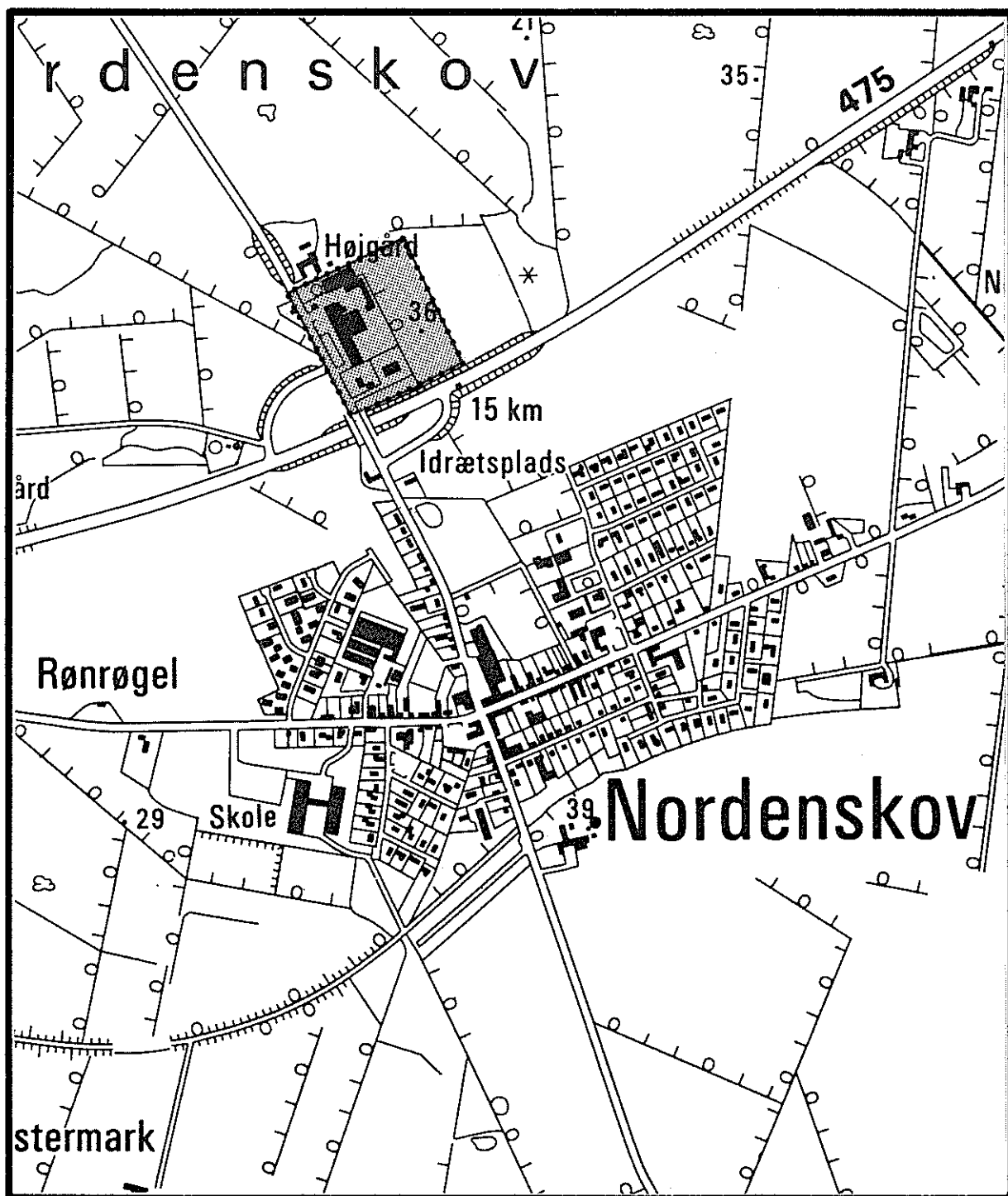


LOKALPLAN NR. 51

for et område til foderstofforretning
og håndværksvirksomhed ved Nordenskov



FORORD

Dette hæfte indeholder en lokalplan for et areal beliggende umiddelbart nord for Nordenskov by og nord for landevej 524, Varde Landevej.

