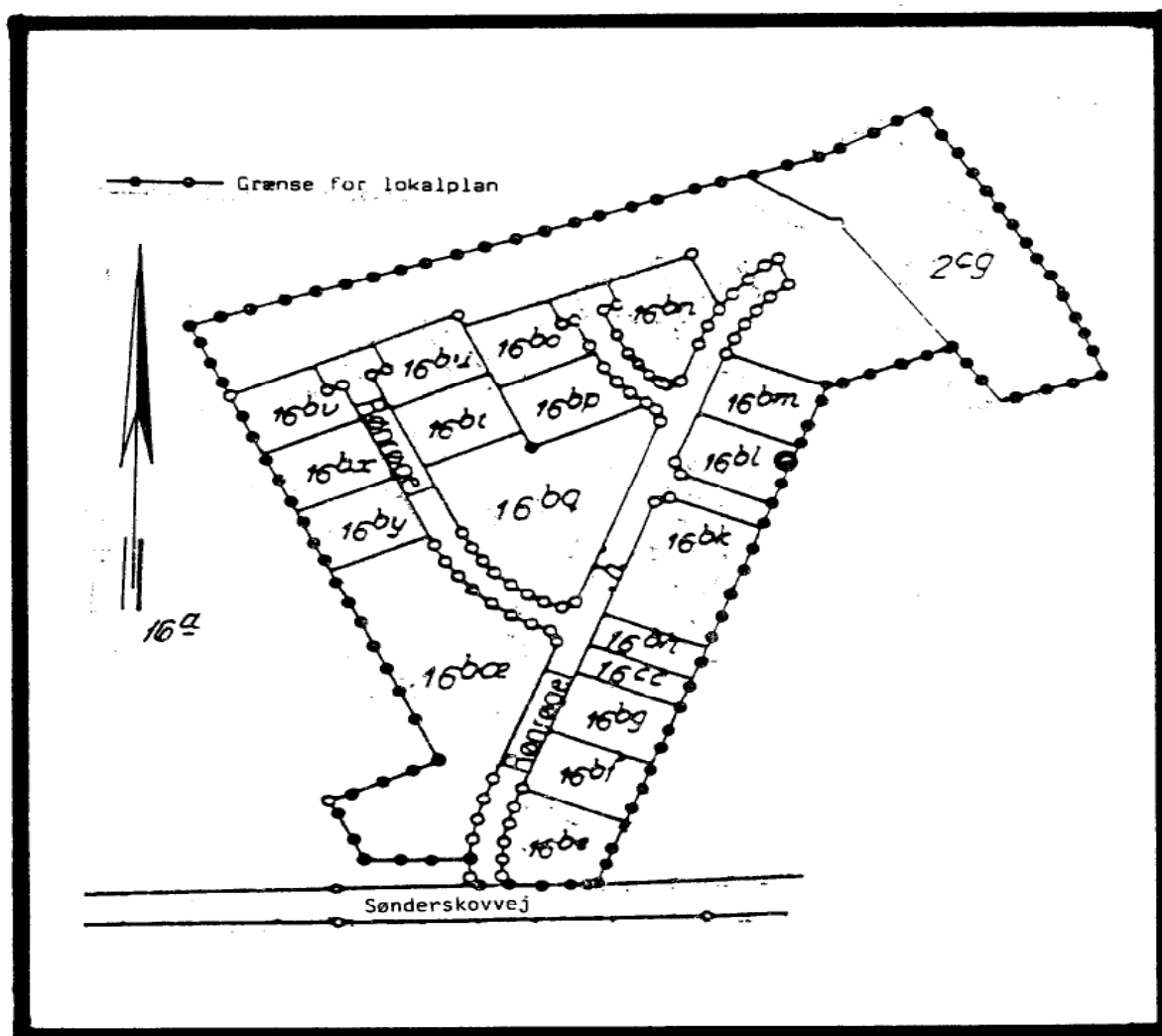


LOKALPLAN NR. 48.

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED
RØNRØGEL I NORDENSKOV.



HELLE KOMMUNE
TOFTEN 2
6818 ÅRRE
TLF. 75 19 22 00

Helle kommune

Lokalplan nr. 48 for et område ved Rønrøgel i Nordenskov.

