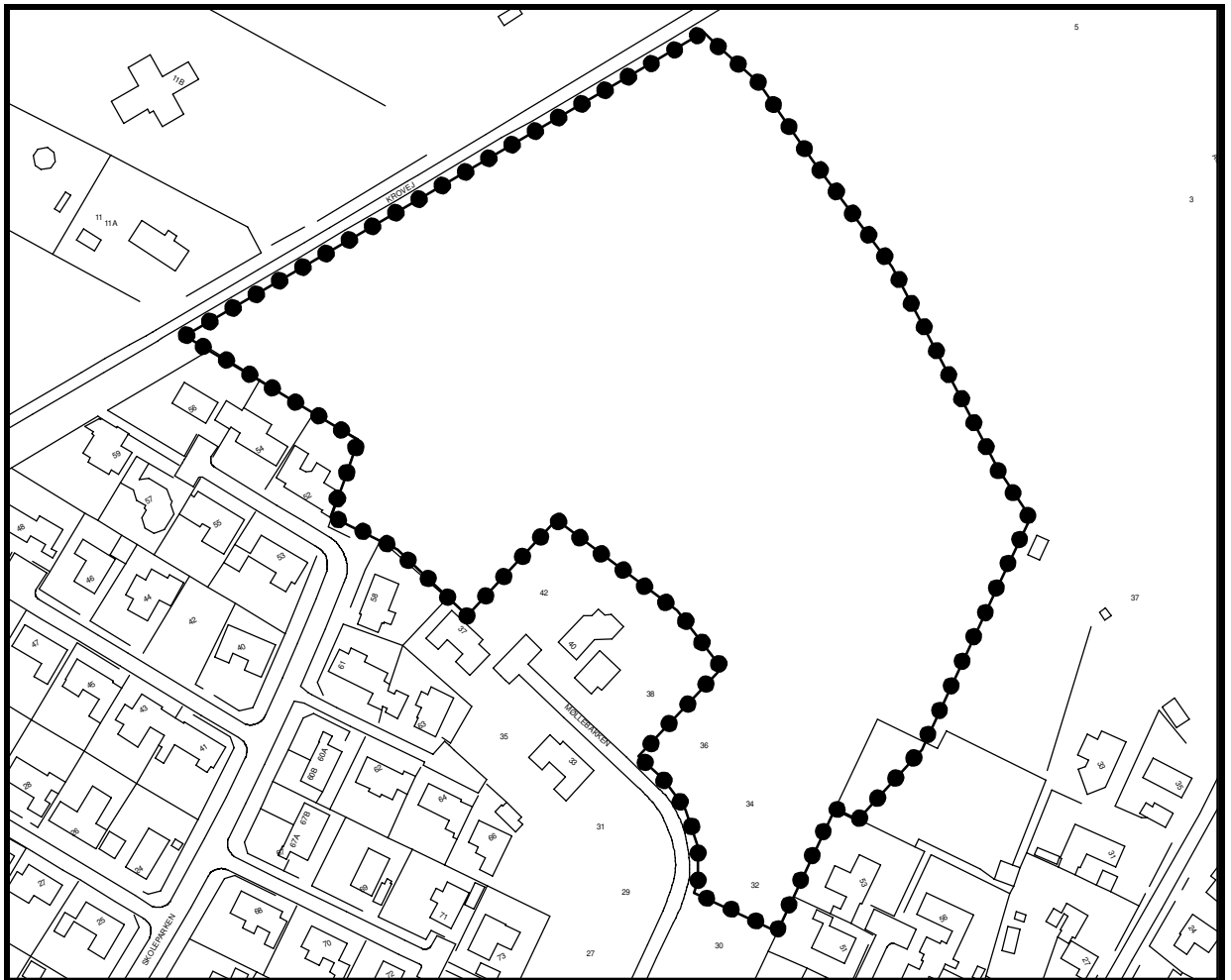


Lokalplan Nr. 93

For et område til boligbyggeri og rekreative formål i Næsbjerg



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

Marts 2007

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.....	8
Ophævelse af lokalplaner	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	9
Påtegning og vedtagelse	10
Offentlig bekendtgørelse	10
Kortbilag 1: Lokalplankort	
Kortbilag 2 : Matrikelkort	
Kortbilag 3 : Udstykning og vejadgang	
 REDEGØRELSE	
Redegørelse	15
Lokalplanområdets beliggenhed	15
Baggrund og formål med lokalplanen.....	15
Lokalplanens indhold	15
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner ..	15
Behandling af indsigelser	17
Lokalplanens gennemførelse.....	17
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen	18
Miljøvurdering	19

Forord

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

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 27-12- 2006.

