



Køkken i Varde 
STEMPELMÆRKE
KETTEN I
VARDE

BLIK ØKOLIGT MED APMÆTLING AF
DOMSRONTORETS TÆSBETROLAPPARAT
D 497004

27 APR 1988

0000500.00
098328 SM



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. 52

Erhvervsområde 3 syd for Ovtrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
1. Lokalplanens formål	1
2. Område og zonestatus	1
3. Områdets anvendelse	2
4. Udstykningsforhold	3
5. Vej-, sti-, parkeringsforhold og byggelinier	3
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	5

REDEGØRELSE

A. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	6
B. Lokalplanens forhold til anden planlæg- ning for området	7
C. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger	9

BILAG.

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

Kort nr. 2 - Oversigtskort 1: 2.000

Kort nr. 3 - Støjbeskyttelseszoner 1: 10.000

BLAABJERG KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 52

Område til erhvervsområde 3 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 deltagende 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 del af matr. nr. 7a, Rottarp by, Outrup samt parceller, der efter den 02. juni 1988 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 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 jordbrugsområder, 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.

3.3. Støjgrænseværdier for støjområde ved industri- og håndværksarealer. Støjgrænseværdierne 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	kl. 18-22	Nat kl. 22-07
		Søn- og helligdage samt lørdag	kl. 07-18 kl. 14-18	
1 Erhvervsområder	70	70		70
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

De omgrænsede områder er i p.t. blandet bolig- og erhvervsområder (3).

4. Udstykningsforhold

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

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

- 5.1. Området vejbetjenes fra Gartnervænget.
- 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 hovedlandevejen nr. 371.
- 5.5. Der pålægges byggelinier langs hovedlandevej 371 i en afstand af 40 m fra vejmidte. Arealet mellem byggelinier og vej skal udlægges som grønt område med spredt beplantning efter en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³/m² 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 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 1/2 meter, såfremt særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.

6.3. Bebyggelser må ikke opføres med mere end 1 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 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 røddellen 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 beplantes 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 forstømmæssig 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 forhønt tilladelse fra kommunestyrelsen, 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.

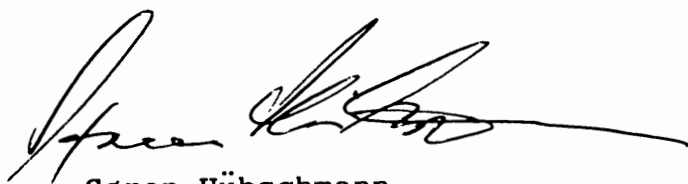
- 9.1. Som anført i afsnit 2.4. kan planen først endelig vedtages, når Ribe amtsråd har godkendt kommuneplantillæg nr. 9, som er gengivet i denne lokalplan.
- 9.2. Landbrugsministeriet skal ophæve landbrugspligten på de arealer inden for lokalplanens område, som er belagt med landbrugspligt, før de tages 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 07. december 1988.



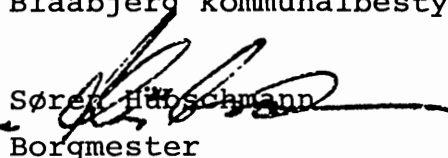
Søren Hübschmann
Borgmester



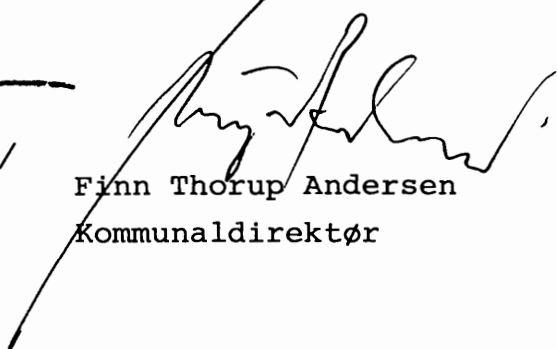
Finn Thorup Andersen
Kommunaldirektør

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

Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 05. april 1989.



Søren Hübschmann
Borgmester



Finn Thorup Andersen
Kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 52 begæres tinglyst på matr. nr. 7a Rottarp by, Ovtrup.

Varde, den 26. april 1989.

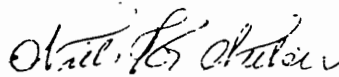
**INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE**

27.04.89 06675

LYST Matr. II 7a.

AKT. H 155.

Konst. på akt.
R. Nielsen.



Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

Landinspektør

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				

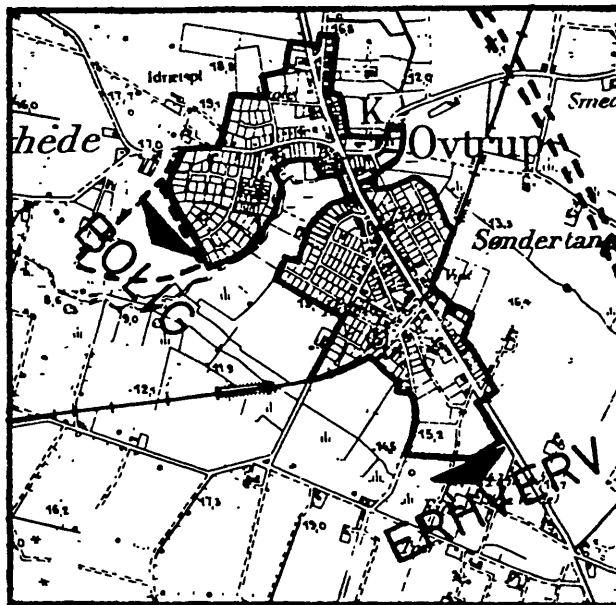
* Indenfor godkendte § 15-rammer er udlagt ca. 1,3 ha. vest for Industrivej.

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 syd- og østlig 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 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 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. Spildevand fra området føres til Outrup renseanlæg, som har rigelig reservekapacitet. Anlæggets kapacitet er 16.000 p.e. Den aktuelle belastning ca. 6.800 p.e.

Varmeplan: I henhold til kap. 5 i lov om varmforsyning (jvf. lovbek. af 29.06.1983) og kap. 5 i Lov om Offentlige veje, (jvf. lovbek. af 06.08.1985), har Blaabjerg kommune ladet afholde åstedsforretning den 04.02.1988 med henblik på etablering af en naturgasledning i Blaabjerg kommune.

I henhold til ovenstående har Blaabjerg kommune den 19.06.1988 truffet ekspropriationsbeslutning under forbehold af, at den overordnede varmeplanmæssige godkendelse forelå. Denne godkendelse er efterfølgende fremsendt fra Energiministeriet, hvorfor kommunens beslutning træder i kraft. På grundlag heraf er der etableret en forsyningsledning for naturgas indenfor lokalplanområdet, som skitseret på kortbilag nr. 2.

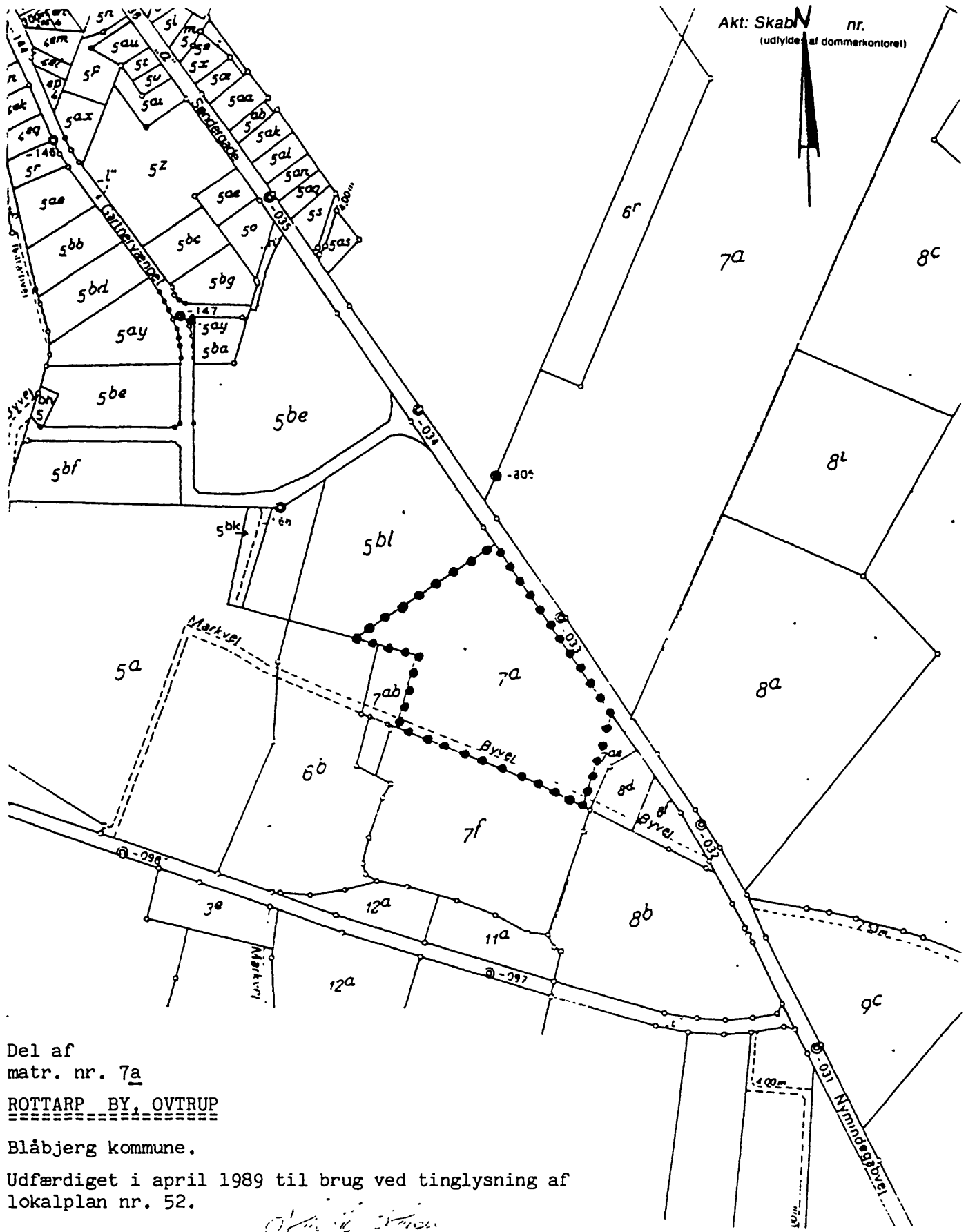
KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.



