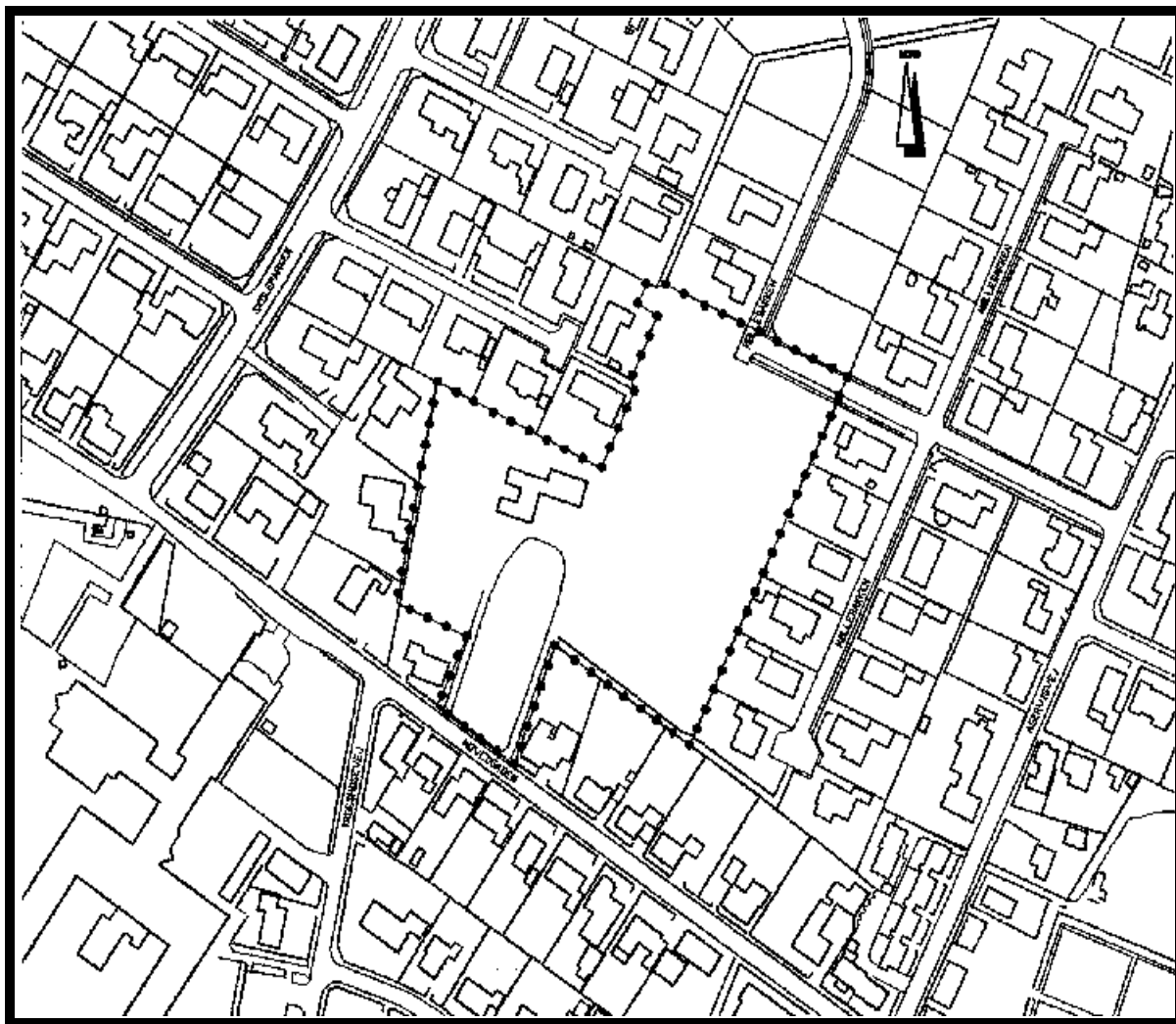


Lokalplan Nr. 80

For et blandet boligområde i Næsbjerg



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

Juli 2002

Indholdsfortegnelse	side
Forord	2
BESTEMMELSER	3
Lokalplanens formål.....	3
Afgrænsning	3
Område og zonestatus	3
Områdets anvendelse.....	4
Udstykning	4
Vej – og stiforhold.....	4
Bebyggelsens omfang, placering og udformning	4
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Påtegning og vedtagelse	8
Offentlig bekendtgørelse	8
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.....	
Kortbilag 2 : Lokalplanområdets opdeling og anvendelse	
 REDEGØRELSE	
Redegørelse	9
Lokalplanområdets beliggenhed	9
Baggrund og formål med lokalplanen.....	9
Eksisterende forhold.....	9
Lokalplanens indhold	10
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner	10
Behandling af indsigelser	11
Lokalplanens gennemførelse.....	11
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen	12
Bilag : Kommuneplantillæg nr.2	13

Forord

Helle kommunalbestyrelse har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan et område i Næsbjerg.

Forslaget skal give mulighed for at opføre blandet boligbyggeri.

Lokalplanforslaget består af :

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag 1 og 2 der sammen med blandt byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse m.v.
De bindende lokalplanbestemmelser er trykt på gråt papir.
- En redegørelse der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne mv. Her finder man også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen der kan være nødvendige for at gennemføre det byggeri, den anvendelse osv. som lokalplanen regulerer.

Offentlig fremlæggelse.

Forslaget er lagt frem i 8 uger fra den 21. august 2002 til den 16. oktober 2002

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden torsdag den 17. oktober 2002

Efter udløbet af denne frist vil kommunalbestyrelsen tage stilling til lokalplanforslaget.

Lokalplan nr. 80 for et blandet boligområde i Næsbjerg.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 80 for et blandet boligområde i Næsbjerg by.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §3.

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre at området kan anvendes til et blandet boligområde med stor frihed til at vælge boligformer herunder parcelhuse, andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse m.m.
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 1 fu og del af matrikelnummer 1b begge Kirkegårde, Næsbjerg, Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 30. juli 2002 udstykkes fra dem.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er og forbliver i byzone.

5. Områdets anvendelse