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. 93 for et område til boligbyggeri og rekreative formål i Næsbjerg

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 93 for et område til boligbyggeri og rekreative formål i Næsbjerg. 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 åben-lav bebyggelse og et rekreativt område.
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager.

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter af matr. nr. 15bl og 15bq Skonager, Næsbjerg, matr. nr. 1ga, 1gb, 1gc og 1gr samt del af 1et Kirkegårde, Næsbjerg.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. oktober 2006 udstykkes herfra.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er beliggende i byzone og landzone. Lokalplanområdet vil ved lokalplanens endelige vedtagelse overgå til byzone.

5. Områdets anvendelse

5.1

Delområde 1, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen kan kun bestå af åben-lav boligbyggeri.

5.2

Delområde 2, som vist på kortbilag 1, udlægges til grønt fællesareal, der kan indrettes med stier, legeplads, boldbaner, kælkebakke og lign. Indenfor dette areal må der ikke opføres nogen bygninger. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der opføres mindre bygninger (redskabsrum, madpakkehuse og lign.), der naturligt hører hjemme i et grønt fællesområde.

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 grundstørrelse mindre end 700 m² og større end 2.000 m².

6.2

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

7. Vejforhold og byggelinier.

7.1

Vejadgang skal ske fra Skoleparken og Møllebakken som vist på kortbilag 3.

7.2

Vejene i lokalplanområdet udlægges i 10 meters bredde.

7.3

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

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. Det kan dog tillades, at der anvendes andre miljørigtige opvarmningsformer som eksempelvis masseovne, stoker-, eller pillefyr ved særlig ansøgning.

9.3

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

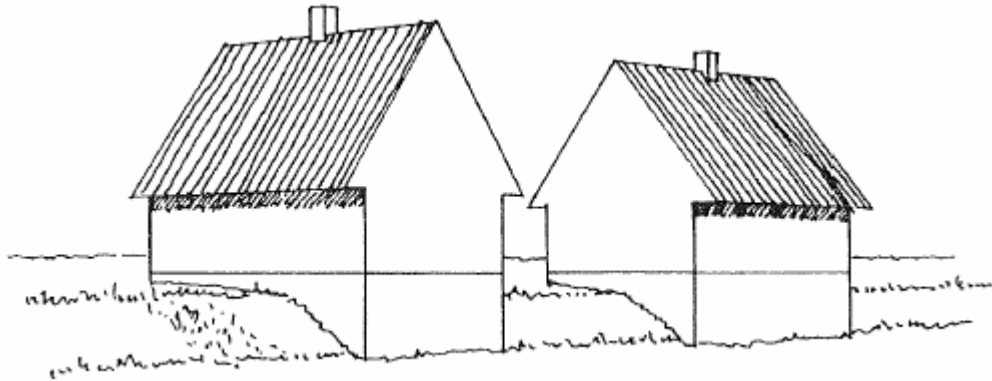
10. Bebyggelsens omfang og placering

10.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

10.2

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Dog kan kommunalbestyrelsen, ved særskilt ansøgning, meddele dispensation til byggeri i 2 etager, såfremt byggeriet er indpasset i terrænet med delvist fritliggende kælder som illustreret på nedenstående skitse.



Byggeri i forhold til skrående terræn (Kilde: *Håndbog for bygningsmyndigheder SB056 s. 29*)

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 eksisterende 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 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 henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

12.6

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter en tilladelse fra bygningsmyndigheden. En sådan regulering må ikke foretages nærmere end 1 meter fra naboskel.

Enhver terrænregulering skal ske med S-formede kurver indenfor skel således der ikke opstår kunstige skrænter eller lignende.

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 grønne fællesarealer med tilhørende anlæg som legepladser og boldbaner 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 Ophævelse af lokalplaner

15.1

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 23, vedtaget endeligt den 6. september 1982, for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

16 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

16.1

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.

