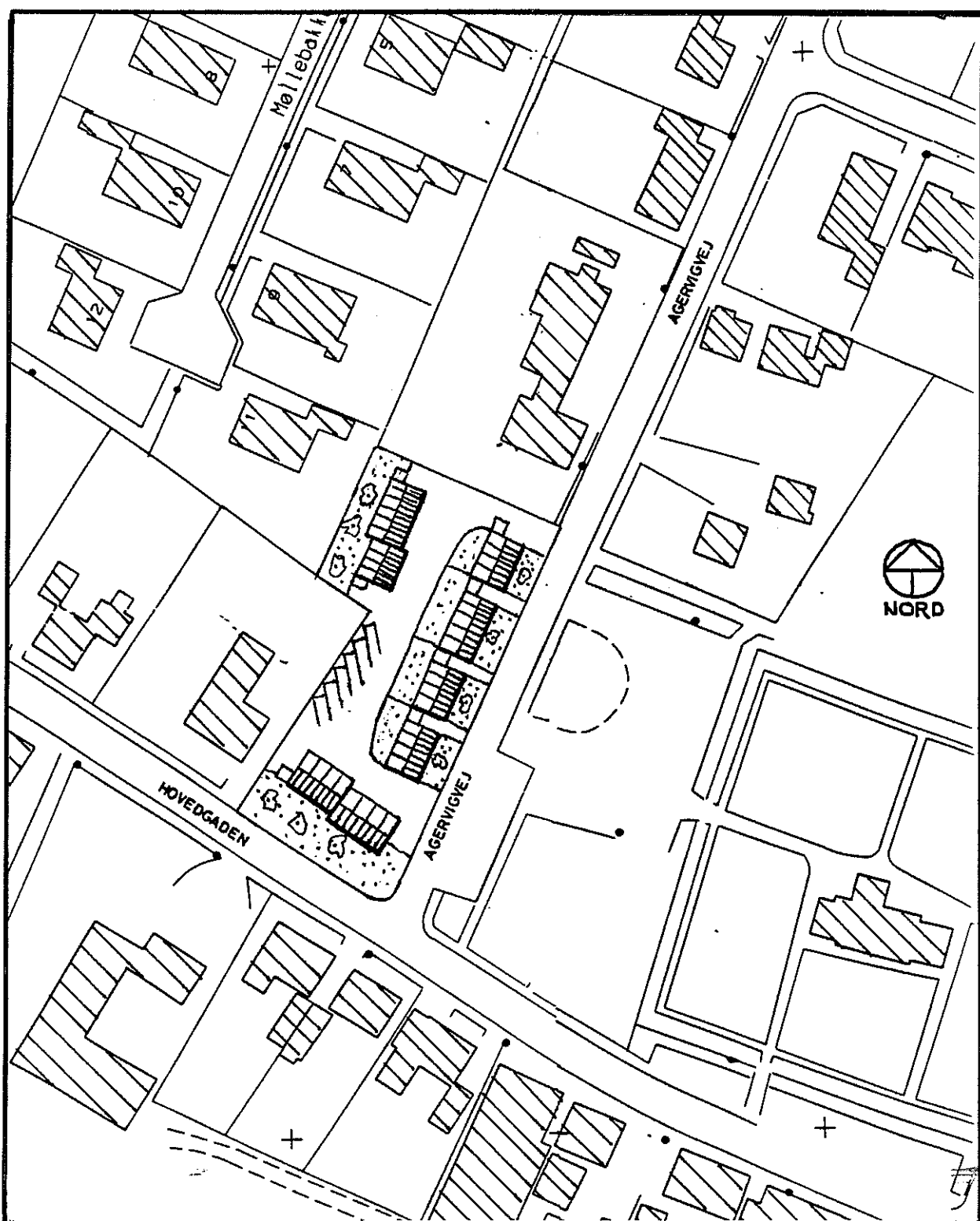


LOKALPLAN NR. 52
for et boligområde
i Næsbjerg.



FORORD.....	1
Lokalplanens retsvirkninger.....	1
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanfor- slaget.....	2
 1. BESKRIVELSEN.....	 3
Nuværende forhold.....	3
Fremtidige forhold.....	3
Illustrationsplan.....	kortbilag 1
 2. REDEGØRELSEN.....	 4
Kommuneplanlægning.....	4
Teknisk forsyning.....	4
 3. LOKALPLANEN.....	 5
§ 1. Formål.....	5
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	5
§ 3. Områdets anvendelse.....	5
§ 4. Udstykninger.....	6
§ 5. Vejforhold.....	6
§ 6. Parkeringsforhold.....	6
§ 7. Teknisk forsyning.....	6
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.....	6
§ 9. Byggelinier og oversigtsforhold.....	7
§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 11. Ubebyggede arealer.....	8
§ 12. Vedtagelsespåtegning.....	8
 Lokalplankort.....	 kortbilag 2
Matrikelkort.....	kortbilag 3

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 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 det anlæg, m.v., der er indeholdt i planen, skal etableres.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelse i området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunal-

bestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

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 underrettes om den påtænkte dispensation og 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 1. marts 1991, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 1. marts 1992.

