

Matr.nr.5a og 6a
Stausø by, Henne
j.nr.20021268-86/jk

Anmelder:
LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75 220144 94423



ORIGINAL 152898 01 0000.0049 24.11.2004 TA
1.400,00 K



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 98.

For et område til store parcelhusgrunde ved Stausø

TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLAN 1999-2011 FOR BLAABJERG
KOMMUNE.

BLÅBJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 98

Et område til store parcelhusgrunde ved Stausø.

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	10
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	10
§3 Områdets anvendelse	10
§4 Udstykning	11
§5 Vej- og parkeringsforhold	11
§6 Tekniske forsyninger	11
§7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§9 Ubebyggede arealer	12
§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§11 Servitutter	13
§12 Påtaleret	13

Vedtagelsespåtegning	14
----------------------------	----

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 98

Et område til store parcelhusgrunde ved Stausø.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område store parcelhus grunde ved Stausø.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har i henhold til §24 i lov om Planlægning vedtaget forslag til lokalplan nr. 98 for et område til store parcelhusgrunde beliggende ved Klintingvej nær Stausø.

Forslaget fremlægges i offentlig høring 8 uger fra den 14. juli 2004

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

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Blaabjerg Kommune i hænde senest den 14. september 2004.

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

Lokalplanområdet er beliggende ved Klintingvej umiddelbart nord for landsbyen Stausø. Arealet anvendes i dag til landbrugsmæssige formål og fremstår ubebygget.

Lokalplan nr. 98 omfatter en del af matr.nr. 6a og 5a Stausø Henne.

Lokalplanområdet er ca. 2,0 ha stort.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et ønske fra ejeren af lokalplanområdet om, at bibringe Stausø by nogle attraktive bosættelsesmuligheder i umiddelbar tilknytning til friskole, børnehave og dagpleje og med attraktive naturmæssige udfoldelsesmuligheder indenfor rækkevidde.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen har bestemmelser, der nærmere fastlægger bebyggelsens art placering m.v. samt fremtidige anvendelse af området. 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 2012 for Ribe Amt.

Kommuneplan

I kommuneplan 1999 - 2011, Blaabjerg kommune, rammedelen, er lokalplanområdet omfattet af henholdsvis det åbne land i kystnært område 14L1 og det åbne land (landbrugsområde) udenfor det kystnære område, 14L2, samtidig er begge arealer omfattet af fællesbestemmelserne for det åbne land.

Indenfor det kystnære område 14L1 skal det værdifulde landskab i videst mulig omfang beskyttes og gøres tilgængelige med størst mulig hensyntagen til de landskabelige og jordbrugsmæssige interesser.

Indenfor landbrugsområdet 14L2 skal der i planlægningen i overvejende grad tages hensyn til landbruget samt virksomheder med tilknytning hertil.

Lokalplaner.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og skal forsat forblive i landzone.

Spildevandsplan.

Området er ikke omfattet af Blaabjerg Kommunes spildevandsplan, men vil med et tillæg blive omfattet.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Klinting Vandværk.

Varmeforsyning.

Områdets bebyggelse kan opvarmes via. centralvarme, jordvarme, solvarme, eller andre miljøvenlige opvarmningsformer samt brændefyring. Ved anvendelse af fastbrændefyr skal skorstenshøjden være væsentlig over kip, således at det sikres at der ikke forekomme væsentlige gener som røg, støj eller lugtgener for områdets beboere.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes af en 7,00 m br. Privat/fællesvej med indkørsel fra Klintingvej.

Parkeringsforhold.

Der skal etableres minimum 2 parkeringsplads pr. bolig på egen grund.

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 private 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

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 98

Et område til store parcelhusgrunde ved Stausø.

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 stk.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at medvirke til at fremme nogle attraktive bosætningsmuligheder i umiddelbar tilknytning til Stausø,
- 1.2 at sikre at områdets kan anvendelse til boligformål, for fritliggende enfamiliehuse udført i træ, med mindre dele i sten,
- 1.3 med sikre at arealet udstykkes til store parcelhusgrunde,
- 1.4 at fastlægge detaljerede rammer for udstykning og opførelse af bebyggelsen,
- 1.5 at sikre en i forhold til omgivelserne og de omboende hensynsfuld udnyttelse af området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1
Området omfatter en del af matr. nr. 5a og 6a Stausø, Henne, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelig vedtagelse udstykkes fra de nævnte matr. nr. indenfor lokalplanområdet.
- 2.2 Hele lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse.

