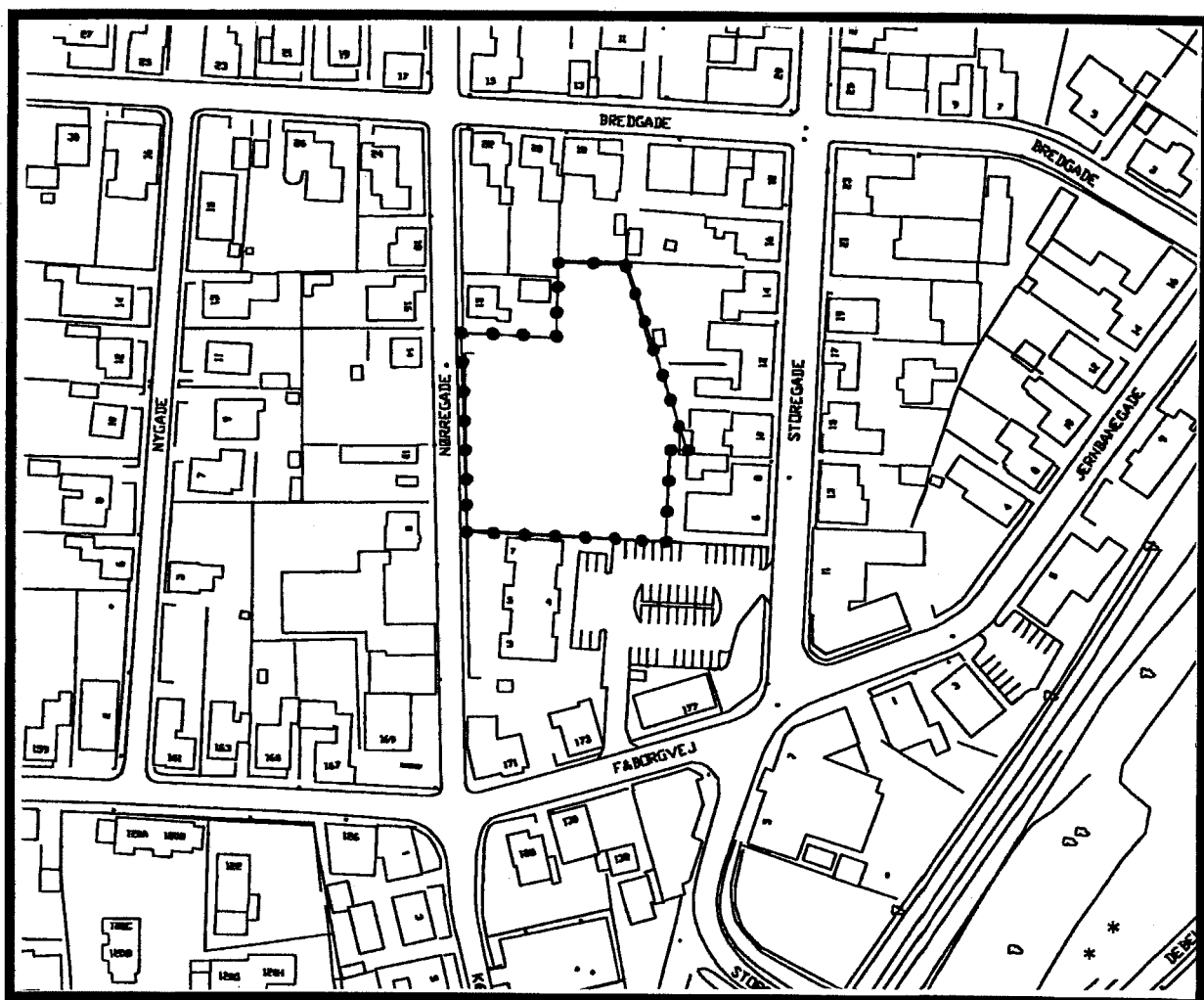


# Lokalplan Nr. 76

For bymidten i Agerbæk



**Helle Kommune**

Toften 2  
6818 Årre  
telf. 76774600

Juli 2001

## Indholdsfortegnelse

Side

---

Forord.....	2
Lokalplanens retsvirkninger .....	2
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.....	3
1. Redegørelsen.....	4
Nuværende forhold.....	4
Fremtidige forhold .....	4
Kommuneplanlægning .....	5
Teknisk forsyning .....	6
2. Lokalplanen.....	7
§ 1. Formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus .....	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Udstykninger .....	8
§ 5. Veje og stiforbindelser.....	8
§ 6. Parkeringsforhold.....	8
§ 7. Grundejerforening .....	8
§ 8. Teknisk forsyning .....	9
§ 9. Bebyggelsens placering og omfang .....	9
§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 11. Ubebyggede arealer.....	10
§ 12. Vedtagelsesplægning.....	11
Lokalplankort.....	Kortbilag nr. 1
Matrikelkort.....	Kortbilag nr. 2
Illustrationsplan.....	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 to afsnit:

1. Redegørelsen.
2. Lokalplanbestemmelserne.

Første afsnit beskriver lokalplanens retsvirkninger og ganske kort de vigtigste intentioner i planen samt redegørelse for den overordnede planlægning for området. Specielt er planens forhold til kommuneplanen er beskrevet.

Afsnit to 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. 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 fortsætte.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder i perioden fra den 11.04.01, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 11.04.02.

## 1. Redegørelsen

---

### Nuværende forhold

Området matr. nr. 1r Agerbæk by, Fåborg, er beliggende i Agerbæks centrum. Området er nu ryddet efter en tidligere byggevareforretning der nu er flyttet ud til Hellevej i Agerbæk.

Arealer er afgrænset af Storegade og Nørregade og området er i kommuneplanen betegnet som 2.C.1. Agerbæk bymidte.

Matr. nr. 1r Agerbæk by, Fåborg udgør 4110 m<sup>2</sup>. Arealer er i privat eje.

Arealet er i byzone.

### Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan er det hensigten at området skal kunne bebygges med boligbebyggelse i form andelsboliger, tæt lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse og lignende, og at en del af området reserveres til butiksformål.

Lokalplanen er tilvejebragt for at tilgodese et konkret ønske om at bebygge arealet.

Matr. nr. 1r Agerbæk by, Fåborg står foran udstykning, der udstykkes således et areal på 700 m<sup>2</sup> til pengeinstitut.

Den resterende del af matr. nr. 1r udgør herefter 3410 m<sup>2</sup>. Lokalplanen gælder kun for dette område.

Bebyggelsen indenfor lokalplanens skal være i overensstemmelse kommunalbestyrelsens ønske om at bevare det eksisterende stationsmiljø, præget af røde teglsten.

For at skabe lys og luft i området må bebyggelsesprocenten for boligområdet som helhed ikke overstige 25. Der skal etableres det fornødne antal parkeringspladser til boligbebyggelsen.

En del af arealet må kun anvendes til butiksformål ( dagligvare- og udvalgswarebutikker ) og restaurations- og cafevirksomhed, for at styrke Agerbæk som handelsby.

Butiksområdet må ikke på grund af dets størrelse eller karakter påvirke indkøbsstrukturen i et større område væsentlig.

De maksimale butiksstørrelser er i kommuneplanen fastsat til 3000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 1000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for udvalgswarebutikker.

Ved at placere bebyggelsen ud mod det eksisterende torv/ parkeringsplads styrkes bymidten og der skabes et større gådrum til forbedring af miljøet i bykernen.

Området skal have adgang fra Nørregade for ikke yderligere at trafikbelaste Storegade der er gennemgående landevej.

For at fremme tilgængeligheden til området skal der etableres en stiforbindelse fra torvet/parkeringspladsen til området.

Der skal tilvejebringes det for områdets drift nødvendige antal parkeringspladser inde på området.

Området er omfattet af spildevandsplanen og varmforsyningsplanen for Helle Kommune. Området skal tilsluttes og aftage naturgas.

Der skal oprettes en grundejerforening der i sine vedtægter skal fastsætte bestemmelser for etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2008 for Ribe Amt og kommuneplan 1997 – 2009 for Helle Kommune.

Lokalplanen forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

For området gælder følgende rammebestemmelser:

## **Kommuneplanlægning**

### **Områdets status pr. 1.12.96.**

Centerområde, byzone.

### **Områdets fremtidige anvendelse**

Centerformål såsom butikker, liberale erhverv, offentlig og privat service, restaurant og hotelvirksomhed m.m., samt boligformål. Erhvervsvirksomheder med fremstilling i tilknytning til butik vil kunne tillades, når dette ikke medfører gener for omgivelserne.

### **Lokalplaner pr. 1.12.96.**

Ingen

### **Bebyggelsens art**

Overvejende sluttet bebyggelse placeret i gadelinie og i en dybde, der svarer til den fremherskende for de enkelte kareer.

