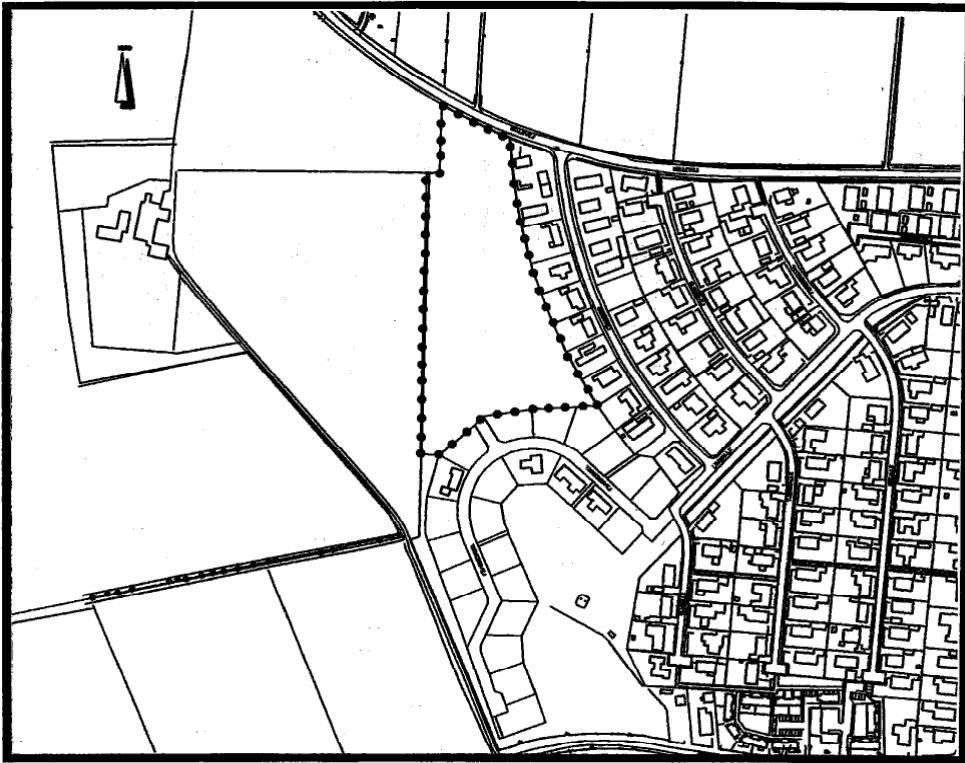


# Lokalplan Nr. 84

For et blandet boligområde i Agerbæk



**Helle Kommune**

Toften 2  
6818 Árre  
telf. 76774600

**August 2003**

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>side</b>
Forord .....	2
BESTEMMELSER .....	3
Lokalplanens formål.....	3
Afgrænsning .....	3
Område og zonestatus .....	3
Områdets anvendelse.....	4
Udstykning .....	4
Vej – og stiforhold.....	4
Bebyggelsens omfang, placering og udformning .....	4
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	5
Lokalplanens retsvirkninger .....	6
Påtegning og vedtagelse .....	8
Offentlig bekendtgørelse .....	8
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.....	
Kortbilag 2 : Matrikelkort .....	
REDEGØRELSE .....	
Redegørelse .....	9
Lokalplanområdets beliggenhed .....	9
Baggrund og formål med lokalplanen.....	9
Eksisterende forhold.....	9
Lokalplanens indhold .....	9
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner	10
Behandling af indsigelser .....	11
Lokalplanens gennemførelse.....	11
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen .....	11

## **Forord**

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre blandet boligbyggeri.

Lokalplanforslaget består af :

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag 1 og 2 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 17.september 2003 til den 12.november 2003

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden 13. november 2003.

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

# **Lokalplan nr. 84 for et blandet boligområde i Agerbæk.**

## **1. Indledning**

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 84 for et blandet boligområde i Agerbæk.

Med hjemmel i lov om planlægning ( lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 ) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §3.

