

STEMPELMÆRKE 
Varde **Reffen i Varde**

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

8 15473
1692 8 033 400.00 AUSH

18 AUG. 1986



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN nr.41

Erhvervsområde 2 syd for Ovtrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

REDEGØRELSE

A. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	7
B. Lokalplanens forhold til anden planlæg- ning for området	8
C. Kort beskrivelse af lokalplanens rets- virkninger	10

BILAG

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning matr. kort 1:4.000.
Kortbilag 2 - Lokalplanområdet.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3.

Område til erhvervsområde 2 syd for Outrup.

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

1. Lokalplanens formål

1.1. Formålet med lokalplanen er:

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

2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikelkort 1:4000, og omfatter følgende matr. nre. eller dele deraf samt parceller, der efter den 01. februar 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

Rottarp by, Outrup.

Dele af matr. nre. 7a og 5a og 6u.

- 2.2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

- 2.3. Området er i regionplanen udlagt til øvrige jordbrugsområde, hvor jordbrugsinteresserne har lavere prioritet, end arealernes anvendelse til byformål, andre tekniske anlæg og lignende.
- 2.4. Vækstretningen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, men området er ikke omfattet af kommuneplanens rammedel. Lokalplanen kræver således tillæg til kommuneplanen.

3. Områdets anvendelse

- 3.1. Området må anvendes til produktionserhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn uden miljømæssig ulempe for de omboende (støv, røg, lugt, støj, rystelser) eller ved sit udseende eller på anden måde kan placeres indenfor området.
- 3.2. Der må indenfor området ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål udover den til de enkelte virksomheder hørende bolig for ejer eller funktionær eller til administration.

4. Udstykningsforhold

- 4.1. Udstykninger i området skal ske med en mindstestørrelse på 1500 m² pr. parcel.

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

- 5.1. Området vejbetjenes fra Gartnervænget.
Den på kortbilag 2 viste adgangsvej fra Gartnervænget til ejendommen matr. nr. 5a udlægges i en bredde på 7 m.

- 5.2. Der skal etableres P-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser (tilstrækkeligt til at dække ejendommens eget parkeringsbehov).
- 5.3. Der må ikke indrettes parkeringspladser på arealet mellem byggelinie og vejskel uden vejbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 5.4. Adgangen til alle grunde skal ske fra Gartnervænget således, at der ikke bliver direkte adgang til hovedlandevej nr. 371.
- 5.5. Der pålægges byggelinier langs Gartnervænget i en afstand af 5 m fra vejskel.
Arealet mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.6. Der pålægges oversigtsarealer således som angivet på kortbilag 2.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. 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.
- 6.2. 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 en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.
- 6.3. Bebyggelser må ikke opføres med mere end $1 \frac{1}{2}$ 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. Til udvendig bygningsdele samt tagflader må ikke anvendes materialer og farve, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. 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.
- 8.2. Beplantningsbælter og grønne områder etableres således:
Beplantningsbæltet etableres i 9 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 rødæg 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 rødællen er ammeplanter, som senere skal påregnes fældede, hvorfor plantningen skal ske, så denne fældning ikke senere medfører huller i beplantningen.

Det grønne område ud mod hovedlandevejen etableres og plantes efter en plan, der udfærdiges på kommunalbestyrelsens foranledning.

Beplantningen skal være foretaget inden ibrugtagningen af bebyggelsen på den enkelte parcel ved kommunens foranstaltning og bekostning. Arealerne og bevoksningen skal stedse ren- og vedligeholdes på en forstmæssig 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 forudhentet 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. Som anført i afsnit 2.4. kan planen først endelig vedtages, når Ribe amtsråd har godkendt kommuneplantillæg nr. 3, som er gengivet i denne lokalplan.

Denne tilladelse gav Ribe amtsråd med skrivelse 24/4-1986.

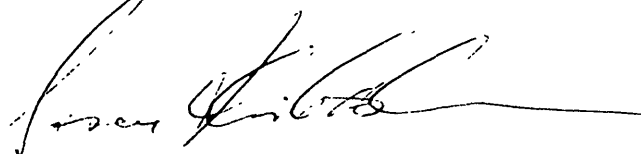
9.2. Landbrugsministeriet skal ophæve landbrugspligten på de arealer inden for lokalplanens område, som er belagt med landbrugspligt, før de tages i brug til anden anvendelse.

