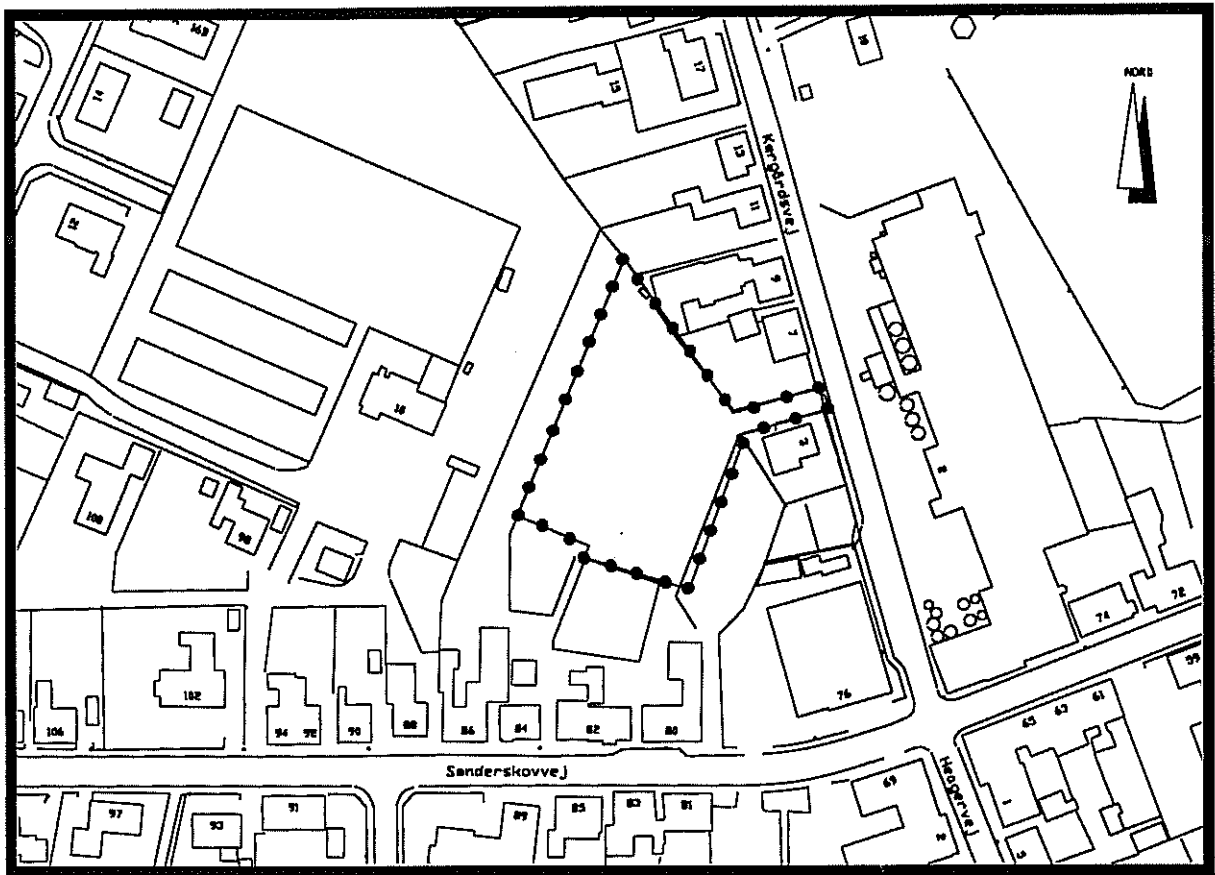


# Lokalplan Nr. 69A

For et område i Nordenskov



**Helle Kommune**

Toften 2  
6818 Årre

telf. 76774600

**Oktober 1998**

|             |   |
|-------------|---|
| Forord..... | 2 |
|-------------|---|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Lokalplanens retsvirkninger..... | 2 |
|----------------------------------|---|

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget..... | 3 |
|--------------------------------------------------------|---|

|                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Beskrivelsen..... | 4 |
|----------------------|---|

|                        |   |
|------------------------|---|
| Nuværende forhold..... | 4 |
|------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Fremtidige forhold..... | 4 |
|-------------------------|---|

|                      |   |
|----------------------|---|
| 2. Redegørelsen..... | 5 |
|----------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Kommuneplanlægning..... | 5 |
|-------------------------|---|

|                        |   |
|------------------------|---|
| Teknisk forsyning..... | 5 |
|------------------------|---|

|                     |   |
|---------------------|---|
| 3. Lokalplanen..... | 6 |
|---------------------|---|

|                  |   |
|------------------|---|
| § 1. Formål..... | 6 |
|------------------|---|