Del af
matr. nr. 7a
ROTTARP BY, OVTRUP

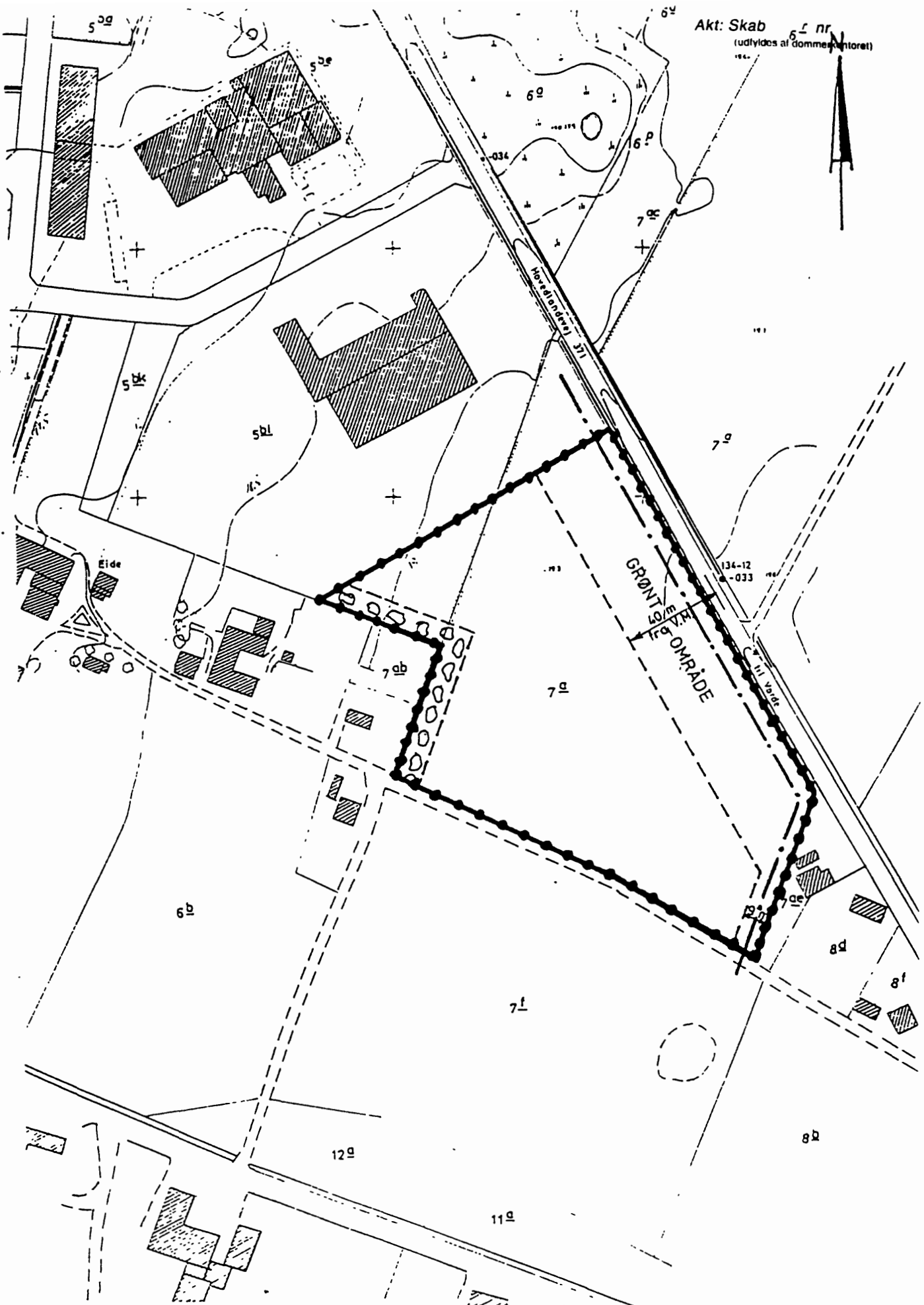
Blåbjerg kommune.

