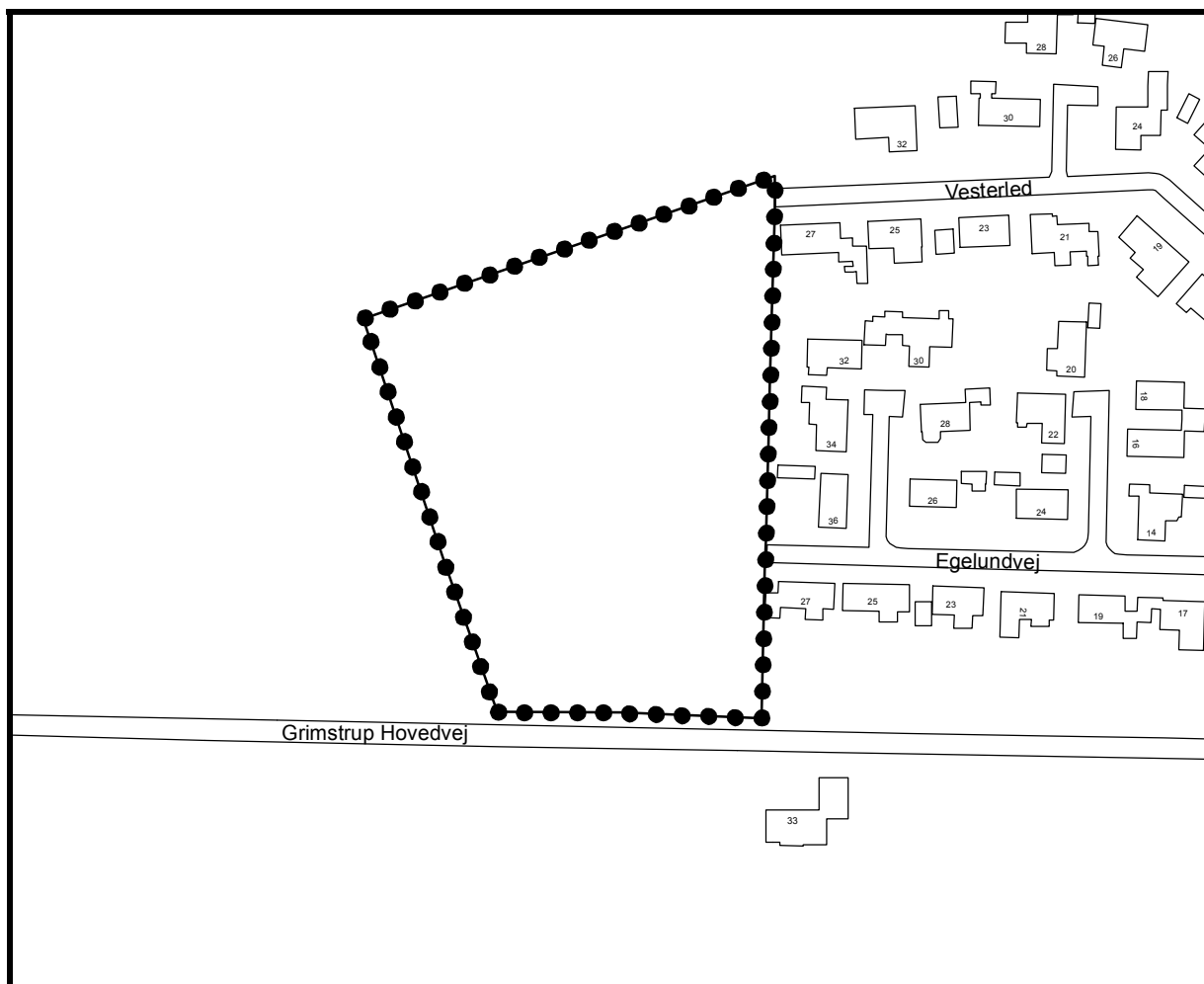


Lokalplan Nr. 91

For et boligområde i Grimstrup



Helle Kommune

Toften 2
6818 Årre
telf. 76774600

September 2006

Indholdsfortegnelse	side
Forord	2
BESTEMMELSER	3
Lokalplanens formål.....	3
Afgrænsning	3
Område og zonestatus	3
Områdets anvendelse.....	3
Udstykning	4
Vejforhold og byggelinier	4
Parkering	5
Ledningsanlæg	5
Bebyggelsens omfang og placering	5
Bebyggelsens ydre fremtræden	6
Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	6
Forudsætning for ny ibrugtagning.....	7
Lokalplanens retsvirkninger.....	8
Påtegning og vedtagelse	9
Offentlig bekendtgørelse	9
 Kortbilag 1: Lokalplankort	
Kortbilag 2 : Matrikelkort	
Kortbilag 3 : Vej- og stiforhold	
 REDEGØRELSE	13
Lokalplanområdets beliggenhed	13
Baggrund og formål med lokalplanen.....	13
Eksisterende forhold.....	13
Lokalplanens indhold	13
Forhold til anden planlægning og sammenhæng med byens øvrige funktioner ..	14
Behandling af indsigelser	15
Lokalplanens gennemførelse.....	15
Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen	15
Miljøvurdering	16

Forord

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

Forslaget skal give mulighed for at opføre boligbyggeri.

Lokalplanforslaget består af :

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, 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 17. juni 2006 til den 14. august 2006.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til Helle Kommune, Toften 2, 6818 Årre inden den 14. august 2006.

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

Lokalplan nr. 91 for et boligområde i Grimstrup.

1. Indledning

Helle Kommune.

Lokalplan nr. 91 for et boligområde i Grimstrup.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004) 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 åben-lav boligbebyggelse
- 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 1hg og en del af matrikelnummer 1k Grimstrup By, Grimstrup. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. maj 2006 udstykkes herfra.

4. Område og zonestatus

4.1

Arealet er beliggende i landzone.

4.2

Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres det i pkt. 3 nævnte område fra landzone til byzone

5. Områdets anvendelse

5.1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen kan kun bestå af åben/lav bebyggelse.

5.2