5.1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen kan både bestå af tæt/lav og parcelhuse

5.2

På ejendommene må der ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til skræmmende oplag.

6. Udstykninger

6.1

Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m².

7. Vej- og stiforhold

Vejadgang må kun ske fra de eksisterende veje Hovedgaden og Møllebakken.

8. Parkering

8.1

Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig.

9. Ledningsanlæg

Der er ingen bestemmelser.

10. Bebyggelsens omfang og placering

10.1

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

10.2

Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8.5 m. over terræn.

10.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved enfamiliehuse og 30 for anden bebyggelse.

11. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

11.1

På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal holdes

11.2

Hegn må i både vejskel og naboskel kun etableres som levende hegn. Yderligere hegning indenfor de enkelte ejendomme må kun opsættes indenfor de levende hegn.

12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1

Ved ny bebyggelse er det en forudsætning for ibrugtagning at bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

13 Afskærmning

Der er ingen bestemmelser

14 Grundejerforening

Der er ingen bestemmelser

15 Servitutter

Der er ingen bestemmelser

16 Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves Helle Kommunes lokalplan nr. 23 for et område i Næsbjerg.

17 lokalplanens retsvirkninger

Forsalgets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 21. august 2002 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 21. august 2002.

Lokalplanens retsvirkninger

17.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

17.2

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanes bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

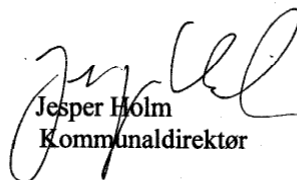
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)

18 Påtegning om vedtagelse

18.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 12. august 2002.

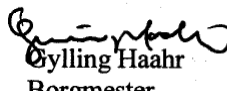
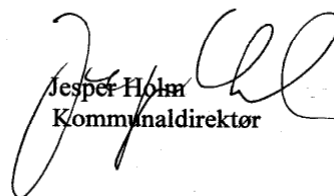
På kommunalbestyrelsens vegne:

 / 
Gylling Haahr Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

18.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 4. november 2002

På kommunalbestyrelsens vegne:

 / 
Gylling Haahr Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

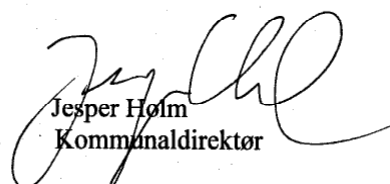
19 Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 13. november 2002

Tinglysning

Lokalplan nr. 80 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 1 fu og 1b begge Kirkegårde, Næsbjerg.

