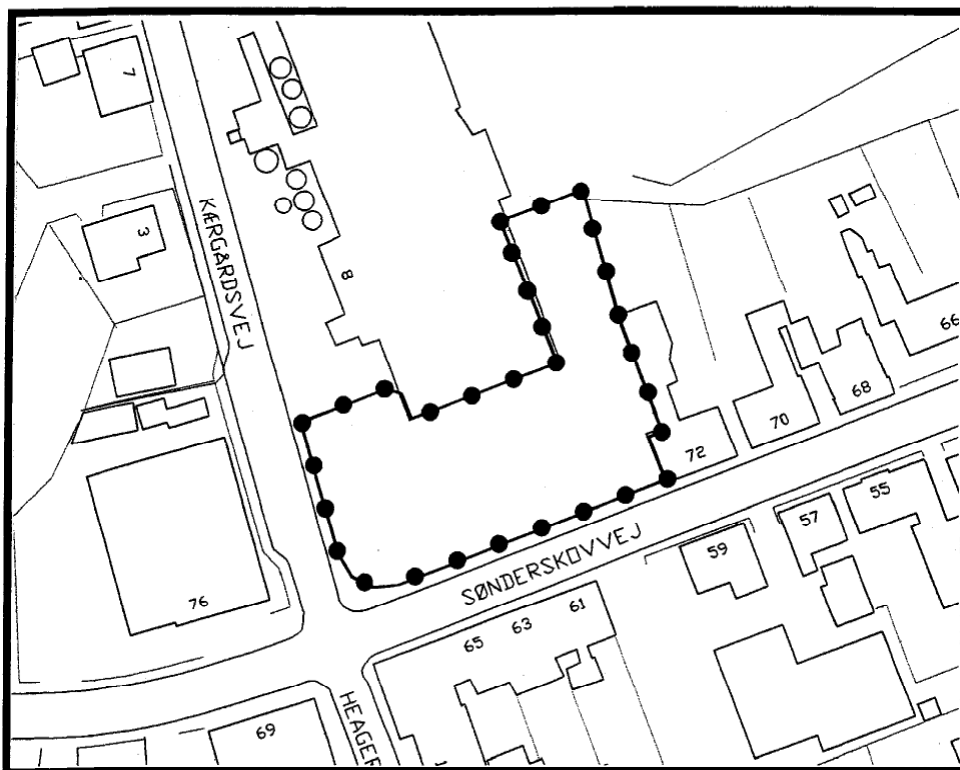


Lokalplan Nr. 82

For et centerområde i Nordenskov



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

Januar 2003

Indholdsfortegnelse	side
Forord	3
BESTEMMELSER	4
Lokalplanens formål.....	4
Afgrænsning	4
Område og zonestatus	4
Områdets anvendelse.....	5
Udstykning	5
Vej – og stiforhold.....	5
Bebyggelsens omfang, placering og udformning	5
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	7
Påtegning og vedtagelse	8
Offentlig bekendtgørelse	8
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.....	
Kortbilag 2 : Matrikelkort	
Kortbilag 3: Illustrationsplan.....	
Kortbilag 4 : Illustrationsplan.....	
REDEGØRELSE	9
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	12

Bilag : Kommuneplantillæg nr. 4

Forord

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre et etageboligbyggeri.

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 den 12 februar 2003 til den 10. april 2003.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden torsdag den 10. april 2003. Efter udløbet af denne frist vil kommunalbestyrelsen tage stilling til lokalplanforslaget.

Lokalplan nr. 82 for et centerområde i Nordenskov

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 82 for et centerområde i Nordenskov by.

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 der kan opføres etageboliger.
- at bebyggelsen i princippet opføres som en karrébebyggelse med en bymæssig karakter
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del 2 af matrikel nr. 2h Nordenskov by, Øse.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 12. februar 2003 udstykkes fra dem.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er og forbliver i byzone

5. Områdets anvendelse

5.1

Området må kun anvendes til etageboligformål, samt funktioner der almindeligvis placeres i tilknytning til boliger.

