

Lokalplan Nr. 67A

For et boligområde på Hovborgvej i Tofterup



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre

telf. 76774600

Januar 1999

Indholdsfortegnelse

Side

Forord	2
Lokalplanens retsvirkninger	2
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	3
1. Beskrivelsen	4
Nuværende forhold	4
Fremtidige forhold	4
2. Redegørelsen	5
Kommuneplanlægning	5
Teknisk forsyning	5
3. Lokalplanen	7
§ 1. Formål	7
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykninger	8
§ 5. Vejforhold	8
§ 6. Parkeringsforhold	8
§ 7. Teknisk forsyning	9
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang	9
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 10. Ubebyggede arealer	10
§ 11. Vedtagelsespåtegning	11
Lokalplankort	Kortbilag nr. 1
Matrikelkort	Kortbilag nr. 2
Bilag:	Kommuneplantillæg nr. 4

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 tre afsnit:

1. Beskrivelsen.
2. Redegørelsen.
3. Lokalplanbestemmelserne.

Første afsnit beskriver ganske kort de vigtigste intentioner i planen samt lokalplanens retsvirkninger.

I andet afsnit redegøres for den overordnede planlægning for området. Specielt er planens forhold til kommuneplanen beskrevet.

Afsnit tre 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, der trådte i kraft i 1992. 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 fortsættes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder i perioden fra den 20. januar 1999, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 20. januar 2000.

1. Beskrivelsen

Nuværende forhold

Området er beliggende ved sydsiden af Hovborgvej og grænser op til denne. Mod syd grænser området op til et ferie- og fritidsområde der ligger ned til Holme Å.

Områdets fremtidige anvendelse er i Kommuneplanen fastlagt til boligformål, for den dels vedkommende der er omfattet af lokalplan nr. 67, og den øvrige del er et ferie- og fritidsområde.

Arealet som er omfattet af lokalplan nr. 67 er byzone den øvrige del er beliggende i landzone og noteret som landbrug.

Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan er det hensigten at området skal kunne bebygges med parcelhuse. Lokalplanen fortrænger lokalplan nr. 67.

Området kan udstykkes i grunde af forskellige størrelser dog ikke med en mindre størrelse end 700 m².

Der bør gennemføres en vis ensartethed i boligernes udformning og materiale valg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.

Husene må højst være 1½ etage og ingen del af en bygning må være højere end 8,5 m. over terræn.

Vejadgang vil ske fra Hovborgvej via den på kortbilaget viste interne boligvej.

2. Redegørelsen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 1997 - 2009 og tillæg nr. 4 til kommuneplanen.

Med kommuneplantillæg nr. 4 ændrer den del af området der er beliggende i område 3.F.1. status fra et ferie - og fritidsområde til boligområde 3.B.6 Hovborgvej - vest.

Kommuneplanlægning

I Helle kommunes kommuneplan 1997-2009 er området beliggende i område 3.B.6 Hovborgvej - vest

Områdets status pr. 1.12.96.

Ferie og fritidsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde

Lokalplaner pr. 1.12.96

Ingen

Bebyggelsens art

Parcelhuse

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 8,5m over terræn.

Prioriteret varmforsyning.

Naturgas.

Andet

Eksisterende landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

Teknisk forsyning.

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

Området el - forsynes af Vest Energi.

Området ligger i Tofterup Vandværks forsyningsområde.

Området forsynes med naturgas. Naturgassen leveres fra Naturgas Syd A/S.

Lokalplan nr. 67A, for et boligområde på Hovborgvej i Tofterup.

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

at området anvendes til bebyggelse med parcelhuse.

at der gennemføres en vis ensartethed i boligernes udformning og materialevalg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.

at overføre landzonejord indenfor området til byzone.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 3a, 3bh og 3bf alle Nr. Starup by, V. Starup.
2. En del af området er undergivet landbrugspligt. Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykningen.
3. Med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan overføres den del af området der er beliggende i landzone fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området må anvendes til boligformål i form af parcelhuse.
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 ejendommen
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) , og områdets karakter af boligområde 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.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3. På ejendommene må ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til oplagsplads eller andet, der kan skæmme kvarteret.
4. Der udlægges en 8 m. bred vej, som vist på kortbilaget.

§ 4. Udstykninger.

1. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

§. 5. Vejforhold

1. Der udlægges i princippet den på kortbilaget viste boligvej
2. Ved boligvejens tilslutning til Hovborgvej sikres et oversigtsareal på 2,5 x 60m, målt fra kørebanekanterne. På oversigtsarealet må der ikke forekomme noget, bortset fra sne, der er højere end 0,8 m. over en flade gennem de tilgrænsende kørebanemidter.

