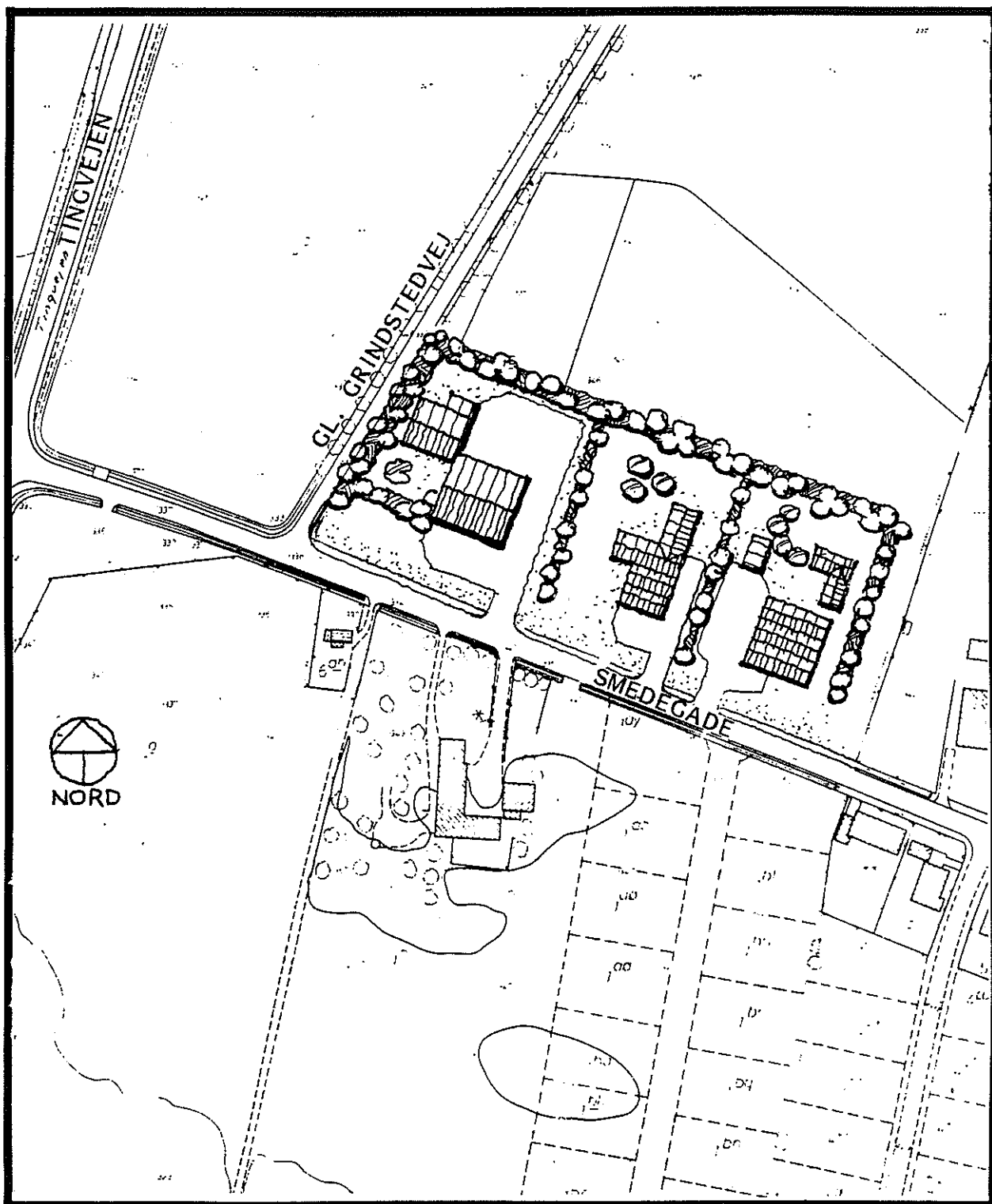


LOKALPLAN NR. 42

for et område til butiks- og erhvervs-
formål i Tofterup



HELLE KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 42.
FOR ET OMRÅDE TIL BUTIKS- OG ERHVERVSFORMÅL I TOFTERUP

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>SIDE</u>
<u>FORORD</u>	2
Lokalplanens retsvirkning.....	2
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	4
Nuværende forhold.....	4
Fremtidige forhold.....	4
Illustrationsplan.....	kortbilag 1
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	5
Kommuneplanlægning.....	5
Teknisk forsyning.....	5
Kommuneplanrammer.....	kortbilag 2
<u>3. LOKALPLANEN</u>	6
§ 1. Formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	6
§ 4. Udstykninger.....	7
§ 5. Byggelinier samt oversigtsarealer.....	7
§ 6. Parkerings- og adgangsforhold.....	8
§ 7. Teknisk forsyning.....	8
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.....	8
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 10. Ubebyggede arealer.....	9
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse..	9
§ 12. Ophævelse af ældre lokalplan.....	10
§ 13. Tilladelse fra andre myndigheder.....	10
§ 14. Vedtagelsespåtegning.....	11
Lokalplankort.....	kortbilag 3
Matrikelkort.....	kortbilag 4

Udarbejdet af Arkitektfirmaet Lindy Tanvig MAA, Esbjerg
i samarbejde med Helle kommunes Tekniske forvaltning i
januar måned 1989.

FORORD

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.

Byrådet 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 ca. 15.000 kvadratmeter stort, anvendes i dag som jordbrugsareal. Arealet helt fladt og er beliggende nord for det parcelhusområde i Tofterup. Mod nord grænser arealet op til et område som i dag anvendes til jordbrugsformål. Dette område er i kommuneplanen udlagt til boligformål.

