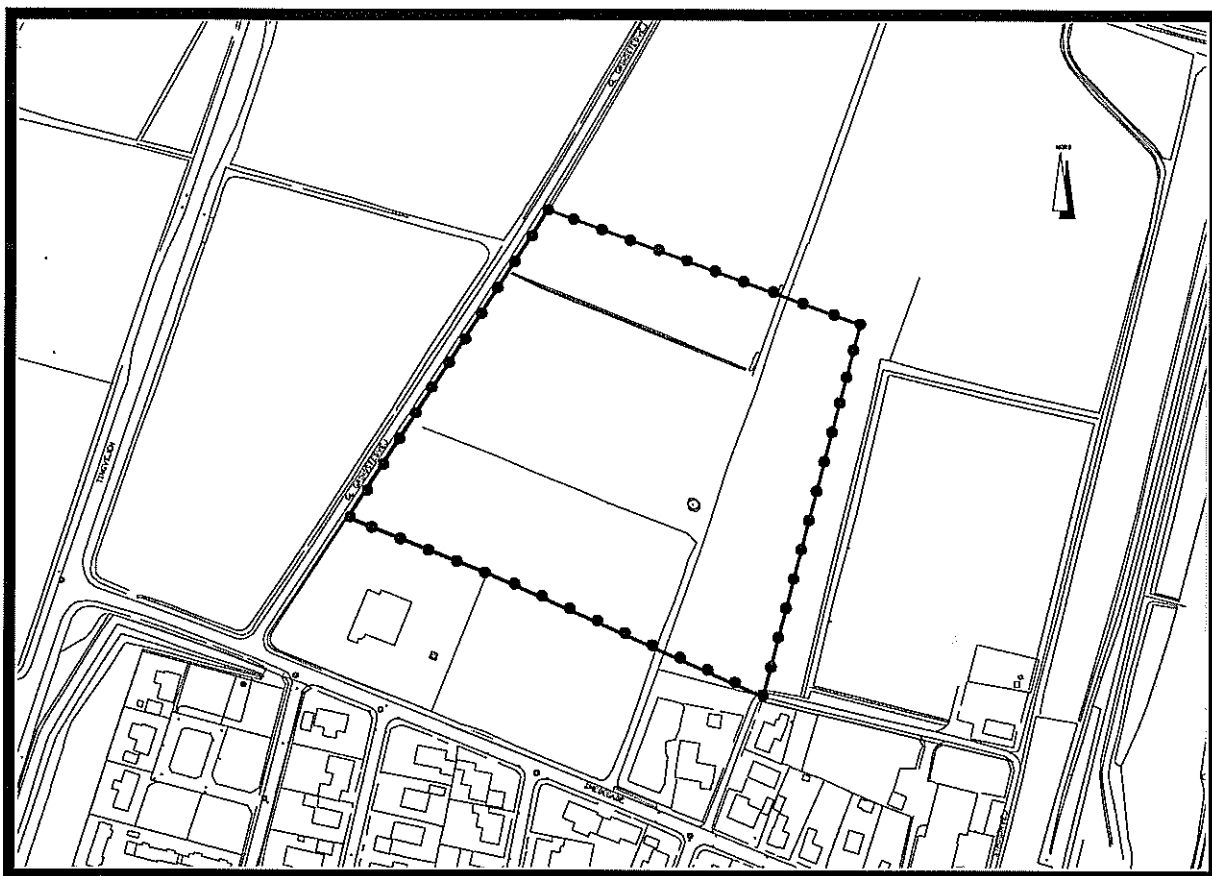


Lokalplan Nr. 66

For et område til håndværk og let industri i Tofterup



Helle Kommune

Toften 2
6818 Åre

telf. 76774600

Februar 1998

Indholdsfortegnelse

Side

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.....	6
 3. Lokalplanen.....	7
§ 1. Formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Udstykninger.....	8
§ 5. Vejforhold og byggelinier.....	8
§ 6. Parkerings- og adgangsforhold.....	9
§ 7. Teknisk forsyning.....	9
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.....	9
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 10. Ubebyggede arealer.....	10
§ 11. Vedtagelsespåtegning.....	11
 Lokalplankort.....	Kortbilag nr. 1
Matrikelkort.....	Kortbilag nr. 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 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 4. marts 1998., og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 4. marts 1999.

1. Beskrivelsen

Nuværende forhold

Området, der er ca. 4,1 ha. stort, anvendes i dag som jordbrugsområde og er beliggende i landzone.