10. Servitutter.

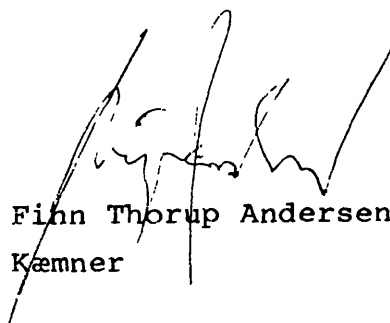
10.1 Eventuelle privatretlige tilstandsservitutter ophæves, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

11. Vedtagelsespåtegninger

Således vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 05. februar, 1986.



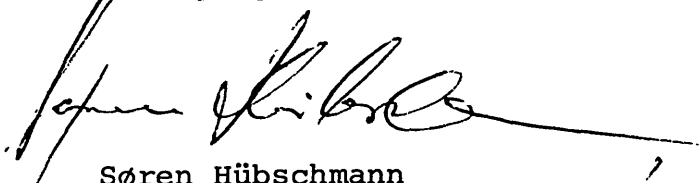
Søren Hübschmann
Borgmester



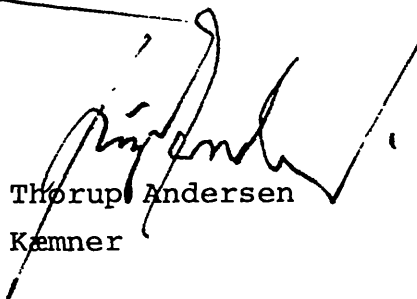
Finn Thorup Andersen
Kæmner

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

Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 06. august 1986.



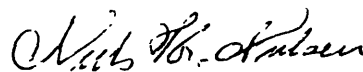
Søren Hübschmann
Borgmester



Thorup Andersen
Kæmner

Nærværende lokalplan nr. 41 begæres tinglyst på matr. nr. 5_a, 6_u og 7_a Rottarp by, Ovtrup.

Varde , den 14. august 1986.



Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

18.08.86 20937

LYST *Ombr. II, 5a, 7a*
AKT. *H-17.*

*Ungpart af udheftede kort
fæstede på akt.*

H. O. O. O.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD.

Erhvervsudviklingen og efterspørgselen efter byggemodnede erhvervsgrunde i Outrup har oversteget de forventninger, der ligger til grund for planlægningen.

Udsnit af kommuneplanen:

BY	Ibrugtaget (solgt) industriarealer i ha.										Gennemsnitlig forbrug ha pr. år	Nuværende rummelighed - ha.	Forventet nødvendigt arealudlæg ialt			
	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983			Ialt	inden 1992	inden 1997	
Nørre Nebel	0,20	0,12	0,54	1,20	0,20	1,66					0,04	3,96	0,40	2,0	1,2*	3,2
Outrup			0,40	0,33	0,24	1,29					0,20	2,46	0,25	3,7	0	0
Lunde							0,80		0,80			1,60	0,16	3,8	0	0
Herne St.by							0,42					0,42	0,04	0	0	0
												8,44				

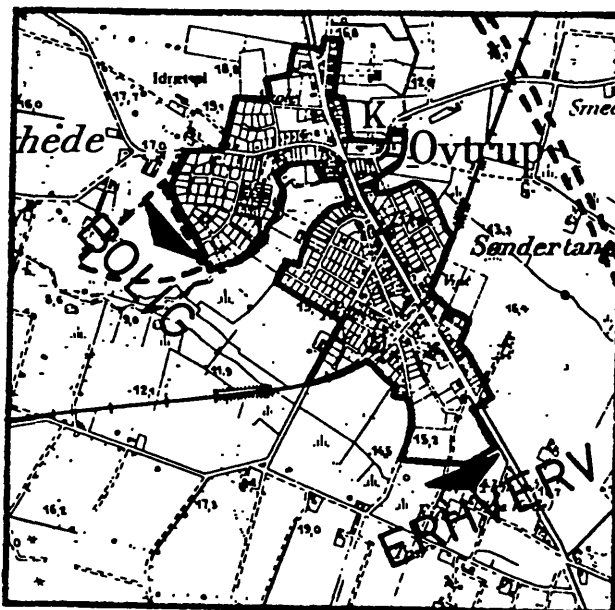
* Indenfor godkendte § 15-rammer er udlagt ca. 1,3 ha. vest for Industrivej.

