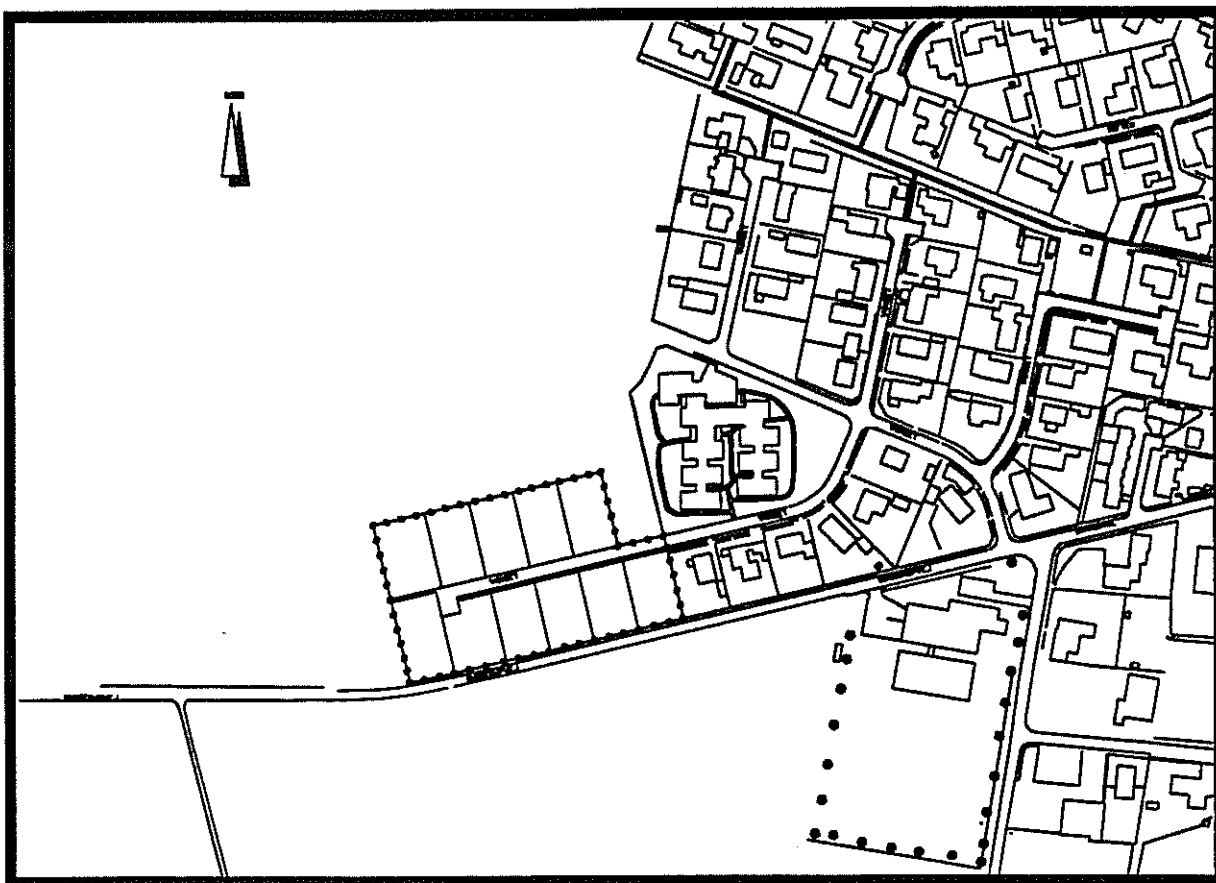


# Lokalplan Nr. 63 A

For et boligområde i Árre



**Helle Kommune**

Toften 2  
6818 Árre

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.....	5
Andre myndigheder.....	6
Teknisk forsyning.....	6
3. Lokalplanen.....	7
§ 1. Formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Udstykninger.....	8
§ 5. Vejforhold.....	8
§ 6. Byggelinier og oversigtsforhold.....	8
§ 7. Parkeringsforhold.....	9
§ 8. Teknisk forsyning.....	9
§ 9. Bebyggelsens placering og omfang.....	9
§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 11. Ubebyggede arealer.....	10
§ 12. Vedtagelsespåtegning.....	11
Lokalplankort.....	Kortbilag nr. 1
Vejprofil.....	Kortbilag nr. 2
Matrikelkort.....	Kortbilag nr. 3
Bilag : Kommuneplantillæg nr. 2.....	side 12

## 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

Området bliver i dag udnyttet til landbrugsformål. Området er delvis beliggende i det areal der i kommuneplanen er udlagt til offentlig område til beskyttede boliger for ældre og lignende. Resten af området er beliggende i et område der er udlagt til boligområde.

