

# BLÅBJERG KOMMUNE

Lokalplan nr. 11.

Bolig- og erhvervsområde i Henne St.

Retten i Valøe  
STEMPELMÆRKE  
Varde

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

5772 33958 025.00 AUSII  
3 JUL 1988

Matr. nr. 2b og 15b

Fidde by, Henne.  
jk

Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE  
GUNNAR JESSEN, NIELS KR. NIELSEN  
HERMAN HANSEN

BLÅBJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 11

BOLIG- og ERHVERVSOMRÅDE I HENNE

## I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

1. Lokalplanens formål m.v. ....	Side 1
2. Område- og zonestatus .....	Side 1
3. Områdets anvendelse .....	Side 2
4. Udstykninger .....	Side 3
5. Vej- og parkeringsforhold, byggelinier og oversigtsforhold .....	Side 3
6. Bebyggelsens omfang og placering .....	Side 4
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	Side 4
8. Ubebyggede arealer .....	Side 5
9. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder .	Side 6
10. Vedtagelsespåtegning .....	Side 6

## B I L A G S F O R T E G N E L S E

1. Beskrivelse af midlertidige og permanente retsvirkninger.
2. Matrikulært oversigtskort, 1:4000.
3. Plan, 1:2000.

Lokalplan for et område i den nordvestlige del af Henne Stationsby.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i afsnit 2 nævnte områder:

## 1. LOKALPLANENS FORMÅL M.V.

### 1.1. Formålet med lokalplanen er:

at fastlægge ret detaljerede rammer for den fremtidige anvendelse af en del af området, der hidtil har været anvendt landbrugsmæssigt, men som fremover skal kunne anvendes til bolig- og erhvervsformål, at fastlægge bestemmelser for den fremtidige bebyggelse, herunder fastlæggelse af veje, adgangsforhold m.m.

### 1.2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning

Det område, der omfattes af planen, er ikke omfattet af §15-rammerne for Blåbjerg Kommune, bortset fra matr.nr. 15b, og ikke disponeret til bestemte formål i kommunens oplæg til regionsplan.

### 1.3. Planens retsvirkninger

Med hensyn til såvel de midlertidige som de permanente retsvirkninger af planen henvises til bilag 1.

## 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2, matrikelkort 1:4000, og omfatter følgende matrikelnumre eller dele deraf samt parceller, der efter den 1. marts 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

### Fidde By, Henne

Matr.nr. 15b: ca. 0.24 ha

- - 2b: f.s.v. angår den sydøstlige del af nævnte ejendom.  
ca. 1.4 ha

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne I, II og III som vist på bilag 3.
- 2.3. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på bilag 3 med skravering viste område fra landzone til byzone.
- Det areal, der overføres til byzone, omfatter dele af matr.nr. 2b Fikke By, Henne, idet matr.nr. 15b smst. ligger i byzone.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Område I må kun anvendes til boligformål  
 Område II - - - - -  
 Område III - anvendes til let håndværk og/eller industriformål.
- 3.2. Område I: På hver ejendom må kun opføres lav og åben boligbebyggelse og kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3. Område II: På hver ejendom må kun opføres åben og lav boligbebyggelse, men der må opføres fritliggende beboelsesbygninger med to boliger.
- 3.4. Område III: Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:
- Lettere industri- og værkstedsvirksomhed, som ikke eller kun i mindre grad er miljøbelastende. Der må således ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jvfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

- 3.5. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn finder naturligt plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer og lignende.
- 3.6. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes een bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 3.7. Inden for området kan opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end  $30 \text{ m}^2$  bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

#### 4. UDSTYKNINGER

- 4.1. Udstykninger i område I og II skal ske med en mindstestørrelse på  $700 \text{ m}^2$ , og f.s.v. angår område III skal mindstestørrelsen være  $1500 \text{ m}^2$ .

#### 5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD, BYGGELINIER OG OVERSIGTSFORHOLD

- 5.1. Indenfor planens område udlægges der areal til følgende vej, jvfr. bilag 3, kort 1:2000.  
Vejen A-B udlægges i 10,00 m bredde.
- 5.2. Der skal etableres parkeringspladser efter bygningsreglementets bestemmelser.
- 5.3. Der må ikke indrettes parkeringspladser på arealet mellem byggelinie og vejskel uden vejbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 5.4. Der pålægges byggelinier langs vejen således:  
Ved vejen A-B i en afstand af 5 m fra vejskel.  
Arealet mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.5. Der pålægges oversigtsarealer således som angivet på bilag 3.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### For så vidt angår område I og II

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

### For så vidt angår område III

- 6.3. 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.
- 6.4. 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 bygning opføres med en større højde end  $8\frac{1}{2}$  meter, såfremt særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.
- 6.5. Bebyggelser må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2. Blanke og reflekterende materialer må kun anvendes til ydervægge eller tagmaterialer med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1. Ubebyggede arealer skal med beplantning, befastelse 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 foranstående i dette stykke indeholdte bestemmelser, herunder også til at foretage hegning efter kommunalbestyrelsens anvisning.

8.2. De på bilag 3 viste arealer udlægges til beplantningsbælter således:

Arealerne C-D-E og F-G i en bredde af 9 m.

Arealerne skal beplantes således:

Række 1: 4/5 prydbuske og 1/5 dunbirk

Række 2: 1/2 japansk lærk og 1/2 omorika

Række 3: 3/4 rødæg og 1/4 rødel

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 rødelen er anmæleplanter, 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 på den enkelte parcel ved ejerens foranstaltning og bekostning.

Arealerne og bevoksningen skal stedse ren- og vedligeholdes på en forstnæssig forsvarlig måde efter kommunalbestyrelsens anvisninger ved den til enhver tid værende ejers foranstaltning og bekostning.

Der må ikke foretages hugst i eller fornyelse af beplantningen uden forud indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen, idet dog evt. udgåede planter straks skal udskiftes, så vidt muligt med planter med samme alder som de udgåede.



9. TILLADELSE OG/ELLER DISPENSATION FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 9.1. Landbrugsministeriet skal ophæve landbrugspligten på de arealer, indenfor planens område, som er belagt med landbrugspligt, før de tages i brug til anden anvendelse.
- 9.2. Som anført i afsnit 1.2. kan planen først endelig vedtages, når Planstyrelsen har godkendt tillæg til §15-rammerne således, at områderne kan udlægges til de under punkt 3 angivne formål.

10. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Blåbjerg kommunalbestyrelse

d. 25-09-1979

P.b.v.

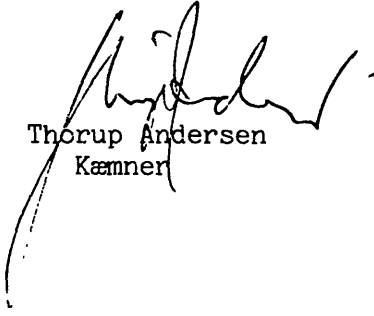
  
Borgmester

  
Kæmner

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

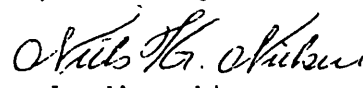
Blåbjerg kommunalbestyrelse, den 08-01-1980.

  
Chr. Nielsen  
Borgmester

  
Thorup Andersen  
Kæmner

Nærværende lokalplan nr. 11 begæres tinglyst på matr. nr. 2b og 15b  
Fidde by, Henne.

Varde, den 27. juni 1980.

  
Landinspektør.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGERLokalplanens retsvirkninger

1. 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 fortsætte 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 det 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.

2. I henhold til §34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
3. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.3. bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf frengår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

- 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, jvfr. ovenfor.

okalplanforslagets midlertidige restvirkninger

- Indtil forslaget er endeligt 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 kommuneplanlovens §22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den ) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

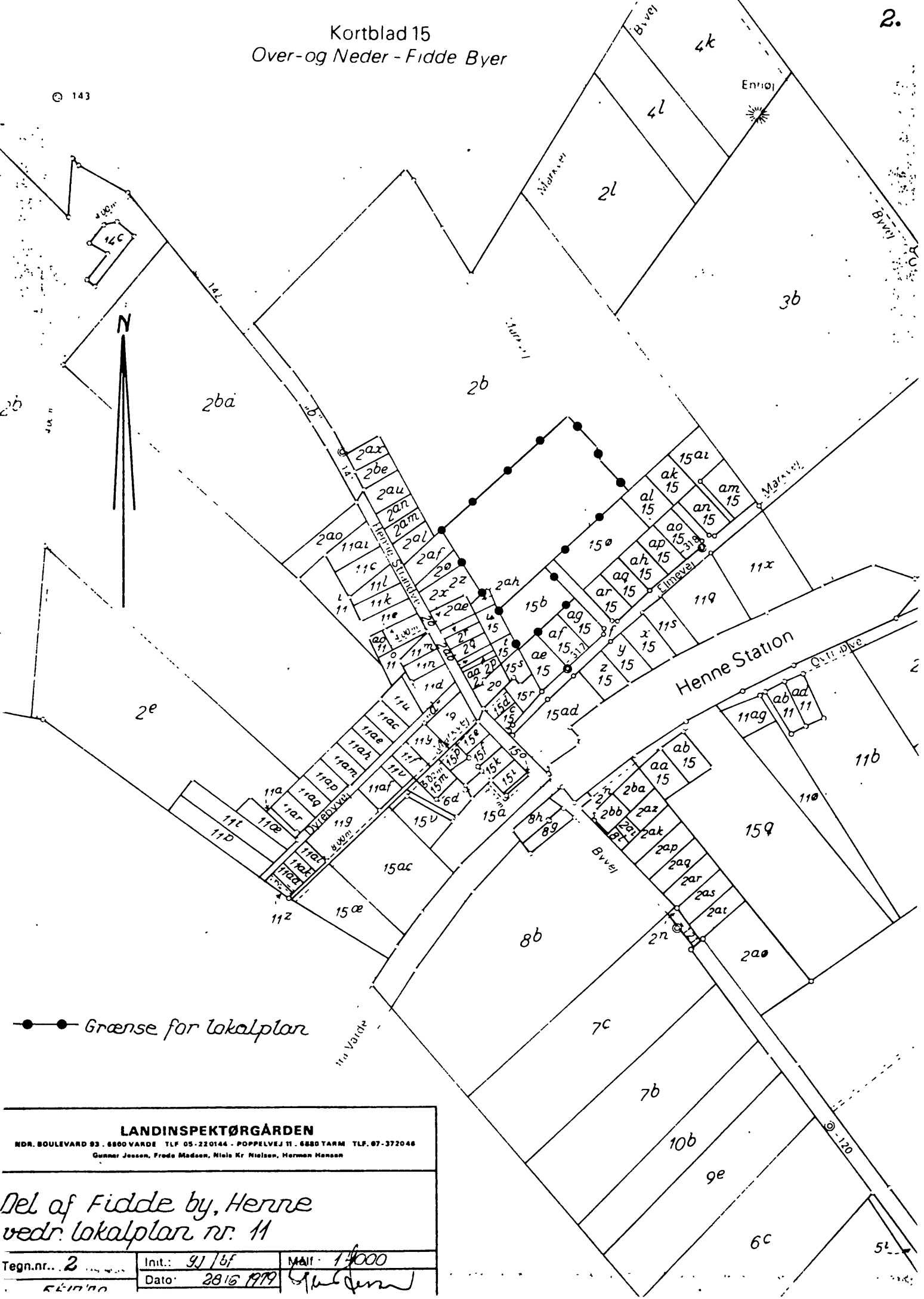
En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om max. bebyggelsesprocent og om max. bebyggeshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 25-9-79, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 25-9-80 .

Kortblad 15  
Over-og Neder - Fidde Byer

2.

© 143



●—● Grænse for lokalplan

**LANDINSPEKTØRGÅRDEN**

NDR. BOULEVARD 93 . 6800 VARDE TLF. 05-220144 - POPPELVEJ 11 . 6850 YARM TLF. 07-372046  
Gunner Jøsson, Frode Madsen, Niels Kr. Nielsen, Herman Hansen

*Del af Fidde by, Henne  
vedr. lokalplan nr. 11*

Tegn.nr. 2	Int.: 91/bf	MAI: 1/000
541000	Dato: 28/6 1979	<i>[Signature]</i>

