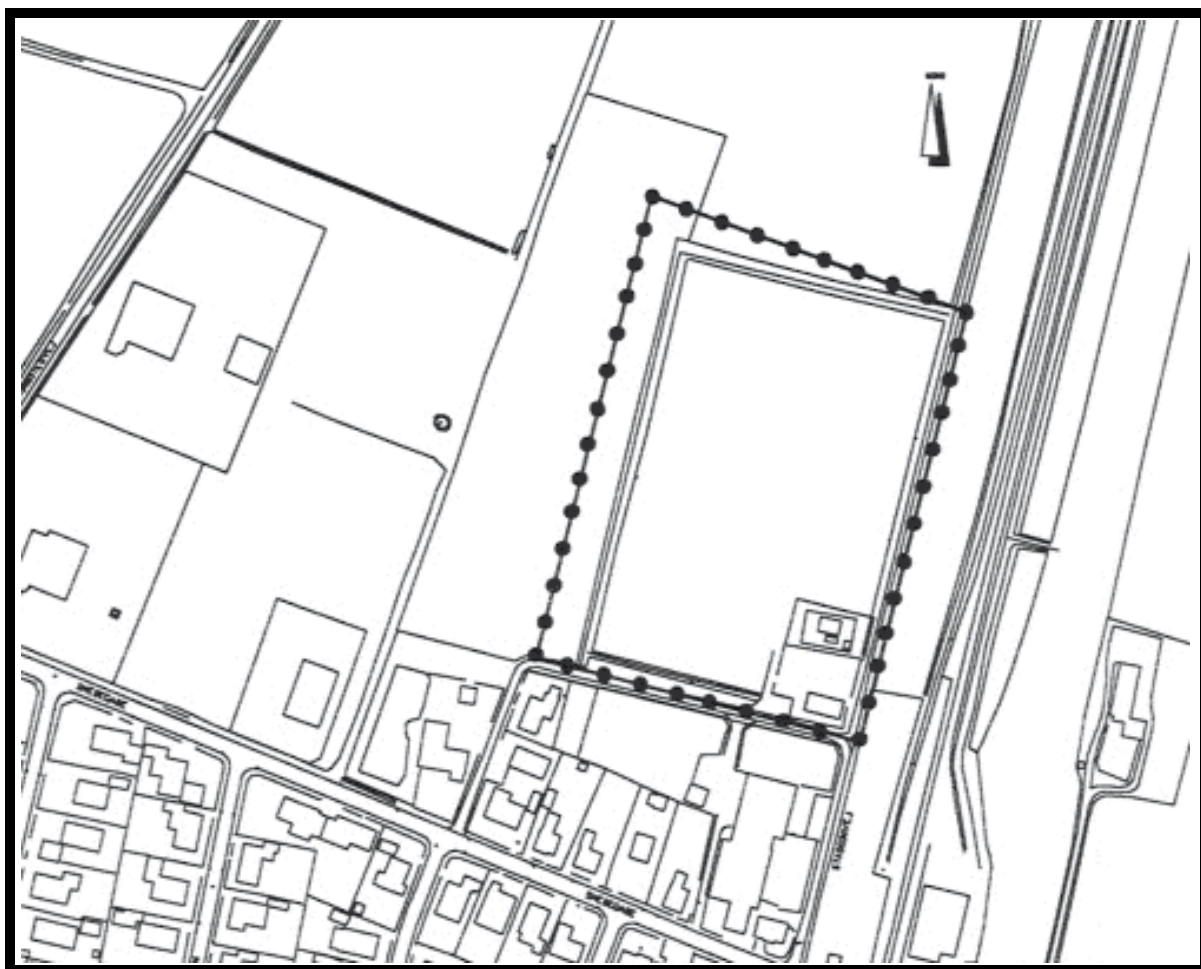


Lokalplan Nr. 78

For et blandet bolig og erhvervsområde i Tofterup



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre

telf. 76774600

Januar 2002

Indholdsfortegnelse

side

Forord	1
BESTEMMELSER	2
Lokalplanens formål.....	2
Afgrænsning	2
Område og zonestatus	2
Områdets anvendelse.....	3
Udstykning	3
Vej – og stiforhold.....	4
Bebyggelsens omfang, placering og udformning	4
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	5
Påtegning og vedtagelse	7
Offentlig bekendtgørelse	7
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.....	
Kortbilag 2 : Lokalplanområdets opdeling og anvendelse	
REDEGØRELSE	8
Lokalplanområdets beliggenhed	8
Baggrund og formål med lokalplanen.....	8
Eksisterende forhold.....	8
Lokalplanens indhold	8
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner	9
Behandling af indsigelser	11
Lokalplanens gennemførelse.....	11
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen	11

Bilag : Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 – 2013.....

Forord

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre erhvervsbyggeri med tilhørende boligbebyggelse.

Lokalplanforslaget består af :

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag 1 og 2 der sammen med blandt andet 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 13. februar 2002 til den 10. april 2002.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden onsdag den 10. april 2002.

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

Lokalplan nr. 78 for et blandet bolig og erhvervsområde i Tofterup.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 78 for et blandet bolig og erhvervsområde i Tofterup 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 erhvervsbygninger med tilhørende boliger.
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager
- at overføre området fra landzone til byzone

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre 4dø, 5aø, samt dele af 4b,4x og dele af 5bf alle Nr. Starup by, V. Starup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 15. januar 2002 udstykkes fra dem.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er landzone.

4.2

Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres det i §3 nævnte område fra landzone til byzone

5. Områdets anvendelse

5.1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse med tilhørende erhverv, der må således ikke opføres rene beboelsesbygninger på den enkelte ejendom.

5.2

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav, eller andre særlige beliggenhedskrav, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings-, eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

5.3

Fra virksomheder må der ikke til atmosfæren udsendes stoffer i sådanne koncentrationer, at det på noget tidspunkt giver anledning til sundhedsmæssige betænkeligheder.

5.4

Ekstern støj fra virksomheder må ikke overstige følgende grænseværdier i området :

- 55 dB(A) på hverdage mellem kl. 07.00 og kl. 18.00 og lørdage mellem kl. 07.00 og kl. 14.00 ,
- 45 dB(A) på hverdage mellem kl. 18.00 og kl. 22.00, lørdage mellem kl. 14.00 og kl. 22.00 samt søn- og helligdage mellem kl. 07.00 og kl. 22.00.
- 40 dB(A) alle dage mellem kl. 22.00 og kl. 07.00

5.5

Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6. Udstykninger

6.1

Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 1500 m².

7. Vej- og stiforhold

Der er ingen bestemmelser

8. Parkering

8.1

Der udlægges areal til parkeringsforhold på den enkelte grund til en bilplads for hver 50 m² erhvervsareal og en bilplads for hver 100m² kontorareal. Lagerareal indgår ikke i beregningen af bruttoetagearealerne.

8.2

Ved særligt parkeringskrævende virksomheder kan kommunalbestyrelsen skærpe kravet til udlæg af parkeringspladser.

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 (niveauplan).

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde end foreskrevet, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

10.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

11. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

11.1

Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, udvendigt oplag samt have. Arealerne skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.

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

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

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 13. februar 2002 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 23. februar 2002.

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 lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

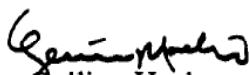
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)

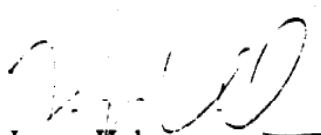
18 Påtegning om vedtagelse

18.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 4. februar 2002

På kommunalbestyrelsens vegne:

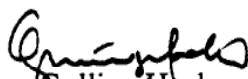

Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

18.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 6. maj 2002

På kommunalbestyrelsens vegne:


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

19 Offentlig bekendtgørelse

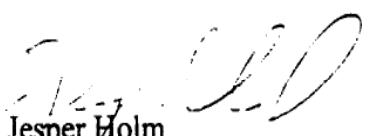
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 15. maj 2002

Tinglysning

Lokalplan nr.78 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 4dø, 5aø, 4b, 4x, 5bf alle Nr. Starup by, V.Starup

Årre den 8. maj 2002


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 16

Akt.nr.:

AK 154

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4 DØ, Nr. Starup By, V. Starup *m. fl.*

Ejendomsejer: Dansk Mobil Telefon I/S

Lyst første gang den: 14.05.2002 under nr. 13931

Senest ændret den : 14.05.2002 under nr. 13931

Lyst på de side 7 anførte matr.nre

Retten i Varde den 16.05.2002

Britta Mortensen

lin

Redegørelse

1 Lokalplanområdets beliggenhed

Tofterup er det nordligste sogn i Helle Kommune. Det grænser op til Grindsted Kommune.

Tofterup er en lille by med ca. 600 indbyggere – 15 km. sydvest for Grindsted. Lokalplanområdet grænser mod nord og øst op til det åbne land. Mod syd grænser lokalplanområdet op til et blandet bolig og erhvervsområde og mod vest til et erhvervsområde.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre erhvervsbygninger med tilhørende boliger. Det skal derimod ikke være muligt at opføre beboelsesbygninger uden erhverv på den enkelte grund.

Lokalplanen er aktualiseret af en forespørgsel om opførelse af en bygning i området.

3. Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter for den største dels vedkommende det gamle fodboldstadion, som nu henligger ubebygget, bortset fra det gamle klubhus der pt. er indrettet til børnehave.

På arealet er der desuden placeret en fælles antennemast med tilhørende tekniske installationer.

4. Lokalplanens indhold

Hele lokalplanområdet er landzone, og det skal ænders til byzone, således at kommunen får mulighed for en smidig og hurtig byggesagsbehandling af kommende byggeansøgninger

Lokalplanområdet er beregnet til et område med blandet bolig og erhverv såsom mindre erhvervsvirksomheder, hvor ejeren eller andre med tilknytning til virksomheden samtidig kan bo. Særligt forurenende virksomheder kan derfor ikke umiddelbart placeres i området.

Lokalplanen fastlægger ikke udstykninger, veje, stier m.m. Dette tænkes at skulle ske i takt med at behovet opstår, således at kommende udstykninger i området kan tilpasses de enkeltes ønsker og behov. Af hensyn til erhvervsmulighederne må ingen grund være mindre end 1500 m².

Bebyggelsen i området må være op til 12m. høje. Denne bestemmelse er medtaget på grund af en aktuel forespørgsel om bebyggelsesmulighederne i området og for at tilgodese erhvervsbygningers behov.

Da der ikke findes særlig bevaringsværdig bebyggelse i byen 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 udvendigt oplag ved 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.

Tofterup er i kommuneplanens hovedstruktur, udlagt som lokalcenter af regional betydning. Det betyder at den private og offentlige service skal søges fastholdt og styrket gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling.

Lokalplanforslaget er ikke helt i overensstemmelse med de nuværende rammer for lokalplanlægningen. De nugældende rammebestemmelser lyder således:

2.Bl.3 Nyt område

Områdets status pr. 1.10.00 Nedlagt sportsplads samt jordbrugsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse Blandet bolig, erhverv og service

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Fritliggende bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent 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 varmforsyning Naturgas

Andet Kommunalbestyrelsen kan lempe eller skærpe de generelle parkeringskrav hvor særlige forhold gør sig gældende. Områdets overføres ved lokalplan til byzone.

De nugældende rammebestemmelser ændres til

2.Bl.3 Nyt område

Områdets status pr. 1.10.00 Nedlagt sportsplads samt jordbrugsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse Blandet bolig, erhverv og service

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Fritliggende bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Bebyggelsens etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og højere end 12 m. over terræn

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Andet Kommunalbestyrelsen kan lempe eller skærpe de generelle parkeringskrav hvor særlige forhold gør sig gældende. Områdets overføres ved lokalplan til byzone. Der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen med dette indhold.

Landbruget

Lokalplanarealet er for langt den største dels vedkommende den nedlagte sportsplads. Placeringen er valgt således at den kun meget lidt berører

landbrugsarealerne bl.a. for at undgå interessekonflikt med de eksisterende landbrug. Dette indebærer at landbrugernes udviklingsmuligheder fastholdes.

Miljøbeskyttelse

For at undgå støjgener er der i lokalplanen indarbejdet støjbestemmelser, der er i overensstemmelse med miljøstyrelsens støjvejledning.

Området er kun delvis omfattet af Helle Kommunes spildevandsplan. Hele området søges efter vedtagelse af lokalplanen inddraget.

Varmeplanlægning

Tofterup by 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.

Naturbeskyttelse og fredning.

Lokalplanen giver ikke nye muligheder for bebyggelse i strid med bygge- eller beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven. Der findes ingen af de af naturbeskyttelsesloven umiddelbart beskyttede naturtyper eller fortidsminder i området.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er landzone. Lokalplanen overfører området fra landzone til 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

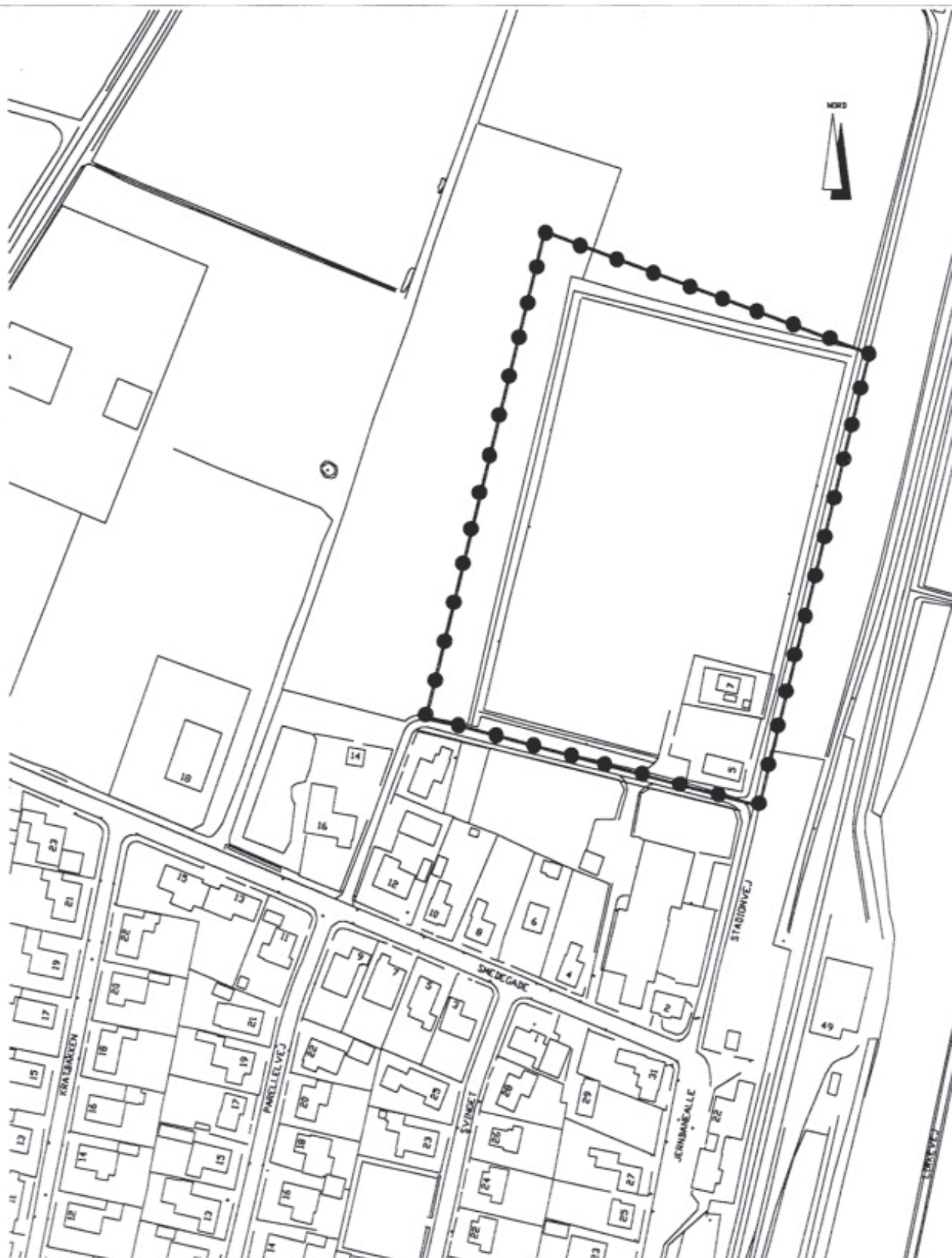
Det er kommunen der ejer den gamle sportsplads og det er kommunens hensigt at realisere udstykninger og byggeri efter den efterspørgsel der er.

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 fx at byggelovens almindelige regler i forhold til naboskel fortsat gælder.

8 Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

Lokalplanen omfatter en lille del af matr. nr. 5bf der er undergivet landbrugspligt efter landbrugslovens §2. For den del er det en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at jordbrugskommissionen i Ribe Amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.



SIGNATURFORKLARING:

—••••• Lokalplangrænse

Ejerlav: Nr. Starup by, V. Starup

KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT
 DATO: 15.01.2002 MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 78
HELLE KOMMUNE



Helle Kommune

Kommuneplantillæg Nr. 1

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 - 2013 for Helle Kommune.

For området der er afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nugældende rammebestemmelser for område 3.BL.3 til rammebestemmelser for et blandet bolig - og erhvervsområde.

De nugældende rammebestemmelser ændres til

3.BL.3 Nyt område

Områdets status pr. 1.10.00

Nedlagt sportsplads samt jordbrugsområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse

Blandet bolig, erhverv og service

Lokalplaner pr.1.10.00

Ingen

Bebyggelsens art

Fritliggende bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40

Bebyggelsens etageantal og højde

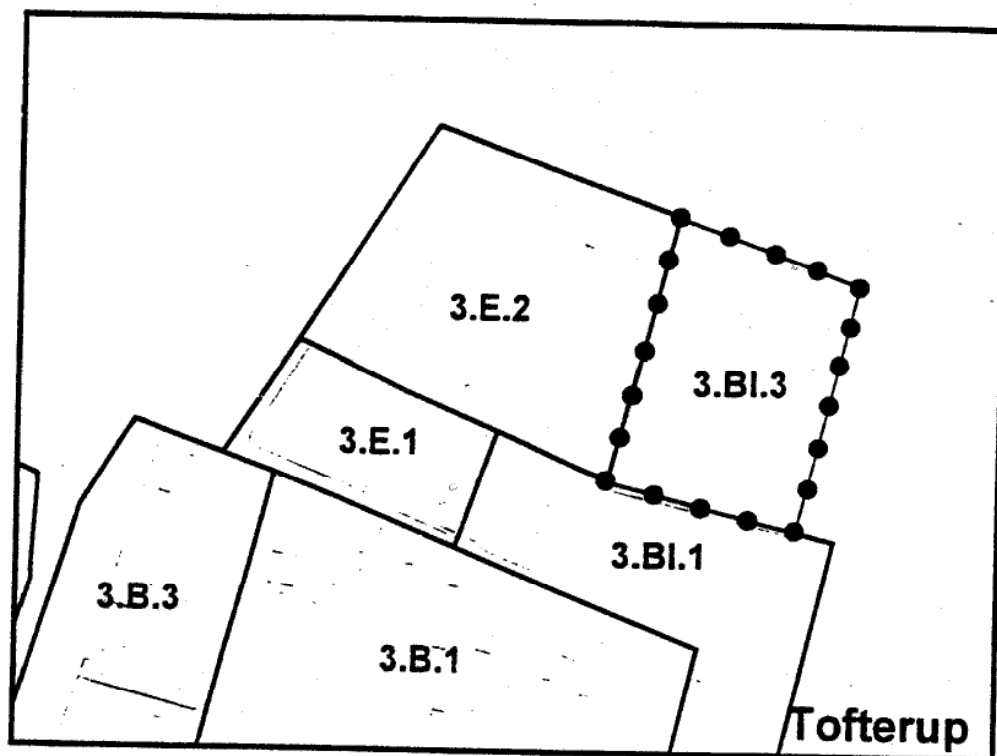
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og højere end 12 m. over terræn

Prioriteret varmeforsyning

Naturgas

Andet

Kommunalbestyrelsen kan lempe eller skærpe de generelle parkeringskrav hvor særlige forhold gør sig gældende. Området overføres ved lokalplan til byzone.



Helle Kommune

Kommuneplantillæg nr. 1
til Kommuneplan 2001 - 2013



Område der er omfattet
af kommuneplantillæg nr. 1

Den 15. januar 2002