



Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN
6800 VARDE
TLF. 75 22 01 44. Telefax 75 21 10 04



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 55

Område nord for Kastkærvej -
beregnet for kommunens materielgård og genbrugslagerplads.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
1. Lokalplanens formål	1
2. Område og zonestatus	2
3. Områdets anvendelse	3
4. Udstykningsforhold	4
5. Vej- og, parkeringsforhold, byggelinier og oversigtsforhold	4
6. Kloak- og ledningsanlæg	4
7. Bebyggelsens omfang og placering	5
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	5
9. Ubebyggede arealer	6
10. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder	6
11. Servitutter	7
12. Vedtagelsespåtegninger	7

REDEGØRELSE

A. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	8
B. Lokalplanens forhold til anden planlæg- ning for området	10
C. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger	12

BILAG.

Kort nr. 1 - Lokalplanens afgrænsning matr. kort 1:4.000

Kort nr. 2 - Oversigtskort 1:4.000

Kort nr. 3 - Oversigtskort med støjbeskyttelseszoner 1:10.000

2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikelkort 1:4000, og omfatter følgende matr. nre. 10a, 13d, 14a, Sædding by, Nr. Nebel eller dele deraf samt parceller, der efter den 01. marts 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Området er beliggende i landzone og er pålagt landbrugspligt.

Efter lokalplanens gennemførelse vil landbrugspligten blive søgt ophævet, men området forbliver i landzone. Efter lokalplanens gennemførelse overgår zonemyndigheden til Blaabyrg kommune.

2.3. Matr. nre. 10a og 14a er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunalbestyrelsen kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da, skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler (fodnote 1).

(fodnote 1)

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2, vedrørende jordernes drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

2.4. Vækstreningen er i overensstemmelse med bemærkninger i kommuneplanens hovedstruktur om at finde en alternativ placering i erhvervsområdet i Nr. Nebel. Området er dog ikke omfattet af kommuneplanens rammedel. Lokalplanen kræver således tillæg til kommuneplanen.

3. Områdets anvendelse

OMRÅDE I.

- 3.1. Området må anvendes til offentlig formål, der efter kommunalbestyrelsens skøn uden miljømæssig ulempe for de omboende medfører gener, såsom støv, røg, lugt, støj, rystelser) eller ved skæmmende udseende. Området må blive anvendt til affaldsbehandlingsanlæg, genbrugsanlæg, genbrugsproduktion, modtagestation for olie- og kemikalieaffald og lignende, som drives og indrettes i overensstemmelse med miljøgodkendelse. Oplagsplads for kommunens gartner- og entreprenørafdeling m.v. Garage, værksteder, haller og kontorer for kommunal materielgård.
- 3.2. Støjgrænseværdierne for området angiver det maksimalt tilladelige støjniveau målt eller beregnet som ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB (A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

Tilgrænsende område	Dag kl. 07-18	Aften Søn- og helligdage samt lørdag	kl. 18-22 kl. 07-18 kl. 14-18	Nat kl. 22-07
1 Erhvervsområder	60	60		60
2 Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed	60	60		60
3 Området for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45		40
4 Etageboligområder	50	45		40
5 Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40		35
6 Sommerhusområder	40	35		35

- 3.3. Område I er i planlægningsmæssig henseende at betragte som et område inden for kategori 2 i ovenstående tabel

for støjgrænser. (Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed).

- 3.4. Inden for området må kun opføres de bygninger og anlæg, der er nødvendige for ovennævnte funktioner.

4. Udstykningsforhold

- 4.1. Lokalplanområdet sammenlægges til ét matr. nr. og må herefter ikke udstykkes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

5. Vej-, og parkeringsforhold, byggelinier og oversigtsforhold.

- 5.1. Området vejbetjenes fra Kastkærvej.
Principielt som angivet på kortbilag nr. 2.
- 5.2. Der skal etableres P-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser og Blaabyrg kommunes parkeringsregulativ (tilstrækkeligt til at dække ejendommens eget parkeringsbehov).
- 5.3. Der pålægges byggelinier langs Kastkærvej i en afstand af 10 m fra vejskel. Arealet mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.4. Der pålægges oversigtsarealer på 15 x 15 m ved alle tilslutningsveje til Kastkærvej.
- 5.5. Adgangen til genbrugsplads og materielgård sker ad vej A-B, se kortbilag nr. 2.
Der etableres en 5 m bred vej langs østskellet af matr. nr. 14a - benævnt a-b.

