

HELLE KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 23 FOR ET OMRÅDE I NÆSBJERG

Matr.nr. 1b m.fl. Kirke-
gårde og 15y m.fl. Skona-
ger by, Næsbjerg.
jk



3-215
Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN

Helle kommune

lokalplan nr. 23 for Skoleparken og Møllebakken i Næsbjerg.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i kap. 1 nævnte område.

Kap. 1 Område og zonestatus.

1.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 1 b, 1 dn, 1 do, 1 dp, 1 dq, 1 dr, 1 ds, 1 dt, 1 du, 1 dv, 1 dx, 1 dy, 1 dz, 1 dæ, 1 dø, 1 ea, 1 eb, 1 ec, 1 ed, 1 ee, 1 ef, 1 eg, 1 eh, 1 ei, 1 ek, 1 en, 1 eo, 1 ep, 1 eq, 1 er, 1 es, 1 et, 1 eu, 1 ev, 1 ex, 1 ey, 1 ez, 1 eæ, 1 eø, 1 fa, 1 fb, 1 fc, 1 fd, 1 fe, 1 ff, 1 fg, 1 fh, 1 fi, 1 fk, 1 fo, alle af Kirkegårde, Næsbjerg og matr. nr. 15 y, 15 z, 15 æ, 15 ø, 15 aa, 15 ab, 15 ac, 15 ad, 15 ae, 15 af, 15 ag, 15 ah, 15 ai, 15 ak, 15 al, 15 am, 15 an, 15 ao, 15 ap, 15 aq, 15 ar, 15 as, 15 at, 15 au, 15 av, 15 ax, 15 ay, 15 az, 15 aæ, 15 aø, 15 ba, 15 bb, 15 bc, 15 bd, 15 bq, 15 bh, 15 bi, 15 bk, 15 bl, 15 bn, 15 bo, 15 bp, 15 br, 15 bs, 15 bt, 15 bu, 15 bv, 15 bx, 15 by, 15 bz, 15 bæ, 15 bø, 15 ca, 15 cb, 15 cc, 15 cd, 15 ce, 15 cf, 15 cg, 15 ch, alle Skonager by, Næsbjerg samt alle parceller, der efter den 1. juli 1982 frastykkes fra de nævnte ejendomme.

1.2. Matr. nr. 15 bl og 1 et er beliggende dels i landzone dels i byzone, øvrige parceller er beliggende i byzone.

** 1.3. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan ændrer ingen del af områdets status i henhold til lov om by- og landzoner.

Kap 2. Områdets anvendelse.

2.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse.

2.2. 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 el. lign.) 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.

2.3. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

** Se ændring til tekst under påtegning om endelig vedtagelse.

Kap. 3. Udstykninger.

- 3.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste udstykningsplan.

Kap. 4. Vejforhold.

- 4.1. Der udlægges veje med beliggenhed og bredde som vist på kortbilaget.
- 4.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag.

Kap. 5. Byggelinier

- 5.1. Langs de på kortbilaget viste veje og stier pålægges byggelinier som vist på vedhæftede kortbilag.
Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen forudsætter at bebyggelsen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage som svarer til gange niveauforskellen.

Kap. 6. Bebyggelsens omfang og placering.

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

Kap. 7. Servitutter.

- 7.1. På området er den 10. august 1973 samt den 17. febr. 1977 tinglyst deklamationer.
- 7.2. Efter at lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen og tinglyst, er kun følgende afsnit af den deklaration, der er tinglyst den 10. august 1973 gældende.
Afsnit VII Sikring af kloakhovedledning.
Afsnit VIII Sikring af vandhovedledning.
Afsnit IX Almindelige bestemmelser, punkt A, B og D.
Afsnit X Tinglysning og påtaleret.
- 7.3. Efter at lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen og tinglyst er kun følgende afsnit af den deklaration der er tinglyst den 17. febr. 1977 gældende:
Afsnit 11. Fællesbestemmelser, punkt A og B.
Afsnit 12 Påtaleret.
Afsnit 13 Dispensation.
Afsnit 14 Tinglysning.
Afsnit 15 Værnetingsbestemmelser.

Lokalplanforslaget godkendt af kommunalbestyrelsen på møde den 6. september 1982.

Helle kommunalbestyrelse, den 10. september 1982.