16.2

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)

17 Påtegning om vedtagelse

17.1

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

På kommunalbestyrelsens vegne:

Gylling Haahr
Borgmester

/

Jørn Pedersen
Økonomichef

17.2

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

Varde Byråd, den 27. marts 2007


Gylling Haahr
Borgmester

/


Max Kruse
Kommunaldirektør

18 Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 10. juli 2007.

Tinglysning

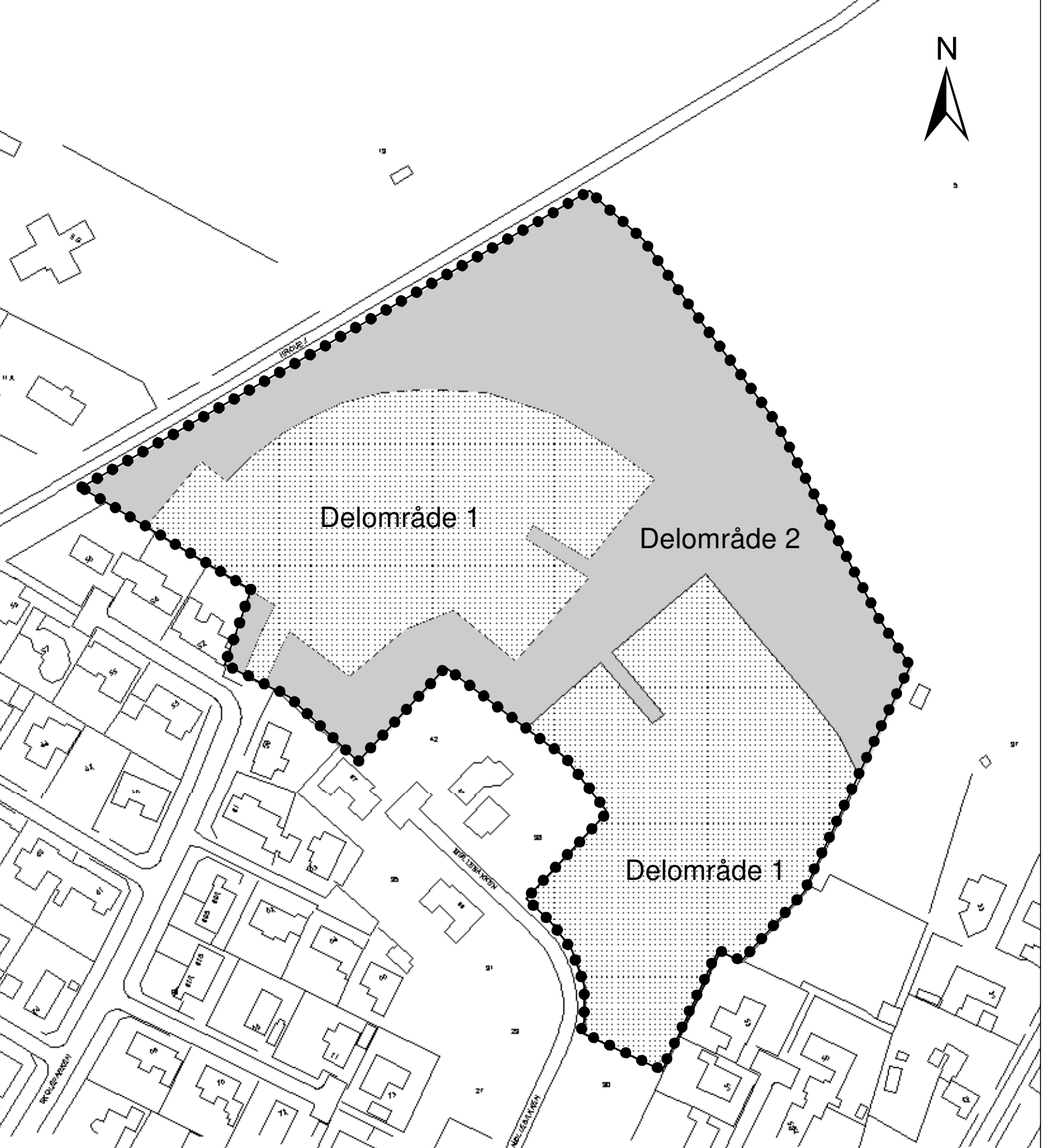
Lokalplan nr. 93 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 15bl og 15bq Skonager, Næsbjerg, matr. nr. 1ga, 1gb, 1gc, 1gr samt 1et Kirkegårde, Næsbjerg.

Varde Byråd, den 26. juni 2007


Gylling Haahr
Borgmester

/


Max Kruse
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

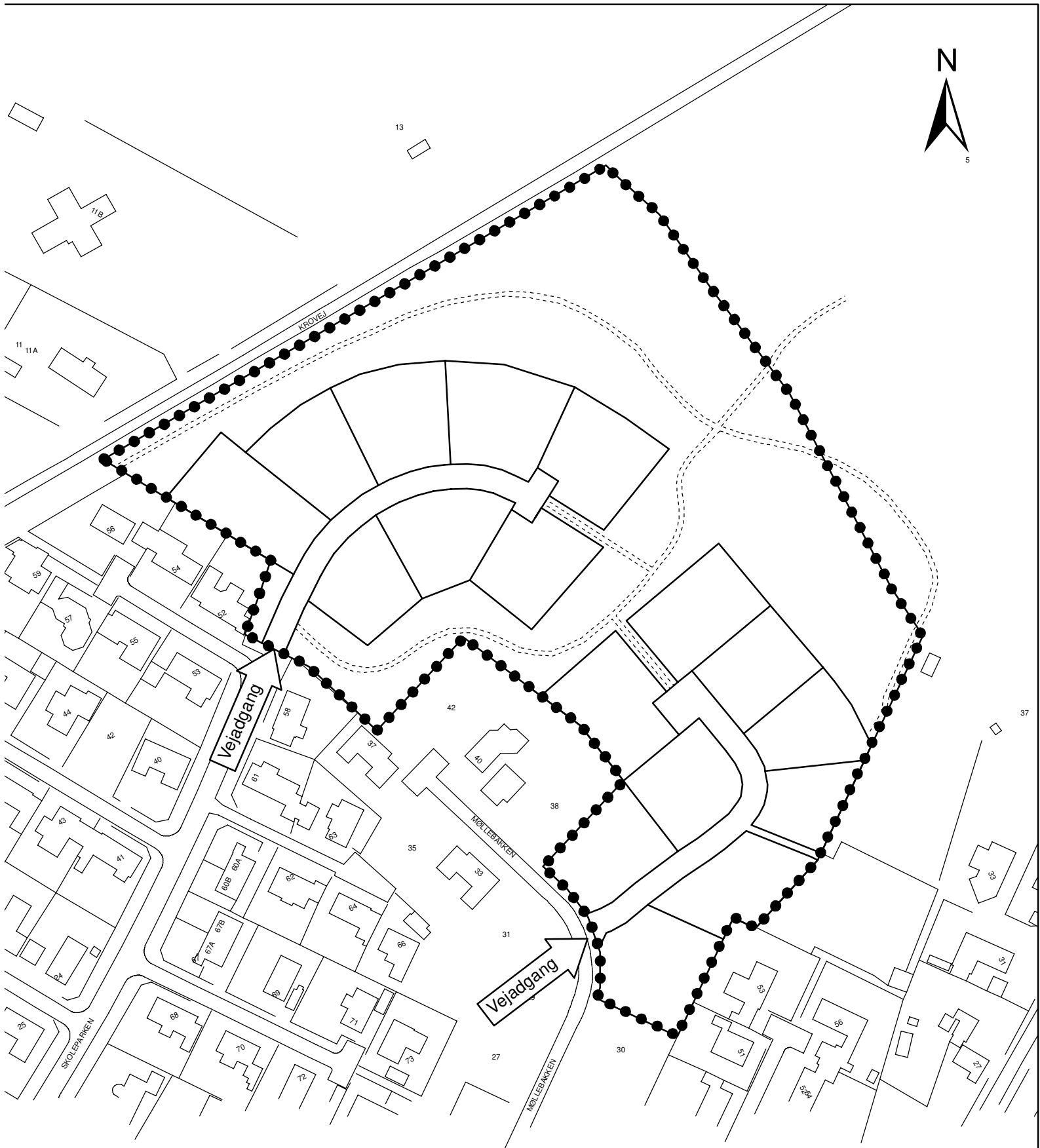
- Lokalplanområdets afgrænsning
- ▒▒▒ Delområde 1: boligområde
- Delområde 2: rekreativt område

