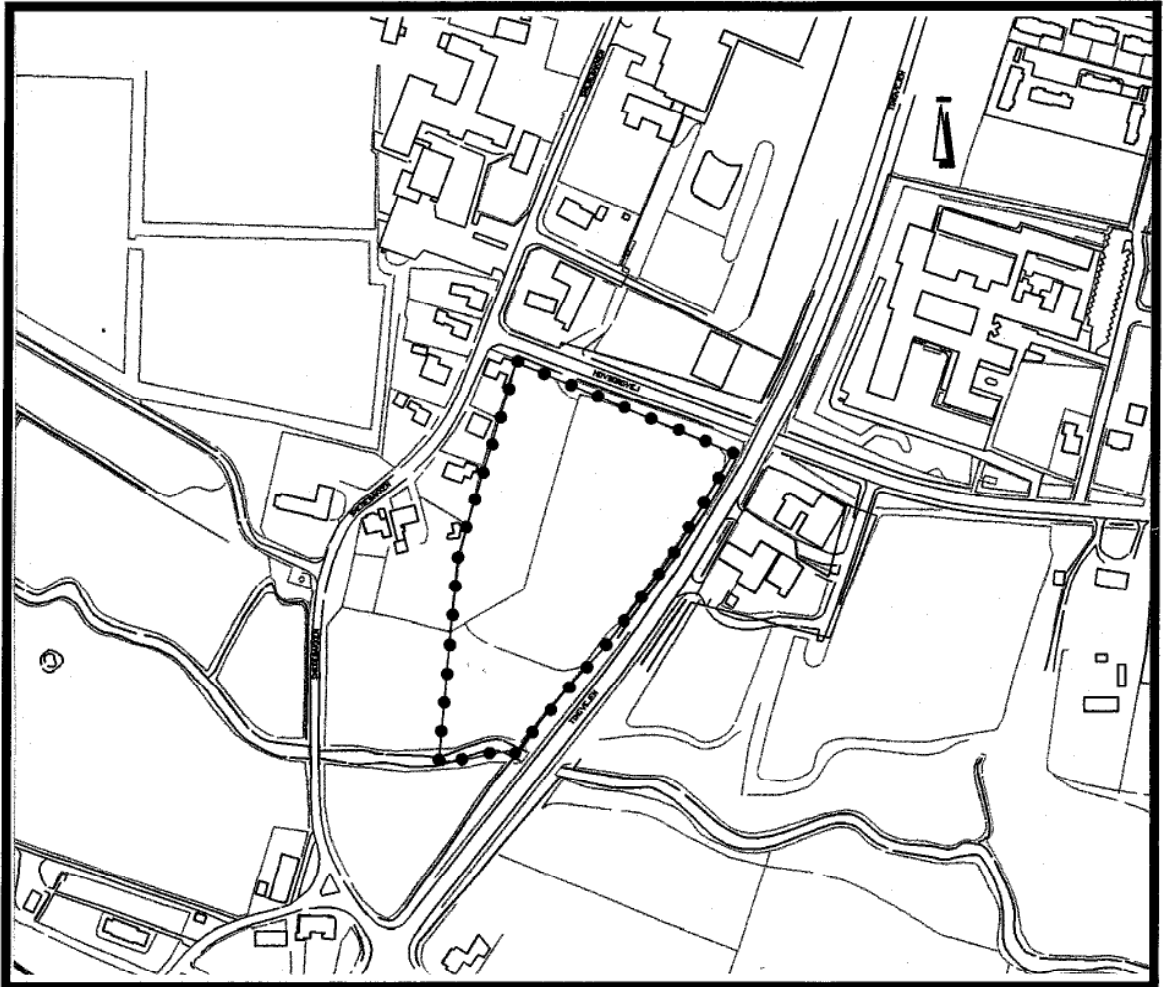


Lokalplan Nr. 81

For et boligområde i Starup/Tofterup



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

December 2002

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	6
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	7
Påtegning og vedtagelse.....	9
Offentlig bekendtgørelse.....	9
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.....	
Kortbilag 2 : Matrikelkort	
REDEGØRELSE	10
Redegørelse	10
Lokalplanområdets beliggenhed	10
Baggrund og formål med lokalplanen.....	10
Eksisterende forhold.....	10
Lokalplanens indhold	11
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner	11
Behandling af indsigelser	13
Lokalplanens gennemførelse.....	13
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen	13
Bilag : Kommuneplantillæg nr. 3.....	