Jens Klit
borgmester

Lokalplanforslaget godkendt endeligt af kommunalbestyrelsen på møde den 3. januar 1983 med følgende ændring:

Kap. 1 Område og zonestatus.

1.3. Ændres således:

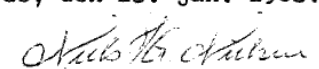
Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de dele af matr.nr. 15 bl og 1 et, som er beliggende landzone til byzone.

Helle kommunalbestyrelse, den 7. januar 1983.


Jens Klit
borgmester

Bekendtgørelse om kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanforslaget bekendtgjort i Helle Avis den 13. januar 1983.

Nærværende lokalplan nr. 23 begæres tinglyst på de i kap. 1, pkt. 1.1. nævnte matr. nre., idet der ikke er udstykket matr. nre. efter 1/7 1982.
Varde, den 13. jan. 1983.


Landinspektør.

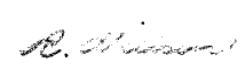
INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

17.01.83 00974

LYST Næsbjerg II bl. 1 b Kirkegårde med flere
AKT.

B 213. steder.

Genparter af vedhæftede kort henlagt
på akten.


Anne Nielsen
Cass.

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.

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

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indeholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, maximal bebyggelsesprocent og maximal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 1. juli 1982 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 1. juli 1983.

Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at fastsætte ændrede og lempeligere bestemmelser for den bebyggelse, der må opføres i området Skoleparken og Møllebakken, Næsbjerg.

På området er tinglyst deklARATIONER den 10. august 1973, den 17. februar 1977. Disse deklARATIONER fastsætter bestemmelser for grundenes udnyttelse, bebyggelsens form, materialevalg til bygningerne, grundenes afhegning og beplantning samt adgangsforholdene til grundene.

Da deklARATIONERNES bestemmelser om de ovenfor anførte forhold skønnes uhensigtsmæssige, afløses disse af bestemmelserne i lokalplanen.

Områdets karakter af boligområde med åben og lav boligbebyggelse fastholdes dog.

Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.

Det område, der omfattes af planen, er delvis beliggende indenfor de af miljøministeriet den 31. januar 1977 godkendte midlertidige rammer for lokalplanlægningen i henhold til § 15 i lov om kommuneplanlægning.

For det område, der omfattes af lokalplanens, men som ikke er omfattet af de ovenfor angivne rammer, er udarbejdet tillæg til de af miljøministeriet godkendte rammer.

Tillægget fastsætter samme bestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen som for det område, hvor rammerne er godkendt af miljøministeriet.

For området gælder følgende bestemmelser:

En lokalplan, der træffer bestemmelse for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentraler o. lign. samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.
- d. at mindst 10% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.
- e. at der ikke må bygges højere end 8,5 m.

Område, som efter det ved lokalplanen vedhæftede kort kan udstykkes og bebygges, er beliggende indenfor de områder der omfattes af Helle kommunes godkendte § 21-spildevandsplan.

-----Områdegrænse.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)



Del af
Kirkegårde, Næsbjerg
og
Skonager by, Næsbjerg

Udfærdiget i april 1981 til brug ved tinglysning af lokalplan.