Udfærdiget i april 1989 til brug ved tinglysning af
lokalplan nr. 52.

Oluf H. Skov
Landinspektør.

●●●●● Grænse for lokalplanen
Målforhold 1:4000.

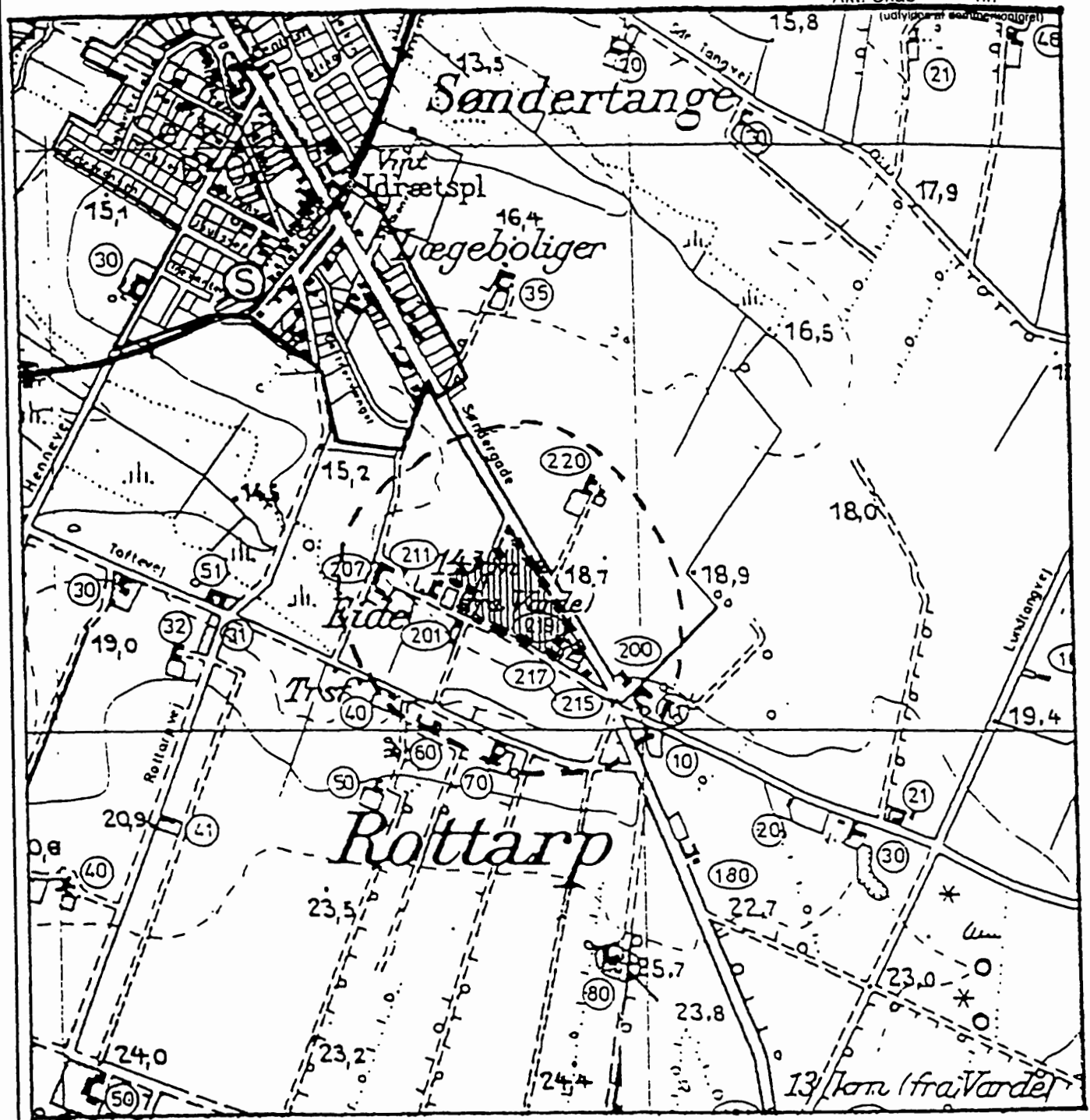
KORTBILAG nr. 1 til lokalplan nr. 5.
Del af Rottarp by, Outrup.
Blaabjerg kommune, oktober 1988.



