

Helle Kommune

Lokalplan nr. 77

Område til jordbrugsparceller i Næsbjerg

HELLE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 77

Område til jordbrugsparceller i Næsbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Mulighed for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag.....	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
Lokalplanen skal således sikre.....	4
Lokalplanens område og beliggenhed	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold.....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Klageadgang	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål.....	9
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	9
§3 Områdets anvendelse.....	10
§4 Udstykning	11
§5 Vej- og parkeringsforhold	11
§6 Tekniske forsyninger	12
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§9 Ubebyggede arealer	13
§10 Grundejerforening	14
§11 Lokalplanens retsvirkninger	15
§12 Servitutter	15

Vedtagelsespåtegning	16
----------------------------	----

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården i Varde,
Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde - Tlf. 75 220144

Juli 2001

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

HELLE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 77

Område til jordbrugspareller i Næsbjerg

Helle Kommunalbestyrelse fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til jordbrugspareller i Næsbjerg.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Helle Kommunalbestyrelse har i henhold til §24 i lov om planlægning vedtaget forslag til lokalplan nr. 77 for et område til jordbrugspareller ved Agervigvej i Næsbjerg.

Forslaget fremlægges i offentlig høring 8 uger fra den 22-08-01 til den 18-10-01.

I denne periode kan der fremsættes bemærkninger og ændringsforslag til- eller indsigelser mod lokalplanforslaget.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Helle Kommune i hænde senest den 17-10-01.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning §17 stk.1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen efter lov om planlægning §17 stk.2 eventuelt give tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når visse forudsætninger jf. planlovens §17 er iagttaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse - det vil sige frem til den

LOKALPLANEN SKAL SÅLEDES SIKRE:

- at der er kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
- at borgeren får indsigt i og indflydelse på planlægningen,
- at der fastlægges bindende bestemmelser for et områdes udformning og anvendelse.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplan nr. 77 omfatter matr.nr. 1bn og del af matr.nr. 1al Kirkegårde, Næsbjerg

Lokalplanområdet er ca. 5.5 ha stort.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er ejerens ønske om, at udstykke lokalplanområdet i 7 jordbrugsparceller med et fællesareal.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen har bestemmelser, der nærmere fastlægger bebyggelsens fremtidige anvendelse. Desuden er der bestemmelser, som fastlægger bebyggelsen ydre fremtræden og indretningen af ubebyggede arealer m.v.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplan 2008 for Ribe Amt.

Kommuneplan

I kommuneplan 2001 - 2013, Helle kommune, rammedelen, er lokalplanområdet omfattet af 6.B.3 – Jordbrugsparceller med anvendelsen: boligformål med mulighed for begrænset dyrehold af ikke erhvervsmæssig karakter.

Bebyggelsens art.

Fritliggende med en bolig på hver grund.

Bebyggelsens omfang og placering.

Beboelsesbygninger på den enkelte ejendom må højst være 300 m².

Bebyggelsens etageantal og højde.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8.5 m over terræn.

Lokalplaner.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Spildevandsplan.

Området er ikke omfattet af Helle Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Helle vest.

Varmeforsyning.

Der etableres individuel varmforsyning.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes ad en 8.00 m br. fællesvej fra den offentlige vej Agervigvej.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.**Efter planens vedtagelse.**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge lov om planlægning §18 kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Dispensation eller tilladelse.

Kommunalbestyrelsen kan, normalt efter en forudgående naboorientering, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Ekspropriation.

I henhold til §47 i lov om planlægning, kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendommen, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Servitutter.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

KLAGEADGANG

Klager over Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i lov om planlægning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

HELLE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 77

Område til jordbrugspareller i Næsbjerg.

I henhold til lov om planlægning lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1- LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at skabe et attraktivt grønt boligområde med en bebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse på store parceller (jordbrugspareller),
- at muliggøre begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter,
- at sikre, at ingen parcel bliver udstykket med en størrelse, der er mindre end 3.000 m² og større end 10.000 m²,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for byggeri i området,
- at fastlægge en udstykningsplan for området,
- at fastlægge retningslinier for udlæg af vej, sti og beplantningsbælter.

