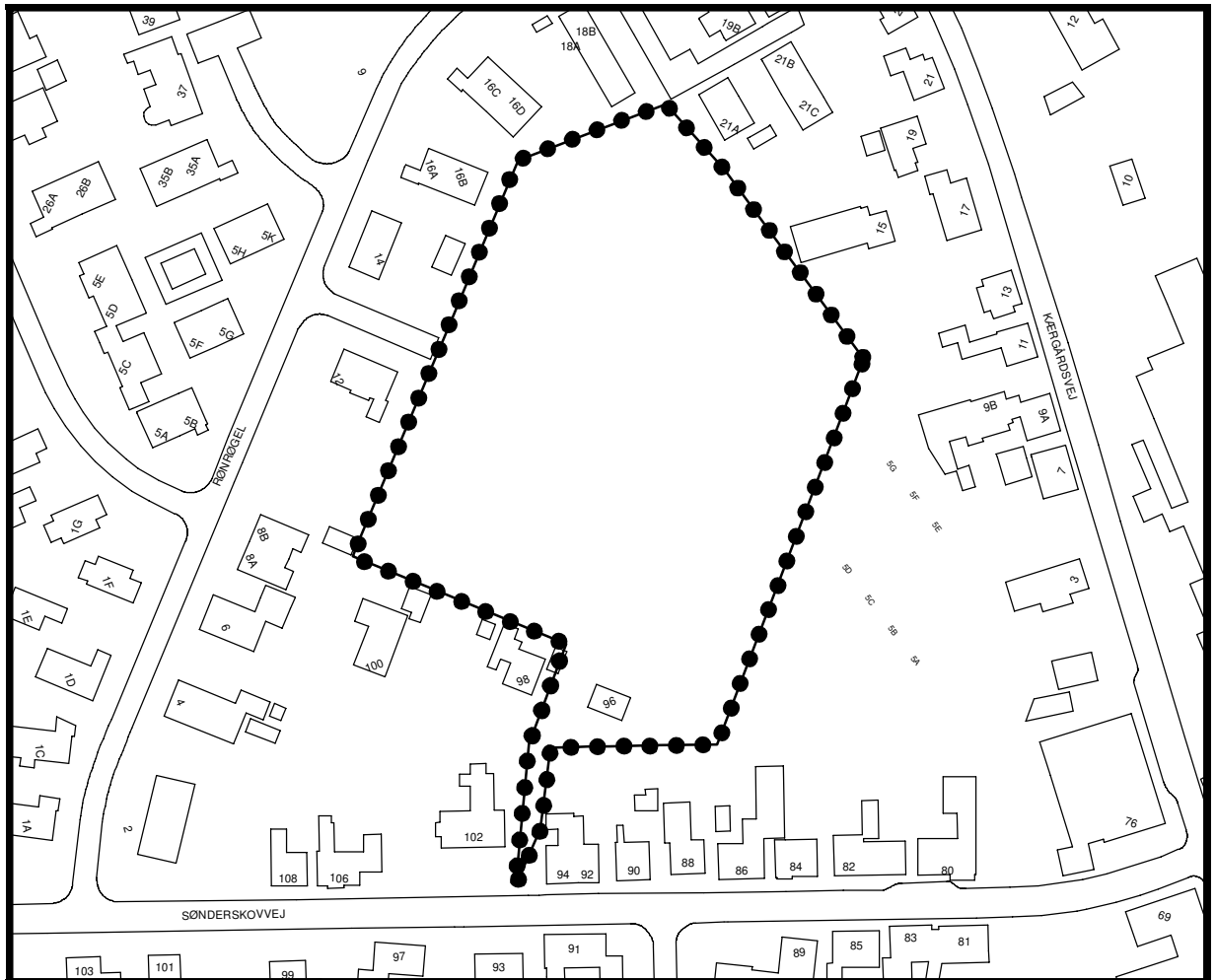


Lokalplan Nr. 89

For et boligområde på Gartnerigrunden i Nordenskov



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

August 2006

Indholdsfortegnelse	side
Forord	2
BESTEMMELSER	3
Lokalplanens formål.....	3
Afgrænsning	3
Område og zonestatus	3
Områdets anvendelse.....	4
Udstykning	4
Vejforhold og byggelinier	4
Parkering	5
Ledningsanlæg	5
Bebyggelsens omfang og placering.....	5
Bebyggelsens ydre fremtræden	5
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	6
Grundejerforening	6
Forudsætning for ny ibrugtagning.....	7
Lokalplanens retsvirkninger.....	7
Påtegning og vedtagelse	9
Offentlig bekendtgørelse	9
Kortbilag 1: Lokalplankort	
Kortbilag 2 : Matrikelkort	
Kortbilag 3 : Vej- og stiforhold	
 REDEGØRELSE	
Redegørelse	14
Lokalplanområdets beliggenhed	14
Baggrund og formål med lokalplanen.....	14
Eksisterende forhold.....	14
Lokalplanens indhold	14
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner ..	14
Behandling af indsigelser	16
Lokalplanens gennemførelse.....	16
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen	16
Miljøvurdering	17

Forord

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre boligbyggeri.

Lokalplanforslaget består af :

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, 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 20. april 2006 til den 15. juni 2006.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden den 15. juni 2006.

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

Lokalplan nr. 89 for et boligområde på Gartnerigrunden i Nordenskov.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 89 for et boligområde på Gartnerigrunden i Nordenskov.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004) 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 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 af matrikelnummer 16u Øse by, Øse.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. marts 2006 udstykkes herfra.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er beliggende i byzone.

5. Områdets anvendelse

5.1

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

5.2

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 de pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter som beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdes karakter af boligområde ikke 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.

5.3

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 400 m².

6.2

Udstykning kan kun ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse af en samlet plan for hele området.

7. Vejforhold og byggelinier.

7.1

Vejadgangen skal i princippet ske fra Rønrøgel som vist på kortbilag 3. Der kan desuden etableres stiadgang fra Sønderskovvej, som vist på kortbilag 3.

7.2

Vejene i lokalplanområdet udlægges i 7 meters bredde med et 5 meter anlæg.

7.3

Der pålægges byggelinier illustreret på kortbilag 4, som medfører,

at ingen bebyggelse må opføres tættere end 2,5 meter fra naboskel langs lokalplanområdets afgrænsning,