Fremtidige forhold

Denne lokalplan er udarbejdet for at give en større grunddybde end fastlagt i lokalplan nr. 9. Dette er sket ved, at en skitseret øst-vest gående vej i lokalplan nr. 9's nordlige del er fjernet og inddraget som en del af de fremtidige udstykninger. I en senere planlægning kan vejen eventuelt genoptages, men da med et nordligere forløb.

Med vedtagelsen af denne lokalplan er lokalplan nr. 9 ophævet.

Området kan anvendes til butikker, erhverv og boliger.

De nye butiks- og erhvervsparceller er angivet skitse-mæssigt på illustrationsplanen. Dette er kun et forslag til en fremtidig udstykning. Den endelige fastlæggelse af udstykningerne vil først ske i konkrete tilfælde.

2. REDEGØRELSEN

Kommuneplanlægning

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

Kortbilag 2 er kommuneplanens rammekort for Tofterup. Lokalplanområdet er beliggende i område 3.E.1.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer, der foreskriver at en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til butiksformål samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, samt anden erhvervsvirksomhed, som kan indpasses i området uden genevirkning for den omliggende bebyggelse,
- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 40,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- at der sikres beplantningsbælter i 5 meters bredde langs området mod nord og mod vest,
- at der ikke skiltes eller reklameres, således at dette kan ses fra Tingvejen.