Mod vest grænser området op til det et fremtidigt boligområde og mod syd adskiller Gunderupvej området fra et erhvervsområde.

Området ejes af Helle Kommune.

### Fremtidige forhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan er det hensigten at området skal bebygges med parcelhuse og evt. tæt lav og åben lav boligbebyggelse.

Husene bør udformes og opføres individuelt for herved at skabe variation og oplevelsesrigdom i bebyggelsens ydre fremtræden.

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

Selv om området kun anvendes til boligformål, kan kommunalbestyrelsen tillade, at der fra en bolig drives visse former for erhvervsvirksomhed.

Det drejer sig om den slags erhverv, der normalt tillades udøvet i et boligområde, f. eks. damefrisør, læge, arkitekt, ingeniør, revisor og lignende, eller visse former for offentlige formål. Dog vil een af betingelserne være, at virksomheden ikke ændrer områdets karakter af boligområde.

Alle huse, der bygges i området skal tilsluttes naturgas.

## 2. Redegørelsen

---

### Kommuneplanlægning

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 1997 - 2009 for Helle Kommune og tillæg nr. 2 til kommuneplanen.

Med Kommuneplantillæg nr. 2 ændrer den del af området der er beliggende i område 1.D.3. status fra et offentlig område bestemt for beskyttede boliger, og en mindre del beliggende i boligområde 1.B.3. ændre status fra nyt boligområde, til det eksisterende boligområde 1.B.2

Hele området er herefter beliggende i område 1.B.2 Toften

#### **Områdets status pr. 1.12.96**

Bolig og landbrugsområde, byzone og landzone.

#### **Områdets fremtidige anvendelse**

Boligområde.

#### **Lokalplaner pr. 1.12.96**

For dele af området gælder lokalplanerne nr.13, 24A, 36, og 54.

#### **Bebyggelsens art**

Åben/lav og tæt/lav.

#### **Bebyggelsens omfang og placering.**

Bebyggelsesprocent ved åben/lav højst 25 for den enkelte ejendom og ved tæt/lav højst 30 for bebyggelsen som helhed.

#### **Bebyggelsens etageantal og højde.**

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

#### **Prioriteret varmforsyning.**

Naturgas.

#### **Andet**

Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone.

### 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.

## **Andre myndigheder**

Matr. nr. 5a er undergivet landbrugspligt.

Lokalplanen forudsætter at landbrugspligten ophæves efter § 4 stk. 1 i landbrugsloven.

## **Teknisk forsyning.**

Lokalplanområdet er delvis omfattet af spildevandspianen for Heile Kommune. Den resterende del søges inddraget.

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. 63 A, for et boligområde i Årre.**

---

## **§ 1 Formål**

Lokalplanen har til formål at sikre:

at området anvendes til åben/lav eller tæt / lav boligbyggeri

at der gennemføres en vis ensartethed i boligernes udformning og materialevalg, så bebyggelsen vil fremtræde som harmoniske enheder.

at overføre landzonejord indenfor området til byzone

## **§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr.nr. 5a Årre by, Årre, samt alle parceller der efter den 12 August 1998 udstykkes i området.
2. Med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan overføres den del af området der er beliggende i landzone til byzone.

## **§ 3. Områdets anvendelse**

1. Området må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav og tæt/ bebyggelse.
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 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. Områder udstykkes i princippet som vist på kortbilag nr. 1
2. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>. Kommunalbestyrelsen kan tillade at der opføres dobbelt huse på grundene.

#### **§ 5. Vejforhold**

1. Vejen udlægges i princippet som en forlængelse af den eksisterende vej som vist på kortbilag nr.1 og nr. 2.
2. Vejen udlægges i 10 m` s bredde med fortov i sydsiden.

#### **§ 6. Byggelinier**

2. Bygninger af enhver art, læmure, raftehegn, andre faste anlæg og lignende skal holdes mindst 5 m. fra vej.  
Andelvendelsen af anførte byggelinier forudsætter, at bygningerne opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningerne rykkes så meget længere tilbage, som svarer 1,5 gange højdeforskellen, foruden den fornødne bredde til passage foran bygningerne, mindst 1 m.

