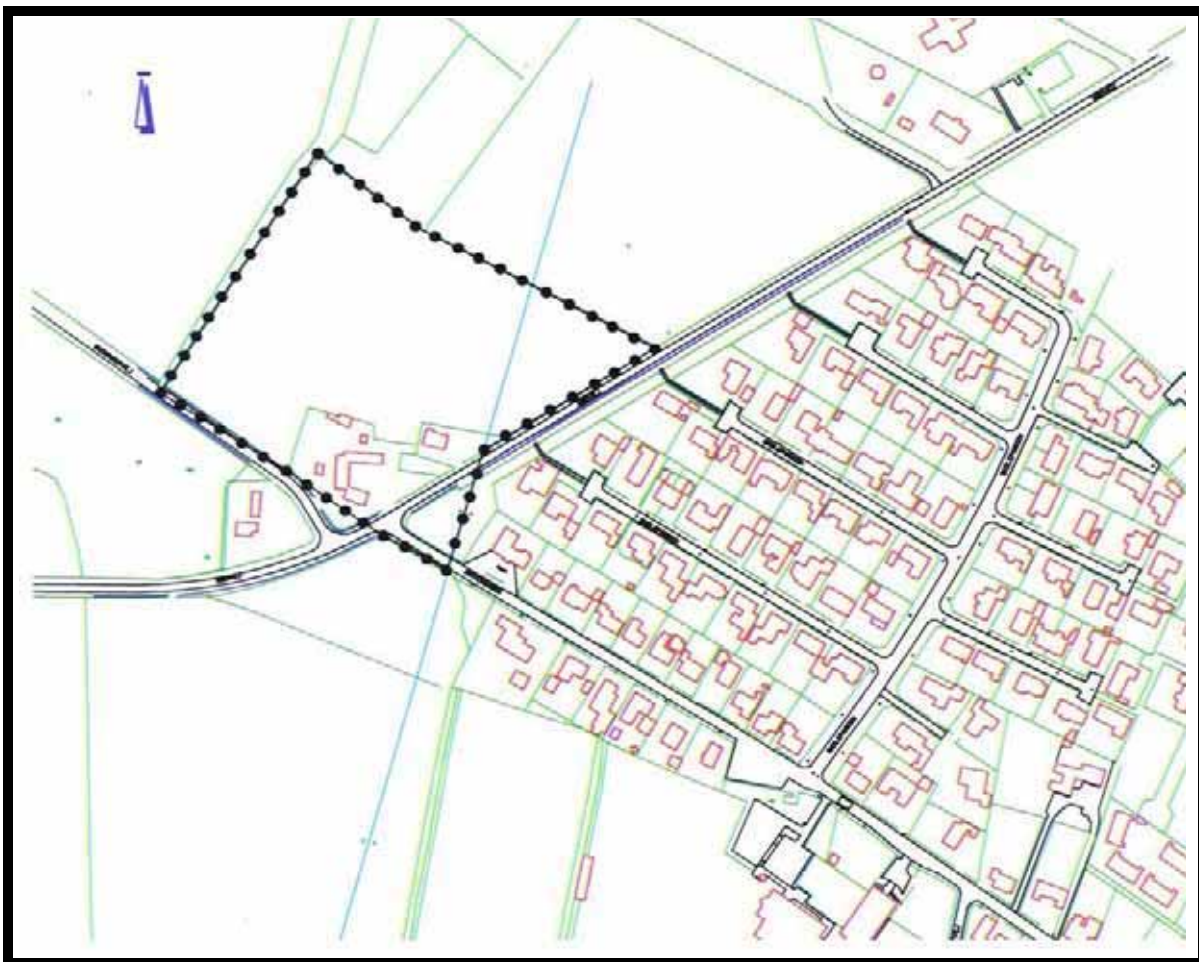


Lokalplan Nr. 87

For et område til restaurationsvirksomhed og boligformål i Næsbjerg



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

September 2005

Indholdsfortegnelse	side
Forord	2
BESTEMMELSER	3
Lokalplanens formål.....	3
Afgrænsning	3
Område og zonestatus.....	3
Områdets anvendelse.....	4
Udstykning	5
Vejforhold og byggelinier	5
Parkering.....	6
Ledningsanlæg.....	6
Bebyggelsens omfang og placering.....	7
Bebyggelsens ydre fremtræden	8
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer	8
Forudsætning for ny ibrugtagning.....	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
Påtegning og vedtagelse	10
Offentlig bekendtgørelse	10
Kortbilag 1: Lokalplankort	
Kortbilag 2 : Matrikelkort	
Kortbilag 3 : Delområde I og II	
 REDEGØRELSE	
Redegørelse	14
Lokalplanområdet beliggenhed.....	14
Baggrund og formål med lokalplanen	14
Eksisterende forhold.....	14
Lokalplanens indhold	14
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvr. funktioner...	15
Behandling af indsigelser	17
Lokalplanens gennemførelse	17
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.....	17
Miljøvurdering.....	18

Forord

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre varieret boligbyggeri samt hotel- og kro faciliteter.

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 01-11-2006 til den 27-12-2006.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden 28. december 2006.

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

Lokalplan nr. 87

for et område til restaurationsvirksomhed og boligformål i Næsbjerg

1. Indledning

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for området der er beskrevet i kap. 3.

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre at delområde 1 kan anvendes til et boligområde med stor frihed til at vælge boligformer herunder parcelhuse, andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse m.m.
- at sikre at delområde 2 kan anvendes til restaurationsvirksomhed.
- 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 matrikelnummer 15b, 15g og 15k samt en del af følgende matrikelnummer 15a, 15bl og 15i alle Skonager by, Næsbjerg

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 24. oktober 2006 udstykkes fra dem.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er beliggende i landzone.

4.2

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

5. Områdets anvendelse

5.1

Delområde 1

Delområdet 1 må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen kan kun bestå af åben/lav og tæt/lav.