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| § 2. Områdets afgrænsning og zonestatus..... | 6 |
|----------------------------------------------|---|

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| § 3. Områdets anvendelse..... | 6 |
|-------------------------------|---|

|                        |   |
|------------------------|---|
| § 4. Udstykninger..... | 7 |
|------------------------|---|

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| § 5. Parkeringsforhold..... | 7 |
|-----------------------------|---|

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| § 6. Teknisk forsyning..... | 7 |
|-----------------------------|---|

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| § 7. Bebyggelsens placering og omfang..... | 8 |
|--------------------------------------------|---|

|                                        |   |
|----------------------------------------|---|
| § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 8 |
|----------------------------------------|---|

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| § 9. Ubebyggede arealer ..... | 9 |
|-------------------------------|---|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| § 10. Vedtagelsespåtegning ..... | 10 |
|----------------------------------|----|

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Lokalplankort..... | Kortbilag nr. 1 |
|--------------------|-----------------|

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Matrikelkort..... | Kortbilag nr. 2 |
|-------------------|-----------------|

## Bilag

Tillæg nr. 1 til Kommuneplanen

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Kommunetillæg..... | Kortbillag. |
|--------------------|-------------|

## 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 11. november 1998, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 11. november 1998.

## 1. Beskrivelsen

---

### Nuværende forhold

I henhold til kommuneplanen er området i dag beliggende i et erhvervsområde, hvor der ikke må placeres boliger. Det er derfor nødvendigt at ændre kommuneplanen, for at gøre det muligt at realisere et ønske om at kunne bebygge arealet med blandet bolig og erhvervsbebyggelse.

Mod vest grænser området op til et erhvervsområde, mod nord til et blandet bolig- og erhvervsområde og mod syd af et område til centerformål.

Arealet er ubebygget og udgør 2825 m<sup>2</sup>.

Området er i privat eje. Vejbetjeningen af området foregår fra Kærgårdsvej.

Området er beliggende i byzone.

### Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan er det hensigten at området skal kunne bebygges med blandet erhverv og boligbebyggelse, herunder parcelhuse, andelsboliger, tæt lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse.

Området planmæssige status ændres derfor fra erhvervsområde til et blandet bolig og erhvervsområde ved sammenlægning af området med område 5.BL.3 jf. kommuneplantillægget.

Området kan udstykkes i mindre grunde, dog ikke med en mindre størrelse end 250 m<sup>2</sup>.

Der bør gennemføres en vis ensartethed i bygningernes udformning og materiale valg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.

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

## 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 1997 - 2009 for Helle Kommune samt kommuneplan-tillæg nr. 1.

Lokalplanen er i overensstemmelse med dette grundlag og beliggende i område 5.BI.3. Kærgårdsvej.

#### **Områdets status pr. 1.12.96.**

Blandet bolig og erhverv, byzone

#### **Områdets fremtidige anvendelse**

Blandet bolig, erhverv og service

#### **Lokalplaner pr. 1.12.96**

Ingen

#### **Bebyggelsens art**

Overvejende sluttet bebyggelse med facadekarakter ud mod vejen

#### **Bebyggelsens omfang og placering.**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom højst 25 ved enfamiliehuse og højst 40 for anden bebyggelse

#### **Bebyggelsens etageantal og højde.**

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

#### **Prioriteret varmforsyning.**

Naturgas.

#### **Andet**

Kommunalbestyrelsen kan lempe eller skærpe de generelle parkeringskrav hvor særlige forhold gør sig gældende

### Teknisk forsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Helle Kommune.

Området el - forsynes af S.A.E.F.

Området ligger i Nordenskovs vandværks forsyningsområde.

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

## **Lokalplan nr. 69, for et boligområde i Nordenskov.**

### **§ 1 Formål**

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til bebyggelse med blandet bolig og erhverv, herunder parcelhuse, andelsboliger, tæt / lav, dobbelthuse, kæde - og rækkehuse m.v.
- at der gennemføres en vis ensartethed i bygningernes udformning og materialevalg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.
- at området kan udstykkes i mindre grunde, dog ikke med en størrelse under 250 m<sup>2</sup>.