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 den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter som beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke 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.

5.3

På ejendommene må der ikke henstilles kolonihavehuse, beboelsesvogne, flyttevogne, gamle busser eller lignende, ligesom ejendommene ikke må anvendes til skæmmende oplag.

5.4

Lokalplanområdet er delvist omfattet af en støjisolinie fra Grimstrup hovedlandevej jf. kortbilag 3. For at forebygge vejstøj skal der opføres støjdæmpende foranstaltninger mod Grimstrup Hovedvej, hvis ikke Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder kan overholdes jf. pkt. 13.2.

6. Udstykninger

6.1

Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

6.2

Udstykning kan kun ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse af en samlet plan for hele området.

7. Vejforhold og byggelinier.

7.1

Vejadgangen til delområde 1 skal i princippet ske fra Egelundvej som vist på kortbilag 3.

7.2

Vejadgangen til delområde 2 skal i princippet ske fra Vesterled som vist på kortbilag 3.

7.3

Der skal etableres stiadgang fra Grimstrup Hovedvej til Vesterled, som vist på kortbilag 3.

7.4

Adgangsvejen i delområde 1 lokalplanområdet udlægges i 6 meters bredde og i delområde 2 i 10 meters bredde.

7.5

Der pålægges byggelinier, som medfører, at ingen bebyggelse må opføres tættere end 2,5 meter på naboskel og 5 meter på vejskel.

7.6

Langs Grimstrup hovedvej skal byggelinie på 25 meter fra vejmidte, som illustreret på kortbilag 3, respekteres.

8. Parkering

8.1

Der udlægges areal til parkeringspladser på den enkelte grund svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning skal der være anlagt mindst én parkeringsplads pr. bolig.

9. Ledningsanlæg

9.1

El-ledninger og øvrige ledningsanlæg skal udføres som jordkabler. Grundejerne er pligtige som forbrugere at tilslutte sig forsyningsledninger for vand, elektricitet og fællesantenne.

10. Bebyggelsens omfang og placering

10.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

10.2

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

10.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn.

11. Bebyggelsens ydre fremtræden

11.1

Bebyggelsen skal gives et udseende, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen. Bebyggelsen skal i materialevalg og arkitektur tilpasses byen og gadebilledets skala samt sikre et harmonisk samspil med omgivelserne.

