel byplanvedtægt nr. 3 for Helle kommune på matr. nr. 1 og Fåborg by, Fåborg.

§ 13. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, i møde den 3. juni 1991.

P.k.v.

Eva Frandsen
borgmester

Per Pind
kæmmer

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, i henhold til bemyndigelse givet i møde den 1. juli 1991.

Helle kommunes tekniske udvalg, i møde den 13. august 1991.

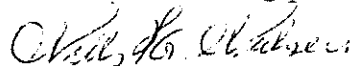

Gylling Haahr
næstformand

Niels Gregersen
ingeniør

3. Dato for offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: 21. august 1991.
4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 53 begæres tinglyst på matr. nr. 1aø Fåborg by, Fåborg.

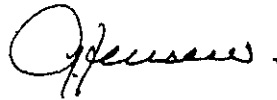
Varde, den 28. august 1991.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

29.08.91 13212

LYST Fåb. III - 1aø
AKT. A B - 274



Grethe Jensen
ktfm.

2bq

2bb

3ck

KLØVERVANG

KLØVERVANG

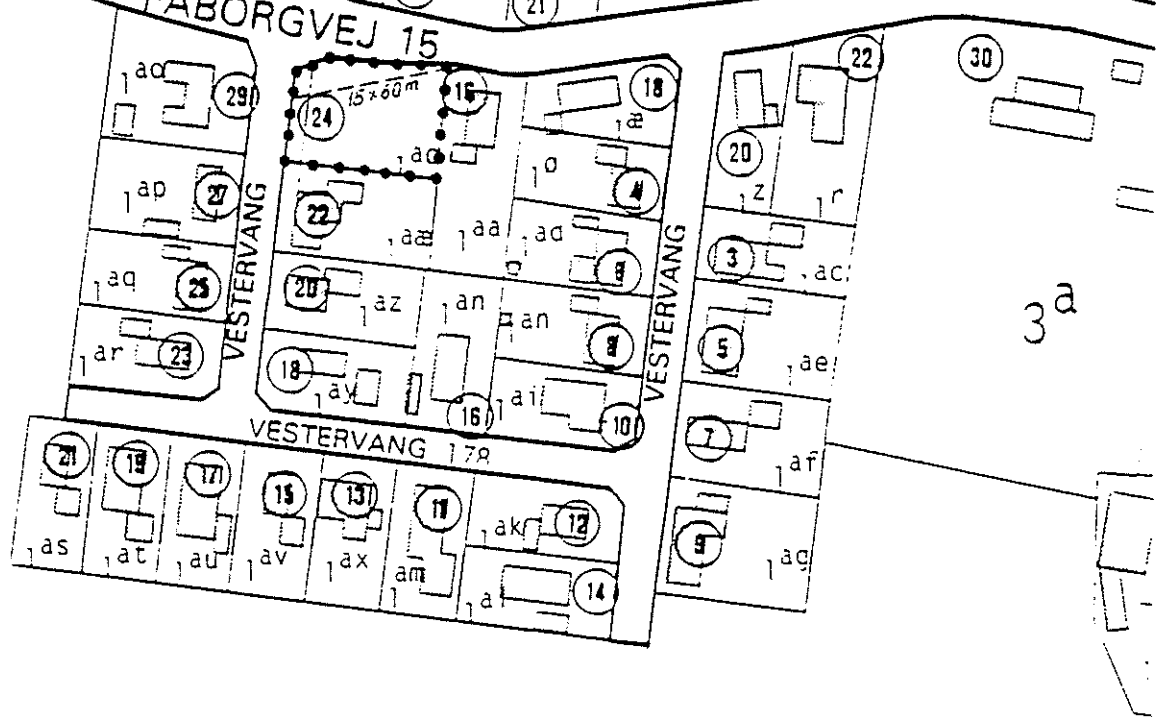
FÅBORGVEJ 15



NORD

1a

3a



SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- Oversigtsareal
- Byggelinie

KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT

MÅL 1:2.000 DATO 28.05.1991

LOKALPLAN NR. 53
HELLE KOMMUNE

209

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkantoren)



... lokalplanområdet

Matr. nr. 1aø

FÅBORG BY, FÅBORG
=====

Helle kommune.

Udfærdiget i aug. 1991 til brug ved ting-
lysning af lokalplan nr. 53.

Nils K. Olsen
Landinspektør.

j.nr. 8813-7/89 jk

Den danske Landinspektørforenings Forlagsvirksomhed

KORTBILAG 2 MATRIKELKORT

MÅL 1:4.000 DATO 28.05.1991.

LOKALPLAN NR. 53
HELLE KOMMUNE

Blanketnummer 278A

HELLE KOMMUNE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLANEN FOR HELLE KOMMUNE.

For området afgrænset på dette kommuneplantillægs kort-bilag ændres de nuværende rammebestemmelser for bolig-område 8.B.1.

De nuværende rammebestemmelser ændres til:

8.B.1 VESTERVANG, FÅBORG.

Områdets status pr. 1.6.1989:
Boligområde, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse:
Boligområde.

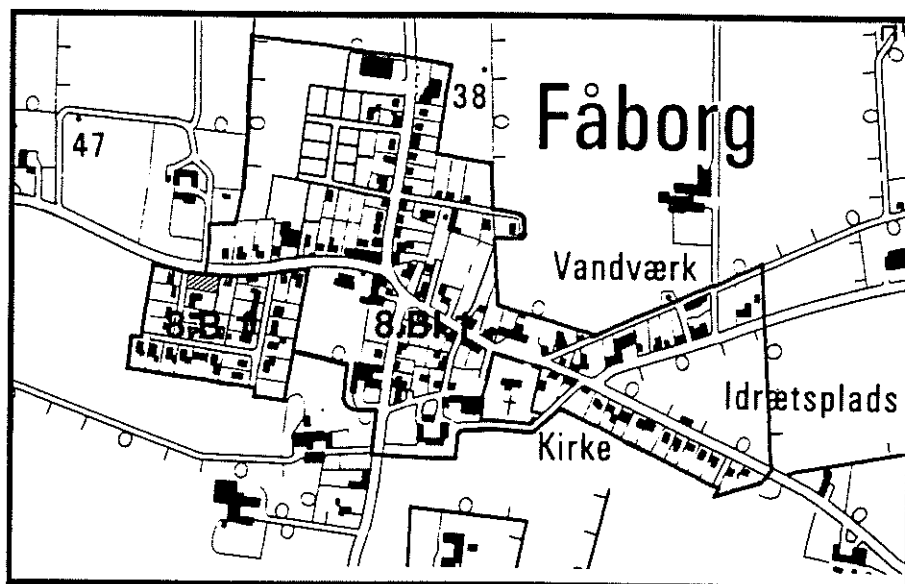
Lokalplaner pr. 1.6.89:
Byplanvedtægt nr. 3.

Bebyggelsens art:
Parcelhuse og tæt/lav.

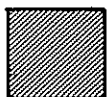
Bebyggelsens omfang og placering:
Bebyggelsesprocent ved åben/lav 25 og ved tæt/lav højst 30 for den enkelte ejendom.

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

Prioriteret varmeforsyning:
Naturgas.



HELLE KOMMUNE
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2
den 28.05.1991



område der omfattes af
kommuneplantillæg nr. 2.