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.

Lokalplanen har til formål at fastlægge de fysiske rammer for den foderstofforretning, der er beliggende på arealet.

Som det fremgår af planen, har denne desuden til formål at skabe grundlag for administration af fremtidige udstyknings- og byggesager samt at overføre landzonejord til byzone.

Lokalplanen har ikke til formål at fastsætte bestemmelser for den belastning af det omgivende miljø, som virksomhederne på arealet gives, idet fastlæggelse af denne belastning påregnes gjort i forbindelse med udarbejdelse af godkendelse i henhold til miljølovens kap. 5.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Kommuneplanen.

I Helle kommunes kommuneplan 1989-2000 er området beliggende dels i område 5.E.5, foderstof, og dels i område 8.L.5, naturområder.

For område 5.E.5, Foderstof, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

5.E.5. Foderstof

Områdets status pr. 1.6.89 Jordbrugsområde med foderstofforretning og håndværker, landzone.

Områdets fremtidige anvendelse Erhvervsområde til håndværk og let industri, der må ikke placeres boliger i området.

Lokalplaner pr. 1.6.89 Ingen.

Bebyggelsens art Fritliggende bebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering Det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte grund må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet.

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres højere end 15 m over terræn. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse fraviges, hvor bygningens anvendelse gør det nødvendigt.

Bebyggelsens ydre fremtræden Skiltning og lysinstallationer o.lign. må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Prioriteret varmforsyning Naturgas.

Andet Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

For område 8.L.5, Naturområderne, gælder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:

8.L.5, naturområderne.

Områdets status pr. 1.6.89 Jordbrugsområde, landzone.

Områdets fremtidige anvendelse Naturområde. Der må kun opføres bebyggelse med direkte tilknytning til jordbrugserhvervet eller til den rekreative udnyttelse af naturen, landzone.

Lokalplaner pr. 1.6.89 Ingen.

Bebyggelsens art Fritliggende.

Bebyggelsens omfang og placering Ny bebyggelse må ikke placeres så tæt ved etablerede jordbrugserhverv, at der kan forudses, at bebyggelsen medfører miljøgener. Ved placering af bygninger skal der tages hensyn til naturområdet.

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m over terræn. Undtaget herfra er de for landbrugsdriften nødvendige bygninger.

Beplantning og hegn Hegn, mindre mose- og vandhuller og lignende bør søges sikret.

Prioriteret varmforsyning Individuel.

Andet Regionplanlægningens retningslinier er gældende som rammebestemmelser.

I forbindelse med denne lokalplan er udarbejdet tillæg til kommuneplanen, som ændrer bestemmelserne for det område af 8.L.5, som berøres af lokalplanen.

Spildevandsplan.

Matr. nr. 1 bc Nordenskov by, Øse, er beliggende indenfor de områder, der er omfattet af Helle kommunes spildevandsplan, som er udarbejdet i henhold til miljølovens § 21.

Hele det af lokalplanen omfattede område vil blive inddraget under spildevandsplanen.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det forsyningsområde, der er tillagt det private fællesvandværk i Nordenskov.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykket, 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 m.v., 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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Så længe lokalplanforslaget er offentligt fremlagt, kan borgerne komme med indsigelser og ændringsforslag.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder i perioden fra 13.02.1991, og indtil forslaget er endeligt vedtaget døg højst indtil den 13.02.1992.

HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 51

FOR ET OMRÅDE TIL FODERSTOFFORRETNING OG HÅNDVÆRKS-
VIRKSOMHED VED NORDENSKOV

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:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål (foderstofforretning samt håndværksvirksomhed),
- 1.2 at skabe grundlag for administration af fremtidige udstyknings- og byggesager i området.
- 1.3 at overføre landzonejord indenfor området til byzone.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag og omfatter matr. nr. 1 ac, 1 bc samt del af 1 e alle af Nordenskov by, Øse, samt alle parceller der efter den 15. december 1990 udstykkes i området.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det af planen omfattede område fra landzone til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:
Korn- og foderstofforretning, lettere industri-virksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.
I øvrigt kan i området placeres erhverv, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
- 3.2 Der må ikke indenfor 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-, luft-, forure-
nings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra foreningsfølsomme arealanvendelser.

- 3.3 Der må ikke opføres nye boliger indenfor området. Eksisterende lovlige boliger indenfor området kan fortsat anvendes til beboelse.

§ 4. Udstykning.

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1.500 m².

§ 5. Vejforhold.

- 5.1 Indenfor området kan etableres de for en hensigtsmæssig udnyttelse af området nødvendige vejanlæg.

§ 6. Adgangsforhold.

- 6.1 Adgang til området må kun etableres fra kommunevej 3, Kærgårdsvej.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bygningers rumfang på den enkelte grund må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 33 1/3% af grundarealet.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 15 m over terræn (niveau-plan). Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end foreskrevet, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- 7.3 Bebyggelsen i området skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne efter kommunalbestyrelsens skøn undgås.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tage må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, udvendig oplag samt have, og skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.

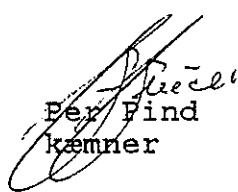
VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af HELLE KOMMUNALBESTYRELSE i møde den

P.k.v.

4. februar 1991.


Eva Frandsen
borgmester


Per Find
Kærner

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

HELLE KOMMUNALBESTYRELSE i møde den 6. maj 1991


Eva Frandsen
borgmester

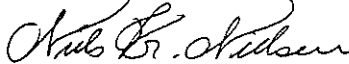

Per Find
Kærner

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:
23. maj 1991.

Foranstående lokalplan nr. 51 begæres tinglyst på matr. nr. 1ac, 1bc og 1dc Nordenskov by, Øse.

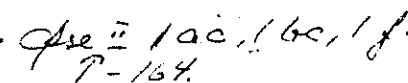
Varde, den 27. maj 1991.

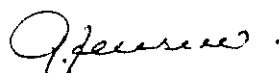
INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

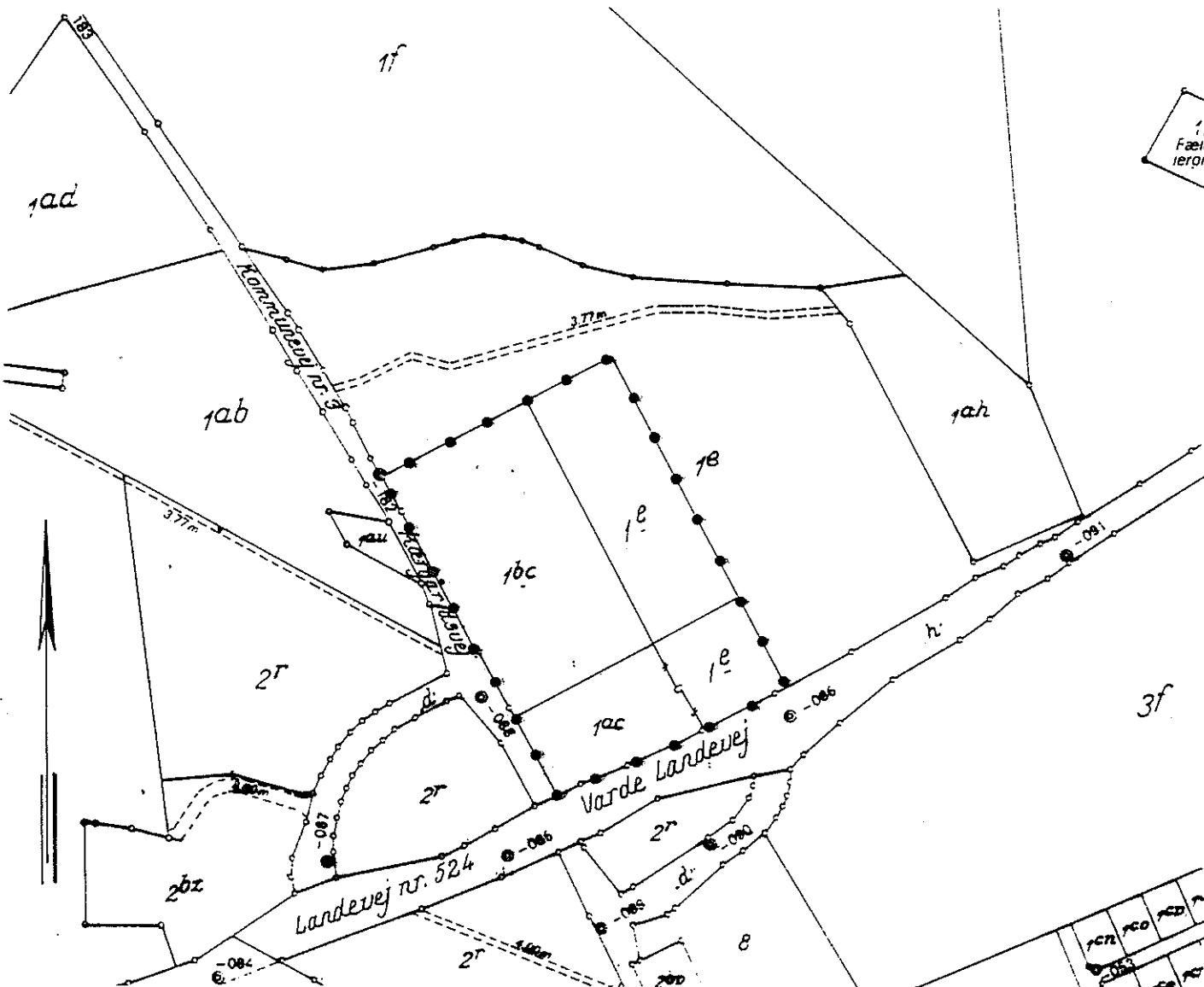
29.05.91 07781

LYST
AKT.


Fre 100, 160, 180
7-164



Områdegrænse
Kortbilag nr. 1



Matr. nr. 1^{ac} og 1^{bc}
og
del af matr. nr. 1^e
Nordenskov by, Øse
Helle kommune.

Udfærdiget i jan. 1991 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 51.

Anders K. Nielsen
Landinspektør.

Målforskel 1:4000

Den danske Landinspektørforening · Blanket nr. 282

j. nr. 8813-5/89

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

matr. nr.

attesteres herved.

Navn

19

d.

Bestillings-
formular

Y-1 fløj
J.K.

Justitsministeriets genpartskalkuleret. Til kort

HELLE KOMMUNE

Kommuneplantillæg nr. 1

Tillæg nr. 1 ændrer ikke i princippet den foreliggende hovedstruktur i kommuneplanen.

Det område, der omfattes af tillægget, består af område 5.E.5, Foderstof, og en del af område 8.L.5, Naturområderne.

Rammebestemmelserne for område 5.E.5 udvides til at være gældende for hele det af kommuneplantillægget omfattede område.

5.E.5. Foderstof

Områdets status pr. 1.6.89 Jordbrugsområde med foderstofforretning og håndværker, landzone.

Områdets fremtidige anvendelse Erhvervsområde til håndværk og let industri, der må ikke placeres boliger i området.

Lokalplaner pr. 1.6.89 Ingen.

Bebyggelsens art Fritliggende bebyggelse.

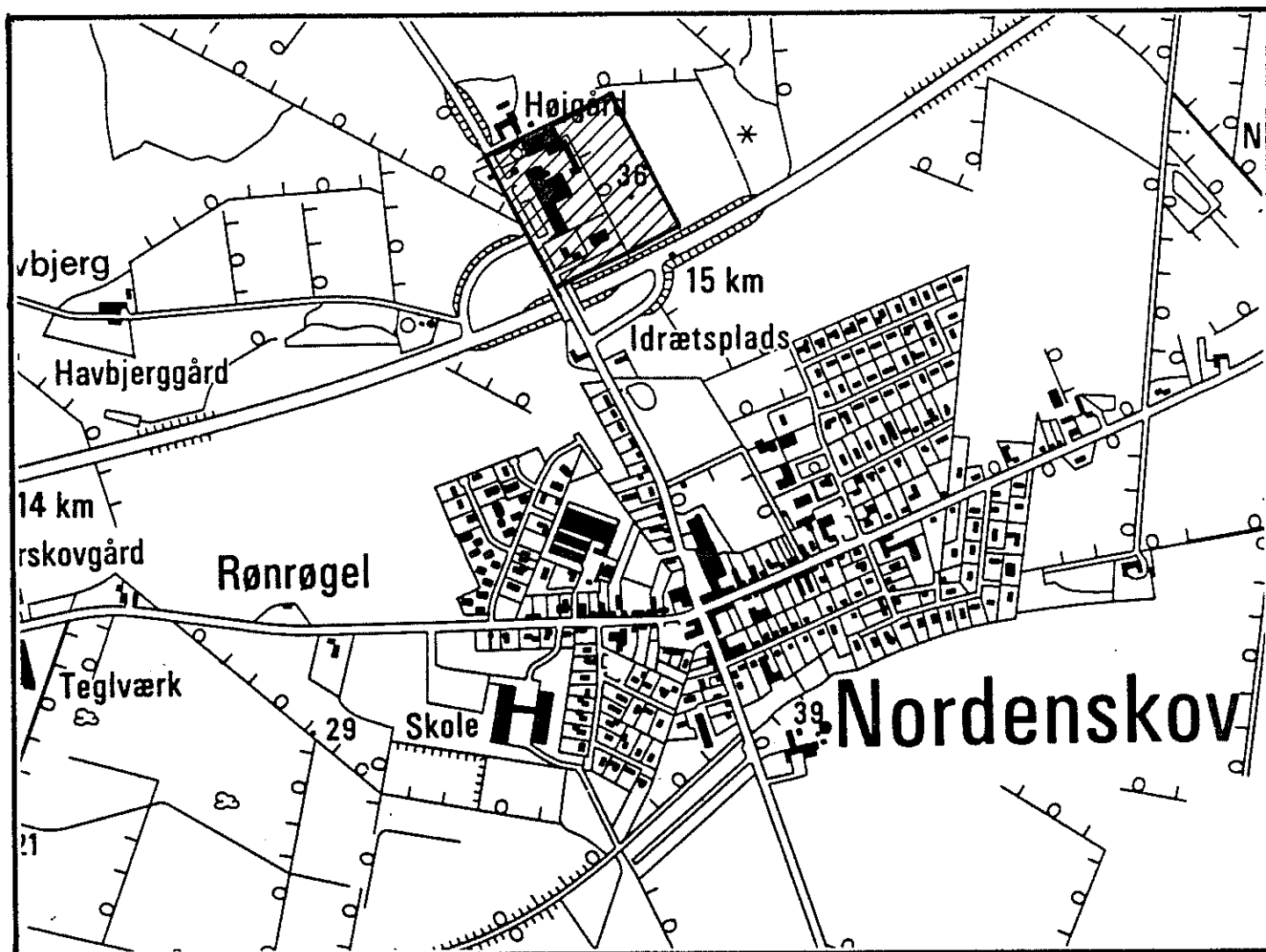
Bebyggelsens omfang og placering Det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte grund må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet.

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres højere end 15 m over terræn. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse fraviges, hvor bygningens anvendelse gør det nødvendigt.

Bebyggelsens ydre fremtræden Skiltning og lysinstallationer o.lign. må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Prioriteret varmeforsyning Naturgas.

Andet Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.



HELLE KOMMUNE
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

den 22. januar 1991