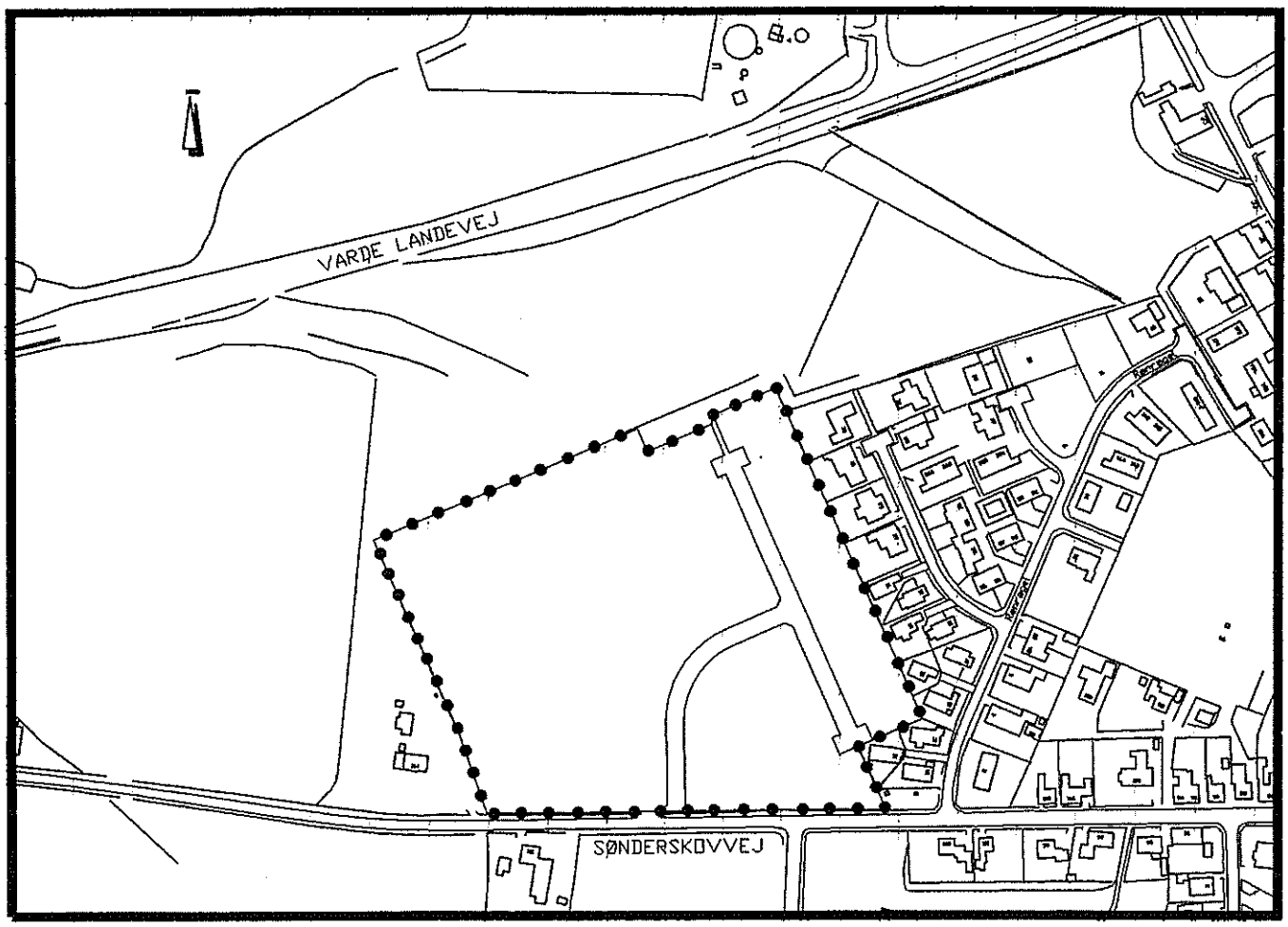
Lokalplan Nr. 86

For et boligområde i Nordenskov



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
Tlf. 7677 4600

Maj 2004

Indholdsfortegnelse side

Forord

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre boligbyggeri.