at bebyggelse må opføres eller sammenbygges i øvrige naboskel,

at bebyggelse må opføres 1,5 meter fra vejskel, idet garager, udhuse og lign. mindre bygninger dog ikke må opføres tættere end 5 meter på vejskel fra adgangsgivende vej således der friholdes et areal til parkering mellem bygningen og vejskel .

8. Parkering

8.1

Der udlægges areal til parkeringspladser på den enkelte grund svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

9. Ledningsanlæg

9.1

Der må ikke opsættes paraboler i området. Der er tilslutningspligt til fællesantenneanlæg i området.

10. Bebyggelsens omfang og placering

10.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav boligbebyggelse og 35 for tæt-lav boligbebyggelse.

10.2

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

10.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn.

11. Bebyggelsens ydre fremtræden

11.1

Bebyggelsen skal gives et udseende, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen. Bebyggelsen skal i materialevalg og arkitektur tilpasses byen og gadebilledets skala og sikre et harmonisk samspil med omgivelserne.

11.2

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

12. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

12.1

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde.

12.2

På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

12.3

Hegn langs den enkelte grunds naboskel og skel mod vej må kun etableres som levende hegn.

12.4

Ubebyggede arealer skal ved plantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.

12.5

På de ubebyggede arealer må ikke ske henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

13 Grundejerforening

13.1

Til varetagelse af grundejernes interesser og forpligtelser indenfor lokalplanområdet stiftes en grundejerforening.

13.2

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet, der også er berettiget til at kræve bestemmelser til præcisering af foreningens virksomhed optaget i vedtægterne.

13.3

Enhver grundejer i lokalplanområdet er pligtig medlem af grundejerforeningen fra dennes stiftelse eller fra underskrift af købekontrakt.

13.4

Grundejerforeningen varetager drift og vedligeholdelse af alle ubefæstede og befæstede fællesarealer i lokalplanområdet, samt alle under en sådan forening normalt hørende opgaver.

14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

14.1

Ved ny bebyggelse er det en forudsætning for ibrugtagning, at bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg og fællesantenneanlæg.

15 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 20. april 2006 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 20. april 2007.

Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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.

15.2

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)

16 Påtegning om vedtagelse

16.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 3. april 2006.

På kommunalbestyrelsens vegne:



Gylling Haahr
Borgmester



Jesper Holm
Kommunaldirektør

16.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 21. august 2006.