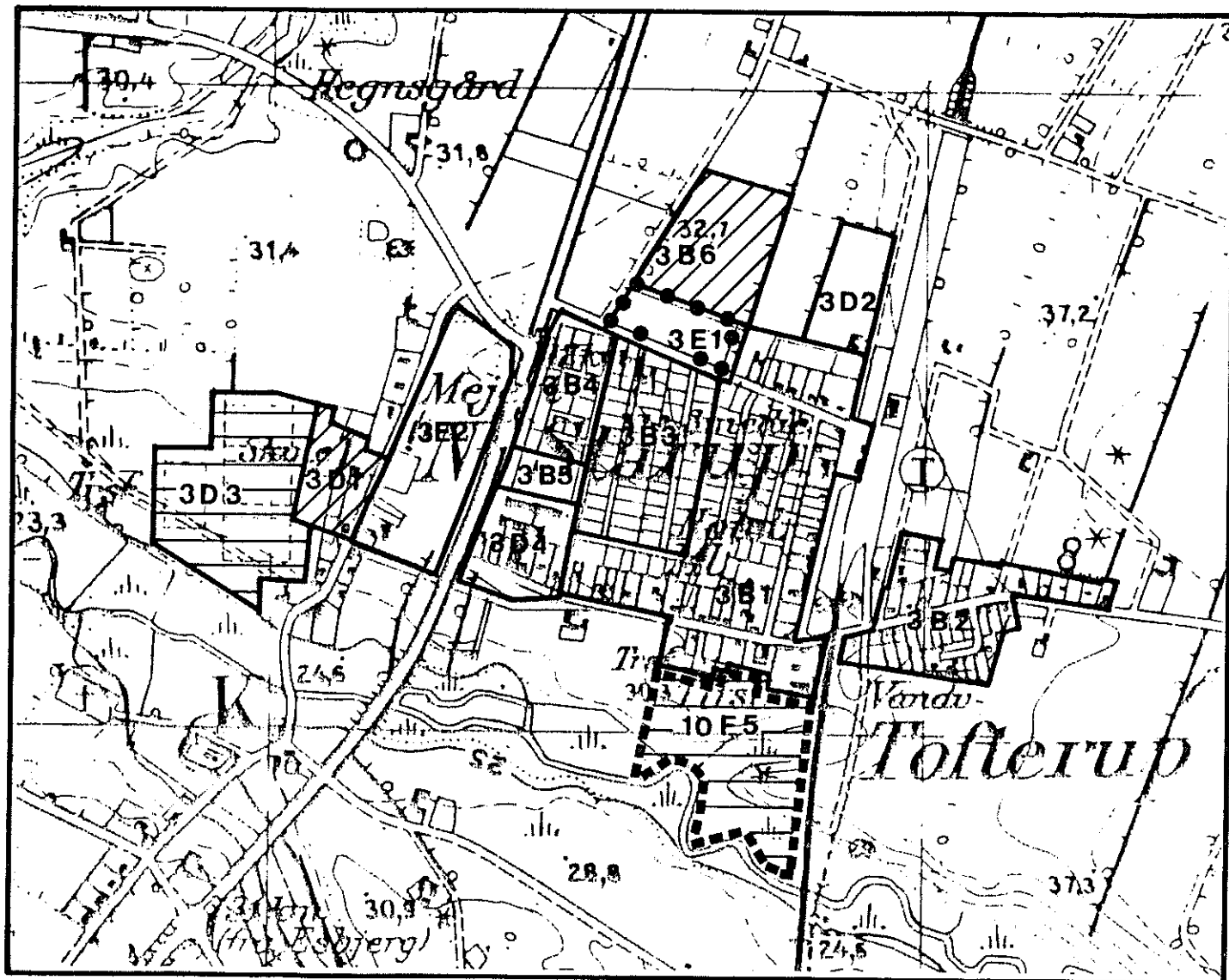
Teknisk forsyning.

Området skal tilsluttes naturgas når mulighed foreligger. Naturgasforsyning skal ske fra Naturgas Syd A/S.

Området skal vandforsynes fra Tofterup vandværk.

Området elforsynes af SAEF.

Området er omfattet af spildevandsplanen for Helle kommune.



SIGNATURFORKLARING

- B boligområde
- C centerområde
- D områder for offentlige formål
- E erhvervsområde
- K kontor- og handelsvirksomhedsområde
- / areal, der påregnes overført til byzone
- areal, der forbliver i landzone
- sommerhusområde og øvrige ferie- og fritidsområder
- • • lokalplanområdet

KORTBILAG 2 KOMMUNEPLANRAMMER

MÅL 1:10.000

DATO 23.02.1988

LOKALPLAN NR. 42
HELLE KOMMUNE

HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 42,
FOR ET OMRÅDE TIL BUTIKS- OG ERHVERVSFORMÅL I TOFTERUP

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 områdets anvendelse fastlægges til butikks- og erhvervsformål, som kan indpasses i området uden genevirkning for den omliggende bebyggelse.
- at ophæve lokalplan nr. 9,

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 3, og omfatter matr. nr., 1 cy og del af 1 b begge Nr. Starup by, Vester Starup sogn samt alle parceller der efter den 23. februar 1988 frastykkes de nævnte ejendomme.
2. Området forbliver i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Området må kun anvendes til butikksformål, samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, samt anden erhvervsvirksomhed, som kan indpasses i området uden genevirkning for den omliggende bebyggelse.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom må være bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer eller anden person med lignede tilknytning til virksomheden.
3. 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.
4. 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. Der må endvidere

ikke foretages afbrænding af affald i området.

5. Fra virksomhederne må der ikke til atmosfæren ud-sendes stoffer i sådanne koncentrationer, at det på noget tidspunkt giver anledning til sundheds-mæssige betænkeligheder.
6. Ekstern støj fra virksomheder 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. Støj fra virksomhed i området må ikke påføre bo-ligområder et støjniveau, der overstiger følgende grænseværdier:
 - 45 dB(A) på hverdage mellem 07.00 og 18.00 og lørdage mellem 07.00 og 14.00,
 - 40 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.
 - 35 dB(A) alle dage mellem 22.00 og 07.00.
8. Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.
9. Placering af mindre bygninger til områdets teknis-ke forsyning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 4. Udstykninger

1. Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstør-relse end 1.500 kvadratmeter.
2. Grunde må ikke udstykkes med en mindre facadelæng-de end 27 m.

