

Blaabjerg kommune

LOKALPLAN NR. 64

Vesterlund - område til erhvervsformål som kræmmermarked

INDHOLDSFORTEGNELSE

side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

A.	Lokalplanens baggrund og formål	R3
B.	Eksisterende forhold	R3
C.	Lokalplanens indhold og ide	R3
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	R5
E.	Lokalplanens retsvirkninger	R9
F.	Klageadgang	R9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	B3
§2	Områdets afgrænsning og zonestatus	B3
§3	Områdets anvendelse	B3
§4	Udstykninger	B7
§5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	B7
§6	Tekniske anlæg	B7
§7	Bebyggelsens omfang og placering	B7
§8	Bebyggelsens ydre fremtræden	B9
§9	Ubebyggede arealer	B9
§10	Forudsætninger for ibrugtagning af området	B9
§11	Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	B11
	Vedtagelsespåtegning	B11

TILLÆG NR. 2

TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1993-2001.....	T1
---	----

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



LUFTFOTO

Mål 1:5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er et ønske fra ejeren af matr. nr. 5 f (Marskvej 13) om en mere permanent tilladelse til afholdelse af kræmmermarked på stedet. Den hidtidige anvendelse af området til kræmmermarked har været reguleret af en tidsbegrænset tilladelse og dispensation.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for, at området inden for nærmere angivne perioder kan anvendes til erhvervsformål som kræmmermarked.

Desuden at planen sikrer, at genevirkningerne for omgivelserne bliver mindst mulige i de perioder, der afholdes kræmmermarked, samt at området ved beplantning, indretning m.v. indpasses i det eksisterende miljø.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område er beliggende i Vesterlund øst for transformerstationen ved Vesterlundvej, syd for Marskvej og vest for boligparcellen Marskvej nr. 11 (matr. nr. 5 kæ).

Området er beliggende i landzone og er ca. 7.500 m² stort.

Terrænet er fladt og afgrænses mod vest af beplantningsbælte ved transformerstation, mod nord af Marskvej og mod øst af en privatvej til landbrugsejendommen, på hvis jorder kræmmermarkedet er beliggende.

Over ejendommen er der en 60 kV ledning ført som luftledning.

C. LOKALPLANENS INDHOLD OG IDE

Lokalplanen fastlægger områdets fremtidige anvendelse til jordbrugsformål samt erhvervsformål som kræmmermarked.

I en begrænset periode af året (1. maj til 31. august) må der fra fredag aften til søndag aften opstilles flytbare salgsboder inden for en del af lokalplanens område.

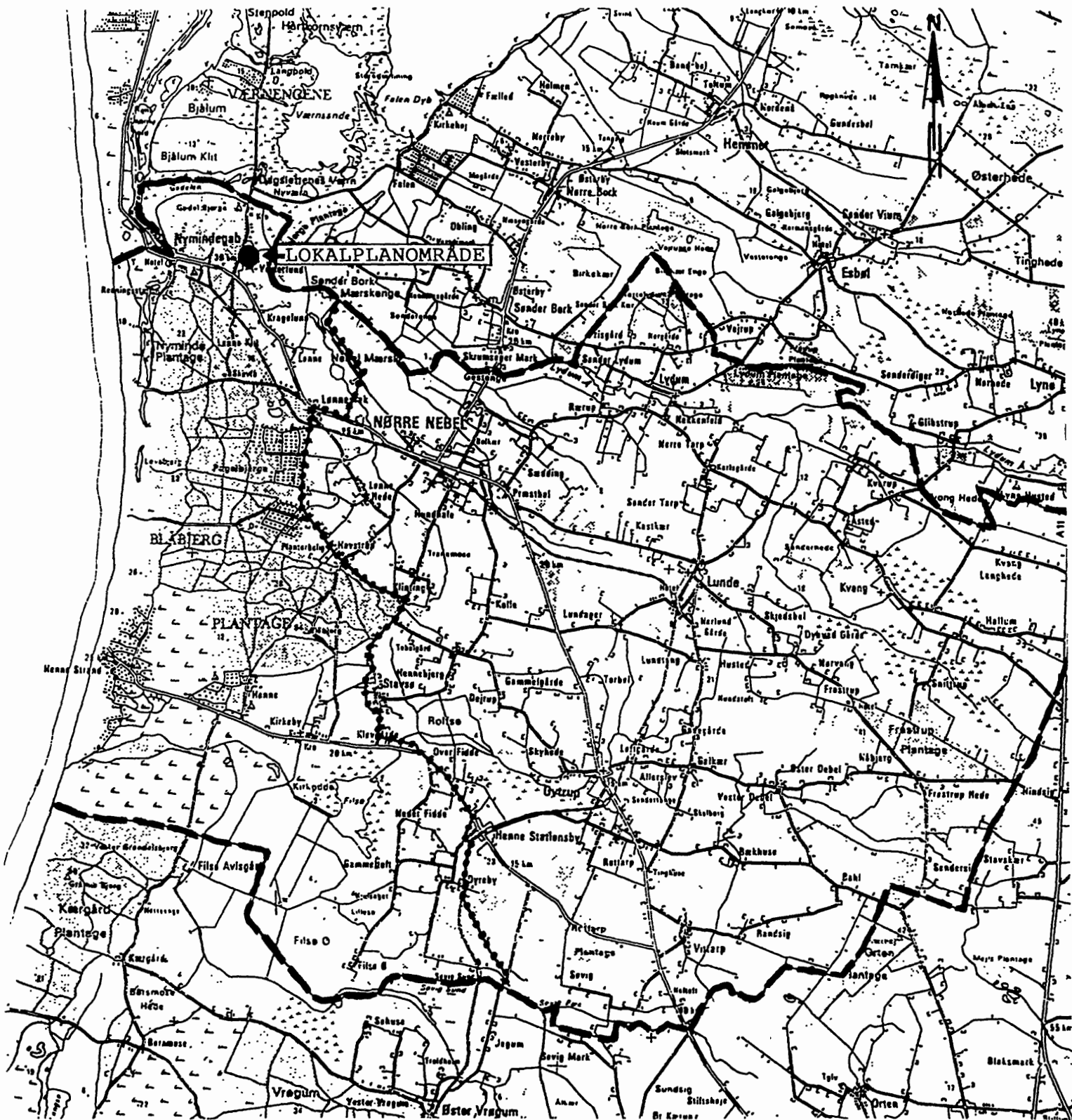
Der må kun være adgang for publikum på lørdage og søndage samt helligdage fra kl. 10 til kl. 18.