- Grænse for lokalplanen.
 - · — · — · Naturgasledning.
 - | ⊠ ⊠ ⊠ ⊠ | Beplantningsbælte.
- Målforhold 1:2000.

KORTBILAG nr. 2 til lokalplan nr. 5
 Oversigtskort.
 Blaabjerg kommune, oktober 1988

Justitsministeriets genpart, nr. 11



Tilgrænsende område	Signatur	dag kl. 07-18	aften kl. 18-22 søn- og helligdage kl. 07-18 samt lørdag kl. 14-18	nac kl. 22-07
1. Erhvervsområder	■ ■ ■ ■	70	70	70
2. Områder for iben og lav boligbe- byggelse.	-----	45	40	35

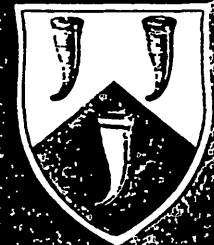
KORTBILAG nr. 3
 Støjbeskyttelseszoner
 jf. § 32 i Regionplanen
 Mål 1:10.000

TILLÆG nr. 9 til

KOMMUNEPLANEN

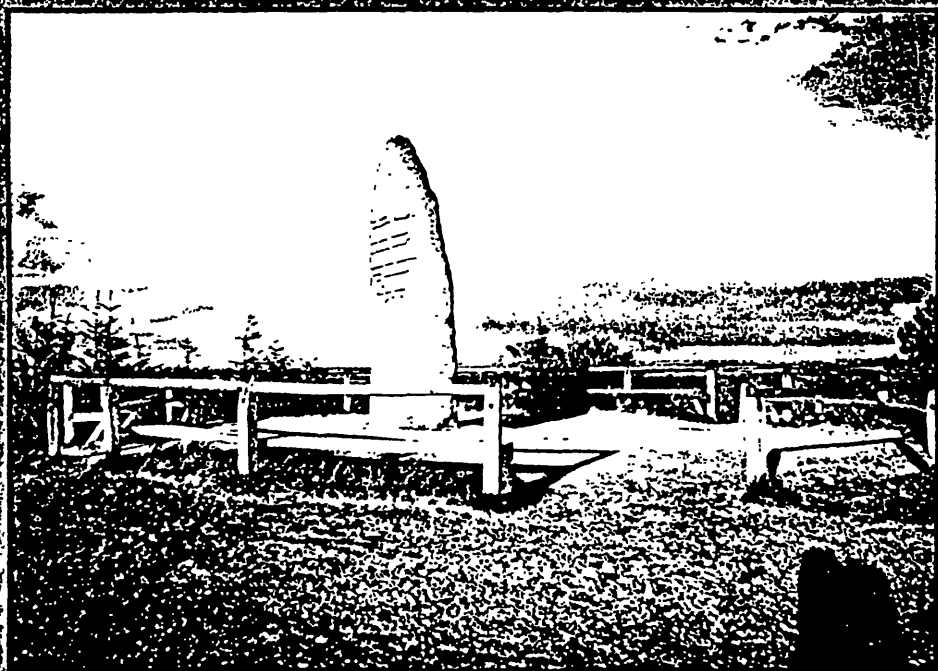
BLAABJERG KOMMUNE

BLAABJERG KOMMUNE



Kommuneplan 1984-92

Forsætning
Hovedstruktur
Ramme for lokalplanlægning