11.2

Der skal benyttes støjdæmpende materialer i en sådan udstrækning, at miljøstyrelsens vejledende grænser for indendørs støj overholdes.

11.3

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

12. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

12.1

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde.

12.2

På ejendommene må der ikke forefindes beplantninger, der ved skygge og kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

12.3

Hegn langs den enkelte grunds naboskel og skel mod vej må kun etableres som levende hegn.

12.4

Langs det vestlige skel skal der bevares mindst 3 rækker af det eksisterende læhegn.

12.5

Ubebyggede arealer skal ved plantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.

12.6

På de ubebyggede arealer må ikke ske henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1

Ved ny bebyggelse er det en forudsætning for ibrugtagning, at bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg og fællesantenneanlæg.

13.2

Ved ny bebyggelse er det en forudsætning for ibrugtagning, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder overholdes indenfor lokalplanområdet.

14 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 17. juni 2006 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 17. juni 2007.

Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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.

14.2

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)

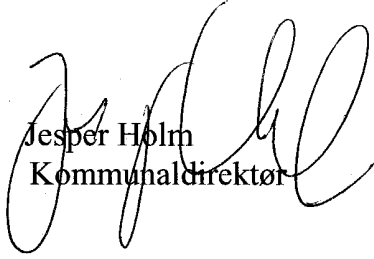
15 Påtegning om vedtagelse

15.1

Forslaget er vedtaget af Helle Kommunalbestyrelse den 29. maj 2006.

På kommunalbestyrelsens vegne:

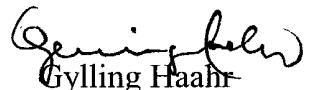

Gylling Haahr
Borgmester

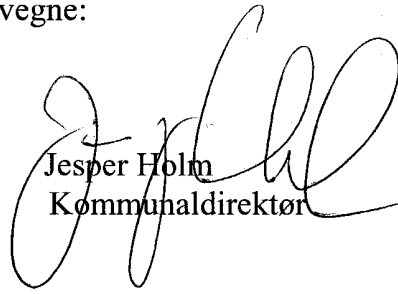

Jesper Holm
Kommunaldirektør

15.2

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Helle Kommunalbestyrelse den 11. september 2006.

På kommunalbestyrelsens vegne:


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør

16 Offentlig bekendtgørelse

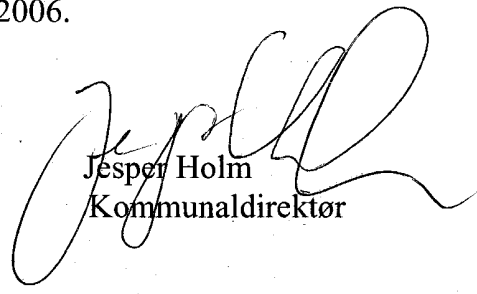
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 20. september 2006.