Lokalplanens område er underdelt i 2 delområder. Et område til salgsboder og et til parkeringsformål.

Inden for området nærmest Marskvej må der opstilles flytbare salgsboder samt toiletvogn og campingvogn for pladsbestyrer/opsynsmand.

I området længst væk fra Marskvej må der indrettes parkeringspladser til brug for publikum.

DET ÅBNE LAND



●●●●●● Kystnærhedsafgrænsning

Målestok 0 1 2 3 4 5 km

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der med de almindelige procedurerer i planloven skal planlægges og administreres med særligt hensyn til kysterne. Der er således ikke tale om en forbudszone, men en planlægningszone, hvor arealanvendelsen skal ske efter en vurdering af relationerne til kystcirkulærets overordnede mål. Der er dog fortsat et egentligt forbud mod udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Vejadgangen til området skal ske fra Marskvej og parkering skal foregå inden for et nærmere angivet parkeringsareal.

Langs vejskel mod Marskvej og den private vej langs områdets østskel skal der etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte.

Planen fastlægger endvidere retningslinier for skiltning og belysning samt udvendigt oplag.

Der er med planens bestemmelser forsøgt at opnå en god helhedsvirkning for området, således at det såvel visuelt set udefra som oplevelsesmæssigt indefra virker som et naturligt element og fremtræder så harmonisk, som et kræmmermarked nu engang kan planlægges.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som i forslag til regionplan 1989-2000 er udpeget som et naturområde (§27), hvor naturbeskyttelsesinteresserne normalt er det primære udgangspunkt for arealanvendelsen.

Det er endvidere beliggende i et område, som i regionplanforslaget er udpeget som et særligt jordbrugsområde (§28), hvor arealanvendelse til jordbrug normalt har prioritet frem for arealanvendelse til andre formål.

Ved interessesammenfald kan det ene formål få prioritet efter nøjere vurdering.

Lokalplanens område fastholdes til jordbrugsformål, idet kræmmermarkedsfunktionen er tidsbegrænset til lørdag-søndage i sommerhalvåret (1. maj til 31. august).

Kommuneplanen

Af kommuneplanens hovedstruktur afsnit 7 fremgår det, at området er beliggende i kystnært område jævnfør Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. dec. 1991. Heraf fremgår, bl.a. at der i kystnærhedszonen i princippet kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, og at der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne samt andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af de natur- og friluftsmæssige interesser.

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for det åbne land - område 14L1 og fællesbestemmelserne for områderne 14L1/14L2.

Da lokalplanens anvendelsesbestemmelse til erhvervsformål som kræmmermarked ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne, er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanens rammebestemmelser (se siderne T1-T3).

Naturbeskyttelsesloven

Hele lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens §17 stk 1 om at der inden for en afstand af 300 meter fra offentlige skove eller private skove på 20 ha eller derover ikke må opføres bebyggelse uden amtrådets tilladelse.