Arealet, der er fladt, er beliggende nord for et eksisterende erhvervsområde. Området grænser mod øst op til et planlagt blandet bolig og erhvervsområde. Mod nord og vest grænser arealet op til det åbne land. Arealet er noteret som landbrug og arealet ejes for størstedelens vedkommende af Helle Kommune.

Fremtidige forhold

- Lokalplanen er tilvejebragt på baggrund af en henvendelse om etablering af en erhvervsvirksomhed i området.

Området kan anvendes til håndværk og let industri og der må ikke placeres boliger i området.

Den fremtidige udstykning vil først ske i konkrete tilfælde.

Med vedtagelsen af denne lokalplan overføres landzonejord til byzone.

2. Redegørelsen

Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanlægning

I Helle kommunes kommuneplan 1997-2009 er området beliggende i område 3.E.2. Nyt område.

Områdets status pr. 1.12.1996.

Jordbrugsområde, landzone.

Områdets fremtidige anvendelse.

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

Lokalplaner pr. 1.12.96

Ingen

Bebyggelsens art

Fritliggende bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering.

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

Bebyggelsens etageantal og højde.

Bebyggelsen må ikke opføres højere end 10m 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 En lokalplan, der træffer bestemmelser øst for området, skal fastsætte bestemmelser om højst tilladte miljøbelastning af boligområdet øst for området. Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

Teknisk forsyning.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen for Helle Kommune, men søges inddraget.

Området el - forsynes af S.A.E.F.

Området skal vandforsynes fra Tofterup vandværk.

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

Lokalplan nr. 66, for et område til håndværk og let industri i Tofterup

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsområde, til håndværk og let industri.

at overføre landzonejord inden for området til byzone.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr.nr. 1b og en del af matr. nr. 5b begge Nr. Starup by, V. Starup, samt alle parceller der efter den 25 Februar 1998 udstykkes i området.
2. Med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af let industri, lager- og håndværksvirksomhed, fremstillingsvirksomhed, transport- og servicevirksomhed.
2. Der må ikke placeres boliger i området.
3. Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav, eller andre særlige beiggenhedskrav, herunder virksomhed der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings-, eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsom arealanvendelse.

3. Virksomheder må hverken i partikkel- 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.
4. Fra virksomhederne må der ikke til atmosfæren udsendes stoffer i sådanne koncentrationer, at det på noget tidspunkt giver anledning til sundhedsmæssige betænkeligheder.
5. 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 17.00,
 - 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 07.00Tilsvarende grænseværdier gælder for virksomheders støj målt mod øst og sydøst mod de blandede bolig- og erhversområder.
6. Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.
7. Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 4. Udstykninger.

1. Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 1500 kvadratmeter
2. Grunde må ikke udstykkes med en mindre facadelængde end 27 meter.

§ 5. Vejforhold og byggelinier

1. Den fremtidige vejføring i området fastlægges i forbindelse med tilvejebringelse af en udstykningsplan. Planen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
2. Langs Gl. Grindstedvej pålægges en byggelinie i en afstand af 10 m fra vejmidten.

3. Anvendelsen af de anførte mindste afstande for bebyggelsen forudsætter, at bebyggelsen opføres med sin jordlinie i 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 erhvervsareal. Lagerareal indgår ikke i beregningen af bruttoetagearealet.
2. Ved særligt parkeringskrævende virksomhed 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 tilsluttes naturgas, og grundejerne har pligt til at aftage naturgas.
2. Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra denne tilslutningspligt, såfremt bygningerne i væsentlig omfang opvarmes med overskudsvarme fra egen produktion eller med anvendelse af alternativ energi.

§ 8. Bebyggelsens placering og omfang

1. 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.

2. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 10 m over terræn. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse fraviges, hvor bygningens anvendelse gør det nødvendigt.
3. 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 der ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan virke skæmmende.
2. Skiltning og lysinstallationer o. lign. må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
3. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
4. Der må ikke skiltes eller reklameres over større afstande, dvs. så det er at se fra Tingvejen- hovedlandevej nr. 337 (Korskro- Grindsted- Give)

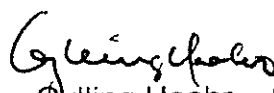
§ 10. Ubebyggede arealer.

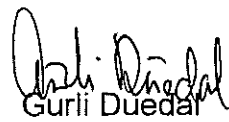
1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, udvendig oplag samt have skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.
2. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller l på lignende måde.
3. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

§ 11. Vedtagelsespåtegning

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

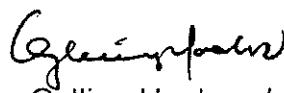
p.k.v.


Gylling Haahr /
Borgmester


Gurli Duedal
Ekspeditionssekretær

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

Helle kommunalbestyrelse, på møde den 8. Juni 1998


Gylling Haahr /
Borgmester

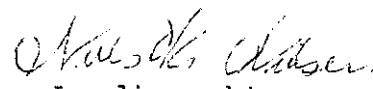

Jesper Holm
Kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: 17. Juni 1998

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 66 begæres tinglyst på
matr. nr. 1b og 5b Nr. Starup by, V. Starup.

Varde, den 16. juni 1998.


Landinspektør

Matr: 1 B .

m. fl.

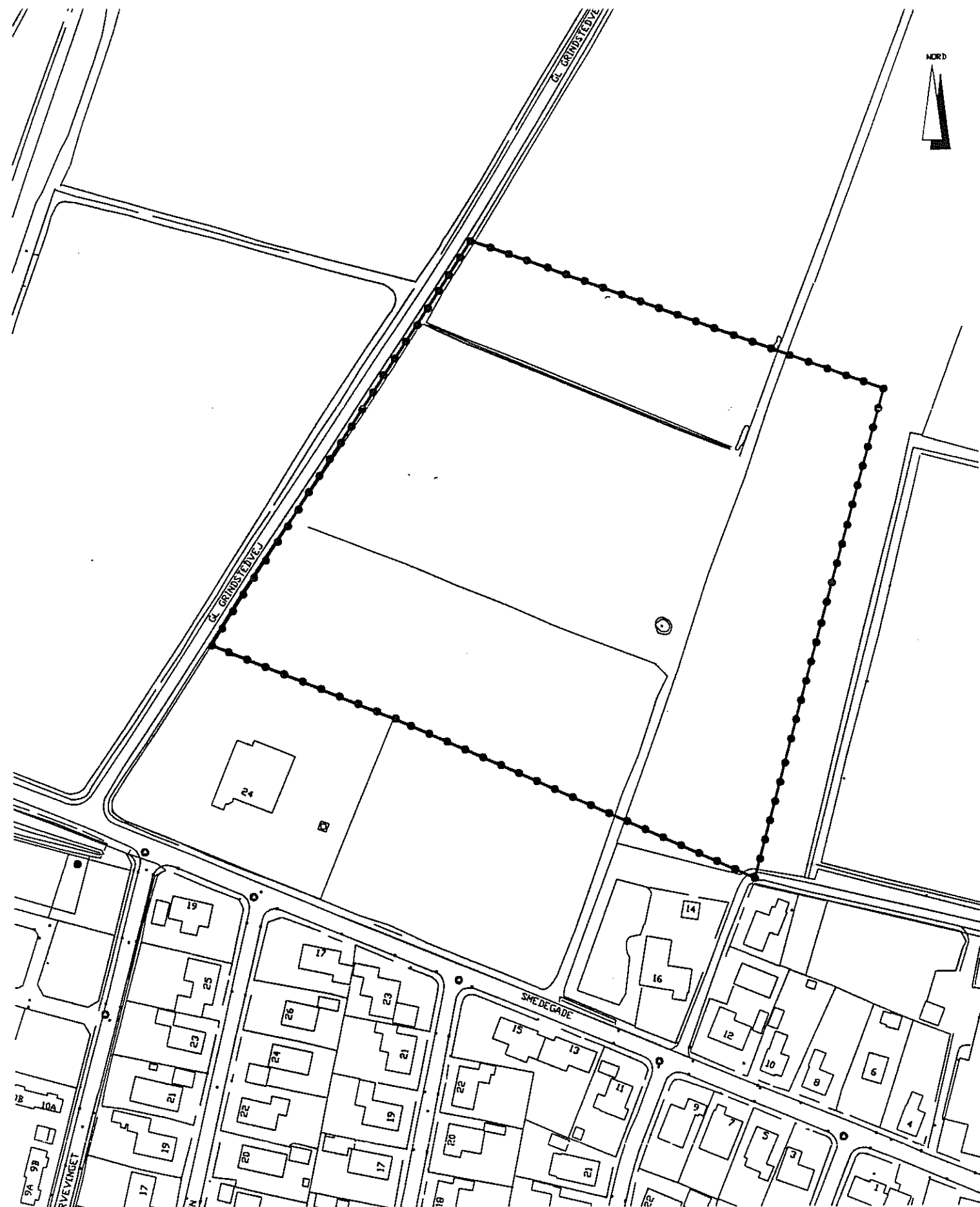
Nr. Starup By, V. Starup

A

Retten i : Varde
Indført den : 17.06.1998
Lyst under nr.: 22637-38

Kort på aksen
A. Nielsen

Anne Nielsen
kt. fm.



SIGNATURFORKLARING:

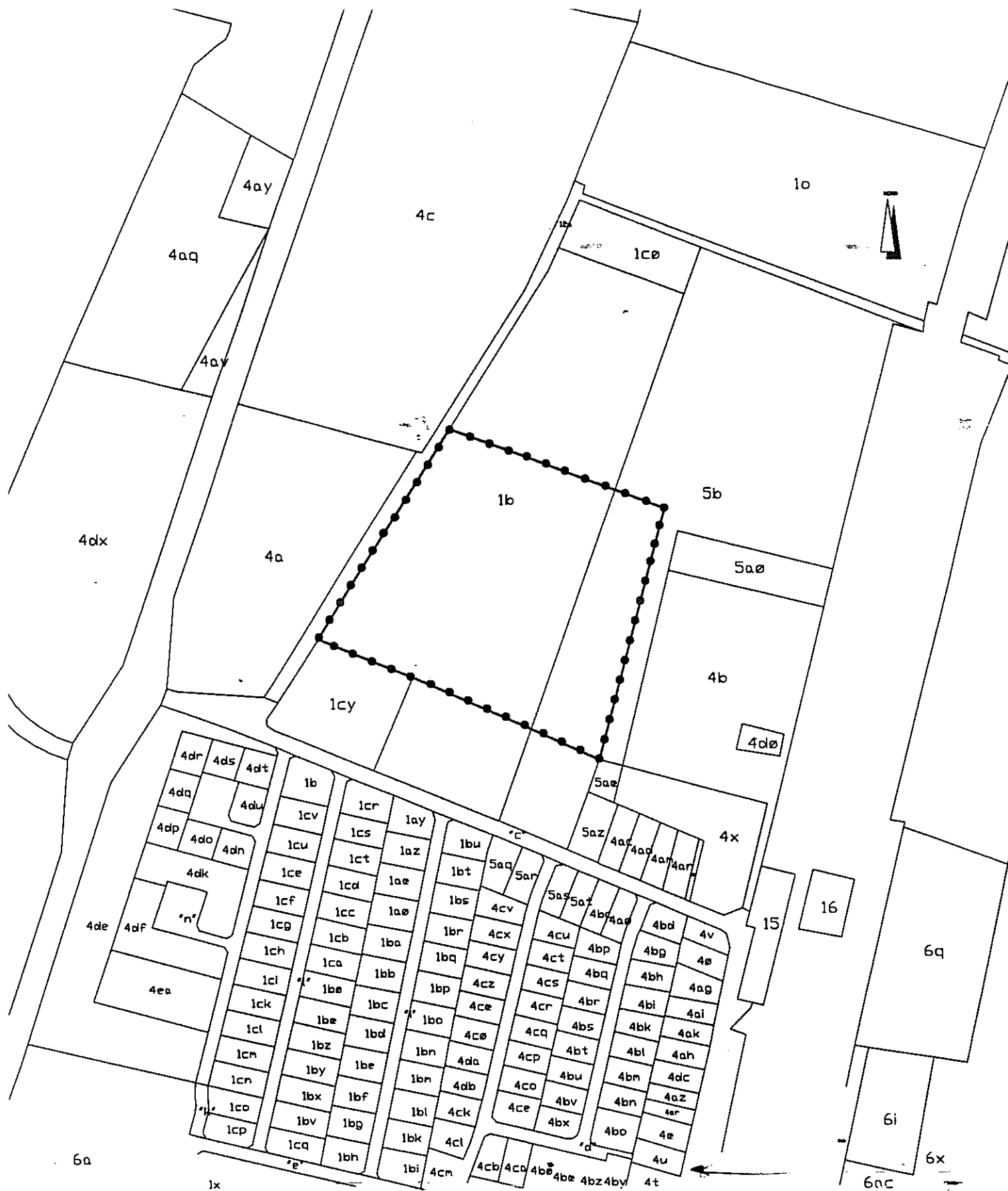
—•—•—•—•—•— Lokalplangrænse

Ejerlav: Nr. Starup by, V. Starup

KORTBILAG 1 LOKALPLANKORT

DATO: 17.02.1998 MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 66
HELLE KOMMUNE



SIGNATURFORKLARING:

●●●●●●●● Lokalplangrænse

Ejerlav: Nr. Starup by, V. Starup

KORTBILAG 2 MATRIKELKORT

DATO: 17.02.1998 MÅL: 1:4000

LOKALPLAN NR. 66
HELLE KOMMUNE