6. Udstykninger

Der er ingen bestemmelser

7. Vej- og stiforhold

7.1

Ved Kærgårdsvejs tilslutning til Sønderskovvej etableres et oversigtsareal på 15x15 meter. På oversigtsarealet må der ikke bygges, anbringes genstande eller forefindes beplantning, der rager mere end 0,8 meter op over en flade bestemt af de tilgrænsende kørebanemidter.

8. Parkering

8.1

Der skal udlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

9. Ledningsanlæg

Der er ingen bestemmelser.

10. Bebyggelsens omfang og placering

10.1

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

10.2

Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 12 meter over terræn.

10.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

10.4

Ydervægge på bygninger skal udføres i røde teglsten, mindre bygningsdele kan dog udføres i andre materialer.

10.5

Skiltning og reklamer på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

11. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

11.1

Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, parkering samt have og skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende.

12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Der er ingen bestemmelser

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 12. februar 2003 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 13. februar 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.

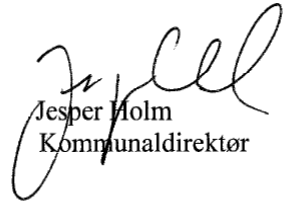
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)

18 Påtegning om vedtagelse

18.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 3. februar 2003.

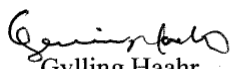
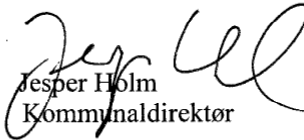
På kommunalbestyrelsens vegne:

 / 
Gylling Haahr Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

18.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 5. maj 2003.

På kommunalbestyrelsens vegne:

 / 
Gylling Haahr Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

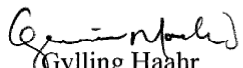
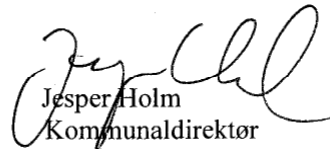
19 Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 14. maj 2003.

Tinglysning

Lokalplan nr.82 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på del 2 af matr.nr. 2h Nordenskov by, Øse.

Årre den 13. maj 2003

 / 
Gylling Haahr Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * *

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 8A

Akt.nr.:

P 199

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 H, Nordenskov By, Øse

Ejendomsejer: Junker Emballage A/S

Lyst første gang den: 20.05.2003 under nr. 19273

Senest ændret den : 20.05.2003 under nr. 19273

Lyst som begært på delnr. 2 af 2 h.

Lyst foreløb., med frist til 1/7 2004, betinget af udstykning.

Dokumentet vil blive slettet ved fristens udløb, medmindre det forinden er modtaget til endelig lysning