## **§ 7. Parkeringsforhold**

1. Der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagningstilladelse skal der være anlagt mindst een parkeringsplads pr. bolig.

## **§ 8. Teknisk forsyning**

1. Nybyggeri skal forberedes for naturgas og boligerne skal tilsluttes og aftage naturgas.
2. Boligerne skal tilslutte sig forsyningsledninger såsom vand, kloak og fællesantenne.
3. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

## **§ 9. Bebyggelsens placering og omfang**

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved åben/lav bebyggelse ikke overstige 25 og ved tæt/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for bebyggelsen som helhed.
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.
4. Skæringen mellem ydervæg og tagflade må højst være 5,5 m. over terræn.

## **§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1. Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres i teglsten, mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller f. eks. vandskures. Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tegl, cementtagsten, eller tagpap.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades udført i andre materialer og med anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

2. Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver samt med samme taghældning, som den bebyggelse, de tilbygges.
3. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
4. Samtlige boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlæg i Årre. Private antenner må kun 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.

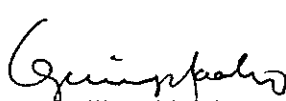
## **§ 11. Ubebyggede arealer.**

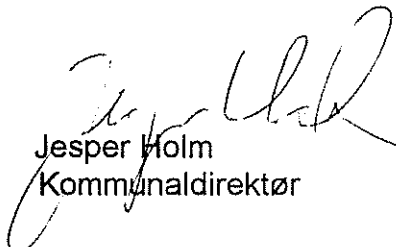
1. Hegn langs den enkelte grunds naboskel, og skel mod færdselsarealer må kun finde sted ved plantning af levende hegn.
2. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m. inde på egen grund.
3. På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for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

## § 12. Vedtagelsespåtegning

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


p.k.v.

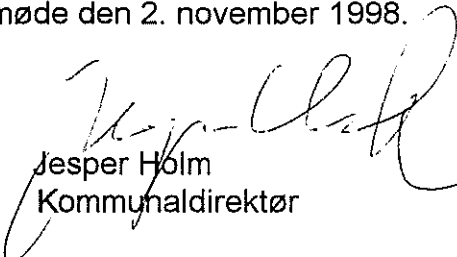
  
Gylling Haahr  
Borgmester

  
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

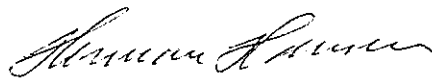
  
Jesper Holm  
Kommunaldirektør

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

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 63A begæres tinglyst på matr. nr. 5a Årre by, Årre.

Varde, den 12. nov. 1998.

  
Herman Hansen  
Landinspektør

Matr: 5 A .