Niels B. Nielsen
Landsinspektør

Målforskel 1:4000

Elektra A/S 01-12 42 22

J.nr. 7148/1982

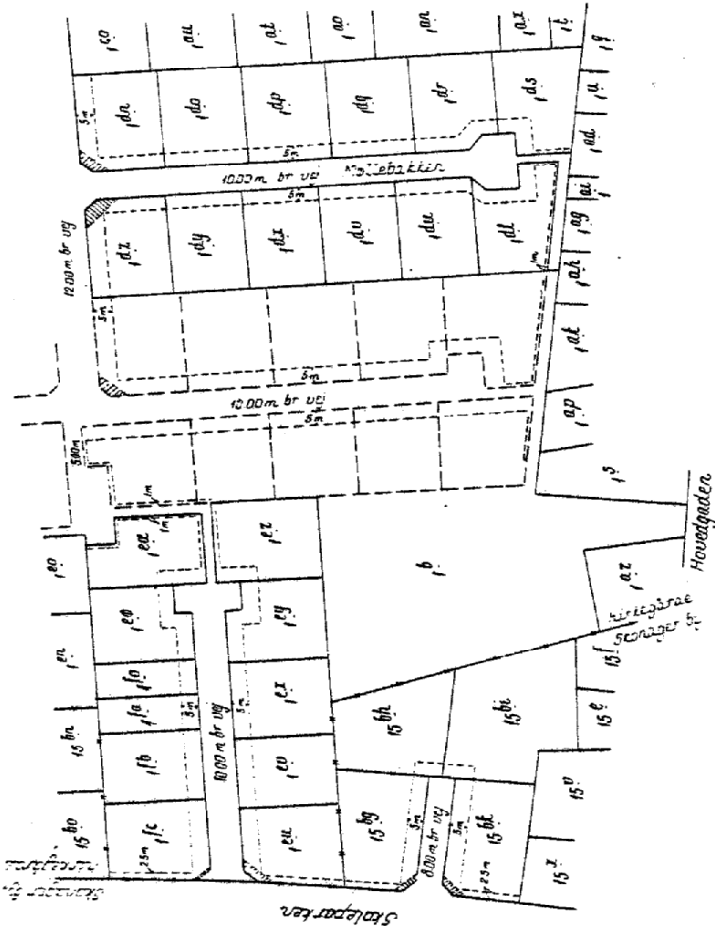
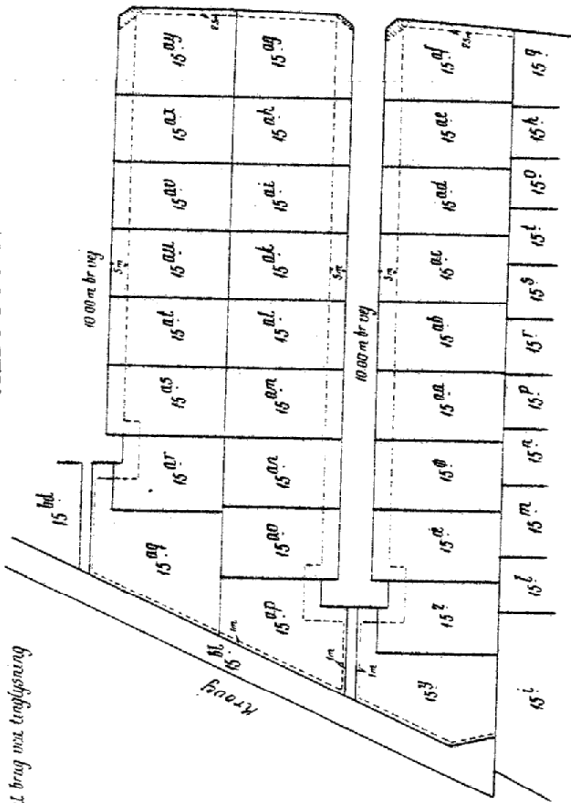
708 1782

NEDFOTOGRAFERET

Skovager by, Næstved

bestandsnr. 1 april 1981 udbrag med tilføjelse af lokalplan

skov, skov, skov
Landskabskult.
1000



Max Kruse
Kommunaldirektør

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 GA, Kirkegårde, Næsbjerg

Ejendomsejer: Varde Kommune

Lyst første gang den: 17.01.1983 under nr. 974

Senest ændret den : 15.10.2007 under nr. 27386

Aflyst af Tingbogen den 15.10.2007

Retten i Varde den 15.10.2007



Ruth Olesen

f.s.v. ang 1 ga Kirkegårde

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 GB, Kirkegårde, Næsbjerg

Ejendomsejer: Varde Kommune

Lyst første gang den: 17.01.1983 under nr. 974

Senest ændret den : 15.10.2007 under nr. 27387

Aflyst af Tingbogen den 15.10.2007

f. s. v. a. u. g. 1 gb Kirkegårde

Retten i Varde den 15.10.2007



Ruth Olesen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 4

Akt.nr.:

AC 711

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 GC, Kirkegårde, Næsbjerg

Ejendomsejer: Stine Jessen m.fl.

Lyst første gang den: 17.01.1983 under nr. 974

Senest ændret den : 15.10.2007 under nr. 27388

Aflyst af Tingbogen den 15.10.2007

Retten i Varde den 15.10.2007

f. n. v. a. 194 Kirkegårde



Ruth Olesen