Området kan anvendes til:

- 3.1 store parcelhusgrunde,
- 3.2 boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse udført i træ, med mindre dele i sten,
- 3.3 veje og grønne områder som vist på kortbilag nr. 2

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i området drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområdes under forudsætningen af:

- at virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter ikke ændres og områdes karakter af boligområde brydes,
- at virksomheden ikke medføre behov for parkering, der ikke kan løses på den enkelte ejendom,
- at der ikke er udendørs vareoplag,
- at skiltning er begrænset og i hvert tilfælde skal godkendes af kommunen.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Området må udstykkes i princippet efter den viste plan – kortbilag nr. 2 - hvorved der fremkommer 4 store grunde.
- 4.2 grund skal udstykkes med en størrelse på min. 2000 m² ekskl. vej-, sti og vandarealer.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes ad en 7,00 m bred privat fællesvej fra Klintingvej. Se kortbilag 2.
- 5.3 I lokalplanområdet etableres min. 2 parkeringsplads pr. bolig på egen grund.
- 5.4 Der må ikke parkeres på vejene indenfor lokalplanområdet og vejene er tilgængelige for offentligheden.
- 5.5 Med lokalplanens vedtagelse beslutter Kommunalbestyrelsen, at privatvejslovens afsnit I, II og IV er gældende for lokalplanområdet. Disse afsnit indeholder bestemmelser vedrørende definitioner af vejtyper, istandsættelse, vedligehold samt administrative bestemmelser.

§ 6 Tekniske forsyninger.

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger.
- 6.2 Vandforsynings- og afløbsforhold indrettes i overensstemmelse med gældende lovgivning og skal ligesom renovation i øvrigt etableres efter Kommunalbestyrelsens forskrifter og gældende vedtægter.
- 6.3 Der må ikke opsættes udendørs antenneanlæg på mast ved de enkelte ejendomme
- 6.4 Parabolantennener må højst placeres 2 meter over det naturlige terræn, gældende fra øverst punkt på antennen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bygningens ydervægge skal bestå af træ og behandles med maling i jordfarver, dog må 25% af facaden erstattes med sten.
- 7.2 Reflekterende tagematerialer må ikke anvendes.
- 7.3 Mindre tagflader kan udføres i glas.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for den enkelte grund
- 7.5 På hver ejendom må alene opføres en enkelt bolig med dertil sædvanligt hørende udhuse og garager, alt efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.
- 7.6 Garager, carporte, udhuse og andet byggeri må ikke placeres nærmere end 5 meter fra skel.
- 7.7 Bygninger må opføres op til 1½ etage.
- 7.8 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5m.
- 7.9 Intet punkt af bygningerne på grunden må give en højde der overstiger 8,5 meter over det omgivende terræn.
- 7.10 Højeste sokkelkvote skal være max 20 cm. over middelkoten for terræn ved husets hjørner.
- 7.11 Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 2,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagskægget.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Indenfor lokalplanområdet må der udover almindelig navne- og husnummer angivelse ikke forekomme nogen form for skiltning eller reklamering, udover de i § 3 nævnte typer.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som vej, parkering, gårdsplads og opholdsarealer herunder have græsarealer m.v., samt til oplagring af stablet brændsels træ.
- 9.2 Der må kun etableres levende hegn i naboskel og mod vej, i form af stedsegrønne planter eller bøgehæk af minimum 1 række.

§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning til privat almen vandforsyning og offentlig spildevandsanlæg har fundet sted. Området vil blive omfattet af spildevandsplanen for Blåbjerg Kommunes.
- 10.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser.
- 10.3 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret vejadgang.

§ 11 Servitutter

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

§12 Påtaleret

- 12.1 Påtaleret har alene Blåbjerg Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således er forslaget vedtaget af Kommunalbestyrelse ved Blaabyrg Kommune den 22. juni 2004 og offentlig fremlagt som forslag den 14. juli 2004.



Preben Olesen
Borgmester



Bo Andersen
Adm. Direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 05. oktober 2004



Preben Olesen
Borgmester

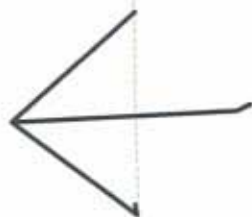


Bo Andersen
Adm. Direktør



Kortbilag 1 Lokalplanrådets afgrænsning

N



5a

*169

*175

*170

Kortbilag 2 Principskitse af områdes indretning



BLAABJERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9.