§ 5. Byggelinier samt oversigtsforhold

1. Ved vej Gl. Grindstedsvejs tilslutning til Smede-gad skal der sikres oversigtsarealer på 15 x 60 m, som vist på kortbilag 3.
2. Ved et områdets afgrænsning mod øst, skal der sik-res oversigtsarealer på 15 x 60 m (til en even-tuel kommende vej), som vist på kortbilag 3.
3. Ejeren af de arealer, som er berørt af oversigtsa-realerne er pligtige til at drage omsorg for, at der ikke på oversigtsarealet hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af en større højde end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

4. Langs Smedegade, gl. Grindstedvej og langs den østlige afgrænsning af området pålægges en byggelinie i en afstand af 10 m fra vejmidte, se kortbilag 3.
Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
5. Anvendelsen af de anførte mindste afstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m) med tillæg af 2 gange niveauforskellen.

§ 6. PARKERINGS- OG ADGANGSFORHOLD

1. 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.
2. Ved særligt parkeringskrævende virksomheder kan kommunalbestyrelsen skærpe kravet til udlæg af parkeringspladser.
3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at indtil 50% af arealet mellem vejskel og byggelinie anvendes til anlæg af parkeringspladser.
4. Parkeringspladser til lastbiler må ikke indrettes mellem vejskel og byggelinie.

§ 7. TEKNISK FORSYNING

1. Nybyggeri skal forberedes for naturgas og grundejerne har pligt til at tilslutte sig og aftage naturgas fra et fremtidigt fællesanlæg.

§ 8. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må 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.
4. Eventuel butik må kun placeres mellem vejskel langs Smedegade og en linie i en afstand af 30 meter fra vejskel.

5. Bebyggelsen i området skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne efter kommunalbestyrelsens skøn undgås.

§ 9. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

1. Til udvendige bygningssider samt tage må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
3. Der må ikke skiltes eller reklameres over større afstande, dvs. så det er at se fra Tingvejen-hovedlandevej nr. 337 (Korskro-Grindsted-Give).

§ 10. UBEBYGGEDE AREALER

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, udvendig oplag samt have 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 beplanteres 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.
3. 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.
4. Beplantningen skal respektere de på kortbilaget angivne oversigtsarealer for så vidt angår højden på beplantningen.

§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

1. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning. Det er kommunalbestyrelsens opfattelse, at bestemmelsen i overgangsperioden indtil varmforsyningsanlæggets etablering administreres således:

Kommunalbestyrelsen tillader med hjemmel i lokalplanen, at bebyggelsen ibrugtages uden tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg (som endnu ikke findes). Tilladelsen gives dog kun, indtil et kollektivt anlæg er etableret, og tilladelsen kan betinges af, at opvarmningsformen indtil dette tidspunkt bliver en af kommunalbestyrelsen fastsat.

2. Kommunalbestyrelsen kan 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.
3. Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret de på ejendommen tilhørende beplantningsbælter.

§ 12. OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN

1. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 9 for Helle kommune.

§ 13. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, for der er opnået ophævelse af naturfredningslovens vejbyggelinie langs Tingvejen - hovedlandevej nr. 337 (Korskro-Grindsted-Give) for det nærværende område i lokalplanen.

§ 14. VEDTAGELSESPÅTEGNING

1. Således vedtaget af HELLE KOMMUNALBESTYRELSE, i møde den 7. marts 1988.

P.k.v.

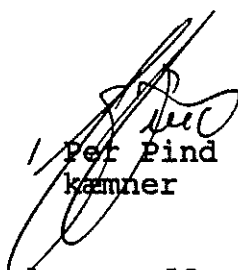

Jens Klit
borgmester


Per Pind
kæmner

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
HELLE KOMMUNALBESTYRELSE, i møde den 6. februar 1989.

P.k.v.


Jens Klit
borgmester


Per Pind
kæmner

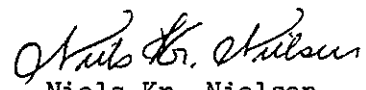
3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

16. februar 1989.

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 42 begæres tinglyst på matr. nr. 1b og 1cy Nr. Starup by, V. Starup.

