

Lokalplan Nr. 94

For et område til tæt-lavt boligbyggeri ved Grønnegade i Agerbæk



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

September 2006

Indholdsfortegnelse	side
Forord	2
BESTEMMELSER	3
Lokalplanens formål.....	3
Afgrænsning	3
Område og zonestatus	3
Områdets anvendelse	4
Udstykning.....	4
Vejforhold og byggelinier	5
Parkering.....	5
Ledningsanlæg	5
Bebyggelsens omfang og placering	5
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	6
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer	6
Grundejerforening.....	7
Forudsætning for ny ibrugtagning	7
Lokalplanens retsvirkninger	8
Påtegning og vedtagelse	9
Offentlig bekendtgørelse	9
Kortbilag 1: Lokalplankort	
Kortbilag 2 : Matrikelkort	
Kortbilag 3 : Vejforhold	
Kortbilag 4 : Illustrationsplan	
 REDEGØRELSE	
Redegørelse.....	14
Lokalplanområdets beliggenhed.....	14
Baggrund og formål med lokalplanen.....	14
Lokalplanens indhold	14
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner..	14
Behandling af indsigelser	16
Lokalplanens gennemførelse	16
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.....	16
Miljøvurdering	17

Forord

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

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 01-11-2006 til den 27-11-2007.

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

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

Lokalplan nr. 94 for et område til tæt-lavt boligbyggeri ved Grønnegade i Agerbæk.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 94 for et område til tæt-lavt boligbyggeri i Agerbæk.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i pkt. 3.

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at området kan anvendes til et boligområde med tæt-lav bebyggelse.
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager.

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter af matrikelnummer 4bt, 4bu og 4ce Agerbæk by, Fåborg.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 24. oktober 2006 udstykkes herfra.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er beliggende i byzone.

5. Områdets anvendelse

5.1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen kan kun bestå af tæt/lav boligbyggeri.

5.2

En del af området kan anvendes til fællesareal, som medregnes ved udregning af bebyggelsesprocenten for området som helhed.

5.3

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 som beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) 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.

5.4

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 m².

6.2

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

7. Vejforhold og byggelinier.

7.1

Vejadgangen skal i princippet ske fra Grønnegade som vist på kortbilag 3.

7.2

Vejene i lokalplanområdet udlægges i minimum 5 meters bredde.

7.3

Der pålægges byggelinier illustreret på kortbilag 4, som medfører,

at ingen bebyggelse må opføres tættere end 2,5 meter fra naboskel langs lokalplanområdets afgrænsning,

at bebyggelse må opføres eller sammenbygges i øvrige skel,

8. Parkering

8.1

Der udlægges areal til parkeringspladser indenfor området svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

9. Ledningsanlæg

9.1

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

9.2

Nybyggeri skal forberedes for naturgas og boligerne skal tilsluttes og aftage naturgas.

9.3

Boligbebyggelse skal tilslutte sig forsyningsledninger som fællesantenne, vand, kloak og elektricitet.

10. Bebyggelsens omfang og placering

10.1

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.

10.2

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35 grader.

10.3

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

10.4

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 5,5 meter målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

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

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 lokalplanens afgrænsning må kun etableres som levende hegn. Interne hegn i lokalplanområdet kan etableres som levende eller faste 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 henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

13 Grundejerforening

13.1

Til varetagelse af grundejernes interesser og forpligtelser indenfor lokalplanområdet stiftes en grundejerforening.

13.2

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet, der også er berettiget til at kræve bestemmelser til præcisering af foreningens virksomhed optaget i vedtægterne.

13.3

Enhver grundejer i lokalplanområdet er pligtig medlem af grundejerforeningen fra dennes stiftelse eller fra underskrift af købekontrakt.

13.4

Grundejerforeningen varetager drift og vedligeholdelse af alle ubefæstede og befæstede fællesarealer i lokalplanområdet, samt alle under en sådan forening normalt hørende opgaver.

14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1

Ved ny bebyggelse er det en forudsætning for ibrugtagning, at gældende lovgivning samt denne lokalplan overholdes.

