

Matr.nr. 4c, 5c og 8b
Kirkeby by, Høne.
j.nr. 20021268-91/jk

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



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 106

FOR ET OMRÅDE TIL EN MINI GÅRD VED GALLERI DAL-
GAARD.

ORIGINAL 218240 01 0000.0049

24.02.2006 TA
1.400+00 K

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Mulighed for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
En lokalplan skal sikre	4
Lokalplanens område og beliggenhed	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens eksisterende indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens retsvirkninger	9
Klageadgang	9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål	12
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
§3 Områdets anvendelse	12
§4 Udstykning	13
§5 Vej- og parkeringsforhold	13
§6 Teknisk forsyninger	13
§7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§9 Ubebyggede arealer	14
§10 Miljøbeskyttelse	15
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§13 Retsvirkninger	15
12 Servitutter	15
Vedtagelsespåtegning	16

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Fremtidige vejanlæg og grønne arealer

Kortbilag 3: Fremtidige udnyttelse af området

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 106

For et område til en lille dyrehave "Mini gård" ved Galleri Dalgaard Blåbjergvej 130.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til en "Mini gård" som er en lille dyrehave, hvor publikum kan komme i kontakt med dyrene ponyer, kaniner, geder får m.v.

I tilknytning til "Mini gården" etableres Mini Golf, legeplads og kiosk. På "Mini gården" kan der endvidere afholdes kurser i pasning af dyr.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse offentliggør hermed i henhold til §24 i Lov om Planlægning et forslag til lokalplan nr. 106 for et område til "Mini gård" der er en lille dyrehave med mini golf, legeplads og kiosk i nærhed af Henne Kirkeby.

Forslaget fremlægges i offentlig høring 8 uger fra den 20 april **2005** til den 15. juni **2005**

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 15. juni **2005**.

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 af bygninger og arealer. 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 20 april 2006.

EN LOKALPLAN SKAL SIKRE:

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

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplan nr. 106 omfatter matr.nr. 5c, 8b og 4c Kirkeby, Henne, Blåbjergvej 130, Henne Kirkeby. Arealet er beliggende lige syd for Blåbjerg Plantage.

Lokalplanområdet er ca. 107.348 m².

Området anvendes i dag som landbrugsjord med status som landzone, arealet skal efter lokalplanens vedtagelse forblive i landzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er, et ønske fra ejeren af Galleri Dalgaard om at etablere en lille dyrehave "Mini gård".

Ejeren ønsker at "Mini gården" placeret på det pågældende således, at den kan opføres i samspil med naturen i området.



En del af lokalplanområdet hvor Mini – gården ønskes opført.

Formålet med lokalplanen er, at åbne mulighed for, at området indenfor nærmere fastsatte betingelser kan anvendes til en mindre dyrehave "Mini gård" hvor der kan skabes en mulighed for gæsterne at betræde foldene med dyr og komme i tæt kontakt med geder heste, kaniner, får og gæs mv.

Det skal være et sted hvor hovedsagligt børnefamilier får muligheden for at få kontakt med dyr som de ellers ikke har mulighed for. Der skal i tilslutning til "Mini gården" etableres mini-golfbane og legeplads

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område er beliggende lige syd for Blåbjerg Plantage

På arealet ligger Galleri Dalgaard som er en renoveret gammel banegård fra 1856

Afstanden til kysten er det pågældende sted på ca. 5 km. Arealet ligger øst for Henneby Golfbane.

Indenfor lokalplanområdet er der registreret bevaringsværdigt kulturmiljø, der primært er begrundet i Henne Kirkebys karakteristiske placering på grænsen mellem de højreliggende agerland og engene ned mod Filsø. Hensigten med registreringen er, at sikre, at sammenhængen mellem bebyggelsen, og de oprindelige naturressourcer så som eng, ager og hede i ejerlavet ikke sløres ved nybyggeri, nye store anlæg eller tilplantninger.

Da der er indenfor lokalplanområdet er tale om begrænset byggeri, vil etablering af "Mini gården" ikke væsentlig påvirke det bevaringsværdige kulturmiljø.



En del af det eksisterende kulturmiljø der er i området omkring Galleri Dalgaard.

FORHOLDET 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 fælles bestemmelserne for det åbne land (landbrugsområde) udenfor det kystnære område.

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.