For et område til store parcelhusgrunde ved Stausø

RAMMEBESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

TILLÆG NR.

TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1999-2011

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Formål	20
Fremsættelse af bemærkning, indsigelser og ændringsforslag.....	20
De gældende rammebestemmelser.....	21
De ændrede rammebestemmelser.....	22
Vedtagelsespåtegning.....	23

BLAABJERG KOMMUNE

TILLÆG NR. 9

TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1999-2011

FORMÅL

I henhold til lov om planlægning §13 må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanens bestemmelser. De fremtidige anvendelsesmuligheder for området fastsættes i lokalplan nr. 98 til boligformål. Da dette ikke er i overensstemmelse med gældende rammeformål for området, er det hensigten med dette tillæg at fastlægge bestemmelser, der vil tilvejebringe den fornødne overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har i overensstemmelse med §24 i Lov om Planlægning, vedtaget, at forslaget til kommuneplantillæg nr. 9 fremlægges offentlig i 8 uger fra den 14 juli 2004.

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

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Blaabjerg Kommunalbestyrelse i hænde senest den 15. september 2004.

DE GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Området er omfattet af rammebestemmelserne for område 14L1 (kystnært område) og de fælles rammebestemmelser for område 14L1/14L2 som beskrevet nedenfor.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING I DET ÅBNE LAND

For lokalplaner, der træffer bestemmelser for område

14L1

(Kystnært område) gælder følgende rammer:

De værdifulde landskaber skal i videst mulig omfang beskyttes og gøres tilgængelige med størst mulig hensyntagen til de landskabelige og jordbrugsmæssige interesser.

I "særligt naturområde" har varetagelse af naturbeskyttelse den højeste prioritet.

I "øvrige naturområder" er naturbeskyttelsen det primære, men anvendelsen til landbrugsformål er vigtig.

Maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål = 0

Ved placering af rekreative anlæg tages størst mulig hensyn til de jordbrugsmæssige landskabelige interesser.

Se også 14L1/14L2 fælles bestemmelser

For lokalplaner, der træffer bestemmelser for område

14L1/14L2

gælder følgende fælles rammebestemmelser

Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til andre formål, hvis de kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne og kan godkendes.

Den karakteristiske landsbybebyggelse skal bevares og fremtidigt byggeri indpasses i landsbymiljøet.

Der reserveres anlægsmuligheder for det regionale stisystem, se kort.

Der reserveres støjkonsekvensområder, inden for hvilke der ikke må placeres støjfølsom bebyggelse eller arealanvendelse omkring skydebanerne i Nymindesgård Plantage (Sdr. Klintvej), Blaabjerg Plantage (Skydebanevej) og flugtskydebanen nær Rolfso.

Bebyggelsens etageantal:

max 1 etage med udnyttet tagetage for boliger

max 2 etager for anden bebyggelse

Bebyggelsens højde:

max 8,5 m

DE ÆNDREDE RAMMEBESTEMMELSER

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplan nr. 98 foreslås derfor følgende rammebestemmelser for nyt rammeområde 13B2:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- at bebyggelsesprocenten fastlægges til max. 25
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m
- at fastlægge rammerne for den fremtidige bebyggelse, herunder fastlæggelse af veje, adgangsforhold m.m.
- at sikre, at genevirkninger for omgivelserne bliver mindst mulige.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Kommunalbestyrelsen ved Blaabyrg Kommune den 22 juni 2004 og offentlig fremlagt som forslag den 14 juli 2004.