Årre den ^{12/11-02}.....

 / 
Gylling Haahr Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:
AJ 249

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 ET m.fl., Kirkegårde, Næsbjerg

Ejendomsejer: Helle Kommune

Lyst første gang den: 14.11.2002 under nr. 32481

Senest ændret den : 14.11.2002 under nr. 32481

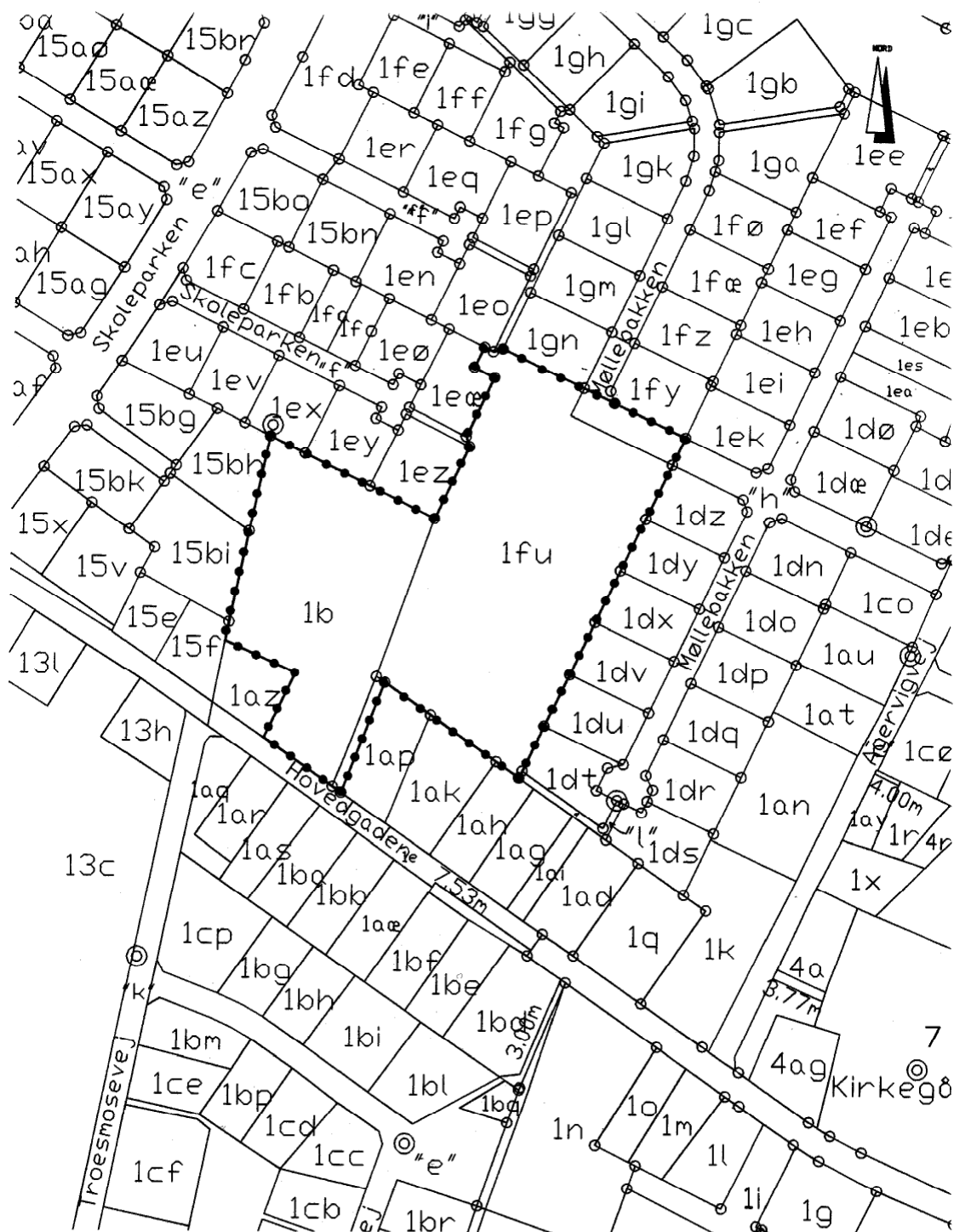
Lyst på 1 fu, 1 b Kirkegårde, Næsbjerg.