Årre By. Årre

A

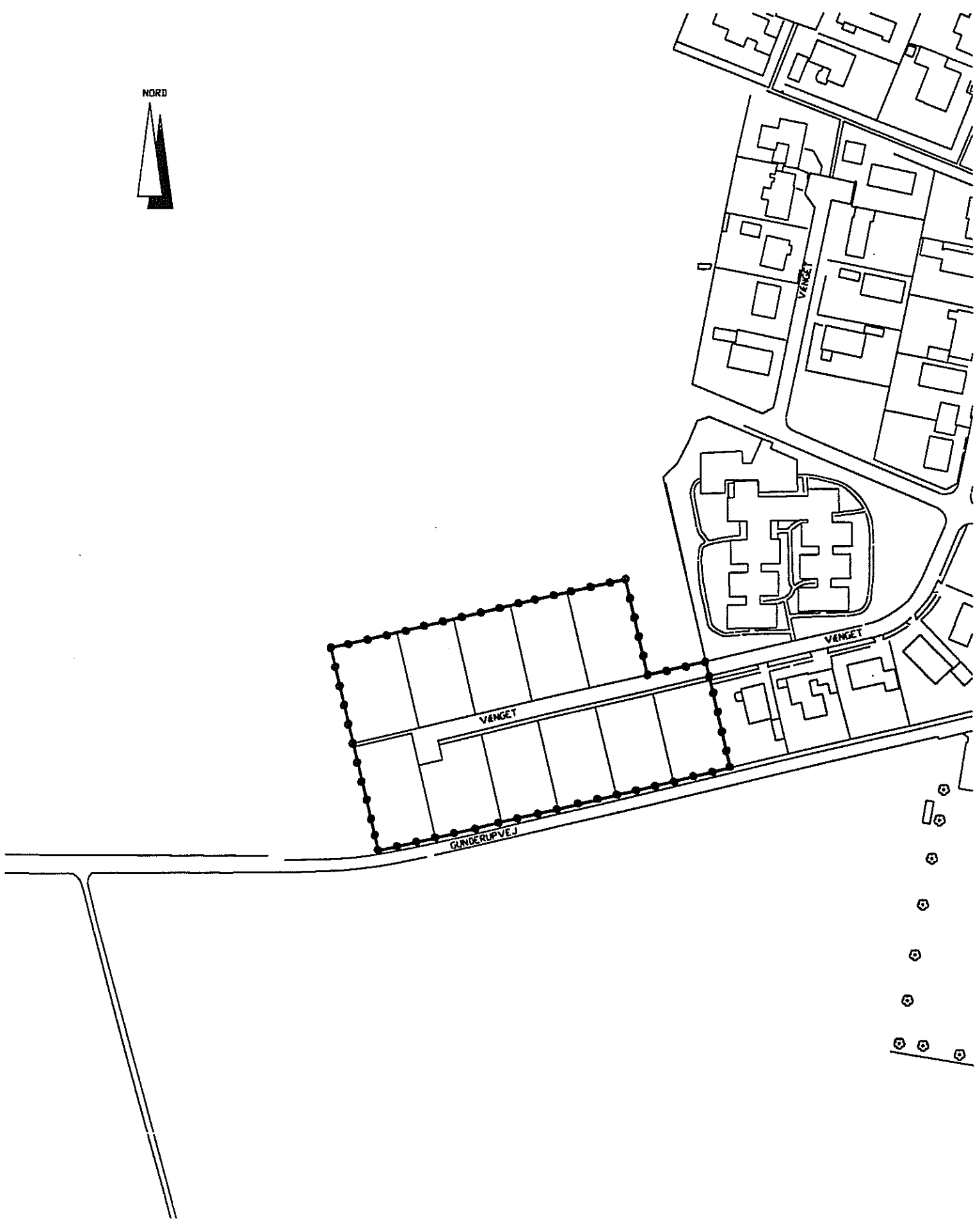
Retten i : Varde  
Indført den : 16.11.1998  
Lyst under nr.: 43056

