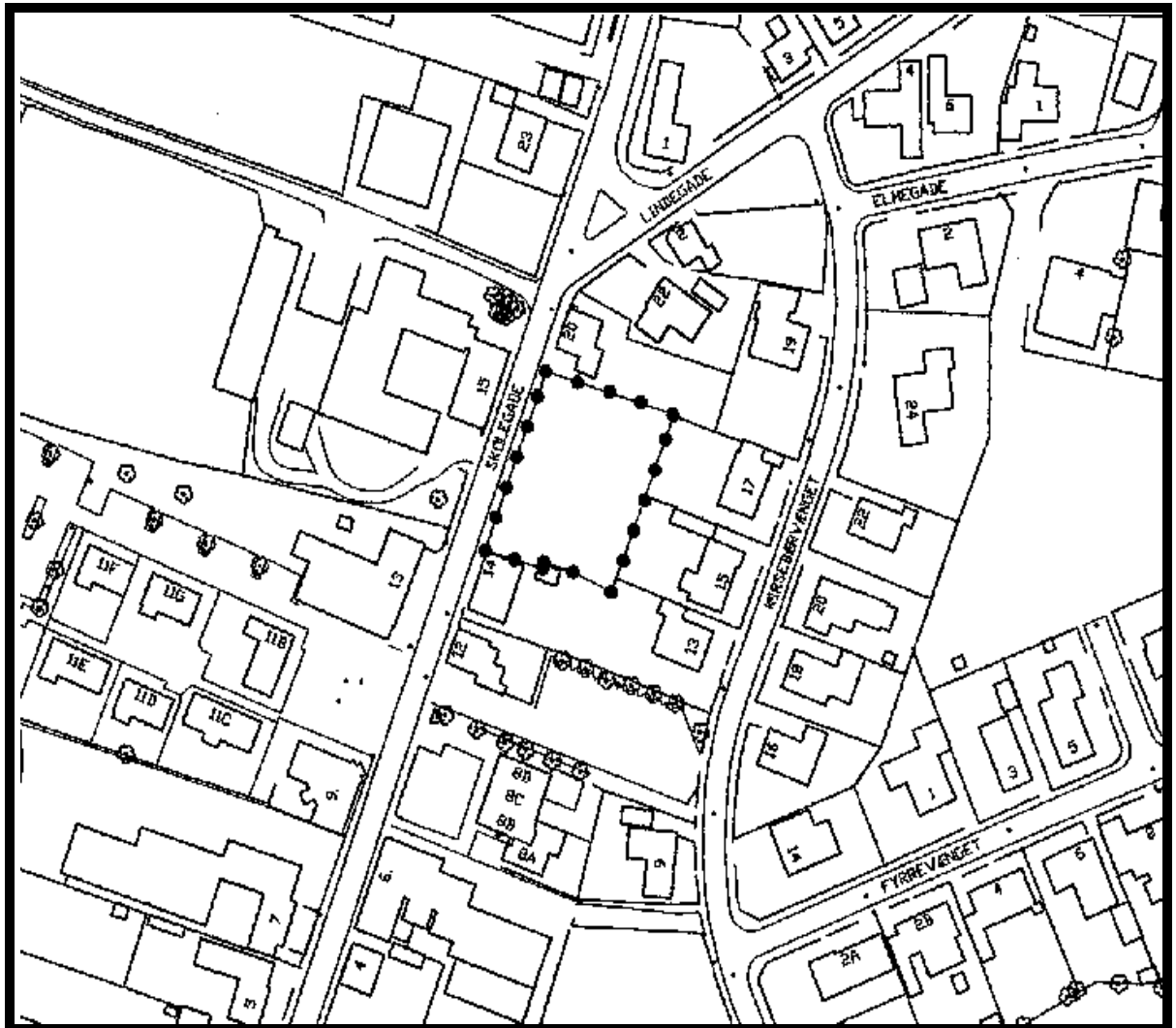


Lokalplan Nr. 79

For et boligområde i Årre



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre

telf. 76774600

Juli 2002

Indholdsfortegnelse

side

Forord	1
BESTEMMELSER	2
Lokalplanens formål.....	2
Afgrænsning	2
Område og zonestatus	2
Områdets anvendelse.....	3
Udstykning	3
Vej – og stiforhold.....	3
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: Matrikelkort	
Kortbilag 2 : Lokalplanområdets afgrænsning.....	
Kortbilag 3 : Illustrationsplan	
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	10
Lokalplanens gennemførelse.....	10
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen	11

Forord

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre 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.
Kortbilag 3 der illustrerer hvordan området kan anvendes.
- 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 21. august 2002 til den 16. oktober 2002.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden torsdag den 17. oktober 2002.