Kort på akten.

Retten i Varde den 19.11.2002



Anne Nielsen



SIGNATURFORKLARING:

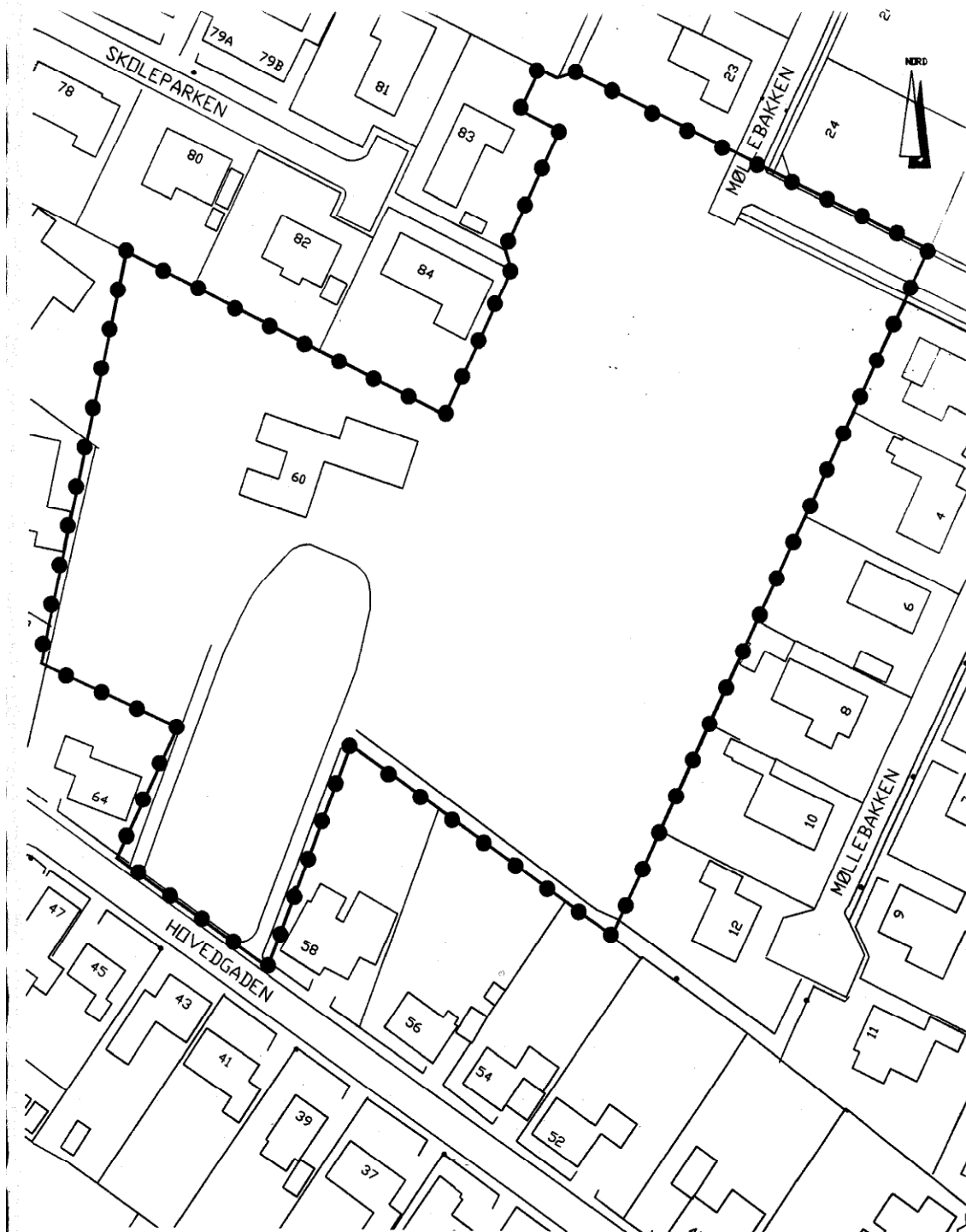
—•—•—•— Lokalplangrænse

Jerlav: Kirkegårde, Næsbjerg

KORTBILAG 1 MATRIKELKORT

DATO: 30.07.2002 MÅL: 1:2000

**LOKALPLAN NR. 80
HELLE KOMMUNE**



SIGNATURFORKLARING:

●●●●●●●● Lokalplangrænse

Ejerlav: Kirkegårde, Næsbjerg

KORTBILAG 2

LOKALPLANKORT

DATO: 30.07.2002 MÅL: 1:1000

**LOKALPLAN NR. 80
HELLE KOMMUNE**

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Næsbjerg er en lille by med ca. 700 indbyggere – 8 km. øst for Varde. Næsbjerg er det vestligste sogn i Helle Kommune. Det grænser op til Varde Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende midt i Næsbjerg by og er omgivet af boligområder på alle sider.

Lokalplanområdet udgør ca. 17616 m²

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre boliger, både i form af parcelhuse og som tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanen er aktualiseret af en forespørgsel om opførelse af en tæt/lav bebyggelse på en del af området.

3. Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet omfatter et areal i Næsbjergs centrum.

En del af arealet er bebygget med et stuehus og der er p.t. ved at blive opført et parcelhus i området, med facade mod Hovedgaden, den resterende del af arealet er ubebygget. Arealet har tidligere været påtænkt anvendt til institutionsbyggeri i form af ældreboliger. Der er imidlertid fundet et andet areal på hvilket der er opført ældreboliger. Området ejes dels af kommunen og er dels i privat eje.

I Hovedgaden ligger byens dagligvarebutik og pengeinstitut.

Næsbjerg skole grænser også op til Hovedgaden. Bag skolen ligger sportspladsen der er et attraktivt åndehul for byens beboere.