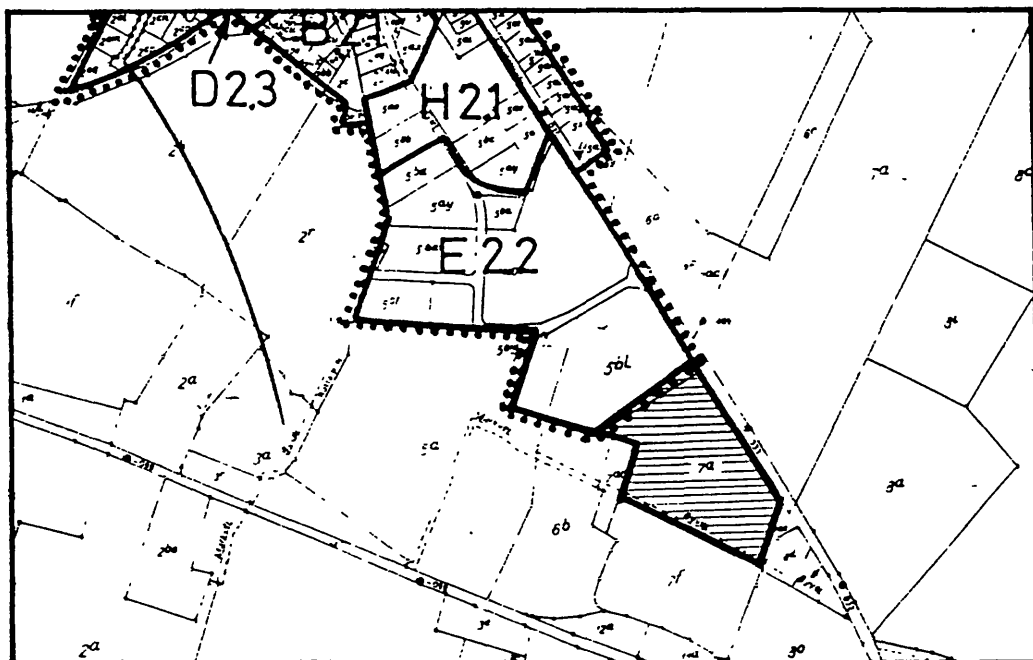


Tillæg nr. 9 til kommuneplanen
for Blaabjerg kommune
vedrørende lokalplan nr. 52.

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.



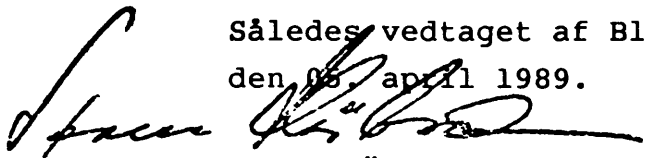
at områdets anvendelse fastlægges til produktionser-
hverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn uden ulempe
for de omboende ved støv, røg, lugt, støj, rystelser
eller ved sit udseende eller på anden måde kan placeres
inden for området,
Støjgrænseværdier for støjområde ved indsturi- og hånd-

værksarealer. Støjgrænseværdierne angiver det maksimalt tilladelige støjniveau målt eller beregnet som ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB (A) ved skel til bebyggelse eller anden støjføldom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