I kommuneplanens hovedstruktur (målsætningen for den fremtidige udvikling) er den fremtidige vækstretning for erhvervsområdet i Outrup fastlagt. Men der er ikke taget højde for den hastige udvikling i kommuneplanens rammedel, hvilket er årsagen til, at denne lokalplan kræver godkendelse af et kommuneplantillæg.

Det er kommunalbestyrelsens målsætning, at lade erhvervsudviklingen i Outrup foregå i sydlig retning langs hovedlandevejen mod Varde, da såvel miljøforhold som trafikforhold taler til fordel for denne udvikling.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Kommuneplanen: Denne lokalplan er i overensstemmelse med de hensigter, der er tilkendegivet i kommuneplanen, med hensyn til erhvervsudviklingens vækstretning i Outrup.



OUTRUP

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 Outrup er betegnet som en velegnet lokaliseringsmulighed 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 55% (= 5,5 ha) i Outrup.

§ 21-Spildevandsplan: Området er beliggende udenfor kommunens kloakerede opland. I forbindelse med områdets inddragelse i byzone, skal kommunens kloakerede opland udvides til at omfatte lokalplanområdet.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS 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.

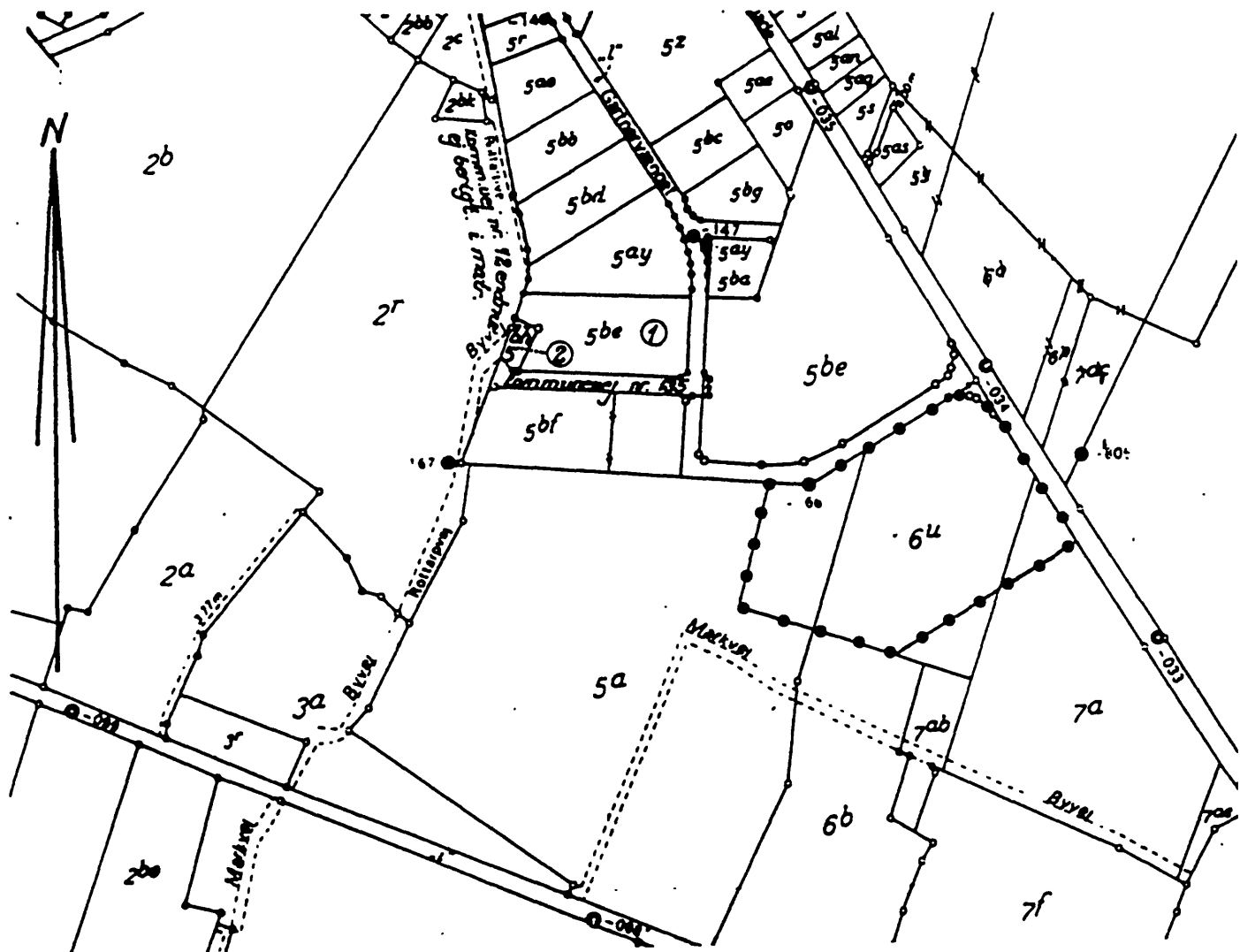
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at den ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