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse, den 05. oktober 2004



Preben Olesen

Borgmester



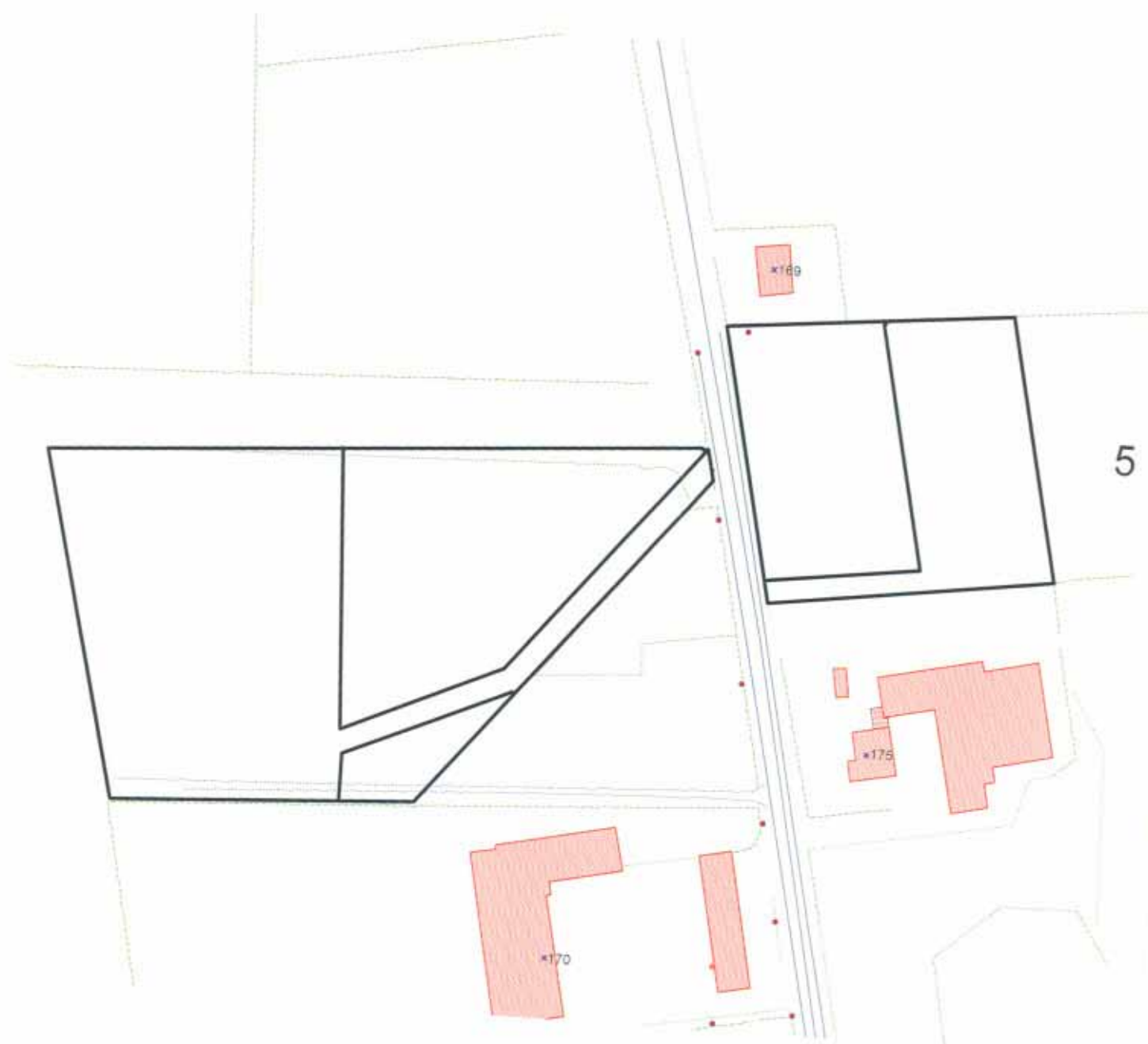
Bo Andersen

Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 98 og kommuneplantillæg nr. 9 begæres tinglyst på matr. nr. 5a og 6a Stausø by, Henne.

Varde, den 15. november 2004.


Søren Andersen
Landinspektør



Kortbilag nr. 1
til kommuneplantillæg nr. 9
for Blaabyrg Kommune
(Copyright, Kort & Matrikelstyrelsen)

*** * ***

Side: 25

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

F 492

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 A m.fl., Stausø, Henne

Ejendomsejer: Bent Pedersen Bruun

Lyst første gang den: 24.11.2004 under nr. 36531

Senest ændret den : 24.11.2004 under nr. 36531

Rids vedhæftet

Retten i Varde den 24.11.2004



Ruth Olesen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 26

Akt.nr.:

C 650

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 A m.fl., Stausø, Henne

Ejendomsejer: Jens Kruse Madsen

Lyst første gang den: 24.11.2004 under nr. 36531

Senest ændret den : 24.11.2004 under nr. 36532

Rids vedhæftet

Retten i Varde den 24.11.2004



Ruth Olesen