4. Lokalplanens indhold

Hele lokalplanområdet er byzone.

Lokalplanområdet er beregnet til både tæt/lav boliger som f.eks. andelsboliger og til almindelige parcelhuse

Lokalplanen fastlægger ikke udstykninger, veje, stier m.m. Dette tænkes at skulle ske i takt med at behovet opstår, således at kommende udstykninger i området kan tilpasses de enkeltes ønsker og behov.

Da der ikke findes særlig bevaringsværdig bebyggelse i byen er der ikke krav om materialer og farver for bebyggelsen.

Lokalplanen skal sikre en vis orden og ryddeligt udseende. Derfor er der krav om at udvendigt oplag ved beplantning eller lignende skal gives et ryddeligt udseende.

5. Forhold til anden planlægning, herunder lokalplanområdets sammenhæng med byens øvrige funktioner.

Forholdet til Regionplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Ribe Amts Regionplan 2008.

Forholdet til Kommuneplanen

Kommuneplanen fastsætter områdets fremtidige anvendelse til offentlig område såsom boliger for ældre, bynært grønt område og lignende og der udarbejdelse i tilknytning til lokalplanen et kommuneplantillæg der inddrager området i det nærliggende boligområde 6.B.2.

De nugældende rammebestemmelser lyder således:

6.D.3 Nyt område

Områdets status pr. 1.10.00 Jordbrugsområde beliggende i boligområde, byzone

Områdets fremtidige anvendelse Offentlig område såsom boliger for ældre, bynært grønt område og lignende.

Lokalplaner pr. 1.10.00 Lokalplan nr. 23 gælder for området

Bebyggelsens art Institutionsbyggeri

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 40

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ m over terræn

Området inddrages under det tilgrænsende boligområde 6.B.2.