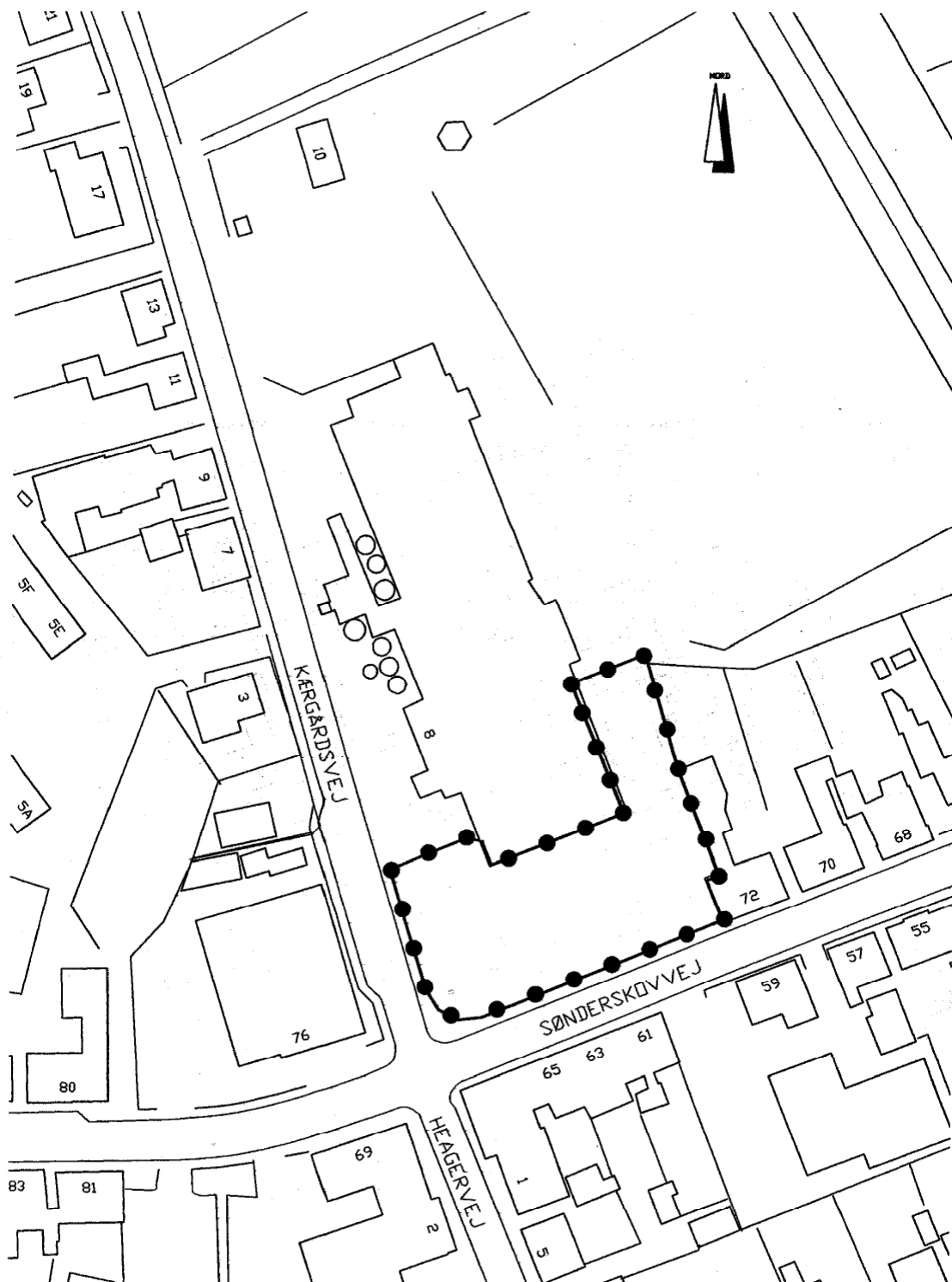
Kort på akten.

Retten i Varde den 27.05.2003

Henriette Esbjærg

A. Nielsen

Anne Nielsen
kt. fm.



SIGNATURFORKLARING:

● — ● Lokalplanområdets afgrænsning

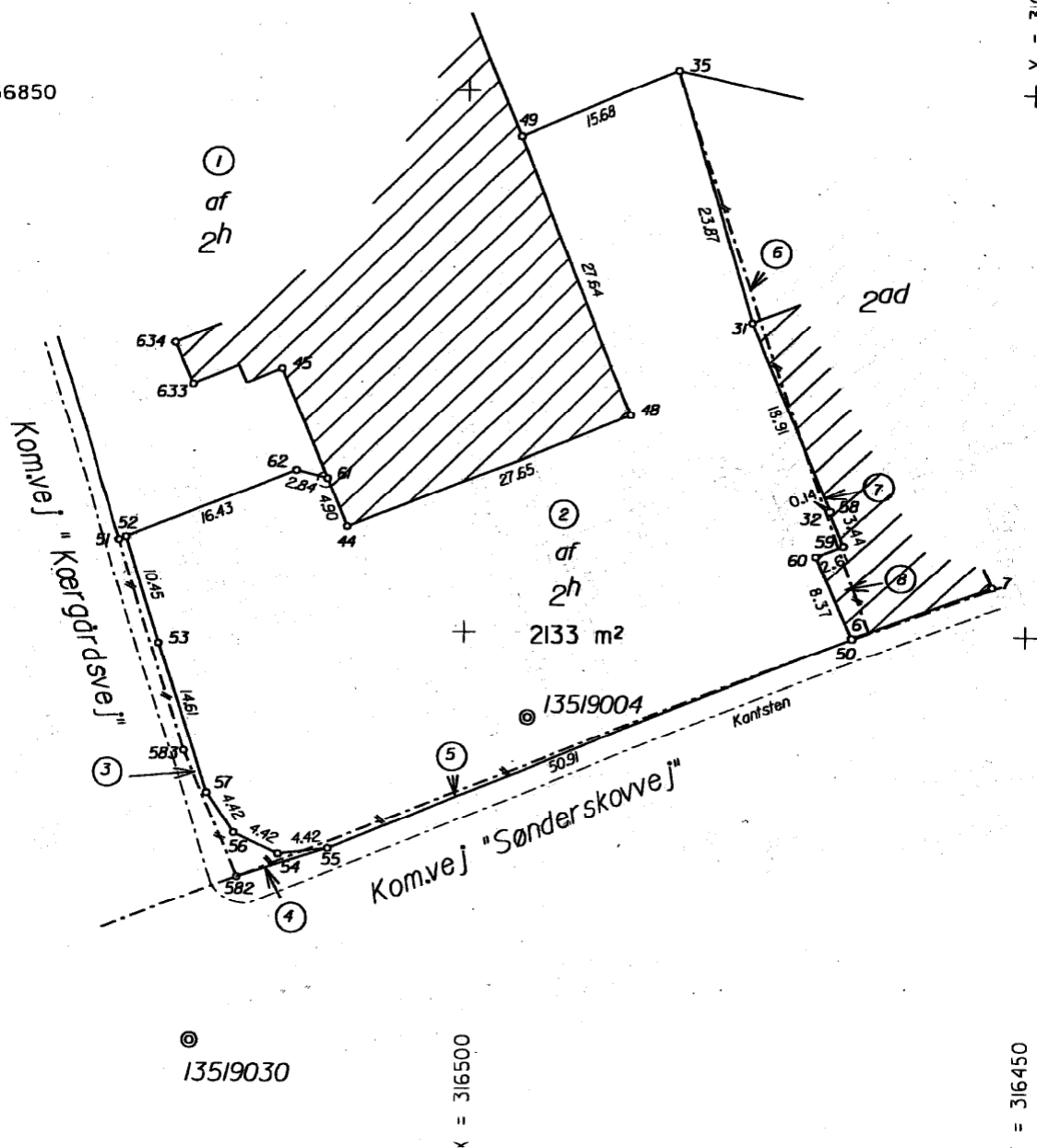
Ejerlav: Nordenskov by, Øse

KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT
 DATO: 14.01.2003 MÅL: 1:1000