## **2. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

- at sikre at området kan anvendes til et blandet boligområde med stor frihed til at vælge boligformer herunder parcelhuse, andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse m.m.
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager

## **3. Afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 3a Agerbæk by, Fåborg .

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 17. september 2003 udstykkes fra dem.

## **4. Område og zonestatus**

### **4.1**

Arealet er byzone.

## **5. Områdets anvendelse**

### **5.1**

Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen kan både bestå af tæt/lav og parcelhuse

### **5.2**

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 m<sup>2</sup>.

## **7. Vej- og stiforhold**

Vejadgang til området må kun ske fra Tranebærvej. der kan etableres stiadgang fra Hellevej.

## **8. Parkering**

### **8.1**

Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig.

## **9. Ledningsanlæg**

Der er ingen bestemmelser.

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

### **10.1**

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

## **10.2**

Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8.5 m. over terræn.

## **10.3**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved enfamiliehuse og 30 for anden bebyggelse.

## **10 A. Bebyggelsens udseende**

### **10.4**

Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Satellitantenner må højst have en diameter på 1 m.

## **11. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer**

### **11.1**

På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal holdes

### **11.2**

Hegn må i både vejskel og naboskel kun etableres som levende hegn.

Yderligere hegning indenfor de enkelte ejendomme må kun opsættes indenfor de levende hegn.

### **11.3**

Der skal etableres et mindst 3-rækket levende hegn i områdets grænse mod vest.

## **12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### **12.1**

Ved ny bebyggelse er det en forudsætning for ibrugtagning at bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg og fællesantenneanlægget i Agerbæk.

### **13 Afskærmning**

Der er ingen bestemmelser

### **14 Grundejerforening**

Der er ingen bestemmelser

### **15 Servitutter**

Der er ingen bestemmelser

### **16 Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan**

Lokalplan nr. 75 ophæves for den del der ligger inden for lokalplanområdets afgrænsning.

### **17 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 17. september 2003 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 17. september 2004.

## **Lokalplanens retsvirkninger**

### **17.1**

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.

### **17.2**

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 )

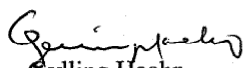
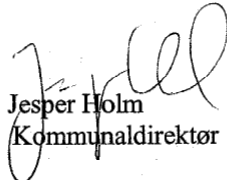


## 18 Påtegning om vedtagelse

### 18.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 8. september 2003.

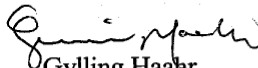
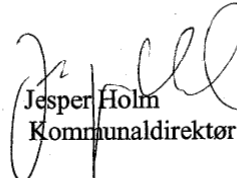
På kommunalbestyrelsens vegne:

 Gylling Haahr Borgmester	 Jesper Holm Kommunaldirektør
--	--

### 18.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 5. januar 2004.

På kommunalbestyrelsens vegne:

 Gylling Haahr Borgmester	 Jesper Holm Kommunaldirektør
--	---

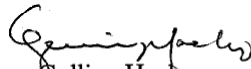
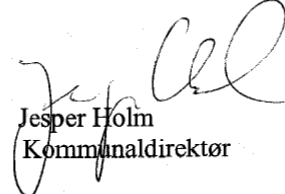
## 19 Offentlig bekendtgørelse