Ejerlav: Kirkegårde og Skonager By, Næsbjerg

Kortbilag 1 Afgrænsning og delområder

Mål: ca. 1:2000 (A4)
Dato: 05.02.2007

**Lokalplan nr. 93
Helle Kommune**



Signaturforklaring

●●● Lokalplanrådets afgrænsning

Ejerlav: Kirkegårde og Skonager By, Næsbjerg

Kortbilag 3 Udstykning og vejadgang

Mål: ca. 1:2000 (A4)
Dato: 05.02.2007

Lokalplan nr. 93 Helle Kommune

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Næsbjerg er en mindre 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 ligger i den nordøstlige del af byen. Umiddelbart sydvest for området ligger boligområderne Skoleparken og Møllebakken, hvorfra lokalplanområdet vil have vejadgang. Mod nordvest ligger Krovej og mod sydøst ligger Agervigvej. Mod nordøst ligger et mose og engområde, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens paragraf 3 og længere mod nordøst ligger Agerholm.

Lokalplanområdet udgør ca. 53.800 m².

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse hovedsageligt anvendt til dyrket areal. Kommunalbestyrelsen ønsker at fortsætte Næsbjergs udvikling ved at videreføre Skoleparken og Møllebakken mod nord og skabe sammenhæng mellem boligerne på Agerholm og det øvrige Næsbjerg by.

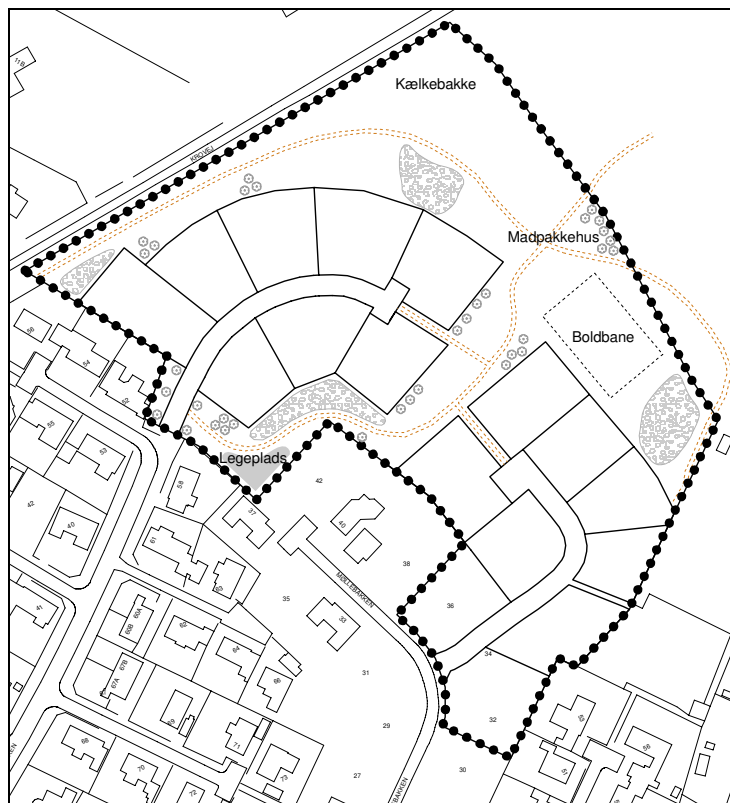


Illustration af mulig udnyttelse af lokalplanområdet

Ovenstående skitse viser en mulig udnyttelse af lokalplanområdet til boligområde og rekreativt område.

3. Lokalplanens indhold

Det er hensigten, at området skal kunne bebygges med åben-lav boligbyggeri, og at der skal kunne etableres rekreative arealer.

Lokalplanen 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.

En del af området er ikke omfattet af det område, som Regionplan 2012 og forslag til Regionplan 2016 udlægger til fremtidigt byområde. Da merudlægget i denne lokalplan ikke strider mod de nationale og regionale interesser i det åbne land, og heller ikke ligger inden for de internationale naturbeskyttelses-

områder, regionplanens naturområder og kystnærhedszonen, vurderes udlægget som uproblematisk..