Forord

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre blandet boligbebyggelse.

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 02.01.03 til den 28.02.03

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden fredag den 28. februar 2003. Efter udløbet af denne frist vil kommunalbestyrelsen tage stilling til lokalplanforslaget.

Lokalplan nr. 81 for et boligområde i Starup/Tofterup.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 81 for et boligområde i Starup/Tofterup .

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 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
- at overføre området fra landzone til byzone

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 4ef Nr. Starup by, V.Starup. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 15. januar 2003 udstykkes i området.

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. 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

7.1

Langs den del af Tingvejen (landevej 337) der grænser op til lokalplanområdet pålægges en byggelinie i en afstand af 25 m. fra vejmidten.

7.2

Anvendelsen af den overfor nævnte afstand for bebyggelsen m.v. forudsætter, at bygværker opføres med jordlinien i fremtiden vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygværket rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2x højdeforskellen foruden den fornødne passage foran bygværket, mindst 1 m.

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.

11. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

11.1

På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer.

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.

11.3

Det grønne fri- og opholdsareal som er markeret på kortbilag 1 må ikke bebygges.

På arealer der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, må arealernes tilstand ikke ændres.

Der må ikke ske byggeri, tilplantning eller terrænændringer indenfor åbenskyttelseslinien uden forudgående dispensation fra Ribe Amt.

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 2. januar 2003 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 3. januar 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.

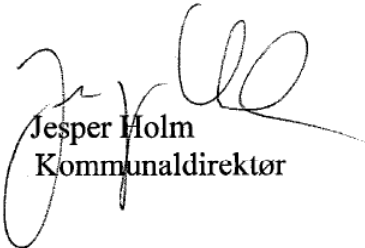
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)

18 Påtegning om vedtagelse

18.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 18. december 2002
På kommunalbestyrelsens vegne:

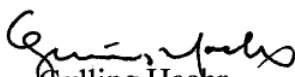

Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

18.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan
endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 30. juni 2003.

På kommunalbestyrelsens vegne:


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

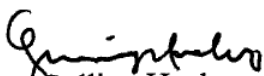
19 Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 23. juli 2003

Tinglysning

Lokalplan nr.81 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr.
nr. 4ef Nr. Starup by, V.Starup

Årre den 4. august 2003


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Lokalplan.
Vedrørende matr.nr. 4 A m.fl., Nr. Starup By, V. Starup
Dagbogsdato: 23.07.2003
Dagbogsnr. : 27190

Afvist fra tingbogen den 30.07.2003
efter anmelders begæring. (Jonna Melvej)

Retten i Varde den 30.07.2003



Ruth Olesen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

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

Ejendomsejer: Jesper Secher Hansen

Lyst første gang den: 05.08.2003 under nr. 28755

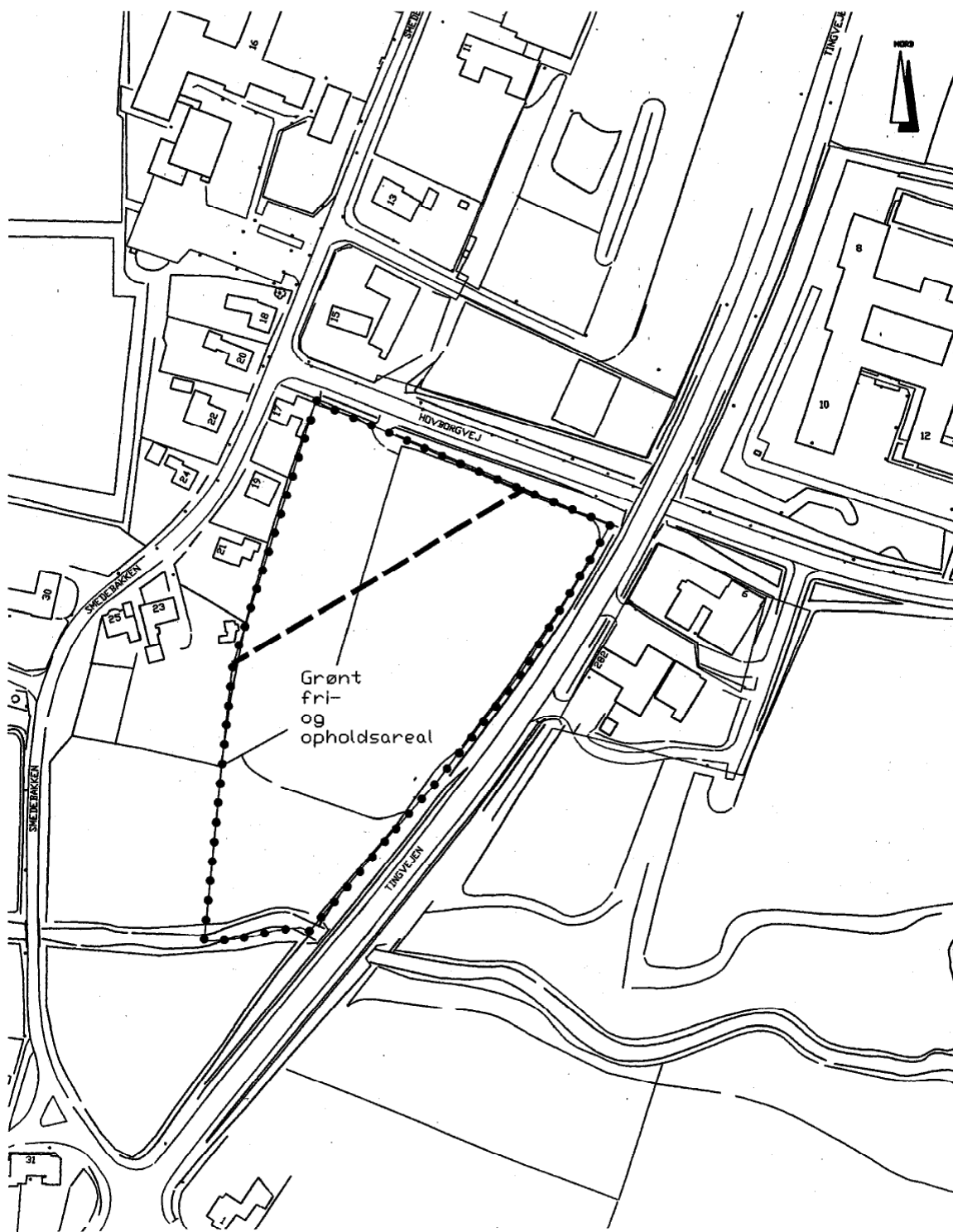
Senest ændret den : 05.08.2003 under nr. 28755

Kort på akten.

Retten i Varde den 13.08.2003



Anne Nielsen



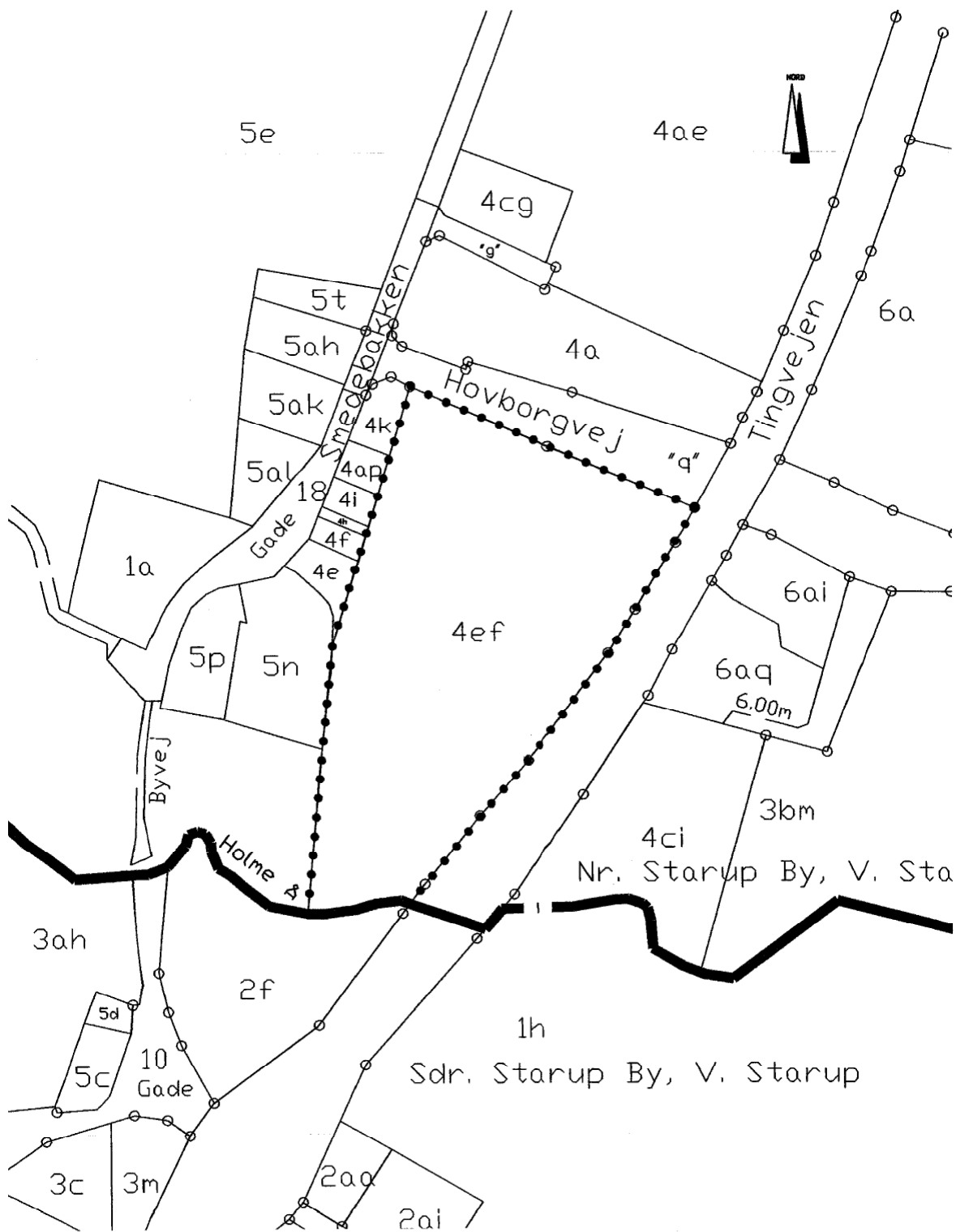
SIGNATURFORKLARING:

●●●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Nr. Starup by, V. Starup

KORTBILAG 1
LOKALPLANKORT
 DATO: 18.06.2003 MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 81
HELLE KOMMUNE



SIGNATURFORKLARING:

●●●●●●●● Lokalplanområdets
afgrænsning

Ejerlav: Nr. Starup by, V. Starup

**KORTBILAG 2
MATRIKELKORT
DATO: 10.12.2002 MÅL: 1:2000**

**LOKALPLAN NR. 81
HELLE KOMMUNE**

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 henholdsvis et område til kontor og handelsvirksomheder og et boligområde. Mod syd grænser området op til Holme Å og lokalplanområdet afgrænses mod øst af Tingvejen.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Ejeren af arealet har anmodet kommunen om at udarbejde en lokalplan for området.

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre boligbyggeri med stor frihed til at vælge boligformen herunder parcelhuse, andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse.

Området er ikke omfattet af kommuneplanens rammer, og der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

3. Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør 19949 m² og er privat ejet, ubebygget og henligger udyrket. Arealer er skrånede ned mod Holme Å. Store dele af området ligger i samme højde som Tingvejen. Derimod er der en del højdeforskel på arealet og Hovborgvej især hvor denne føres under Tingvejen.

En høj bevoksning mod vest adskiller området fra den boligbebyggelse der er langs Smedebakken.

Starup/Tofterup er opført over en lang periode, hvilket har givet byen en afvekslende bygningsmasse.

4. Lokalplanens indhold

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

Lokalplanområdet er beregnet til et område med mulighed for forskelligt boligbyggeri.

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.

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 lokalplanrådets sammenhæng med byens øvrige funktioner.

Forholdet til Regionplanen.

Lokalplanen ses ikke at være i strid med Ribe Amts Regionplan 2008.

Tofterup er et lokalcenter der skal sikres udbygningsmuligheder med henblik på at bevare grundlaget for dagligvarebutikker, folkeskole, børneinstitutioner og god kollektiv trafikbetjening.

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 udenfor rammerne for lokalplanlægningen. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen der inddrager område i det tilgrænsende boligområde 3.B.5 Smedebakken – syd. Disse ramme bestemmelser ændres samtidigt lidt således at der ikke udelukkende kan anvendes til parcelhuse men også tæt/lav. Ramme bestemmelserne lyder således :

3.B.5 Smedebakken – syd

Områdets status pr. 1.10.00 Boligområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Enfamiliehuse

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent højst 25 for den enkelte ejendom

Bebyggelsen etageantal og højde Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ m over terræn
Prioriteret varmforsyning Naturgas
Andet Landzoneareal overføres ved lokalplan til byzone

Disse rammebestemmelser ændres til

3.B.5 Smedebakken – syd

Områdets status pr. 1.10.00 Boligområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse Boligområde

Lokalplaner pr. 1.10.00 Ingen

Bebyggelsens art Enfamiliehuse og tæt/lav

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocent højst 25 for den enkelte ejendom

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

Prioriteret varmforsyning Naturgas

Andet Landzoneareal overføres ved lokalplan til byzone

Forhold til byens andre funktioner

Tofterup har gode busforbindelser til Esbjerg og til Grindsted /Vejle.

Afstanden til skolen er kun få hundrede meter og der er en dagligvarebutik indenfor gåafstand.

I Tofterup er der en skolefritidsordning og en børnehave.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeplanlægning

Tofterup 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.

Miljøbeskyttelse

Tingvejen har, hvor den forløber forbi lokalplanområdet, en årsdøgntrafik på 4047 biler. Dette har konsekvens for en del af lokalplanområdet der vil blive udsat for en vejtrafikstøj der overskrider 55 db(A). Det skal derfor i forbindelse med projekteringen af boligerne nærmere undersøges om og i givet fald hvorledes det almindelige støjkrav ved ny boligbebyggelse på 55db(A) kan overholdes. Eventuelt ved tilbagerykning af beboelserne eller ved etablering af støjværn eller støjvold. Der skal jf. bestemmelserne i bygningsreglementet sikres et indendørs støjniveau i beboelsesrum på max. 30 db(A)

Der er efterfølgende udført en støjberegning efter den fælles nordiske beregningsmodel der, med en årsdøgntrafik på 5000 enheder heraf 500 tunge enheder, viser at der ikke er behov for støjafskærmning ved boligerne.

Vejbyggelinie

Der er langs Tingvejen (landvej 337) tinglyst en byggelinie på 25 m. fra velmidten. Denne byggelinie er derfor fastlagt i lokalplanen.

Landbruget

Lokalplanområdet er en udbygning af Tofterup by og lokalplanforslaget er i tæt tilknytning til det eksisterende boligområde langs Smedebakken.

Placeringen berører således kun lidt landbrugsarealerne. Dette indebærer at landbrugernes udviklingsmuligheder fastholdes.

Naturbeskyttelse og fredning

På foranledning af Provst Exner i starten af 1950`erne blev der gennemført en række frivillige af arealer, der grænser op til mange af kirkerne i området.

Denne fredning dækker en del af lokalplanområdet. Byggeri og anlægsaktiviteter må derfor ikke finde sted uden dispensation fra Fredningsnævnet.

En del af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, mose og der må ikke foretages ændringer i mosen uden dispensation fra amtet.

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 er i privat eje. Det er ejerens hensigt at arealet at udstykke området i parceller og bebygge parcellerne i takt med at disse sælges.

Byggelov

Byggelovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelses omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget bestemmelser om det pågældende forhold. Det betyder fx at byggelovens almindelige bestemmelser i forhold til naboskel fortsat gælder.

8. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

Lokalplanområdet er er undergivet landbrugspligt og det er således en forudsætning at jordbrugskommissionen for Ribe Amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

Der må ikke efter naturbeskyttelseslovens § 3 foretages ændring i mosen uden der eventuelt er meddelt dispensation.

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m. fra Holme Å, uden eventuel dispensation fra Ribe Amt.

Der må ikke foretages bebyggelse eller foretages beplantning i det område der er fredet omkring Starup kirke uden evt. dispensation fra Fredningsnævnet.

Helle Kommune

Kommuneplantillæg Nr. 3

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2001 – 2013 for Helle Kommune.

Området der er afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag Inddrages i område 3.B.5 Smedebakken – syd og samtidig ændres de nugældende rammebestemmelser for området, således der foruden parcelhuse også kan bygges tæt/lav boligbyggeri.

De nugældende rammebestemmelser ændres således til

3.B.5 Smedebakken - syd

Områdets status pr. 1.10.00

Boligområde, landzone

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde

Lokalplaner pr.1.10.00

Ingen

Bebyggelsens art

Enfamiliehuse og tæt/lav boligbyggeri.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent højst 25 for den enkelte ejendom

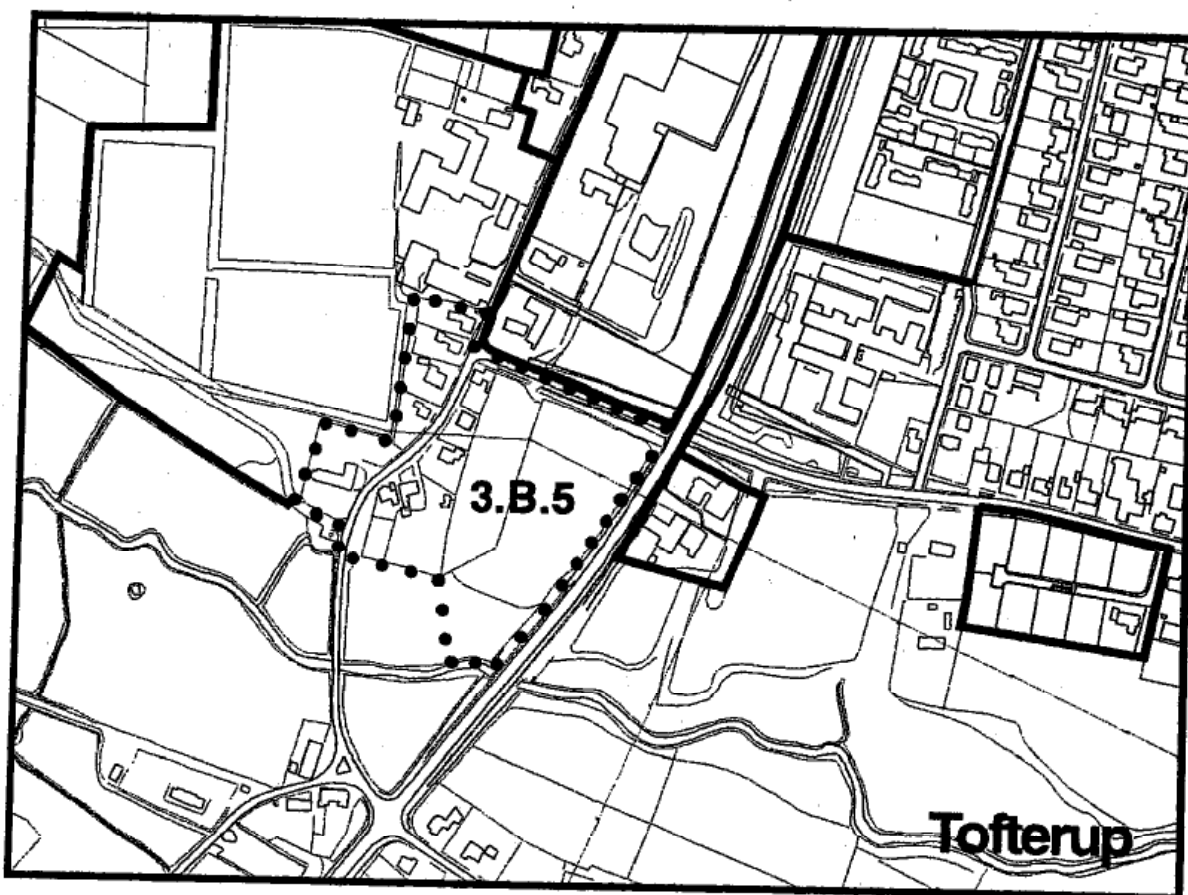
Bebyggelsens etageantal og højde

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

Prioriteret varmforsyning

Naturgas

Andet Landzoneareal overføres ved lokalplan til byzone



Helle Kommune

Kommuneplantillæg nr. 3
til kommuneplan 2001-2013



Område der er omfattet
af kommuneplantillæg nr.3

Den 10. december 2002