### **§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 16ak, Øse by, Øse, og del af 2æ og 2z begge Nordenskov by, Øse samt alle parceller der efter den 11. november 1998 udstykkes i området.
2. Området er og forbliver i byzone.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

1. Området må anvendes til blandet bolig og erhverv, herunder parcelhuse, andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse m.v.
2. På ejendommene må ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til skæmmende oplag.

3. Boliger i området skal tolerere en støjbelastning fra virksomheder i og uden for lokalplanområdet, svarende til de i skemaet nedenfor anførte værdier.

| Tidsrum<br>Områdetype                                                                             | Mandag - fredag<br>Kl. 17.00 - 18.00<br>Lørdag<br>kl. 07.00 - 14.00 | Mandag - fredag<br>Kl. 18.00 - 22.00<br>Lørdag<br>kl. 14.00 - 22.00<br>Søn- og hellig-<br>dage<br>kl. 07.00 - 22.00 | Alle dage<br>Kl. 22.00 - 07.00 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Områder for<br>blandet<br>bolig- og<br>erhvervsbebyg-<br>gelse og<br>centerområder<br>(bykerner ) | 55 dB(A)                                                            | 45dB(A)                                                                                                             | 40 dB(A)                       |

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede, udendørs støjni-  
veau i dB(A).

#### § 4. Udstykninger.

1. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m<sup>2</sup>.

#### § 5. Parkeringsforhold

1. Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig. Ved erhvervsbebyg-  
gelse skal der udlægges mindst én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etage-  
areal.
2. Campingvogne og lignende, som anbringes på ejendommene, må ikke  
være til væsentlig gene for naboerne.

#### § 6. Teknisk forsyning.

1. Nybyggeri skal tilslutte sig og aftage naturgas.
2. Grundejerne er pligtige som forbrugere at tilslutte sig forsyningslednin-  
ger for vand, elektricitet, kloak og fællesantenne.



3. Elledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

## **§ 7. Bebyggelsens placering og omfang.**

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved enfamiliehuse og højst 40 for anden 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 ) .

## **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1. Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres i teglsten, 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 Norden-skov . 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.

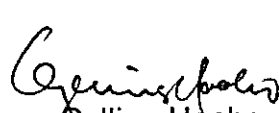
## **§ 9. Ubebyggede arealer**

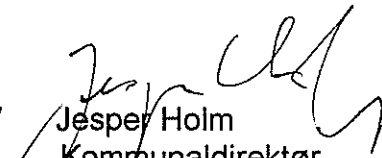
1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer, må kun finde sted ved plantning af levende hegn.
2. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m. inde på egen grund.
3. På ejendommene må der ikke forefindes beplantning, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.

## § 10 Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, på møde den 2. November 1998.

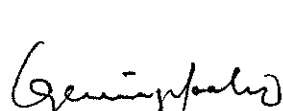
p.k.v.

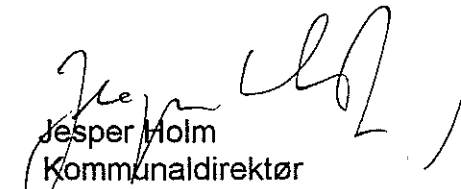
  
Gylling Haahr /  
Borgmester

  
Jesper Holm  
Kommunaldirektør

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

Helle kommunalbestyrelse, på møde den 1. februar 1999

  
Gylling Haahr /  
Borgmester

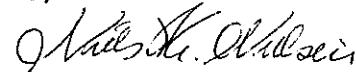
  
Jesper Holm  
Kommunaldirektør

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

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 69A begæres tinglyst på matr. nr. 16ak Øse by, Øse, matr. nr. 2z og 2æ Nordenskov by, Øse.

Varde, den 9. marts 1999.