Lokalplaner.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og skal efter lokalplanens vedtagelse forsat forblive i landzone.

Spildevandsplan.

Området er ikke omfattet af Blaabjerg Kommunes kloakopland, men kan med et tillæg til spildevandsplanen blive omfattet.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Klinting Vandværk.

Varmeforsyning.

Områdets bebyggelse kan opvarmes individuelt med oliefyr, fast brændsel, 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 ad en 4,00 meter bred privat/fællesvej med indkørsel fra Blåbjergvej.

Parkeringsforhold.

Der skal når projektet gennemføres etableres minimum 20 parkeringsplads på egen grund.

Bonuslokalplan

Lokalplanen har den såkaldt bonusvirkning, som betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter landzonetilladelser. Der skal således ikke gives landzonetilladelse til de forhold, som lokalplanen regulerer.

Miljøforhold – miljøvurdering af lokalplanen.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag efter den 21. juli 2004 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 at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der uarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan etableres aktiviteterne indenfor lokalplanområdet i form af hegn til dyr, opstilling af bygninger/læskure til dyr, kiosk, legeplads og minigolfbane.

Kommunalbestyrelsen antager, at lokalplanforslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet - hverken på det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt - da formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en aktivitet der nødvendigvis skal foregå i landzone og har karakter af landbrugsdrift.

Kommunalbestyrelsen har tillige vurderet, at forslaget ikke berører andre myndigheders område på en sådan måde, at denne afgørelse forudsætter en høring.

Ovenstående afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet inden 4 uger fra den dag, lokalplanforslaget, som indeholder afgørelsen, er offentliggjort.

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

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 106

Et område til en mindre dyrehave "Mini gård" hvor der kan skabes mulighed for at publikum kan betræde foldene med dyr og komme i kontakt med dyrene geder, heste, kaniner, får og gæs mv. i nærhed af Henne Kirkeby.

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 anlæggelsen af en Mini gård i nærheden af Henne Kirkeby,
- 1.2 at sikre at området kan anvendes til etablering af Mini gården, med dyr der traditionelt er hjemmehørende i et dansk landbrug,
- 1.3 at fastlægge detaljerede rammer for udnyttelsen af området,
- 1.4 at sikre en i forhold til omgivelserne og de omboende hensynsfuld udnyttelse af området,
- 1.5 at sikre at etableringen af Mini gården med tilhørende anlæg sker i harmoni med det bevaringsværdige kulturmiljø der er på stedet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 5c,8b og 4c Kirkeby, Henne, beliggende Blåbjergvej 130, Henne Kirkeby, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelig vedtagelse udstykkes fra de nævnte matr. nr. indenfor lokalplanområdet

Arealet er beliggende syd for Blåbjerg Plantage tæt ved Henne Kirkeby.

- 2.2 Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone, og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse forblive i landzone

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til blandet bolig og erhvervsformål herunder Galleri og mini gård med tilhørende kiosk legeplads og minigolfanlæg eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger.

- 3.2 Indenfor området må kun drives virksomhed der efter Kommunalbestyrelsens skøn er uden miljømæssig ulempe for de omboende (støv, røg, lugt, støj og rystelser) eller ved sit udseende ikke væsentlig ændre området karakter som landbrugsområde.

Indenfor området må kun drives virksomhed, som kan overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for erhvervsmæssig dyrehold.

- 3.3 Indenfor området kan den eksisterende bolig fortsat bevares uden tilknytning til virksomheden.
- 3.4 Det fremtidige vejanlæg og grønne arealer indenfor området anlægges som private stier som vist på kortbilag 2

- 3.5 Den fremtidige udnyttelse af området fremgår af kortbilag 3
- 3.6 Bebyggelse og anlæg indenfor planområdet kan udføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Forudsætning for udnyttelse af lokalplanen er,

- 3.7 at virksomheden ikke medføre behov for parkering, der ikke kan løses på den enkelte ejendomme,
- 3.8 at der ikke er udendørs vareoplag,
- 3.9 at skiltning er begrænset og i hvert tilfælde skal godkendes af kommunen.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Der kan ikke ske udstykning indenfor lokalplan, såfremt det ikke er til landbrugsmæssigt formål.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes ad en 4 meter bred privat/fællesvej fra Blåbjergvej
- 5.2 Der må ikke parkeres på Blåbjergvej eller vejadgangen til lokalplanområdet.
- 5.3 Der skal etableres mindst 20 parkeringspladser på virksomhedens eget areal.
- 5.2 Ved udkørslen til Blåbjergvej pålægges oversigtsarealer efter gældende vejregler.