1. BESKRIVELSEN

Nuværende forhold.

Denne lokalplan gælder for et område på hjørnet af Hovedgaden og Agervigvej. Området der udgør 2408 m² er erhvervet af Ribe Amts Boligselskab med henblik på opførelse af almenyttige boliger.

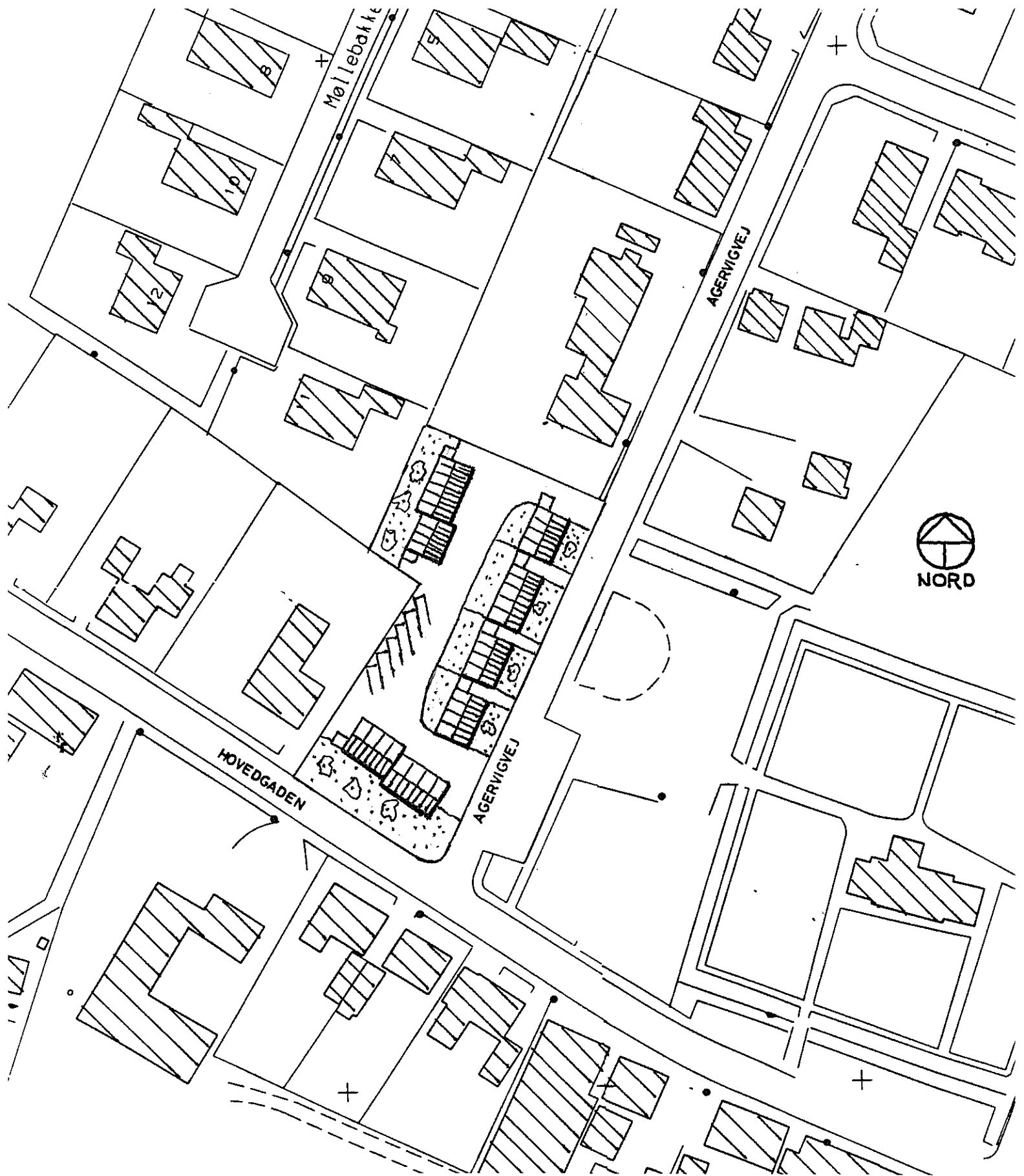
Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre denne bebyggelse og indpasse byggeriet i den eksisterende bebyggelse.