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

Delområde 2

Delområde 2 udlægges til restaurationsvirksomhed i form af hotel, kro eller forsamlingshus. Bygninger kan opføres i max. 1½ etage og må rumme 12 dobbeltværelser á 25m² (inkl. bad og toilet).

5.4

Ekstern støj fra virksomheder må ikke overstige følgende grænseværdier i området, angiver som det ækvivalente, korrigerede udendørs støjniveau i db(A).

- 55db(A) på hverdage mellem kl. 07.00 og kl. 18.00 og lørdage mellem kl. 07.00 og kl. 14.00
- 45 db(A) på hverdage mellem kl. 18.00 og kl. 22.00. Lørdage mellem kl. 14.00 og kl. 22.00 samt søn- og helligdage mellem kl. 07.00 og kl. 22.00
40 db(A)

5.5

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

Udstykning kan kun ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse af en samlet plan for hele området.

6.2

Delområde 1

Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m² ved tæt/lav og 700 m² ved åben/lav.

6.3

Delområde 2

Området må ikke udstykkes.

7. Vejforhold og byggelinier

7.1

Delområde 1

Vejadgang skal i princippet ske fra Krovej.

7.2

Delområde 2

Vejadgang skal i princippet ske fra Skonagervej.

7.3

Ved stamvejens tilslutning til Krovej etableres der et oversigtsareal på 2,5 meter (målt fra kørebanekant langs stamvejen) 30 meter (målt fra kørebanekant langs Krovej) På oversigtsarealerne skal det sikres fri oversigt, 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 vejes kørebanemidte.

7.4

Delområde 1

Adgangsvejen udlægges i 8 meters bredde.

Delområde 2

Adgangsvejen udlægges i 10 meters bredde.

7.5

Der pålægges byggelinier, som medfører, at ingen bebyggelse må opføres tættere end 2,5 meter på naboskel og 5 meter på vejskel.

8. Parkering

8.1

Delområde 1

Der udlægges areal til parkeringspladser på den enkelte grund svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig.

8.2

Delområde 2

Der udlægges areal til parkeringspladser svarende til minimum 1 parkeringsplads pr. hotelværelse og 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² bruttoetageareal.

60% af parkeringsarealet skal være anlagt ved ibrugtagningen af bebyggelsen. Resten af parkeringsarealet skal tilvejebringes, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

9. Ledningsanlæg

9.1

El-ledninger og øvrige ledningsanlæg skal udføres som jordkabler. Grundejerne er pligtige som forbrugere til at tilslutte sig forsyningsledninger for vand, kloak og elektricitet.

9.2

Der må ikke opsættes paraboler i området. Der er tilslutningspligt til fællesantenneanlæg i området.