*Kort på akten*

*B. Nielsen*

Anne Nielsen  
2000

NORD



**SIGNATURFORKLARING:**

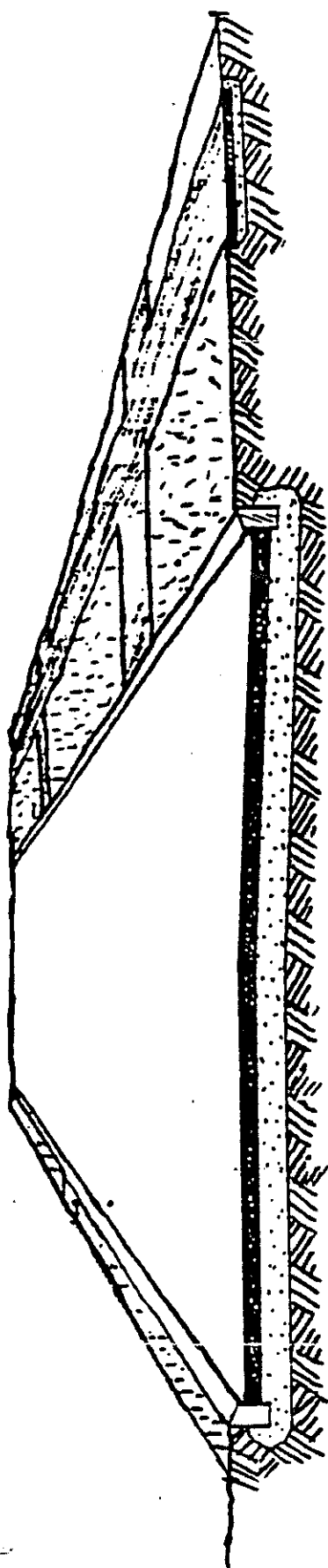
—••••• Lokalplangrænse

Ejerlav: Arre by, Arre

**KORTBILAG 1  
LOKALPLANKORT**

DATO: 29.07.1998 MÅL: 1:2000

**LOKALPLAN NR. 63A  
HELLE KOMMUNE**



KORTBILAG 2  
VEJPROFIL  
DATO: 29.07.1998

LOKALPLAN NR. 63A  
HELLE KOMMUNE

4a



5b

5a

7b

**SIGNATURFORKLARING:**

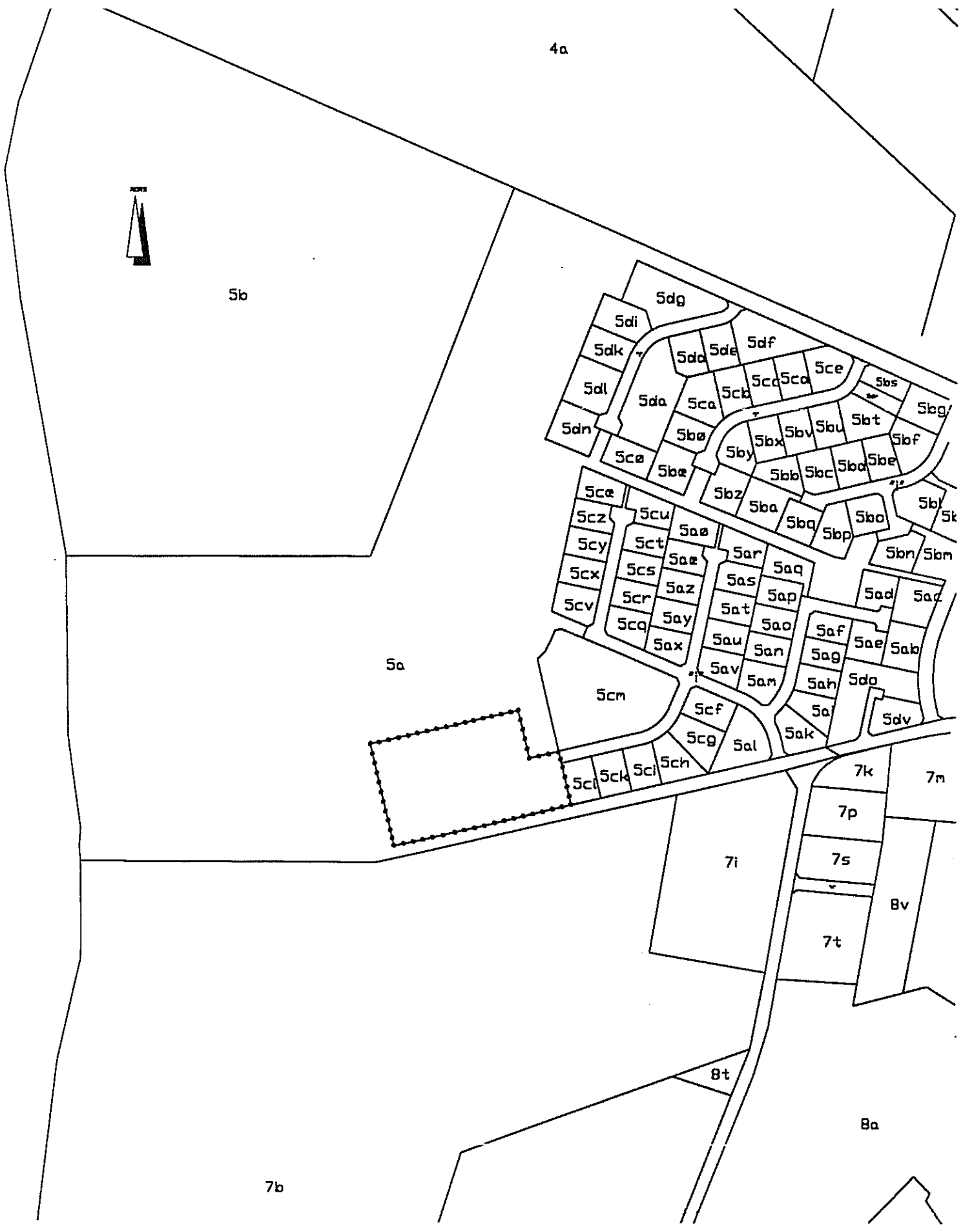
----- Lokalplangrænse

Ejerlav: Arre by, Arre

**KORTBILAG 3  
MATRIKELKORT**

DATO: 29.07.1998 MÅL: 1:4000

**LOKALPLAN NR. 63A  
HELLE KOMMUNE**





# Helle Kommune

## Kommuneplantillæg Nr.2

**Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1997 - 2009 for Helle Kommune.**

For området der er afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag ændres de nugældende rammebestemmelser for en del af område 1.D.3. fra offentlig område, til beskyttede boliger for ældre og lignende, samt en del af område 1.B.3. fra boligområde til rammebestemmelserne for boligområde 1.B.2, som området inddrages under.