Lokalplanområdet ligger iht. Regionplan 2012 og forslag til Regionplan 2016 indenfor et område med drikkevandsinteresser, hvilket er 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.

En del af området er udlagt til værdifuldt landskabsområde i regionplan 2012, men denne udpegning er ophævet i forslag til regionplan 2016.

Desuden er området delvist omfattet af udpegninger til Værdifuldt landbrugsområde og Øvrigt skovrejsningsområde, men disse områdeudpegninger er ikke til hinder for lokalplanens gennemførelse.

Umiddelbart nordøst for lokalplanafgrænsningen udpeger Regionplan 2012 og forslag til Regionplan 2016 et areal til Værdifuldt naturområde og et område beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens paragraf 3. Det vurderes, at lokalplanen ikke griber ind i tilstanden af disse områder i særlig grad, da boligerne placeres langs den sydvestlige lokalplangrænse som vist på kortbilag 3.

Ribe Amt har foretaget en registrering af kirkernes samspil med det omgivende landskab. I disse områder må der ikke udlægges areal til byggeri og anlæg som forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab.

Det vurderes, at lokalplanen ikke muliggør byggeri, som væsentligt vil forringe oplevelsen af kirkens samspil med landskabet, da kirken ligger væsentligt højere end lokalplanområdet i mere end 400 meters afstand. Der er desuden beplantning og andet byggeri, som skærmer kirken fra lokalplanområdet.

Forholdet til Kommuneplanen

Næsbjerg er i Kommuneplan 2001 - 2013 udlagt som lokalcenter. 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 dels ligger i to forskellige rammeområder og dels i det åbne land. Derfor er det nødvendigt, at udarbejde et kommuneplantillæg som tilpasser områdeafgrænsningen i kommuneplanen til nærværende lokalplan.

De nugældende rammebestemmelser lyder således:

2.B.1 Agervigvej

Områdets status pr. 1.10.00 Boligområde, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde.

Lokalplaner pr. 1.10.00 Lokalplanerne 23 og 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.

Prioriteret varmforsyning Naturgas.

2.B.2 Skoleparken

Områdets status pr. 1.10.00 Boligområde og jordbrugsområde, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde.

Lokalplaner pr. 1.10.00 Lokalplanerne 23 og 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 varmforsyning Naturgas.

Disse rammebestemmelser ændres med et kommuneplantillæg, som indebærer at de dele af lokalplanområdet, som ikke i forvejen er omfattet af 2.B.2, lægges ind under rammeområde nr. 2.B.2.

Rammeområde 2.B.2 Skoleparken indeholder en bestemmelse om, at rammeområdet skal indeholde minimum 10% fælles friareal. Dette areal er på nuværende tidspunkt hovedsageligt placeret lige nord for de nuværende områder på Møllebakken og Skoleparken. I forbindelse med kommuneplantillægget placeres hovedparten af de fælles friarealer i kilen mellem forlængelserne af Skoleparken og Møllebakken samt på den nordlige side af de nye udstykninger som vist på kortbilag 1.

Forhold til gældende lokalplaner

En del af området er i forvejen omfattet af lokalplan nr. 23. Denne lokalplan ophæves for så vidt angår arealer omfattet af denne plan.

Forhold til byens andre funktioner.

Næsbjerg har gode busforbindelser med Varde og Grindsted. Afstanden til fra lokalplanområdet til Næsbjerg skole og Brugsen er under en kilometer. I Næsbjerg er der desuden skolefritidsordning og en børnehave. Næsbjerg er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Næsbjerg er forsynet med naturgas. Derfor er der indført en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal tilsluttes naturgas. 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 er ved lokalplanens udarbejdelse ejet af Helle Kommune og private. Da det er Helle Kommune, som skal realisere planen vil det være op til denne at lave aftaler med de private grundejere i området, for at få realiseret 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)