Fremtidige forhold.

Det er hensigten, at den tæt/lave boligbebyggelse skal kunne rumme ca. 8 boliger opført som rækkehuse og/eller dobbelt huse. Boligerne skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan kommunalbestyrelsen kan godkende. Se iøvrigt illustrationsplanen, kortbilag 1. Selv om området kun anvendes til boligformål, kan kommunalbestyrelsen tillade, at der fra en bolig drives visse former for erhvervsvirksomhed.

Det drejer sig om den slags erhverv, der normalt tillades udøvet i et boligområde, f.eks. damefrisør, læge, arkitekt, ingeniør, revisor og lignende, eller visse former for offentlige formål. Dog vil een af betingelserne være, at virksomheden ikke ændrer områdets karakter af boligområde.

Alle huse, der bygges i området, skal tilsluttes naturgas.



KORTBILAG 1
ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1:1.000 DATO 18.02.1991

LOKALPLAN NR. 52
HELLE KOMMUNE

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 for Helle kommune.

Lokalplanområdet er beliggende som en mindre del af delområde 6.B.1.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer, der foreskriver følgende:

Områdets status:

Boligområde, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse:

Boligområde.

Bebyggelsens art:

Parcelhuse og tæt/lav.

Bebyggelsens omfang og placering:

Bebyggelsesprocent ved åben/lav højst 25 og ved tæt/lav 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsens etageantal og højde:

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

Prioriteret varmforsyning:

Naturgas.

Teknisk forsyning:

Området skal tilsluttes naturgas. Naturgasforsyningen skal ske fra Naturgas Syd A/S.

Området vandforsynes med drikkevand fra Andelsvandværket Helle Vest.

Området el-forsynes af S.A.E.F.

Området er omfattet af spildevandsplanen for Helle kommune.

3. HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 52, for et bolig- område i Næsbjerg.

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 området anvendes til tæt/lav boligbyggeri,
- at der gennemføres en vis ensartethed i boligernes udformning og materialevalg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 1 k, 1 t, 1 ax alle Kirkegårde, Næsbjerg, samt alle parceller, der efter den 4. marts 1991 udstykkes i området.
2. Området forbliver i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

1. Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse.
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 ejendommen

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til, på den pågældende ejendom.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3. På ejendommene må ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til oplagsplads eller andet, der kan skæmme kvarteret.

§ 4. Udstykninger.

1. Matr.nr. 1 k, 1 t, 1 ax alle Kirkegårde, Næsbjerg skal sammenlægges.

§ 5. Vejforhold.

1. Området sikres adgang fra Agervigvej.
2. Lastbiler, busser, større påhængskøretøjer og lignende må ikke parkeres i området, undtagen i forbindelse med nødvendig af- og pålæsning. Campingvogne og lignende, som anbringes på ejendommene, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

§ 6. Parkeringsforhold.

1. Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagelsen skal der være anlagt mindst een parkeringsplads pr. bolig.

§ 7. Teknisk forsyning.

1. Nybyggeri skal forberedes for naturgas og boligerne skal tilsluttes og aftage naturgas.
2. Boligerne skal tilslutte sig forsyningsledninger såsom vand, elektricitet, kloak og fællesantenne.
3. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
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 niveau-plan).
4. Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m over terræn.

5. Tæt/lav boligbebyggelse må kun opføres efter en samlet plan for området, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Planen skal redegøre for bebyggelsens placering, omfang og udformning, samt veje, stier, parkering, friarealer, beplantning og ledningsanlæg.

§ 9. BYGGELINIER SAMT OVERSIGTSFORHOLD.

1. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Agervigvej end 5 m målt fra vejskel.
2. Ved Agervigvejs tilslutning til Hovedgaden skal der sikres et oversigtsareal på 15 x 15 m.
3. Ejeren af arealet, som er berørt af oversigtsarealet, er pligtig 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.

§ 10. 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, cementtagstene 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 reklamering på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
4. Samtlige boliger i området skal tilsluttes fælles-antenneanlæg i Næsbjerg.

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.

§ 11. UBEBYGGEDE AREALER.

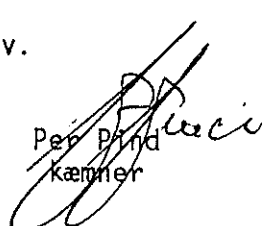
1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer må kun finde sted ved plantning af levende hegn.
2. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m inde på egen grund.
3. På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for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

§ 12. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, i møde den 4. marts 1991.