Zoneforhold

Lokalplanområdet har landzonestatus. Lokalplanen medfører ikke ændringer i arealernes zonestatus, men administrationen af lokalplanens område overføres ved den endelige plans offentliggørelse til Blaabjerg Kommune.

Jordbrugsmæssige interesser

Hovedejendommen, hvorpå kræmmermarkedet er beliggende, er en landbrugsejendom. Landbrugspligten forudsættes ikke ophævet på lokalplanens område.

Vejinteresser

Marskvej er en kommunevej med tilslutning til Vesterlundvej ca. 450 m fra Vesterhavsvej (amtsvej).

Der er ikke pålagt byggelinier langs Marskvej.

E. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter planens vedtagelse.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, i følge lov om planlægning §18 kun bebygges eller iøvrigt 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, jævnfør ovenfor.

Landzoneadministration.

Lokalplanen indeholder - i henhold til lov om planlægning §15 stk. 4 - bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter lov om planlægning §35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Der kræves således ikke zonetilladelse til udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer.

F. 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. 64**

Vesterlund - område til erhvervsformål som kræmmermarked.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 stk. 1 nævnte område:

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 at åbne mulighed for at området kan anvendes til erhvervsformål som kræmmermarked,
- at sikre, at genevirkningerne for omgivelserne bliver mindst mulige i de perioder, der afholdes kræmmermarked,
- at sikre, at området ved beplantning, indretning m.v. indpasses i det eksisterende miljø.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.
Området omfatter del af matr. nr. 5 f Lønne Præstegård, Lønne.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Området forbliver i landzone.
- 2.4 Lokalplanen erstatter de tilladelser efter lov om planlægning §35 stk. 1 (zonelovstilladelse), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Anlægsarbejder m.v. som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser kræver således ikke zonelovstilladelse.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til jordbrugsformål eller i den i 3.2 anførte periode til erhvervsformål som kræmmermarked og hertil knyttede faciliteter som toiletter og parkeringspladser.

- 3.2 Området må kun anvendes til kræmmermarked i perioden 1. maj til 31. august.
- 3.3 Der må kun afholdes kræmmermarked på lørdage og søndage samt helligdage med åbningstid fra kl. 10.00 til 18.00. Der må kun være adgang for publikum i dette tidsrum.
- 3.4 Boder og lignende må tidligst påbegyndes opsat kl. 20.00 om fredagen og skal senest være fjernet fra pladsen søndag kl. 20.30. Efter dette tidspunkt skal pladsen være ryddet for boder og biler og fremstå ryddelig indtil næstfølgende markedsdag. På helligdage må boder tidligst påbegyndes opsat samme dag kl. 8.00 og skal være fjernet fra pladsen samme dag kl. 20.30. Er helligdagen en mandag udvides ovennævnte anvendelsestidspunkt frem til mandag kl. 20.30.
- 3.5 Der må fra fredag kl. 21.00 til lørdag kl. 8.00, fra lørdag kl. 21.00 til søndag kl. 8.00 samt fra søndag kl. 21.00 til mandag kl. 8.00 (ved mandagshelligdag) ikke foregå støjende aktivitet fra området på mere end 35 dB(A) målt ved lokalplanområdets afgrænsning.
- 3.6. Der må fra fredag kl. 20.00 til kl. 21.00, lørdag fra kl. 8.00 til kl. 21.00 samt søn- og helligdage fra kl. 8.00 til kl. 20.30 ikke foregå støjende aktivitet fra området på mere end 40 dB(A) målt ved lokalplanområdets afgrænsning.
- 3.7 Kræmmere og andre personer med tilknytning til kræmmermarkedet må - ud over ejendommens ejer og eventuelle ansatte - ikke opholde sig i området i tidsrummet fra søndag kl. 20.30 til fredag kl. 20.00. Herfra dog undtaget helligdage fra kl. 8.00 til kl. 21.30 jævnfør 3.4.
- 3.8 Overnatning i området må kun ske inden for de i 3.4 fastsatte tidsrum.
- 3.9 Overnatning må kun foretages af kræmmere og under forudsætning af, at dette sker i campingvogn eller telt, og at der er ansat opsynsmand, som sørger for at der er ro på pladsen i de angivne tidsrum.

Delområde I

- 3.10 Inden for delområdet må der i den i 3.2 angivne periode opstilles en campingvogn fast til brug for pladsbestyrer/opsynsmand samt en toiletvogn.
- 3.11 Inden for delområdet må der inden for det i 3.2 og 3.4 fastsatte tidsrum opstilles flytbare salgsboder.