### **Bebyggelsens omfang og placering.**

Bebyggelsesprocent må for den enkelte ejendom ikke overstige 25 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.

Udvalgswarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 1000 m<sup>2</sup> og dagligvarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 3000 m<sup>2</sup>.

### **Bebyggelsens etageantal og højde.**

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8,5 m over terræn. Kommunalbestyrelsen kan dog give tilladelse til at opføre bygninger i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedssyn taler derfor.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

Skal være i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens ønske om at bevare det eksisterende stationsbymiljø, præget af røde teglsten.

#### **Prioriteret varmforsyning.**

Naturgas.

#### **Andet.**

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

Der kan laves en bymidteplan, der skal tage hensyn til kommunalbestyrelsens ønske om at fremme en byfornyelsesindsats i området og tage hensyn til brugernes ønsker til handels- og bymiljøet, samt til bevaringsinteresserne.

#### **Teknisk forsyning.**

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Helle Kommune.

Området el - forsynes af Sydvest Energi

Området ligger i Agerbæk Vandværks forsyningsområde.

Området forsynes med naturgas. Naturgassen leveres fra DONG A/S.

# **Lokalplan nr. 76, for bymidten i Agerbæk**

---

## **§ 1 Formål**

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til centerformål såsom butikker og boligformål m.v.
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager i området.
- at sikre at centerområdet bevarer det eksisterende stationsbymiljø, præget af røde teglsten.
- at skabe mulighed for et godt handels- og bymiljø.

## **§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 1r Agerbæk by, Fåborg samt alle parceller der efter den 11.04.01 udstykkes i området.
2. Området deles op i to delområder område A og område B, som vist på kortbilag 1.
3. Området er og forbliver i byzone

## **§ 3. Områdets anvendelse**

1. Det på kortbilag 1 viste delområde A må kun anvendes til butikker, kontorer, restauranter og lignende formål.
2. Det på kortbilag 1 viste delområde B må anvendes til boligformål i form af parcelhuse, tæt lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse m.v.
3. På ejendommene må ikke henstilles, 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 250 m<sup>2</sup>



## **§ 5. Vej og stiforbindelser**

1. Der udlægges i princippet de på kortbilag 3 viste veje og stier.
2. Området skal have vejadgang fra Nørregade, samt stiadgang for gående fra torvet/parkeringspladsen som vist på kortbilag 3.

## **§ 6. Parkeringsforhold**

1. Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig
2. I område A skal der udlægges parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> butiksareal ved butiksbyggeri, eller 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal ved anden bebyggelse.

## **§ 7. Grundejerforening**

1. Inden for område B skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere.
2. Grundejerforeningen skal oprettes når de første tre huse er solgt
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg.
4. Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
5. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
6. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **§ 8. 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.

## § 9. Bebyggelsens placering og omfang.

1. I område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.
2. I område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for området som helhed.
3. Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
4. 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 )
5. I område A må udvalgsvarerbutikker højst give et bruttoetageareal på 1000 m<sup>2</sup> og dagligvarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 3000 m<sup>2</sup>.

## § 10. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ydervæge på bygningerne skal udføres i røde teglsten, mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller f. eks. vandskures. Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med røde tegl. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades udført i andre materialer og med anden taghædning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
2. Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver samt med samme taghædning, 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 ydervæge.

## **§ 11. Ubebyggede arealer**

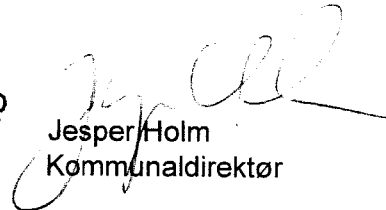
1. Ubebyggede arealer skal beplantes, befastes eller lignende. og gives et ordentlig udseende.
2. Udformningen af fællesarealerne skal fastlægges af grundejerforeningen i vedtægterne der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## § 12. Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, på møde den 2. april 2001.

p.k.v.