LOKALPLAN NR. 82
HELLE KOMMUNE

136850

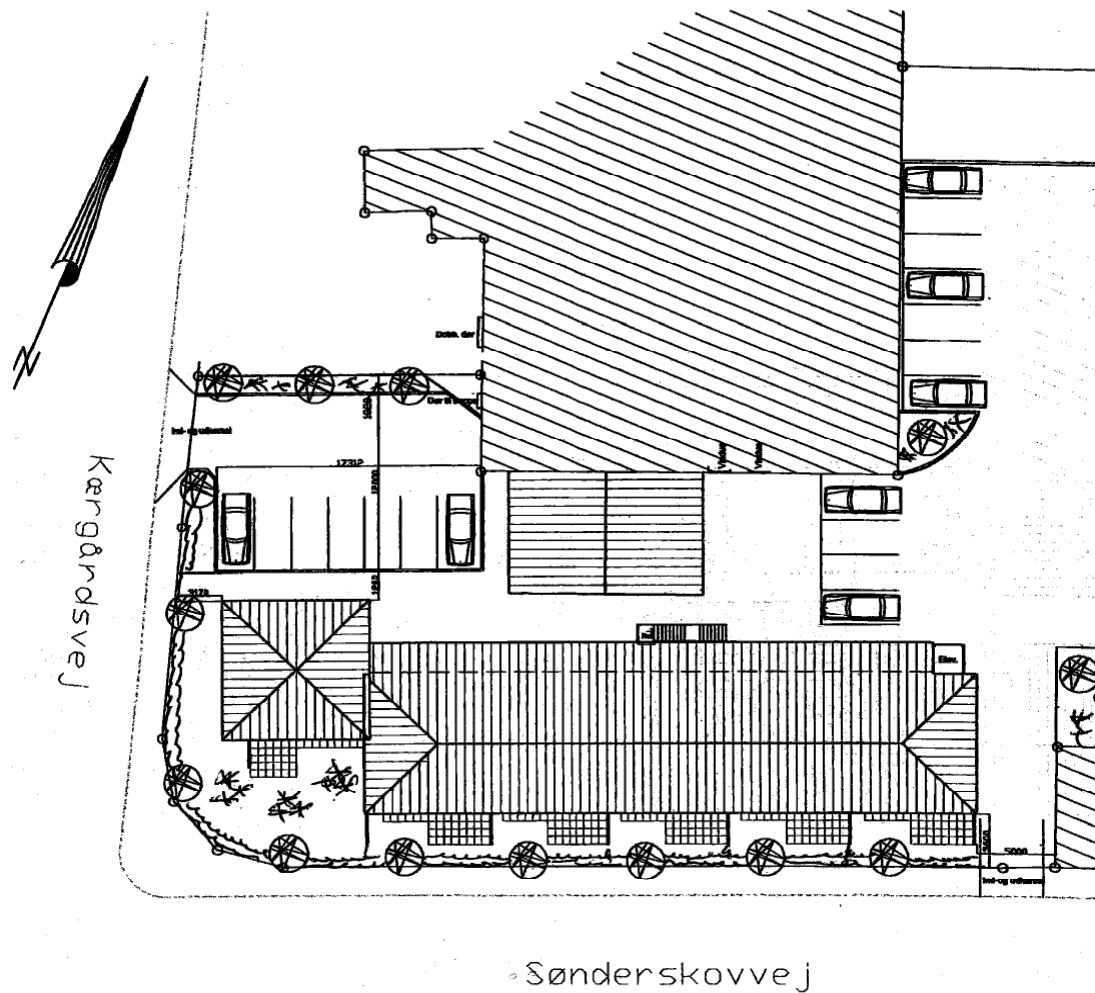
+ X = 316450
+ Y



KORTBILAG 2
MATRIKELKORT
DATO: 14.01.2003 MÅL: 1:500

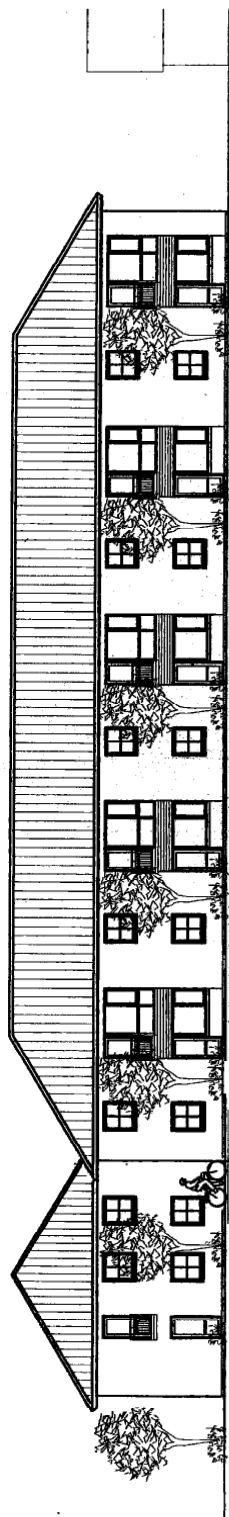
LOKALPLAN NR. 82
HELLE KOMMUNE

Ejerlav: Nordenskov by, Øse

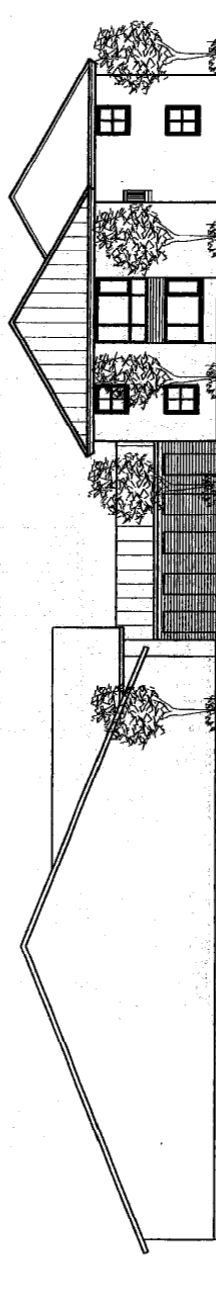


KORTBILAG 3
ILLUSTRATIONSPLAN
DATO: 14.01.2003

LOKALPLAN NR. 82
HELLE KOMMUNE



FACADE MOD SØNDERSHØVEJ



FACADE MOD KERGÅRDSVEJ

KORTBILAG 4
ILLUSTRATIONSPLAN
 DATO: 14.01.2003

LOKALPLAN NR. 82
HELLE KOMMUNE

Redegørelse

1 Lokalplanområdets beliggenhed

Nordenskov er en lille by med 600 – 700 indbyggere i den nordligste del af Helle Kommune, der grænser op til Ølgod Kommune.

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Kærgårdsvej og Sønderskovvej i Midt i Nordenskov by.

Området består af en grund på 2133 m² der pt. er under udstykning

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et erhvervsområde.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre etageboliger i området, således at der bliver mulighed for et varieret boligudbud i Nordenskov.

Opførelse af en etageejendom på grunden vil samtidig af skærme mod den bagvedliggende erhvervsejendom og danne en pæn facade ud mod hjørnet af Sønderskovvej og Kærgårdsvej i Nordenskov bycentrum.

3. Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter en del af det gamle Nordenskov mejeri, der ejedes af Arla Food. Mejeriet er lukket og efter at have stået ubenyttet hen har en anden virksomhed inddraget bygningerne til andet erhvervsformål.

Det er hensigten at de nuværende bygninger, der er indenfor lokalplanområdet, skal nedrives for at give plads til boligbebyggelsen.

Kommunen har købt grunden til overtagelse pr. 1. december 2002.

4. Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er byzone og forbliver i byzone.

Lokalplanen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser der gør det mulig at opføre det påtænkte byggeri.

Det er hensigten at området skal kunne rumme en toetagesbygning med 12 lejligheder.

Lokalplanen skal sikre en vis orden og ryddeligt udseende. Derfor er der krav om at udvendigt oplag ved befæstelse, beplantning eller lignende skal gives et ryddeligt udseende.