15 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

15.1

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.

15.2

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)

16 Påtegning om vedtagelse

16.1

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

På kommunalbestyrelsens vegne:

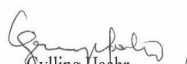

Gylling Haahr
Borgmester


Jørn Pedersen
Økonomichef

16.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 28. december 2006.

På kommunalbestyrelsens vegne:


Gylling Haahr
Borgmester


Jørn Pedersen
Økonomichef

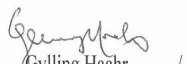
17 Offentlig bekendtgørelse

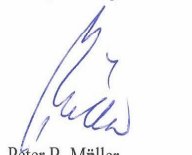
Den endeligt vedtagne lokalplan bliver offentlig bekendtgjort den 8. maj 2007.

Tinglysning

Lokalplan nr. 94 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 4bt, 4bu og 4ce Agerbæk by, Fåborg.

Årre den 3.maj 2007.


Gylling Haahr
Borgmester


Peter B. Müller
Fung. kommunaldirektør

Signaturforklaring

●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Agerbæk By, Fåborg

Kortbilag 2 Matrikelkort

Mål: ca. 1:1000 (A4)
Dato: 04.09.2006

Lokalplan nr. 94
Helle Kommune



Signaturforklaring

●●● Lokalplanområdets afgrænsning

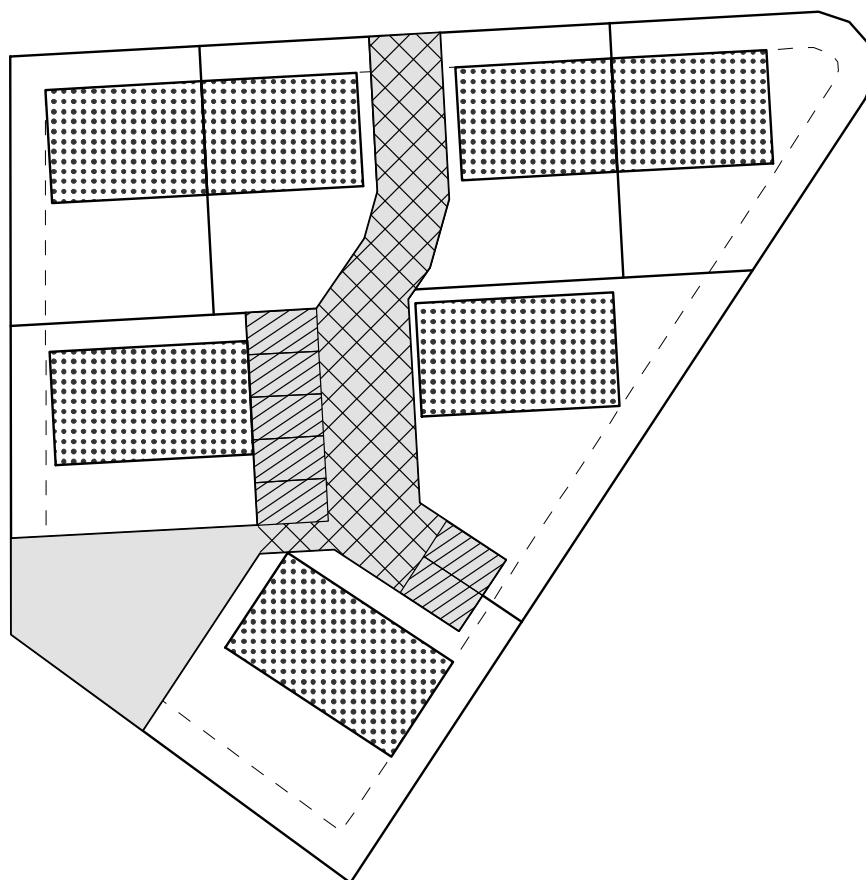
Ejerlav: Agerbæk By, Fåborg

Kortbilag 3 Vejforhold

Mål: ca. 1:1000 (A4)

