

Lokalplan Nr. 73

For et boligområde på Hybenvej i Agerbæk



Helle Kommune

Toften 2
6818 Árre

telf. 76774600

December 1998

Indholdsfortegnelse

Side

Forord.....	2
Lokalplanens retsvirkninger.....	2
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.....	3
1. Beskrivelsen.....	4
Nuværende forhold.....	4
Fremtidige forhold.....	4
2. Redegørelsen.....	5
Kommuneplanlægning.....	5
Teknisk forsyning.....	5
3. Lokalplanen.....	6
§ 1. Formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	6
§ 4. Udstykninger.....	7
§ 5. Parkeringsforhold.....	7
§ 6. Teknisk forsyning.....	7
§ 7. Bebyggelsens placering og omfang.....	8
§ 8. Byggelinier samt oversigtsforhold.....	8
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 10. Ubebyggede arealer.....	9
§ 11. Vedtagelsespåtegning.....	10
Lokalplankort.....	Kortbilag nr. 1
Matrikelkort.....	Kortbilag nr. 2
Byggelinier og oversigtsforhold.....	Kortbilag nr. 3

Forord

En lokalplan er en fysisk plan, som i mere eller mindre detaljeret omfang fastlægger anvendelsen, placeringen og udformningen af bebyggelse, veje, stier, beplantning m. m. indenfor det område, som er omfattet af lokalplanen.

Teksten i denne lokalplan er opdelt i tre afsnit:

1. Beskrivelsen.
2. Redegørelsen.
3. Lokalplanbestemmelserne.

Første afsnit beskriver ganske kort de vigtigste intentioner i planen samt lokalplanens retsvirkninger.

I andet afsnit redegøres for den overordnede planlægning for området. Specielt er planens forhold til kommuneplanen beskrevet.

Afsnit tre omfatter den juridiske del af lokalplanen. Her er punkt for punkt opstillet konkrete bestemmelser, der vil gælde for bebyggelsen og området som helhed fremover.

Lokalplanen har sin baggrund i lov om planlægning, der trådte i kraft i 1992. Hensigten med denne lov er blandt andet at sikre borgerne indsigt i kommunens planlægning.

Inden lokalplanen vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal den fremlægges for borgerne som et forslag til en lokalplan i en nærmere angiven periode.

Inden udløbet af denne periode kan enhver borger fremkomme med indsigelser, ændringsforslag, gode råd eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Sådanne eventuelle kommentarer til et lokalplanforslag skal behandles af kommunalbestyrelsen, inden lokalplanen kan endelig vedtages.

Lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanen gælder fra den dag, den er offentliggjort, efter kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt.

Bebyggelse, udstykninger og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Eksisterende lovlig bebyggelse og arealanvendelse kan opretholdes, men ændringer skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen indebærer ikke, at det anlæg m. v., der er indeholdt i planen, skal etableres.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse have mindst 14 dages frist til at fremkomme med evt. bemærkninger herom, før dispensationen gives.

De midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.

Så længe lokalplanforslaget er offentligt fremlagt, kan borgerne komme med indsigelser og ændringsforslag.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ingen ejendom i området bebygges - eller på anden måde udnyttes - så der er risiko for, at den endelige plans indhold vil blive foregrebet.

Der gælder med andre ord et midlertidigt forbud mod udstykning, mod bebyggelse og mod ændring af anvendelsen, men en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom må selvfølgelig fortsættes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder i perioden fra den 13. januar 1999, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 13. januar 2000.

1. Beskrivelsen

Nuværende forhold

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 6 for et område i Agerbæk. Heraf fremgår det at området er udlagt til åben og lav boligbebyggelse.

Arealet udgøres af 2 byggemodnede grunde på tilsammen 2298 m².

Arealet ejes af Helle Kommune.

Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan er det hensigten at området skal kunne bebygges med parcelhuse, andelsboliger, tæt lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse.

Området kan udstykkes i mindre grunde, dog ikke med en mindre størrelse end 350 m². Grundene kan ligeledes sammenlægges.

Der bør gennemføres en vis ensartethed i boligernes udformning og materiale valg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.

Husene må højst være 1½ etage og ingen del af en bygning må være højere end 8,5 m. over terræn.

Der må ikke bygges nærmere Hybenvej og Hellevej end 5 m.

Selv om området kun anvendes til boligformål, kan kommunalbestyrelsen tillade, at der fra en bolig drives visse former for erhvervsvirksomhed.

Det drejer sig om den slags erhverv, der normalt tillades udøvet i et boligområde, f. eks. damefrisør, læge, arkitekt, ingeniør, revisor og lignende, eller visse former for offentlige formål. Dog vil een af betingelserne være, at virksomheden ikke ændrer områdets karakter af boligområde.

Alle huse, der bygges i området skal tilsluttes naturgas.

2. Redegørelsen

Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanlægning

I Helle kommunes kommuneplan 1989-2000 er området beliggende i område 2.B.8. Hybenvej, Vestergård.

Områdets status pr. 1.12.96.

Boligområde og Landbrugsområde, byzone og landzone.

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde

Lokalplaner pr. 1.12.96.

Lokalplan nr. 6 for en del af området.

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 8,5m over terræn.

Opholdsarealer.

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

Prioriteret varmforsyning.

Naturgas.

Andet

Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

Teknisk forsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Helle Kommune.

Området el - forsynes af Vest Energi.

Området ligger i Agerbæk Vandværks forsyningsområde.

Området forsynes med naturgas. Naturgassen leveres fra Naturgas Syd A/S.

Lokalplan nr. 73, for et boligområde på Hybenvej i Agerbæk.

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

at området anvendes til bebyggelse med parcelhuse, andelsboliger, tæt / lav, dobbelthuse, kæde - og rækkehuse m.v.

at der gennemføres en vis ensartethed i boligernes udformning og materialevalg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr, 3ef og 3eg, begge Agerbæk by, Fåborg, samt alle parceller der efter den 12 Januar 1999 udstykkes i området.
2. Området er og forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området må anvendes til boligformål i form af parcelhuse, andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse m.v.
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 ejendommen
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) , og områdets karakter af boligområde 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.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3. På ejendommene må ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til oplagsplads eller andet, der kan skæmme kvarteret.

§ 4. Udstykninger.

1. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 350 m². Matr. nr. 3ef og matr.nr. 3eg begge Fåborg by, Agerbæk kan sammenlægges.

§ 5. Parkeringsforhold

1. Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig
2. Campingvogne og lignende, som anbringes på ejendommene, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

§ 6. Teknisk forsyning.

1. Nybyggeri skal tilslutte sig og aftage naturgas.
2. Grundejerne er pligtige som forbrugere at tilslutte sig forsyningsledninger for vand, elektricitet, kloak og fællesantenne.
3. Elledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens placering og omfang.

1. Bebyggelsesprocenten for bebyggelsen som helhed må ikke overstige 30.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflader må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningsreglementet fastsat niveauplan) .
4. Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m. over terræn.

5. Tæt/lav bebyggelse må kun opføres efter en samlet plan for området, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen.
Planen skal redegøre for bebyggelsens placering, omfang og udformning, samt veje parkering, friarealer, beplantning og ledningsanlæg.

§ 8. Byggelinier samt oversigtsforhold.

1. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Hybenvej end 5m. målt fra vejskel.
2. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Hellevej end 5 m. målt fra vejskel.
3. Ved Hybenvejs tilslutning til Hellevej, skal der sikres et oversigtsareal på 15x60 m. målt fra kørebanekanterne.
4. Ejerne af arealet, som er berørt af oversigtsarealet, er pligtig til drage omsorg for, at der ikke på oversigtsarealet hverken midlertidigt eller varigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af en større højde end 0,8 m. over en flade gennem de tilgrænsende kørebanemidter.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres i teglsten, mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller f. eks. vandskures. Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tegl, cementtagsten, eller tagpap.
Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades udført i andre materialer og med anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
2. Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver samt med samme taghældning, som den bebyggelse, de tilbygges.
3. Skiltning og reklamer på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hver enkelt tilfælde.
4. Samtlige boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlæg i Agerbæk. Private antenner må højst rage 0,5 m. op over husets højeste punkt.
5. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens ydervægge.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer, må kun finde sted ved plantning af levende hegn.
2. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m. inde på egen grund.
3. På ejendommene må der ikke forefindes beplantning, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.

§ 11. Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, på møde den 4. januar 1999.

p.k.v.