§ 6 Tekniske forsyninger.

- 6.1 Vandforsyning og afløbsforhold og renovation etableres i overensstemmelse med gældende lovgivning, og efter Kommunalbestyrelsens forskrifter og gældende vedtægter.
- 6.2 Nye el-ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.3 Der må ikke opsættes antennemaster og tilsvarende indenfor lokalplanområdet
- 6.4 Der må ikke opsættes lysmaster over 3 meter, og lysearmaturet skal have en vinkel på 15° mod jorden.
- 6.5 Skal der opstilles andet teknisk anlæg kan dette først efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i de enkelte tilfælde.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bygningerne i tilknytning til boligenheden i lokalplanområdet godkendes særskilt efter reglerne i bygningsreglementet
- 7.2 Bygninger som opføres til ophold for dyrene på græsningsarealerne må ikke overstige et grundareal på 15 m²
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 2,5m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 Kioskbygningen må højst have et grundareal på 15 m²
- 7.5 Nyt byggeri til Mini gården skal placeres indenfor byggefeltene, som vist på kortbilag 3

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Den enkelte bygning såvel som den samlede bebyggelse på ejendommen skal gennem sin arkitektur og materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed samt medvirke til god helhedsvirkning for omgivelserne.
- 8.2 Alle bygninger der etableres i forbindelse med mini gården opføres i træ med mørkt tag eller græs, og i overensstemmelse med byggefeltene på kortbilag 3.
- 8.3 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelser i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4 Der må indenfor lokalplanområdet opsættes mindre retningsanvisnings og oplysningsskilte.
- 8.5 Yderligere skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens godkendelse i det enkelte tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Arealerne, der ikke er bebygget, skal være i harmoni med det omgivende landskab
- 9.2 Ubebyggede arealer kan benyttes til indhegnet græsarealer til dyrene, vejareal, parkeringsplads og opholdsarealer.
- 9.3 Der må indenfor lokalplanområdet oplagres halm og hø der anvendes til dyreholdet
- 9.4 Til naboskel etableres levende hegn
- 9.5 Der må til dyreindhegning anvendes el-hegn, eller vildttråd på hegnspæle samt pæleindhegning.

- 9.6 Friarealer der ikke anvendes til drift af virksomheden skal fremstå som naturgrund, eller som landbrugsareal i omdrift.
- 9.7 Alle ubebyggede arealer skal gives et efter Kommunalbestyrelsens skøn ordentligt udseende. Kommunalbestyrelsen kan meddelelse påbud til sikring af disse bestemmelser.

§ 10 Miljøbeskyttelse

- 10.1 Driften af virksomheden skal overholde de miljømæssige bestemmelser for erhvervsmæssig dyrehold

§11 Forudsætning for ibrugtagning af lokalplanområdet

- 11.1 Lokalplanområdet kan ikke tages i brug før der er etableret det fornødne vejanlæg og antal parkeringspladser
- 11.2 Ny bebyggelsen må ikke tages i brug før den fornødne tilslutning til el, vand og spildevandsanlæg har fundet sted.
- 11.3 Der må ikke indenfor lokalplanområdet ske servering eller udskænkning af øl, vin og spiritus uden fornøden tilladelse

§12 Retsvirkninger

- 12.1 Inden for lokalplanområdet kan anvendelsen af området og bebyggelse, udstykning, byggeri og anlæg m.v. ske i overensstemmelse med foranstående bestemmelser uden tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 jf. lovens § 36, stk. 1 nr. 5 og § 14, stk. 4.
- 12.2 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

§13 Servitutter

- 13.1 Eventuelle privatrettlige tilstandsservitutter ophæves, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 22. marts 2005 til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen

Borgmester

/



Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 13. september 2005



Preben Olesen

Borgmester

/

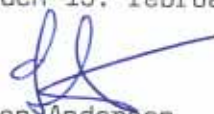


Bo Andersen

Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 106 begæres tinglyst på matr. nr. 4c, 5c og 8b Kirkeby by, Henne.

Varde, den 13. februar 2006.