9.3

Nybyggeri skal forberedes for naturgas og boligerne skal tilsluttes og aftage naturgas. Det kan dog tillades, at der anvendes andre miljørigtige opvarmningsformer efter særlig ansøgning.

10. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

10.1

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

10.2

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

10.3

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

10.4

Terrænregulering på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 meter, må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Enhver regulering skal ske med bløde S- formede kurver inden for skel, således der ikke opstår kunstige skrænter el. lign

Delområde 2

10.5

Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 35 for den enkelte ejendom.

10.6

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

10.7

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

10.8

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

10.9

Terrænregulering på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 meter, må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Enhver regulering skal ske med bløde S- formede kurver inden for skel, således der ikke opstår kunstige skrænter el. lign

11. Bebyggelsens ydre fremtræden

11.1

Bebyggelsen skal gives et udseende, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen. Bebyggelsen skal i materialevalg og arkitektur tilpasses byen og gadebilledets skala samt sikre et harmonisk samspil med omgivelserne.

11.2

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. På den del af en bygningens tagflade, som er indrettet med energibesparende foranstaltninger (solfangere o. lign.), kan der dog med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes blanke og reflekterende materialer.

11.4

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

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

12.2

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

12.3

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

12.4

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 nye bebyggelser er det en forudsætning for ibrugtagning, at gældende lovgivning samt denne lokalplan overholdes.

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 24. oktober 2006, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 24. oktober 2007.

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.

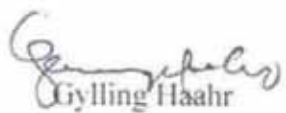
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)

15. Påtegning om vedtagelse

15.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 24. oktober 2006.

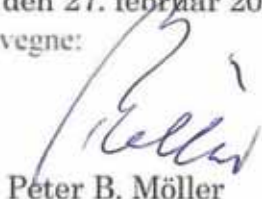
På kommunalbestyrelsens vegne:

 Gylling Haahr Borgmester	 Jesper Holm Kommunaldirektør
--	---

15.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Varde Byråd den 27. februar 2007.

På kommunalbestyrelsens vegne:

 Gylling Haahr Borgmester	 Peter B. Möller Fungerende kommunaldirektør
--	--

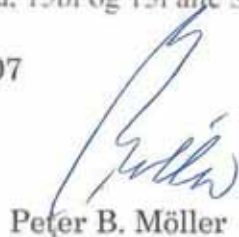
16. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 20. marts 2007

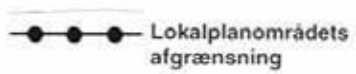
Tinglysning

Lokalplan nr. 87 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 15b, 15k, 15g, 15a, 15bl og 15i alle Skonager by, Næsbjerg

Varde den 20. marts 2007

 Gylling Haahr Borgmester	 Peter B. Möller Fungerende kommunaldirektør
--	---

SIGNATURFORKLARING:

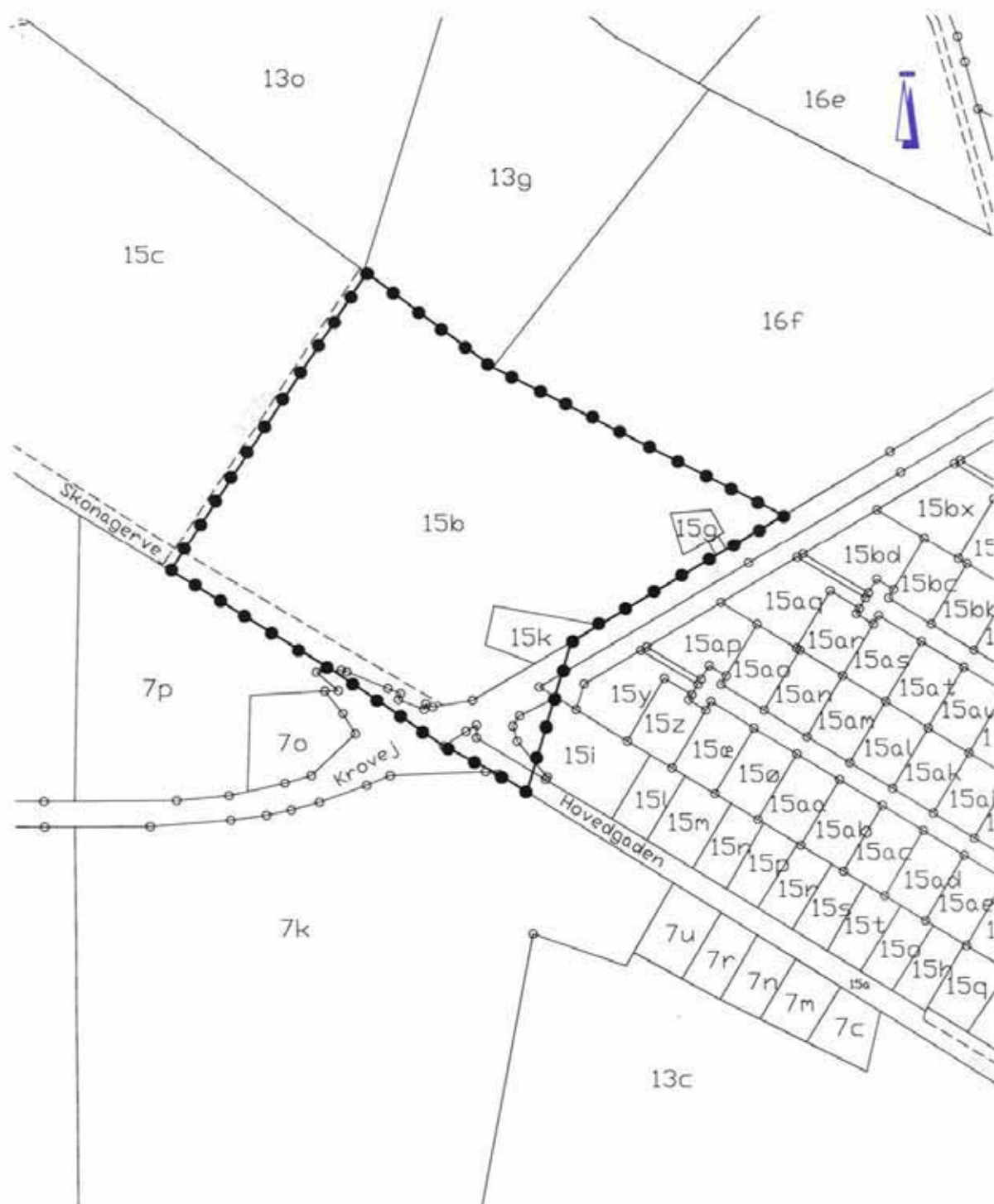


Ejerlav: Skonager by, Næsbjerg

KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT

DATO: 28.08.2005 MÅL: 1:2500

LOKALPLAN NR. 87
HELLE KOMMUNE



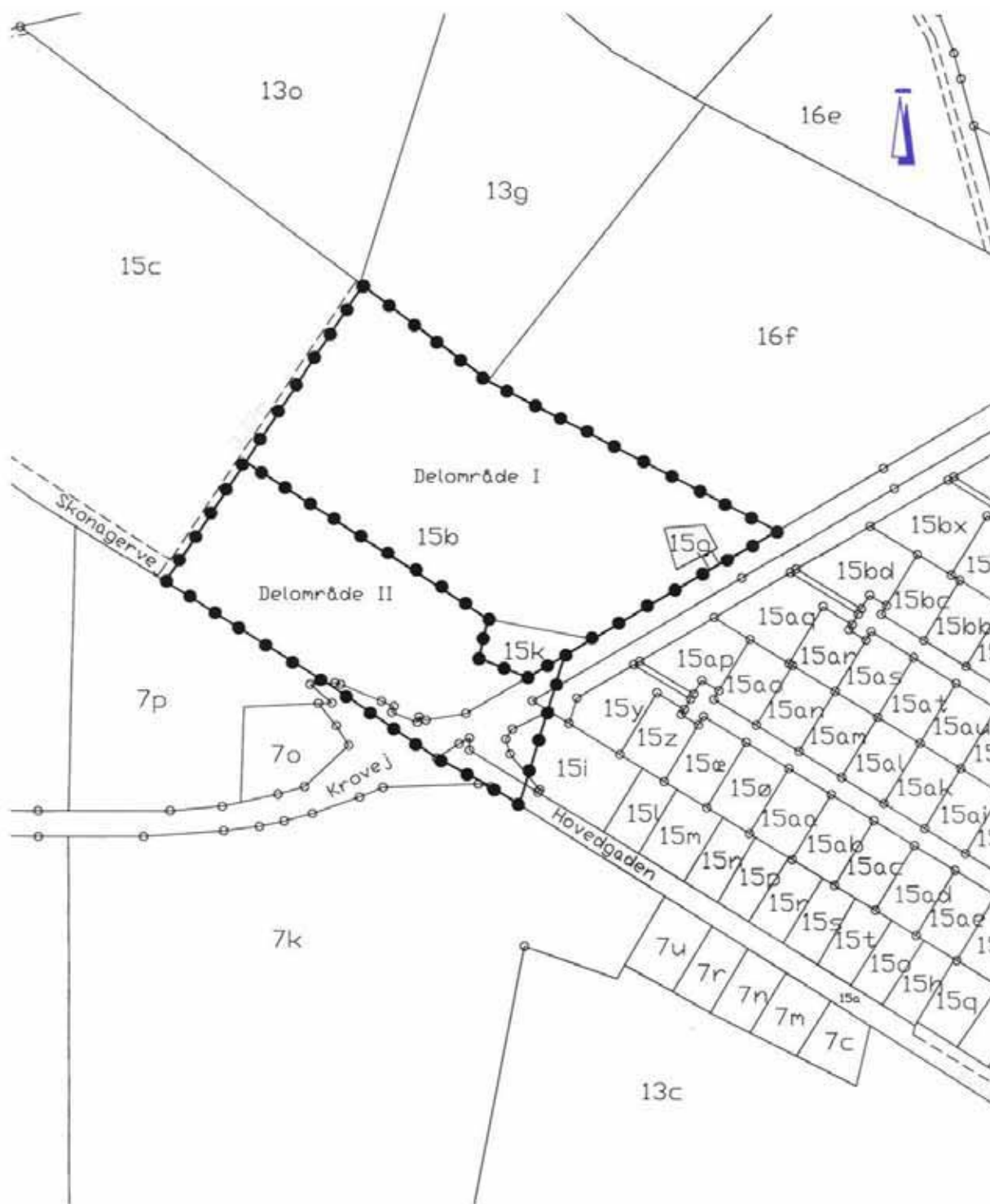
SIGNATURFORKLARING:

—●—●—● Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Skonager by, Næsbjerg

KORTBILAG 2
MATRIKELKORT
 DATO: 28.08.2005 MÅL: 1:2500

LOKALPLAN NR. 87
HELLE KOMMUNE



SIGNATURFORKLARING:

●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Skonager by, Næsbjerg

KORTBILAG 3
DELOMRÅDE I OG II
DATO: 28.08.2005

LOKALPLAN NR. 87
HELLE KOMMUNE

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Næsbjerg ligger 8 km. fra Varde, som er det nærmeste egnscenter. Næsbjerg er en lille by med ca. 660 indbyggere i den vestlige del af Helle Kommune, der grænser op til Varde Kommune. Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af byen og grænser mod nord, syd og vest op til det åbne land. Mod øst adskiller Krovej området fra et eksisterende boligområde (6.B.2.).

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Skonager Kro er ophørt med krodriften. Et ApS har købt den største del af arealet og ønsker at udstykke arealet til byggegrunde til bebyggelse med parcelhuse og eller tæt/lav boligbyggeri. Det er således ansøgnernes ønske at området både kan rumme bofællesskaber, lidt større grunde end normalt samt almindelige parcelhuse. Det er lokalplanens formål at muliggøre dette og inddrage området i byzone.

3. Eksisterende forhold.

Arealet udgør ca. 3,6 ha og er hovedsagelig i privat eje. Skonager Kro's gamle bygninger er nedrevet i år 2005. Den største del af arealet er noteret som landbrugsejendom. Næsbjerg by er udlagt som lokalcenter. Det betyder at den private og offentlige service skal søges fastholdt og styrket gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling. Boligudbygningen i Næsbjerg er i øvrigt planlagt mod nord.

4. Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er landzone, og det skal ændres til byzone således at kommunen får mulighed for en smidig og hurtig byggesagsbehandling. Det er hensigten at delområde 1 skal kunne bebygges med både åben/lav og tæt/lav boliger samt at delområde 2 skal kunne benyttes til restaurationsvirksomhed. Lokalplan skal sikre en vis orden og ryddeligt udseende. Derfor er der et krav om, at ubebyggede arealer ved befæstelse, beplantning eller 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

Næsbjerg er udlagt som lokalcenter. Det betyder blandt andet at den private og offentlige service skal søges fastholdt og styrket gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling.

