



Retten i Varde
STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

- 3 MRS. 1992

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLLAPPARAT
G 911601

0000700.00
214584 SM 01

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. 58

Erhvervsområde i Ovtrup - beregnet til decentralt
kraftvarmeværk.

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	6

REDEGØRELSE

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

BILAG.

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

Kort nr. 2 - Oversigtskort 1:200

Kort nr. 3 - Illustrationsplan 1:200

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4 (1988-1996).

BLAABJERG KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 58

Et område i Outrup beregnet til decentralt kraftvarmeværk.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

1.1. Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge deltajerede rammer for den fremtidige anvendelse af området, der hidtil har været anvendt som centerområde, men som fremover skal kunne anvendes til erhvervsformål/decentralt kraftvarmeværk, kontor o.lign.
- at fastlægge bestemmelser for den fremtidige bebyggelse, herunder fastlæggelse af adgangsforhold, bygningshøjde og bygningers placering.

2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikelkort 1:4000, og omfatter matr. nr. 4ø, 4aø og 4ck, Rotarp by, Outrup samt parceller, der efter den 01. oktober 1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra centerområde til erhvervsområde E 2.3.
- 2.3. Området er i regionplanen udlagt til byformål.

2.4. Området er i kommuneplanen udlagt til byformål/centerformål og lignende.

2.5. Områdets anvendelse er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, men området er omfattet af kommuneplanens rammedel som centerområde. 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. 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 området.

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 Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45		40
2 Etageboligområder	50	45		40
3 Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40		35

De omgrænsede områder er p.t. blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (1).

4. Udstykningsforhold

- 4.1. Området skal sammenlægges til en samlet ejendom.
- 4.2. Udstykninger af matriklen må kun ske i det omfang, det er nødvendigt for planens realisering.

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

- 5.1. Lokalplanområdet får udkørsel til "Centrum" kommunevej nr. 134 nærmere Hovedlandevej 371 end 50 m, hvorfor tilslutningen skal godkendes af amtsrådet på vegne af vejmyndigheden, Vejdirektoratet i.h.t. vejlovens § 70, stk. 2.
- 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. Der er langs hvdl. 371 (Storegade) tinglyst vejbyggelinie i en afstand af 10 m fra vejmidte i medfør af § 34 i lov om offentlige veje, lovbek. nr. 585 af 20. nov. 1975. Byggelinien er offentliggjort ved bekendtgørelse af 10. juni 1980 ved Ribe Amt.

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 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn herfra undtaget eventuelle kviste, frem-spring, 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 2 etage med udnyttelig tagetage.
- 6.4. Bebyggelsen skal i princippet opføres med en placering og et omfang som vist på kortbilag 2 og 3. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at udformningen, f.eks. af akkumuleringsstanke, ændres, såfremt anlægget ikke derved får en kraftigere fremtoning i landskabet.

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. Farver og materialer skal vælges, således at anlægget falder så naturligt som muligt ind i centerområdet.

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.

9. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

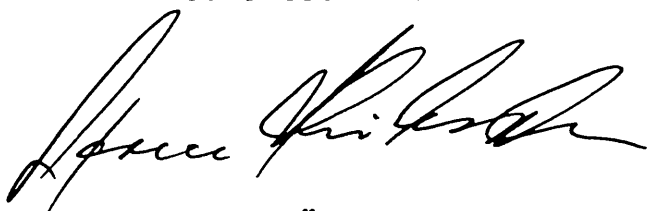
- 9.1. Som anført i afsnit 2.5. kan planen først endelig vedtages, når Ribe amtsråd har godkendt kommuneplantillæg nr. 4, som er gengivet i denne lokalplan.
- 9.2. Som anført i afsnit 5.1. skal udkørsel til Hovedlandevej 371 godkendes af amtsrådet på vegne af vejmyndigheden, Vejdirektoratet.
- 9.3. I afsnit 5.4. er der anført bestemmelser om vejbyggelinie langs hvd1. 371 på 10 m fra vejmidte. Amtet vil være sindet at meddele dispensation fra byggelinien til opførelse af den bebyggelse, der er indeholdt i lokalplanen, ud til en afstand på 8 m - målt fra vejmidte.