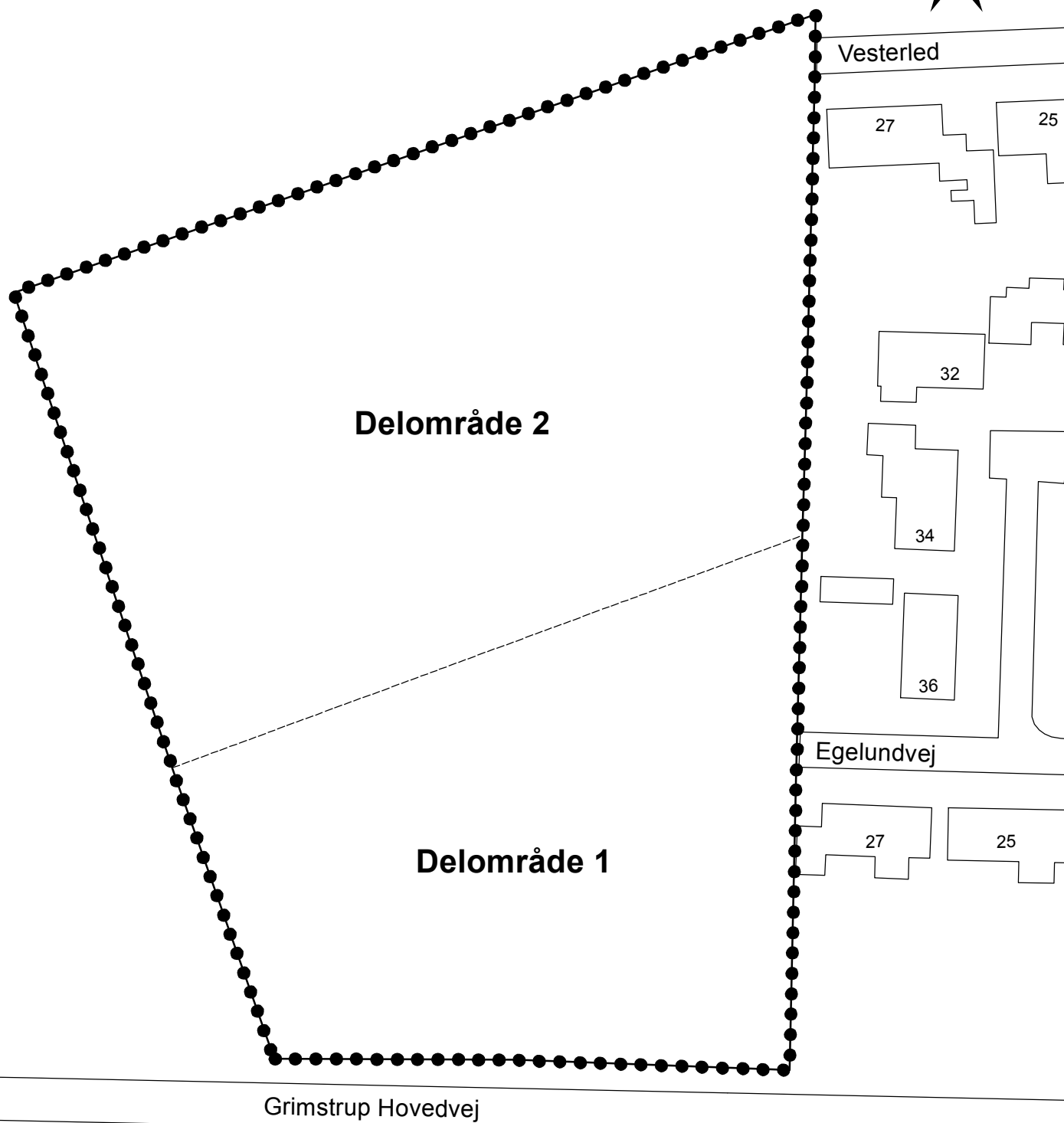
Tinglysning

Lokalplan nr. 91 for Helle Kommune begæres tinglyst servituthæftende på matr. nr. 1k og 1hg Grimstrup By, Grimstrup.

Årre den 18. september 2006.