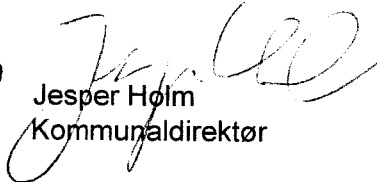
  
Gylling Haahr  
Borgmester

  
Jesper Holm  
Kommunaldirektør

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

Helle kommunalbestyrelse, på møde den 2. juli 2001

  
Gylling Haahr  
Borgmester

  
Jesper Holm  
Kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: den 3. juli 2001

4. Tinglyst, den

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 12

Akt.nr.:  
A 92

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 R, Agerbæk By, Fåborg

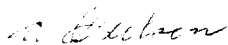
Ejendommejer: Agerbæk Andelskasse

Lyst første gang den: 17.07.2001 under nr. 14558

Senest ændret den : 17.07.2001 under nr. 14558

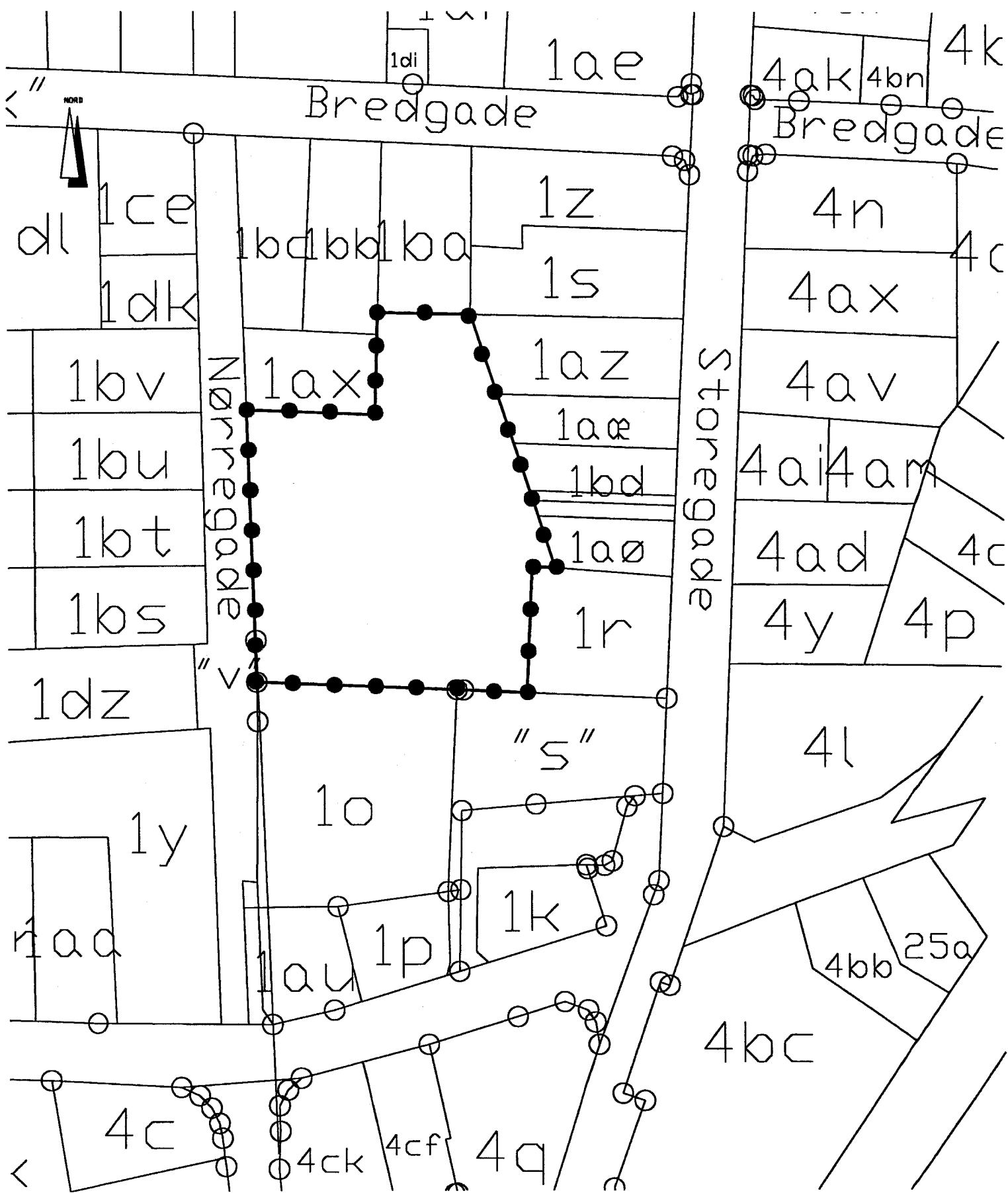
Kort på akten.