Dato: 04.09.2006

**Lokalplan nr. 94
Helle Kommune**



Signaturforklaring



Garager



Nye bygninger



Fælles areal



Befæstet areal

— Skel

- - - 2.5 meter byggelinie

Kortbilag 4 Illustrationsplan

Mål: ca. 1:500 (A4)
Dato: 04.09.2006

Lokalplan nr. 94
Helle Kommune

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Agerbæk ligger ca. 23 km fra Varde, som er det nærmeste egnscenter. Agerbæk er en mindre by med 1200 – 1300 indbyggere i den sydøstlige del af Helle Kommune, der grænser op til Holsted Kommune.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af byen og grænser mod nord og vest op til det eksisterende boligområde ved Grønnegade og Lochmannsvej. Øst for området ligger Østergade, der rummer blandet bolig og erhverv. Videre mod sydøst ligger den tidlige Bramming – Grindsted jernbane, der dog kun anvendes som veteranjernbane.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til blandet bolig og erhverv i form af en elinstallatørforretning med beboelse. Da denne anvendelse nu er ophørt ønsker kommunalbestyrelsen, at områdets anvendelse overgår til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Arealet udgør ca. 2400 m² og er privat ejet.

3. Lokalplanens indhold

Det er hensigten at området skal kunne bebygges med tæt/lav byggeri i form af 7 selvstændige tæt/lave boliger.

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.

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

Forholdet til Regionplanen.

Agerbæk er i forslag til Regionplan 2016 udlagt til kommuncenter. Lokalplanområdet ligger iht. Regionplan 2012 og forslag til Regionplan 2016 indenfor et område med drikkevandsinteresser. Dvs. indenfor et område, hvor der indvindes drikkevand. Da området ikke samtidigt ligger i et sårbart indvindingsopland til et vandværk skønnes grundvandshensynene tilgodeset af de generelle miljøregler.

Forholdet til Kommuneplanen

Agerbæk er i Kommuneplan 2001 - 2013 udlagt som kommuncenter. Det betyder blandt andet at den private og offentlige service skal fastholdes og styrkes gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med de nuværende rammer for lokalplanlægningen, da området er udlagt til blandet bolig og erhverv. Disse rammebestemmelser er det således nødvendigt at ændre. De nugældende rammebestemmelser lyder således:

2.B1.2 Østergade

Områdets status pr. 1.10.00 Blandet bolig og erhverv, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse Blandet bolig, erhverv og service.

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Overvejende sluttet bebyggelse med facadekarakter ud mod gaden.

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom højst 25 ved enfamiliehuse og højst 40 for anden bebyggelse.

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

Prioriteret varmforsyning Naturgas.

Andet Kommunalbestyrelsen kan lempe eller skærpe de generelle parkeringskrav hvor særlige forhold gør sig gældende.

Disse rammebestemmelser ændres med et kommuneplantillæg ved at oprette rammeområde 2.B.10 gældende for lokalplanområdet med følgende bestemmelser:

2.B.10 Grønnegade/Jernbanegade

Områdets status pr. 1.10.00 Blandet bolig og erhverv, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art tæt/lav boligbebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent ved tæt/lav højst 35 for området i sin helhed

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

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Andet

Forhold til byens andre funktioner.

Agerbæk har gode busforbindelser til Varde og Grindsted.

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

I Agerbæk er der skolefritidsordning og børnehave.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Agerbæk 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.

5. 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.

6. Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet ejes af private og det vil derfor være op til disse at realisere boligbebyggelse i området.

Byggelov

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

7. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

Der er ikke behov for at indhente tilladelser fra andre myndigheder for at realisere lokalplanen.

8. 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

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsageligt til midlertidige gener ved opførsel af byggeri, som må forventes ved boligbyggeri. Da området ligger i byzone og ikke støder op til særligt sårbar natur vurderes de mulige negative konsekvenser for ubetydelige.

På baggrund af den gennemførte screening af planforslaget og det påtænkte projekt har kommunen iht. §3 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer vurderet, at planen ikke hverken på kort eller lang sigt vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet - hverken på et internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes.