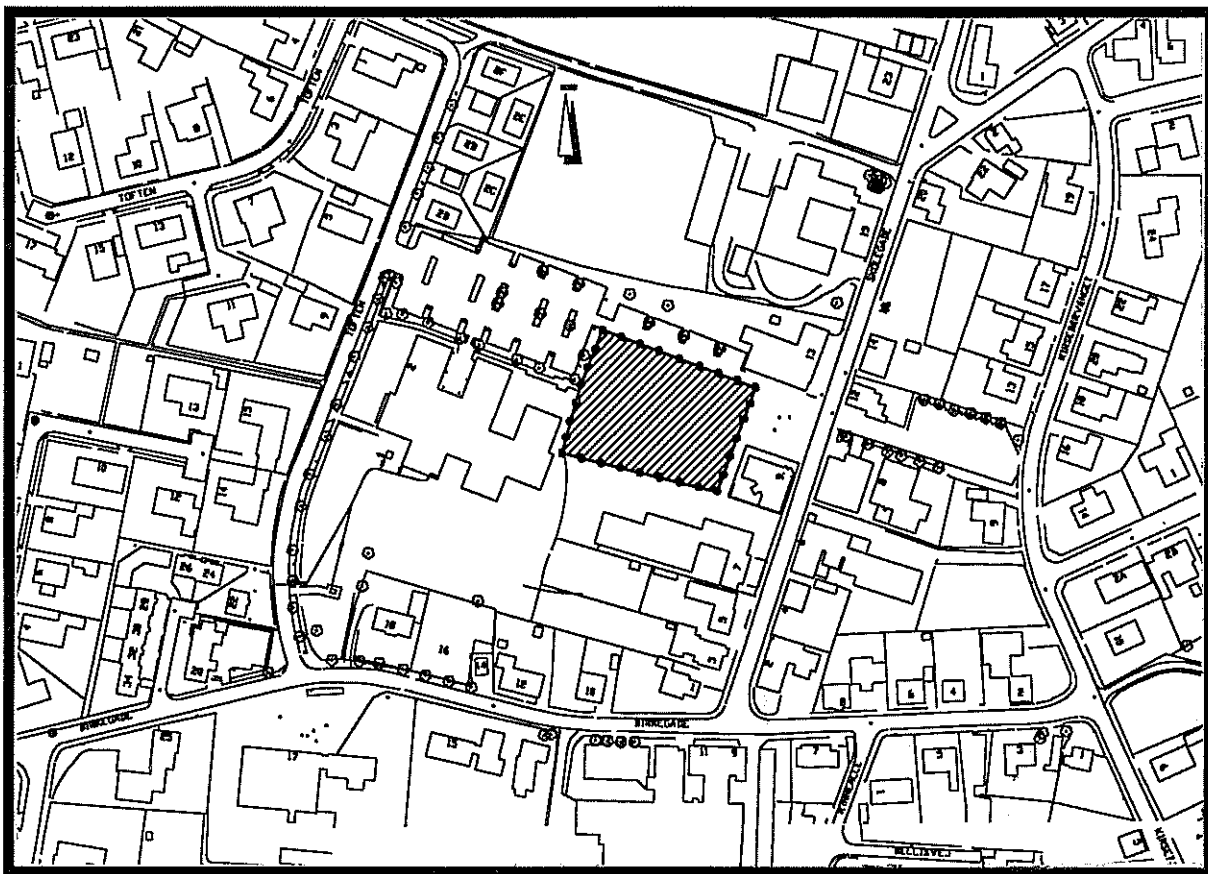


Lokalplan Nr.70

For et boligområde i Årre bymidte



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre

telf. 76774600

Juli 1998

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
Regionplanen.....	6
Teknisk forsyning.....	6
 3. Lokalplanen.....	7
§ 1. Formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Udstykninger.....	8
§ 5. Parkeringsforhold.....	8
§ 6. Teknisk forsyning.....	8
§ 7. Bebyggelsens placering og omfang.....	8
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 9. Ubebyggede arealer	9
§ 10. Vedtagelsespåtegning	11
 Lokalplankort.....	Kortbilag nr. 1
Matrikelkort.....	Kortbilag nr. 2
Illustrationsplan.....	Kortbilag nr. 3

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 12. august 1998, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end til og med den 12. august 1999.

1. Beskrivelsen

Nuværende forhold

På arealet er den tidligere og nu lukkede lokalbrugs beliggende. Bygningen står for nedrivning.

Området er i dag omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 4, der fastsætter områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv.

Grunden er under udstykning og udgør 3109 m².

Arealet er beliggende i byzone.

Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan er det hensigten at området skal kunne bebygges med parcelhuse, andelsboliger, tæt lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse.

Området kan udstykkes i mindre grunde, dog ikke med en mindre størrelse end 250 m².

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

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

2. Redegørelsen

Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanlægning

I henhold til Helle kommunes kommuneplan 1997 - 2009 er området beliggende i område 1.C.1. Årre bymidte og for en mindre del af området i område 1.D.1.Administrationsbygningen.

1.C.1. Årre bymidte:

Områdets status pr. 1.12.96.

Centerområde, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse

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

Lokalplaner pr. 1.12.96.

Byplanvedtægt nr. 4 samt tillæg nr. 1 hertil for en del af området.

Bebyggelsens art

Overvejende sluttet bebyggelse med facadekarakter mod Skolegade.

Bebyggelsens omfang og placering.

Bebyggelsesprocent en må for den enkelte ejendom ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.

Udvalgswarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 1000 m² og dagligvarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 3000 m².

Bebyggelsens etageantal og højde.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8,5m over terræn.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Skal være i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens ønske om at bevare det eksisterende miljø, præget af røde teglsten.

Prioriteret varmforsyning

Naturgas

Andet

Kommunalbestyrelsen kan tillade større bygningshøjder, hvor helhedshensyn taler derfor. Kommunalbestyrelsen kan lempe eller skærpe de generelle parkeringskrav hvor særlige forhold gør sig gældende.

1.D.1. Administrationsbygningen

Områdets status pr. 1.12.96

Centerområde med offentlig administration, byzone.

Områdets fremtidige anvendelse

Offentlig område såsom kommunal administration, park, og boliger specielt for ældre.

Lokalplaner pr. 1.12.96

Byplanvedtægt nr. 4 samt tillæg nr. 1 hertil for en del af området.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for området under et højst 50.

Bebyggelsens etageantal og højde

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

Prioriteret varmforsyning

Naturgas.

Andet

Ved indretning af boliger i området skal der sikres offentligt tilgængelige grønne arealer.

Regionplanen

I henhold til Regionplanforslag 2008 er Årre beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor der ikke må udlægges areal til formål, der kan true eller kan komme til at true grundvandet.

Der er derfor i lokalplanen indarbejdet bestemmelser til beskyttelse af grundvandet.

Teknisk forsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Helle Kommune.

Området el - forsynes af S.A.E.F.

Området ligger i Helle Vest Vandværks forsyningsområde.

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

Lokalplan nr. 70, for et boligområde i Årre bymidte.

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til bebyggelse med parcelhuse, andelsboliger, tæt / lav, dobbelthuse, kæde - og rækkehuse m.v.
- at der gennemføres en vis ensartethed i boligernes udformning og materialevalg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.
- at området kan udstykkes i mindre grunde, dog ikke med en størrelse under 250 m².

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 12 b Årre by, Årre. samt alle parceller der efter den 12. august 1998 udstykkes i området.
2. Området er og forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området må anvendes til boligformål i form af parcelhuse, andelsboliger, tæt/lav, dobbelthuse, kæde- og rækkehuse m.v.
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. Udstykninger.

1. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m².

§ 5. 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.

§ 6. 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.

§ 7. 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 skal mod nord opføres parallelt med og i en afstand af 3 m. fra skel mod vej.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres i røde teglsten, mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller f. eks. vandskures. Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med røde tegl.
2. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades udført i andre materialer og med anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
3. Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver samt med samme taghældning, som den bebyggelse, de tilbygges.
4. 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 Årre. 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.

§ 9. Ubebyggede arealer

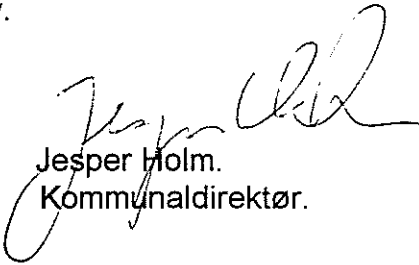
1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer, må kun finde sted ved plantning af levende hegn.
2. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m. inde på egen grund.
3. På ejendommene må der ikke forefindes beplantning, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne.
4. Anvendelse af kunstgødning samt sprøjte -og ukrudtsmidler må ikke finde sted i private haver m.v. eller på fælles arealer.

§ 10 Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Helle kommunalbestyrelse, på møde den 3. august 1998.

p.k.v.

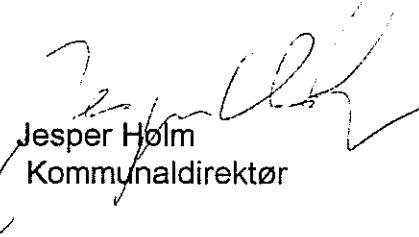

Gylling Haahr /
Borgmester


Jesper Holm.
Kommunaldirektør.

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

Helle kommunalbestyrelse, på møde den 2. november 1998.


Gylling Haahr /
borgmester

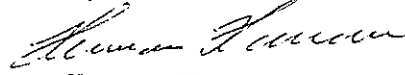

Jesper Holm
Kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: den 11. november 1998.

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 70 begæres tinglyst på matr. nr. 12b
Årre by, Årre.

Varde, den 12. nov. 1998.


Herman Hansen
Landinspektør

Matr: 12 B .

Årre By, Årre

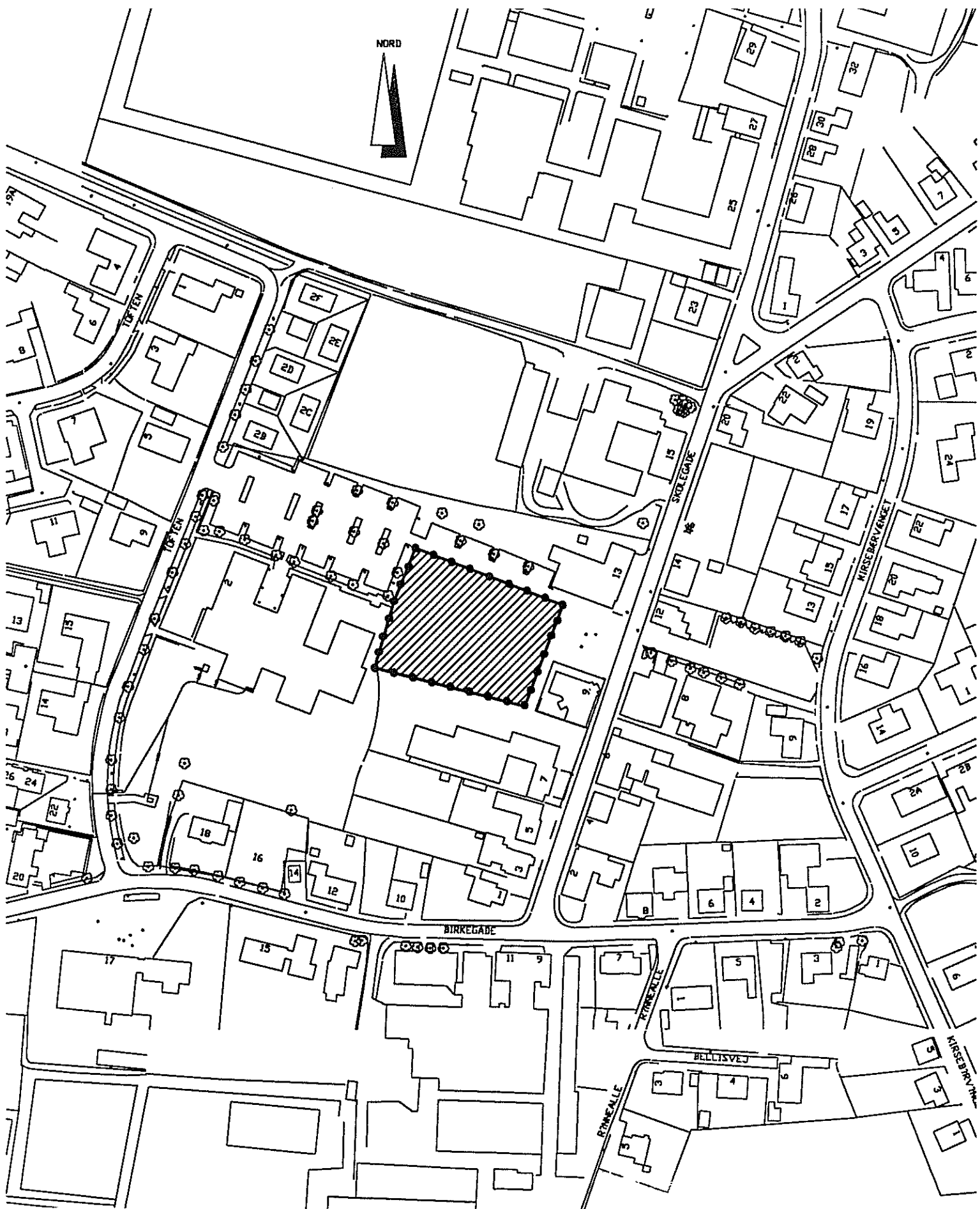
A

Retten i : Varde
Indført den : 16.11.1998
Lyst under nr.: 43055

Karl Jørgensen.

a. Sørensen.

Ann i Nielsen.
m. m.



SIGNATURFORKLARING:

—•—•—•—•—•— Lokalplangrænse

Ejerlav: Arre by, Arre

KORTBILAG 1 LOKALPLANKORT

DATO: 29.07.1998 MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 70
HELLE KOMMUNE

SIGNATURFORKLARING:

 Lokalplangrænse

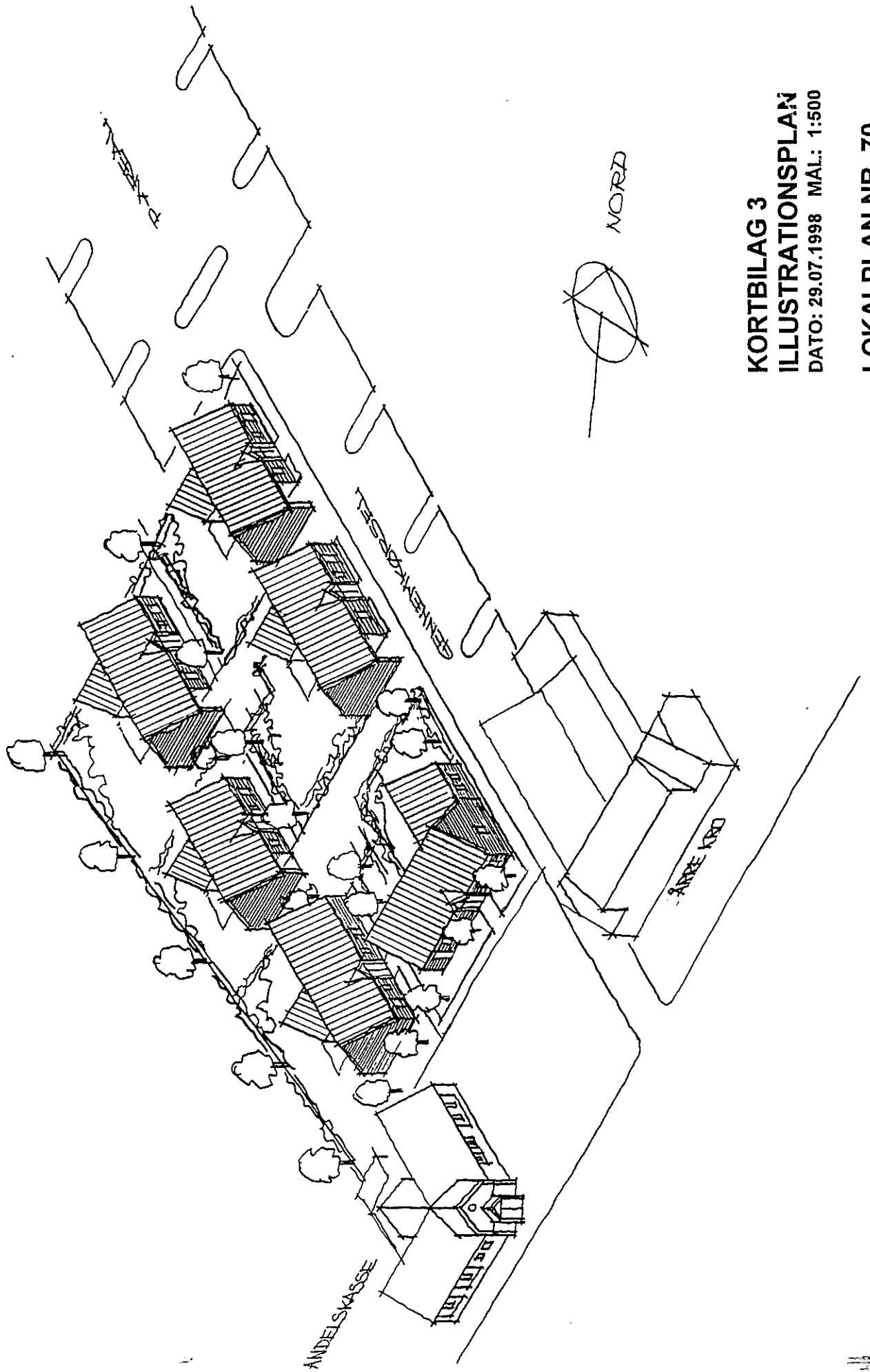
Ejerlav: Árre by, Árre

KORTBILAG 2

MATRIKELKORT

DATO: 29.07.1998 MÅL: 1:4000

LOKALPLAN NR. 70
HELLE KOMMUNE



KORTBILAG 3
ILLUSTRATIONSPLAN
DATO: 29.07.1998 MÅL: 1:500

LOKALPLAN NR. 70
HELLE KOMMUNE