10. Servitutter.

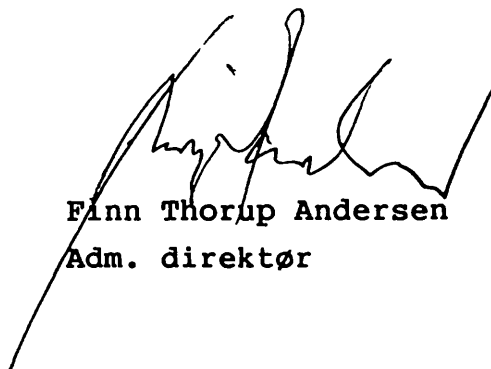
- 10.1. Eventuelle privatretlige tilstandsservitutter ophæves, hvis de er i strid med lokalplanens formål.
- 10.2. Del af lokalplan nr. 4, matr. nr. 4ø, 4aø og 4ck, Rottarp by, Outrup, ophæves og aflyses ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

11. Vedtagelsespåtegninger

Således forhåndsgodkendt af Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 16. oktober 1991.



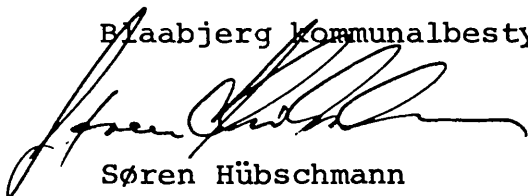
Søren Hübschmann
Borgmester



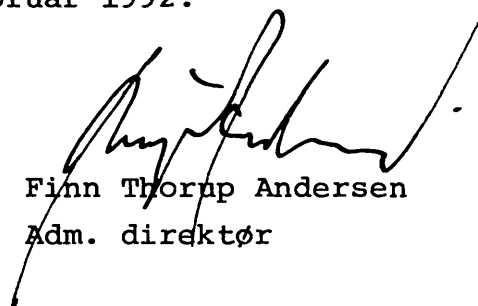
Finn Thorup Andersen
Adm. direktør

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

Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 12. februar 1992.



Søren Hübschmann
Borgmester

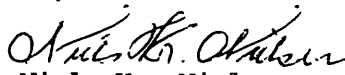


Finn Thorup Andersen
Adm. direktør

Foranstående lokalplan nr. 58 begæres tinglyst på matr. nr. 4ø, 4aø og 4ck Rottarp by, Ovtrup.

Varde, den 2. marts 1992.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE



Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

03.03.92 03533

LYST *Sub. II 4ø m. fl. 2.*
AKT. *7 19*



Anne Nielsen
O.ass.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD.

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

I forbindelse med godkendelse af kommuneplanen 1988-96 er der givet rammer for lokalplanområdet som centerområde C.2.1., der åbner mulighed for

at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre, efter kommunalbestyrelsens skøn - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål,

at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstiger 40,

at randbebyggelsen langs Hovedvejen Varde - Nymindegab ikke opføres med mere end 2 etager og udnyttet tageetage, samt
at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,

at bebyggelsen i resten af området ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tageetage, samt
at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,

at bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Lokalplanen er delvis i overensstemmelse med ovenstående, men på enkelte områder har kommunalbestyrelsen skønnet, at der ved denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg skal åbnes mulighed for en udvidelse af eksisterende fjernvarmeværk til at omfatte et decentralt kraftvarmeværk med tilhørende kontor og servicebygning. For gennemførelse heraf hæves bebyggelsesprocenten til 50%.

Det er kommunalbestyrelsens målsætning, at bebyggelsen skal udformes således, at den kan indpasses i det eksisterende centerområde uden genevirkninger for omboende, og at kravene i.h.t. den godkendte delvarmeplan kan realiseres.