På kommunalbestyrelsens vegne:


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

17 Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 30. august 2006.

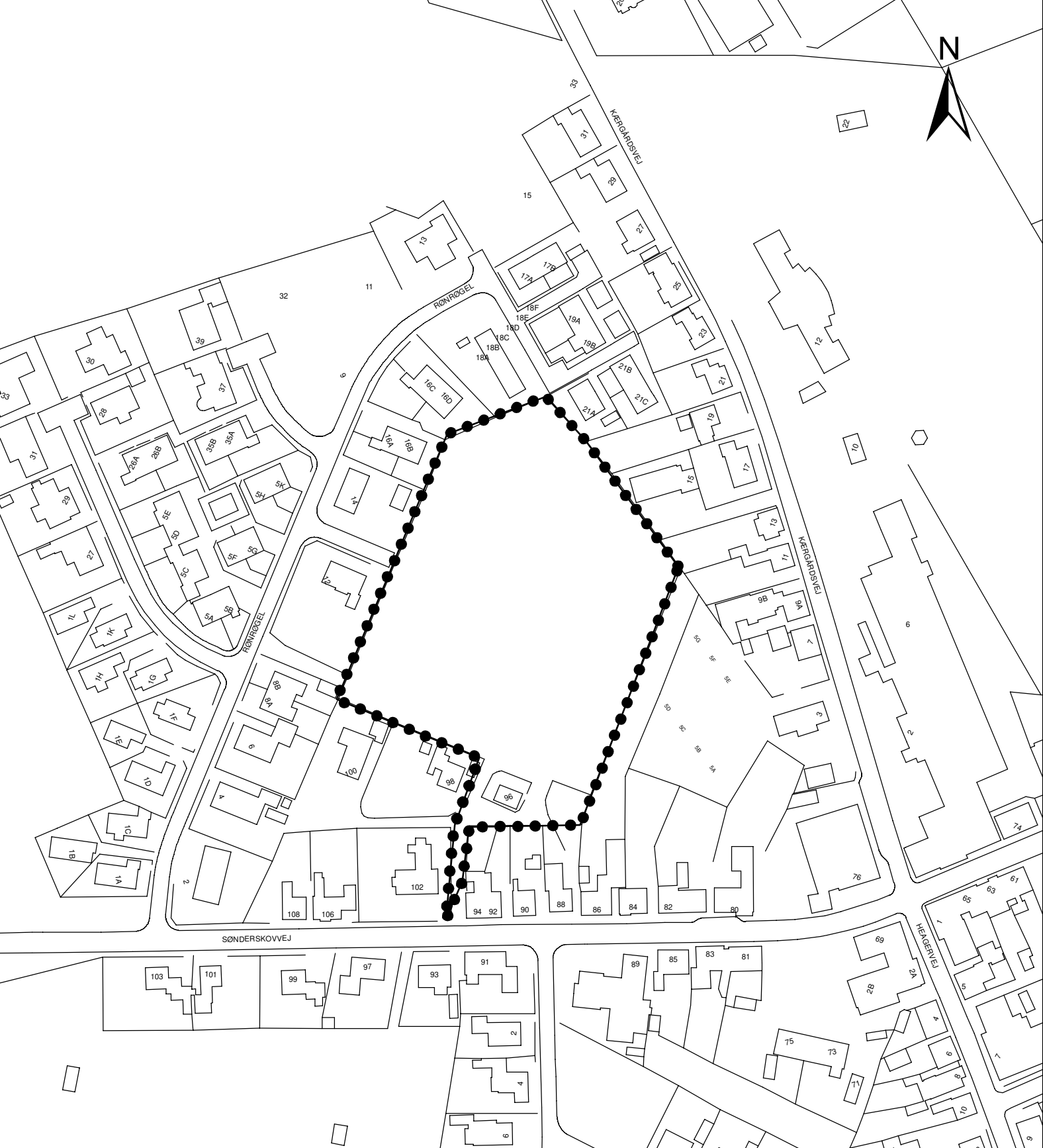
Tinglysning

Lokalplan nr. 89 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 16u Øse by, Øse.

Årre den 28. august 2006.