Indhold:	Side
Redegørelse	
Indledning	1
Lokalplanens formål og indhold	1
Forhold til anden planlægning	1
Lokalplanens retsvirkninger	3
 Lokalplan nr. 48:	
§ 1 Lokalplanens formål	4
§ 2 Område og zonestatus	4
§ 3 Områdets anvendelse	4
§ 4 Udstykninger	5
§ 5 Vej- og stiforhold	5
§ 6 Spor- og ledningsanlæg	5
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 9 Ubebyggede arealer	6
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	6
§ 11 Ejerforeninger	6
§ 12 Servitutter	6
§ 13 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	6
 Vedtagelsespåtegning	
Tegningsbilag	

INDLEDNING.

Dette hæfte indeholder en lokalplan for et areal beliggende ved Rønrogel i Nordenskov.

En kommune skal efter lov om kommuneplanlægning udarbejde et forslag til en lokalplan, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Denne pligt skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres, at kommunens beboere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt.

Kommuneplanloven arbejder med to slags planer:

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje o.s.v.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal holde sig indenfor kommuneplanens rammer.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD.

Lokalplanen har til formål at tilvejebringe nogle byggegrunde ved Rønrogel i Nordenskov og samtidig sikre, at kommuneplanens rammedel overholdes.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Kommuneplanen.

I henhold til Helle kommunes kommuneplan gælder der for området følgende rammer for lokalplanlægningen (område 5.B.2):

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, så som institutioner, varmecentral og lignende samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden at genere omgivelserne,
- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage, samt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,
- at mindst 10% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Den nordligste del af området ligger i område 5.B.1, hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden at genere omgivelserne,

- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer.

Fredning.

Lokalplanen er beliggende udenfor de områder, der har fredningsmæssige interesser.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger for størstedelens vedkommende indenfor oplandet til et kloakanlæg, der er medtaget i den af kommunen udarbejdede spildevandsplan, jfr. miljøbeskyttelseslovens § 21. Området er kloakeret efter fællessystemet.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende i Nordenskovs fælles private vandværks vandforsyningsområde.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplan nr. 48 for et boligområde ved Rønrøgel i Nordenskov.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1 Lokalplanens formål er at tilvejebringe flere bebyggelsesmuligheder på Rønrøgel, og sikre at arealet kan bebygges med åben, lav boligbebyggelse og tæt, lav boligbebyggelse.

§ 2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS:

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegningsbilag 1 og omfatter matr. nr.e 16 bæ, 16 by, 16 bx, 16 bv, 16 bq, 16 bt, 16 bu, 16 bp, 16 bo, 16 bn, 16 be, 16 bf, 16 bg, 16 cc, 16 bh, 16 bk, 16 bl, 16 bm og del af 16 a Øse by, Øse og del af 2 cg Nordenskov by, Øse, samt alle parceller, der efter den 26. juni 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver byzone.

§ 3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse samt tæt, lav bebyggelse så som parcelhuse, række-, kæde- og gårdhuse og lignende.
- 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 den pågældende ejendom,
- 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.
- Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.3 På ejendommene må ikke henstilles kolonihavehuse, beboelseskøge, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendomme ikke må anvendes til oplagsplads eller andet, der kan skæmme kvarteret.

§ 4.0 UDS TYKNINGER.

- 4.1 Udstykningen skal i princippet foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m². Kommunalbestyrelsen kan tillade opførelse af dobbelthuse på grundene.

§ 5.0 VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1 Der er udlagt de på kortbilag nr. 4 viste veje. Vejene er anlagt i 10 m's bredde og med fortov i begge sider. Vej A-B dog kun i 8 m's bredde og med fortov i vestsiden.
- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kort, og der skal sikres de på kortbilag nr. 4 viste oversigtsarealer, således at ejerne er pligtige til at drage omsorg for, at der på oversigtsarealerne ikke forekommer noget, bortset fra sne, der er højere end 1,0 m over en flade gennem de tilgrænsende kørebanemidter. Oversigtsarealerne sikres ved tinglysning af nærværende lokalplan.
- 5.3 Langs de på kortbilag nr. 4 viste veje pålægges byggelinier, således at der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand fra vejens midtlinie på mindst 10 m. Ved vej A-B må der ikke opføres bygninger eller opføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand fra skel mod vej på mindst 5 m.
- 5.4 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.
- 5.5 Der skal indenfor lokalplanens område på den enkelte ejendom reserveres plads til et parkeringsareal svarende til mindst 1½ bilplads for hver bolig. Der skal anlægges det efter kommunalbestyrelsens skøn til enhver tid nødvendige antal parkeringspladser i bebyggelsen.

§ 6.0 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG.

- 6.1 Ingen bestemmelser.

§ 7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn.

§ 8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

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

§ 9.0 UBEBYGGEDE AREALER.