Lokalplanforslaget består af :

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, 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 10. marts 2004 til den 5. maj 2004.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden den 6. maj 2004.

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

Lokalplan nr. 86 for et boligområde i Nordenskov.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 86 for et boligområde i Nordenskov.

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 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
- at overføre landzonejord inden for området til byzone

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af følgende matrikelnummer 16a Øse by, Øse.
Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 17. februar 2004 udstykkes fra dem.

4. Område og zonestatus

4.1
Arealet er byzone og landzone.

4.2
Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres den del af det i §3 nævnte område der er beliggende i landzone til byzone.

5. Områdets anvendelse

5.1
Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen kan kun bestå af tæt/lav og parcelhuse

5.2
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 de pågældende ejendomme,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter som beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdes 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.

5.3
På ejendommene må der ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til skæmmende oplag.

6. Udstykninger

6.1
Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m^2.

7. Vejforhold og byggelinier.

7.1

Der udlægges i princippet de på kortbilag nr. 3 viste veje. Vejene anlægges i 10 m`s bredde og med fortov i begge sider

7.2
Langs de på kortbilag nr. 4 viste veje pålægges en byggelinie, således at der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand fra vejens midterlinie på10 m.

7.2
Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 4, og der skal sikres de på kortbilaget viste oversigtsarealer, således at ejerne er pligtige til at drage omsorg for, at der ikke forekommer noget, bortset fra sne, der er højere end 1,0 m. over en flade gennem de tilgrænsende kørebanemidter.

8. Parkering

8.1
Der udlægges areal til parkeringspladser på den enkelte grund svarende til mindst 1½ bilplads pr. bolig.

9. Ledningsanlæg

Der er ingen bestemmelser.

10. Bebyggelsens omfang og placering

10.1
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25

10.2
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

10.3
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m. over det omgivende terræn.

11. Bebyggelsens ydre fremtræden

11.1
Til udvendige bygningssider samt tage må der ikke anvendes materialer , som efter kommunalbestyrelsens skøn kan virke skæmmende.

11.2
Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

12. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

12.1
Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde.

12.2
På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

12.3
Hegn langs den enkelte grunds naboskel og skel mod vej må kun etableres som levende hegn.

12.4
Ubebyggede arealer skal ved plantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.

12.5
På de ubebyggede arealer må ikke ske henstillen af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1
Ved ny bebyggelse er det en forudsætning for ibrugtagning at bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg.

14 lokalplanens retsvirkninger

Forslagets 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 10. marts 2004 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 10. marts 2005.

Lokalplanens retsvirkninger

14.1
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.

14.2
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)

15 Påtegning om vedtagelse

15.1
Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 1. marts 2004.

På kommunalbestyrelsens vegne:

Gylling Haahr / Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

15.2
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 7. juni 2004.
På kommunalbestyrelsens vegne:

Gylling Haahr / Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

16 Offentlig bekendtgørelse

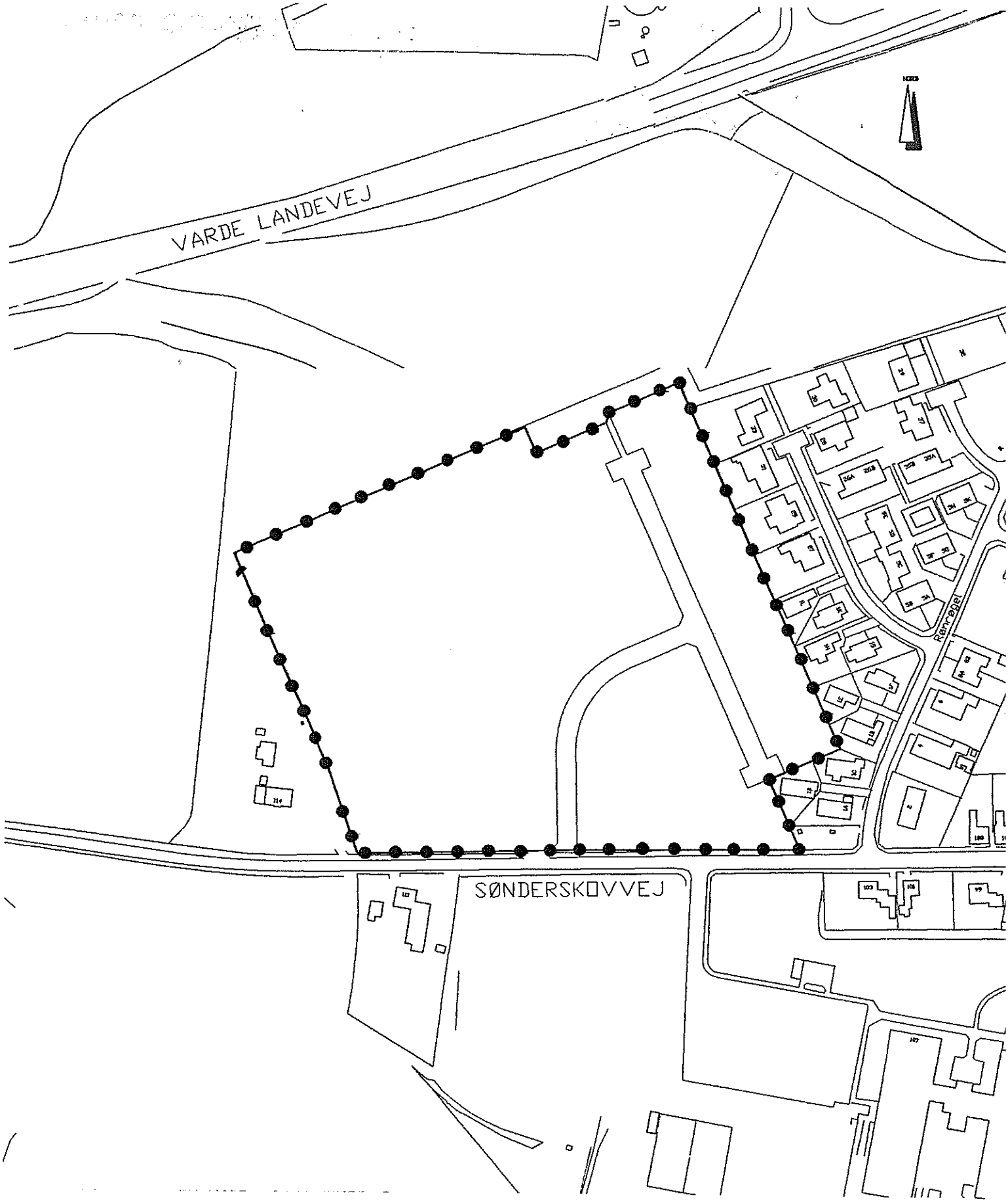
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 16. juni 2004.

Tinglysning

Lokalplan nr. 86 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 16a Øse by, Øse.

Årre den 15-7-2004

Gylling Haahr / Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør



SIGNATURFORKLARING:

Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Øse by, Øse

KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT

DATO: 26.05.2004 MÅL: 1:2500

LOKALPLAN NR. 86
HELLE KOMMUNE

SIGNATURFORKLARING:

Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Øse by, Øse

KORTBILAG 2
MATRIKELKORT

DATO: 26.05.2004 MÅL: 1:4000

LOKALPLAN NR. 86
HELLE KOMMUNE

SIGNATURFORKLARING:

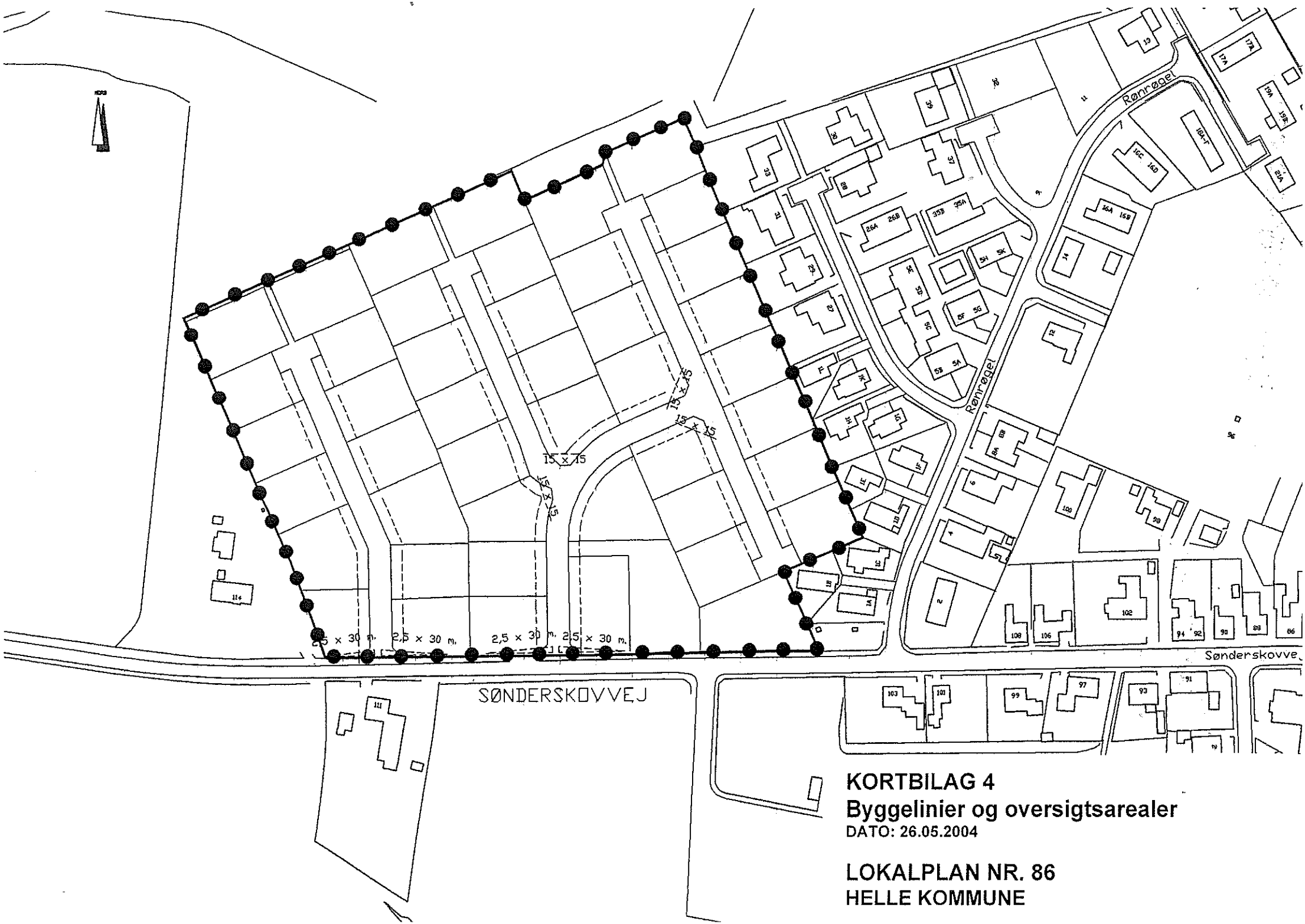
Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Øse by, Øse