Delområde II

- 3.12 Delområde II må kun anvendes til vej- og parkeringsformål.

§4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted. Ejendommen skal fortsat være samhörrende med hovedejendommen hvorpå boligen er beliggende.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Marskvej, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Veje inden for området skal udlægges i græs i en bredde af minimum 3,5 m for enkeltrettede veje og 6 m for dobbeltrettede med tillæg efter nærmere anvisning, hvis der er adgang til parkeringsbåse fra vejen.
- 5.3 Inden for delområde I skal der udlægges et minimum 3.5 meter bredt stiareal mellem modstående studepladser til anvendelse som "kundeareal" og til sikring som brandredningsvej.
- 5.4 Inden for delområde II skal der udlægges et areal til parkeringsanlæg som angivet på kortbilag nr. 2 svarende til minimum 100 pladser.
- 5.5 Vejarealer og parkeringsbåse skal markeres ved hegning efter godkendt indretnings- og beplantningsplan.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ingen ledninger inden for området må fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabel.
- 6.2 Der skal etableres brandhane på området efter brandmyndighedens nærmere anvisning.
- 6.3 Ved opsætning af toiletvogn, skal vandforsyning ske fra Klinting Vandværk.
- 6.4 Ved opsætning af toiletvogn, skal der etableres samle-tank.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 7.1 De flytbare salgsboder skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 skraverede felter og således, at der som minimum er 3,5 m stiareal mellem modstående boder jævnt 5.3 og minimum 3,0 m mellem boderne på øvrige sider.

- 7.2 Toiletvogn og campingvogn for pladsbestyrer/opsynsmandskal placeres inden for det på kortbilag nr. 2 angivne område.
- 7.3 Der må efter nærmere godkendelse jævnfør 8.2 opsættes indtil 3 flagstænger i en højde på indtil 8,5 meter.

§8 BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Toiletvogn skal være udført i en mørkegrøn farve efter nærmere godkendelse.
- 8.2 Skiltning - herunder opsætning af flagstænger - skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.3 Ud over flagstænger må der kun opsættes anvisningsskilte.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal indrettes i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser og efter en samlet indretnings- og beplantningsplan godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 9.2 Langs vejskel mod Marskvej og den private vej langs området østskel udlægges beplantningsbælter som vist på kortbilag nr. 2 i en bredde på 5 m. Bepantningen skal fremstå tæt og etableres som 3-rækkede hegn af løvfældende danske buske og træer med en plantningshøjde på minimum 1,5 m.
- 9.3 Udendørs oplag må kun ske inden for tæt hegnede arealer efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.4 Belysning inden for lokalplanens område må kun udføres som sti- og parkarmatur efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved anvendelsen af området skal overholdes.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF OMRÅDET

- 10.1 Området må ikke tages i brug som kræmmermarked før der er etableret vejadgang og parkeringsanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §5.

- 10.2 Området må ikke tages i brug som kræmmermarked før der er etableret hegning og beplantning i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §9 eller ved sikkerhedsstillelse for beplantning. Sikkerhedsstillelsens størrelse fastsættes nærmere af kommunalbestyrelsen, og beplantning skal da foretages ved førstkommande plantesesæson.
- 10.3 Området må ikke tages i brug som kræmmermarked før der er etableret godkendte toiletforhold med adgang for publikum og kræmmere. Dette kan ske enten ved indretning af minimum 3 toiletter (heraf et handicapvenligt) samt et antal urinaler i eksisterende bebyggelse ved ejendommen matr. nr. 5 d, eller tilsvarende i mobil toiletvogn.

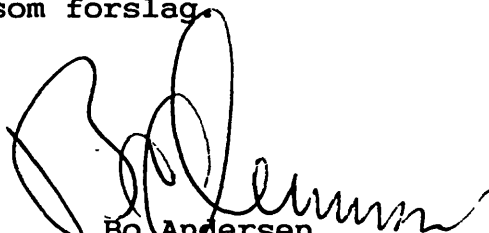
§11 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 Uanset ovenstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil vedrørende:
- naturbeskyttelseslovens byggeliniebestemmelse for Nyminde Plantage (Naturbeskyttelseslovens §17 jfr. §65)
 - ændret anvendelse af jordbrugsmæssig udnyttelse (Lov om landbrugsejendomme § 7a)

VEDTAGELSESPÅTEGNING

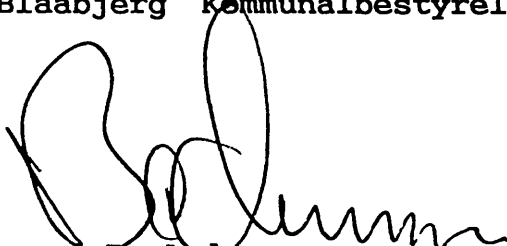
Således vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse den 7. marts 1995 til offentlig fremlæggelse som forslag.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm. direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse den 20. juni 1995.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm. direktør

Lønne Præstegård, Lønne.