P.k.v.

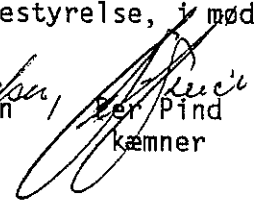

Eva Frandsen
borgmester


Per Pind
kæmner

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

Helle kommunalbestyrelse, i møde den 3. juni 1991.


Eva Frandsen
borgmester

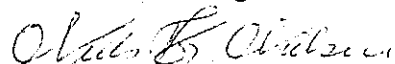

Per Pind
kæmner

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:
12. juni 1991.

4. Tinglyst, den

Nærværende lokalplan nr. 52 begæres tinglyst på matr. nr. 1k, 1t og 1ax Kirkegårde, Næsbjerg.

Varde, den 10. juni 1991.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

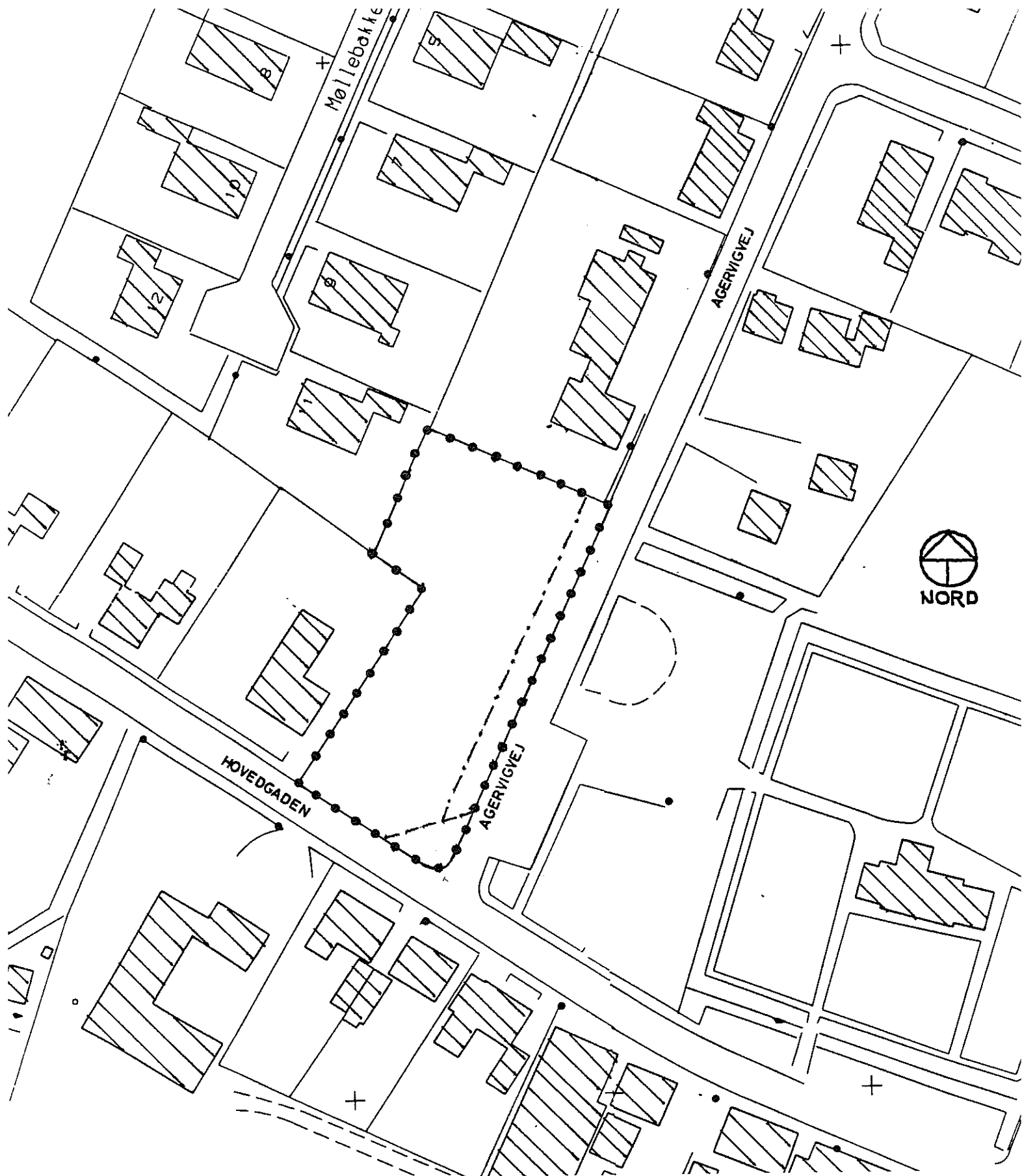
INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

11.06.91 08453

LYST *dagb. I. 1 h. u. ft.*
AKT. *R. 119.*

Kort på akt.