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Øse By, øse

Kortbilag 1 Lokalplankort

Mål: ca. 1:2000 (A4)

Dato: 07.08.2006

Lokalplan nr. 89 Helle Kommune



Signaturforklaring

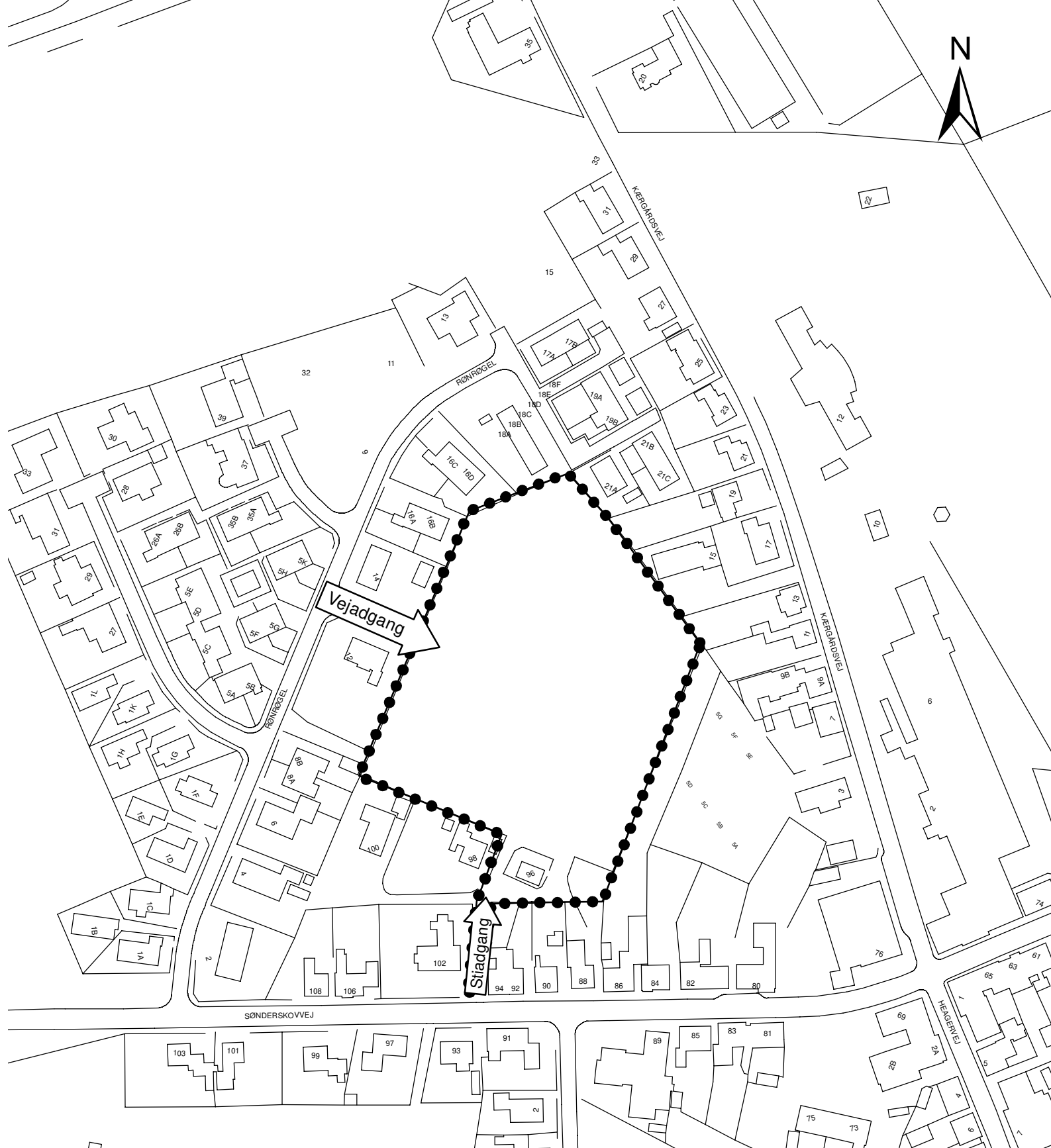
●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Øse By, øse