Rammebestemmelsen for dette område lyder således:

6.B.2 Skoleparken

Områdets status pr. 1.10.00

Boligområde og jordbrugsområde, byzone

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde

Lokalplaner pr. 1.10.00 Lokalplan nr.23 og nr.55, gældende for en del af området

Bebyggelsens art Parcelhuse og tæt/lav

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent ved åben/lav højst 25 og ved tæt/lav højst 30 for den enkelte ejendom

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ m over terræn

Opholdsarealer Mindst 10% af arealet indrettes til fælles friareal for området

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Forhold til byens andre funktioner.

Næsbjerg har gode busforbindelser med Varde og Grindsted.

Afstanden til Næsbjerg skole er kun få hundrede meter og der er endnu kortere til Brugsen.

I Næsbjerg er der skolefritidsordning og en børnehave.

Næsbjerg er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeplanlægning

Næsbjerg by er forsynet med naturgas. Derfor er der indført en bestemmelse om at nye bebyggelser skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg. Her er tænkt på naturgas fra DONG.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er byzone, dette indebærer bl.a. at kommunen har kompetencen til at meddele byggetilladelser uden at der først skal meddeles zonetilladelse.

6. Behandling af indsigelser

Såfremt der kommer indsigelser, alternative forslag, ændringsforslag m.v. inden for offentlighedsperioden, vil disse blive behandlet af Helle Kommune inden lokalplanforslaget vedtages endeligt.

7. Lokalplanens gennemførelse

Byggelov

Byggelovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold. Det betyder f.eks. at byggelovgivningens almindelige regler i forhold til naboskel fortsat gælder.

Et byggefirma har planer om at opføre otte andelsboliger i området.

8. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen
Ingen

Helle Kommune

Kommuneplantillæg Nr. 2

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2001 – 2013 for Helle Kommune.

For området der er afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nugældende rammebestemmelser fra 6.D.3 Nyt område bestemt til offentlig område for ældre, bynært grønt område og lignende med institutionsbebyggelse og til område 6.B.2 Skoleparken som området inddrages under.

De nugældende rammebestemmelser ændres således til

5.B.2 Skoleparken

Områdets status pr. 1.10.00

Boligområde og jordbrugsområde, byzone

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde

Lokalplaner pr.1.10.02

Lokalplan nr. 23 og nr. 55, gælder for en del af området

Bebyggelsens art

Parcelhuse og tæt/lav

Bebyggelsens omfang og placering

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

Bebyggelsens etageantal og højde

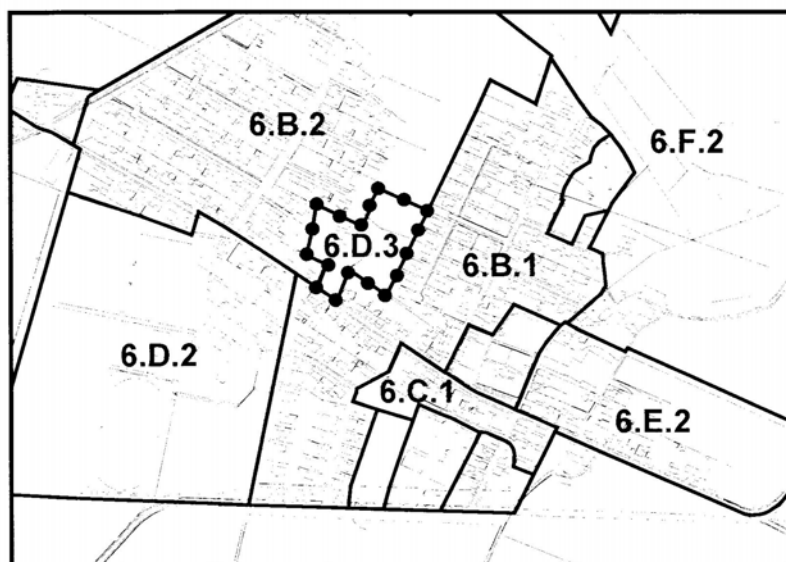
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ m. over terræn

Opholdsarealer

Mindst 10% af arealet indrettes til fælles friareal for området.

Prioriteret varmeforsyning

Naturgas



Helle Kommune

Kommuneplantillæg nr. 2
til kommuneplan 2001-2013



Område der er omfattet
af kommuneplantillæg nr. 2

Den 30. juli 2002