6. Kloak- og ledningsanlæg.

- 6.1. Inden for lokalplanområdet kan der ud over eksist. anlæg etableres nye kloak- og regnvandsledninger samt særlige dræn- og opsamlingsledninger for percolat.

Percolat og andet spildevand ledes til Nr. Nebel renseanlæg.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 33% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end $8 \frac{1}{2}$ meter over terræn eller gældende niveauplan. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygningen opføres med en større højde end $8 \frac{1}{2}$ meter, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør det.
- 7.3. Bebyggelser må ikke opføres med mere end $1 \frac{1}{2}$ etage med udnyttelig tagetage.
- 7.4. Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for lokalplanområdet.
- 7.5. Inden for området må opføres bebyggelse og tekniske installationer med tilknytning til genbrugspladsen og materielgården, såsom mandskabsfaciliteter, kontor, maskinrum, brovægt, garage- og tankanlæg samt de nødvendige bygninger til affaldsbehandlingsanlæg, genbrugsanlæg.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Til udvendig bygningsdele samt tagflader må ikke anvendes materialer og farve, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter kommunalbestyrelsens skøn ordentligt udseende, ligesom en efter kommunalbestyrelsens skøn passende orden skal overholdes ved oplagring af materialer og lignende. Kommunalbestyrelsen kan meddele pålæg til sikring af disse bestemmelser, herunder også til at foretage hegning efter kommunalbestyrelsens anvisninger.
- 9.2. Beplantningsbælter og grønne områder etableres således:
 Beplantningsbæltet etableres i 5 og 10 m bredde,
 Række 1: 4/5 prydbuske og 1/5 dunbirk.
 Række 2: 1/2 japansk lærk og 1/2 omorika.
 Række 3: 3/4 rødeg og 1/4 rødæl.
 Række 4. 4/5 prydbuske og 1/5 dunbirk.

Første række plantes 1 m fra arealets begrænsning, og rækkeafstanden skal være 2,00 m. Afstanden mellem planterne i den enkelte række skal være 1,25 m. Opmærksomheden henledes på, at de japanske lærk og rødellen er ammeplanter, som senere skal påregnes fældede, hvorfor plantningen skal ske, så denne fældning ikke senere medfører huller i beplantningen.

Beplantningen skal være foretaget inden ibrugtagningen af bebyggelsen. Arealerne og bevoksningen skal stedse ren- og vedligeholdes på en forstmæssig forsvarlig måde.

10. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

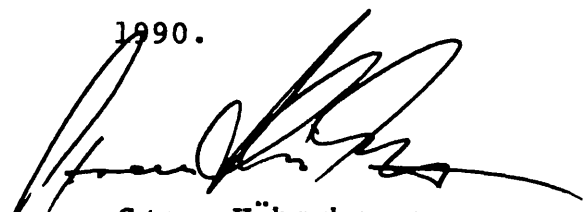
- 10.1 Som anført i afsnit 2.4. kan planen først endelig vedtages, når Ribe amtsråd har godkendt kommuneplantillæg nr. 1, som er gengivet i denne lokalplan.
- 10.2 Landbrugsministeriet skal ophæve landbrugspligten på de arealer inden for lokalplanens område, som er belagt med landbrugspligt, ved udstykningens gennemførelse.

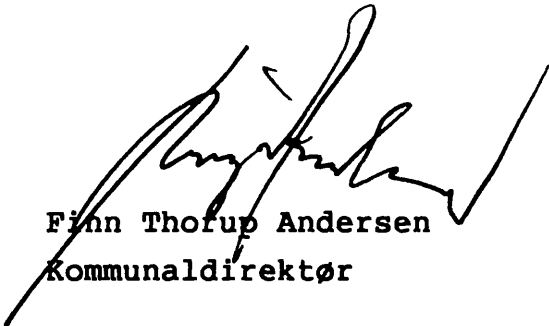
11. Servitutter.

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

12. Vedtagelsespåtegninger

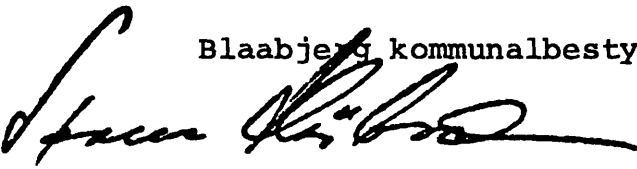
Således vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 21. marts 1990.

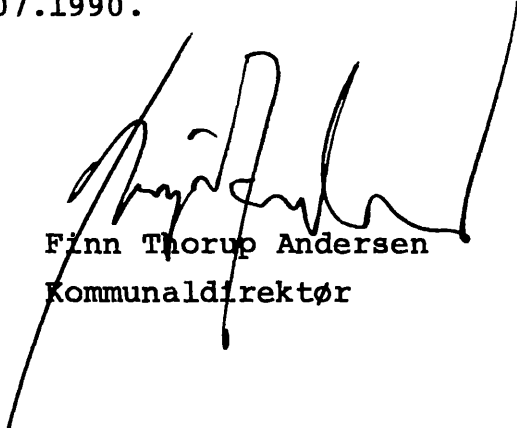

Søren Hübschmann
Borgmester


Finn Thorup Andersen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 04.07.1990.


Søren Hübschmann
Borgmester


Finn Thorup Andersen
Kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 55 begæres tinglyst på matr. nr. 10a, 13d og 14a Sædding by, Nr. Nebel.

Varde, den 2. august 1990.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD.

I forbindelse med godkendelse af kommuneplanen for Blaabjerg kommune er det besluttet, at det fremtidige erhvervsområde skulle udvikle sig øst for Nørre Nebel by.

Den oprindelige placering sydvest for byen havde uheldige konsekvenser for nærliggende boligområder, bl.a. forårsaget af bolignærheden og den fremherskende vindretning. Da der har været aktuelle planer om erhvervsetablering og mulige kommunale initiativer på genbrugsområdet, skabt af et akut behov for byggemodnede erhvervsarealer nær Nørre Nebel, blev der udlagt et industriområde langs Kastkærvej.

Den placering, der er angivet i lokalplanen, er meget gunstig i forbindelse med overholdelse af miljømæssige interessekonflikter, idet der kan opnås stor afstand til nærmeste beboelse, og i forvejen er kommunens materielgård placeret i området.

Disse forhold har bevirket, at en genbrugsplads som omtalt i lokalplanforslaget nr. 55 vil være i overensstemmelse med kommunens overordnede planlægning.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af områdets egnethed som offentlig område for materielgård og genbrugsplads har kommunalbestyrelsen lagt vægt på,

at der inden for lokalplanområdet ikke er boliger,

at der i det tilstødende område på kortbilag 3 viste støjkonsekvensområde kun findes 7 boliger, hvoraf 2 af boligerne er placeret således, at de på et senere tidspunkt evt. kan opkøbes og nedlægges som bolig, hvis dette vil blive nødvendigt.

Opmærksomheden skal henledes på, at der i forslaget er udlagt et støjkonsekvensområde på 500 m fra lokalplanområdet. I regionplanen er anvist min. 500 m.

Arealet, som er omfattet af lokalplanen, er beliggende i et område der efter regionplanen er beregnet som øvrigt jordbrugsområde. Kommunalbestyrelsen har vurderet arealerne til at være velegnede til lokalplanens formål, da arealerne ikke berører landbrug med ekstrem arealbehov. Samtidig er det kommunalbestyrelsens opfattelse, at arealerne ikke har den store dyrkningsmæssige værdi.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Kommuneplanen: Denne lokalplan er i overensstemmelse med de hensigter, der er tilkendegivet i kommuneplanen, med hensyn til at finde en alternativ placering for fremtidig erhvervsområde i Nr. Nebel.

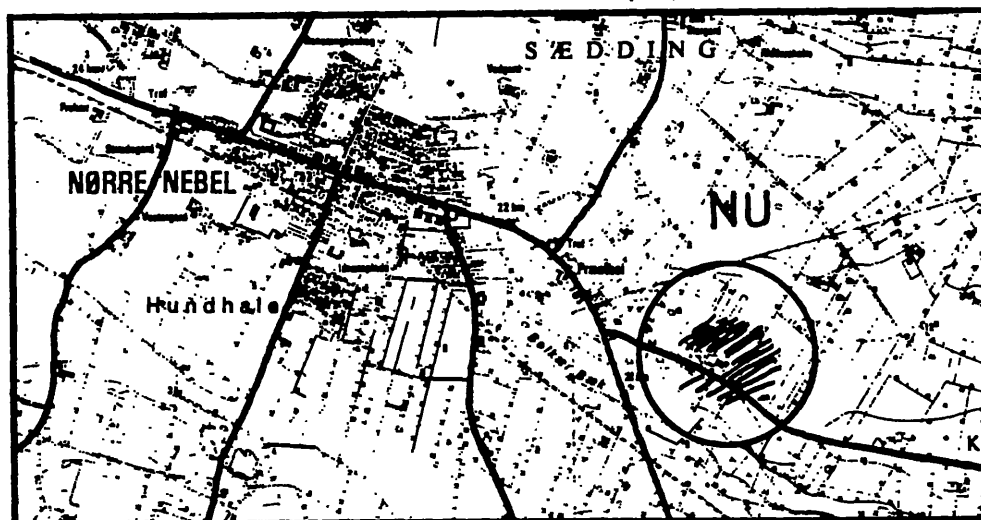


NR NEBEL

BYVÆKSTRETNING

Det er kommunalbestyrelsens målsætning, at byvækstretningen i de enkelte byer skal foregå, som vist på nedenstående kort.

Man overvejer en alternativ placering af erhvervsområdet i Nr. Nebel.



MEN, lokalplanens område er ikke omfattet af kommuneplanens rammedel. Lokalplanens gennemførelse kræver således et KOMMUNEPLANTILLÆG.

Kommuneplantillægget er angivet sidst i lokalplanen.

Regionplanen 1985-96: Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens § 3 om virksomhedslokalisering, hvor Nr. Nebel er betegnet som en velegnet lokalisering mulighed for nye offentlige og private virksomheder.

I henhold til regionplanens § 7 om arealer til industri og håndværk er anført, at rammen for udlæg af nye arealer til industri- og håndværksformål i planperioden udgør 10 ha. i Blaabjerg kommune, hvoraf minimum 45% skal udlægges i Nr. Nebel og 35% i Outrup. I henhold til regionplanens rammer kan der således maksimalt udlægges 65% (= 6,5 ha) i Nr. Nebel.

Området udlægges som offentlig område beregnet for genbrugsplads og materielgård.

§ 21-Spildevandsplan: Området er beliggende udenfor kommunens kloakerede opland.

I forbindelse med områdets inddragelse til offentligt område, skal kommunens kloakerede opland udvides til at omfatte lokalplanområdet.

Det er kommunalbestyrelsens mening, at der i forbindelse med etablering af industriområdet syd-vest for lokalplanområdet skal spildevandet, ledes til det offentlige afløbssystem (Nr. Nebel renseanlæg).

Vandforsyning:

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Nr. Nebel vandværk. Nr. Nebel vandværk bliver forsynet med råvand fra Blåbjerg Plantage (Klinting). Der forventes ikke at opstå forsyningsvaskeligheder til lokalplanområdets industri, da der fra kildefeltet i Klinting er store vandressourcer.

Vejforhold:

Lokalplanområdet skal vejforsynes fra Kastkærvej. Kastkærvej udmunder i Nymindegabvej (hovedlandevej 371).

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

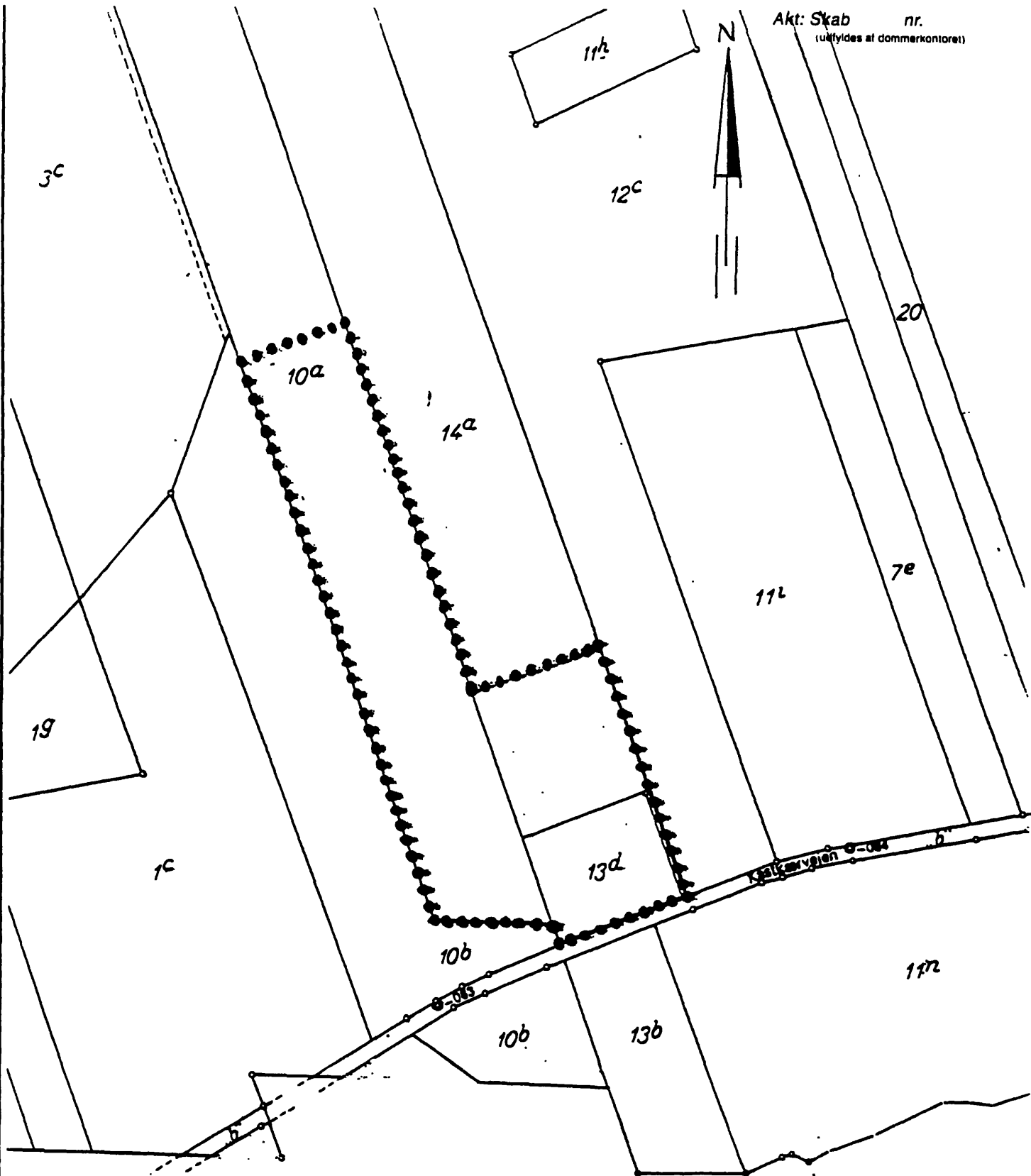
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at den ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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, jfr. ovenfor.



----- Grænse for lokalplan nr.55

Målforhold 1:4000

Del af

SEDding BY, NR. NEBEL

Blåbjerg kommune.

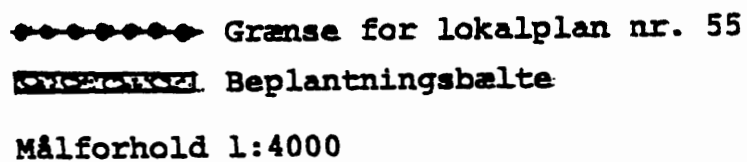
Udfærdiget i aug. 1990 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 55.

KORTBILAG nr. 1

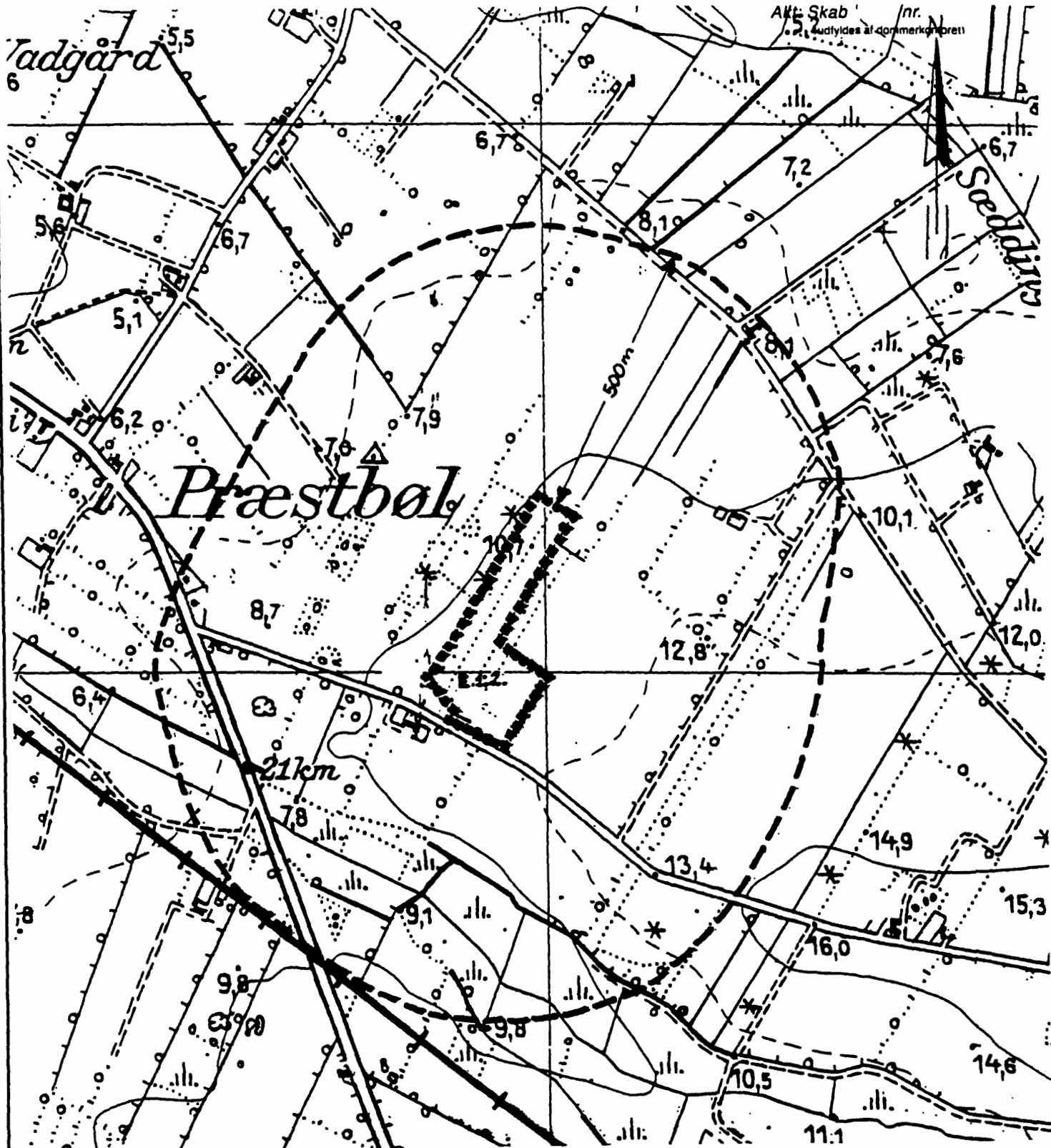
Del af Sædding by, Nr. Nebel
Blaabjerg kommune, feb. 1990

V. H. Hansen

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN, NIELS KR. NIELSEN
Landinspektør. HERMAN HANSEN, MOGENS VENØ POULSEN
6800 VARDE.
Tlf. 75 22 01, 14. Telefax 75 21 10 04



Blaabjerg kommune, feb. 1990



Tilgrænsende område	Signatur	dag kl. 07-18	after kl. 18-22 søn- og helligdage kl. 07-18 samt lørdag kl. 14-18	næt kl. 22-07
1. Erhvervsområder		60	60	60
2. Områder for iben og lav boligbe- byggelse.		45	40	35

Målförhold 1:10.000

KORTBILAG nr. 3

Støjbeskyttelseszoner jf. § 32
i Regionplanen.

TILLÆG nr. 1 til

KOMMUNEPLANEN

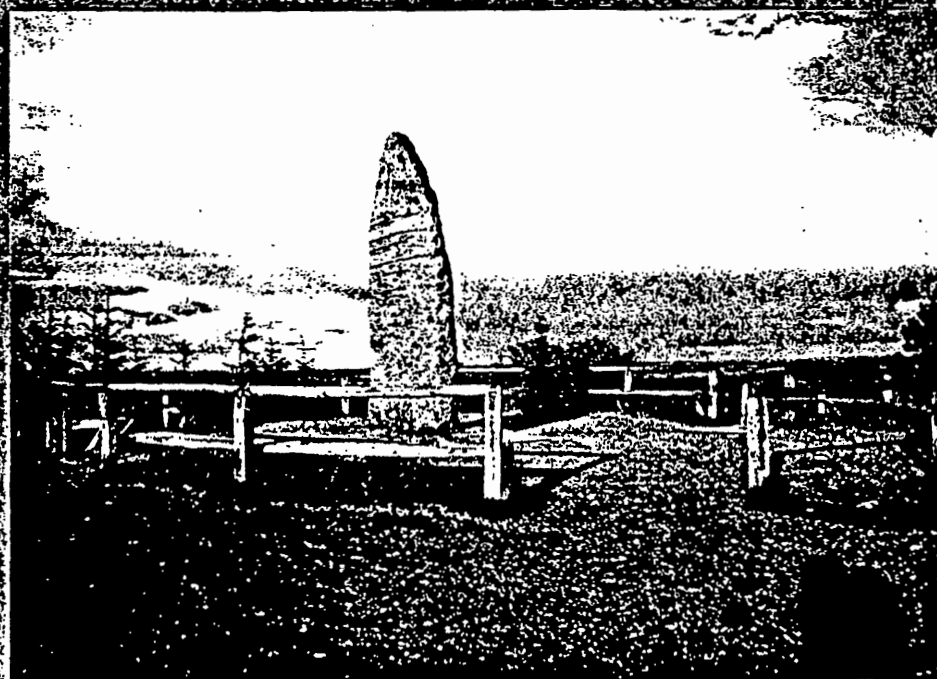
BLAABJERG KOMMUNE

BLAABJERG KOMMUNE



Kommuneplan 1988-96

**Forudsætninger
Fløvedstruktur
Rammer for lokalplanlægning**



**Tillæg nr. 1 til kommuneplanen
for Blaabjerg kommune
vedrørende lokalplan nr. 55.**

**Tillægget træffer følgende bestemmelse
for område E 1,2. ved erhvervsområde ved Kastkærvej,
Nørre Nebel.**

- at fastlægge ret detaljerede rammer for den fremtidige anvendelse af området, der hidtil har været anvendt landbrugsmæssigt, men som fremover skal kunne anvendes til offentlig formål, som kommunal materiel- og lagerplads m.v.
- at fastlægge bestemmelser for den fremtidige bebyggelse, herunder fastlæggelse af veje, adgangsforhold m.m.
- at give mulighed for etablering af genbrugslagerplads.
- at sikre mulighed for etablering af affaldsbehandlingsanlæg, genbrugsanlæg samt eventuel modtagestation for olie- og kemikalieaffald,
- at der indenfor lokalplanområdet kan gives tilladelse til mindre bebyggelse for genbrugsdeles oplagring og sorteringshal.
- at overføre zonemyndigheden til kommunalbestyrelsen,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etager,
- at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m, regnet fra terræn til skæringslinie mellem tagflade og ydervæg.

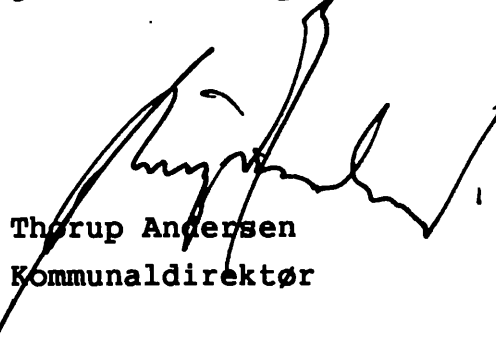
Området er beliggende i landzone og er pålagt landbrugspligt.

Efter lokalplanens gennemførelse vil landbrugspligten blive søgt ophævet, men området forbliver i landzone. Efter lokalplanens gennemførelse, overgår zonemyndigheden til Blaabjerg kommune.

Således vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse den 21. marts 1990.