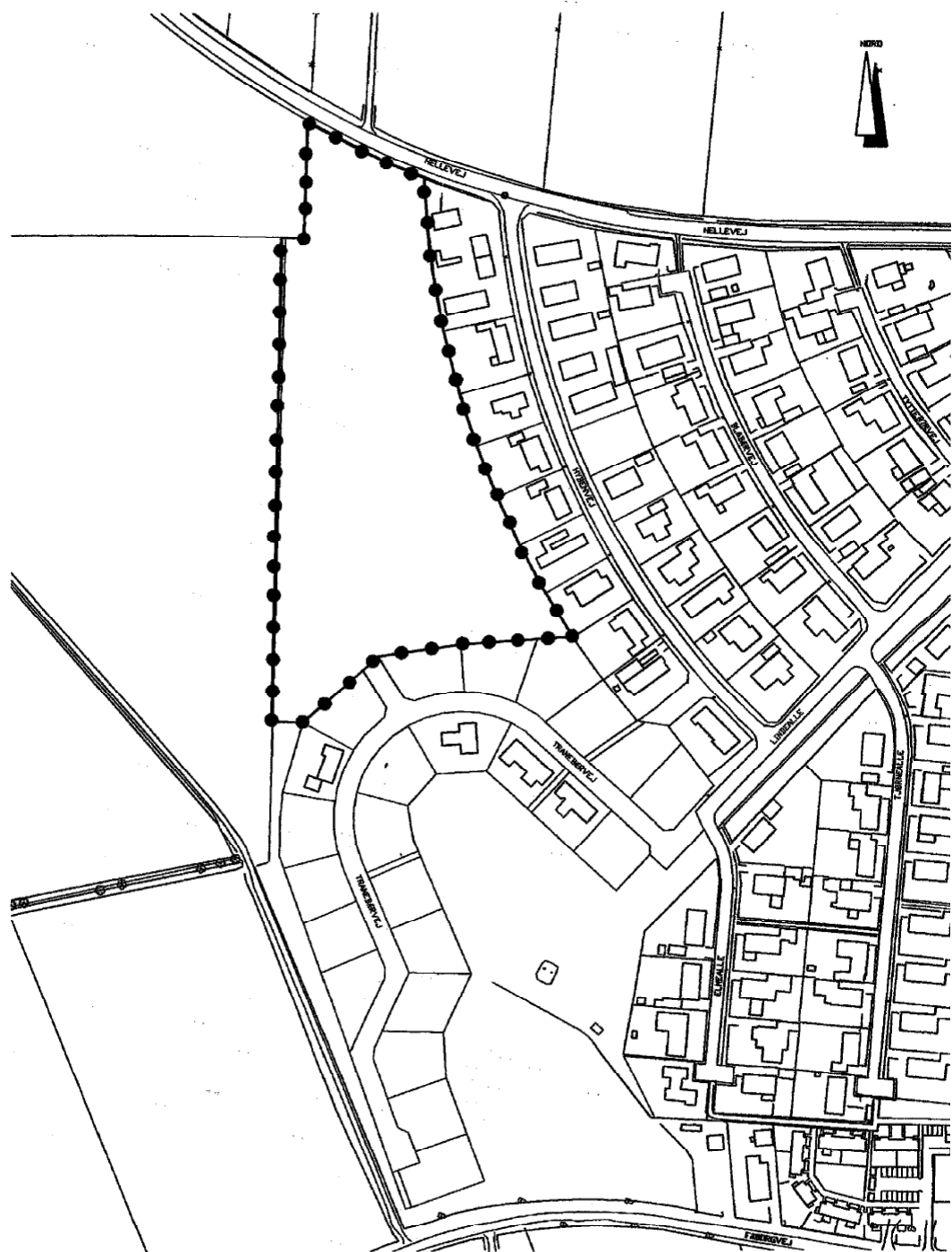
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 21. januar 2004.

## Tinglysning

Lokalplan nr.84 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 3a Agerbæk by, Fåborg.

Årre den 19. januar 2004.