KORTBILAG 3
ILLUSTRATIONSPLAN

DATO: 26.05.2004

LOKALPLAN NR. 86
HELLE KOMMUNE



KORTBILAG 4
Byggelinier og oversigtsarealer
DATO: 26.05.2004

LOKALPLAN NR. 86
HELLE KOMMUNE

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Nordenskov ligger ca. 12 km. fra Varde, som er det nærmeste egnscenter Nordenskov er en lille by med 600 – 700 indbyggere i den nordligste del af Helle Kommune, der grænser op til Ølgod Kommune.
Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af byen og grænser mod øst op til det eksisterende boligområde " Rønrøgel ". Lokalplanområdet grænser i øvrigt op til det åbne land.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Kommunen har byggemodnet den østligste del af lokalplanområdet. I denne udstykning er de to nordligste grunde beliggende udenfor byzonen. Dette gav anledning til at udarbejde lokalplan for området. Således at byzonegrænsen er i overensstemmelse med udstykningen.
Samtidig reguleres den kommende arealanvendelse af lokalplanens bestemmelser.

3. Eksisterende forhold.

Arealet udgør ca. 4,9 ha og ejes dels af kommunen og dels af private.
Området er ubebygget og del østligste del af området er byggemodnet.
resten dyrkes landbrugsmæssigt.

4. Lokalplanens indhold

Den største del af lokalplanområdet er byzone, de randområder mod nord der er i landzone inddrages med lokalplanen til byzone.
Det er hensigten at området skal kunne bebygges med både parcelhuse og tæt/lav boliger.
Lokalplan skal sikre en vis orden og ryddeligt udseende. Derfor er der et krav om at ubebyggede arealer ved befæstelse, beplantning elle lignende skal gives et ordentligt udseende.

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

Forholdet til Regionplanen.
Lokalplanen ses ikke at være i strid med Ribe Amts Regionplan 2012.

Forholdet til Kommuneplanen
Nordenskov er udlagt som lokalcenter. Det betyder blandt andet at den private og offentlige service skal søges fastholdt og styrket gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling.
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med de nuværende rammer for lokalplanlægningen Disse rammebestemmelser lyder således:

5.B.5 Nyt område.

Områdets status pr. 1.10.00
Jordbrugsområde, byzone og landzone
Områdets fremtidige anvendelse
Boligområde.
Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen
Bebyggelsens art Åben/lav og tæt/lav
Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent ved åben/lav højst 25 for den enkelte ejendom og ved tæt/lav højst 30 for bebyggelsen som helhed.
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
Andet Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

Forhold til byens andre funktioner.

Nordenskov har gode busforbindelser til Varde og Grindsted.
Afstanden til skole og indkøbsmuligheder er kun nogle få hundrede meter.
I Nordenskov er der skolefritidsordning og børnehave.
Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Nordenskov er forsynet med naturgas. Derfor er der indført en bestemmelse om at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Her er tænkt på naturgas fra DONG.

Landbruget

Lokalplanen er kun i beskedent omfang en udbygning af Nordenskov by, idet den største del af lokalplanområdet er i byzone, og hele området allerede er indeholdt i kommuneplanens rammedel.
Der er foretaget en afvejning af forholdet mellem landbrugsinteresserne og byens behov for udvikling.

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

Lokalplanområdet ejes af Helle Kommune. Første etape af området er byggemodnet og grundene er udbudt til salg. Det er kommunen hensigt at resten af arealet skal byggemodnes og udbydes til salg i takt med behovet.

Byggelov

Byggelovens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget bestemmelse om det pågældende

8. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt , og det er således en forudsætning at jordbrugskommissionen for Ribe Amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

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

Akt.nr.:
J 190

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 16 A m.fl., Øse By, Øse
Ejendomsejer: Helle Kommune
Lyst første gang den: 16.07.2004 under nr. 22992
Senest ændret den : 16.07.2004 under nr. 22992

Lyst servitutstiftende.
Rids på akten.

Retten i Varde den 16.07.2004

A Nielsen

Anne Nielsen