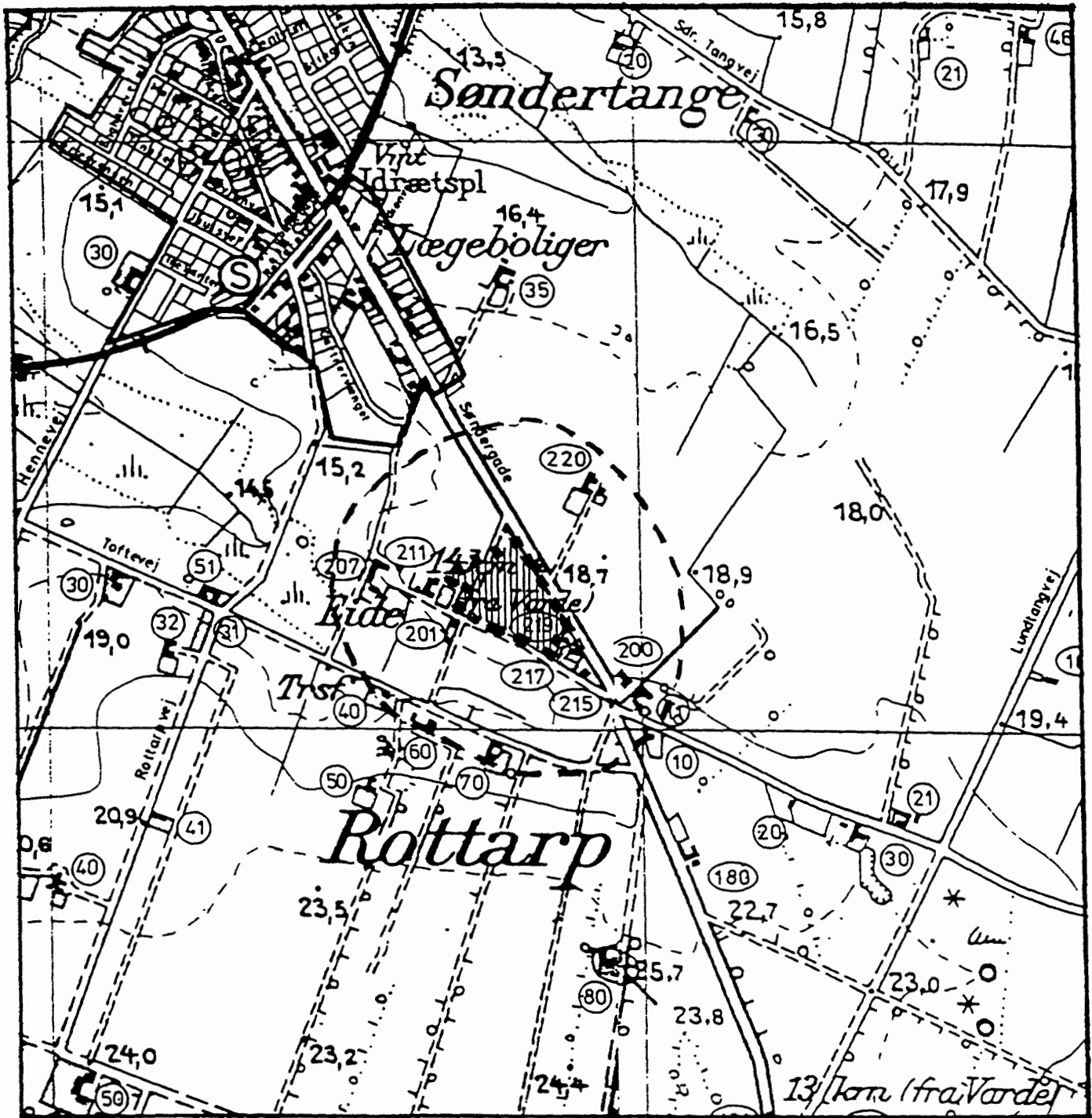
Tilgrænsende område	Dag kl. 07-18	Aften	kl. 18-22	Nat kl. 22-07
		Søn- og helligdage samt lørdag	kl. 07-18 kl. 14-18	
1 Erhvervsområder	70	70		70
2 Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed	60	60		60
3 Området for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45		40
4 Etageboligområder	50	45		40
5 Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40		35
6 Sommerhusområder	40	35		35

at der ikke inden for en afstand af 200 m fra I-området udlægges forureningsfølsomme arealer. Jvf. bemærkninger til Regionplanens §§ 7 og 32 - afsnit "støjfølsom bebyggelse og arealanvendelse".

Således vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse
den 05. april 1989.


Søren Hübschmann
Borgmester


Thorup Andersen
Kommunaldirektør



Tilgrænsende område	Signatur	dag kl. 07-13	aften kl. 18-22 søn- og helligdage kl. 07-13 samt lørdag kl. 14-13	næt kl. 22-07
1. Enhvervsområder	■ ■ ■ ■	70	70	70
2. Områder for åben og lav boligbe- byggelse.	-----	45	40	35

KORTBILAG nr. 1
 Støjbeskyttelseszoner
 jf. § 32 i Regionplanen.
 Mål 1:10.000