2. I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen kan være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
3. 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, jvf. ovenfor.

Justitsministeriets genpartipapir. Tri-kort

KORTBILAG NR. 1.



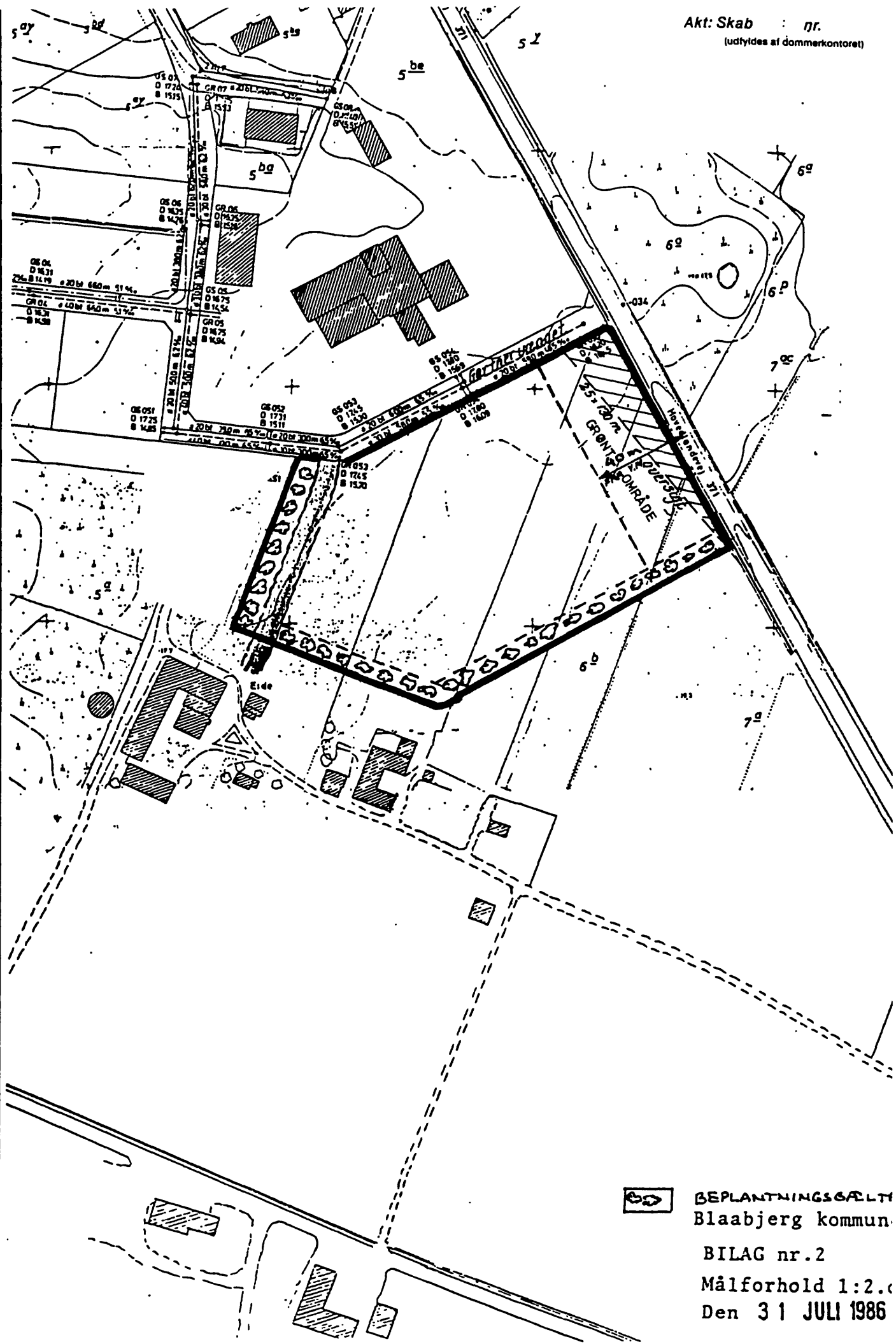
Terræn af
ROTTARP BY, OVTRUP
Blåbjerg kommune.