Da der før lokalplanens tilblivelse er etableret et fjernvarmeværk på lokalplanområdet, er det kommunalbestyrelsens mål at bevare dette og åbne mulighed for en udbygning i takt med samfundets udvikling.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

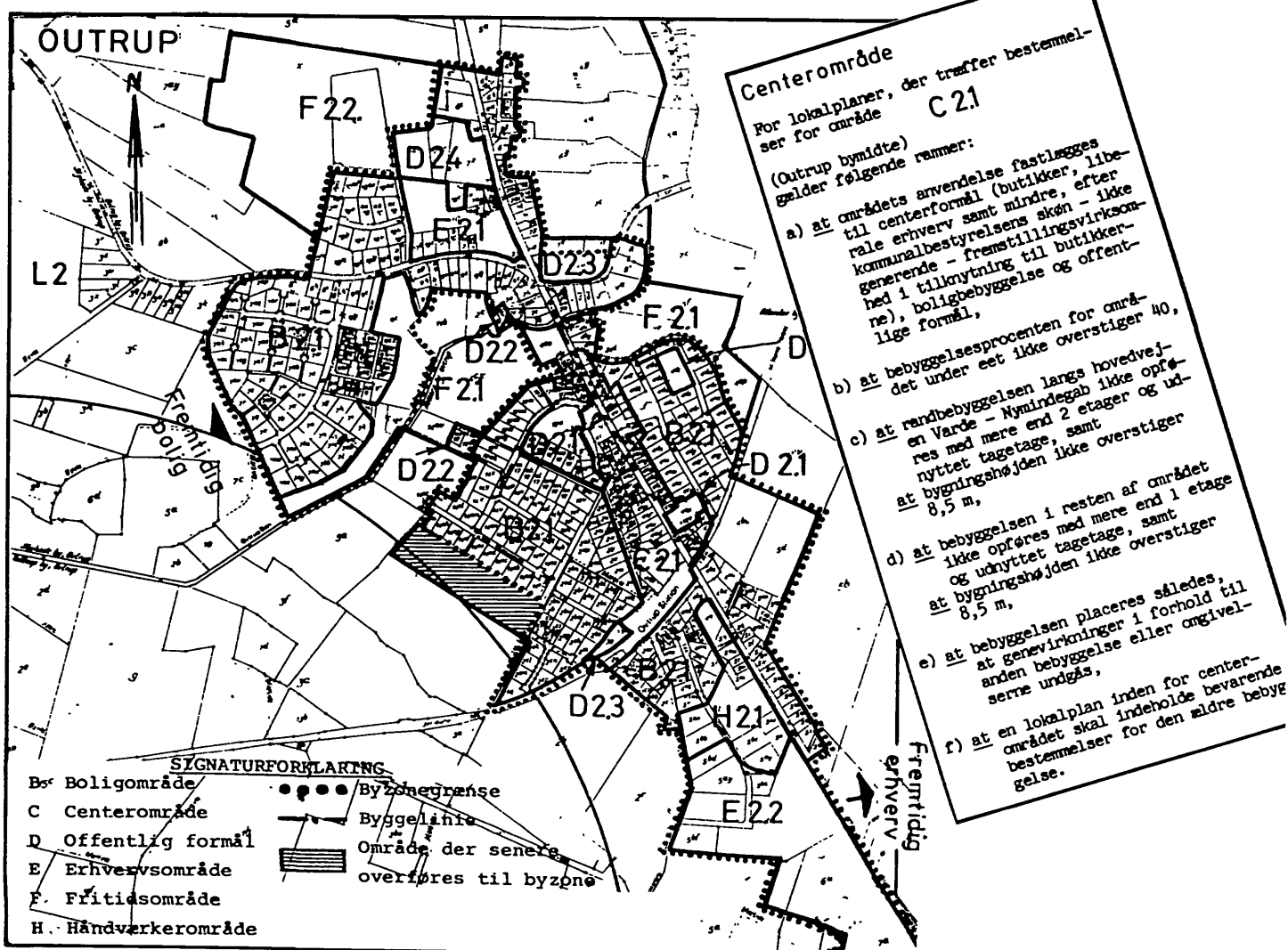
Kommuneplanen: Denne lokalplan er ikke i overensstemmelse med de hensigter, der er tilkendegivet i kommuneplanen, med hensyn til erhvervsudviklingens vækstretning i Outrup.

