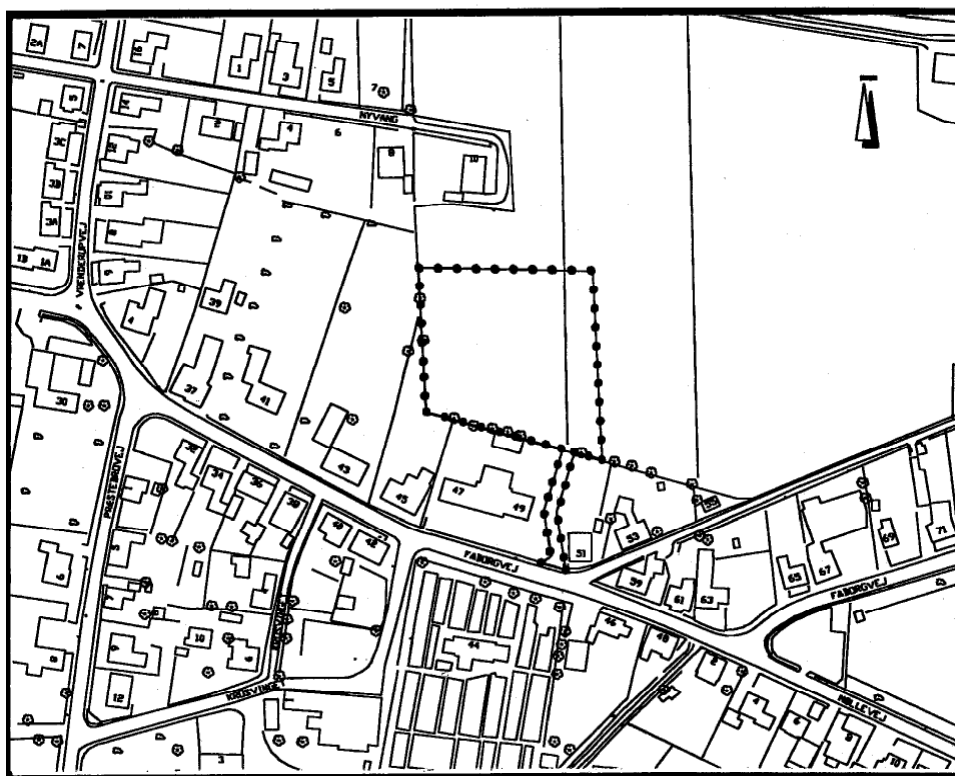


Lokalplan Nr. 83

For et blandet boligområde i Fåborg



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

Februar 2003

Indholdsfortegnelse	side
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	5
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	10
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 Fåborg.

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 19. marts 2003 til den 15. maj 2003

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden 16. maj 2003.

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

Lokalplan nr. 83 for et blandet boligområde i Fåborg.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 83 for et blandet boligområde i Fåborg.

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 følgende matrikelnumre 3bt, 3c, 3h og 3æ alle Fåborg by, Fåborg

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 18. februar 2003 udstykkes fra dem.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er landzone.

4.2

Udstykning og bebyggelse af området efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

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 m².

7. Vej- og stiforhold

Vejadgang må kun ske fra den eksisterende vej Fåborgvej.

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.

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 Fåborg.

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

Der er ingen bestemmelser.

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 19. marts 2003 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 19. marts 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.

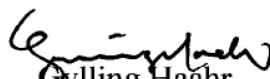

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)

18 Påtegning om vedtagelse

18.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 10. marts 2003.

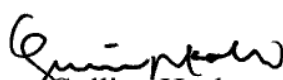
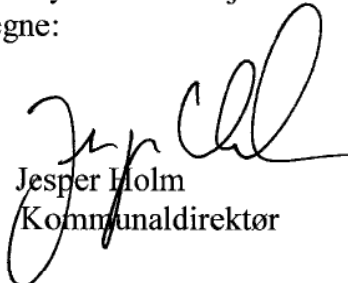
På kommunalbestyrelsens vegne:

 / 
Gylling Haahr / Jesper Holm
Borgmester / Kommunaldirektør

18.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 2. juni 2003.