Rammerne for lokalplanlægningen er i kommuneplanen fastsat til et ferie- og fritidsområde, samt et område der er naturområde, hvor der kun må opføres bebyggelse med direkte tilknytning til jordbrugserhvervet eller den rekreative udnyttelse af naturen.

Der er derfor udarbejdet et tillæg 7 til kommuneplanen.

Tillægget indebærer, at en del af område 8.L.5(naturområde) beliggende nordvest for området, inddrages under område 6.F.1, og en del af område 8.L.5 inddrages i område 6.B.2(Skoleparken).

Rammebestemmelserne for dette område er fastsat således:

6.F.1 Skonager Kro

Områdets status pr. 1.10.00

Kro, landzone

Områdets fremtidige anvendelse

Ferie- og fritidsområde i form af kro.

Lokalplaner pr. 1.10.00

Ingen

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

Bebyggelsens etageantal og højde

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

Prioriteret varmforsyning

Individuel

Andet

Landzoneareal overføres ved lokalplan til byzone

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, 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 8,5 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 til Varde og Grindsted.

Afstanden til skole og indkøbsmuligheder er kun nogle få hundrede meter.

I Næsbjerg er der skolefritidsordning og børnehave.

Lokalplanområdet er kun delvis omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

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

Landbruget

Lokalplanen er en udbygning af Næsbjerg by , den største del af lokalplanområdet er i landzone og er underlagt landbrugspligt 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 er for største dels vedkommende i privat eje. Der er aktuelle planer om at nedrive Skonager Kro og i stedet bygge et parcelhus.

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

Den største del af lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt , og det er således en forudsætning at jordbrugskommissionen for Ribe Amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages. (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers og programmers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, landskab, kulturarv samt arkitektoniske og arkæologisk arv.

Miljøscreening

En umiddelbar screening af lokalplanforslaget peger på at en miljøvurdering ikke er nødvendig. Inden kommunen tager endelig stilling skal berørte myndigheder høres.



Tjekliste til miljøvurdering af planer og programmer

Titel <u>Lokalplan 87</u> Udført af <u>GDN</u> Dato <u>5/9-05</u> Sagsid. _____	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Indgår allerede	Bør undersøges	Bemærkninger Miljø-screening i henhold til § 4 i lov om nr. 318 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer
Bymiljø & landskab					
Grønne områder		X			Mark andres til parcelhuskvarter
Landskabelig/byarkitektonisk værdi		X			Indføres i lokalplanen, by- og landskabsplan
Geologiske særpræg	X				Indføres i lokalplanen (ifølge Reg. Plan)
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				Ikke beskyttelsesområde ifølge Reg. Plan
Kulturhistoriske forhold		X			Gammel koe - forbeholdt
Friluftsliv/rekreative interesser		X			Græsset aldrig været skovet
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed		X			Græsmark
Fredning og naturbeskyttelse	X				Ikke Reg. Plan
Forurening					
Støj og vibrationer	X				kun alv. trafikstøj
Lys og/eller refleksioner	X				
Luft	X				
Jord				X	15. kan være forurenet (VI)
Grundvand		X			
Overfladevand		X			
Udledning af spildevand	X				indføres i oplysningsplanen
Indvirkning ift. eksisterende forurening/miljøbelastning (f.eks. jordforurening, støjbelastning)		X			
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug		X			Vej og faldt i landbrugsområde ifølge Reg. Plan
Energiforbrug		X			Opstilling svarer til 10-15 parcelhuse
Vandforbrug		X			
Produkter, materialer, råstoffer		X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X				
Affald, genanvendelse		X			
Befolkning og sikkerhed					
Arbejdsmiljø	X				
Svage grupper (f.eks. handicappede)		X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X			
Trafik					
Sikkerhed/tryghed	X				
Energiforbrug		X			
Trafikmønstre		X			
Støj		X			
Interessentforhold					
Borgere			X		
Virksomheder			X		
Andre myndigheder			X		
Foreninger		X			

Miljøvurdering?	Ja	Nej	Bemærkninger
		X	