Lokalplanens område er i kommuneplanen udlagt til centerområde. Lokalplanen ændrer ved dette forhold, da området får status som erhvervsområde.

For at åbne mulighed for lokalplanens gennemførelse, kræves der således et

KOMMUNEPLANTILLÆG.

Kommuneplantillæget er angivet sidst i lokalplanen.



Området er omfattet af en del af lokalplan nr. 4, tinglyst den 30. maj 1979.

Når lokalplanen er endelig godkendt, ophæves lokalplan nr. 4 på matr. nr. 4ø, 4aø og 4ck, Rottarp by, Outrup.

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 indenfor kommunens kloakerede opland. Spildevand fra området føres til Outrup renseanlæg, som har rigelig reservekapacitet. Anlæggets kapacitet er 11.000 p.e. Den aktuelle belastning ca. 6.800 p.e.

Vejforhold: Lokalplanområdet skal vejforsynes fra "Centrum" der vejforsynes fra Hovedlandevej 371.

Varmeforsyning: Lokalplanen er i overensstemmelse med delvarmeplanen for Outrup by og i overensstemmelse med ministeriets retningslinier for anvendelse af naturgas.

Lokalplanen er et led i den fysiske virkeliggørelse af kommunens delvarmeplan.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

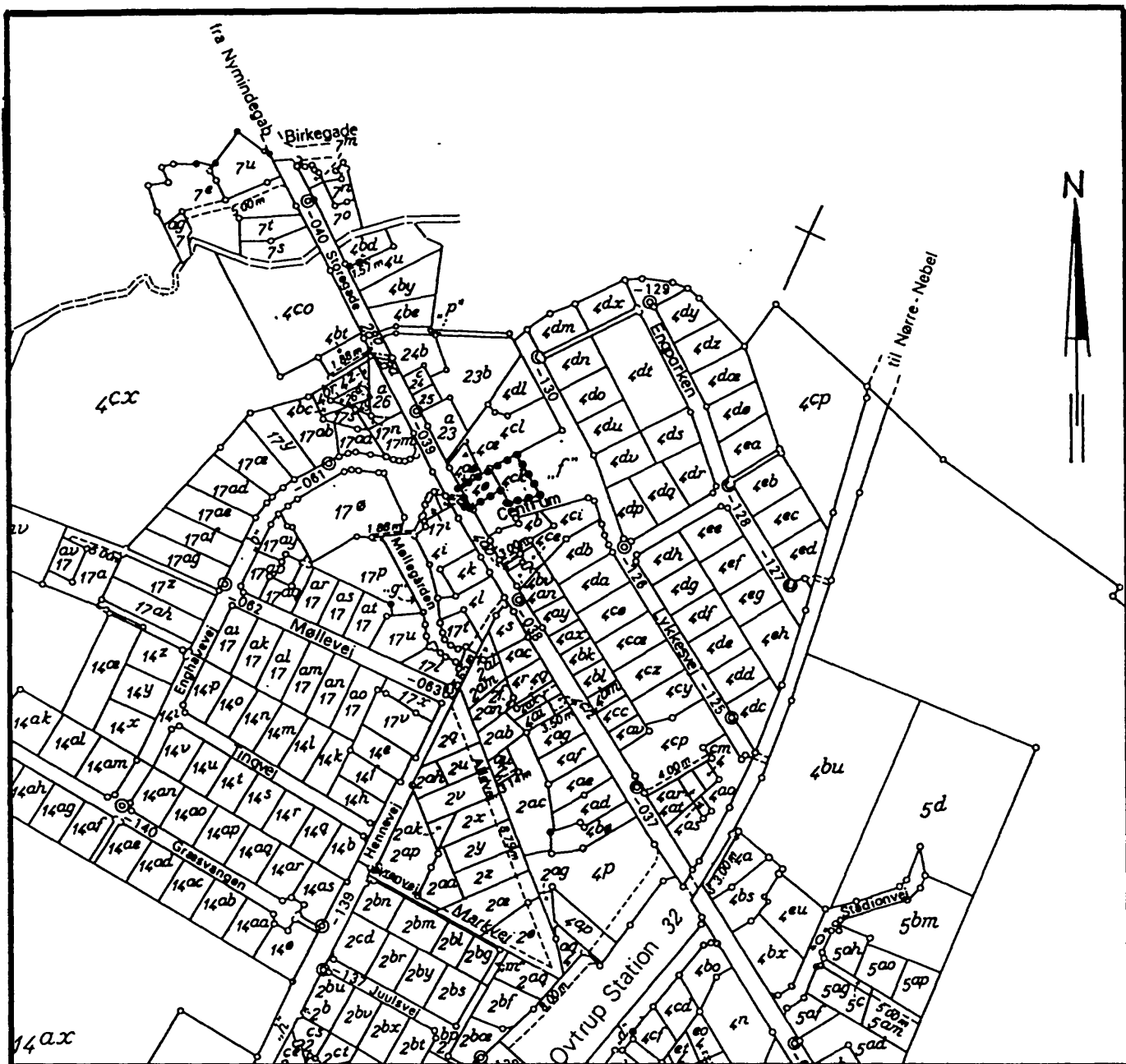
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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, jvf. ovenfor.

Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 10 en bestemmelse om, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og kommuneplanloven.



Målforhold 1:4000

..... Grænse for lokalplan nr. 58

Del af

ROTTARP BY, OVTRUP

Blåbjerg kommune.

Udfærdiget i marts 1992 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 58.

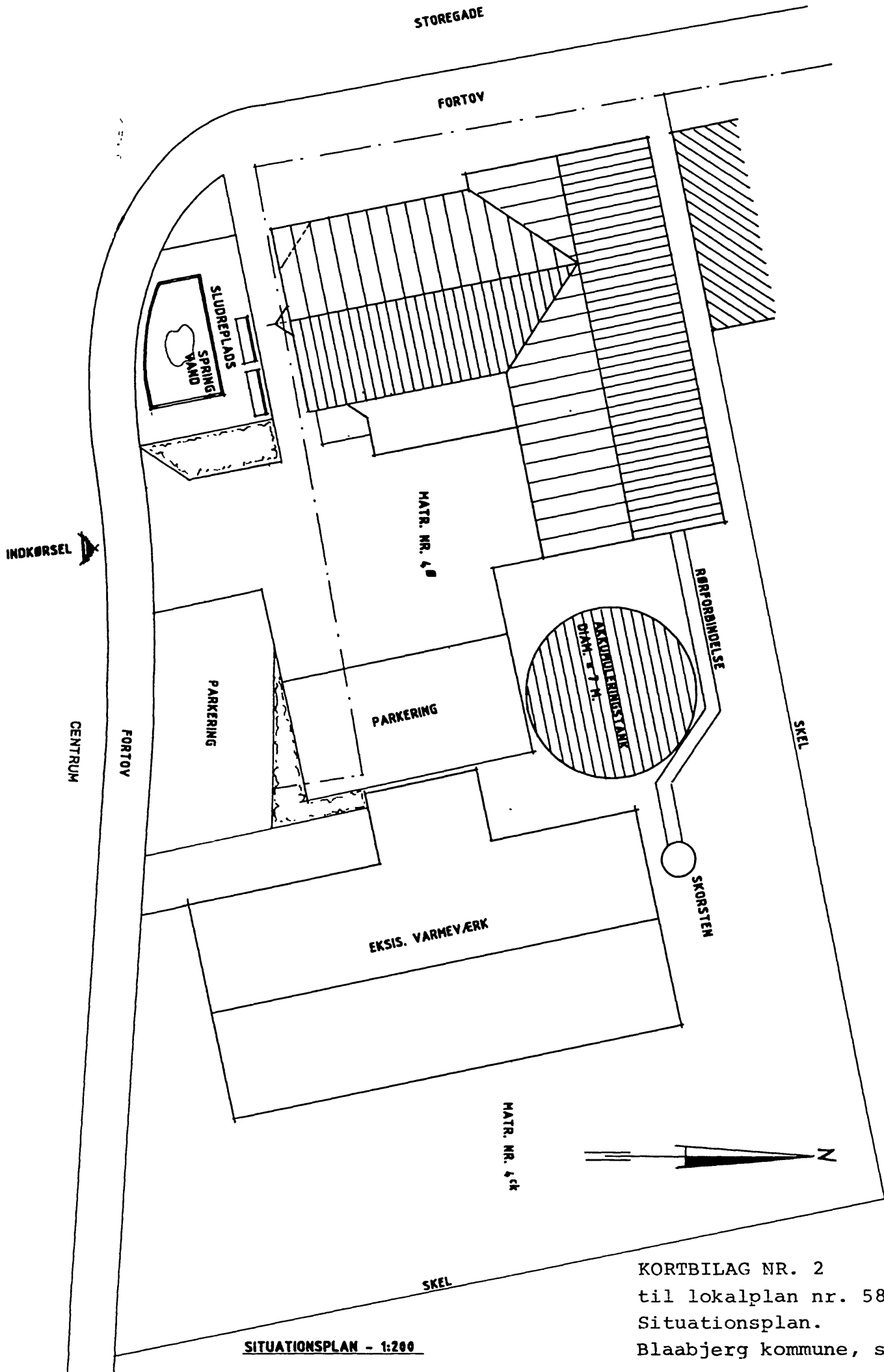
Anders K. Stulsen
Landinspektør
Målforhold 1:4000.

j.nr. 9363-1/91 jk

KORTBILAG NR. 1

til lokalplan nr. 58.

Del af Rottarp by, Ovtrup
Blaabjerg kommune, sep.199



SITUATIONSPLAN - 1:200

KORTBILAG NR. 2
 til lokalplan nr. 58.
 Situationsplan.
 Blaabjerg kommune, sep.19