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

§ 10.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1 Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Boligbebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgas har fundet sted.

§ 11.0 GRUNDEJERFORENING.

- 11.1 Ingen bestemmelser.

§ 12.0 SERVITUTTER.

- 12.1 Ingen bestemmelser.

§ 13.0 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 13.1 Ingen bestemmelser.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse i møde den 3. juli 1989.

P.k.v.

Jens Klit
borgmester

Per Pind
kæmner

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

Helle kommunalbestyrelse, i møde den 29. september 1989.

P.k.v.

Jens Klit
borgmester

Per Pind
kæmner

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

11. oktober 1989.

4. Tinglyst, den

Nærværende lokalplan nr. 48 begæres tinglyst på matr. nr. 2cg Nordenskov by, Øse og matr. nr. 16a, 16bæ, 16by, 16bx, 16bv, 16bq, 16bt, 16bu, 16bp, 16bø, 16bn, 16be, 16bf, 16bg, 16cc, 16bh, 16bk, 16bl, 16bm Øse by, Øse.

Varde, den 23. oktober 1989.

Herman Hansen
Herman Hansen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

24.10.89 16673

LYST *§ 26 III, 16 a m.fl. steder*

AKT. *2-190*

Kort på akt.



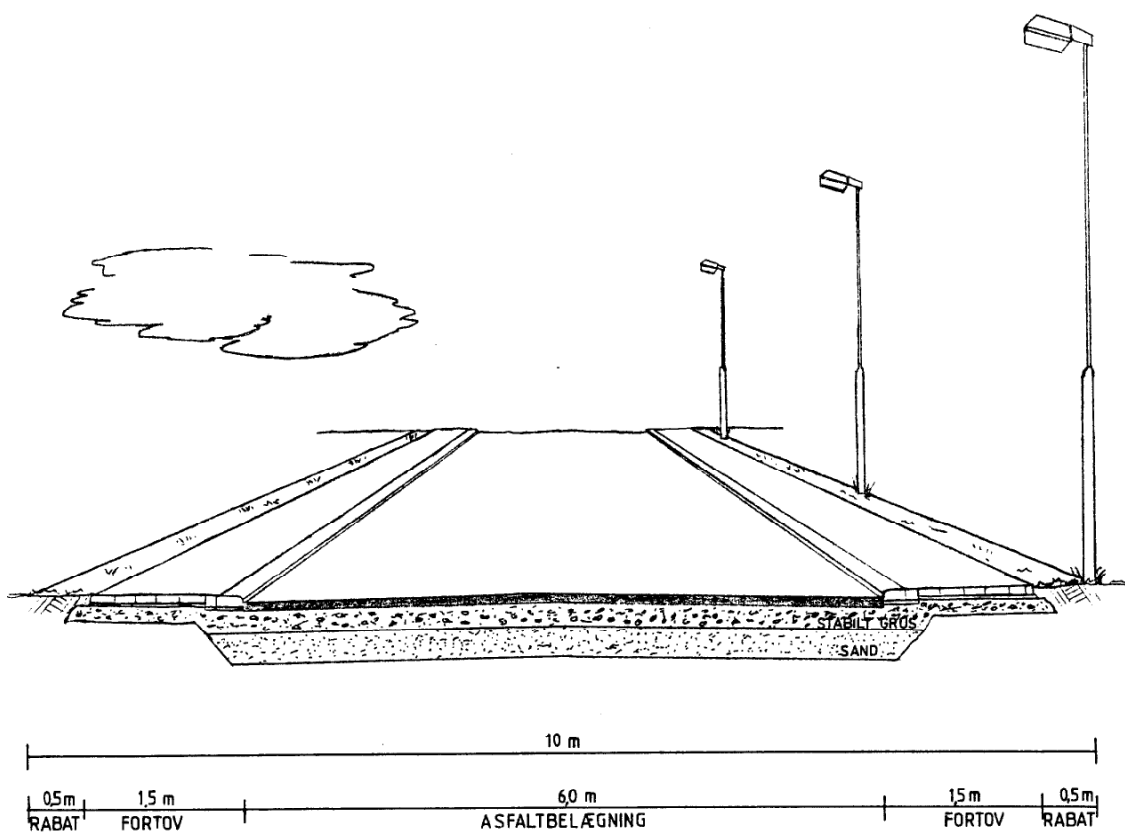
Ruth Olesen
oass.