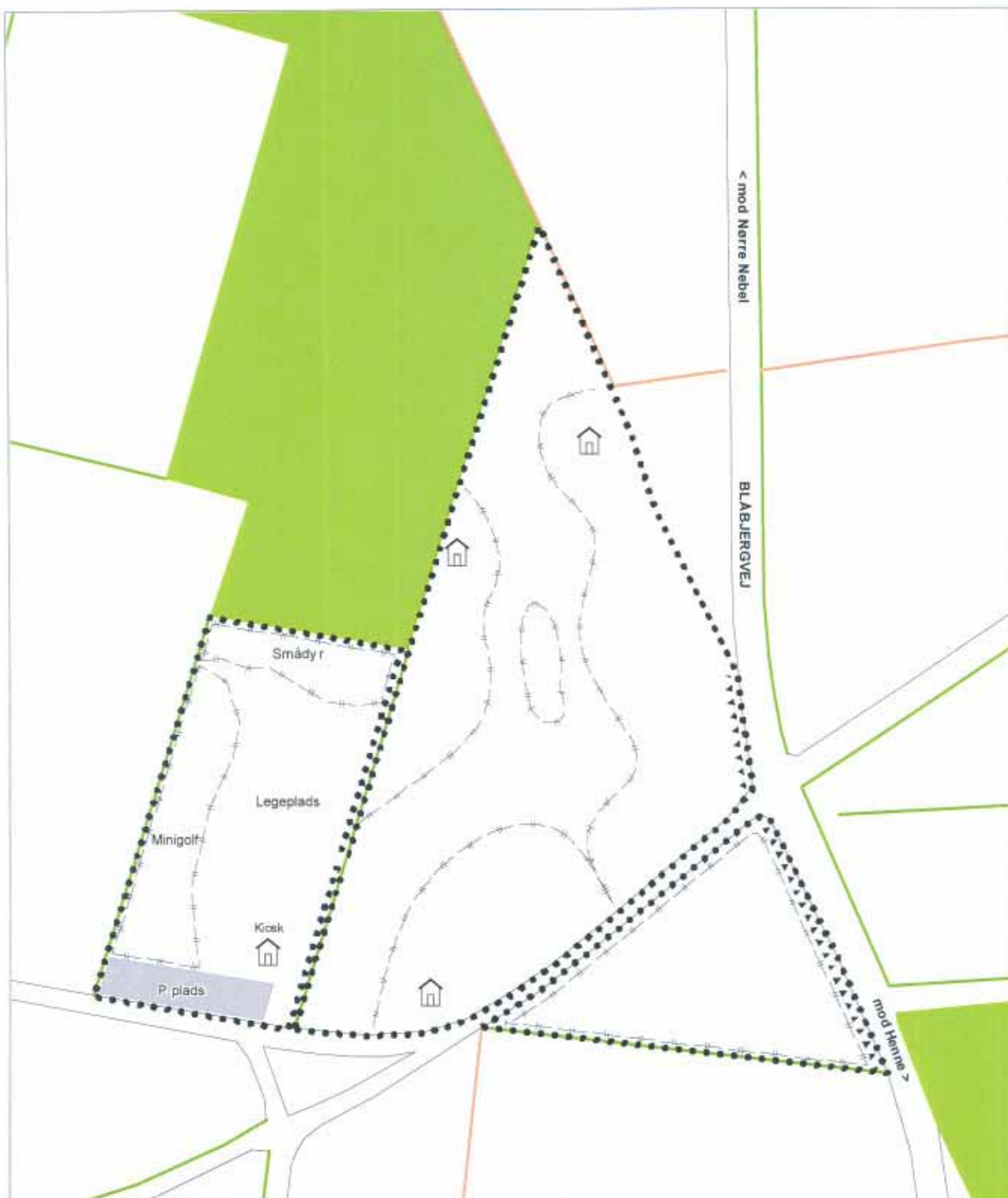
Søren Andersen
Landinspektør



Kortbilag nr.1

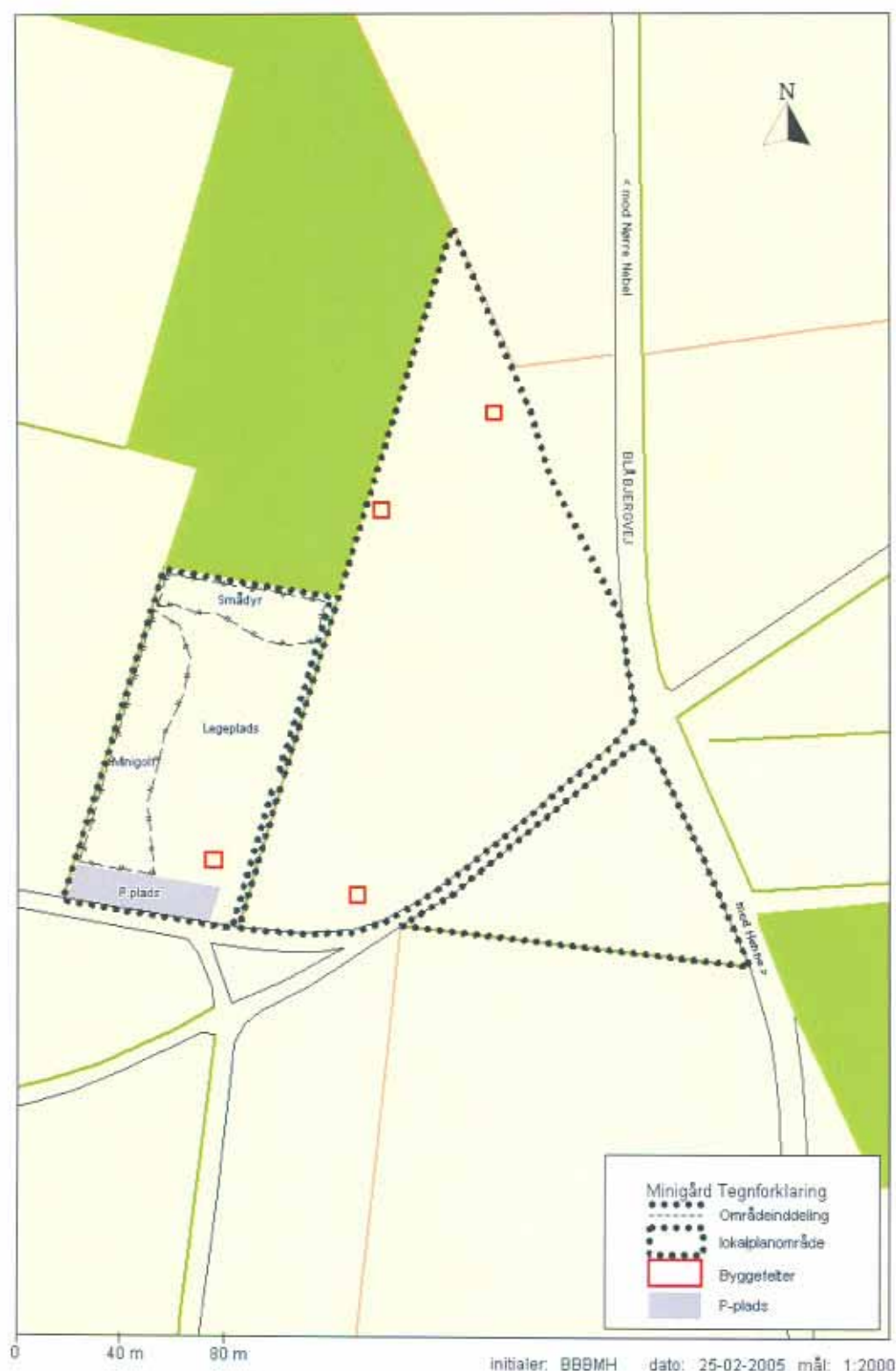
Lokalplanens område

Matr. nr. 5c, 8b og 4c Kirkeby, Henne



Kortbilag nr.2

Fremtidige vejanlæg og grønne arealer
Matr. nr. 5c, 8b og 4c Kirkeby, Høne



Kortbilag nr.3

Fremtidige udnyttelse af området

Matr. nr. 5c, 8b og 4c Kirkeby, Henne

*** * ***

Side: 20

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

F 429

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4 C m.fl., Kirkeby By, Henne

Ejendomsejer: Ute Elke Fischer

Lyst første gang den: 24.02.2006 under nr. 7343

Senest ændret den : 24.02.2006 under nr. 7343

Rids på akten.

Retten i Varde den 24.02.2006



Anne Nielsen