5. Forhold til anden planlægning, herunder lokalplanområdets sammenhæng med byens øvrige funktioner.

Forholdet til regionplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Ribe Amts Regionplan 2008.

Forholdet til kommuneplanen

Nordenskov er udlagt som lokalcenter. Det betyder at den private og offentlige service skal søges fastholdt og styrket gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med de nuværende rammer for lokalplanlægningen der fastlægger områdets fremtidige anvendelse som et erhvervsområde, herunder mejeri. Disse rammebestemmelser er det således nødvendigt at ændre.

De nugældende rammebestemmelser lyder således:

5.E.2 Mejeri

Områdets status pr. 1.10.00

Erhvervsområde beliggende i boligområde samt boldbane, byzone og landzone

Områdets fremtidige anvendelse Erhvervsområde til håndværk og let industri, herunder mejeri. Der må ikke placeres boliger i området

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Fritliggende bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering Det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte grund må ikke overstige 2m³ pr m² grundareal.

Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet.

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres højere end 10 m over terræn. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse fraviges, hvor bygningens anvendelse gør det nødvendigt

Bebyggelsens ydre fremtræden Skiltning og lysinstallationer o. lign. må ikke være til ulemper eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Andet En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal fastsætte bestemmelser om højst tilladte miljøbelastning. Landzoneareal overføres ved lokalplan til byzone

Disse rammebestemmelser ændres med et kommuneplantillæg til et nyt centerområde med følgende rammebestemmelser:

5.C.2. Nordenskov centrum

Områdets status pr.1.10.00 Erhvervsområde beliggende i boligområde samt boldbane, byzone og landzone

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

Lokalplan pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Overvejende sluttet bebyggelse placeret i gadelinie.