KORTBILAG 1
ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1:100 DATO 26.06.1989

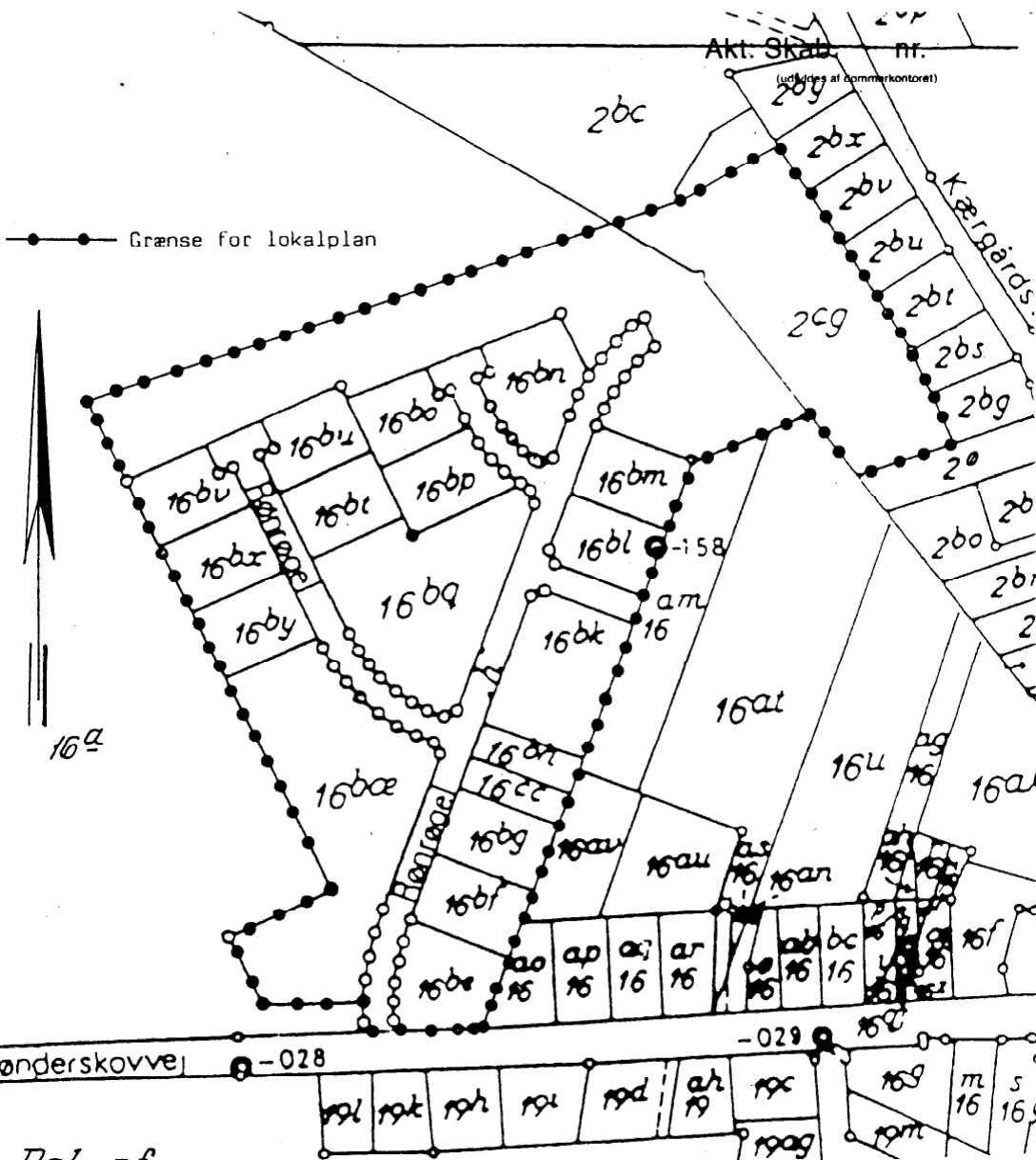
LOKALPLAN NR. 48
HELLE KOMMUNE



KORTBILAG 2
PRINCIPSNIT AF VEJ

MÅL 1:50 DATO 26.06.1989

LOKALPLAN NR. 48
HELLE KOMMUNE



Del af
Norderskov By, Øse
Øse By, Øse
Helle kommune

Udfærdiget i juni 1989 til brug ved
tinglysning af lokalplan nr. 48.

Herman Hansen
Landinspektør
Målforshold ca. 1:2000

KORTBILAG 3
MATRIKELKORT

MÅL CA. 1:2000 DATO 26.06.1989

LOKALPLAN NR. 48
HELLE KOMMUNE