  
Niels Kr. Nielsen  
Landinspektør

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 11

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

N 645

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 16 AK, Øse By, Øse

Ejendomsejer: Ejnar Hansen

Lyst første gang den: 10.03.1999 under nr. 507128

Senest ændret den : 10.03.1999 under nr. 507128

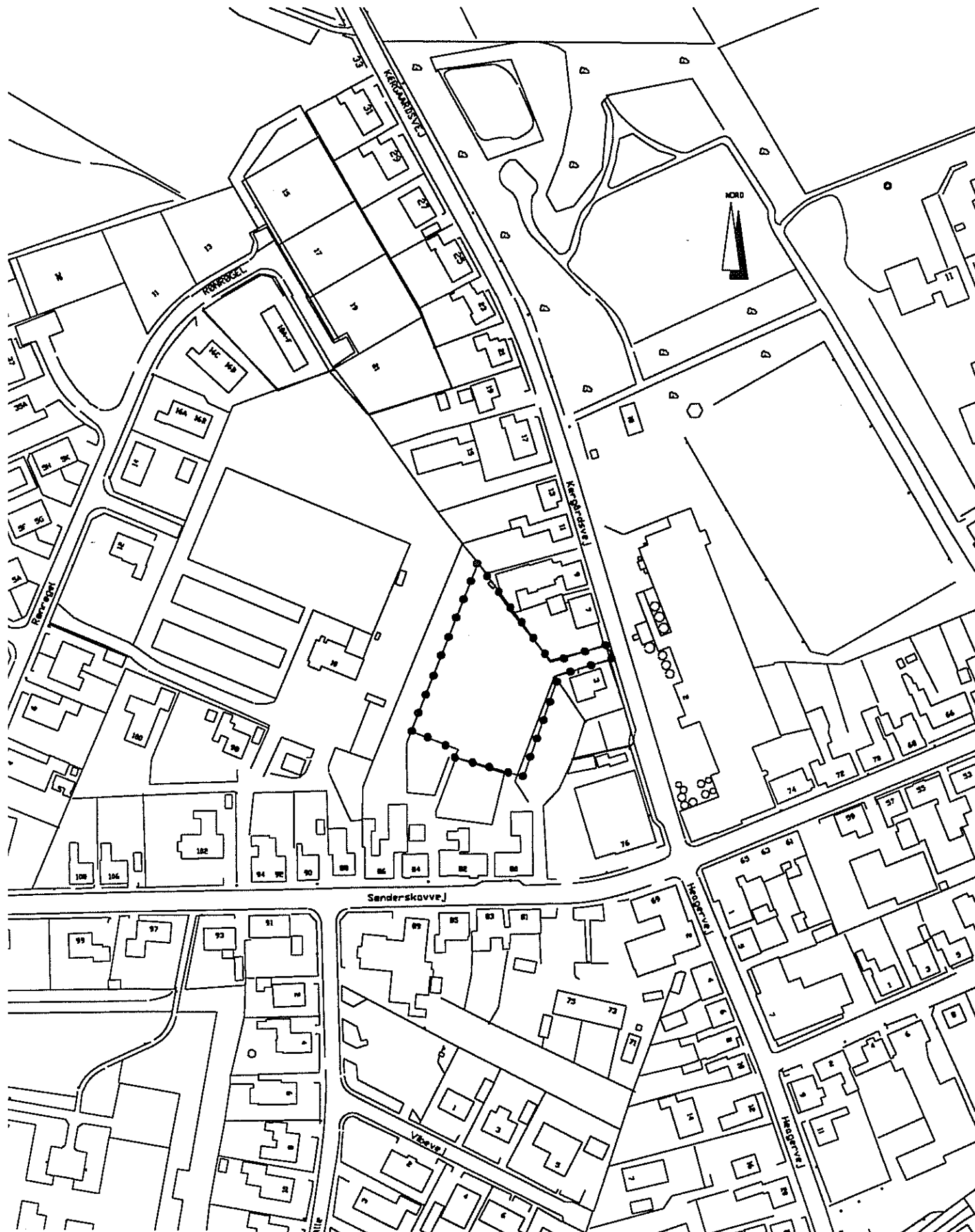
Lyst på de i dokumentet anførte 3 matr. nre.

Kort på akten.