Gylling Haahr
Borgmester


Jesper Holm
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

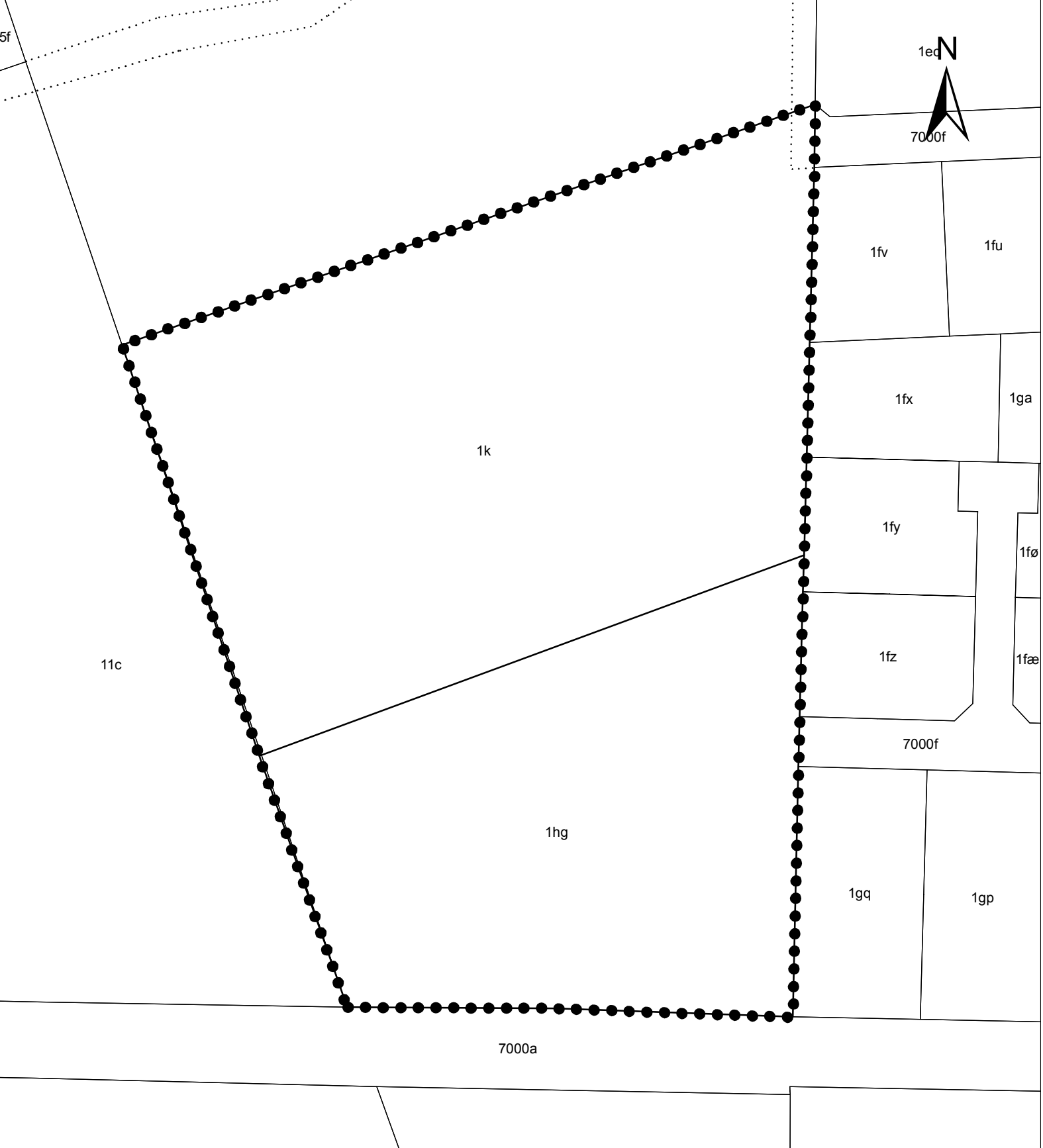
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Delområde grænse

Ejerlav: Grimstrup By, Grimstrup

Kortbilag 1 Lokalplankort

Dato: 01.05.2006 Mål: 1:1000

Lokalplan nr. 91
Helle Kommune



Signaturforklaring

●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Ejerlav: Grimstrup By, Grimstrup