Kortbilag 2 Matrikelkort

Mål: ca. 1:2000 (A4)
Dato: 07.08.2006

Lokalplan nr. 89 Helle Kommune



Signaturforklaring

●●● Lokalplanområdets afgrænsning

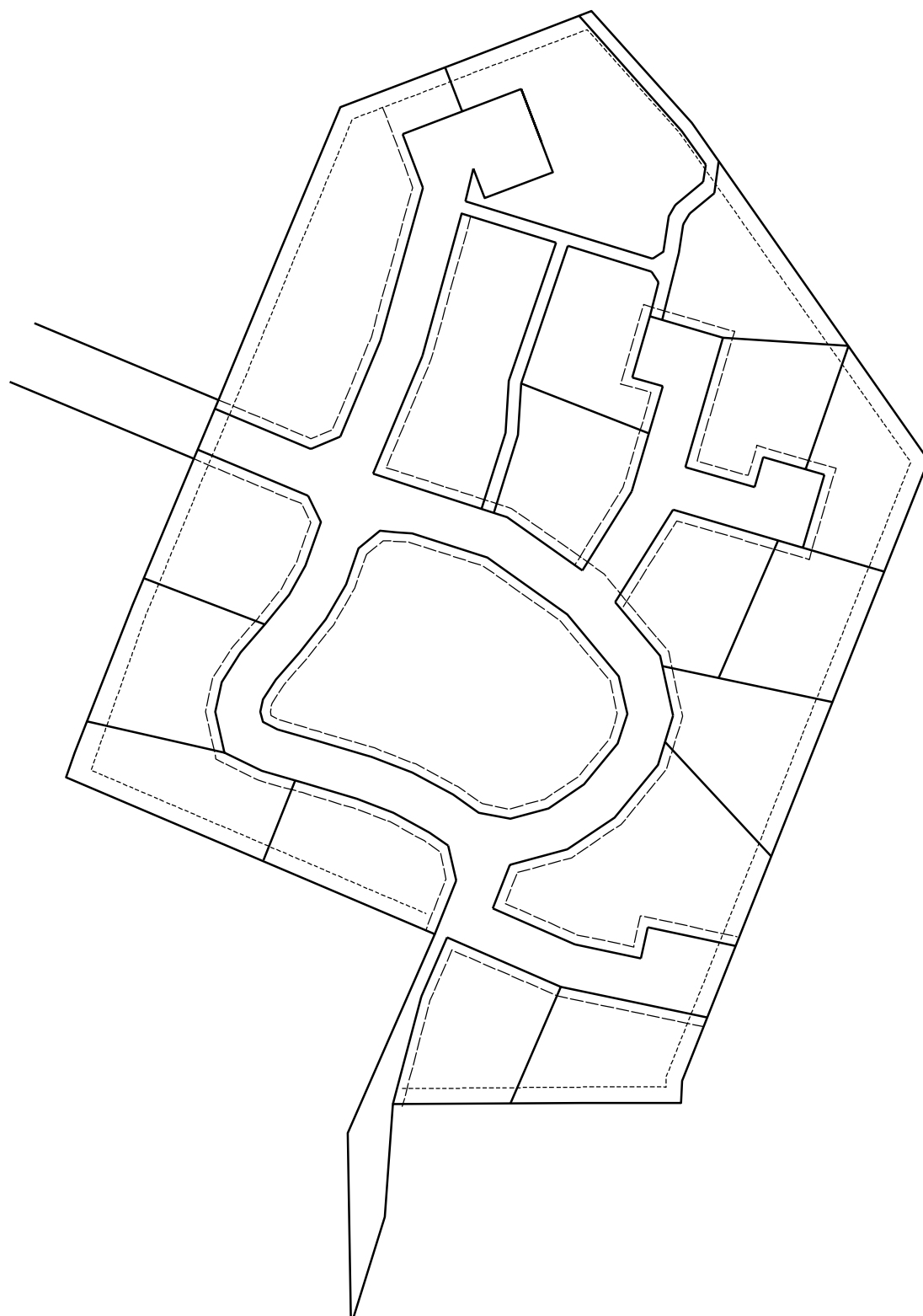
Ejerlav: Øse By, øse

Kortbilag 3 Vej- og stiforhold

Mål: ca. 1:2000 (A4)

Dato: 07.08.2006

Lokalplan nr. 89 Helle Kommune



Signaturforklaring

- 2.5 meter byggelinie
- - - - - 1.5 m byggelinie
- Skel

Kortbilag 4 Illustration af byggelinier

Mål: ca. 1:1000 (A4)
Dato: 15.08.2006

Lokalplan nr. 89
Helle Kommune

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Nordenskov ligger ca. 12 km fra Varde, som er det nærmeste egnscenter. Nordenskov er en lille by med 600 – 700 indbyggere i den nordligste del af Helle Kommune, der grænser op til Ølgod Kommune.