P. Clausen.



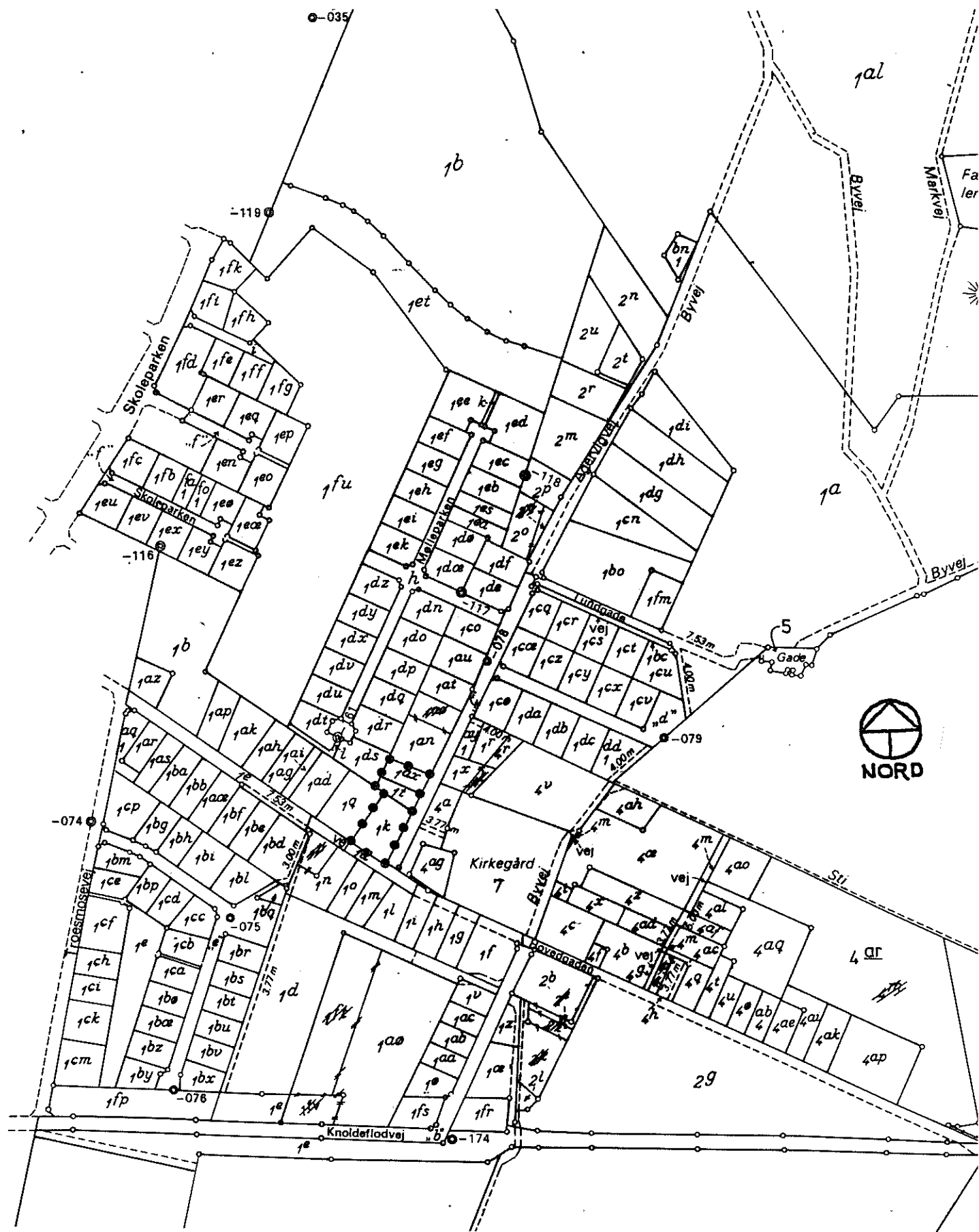
SIGNATURFORKLARING

- lokalplangrænse
- oversigtsareal
- byggelinie

KORTBILAG 2 LOKALPLANKORT

MÅL 1:1.000 DATO 18.02.1991

LOKALPLAN NR. 52
HELLE KOMMUNE



● ● lokalplanområdet

KORTBILAG 3 MATRIKELKORT

MÅL 1:4.000 DATO 18.02.1991

LOKALPLAN NR. 52
HELLE KOMMUNE