TILLÆG nr. 4 til

KOMMUNEPLANEN

BLAABJERG KOMMUNE

BLAABJERG KOMMUNE

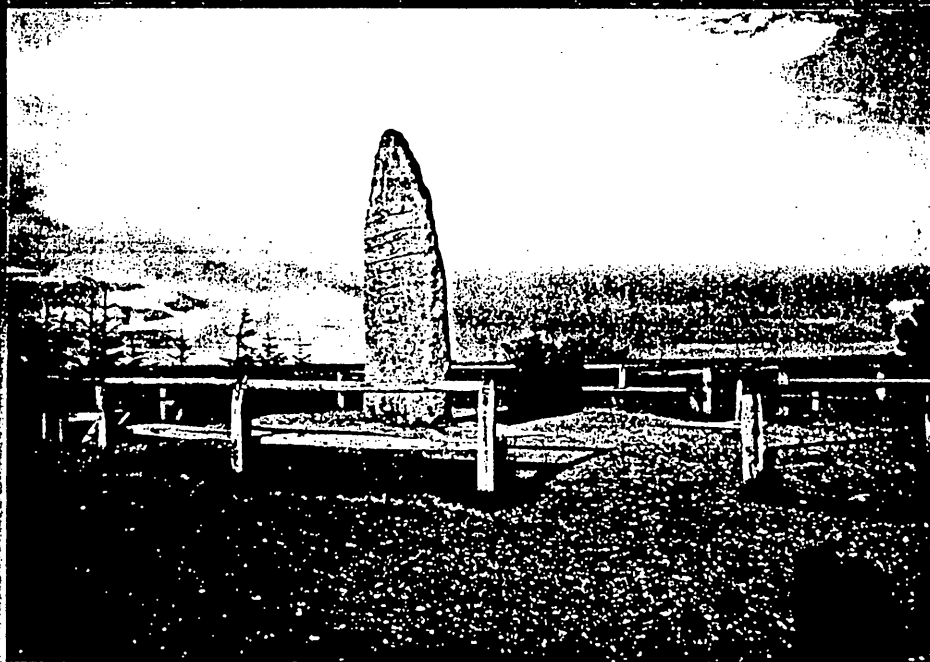


Kommuneplan 1988-96

Forudsætninger

Hovedstruktur

Rammer for lokalplanlægning

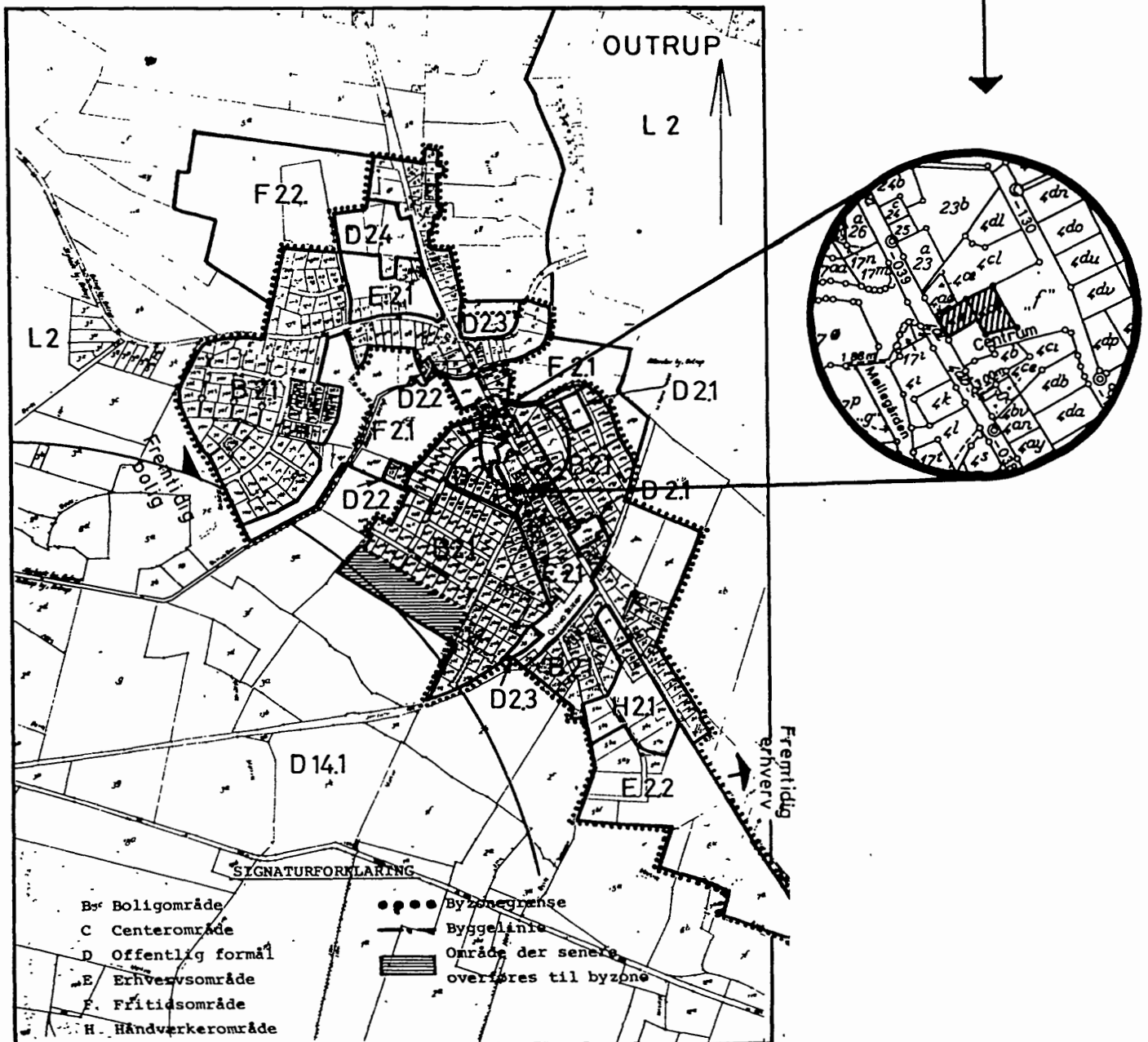


Tillæg nr. 4 til kommuneplanen
for Blaabjerg kommune
vedrørende lokalplan nr. 58.

Tillægget træffer følgende bestemmelser for
erhvervsområde E.2.3.

En del af centerområde C 2.1. i Outrup by,
ændres til at omfatte et erhvervsområde E.2.3.

Området, som overføres fra centerområde C.2.1.
til erhvervsområde E.2.3., er vist med skravering.