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af byen og grænser mod vest og nord op til det eksisterende boligområde ” Rønrøgel ”. Mod vest ligger andelsboligbebyggelsen ”Kærhaven” og mod syd ligger en række parcelhuse ud mod Sønderskovvej.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhverv i form af gartneri. Da denne anvendelse nu er ophørt ønsker kommunalbestyrelsen, at områdets anvendelse overgår til boligformål i form af tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse.

3. Eksisterende forhold.

Arealet udgør ca. 1,5 ha og er privat ejet. Området henligger som ubenyttet med spor af den tidligere anvendelse som gartneri.

4. Lokalplanens indhold

Det er hensigten at området skal kunne bebygges med både parcelhuse og tæt/lav boliger.

Lokalplan skal sikre en vis orden og ryddeligt udseende. Derfor er der et krav om at ubebyggede arealer ved befæstelse, beplantning eller lignende skal gives et ordentligt udseende.

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

Forholdet til Regionplanen.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser. Dvs. indenfor et område, hvor der indvindes drikkevand. Da området ikke samtidigt

ligger i et sårbart indvindingsopland til et vandværk skønnes grundvands-hensynene tilgodeset af de generelle miljøregler.

Forholdet til Kommuneplanen

Nordenskov er udlagt som lokalcenter. Det betyder blandt andet at den private og offentlige service skal fastholdes og styrkes gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med de nuværende rammer for lokalplanlægningen, da området er udlagt til gartneri uden mulighed for at opføre boliger. Disse rammebestemmelser er det således nødvendigt at ændre. De nugældende rammebestemmelser lyder således:

5.E.1 Gartneri

Områdets status pr. 1.10.00 Erhvervsområde beliggende i boligområde, byzone

Områdets fremtidige anvendelse Erhvervsområde til håndværk og let industri herunder gartneri, der må ikke placeres boliger i området

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Fritliggende bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering Det samlede rumfang på den enkelte grund må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra denne bestemmelse ved væksthuse

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8½ 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 ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Andet En lokalplan som træffer bestemmelser for området, skal fastsætte bestemmelser om højst tilladte miljøbelastning af omkringliggende boligområder.

Disse rammebestemmelser ændres med et kommuneplantillæg ved at overføre hele rammeområde 5.E1 til det eksisterende rammeområde 5.B.4 med følgende bestemmelser:

5.B.4 Rønrøgel

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

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde

Lokalplaner pr. 1.10.00 Lokalplan nr. 48 for en del af området

Bebyggelsens art Parcelhuse og tæt/lav

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent ved åben/lav højst 25 og ved tæt/lav højst 30 for den enkelte ejendom

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½m over terræn.

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Andet Landzoneareal overføres ved lokalplan til byzone

Forhold til byens andre funktioner.

Nordenskov har gode busforbindelser til Varde og Grindsted.

Afstanden til skole og indkøbsmuligheder er kun nogle få hundrede meter.

I Nordenskov er der skolefritidsordning og børnehave.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Nordenskov er forsynet med naturgas. Derfor er der indført en bestemmelse om at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Her er 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 af private og det vil derfor være op til disse at realisere boligbebyggelse i området.

Byggelov

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

8. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

Der er ikke behov for at indhente tilladelser fra andre myndigheder for at realisere lokalplanen.

9. Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages. (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger)

Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers og programmers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, landskab, kulturarv samt arkitektoniske og arkæologisk arv.

Miljøscreening

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsageligt til midlertidige gener ved opførsel af byggeri, som må forventes ved boligbyggeri. Da området ligger i byzone og ikke støder op til særligt sårbar natur vurderes de mulige negative konsekvenser for ubetydelige.

På baggrund af den gennemførte screening af planforslaget og det påtænkte projekt har kommunen vurderet, at planen ikke hverken på kort eller lang sigt vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet - hverken på et internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes.

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 18

Akt.nr.:

I 486

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 16 U, Øse By, Øse

Ejendomsejer: JM Invest Nordenskov ApS

Lyst første gang den: 31.08.2006 under nr. 25355

Senest ændret den : 31.08.2006 under nr. 25355

Retten i Varde den 31.08.2006



Britta Mortensen