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60. Udvalgswarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 500 m² og dagligvarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 1500 m².

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og gives en højde der overstiger 12 m over terræn

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

Prioriteret varme forsyning Naturgas

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

Forhold til byens andre funktioner

Nordenskov har gode busforbindelser til Varde og Grindsted.

Afstanden til skolen er kun få hundrede meter og der er indkøbsmuligheder lige ved lokalplanområdet.

I Nordenskov er der skolefritidsordning og børnehave.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeplanlægning

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

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

Lokalplanområdet ejes pt. af Helle Kommune.

Det er planen at opførelsen af boligerne påbegyndes umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse.

8. byggelov

Byggelovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget bestemmelser om det pågældende forhold.

9. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Ingen

Helle Kommune

Kommuneplantillæg Nr. 4

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2001 – 2013 for Helle Kommune.

For området der er afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændrer de nugældende rammebestemmelser fra 5.E.2 Mejeri bestemt til erhvervsområde til håndværk og let industri, herunder mejeri til et nyt område 5.C.2 Nordenskov centrum bestemt til centerformål herunder boliger.

De nugældende rammebestemmelser ændres således til :

5.C.2. Nordenskov centrum

Områdets status pr.1.10.00 Erhvervsområde beliggende i boligområde samt boldbane, byzone og landzone

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

Lokalplan pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Overvejende sluttet bebyggelse placeret i gadelinie.

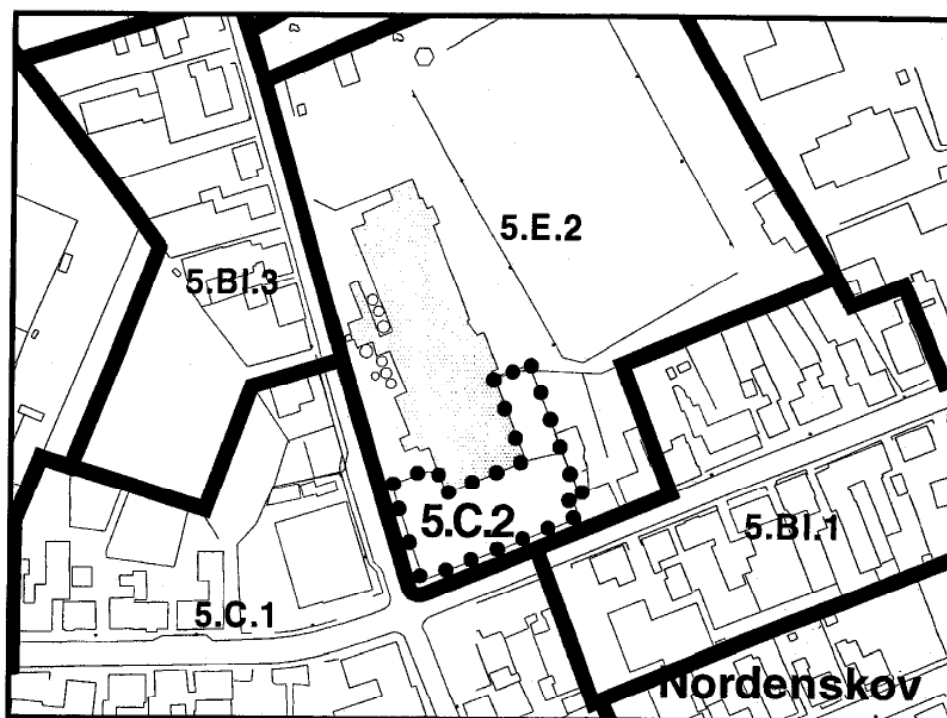
Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60. Udvalgswarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 500 m² og dagligvarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 1500 m².

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og gives en højde der overstiger 12 m over terræn

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

Prioriteret varme forsyning Naturgas

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



Helle Kommune

Kommuneplantillæg nr. 4
til kommuneplan 2001-2013



Område der er omfattet
af kommuneplantillæg nr.4

Den 14. januar 2003