Retten i Varde den 31.03.1999



Anne Nielsen



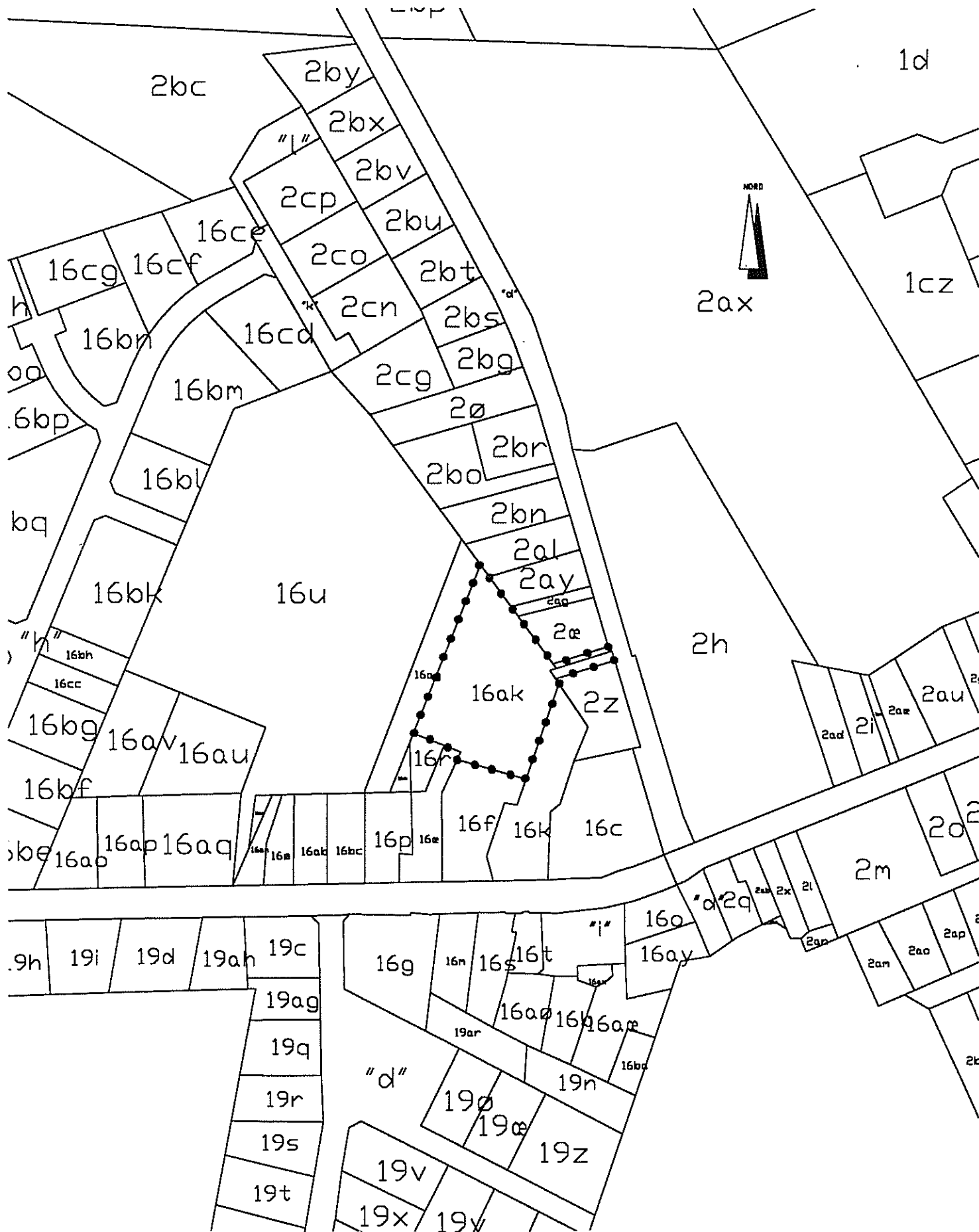
# **SIGNATURFORKLARING:**

—•—•—•—•—•— Lokalplangrænse

## **KORTBILAG 1 LOKALPLANKORT**

DATO: 20.10.1998 MÅL: 1:2000

## **LOKALPLAN NR. 69A HELLE KOMMUNE**



# SIGNATURFORKLARING:

—•—•—•—•—•—•— Lokalplangrænse

Ejerlav: Øse by, Øse

## KORTBILAG 2 MATRIKELKORT

DATO: 20.10.1998 MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 69A  
HELLE KOMMUNE

# Helle Kommune

## Kommuneplantillæg Nr. 1A

**Tillæg nr. 1A til Kommuneplan 1997 - 2009 for Helle Kommune.**

For området der er afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nugældende rammebestemmelser fra Erhvervsområde til rammebestemmelser for et nyt boligområde.