§2- LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr.1 og omfatter matr.nr. 1bn og del af 1al Kirkegårde, Næsbjerg, samt alle de parceller der, der efter den 1. juli 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Området er beliggende i landzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse fortsat være beliggende i landzone.

§3-

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboligformål som åben lav bebyggelse samt *ikke*-erhvervsprægede hobby- og fritidsformål som f.eks. havebrug, frugtavl, mindre husdyrhold m.v.
- 3.2 Til hver bolig må der holdes dyr svarende til miljøministeriets definition af ikke-erhvervsmæssigt dyrehold (miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992)*
- 3.3 Den enkelte ejer eller lejer af ejendomme i lokalplanområdet skal sikre, at husdyrgødning opbevares og udspredes på betryggende vis. Eventuel overskydende gødning skal bortskaffes i overensstemmelse med de af miljøministeriet til enhver tid gældende retningslinier.
- 3.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

* Ministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992

§3. Ved ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold på højst:

1. 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stk. andet kvæg, eller 4 heste med tilhørende føl, eller 2 søer med opfødning af maksimum 5 slagtesvin, eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam, eller 10 geder med kid.
2. 30 stk. høns
3. 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
4. tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

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.

- 3.5 Indenfor området kan opføres en transformerstation til områdets daglige forsyning, når den ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m. over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 3.6 Det udendørs støjniveau fra aktiviteter må ikke overstige følgende værdier:

Mandag - fredag kl. 07.00-18.00	Mandag –fredag kl. 18.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
Lørdag kl. 07.00-14.00	Lørdag kl. 14.00-22.00	
	Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	
45 dB (A)	40 dB (A)	35 dB (A)

§4- UDSTYKNING

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 3.000 m² og større end 10.000 m².

Udstykning i området skal ske som vist på kortbilag nr.2.

§5- VEJ-, STI- OG PARKE- RINGSFORHOLD

- 5.1 En 8.00 m bred vej til betjening af området udlægges som vist på kortbilag nr.2.
- 5.2 Der udlægges stiareal som vist på kortbilag 2.

- 5.3 Ved opførelse, ombygning eller nyindretning af bygninger skal der sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer til bebyggelsen i overensstemmelse med de til enhver tid herom gældende regler, dog mindst svarende til 2 bilpladser pr. bolig.
- 5.4 Kun indregistrerede køretøjer må parkere indenfor lokalplanens område.

§6- LEDNINGS- OG BELYS- NINGSANLÆG

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

§7- BEBYGGELSENS OM- FANG OG PLACERING

- 7.1 Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8.5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.
- 7.3 Ved ansøgning om byggetilladelse til en beboelsesbygning skal det af en bebyggelsesplan fremgå, hvor en garager eller carport kan placeres.
- 7.4 Ved behandling af projekter for bygninger med udnyttelig tagetage kan kommunalbestyrelsen forlange disse bygningers placering på grunden ændret, såfremt det skønnes, at de projekterede bygningers placering bliver til gene for de omboende.

- 7.5 Beboelsesbygninger på den enkelte ejendom må højst være 400 m² etageareal.
”Driftsbygninger” må højst have et samlet grundareal på 150 m².

§8- BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Samtlige tage, der udføres med hældning, skal dækkes med strå, tagsten eller tagplader og må kun fremtræde i farverne rød, brun, mørkegrå, blåsort og sort.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. På den del af en bygnings tagflade, som indrettes med energibesparende foranstaltninger (solfangere o.lign.), kan der dog med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes blanke og reflekterende materialer.
- 8.3 Udvendige bygningssider skal fremtræde i afdæmpede farver.
- 8.4 Ingen form for skiltning og reklamering, herunder ved belysning m.v. må finde sted.