Udfærdiget i august 1986 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 41.

Valde H. Nilsen
Landinspektør.

Målforhold 1:4000.

Juettlammerets genpartpapir. Til kort



 BEPLANTNINGSGÆLTI
 Blaabjerg kommun.
 BILAG nr.2
 Målforhold 1:2.0
 Den 31 JULI 1986

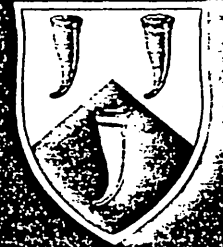
Tegning rettet d. 5/1-88 iflg. F.K.

TILLÆG nr. 3 til

KOMMUNEPLANEN

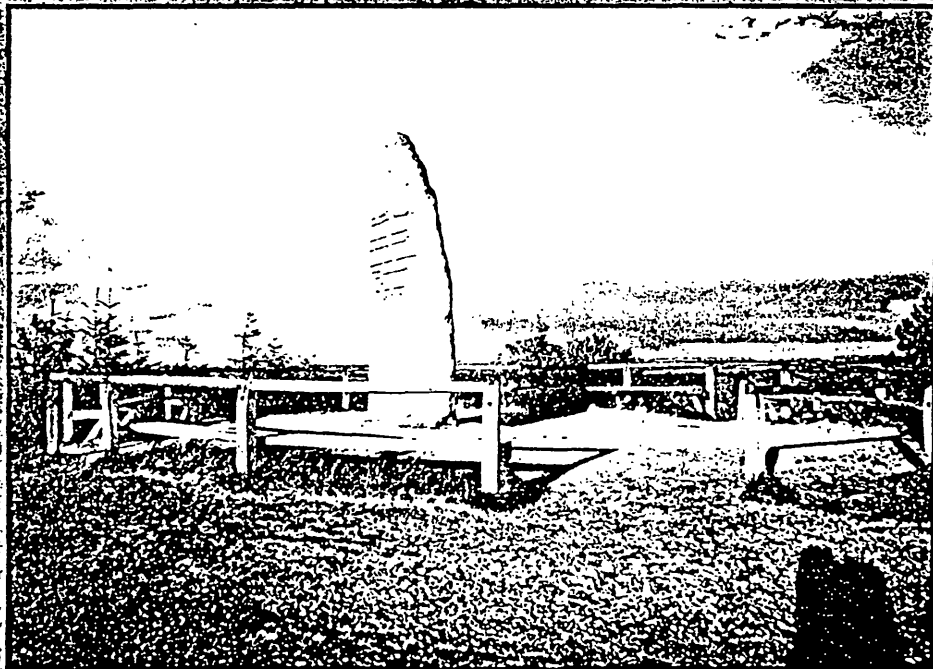
BLAABJERG KOMMUNE

BLAABJERG KOMMUNE



Kommuneplan 1984-92

Forudsæfninger