På kommunalbestyrelsens vegne:

 / 
Gylling Haahr / Jesper Holm
Borgmester / Kommunaldirektør

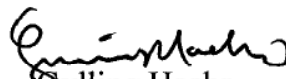
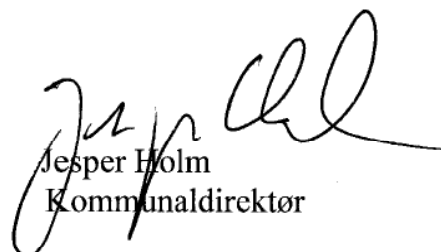
19 Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 18. juni 2003.

Tinglysning

Lokalplan nr.83 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 3bt, 3c,3h og 3æ alle Fåborg by, Fåborg.

Årre den 12. juni 2003.

 / 
Gylling Haahr / Jesper Holm
Borgmester / Kommunaldirektør



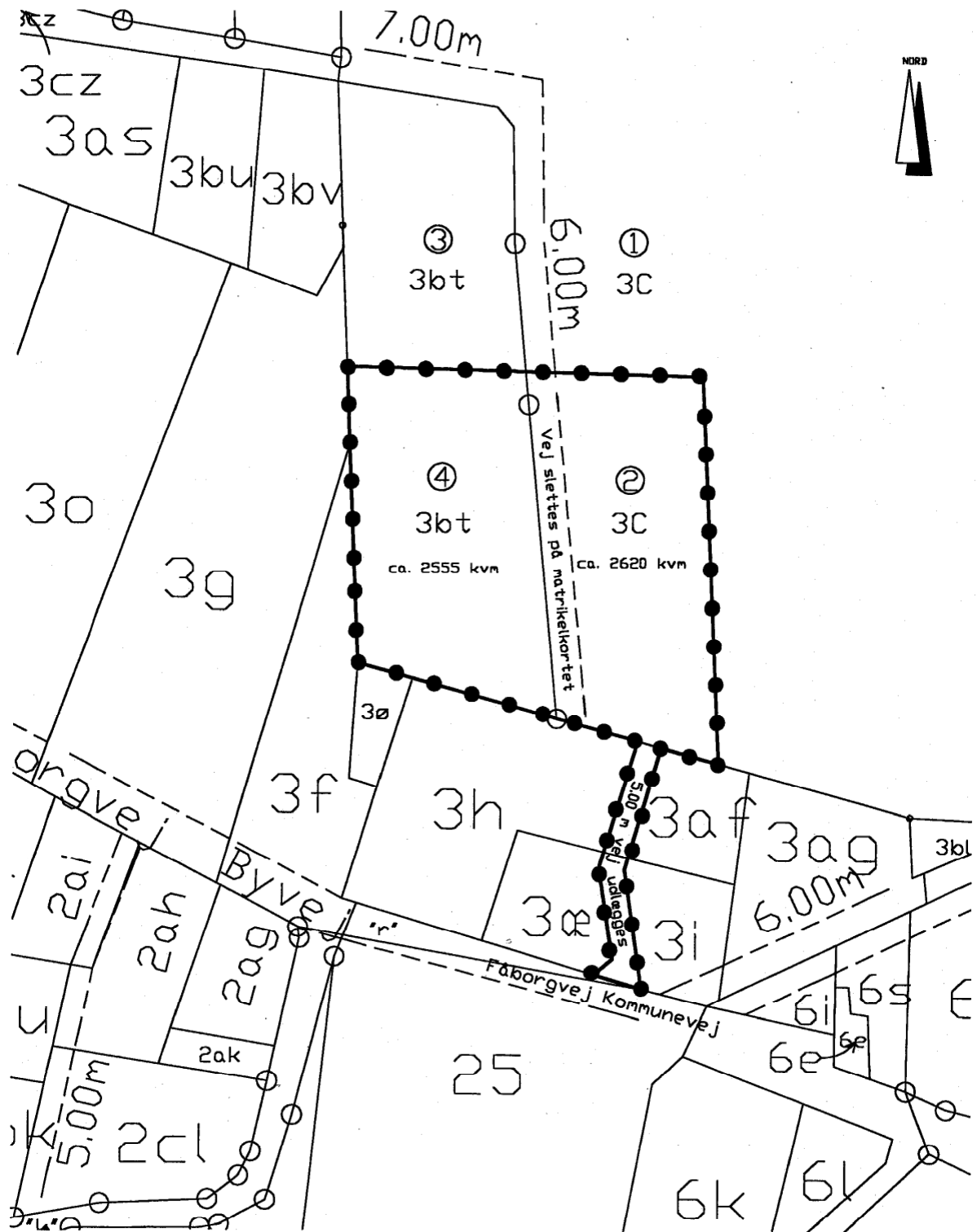
SIGNATURFORKLARING:

—••••• Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Fåborg by, Fåborg

KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT
 DATO: 18.02.2003 MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 83
HELLE KOMMUNE



SIGNATURFORKLARING:

●●●●● Lokalplanrådets afgrænsning

Ejerlav: Fåborg by, Fåborg

**KORTBILAG 2
MATRIKELKORT**

DATO: 18.02.2003 MÅL: 1:1000

**LOKALPLAN NR. 83
HELLE KOMMUNE**

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Fåborg er en landsby med ca.300 indbyggere, beliggende midt mellem Årre og Agerbæk.

Fåborg er det sydøstligste sogn i Helle Kommune. Det grænser op til Holsted Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Fåborg og grænser mod syd og vest op til et eksisterende blandet bolig-, erhverv- og serviceområde.

Lokalplanområdet udgør ca. en tdl. land.

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 private.

Den vestlige del af arealet er beplantet og den østlige del udnyttes til landbrugsformål.

Området grænser op til byens dagligvarebutik, dette område virker som byens torv

Fåborg har en sportsplads tæt på lokalplanområdet, sportspladsen er et attraktivt åndehul for byens beboere.

Ca. 150 m. nordøst for lokalplanområdet ligger et landbrug. Dette indebærer for landbruget at der ved en eventuel udvidelse skal meddeles en lokaliseringsgodkendelse. Der skal i en godkendelse fastsættes sådanne vilkår, at risikoen for forurening eller ikke-uvæsentlige gener for omgivelserne begrænses.

4. Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er landzone.

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 bl.a. fastsætter at der på grundlag af en samlet kommunal planlægning kan udlægges begrænsede arealer til bolig- og erhvervsformål i tilknytning til landsbyer i landzone.

Forholdet til Kommuneplanen

Kommuneplanen fastsætter områdets fremtidige anvendelse til blandet bolig, erhverv og service. Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer. De gældende rammebestemmelser lyder således:

8.BL.1. Fåborg

Områdets status pr. 1.10.00 Landsby, landzone.

Områdets fremtidige anvendelse Blandt bolig, erhverv og service, landzone.

Lokalplaner pr. 1.10.00 Lokalplan nr. 43 gælder for en del af området.

Bebyggelsens art Fritliggende

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocenten 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 varmeforsyning Naturgas

Andet Kommunalbestyrelsen er zonemyndighed.

Forhold til byens andre funktioner.

Fåborg hører under lokalcentret i Årre. Fåborg har gode pasningsmuligheder i dagplejen. For børn fra 3 år benyttes børnehaven i Årre, ligesom skolegangen til og med 7. klasse foregår i Årre. 8. til 10 klasse foregår i Agerbæk. På både Agerbæk og Årre skole er der ungdomsskoleundervisning og undervisning for voksne i fritiden, hvis der er behov og mulighed for det. Fåborg ligger centralt placeret i forhold til de mange sports- og fritidsaktiviteter i Helle Hallerne. Fåborg har også et kommunalt idrætsanlæg med omklædnings- og klublokaler. Fåborg har kro og indkøbsmuligheder. Fåborg har bla. busforbindelser til Grindsted og Esbjerg. Fåborg er omfattet af kommunens spildevandsplan, lokalplanområdet er dog ikke omfattet af spildevandsplanen.

Varmeplanlægning

Fåborg 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 landzone, og det skal det fortsat være. For at få en smidig og hurtig byggesagsbehandling er der indført en bestemmelse om at lokalplanen erstatter zonetilladelse, der skal således ikke søges zonetilladelse hver gang der skal bygges, bestemmelsen erstatter ikke byggetilladelser.

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

Matr. nr. 3c, Fåborg by, Fåborg er noteret som landbrugsejendom. Det indebærer at det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at

Jordbrugskommissionen i Ribe amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.