 Gylling Haahr Borgmester	 Jesper Holm Kommunaldirektør
--	--



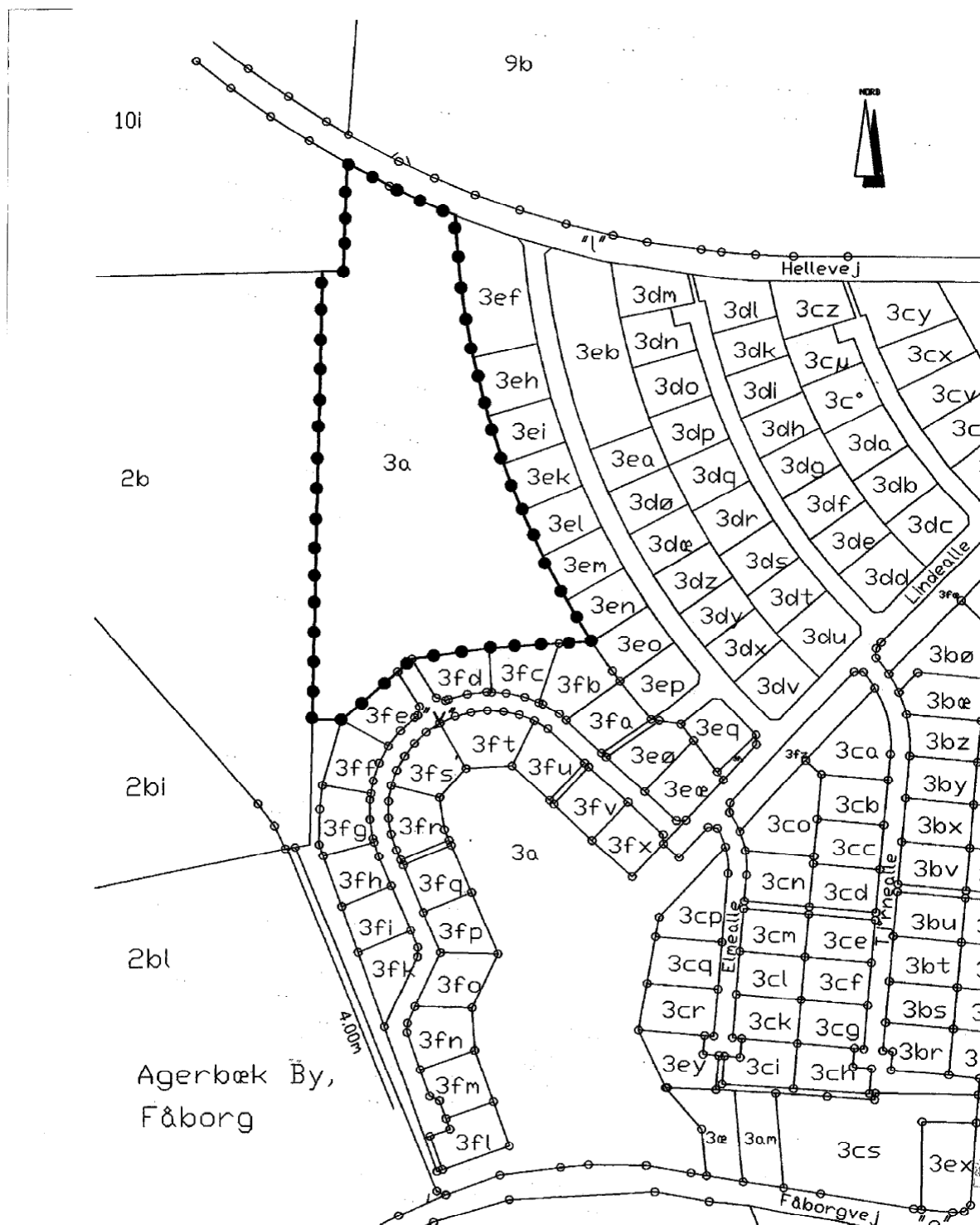
**SIGNATURFORKLARING:**

—●●●— Lokalplanrådets afgrænsning

Ejerlav: Agerbæk by, Fåborg

**KORTBILAG 1  
LOKALPLANKORT  
DATO: 19.08.2003 MÅL: 1:2500**

**LOKALPLAN NR. 84  
HELLE KOMMUNE**



**SIGNATURFORKLARING:**

●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Agerbæk by, Fåborg

**KORTBILAG 2**

**MATRIKELKORT**

DATO: 19.08.2003 MÅL: 1:2500

**LOKALPLAN NR. 84**

**HELLE KOMMUNE**

## **Redegørelse**

### **1. Lokalplanområdets beliggenhed.**

Agerbæk har ca. 1200 indbyggere og er kommuncenter og den største by i kommunen.