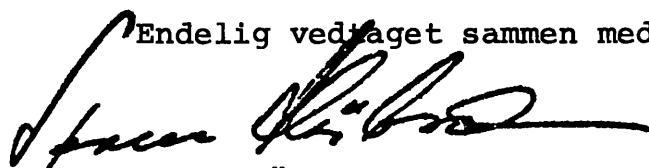


Søren Hübschmann
Borgmester

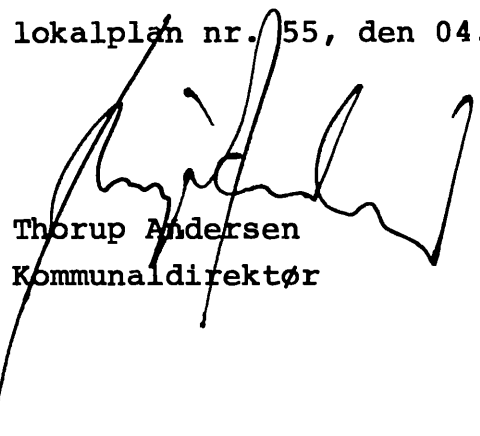


Thorup Andersen
Kommunaldirektør

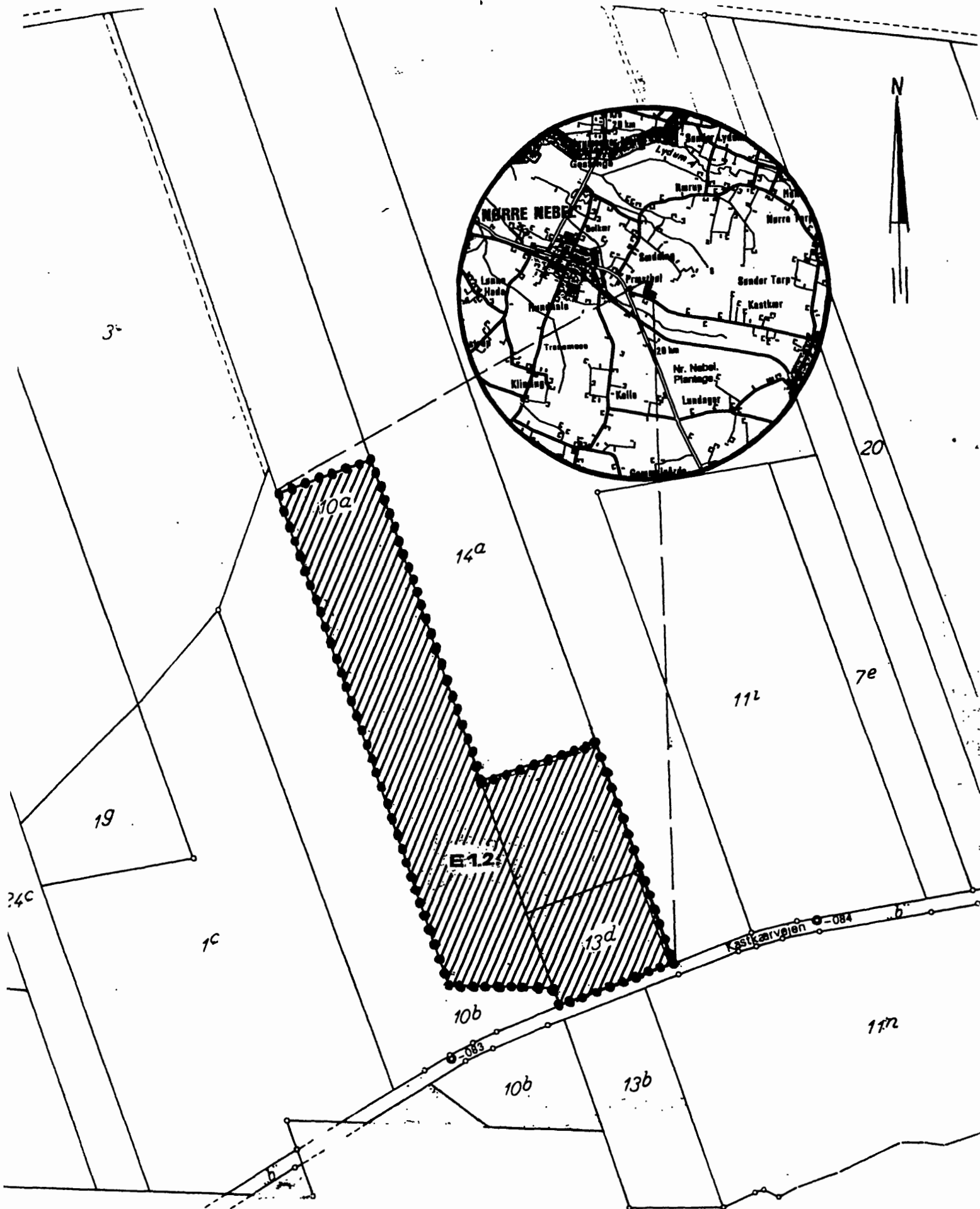
Endelig vedtaget sammen med lokalplan nr. 55, den 04. juli 1990.



Søren Hübschmann
Borgmester



Thorup Andersen
Kommunaldirektør



KORTBILAG nr. 1
 til kommuneplantillæg nr. 1
 Blaabyrg kommune, februar 1990