§ 6. Parkeringsforhold

1. Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig
2. Campingvogne og lignende, som anbringes på ejendommene, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

§ 7. 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.

§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
3. 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) .
4. Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m. over terræn.
5. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere Hovborgvej end 2,5 meter målt fra vejskel.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres i teglsten, mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller f. eks. vandskures. Tæge på beboelsesbygninger skal dækkes med tegl, cementtagsten, eller tagpap.
Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades udført i andre materialer og med anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
2. Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver samt med samme taghældning, 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 Tofterup. 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 ydervægge.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer, må kun finde sted ved plantning af levende hegn.
2. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m. inde på egen grund.
3. På ejendommene må der ikke forefindes beplantning, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.

§ 11. Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, på møde den 1. februar 1999.

p.k.v.

Gylling Haahr / Jesper Holm
Borgmester Kommunaldirektør

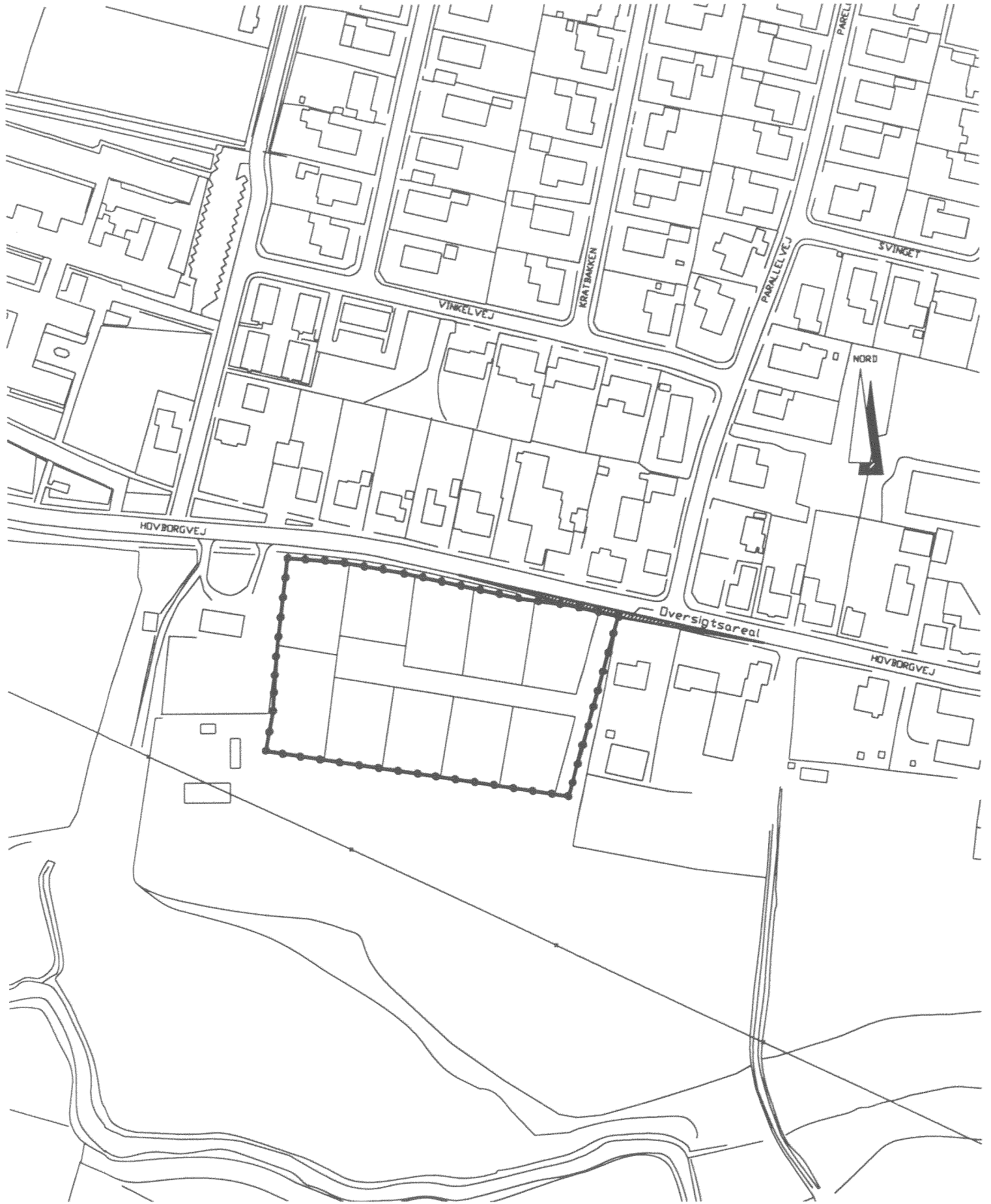
2. I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Helle kommunalbestyrelse, på møde den 31. maj 1999.