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

Lokalplan nr. 79 for et boligområde i Årre.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 79 for et boligområde i Årre 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 skabe mulighed for at der kan opføres tæt/lav boligbyggeri i området.
- at sikre at bebyggelsen indpasses i det eksisterende miljø.
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for behandling af byggesager.

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre 15h og 15l Årre by, Årre. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 15. maj 2002 udstykkes fra dem.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er og forbliver i byzone.

4.2

Området er vist på kortbilag nr. 2.

5. Områdets anvendelse

5.1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

5.2

Der må dog inden for området opføres og indrettes butikker, offentlig og privat service.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst være 350 m² og den enkelte butik må højst være 120 m².

Butikker og liberale erhverv m.v. må ikke medføre ulemper for de omboende i form af støj, luftforurening eller lugt.

6. Udstykninger

6.1

Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 500 m².

7. Vej- og stiforhold

Vejadgangen må kun ske fra den eksisterende vej Skolegade.

8. Parkering

8.1

Ved beboelsesbyggeri skal der udlægges 1½ parkeringsplads for hver beboelse.

8.2

Ved særligt parkeringskrævende virksomheder fastsætter kommunalbestyrelsen 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 én etage med udnyttet tagetage.

10.2

Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over terræn (niveauplan).

10.3

Tage skal være symmetriske sadeltage med en taghældning mellem 30 og 60 grader.

10.4

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

10.5

Ydervægge på bygninger skal udføres i røde teglsten, mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller f.eks. vandskures.

Tage skal dækkes med røde tegl

10.6

Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver samt med samme taghældning, som den bebyggelse, de tilbygges.

10.7

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

11. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

11.1

Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og gårdsplads. 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 21. august 2002 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 21. august 2003.

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.

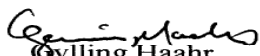
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20)

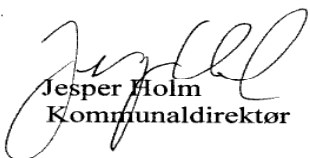
18 Påtegning om vedtagelse

18.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 12. august 2002.

På kommunalbestyrelsens vegne:

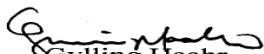

Gylling Haahr
Borgmester

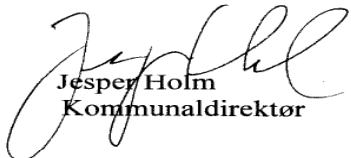

Jesper Holm
Kommunaldirektør

18.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 4. november 2002

På kommunalbestyrelsens vegne:


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør


19 Offentlig bekendtgørelse

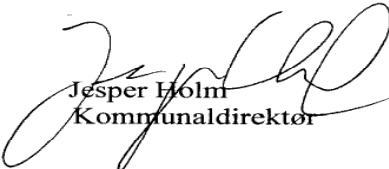
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 13. november 2002

Tinglysning

Lokalplan nr. 79 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 15h og 15l Árre by, Árre.

Árre den ^{12/11-02}...