Denne bestemmelse gælder ikke for de ejendomme, hvor der i henhold til §3 stk.4 er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed. På sådanne ejendomme må der opsættes et skilt af en størrelse på ikke over 0.1 m², og hvortil der ikke anvendes lysende, reflekterende og fluorescerende materialer.

§9- UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Terrænreguleringer på mere end +/- 0.5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 9.2 Der må ikke på en ejendom foretages nyplantning, der ved skygge eller kraftig vækst kan blive til væsentlig gene for naboerne.
- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved terrænregulering, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.

- 9.4 Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. Hegnet kan suppleres af et indtil 1 m højt trådhegn med 2 vandrette glatte tråde. Hegn i skel mod vej skal plantes i en afstand af 0.4 m fra skellinien, og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.
- 9.5 De på kortbilag nr.2 viste skov- og beplantningsbælter skal i forbindelse med byggeri tilplantes i det omfang der ikke allerede er bevoksning. Disse beplantningsbælter skal vedligeholdes af grundejerne, herunder med genplantning. Fri- og opholdsarealerne tilplantes og vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 9.6 De grønne fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag nr.2, må ikke bebygges. På arealer der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 må arealernes tilstand ikke ændres. Der må ikke ske byggeri, tilplantning eller terrænændring inden for åbeskyttelseslinien, uden forudgående dispensation fra Ribe Amt.

§10- GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet skal oprettes senest, når 1/3 af området er bebygget, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §9.6 nævnte fællesarealer samt private stier og fællesveje i det omfang, disse ikke optages som offentlige veje.
- 10.3 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på det i §9.6 nævnte fællesareal i et omfang, det ikke optages som offentlig areal.
- Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

**§11-
LOKALPLANENS
RETSVIRKNINGER**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

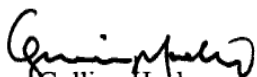
**§12-
SERVITUTTER**


Eventuelle privatretlige tilstandsservitutter ophæves, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse.


Helle kommunalbestyrelse, den 13. august 2001.

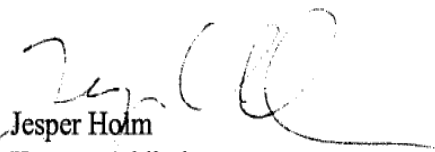

Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

I henhold til §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Helle kommunalbestyrelse den 4. marts 2002

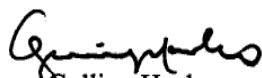

Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt i perioden fra den 22. august 2001 til den 18. oktober 2001.

Bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse er foretaget den 13. marts 2002

Foranstående lokalplan nr. 77 begæres tinglyst på matr. nr. 1bn og 1al begge Kirkegårde, Næsbjerg.


Gylling Haahr
Borgmester

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 18

Akt.nr.:
N 429

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 AL m.fl., Kirkegårde, Næsbjerg