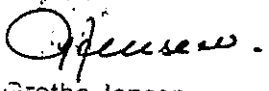
Varde, den 27. februar 1989.

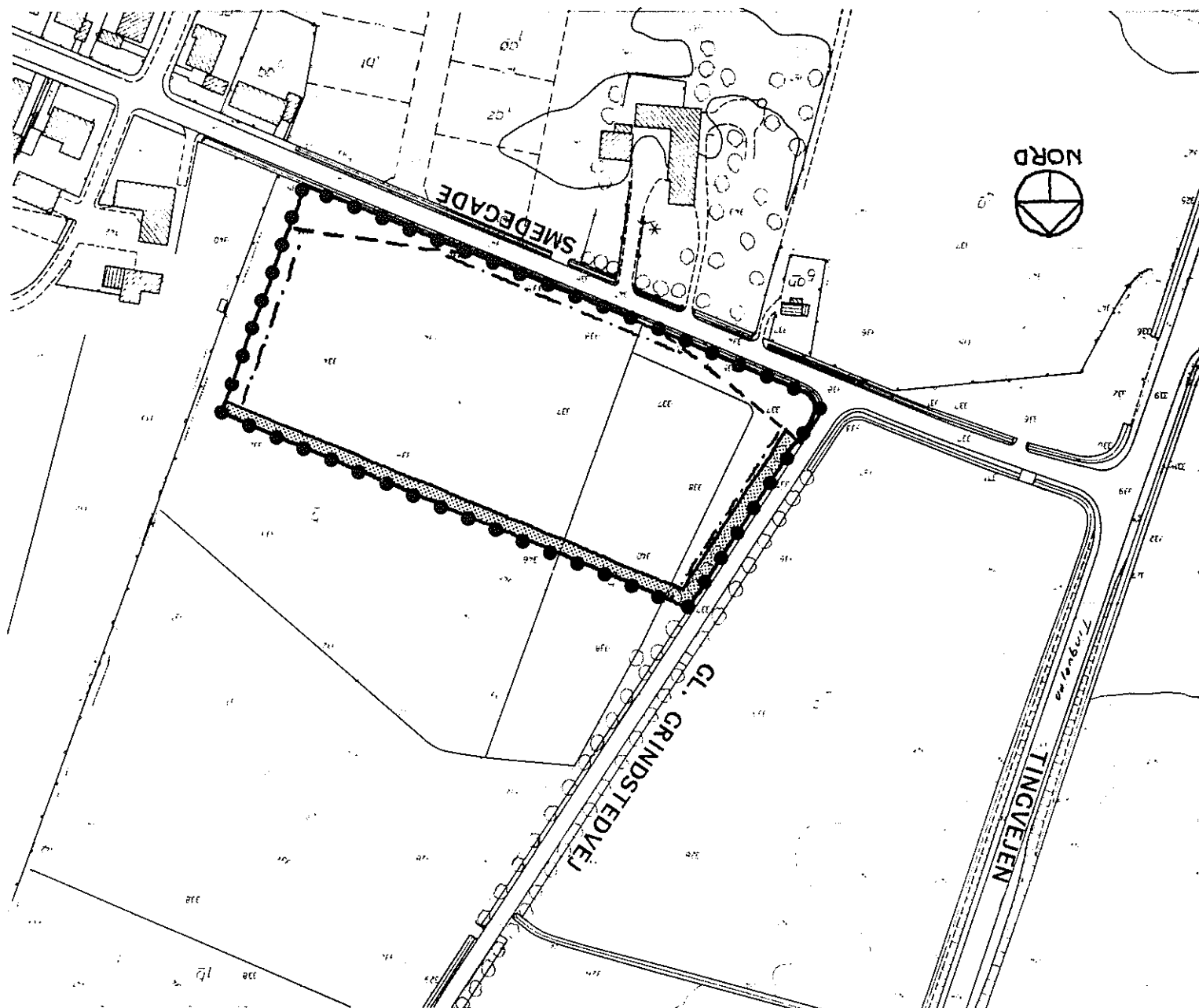

Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

**INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE**

28.02.89.03570

LYST Starup I - 1b
AKT. 0 - 248


Grethe Jensen
klfm.