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 8

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

C 447

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 15 H, Årre By, Årre

Ejendomsejer: Vagn Tofting Christensen

Lyst første gang den: 14.11.2002 under nr. 32479

Senest ændret den : 14.11.2002 under nr. 32479

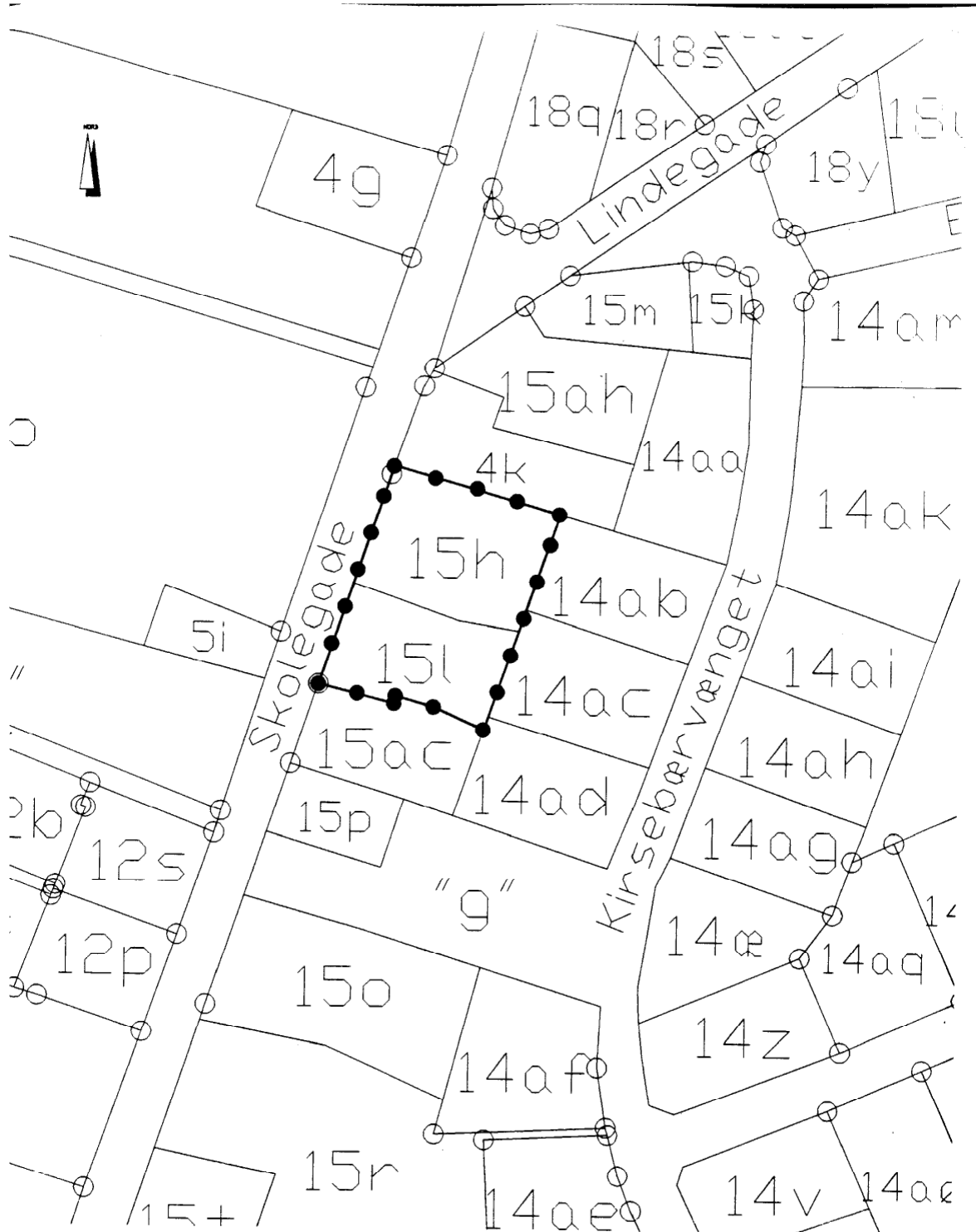
Lyst på 15 h og 15 l Årre By, Årre.

Kort på akten.

Retten i Varde den 19.11.2002



Anne Nielsen



SIGNATURFORKLARING:

—●—●—●— Lokalplangrænse

Ejerlav: Arre by, Arre

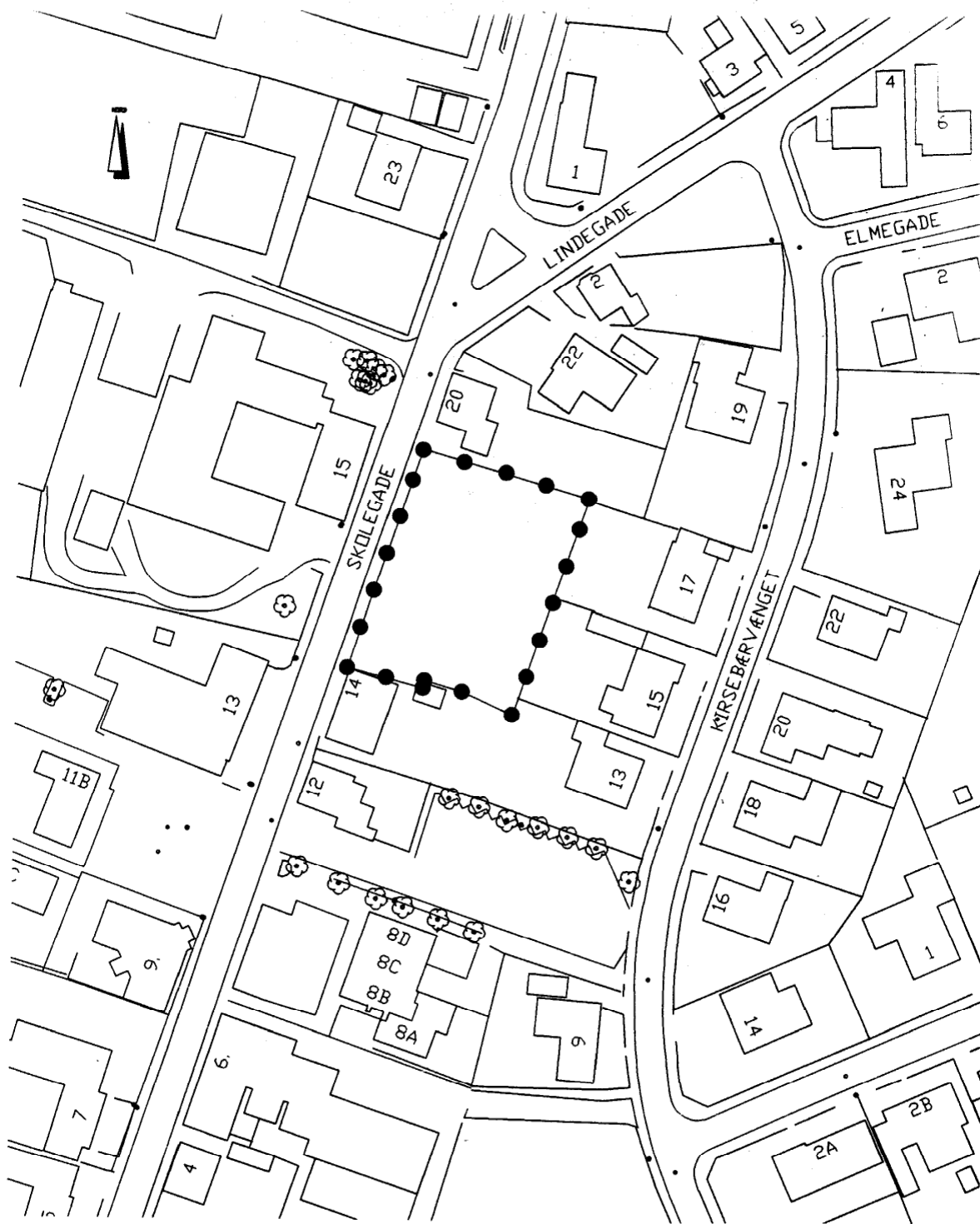
KORTBILAG 1

MATRIKELKORT

DATO: 16.04.2002 MÅL: 1:1000

LOKALPLAN NR. 79

HELLE KOMMUNE



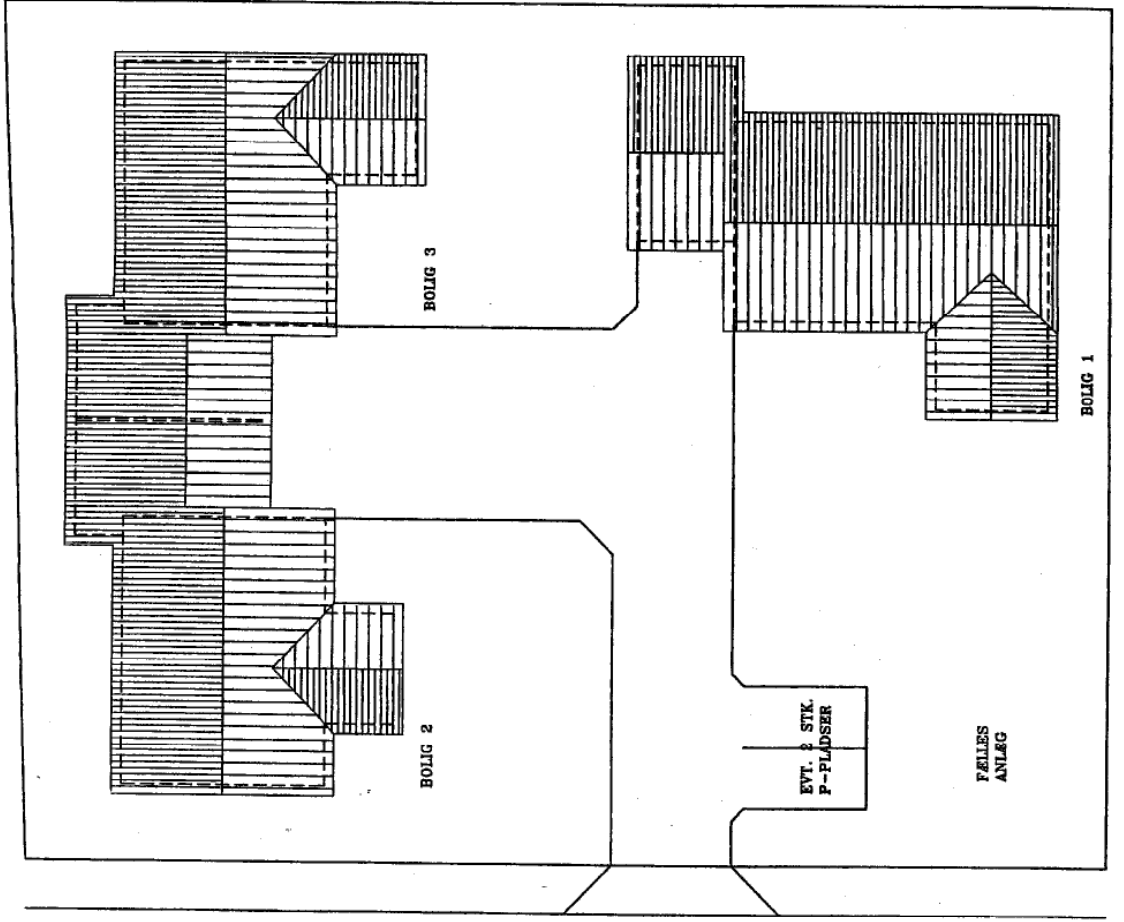
SIGNATURFORKLARING:

●●●●● Lokalplangrænse

Ejerlav: Arre by, Arre

KORTBILAG 2
LOKALPLANKORT
 DATO: 16.04.2002 MÅL: 1:1000

LOKALPLAN NR. 79
HELLE KOMMUNE



Redegørelse

1 Lokalplanområdets beliggenhed

Årre ligger midt i Helle Kommune.

Årre er en lille by med ca. 600 indbyggere – 20 km. nordøst for Esbjerg. Lokalplanområdet er beliggende i Årre by og grænser op til Skolegade midt i Årre bymidte.

Området består af to grunde på henholdsvis 965 m² og 758 m² i alt 1723 m². Området er i privat eje.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre beboelsesbygninger der kan indpasses i området eventuelt som tæt/lav. Lokalplanen er aktualiseret af en forespørgsel om opførelse af 3 ejerboliger.

Ejeren af ejendommen har fremsendt forslag til disponering af arealet. Dette materiale er anvendt som illustrationsplan.

3. Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har tidligere været bebygget. Nu fremtræder arealet som en tom byggegrund og som et hul i bebyggelsen i Skolegade.

Området er beliggende i Årre bymidte omgivet af bebyggelser der er præget af røde teglsten. Overfor lokalplanområdet ligger en landbrugsejendom som ligeledes ligger i bymidten.

I Skolegade ligger også den sidste dagligvarebutik og skolen.

Bag skolen ligger sportspladsen der er et attraktivt åndehul for byens beboere.

Vest for bymidten findes Toften og Vænget der er de nye beboelseskvarterer med de nye udstykninger.

Ved sidste kommuneplanrevision byttede Agerbæk og Årre status således at Agerbæk nu er kommunecenter og Årre har status som lokalcenter af regional betydning.

Årre er fortsat centrum for den kommunale administration.

4. Lokalplanens indhold

Hele lokalplanområdet er i byzone.

Området er beregnet til boliger, men da det er beliggende i bymidten er der også bestemmelser der muliggør etablering af butikker og offentlig service.

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.

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.

Årre 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 i overensstemmelse med de nuværende rammer for lokalplanlægningen. De nugældende rammebestemmelser lyder således:

1.C.1 Årre bymidte

Områdets status pr. 1.10.00 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. 1.10.00 Byplanvedtægt nr.4 samt tillæg nr. 1 hertil for en del af området og lokalplan nr. 70 for en del af området.

Bebyggelsens art Overvejende sluttet bebyggelse med facadekarakter mod Skolegade.

Bebyggelsens omfang og placering Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.

Udvalgsvarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 500 m² og dagligvarebutikker må højst gives et bruttoetageareal på 1500 m²

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

Forhold til byens andre funktioner.

Busruterne til henholdsvis Esbjerg og Grindsted/Vejle m.m. har stoppested i Skolegade.

Afstanden til Årre skole er kun få hundrede meter og tilsvarende kort afstand er der til dagligvarebutikken.

I forbindelse med skolen er der en børnehave, en skolefritidsordning samt et bibliotek.

Årre er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Varmeplanlægning.

Årre 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.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet er byzone, dette indebærer bl.a. at kommunen har kompetencen til at meddele byggetilladelser uden at der først skal meddeles zonetilladelse.

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 ejeren af arealet der bestemmer hvornår lokalplanen skal realiseres.

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

Ingen