Retten i Varde den 17.07.2001



Anne Nielsen





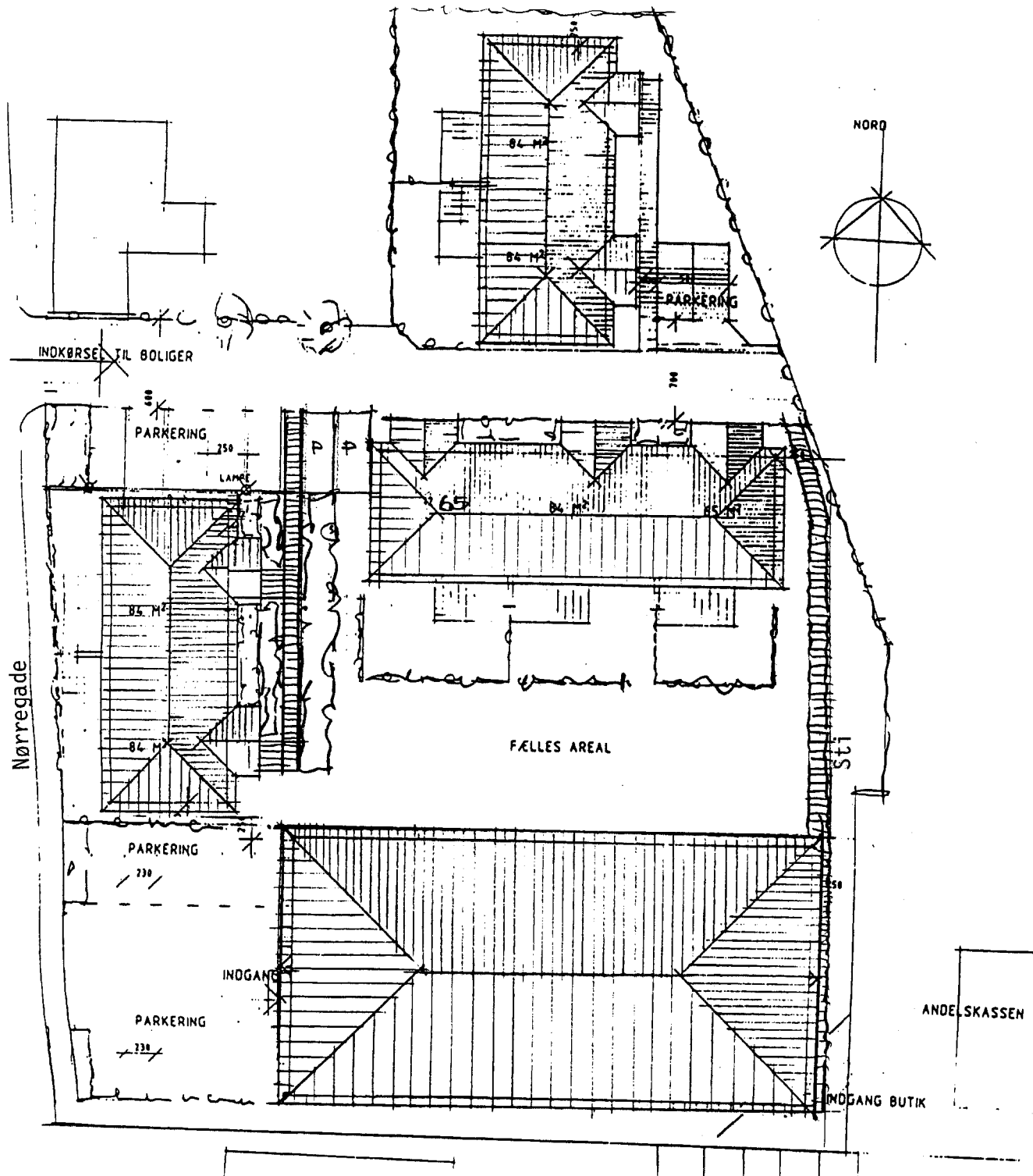
**SIGNATURFORKLARING:**

Lokalplangrænse

Ejerlav: Agerbæk by, Fåborg

**KORTBILAG 2  
MATRIKELKORT**  
DATO: 02.04.2001 MÅL: 1:1000

**LOKALPLAN NR. 76  
HELLE KOMMUNE**



**KORTBILAG 3**  
**ILLUSTRATIONSPLAN**  
 DATO: 02.04.2001

**LOKALPLAN NR. 76**  
**HELLE KOMMUNE**