SIGNATURFORKLARING

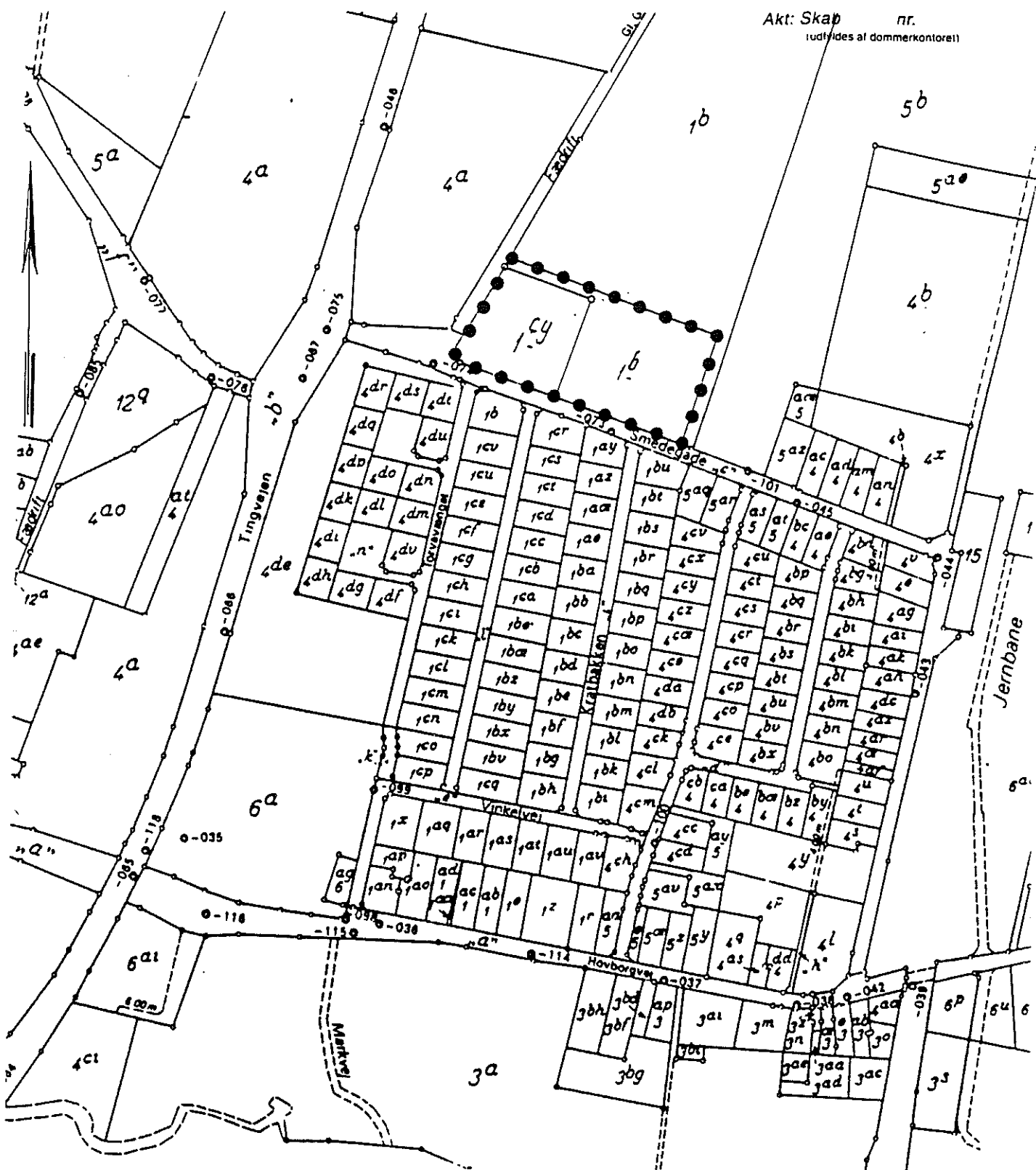
- lokalplangrænse
- oversigtsareal
- byggelinie
- ▨ plantebælte

KORTBILAG 3 LOKALPLANKORT

MÅL 1:2.000

DATO 23.02.1988

LOKALPLAN NR. 42
HELLE KOMMUNE



Del af

NR. STARUP BY, V.STARUP

Helle kommune.

Udfærdiget i feb. 1989 til brug ved
tinglysning af lokalplan nr. 42.

Knut H. Nielsen

Landinspektør.

j.nr.7500-7/88
jk

KORTBILAG 4 MATRIKELKORT

MÅL 1:4.000

DATO 23.02.1988

LOKALPLAN NR. 42 HELLE KOMMUNE