Varde, den 5. juli 1995.

Niels Kr. Nielsen
Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

Matr: 5 F .

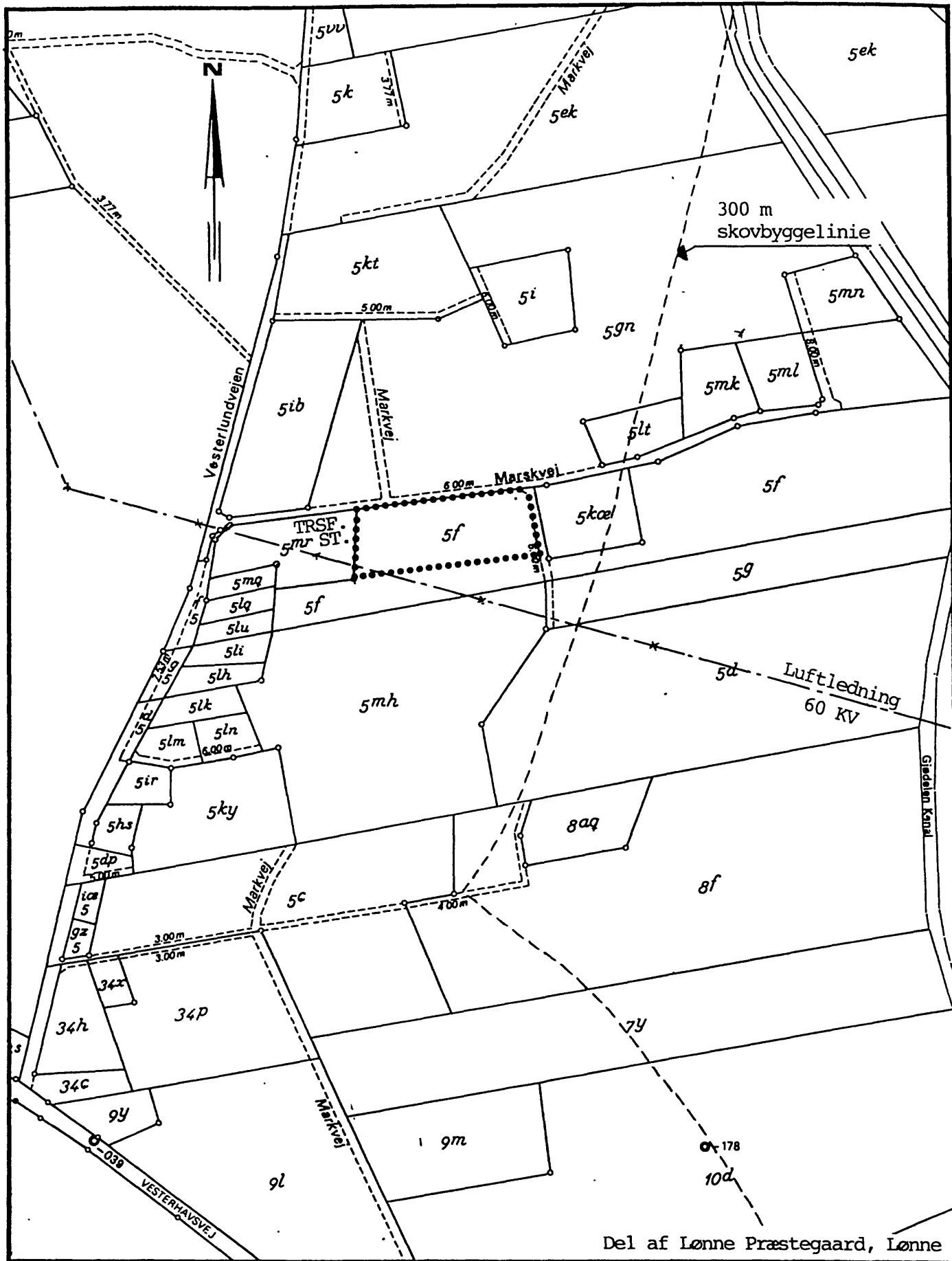
Lønne Præstegård, Lønne

A

Retten i : Varde
Indført den : 06.07.1995
Lyst under nr.: 17614

A. Nielsen

Anne Nielsen
kt. fm.