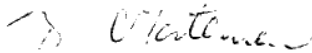
Ejendomsejer: Gunnar Burgård

Lyst første gang den: 10.04.2002 under nr. 10843

Senest ændret den : 10.04.2002 under nr. 10843

Kort vedhæftet

Retten i Varde den 12.04.2002



Britta Mortensen



Kortbilag nr. 1

Lokalplangrænse —●●●●●

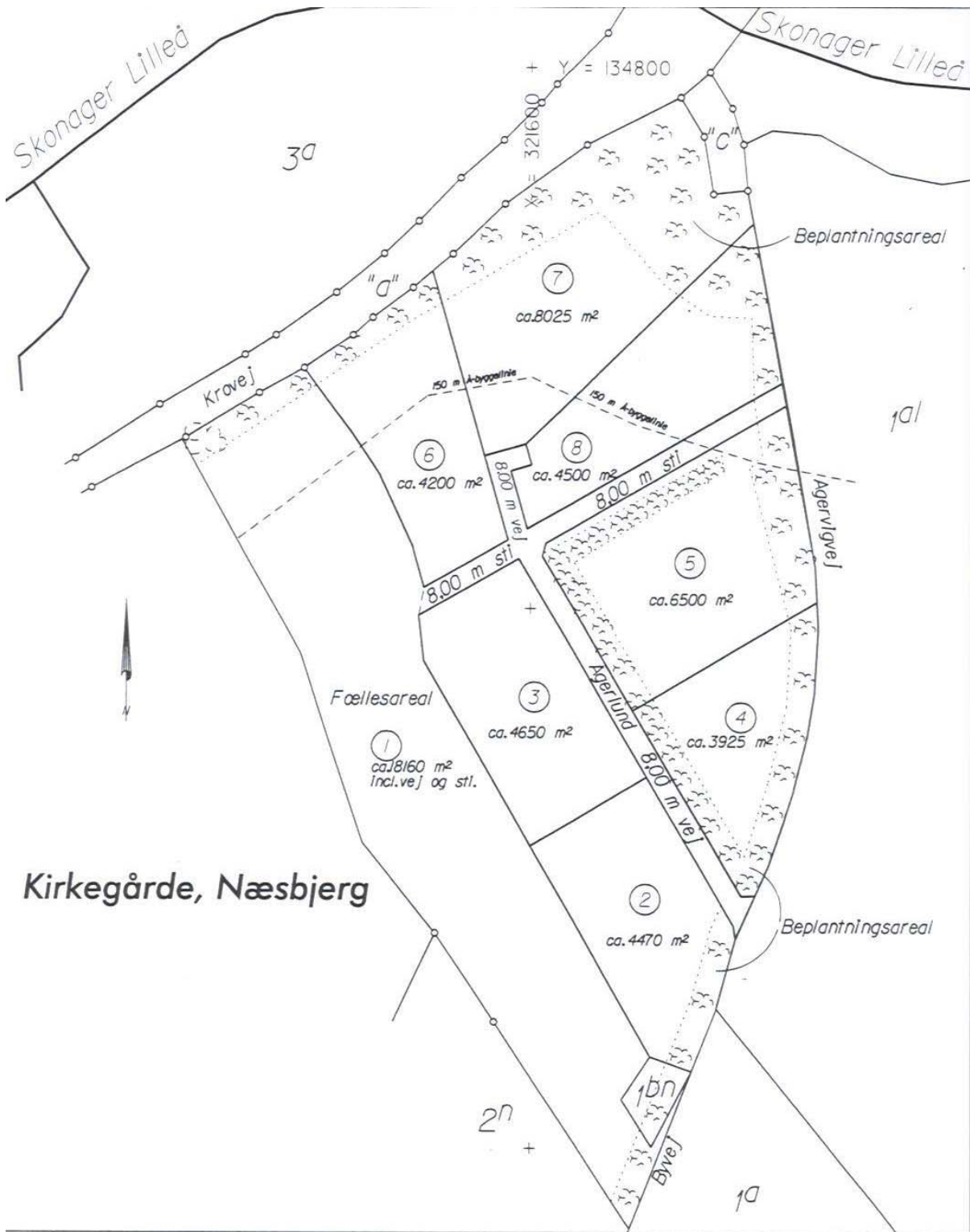
Bynavn: Næsbjerg	Kommune: Helle	Dato: 14. aug. 2001
Jr.nr.: 19991254	Målforshold 1:2000	Sign.: <i>Armin Hansen</i>



LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
 Varde - Bramming - Grindsted - Tønder - Toftlund - Tarm

Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde
 tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04
 email: varde@ispgrd.dk





Kortbilag nr.2

Udstyknings- og beplantningsplan

Bynavn: Næsbjerg

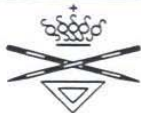
Kommune: Helle

Dato: 16. jul. 2001

Jr.nr.: 19991254

Målforshold 1:2000

Sign.: *[Signature]*



LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
 Varde - Bramming - Grindsted - Tønder - Toftlund - Tarm

Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde
 tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04
 email: varde@lsoard.dk