Hovedstruktur
Rammer for lokalplanlægning

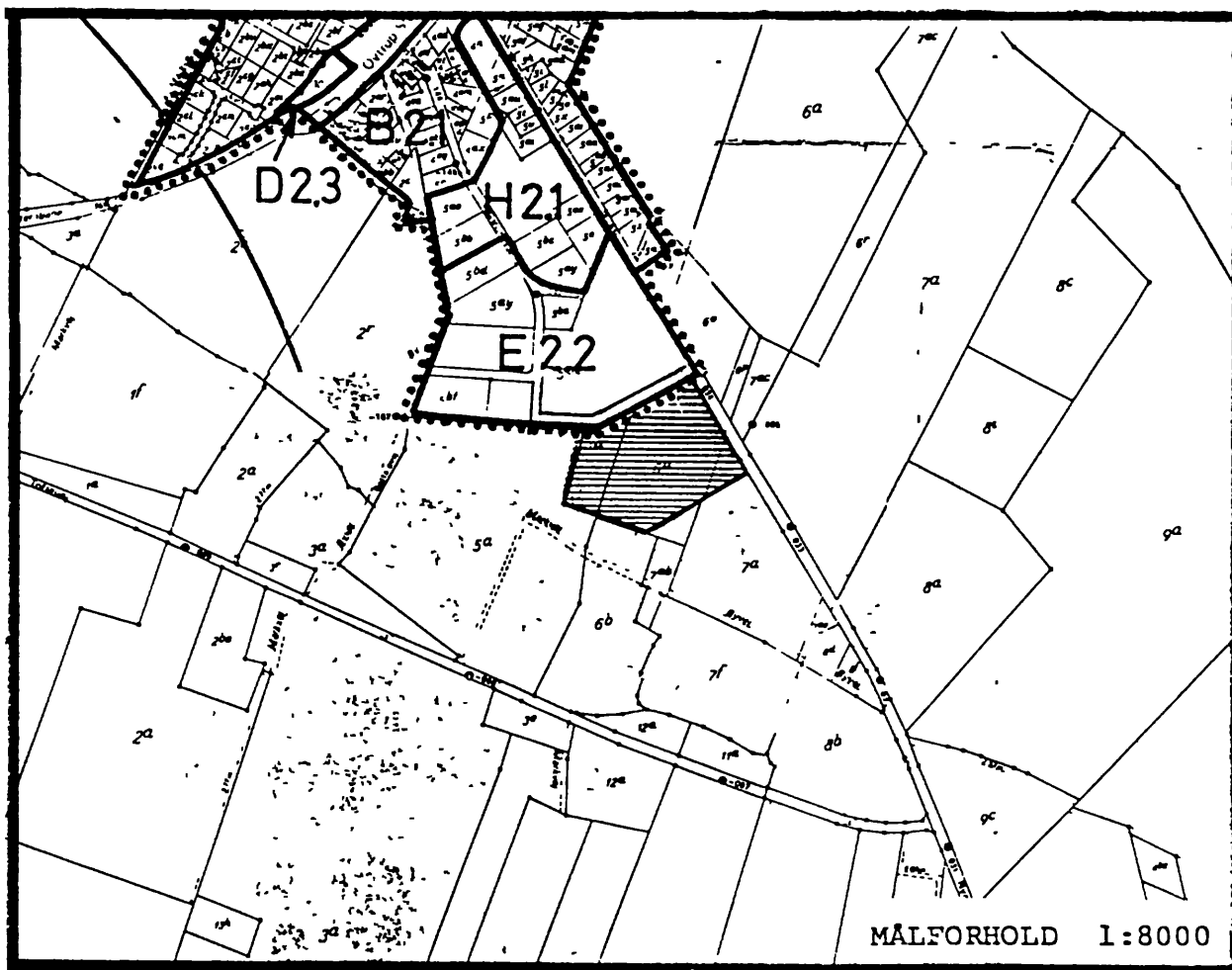


Tillæg nr. 3 til kommuneplanen
for Blaabjerg kommune

Tillægget træffer følgende bestemmelse:

Område E 2.2. ved erhvervsområdet syd for
Outrup udvides til at omfatte et større
område.

Med skravering er angivet udvidelsen.



Således vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse
den 6. august 1986

Søren Hübschmann
Søren Hübschmann
Borgmester

Thorup Andersen
Thorup Andersen
Kæmner