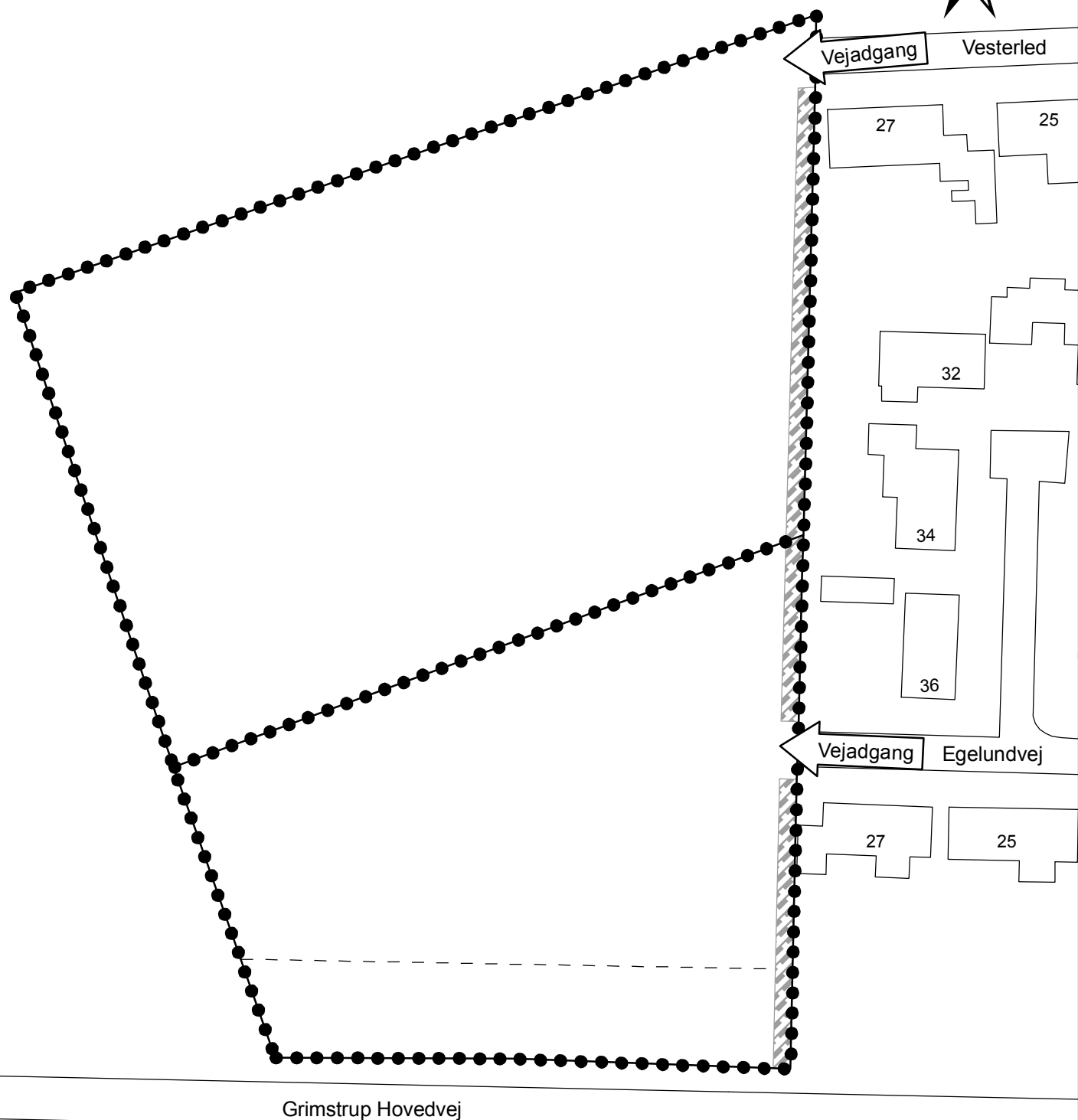
Kortbilag 2 Matrikelkort

Dato: 01.05.2006 Mål: 1:1000

Lokalplan nr. 91 Helle Kommune



32



Signaturforklaring

●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

▨ 3 meter sti

- - - Byggelinie og støjsolinie

Ejerlav: Nordenskov By, øse

Kortbilag 3 Byggelinier, vej- og sti forhold

Dato: 04.09.2006 Mål: 1:1000

Lokalplan nr. 91
Helle Kommune

Redegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Grimstrup ligger ca. 17 km. fra Esbjerg, som er det nærmeste landsdelscenter og større by.

Grimstrup er en lille by med ca. 460 indbyggere i den sydlige del af Helle Kommune, der grænser op til Esbjerg Kommune.

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af byen og grænser mod syd op til Grimstrup Hovedvej, mod nord og vest op til det åbne land og skov og mod øst til et boligområde.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er ønsket om at kunne udnytte arealet til åben-lav boligbebyggelse i lighed med det nærliggende boligområde.

Det er lokalplanens formål at muliggøre dette.

3. Eksisterende forhold.

Arealet udgør ca. 1,8 ha og er delvist privat og kommunalt ejet. Området henligger som uopdyrket, gennemskåret af et beplantningsbælte. Helle Kommune ejer arealet nord for beplantningsbæltet illustreret på kortbilag 2 som delområde 2.

4. Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen til byzone.

Det er hensigten at området skal kunne bebygges med parcelhuse.

Lokalplan skal sikre en vis orden og ryddeligt udseende. Derfor er der et krav om, at ubebyggede arealer ved befæstelse, beplantning eller lignende skal gives et ordentligt udseende.

5. Forhold til anden planlægning, herunder lokalplanområdets sammenhæng med byens øvrige funktioner.

Forholdet til Regionplanen.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser. Dvs. indenfor et område, hvor der indvindes drikkevand. Området ligger ikke i et sårbart indvindingsopland til et vandværk, men Grimstrup Vandværk har en boring ca. 60 meter nord for lokalplanområdet. Ribe Amt har bemærket, at der bør tinglyses en deklaration mod brug af pesticider, hvilket Helle Kommune kan gøre i forbindelse med et senere grundsalg.

Ribe Amt bemærker ligeledes, at området er delvist omfattet af et støjkonsekvensområde fra Grimstrup hovedlandevej og dette forhold skal fremgå af lokalplanforslaget og indarbejdes gennem bestemmelser, der sikrer en tilstrækkelig støjafskærmning.

Forholdet til Kommuneplanen

Grimstrup er udlagt som lokalcenter. Det betyder blandt andet at den private og offentlige service skal fastholdes og styrkes gennem boligbyggeri og erhvervsudvikling.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med de nuværende rammer for lokalplanlægningen, da området er udlagt til parcelhuse

Forhold til byens andre funktioner.

Grimstrup har gode busforbindelser til Esbjerg og Varde.

Afstanden til skole og indkøbsmuligheder er kun nogle få hundrede meter.

I Grimstrup er der skolefritidsordning og børnehave.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

I Grimstrup findes kirke, butik, pengeinstitut m.m.

Drikke- og spildevand

Lokalplanområdet er beliggende inden for Grimstrup Vandværks forsyningsområde og skal forsynes med drikkevand herfra.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og ligger i område B1 i denne.

Varmeforsyning

Grimstrup er forsynet med naturgas. Derfor er der indført en bestemmelse om at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Her er tænkt på naturgas fra DONG.

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 delvist privat ejet og kommunalt ejet og det vil derfor være op til disse at realisere boligbebyggelse i området.

Byggelov

Byggelovens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget bestemmelse om det pågældende

8. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

Nordvest for lokalplanområdet ligger Grimstrup Krat. Dette er beskyttet af reglerne i Naturbeskyttelsesloven vedrørende skovbyggelinier.

En dispensation fra Ribe Amt efter naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2 er derfor nødvendig for at arealet kan bebygges, så længe det ligger i landzone. Hvis området derimod ligger i byzone kan kommunalbestyrelsen give dispensation fra ovennævnte regler. Da lokalplanen har til formål at overføre området til byzone og bebyggelse først kan igangsættes når planen er endeligt godkendt er det ikke nødvendigt at søge om dispensation fra Ribe Amt.

Grimstrup Hovedvej er en landevej og er pålægger lokalplanområdet en byggelinie 25 meter fra vejmidten. Det vil kræve dispensation fra vejmyndigheden at overskride denne.

9. Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages. (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger) Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers og programmers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, landskab, kulturarv samt arkitektoniske og arkæologisk arv.

Miljøscreening

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsageligt til midlertidige gener ved opførelse af byggeri, som må forventes ved boligbyggeri. Da området ligger i byzone og ikke støder op til særligt sårbar natur vurderes de mulige negative konsekvenser for ubetydelige.

På baggrund af den gennemførte screening af planforslaget og det påtænkte projekt har kommunen vurderet, at planen ikke hverken på kort eller lang sigt vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet - hverken på et internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes.

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

Side: 17

Akt.nr.:
F 682

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1 K, Grimstrup By, Grimstrup
Ejendomsejer: Grimstrup Kommune
Lyst første gang den: 19.09.2006 under nr. 27187
Senest ændret den : 19.09.2006 under nr. 27187

Lyst servitutstiftende på de anførte 2 matr. nre.
Rids på akten.

Retten i Varde den 20.09.2006



Anne Nielsen