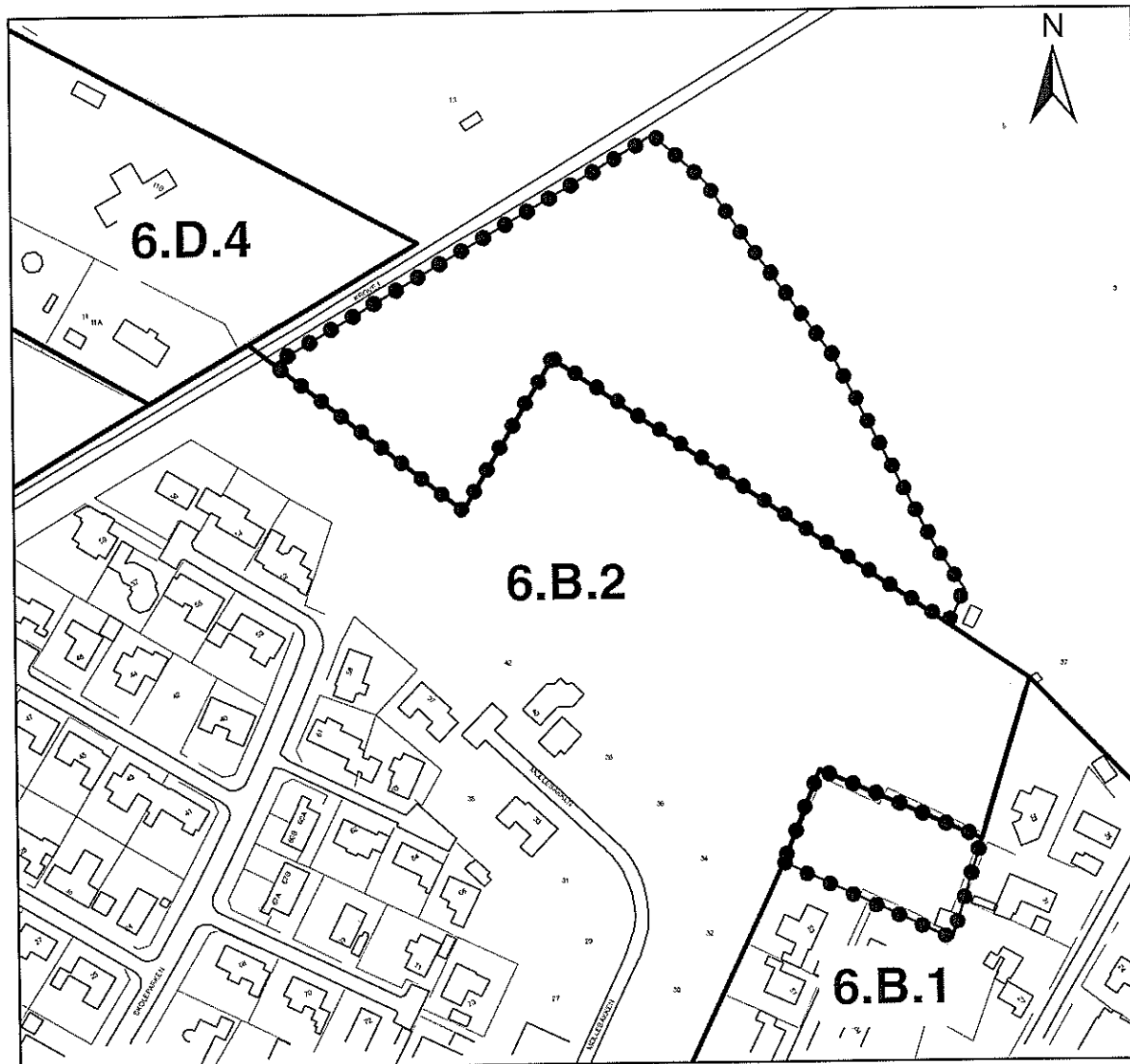
Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

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 det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes.



Helle Kommune

Kommuneplantillæg nr. 12 til kommuneplan 2001-2013

●●●●● Område der er omfattet
af kommuneplantillæg nr. 12

Den 29. september 2006

Helle Kommune

Kommuneplantillæg Nr. 12

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2001 – 2013 for Helle Kommune.

For området afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nugældende rammebestemmelser fra 6.B.1 Agervigvej bestemt til boligområde og område uden gældende kommuneplanbestemmelser til 6.B.2 Skoleparken bestemt til boligformål.

De nugældende rammebestemmelser ændres således til:

2.B.2 Skoleparken

Områdets status pr. 1.10.00 Boligområde og jordbrugsområde, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde.

Lokalplaner pr. 1.10.00 Lokalplanerne 23 og 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 varmforsyning Naturgas.