De nugældende rammebestemmelser ændres til

### **5.BI.3. Kærgårdsvej**

#### **Områdets status pr. 1.12.96**

Blandet bolig og erhverv, byzone

#### **Områdets fremtidige anvendelse**

Blandet bolig, erhverv og service

#### **Lokalplaner pr.1.12.96**

Ingen

#### **Bebyggelsens art**

Overvejende sluttet bebyggelse med facadekarakter ud mod gaden

#### **Bebyggelsens omfang og placering**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom højst 25 ved enfamiliehuse og højst 40 for anden bebyggelse

#### **Bebyggelsens etageantal og højde**

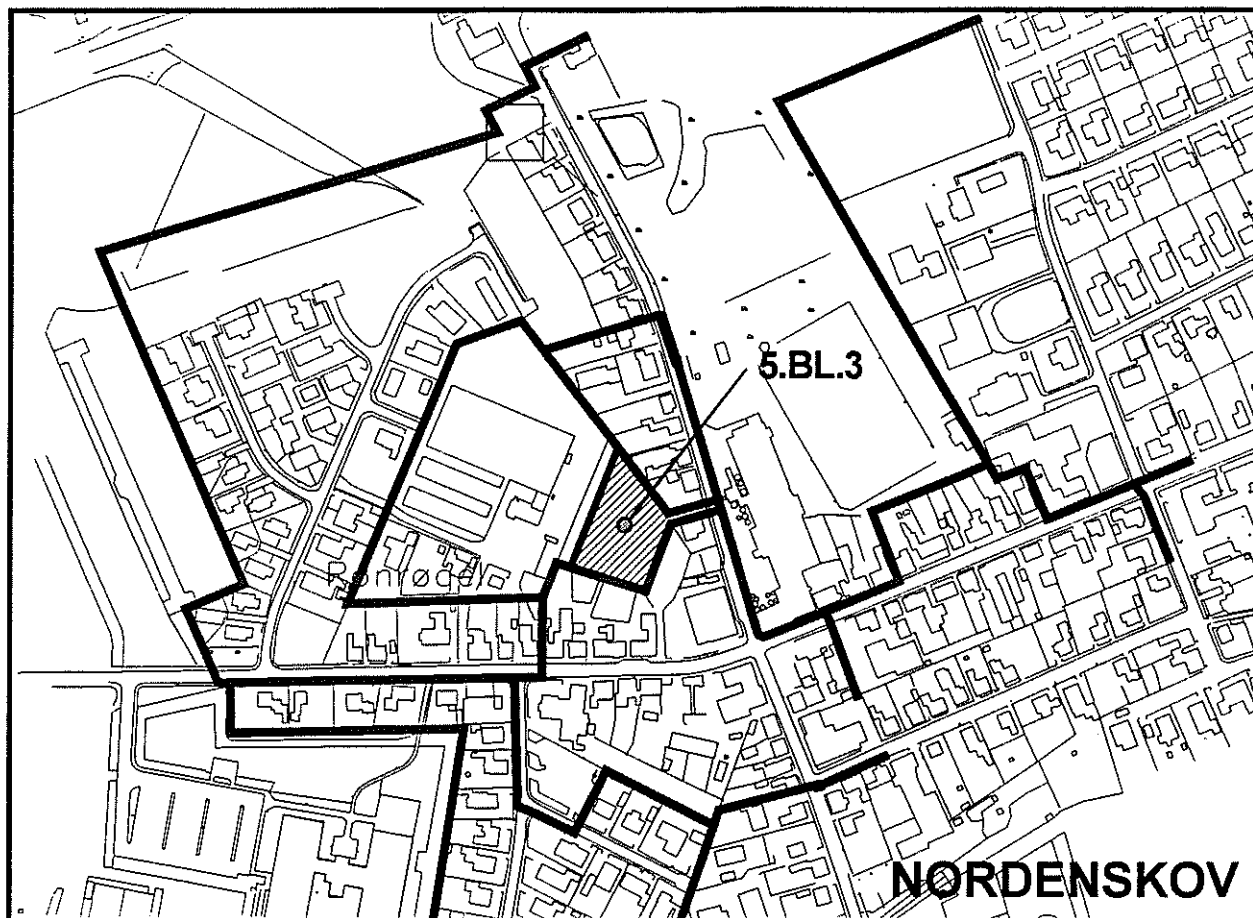
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ m. over terræn

#### **Prioriteret varmeforsyning**

Naturgas

#### **Andet**

Kommunalbestyrelsen kan lempe eller skærpe de generelle parkeringskrav hvor særlige forhold gør sig gældende



# Helle Kommune

## Kommuneplantillæg nr. 1A



Område der er omfattet  
af kommuneplantillæg nr. 1A.

Den 20. oktober 1998