Gylling Haahr / Jesper Holm
borgmester Kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan den 30. juni 1999.

4. Tinglyst, den



SIGNATURFORKLARING:

—●—●—●—●—●—●—●—●—●—●— Lokalplangrænse

Ejerlav: Nr. Starup by, V. Starup

**KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT**

DATO: 12.01.1999 MÅL: 1:2000

**LOKALPLAN NR. 67A
HELLE KOMMUNE**



SIGNATURFORKLARING:

—••••• Lokalplangrænse

**KORTBILAG 2
MATRIKELKORT**

DATO: 12.01.1999 MÅL: 1:2000

**LOKALPLAN NR. 67A
HELLE KOMMUNE**

Ejerlav: Nr. Starup by, V. Starup

Helle kommune

Kommuneplantillæg Nr. 4

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1997 - 2009 for Helle Kommune

For området der er afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nugældende rammebestemmelser fra 3.F.1 Hovborgvej, ferie- og fritidsområde til rammebestemmelser for et boligområde.

De nugældende rammebestemmelser ændres til:

3.B.6 Hovborgvej - vest

Områdets status pr. 1.12.96

Ferie og fritidsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde

Lokalplaner pr. 1.12.96

Ingen

Bebyggelsens art

Parcelhuse

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten ved åben/lav bebyggelse højst 25 og ved tæt/lav højst 30 for den enkelte ejendom

Bebyggelsens etageantal og højde

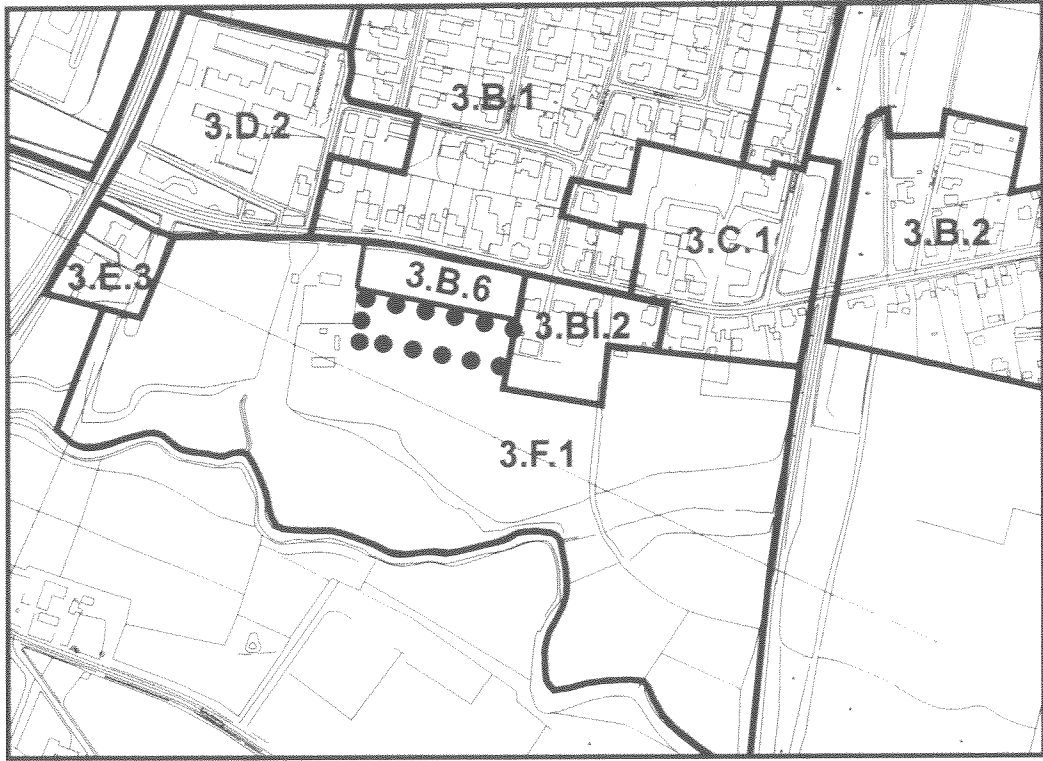
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og ikke højere end 8½ m over terræn

Prioriteret varmforsyning

Naturgas

Andet

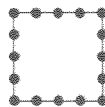
Eksisterende landzoneareal overføres ved lokalplan til byzone



TOFTERUP

Helle Kommune

Kommuneplantillæg nr.4



Område der er omfattet
af kommuneplantillæg nr. 4.

Den 12. Januar 1999