Gylling Haahr / Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

2. I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Helle kommunalbestyrelse, på møde den 6. april 1999.

Gylling Haahr / Jesper Holm
borgmester Kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: den 14. april 1999.

4. Tinglyst, den



SIGNATURFORKLARING:

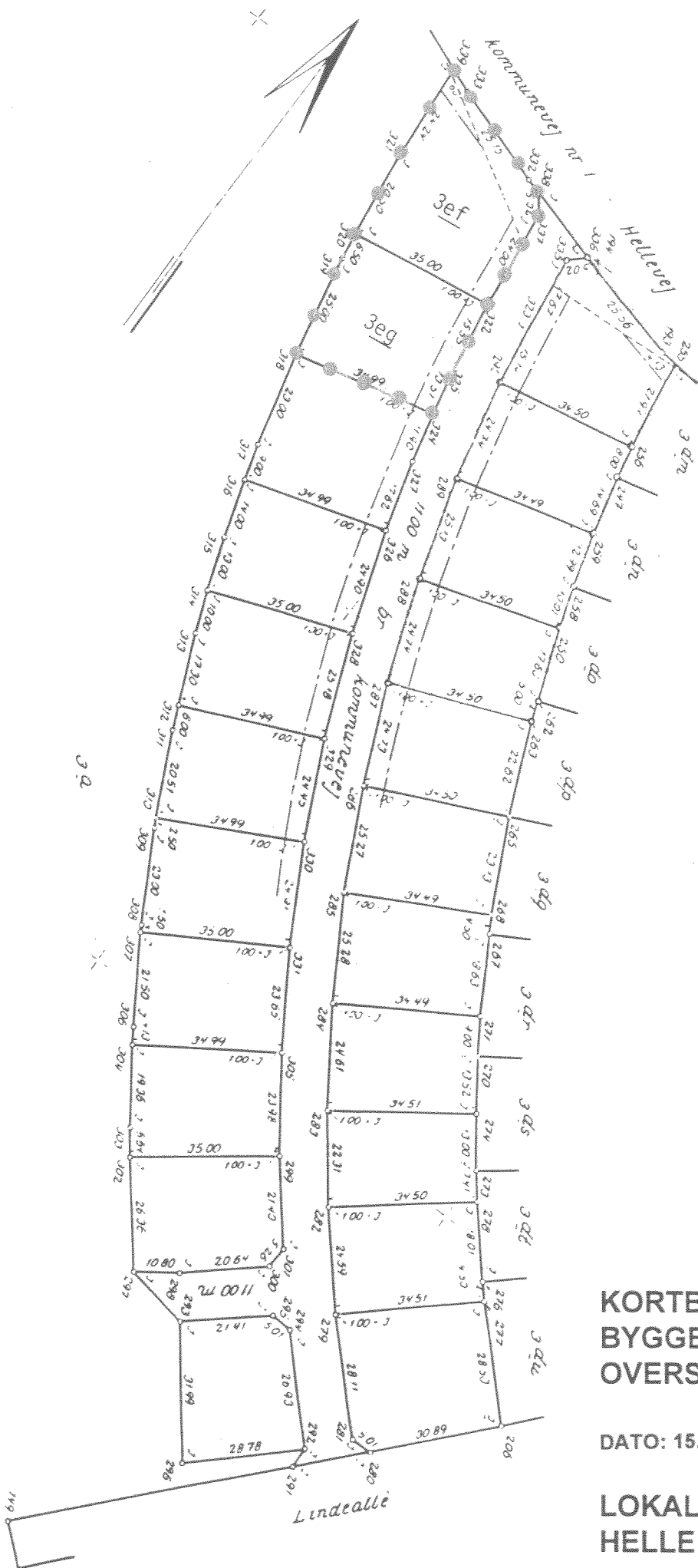
●●●●●●●●●● Lokalplangrænse

Ejerlav: Agerbæk by, Fåborg

**KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT**

DATO: 15.12.1998 MÅL: 1:2000

**LOKALPLAN NR. 73
HELLE KOMMUNE**



**KORTBILAG 3
BYGGELINIER OG
OVERSIGTSFORHOLD**

DATO: 15.12.1998

**LOKALPLAN NR. 73
HELLE KOMMUNE**