De nugældende rammebestemmelser ændres således til:

### **1.B.2. Tofte**

#### **Områdets status pr. 1.12.96**

Bolig og landbrugsområde, byzone og landzone

#### **Områdets fremtidige anvendelse**

Boligområde

#### **Lokalplaner pr.1.12.96**

For dele af området gælder lokalplanerne nr. 13, 24A, 36, 46 og 54

#### **Bebyggelsens art**

Åben/lav og tæt/lav

#### **Bebyggelsens omfang og placering**

Bebyggelsesprocent ved åben/lav højst 25 for den enkelte ejendom og ved tæt/lav højst 30 for bebyggelsen som helhed

#### **Bebyggelsens etageantal og højde**

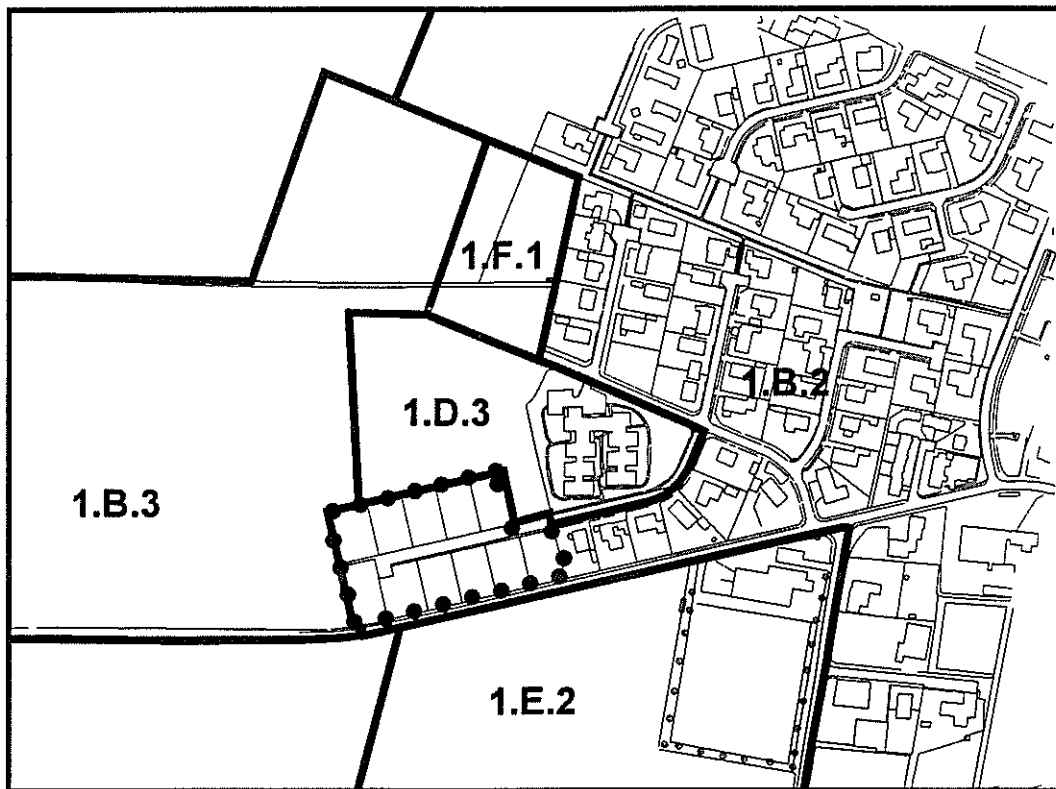
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8½ m. over terræn

#### **Prioriteret varmforsyning**

Naturgas

#### **Andet**

Landzonejord overføres ved lokalplan til byzone



ÅRRE

# Helle Kommune

## Kommuneplantillæg nr. 2



Område der er omfattet  
af kommuneplantillæg nr. 2.

Den 29. juli 1998