Agerbæk er beliggende østlige del af kommunen i Fåborg sogn, der grænser op til Holsted kommune. Byen ligger i et tyndtbefolket område med ca. 20 km. til det nærmeste egnscenter.

Lokalplanområdet danner pt. byens grænse mod nordvest mod den åbne land.

Mod syd og øst grænser lokalplanområdet op til et boligområde.

Lokalplanområdet udgør ca. 2,45 ha

### **2. Baggrund og formål med lokalplanen**

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre boliger, både i form af parcelhuse og som tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanen er aktualiseret af et ønske om at opføre seniorboliger i området, da en gruppe borgere har planer om at etablere en form for bofællesskab for seniorer på arealet, hvor kun borgere over 50 år kan få bopæl i den fremtidige bebyggelse. Bebyggelsen er ikke endelig planlagt.

### **3. Eksisterende forhold.**

Arealet er ubebygget.

Området ejes af Helle Kommune.

En del af området anvendes i dag som legeplads og til hundetræning m.m.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 75, der bestemmer at området må anvendes til boligformål i form af parcelhuse, undtaget et delområde der må anvendes til tæt/lav bebyggelse.

### **4. Lokalplanens indhold**

Lokalplanområdet er byzone.

Lokalplanområdet er beregnet til både tæt/lav boliger som f.eks. andelsboliger og til almindelige parcelhuse

Lokalplanen fastlægger ikke udstykninger, veje, stier m.m. Borgergruppen bag planerne om seniorboliger har endnu ikke fastlagt en bebyggelsesplan for området.

Da der ikke findes særlig bevaringsværdig bebyggelse i området er der ikke krav om materialer og farver for bebyggelsen.

Lokalplanen skal sikre en vis orden og ryddeligt udseende. Derfor er der krav om at der ikke må henstilles forskelligt oplag i området.

## **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 2008, der bla. fastsætter at Agerbæk videreudbygges som kommuncenter.

### **Forholdet til Kommuneplanen**

Kommuneplanen fastsætter områdets fremtidige anvendelse til boligområde, Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer.

De gældende rammebestemmelser lyder således:

#### **8.B.8. Hybenvej, Vestergård**

**Områdets status pr. 1.10.00** Boligområde og jordbrugsområde, byzone og landzone.

**Områdets fremtidige anvendelse** Boligområde.

**Lokalplaner pr. 1.10.00** Lokalplan nr. 6,62,73 og 75 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 8½ m over terræn

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

**Prioriteret varmforsyning** Naturgas

**Andet** Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

### **Forhold til byens andre funktioner.**

Agerbæk har kommunalt idrætsanlæg med omklædnings- og klublokaler. området er et attraktivt åndehul for byens borgere. Der findes bibliotek, lægehus og hotel i Agerbæk.

Agerbæk har en skole med klassetrin til 10 klasse og der er etableret skolefritidsordning for børn i børnehaveklassen til og med 4 klasse.

I Agerbæk er der en børnehave med to afdelinger.

Byen byder på gode indkøbsmuligheder.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen for Helle Kommune, men søges inddraget.

### **Varmeplanlægning**

Agerbæk er forsynet med naturgas. Derfor er der indført en bestemmelse om at nye bebyggelser skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg. Her er tænkt på naturgas fra DONG.

### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet er byzone.

### **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**

Byggelov

Byggelovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold. Det betyder f.eks. at byggelovgivningens almindelige regler i forhold til naboskel fortsat gælder.

### **8. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen**

Ingen

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Varde  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 A m.fl., Agerbæk By, Fåborg

Ejendomsejer: Helle Kommune

Lyst første gang den: 22.01.2004 under nr. 2702

Senest ændret den : 22.01.2004 under nr. 2702

Lyst på matr. nr. 3 A Agerbæk By, Fåborg.

---

Rids vedhæftet.

Retten i Varde den 26.01.2004



Kirsten Kølbæk