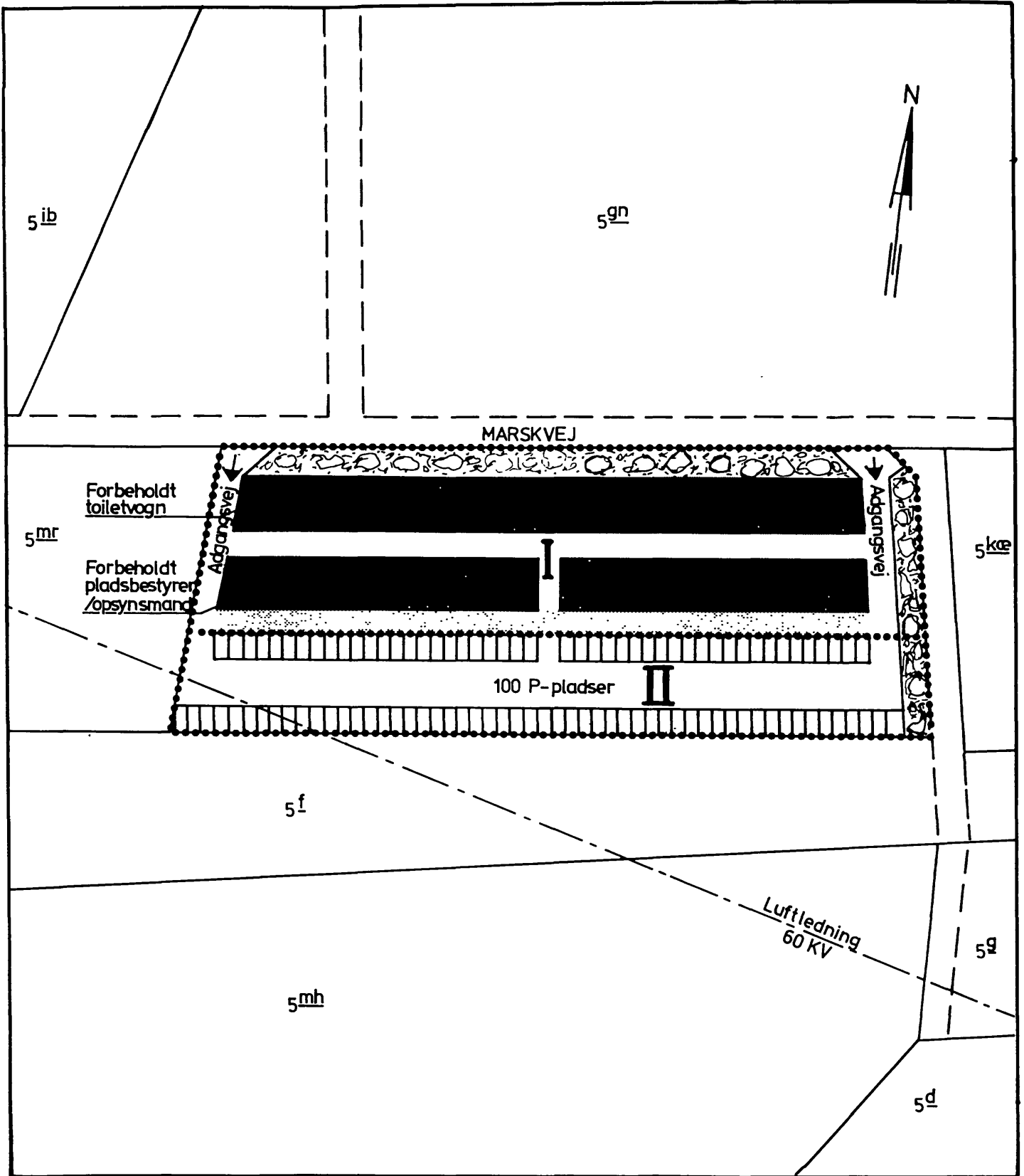


LOKALPLANENS OMRÅDE

..... Lokalplangrænse

Kortbilag nr. 1

Mål 1:4.000







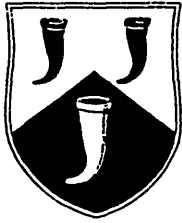
ANVENDELSES- OG
ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag nr. 2

Mål 1:1.000

SIGNATURFORKLARING:

-  5 m. beplantningsbælte
-  Græs
-  Stadepladser
-  Områdegrænser



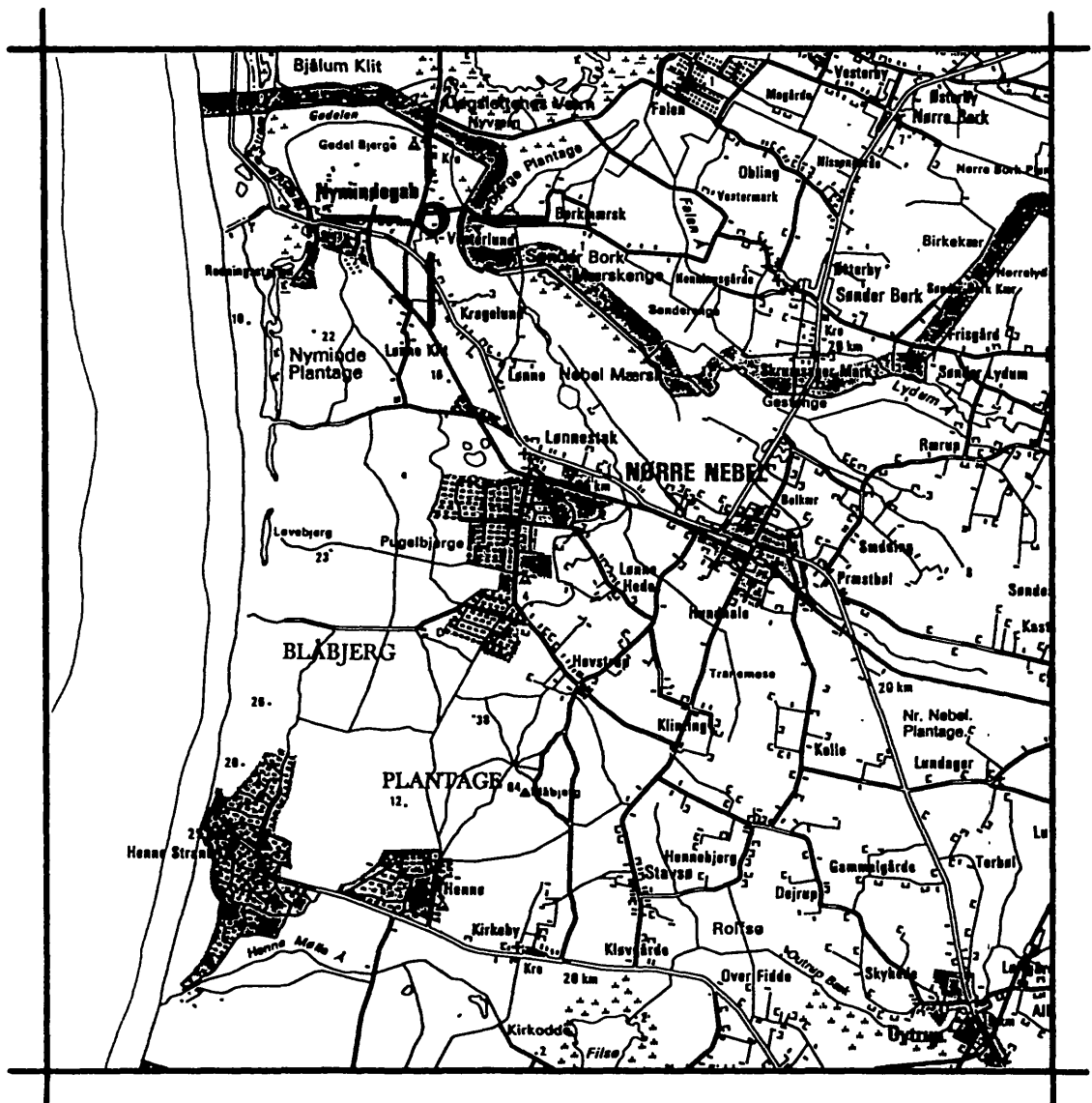
Blaabjerg kommune

KOMMUNEPLAN 1993 - 2001 RAMMEBESTEMMELSER

TILLÆG NR. 2

for

VESTERLUND - Område 14E1



Blaabjerg Kommune

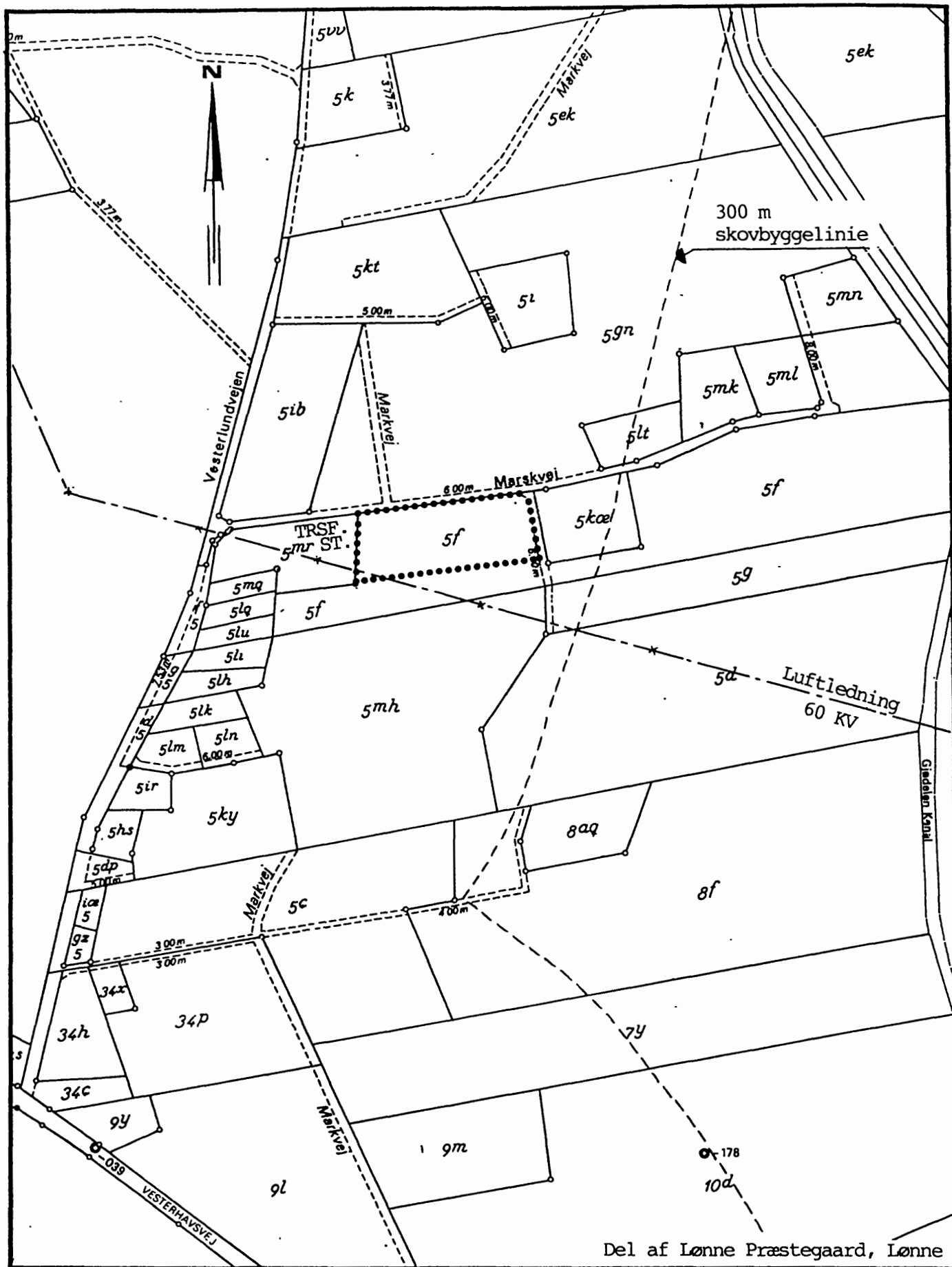
**TILLÆG NR. 2
TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1993-2001**

Vesterlund - område 14E1

INDHOLDSFORTEGNELSE	side
Formål	T1
De ændrede rammebestemmelser	T3
Vedtagelsespåtegning	T3

Blaabjerg Kommune**TILLÆG NR. 2****TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1993-2001****Vesterlund - område 14E1****FORMÅL**

I henhold til lov om planlægning §13 må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanens bestemmelser. De fremtidige anvendelsesbestemmelser for området fastsættes i lokalplan nr. 64 til erhvervsformål som kræmmermarked. Da dette ikke er i overensstemmelse med gældende rammeformål for området, er det hensigten med dette tillæg at fastlægge bestemmelser, der tilvejebringer den fornødne overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.



Del af Lønne Præstegaard, Lønne

TILLÆGGETS OMRÅDE

..... Rammeområde 14E1

Kortbilag nr. 1

Mål 1:4.000

DE ÆNDRERE RAMMEBESTEMMELSER

Følgende rammebestemmelser er gældende for nyt rammeområde 14E1:

- at områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål samt erhvervsformål som kræmmermarked og hertil knyttede faciliteter,
- at der inden for området ikke må opføres permanent byggeri, men kun opstilles flytbare boder (herunder campingvogne til brug i forbindelse med kræmmersalg) samt toiletvogn.
- at området ved anlæg, beplantning og øvrig indretning skal fremtræde som en helhed - såvel i benyttede som ubenyttede perioder,
- at der inden for området skal indrettes parkeringsplads, tilstrækkelig stor til at dække kræmmermarkedets parkeringsbehov
- at vejadgang til området skal ske fra Marskvej

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 7. marts 1995 til offentlig fremlæggelse som forslag.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm. direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 20. juni 1995.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm. direktør