at områdets anvendelse fastlægges til produktionserhverv, 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 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 støjføldom 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 Området for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45		40
2 Etageboligområder	50	45		40
3 Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40		35

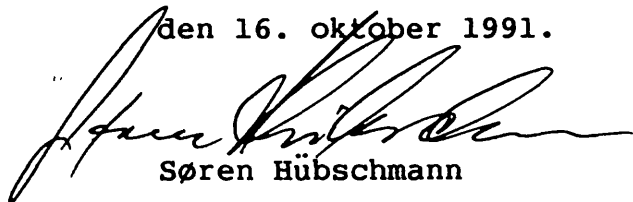
at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstiger 50,

at randbebyggelsen langs Hovedvejen Varde - Nymindegab ikke opføres med mere end 2 etager og udnyttet tageetage, samt

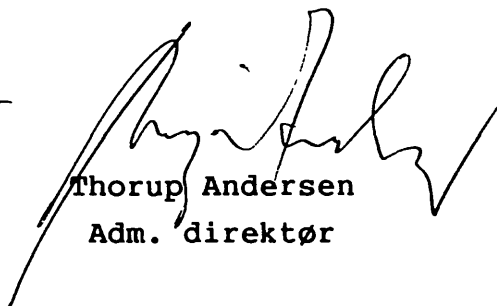
at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,

at bebyggelsen i resten af området ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tageetage.

Forslaget således vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse
den 16. oktober 1991.

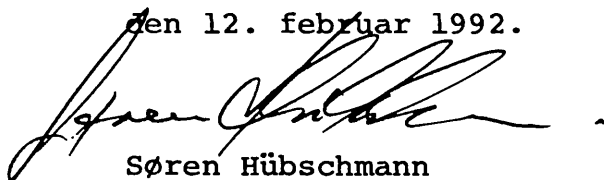


Søren Hübschmann
Borgmester

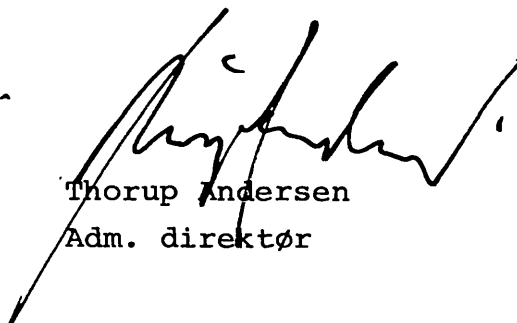


Thorup Andersen
Adm. direktør

Endelig vedtaget sammen med lokalplan nr. 58,
den 12. februar 1992.



Søren Hübschmann
Borgmester



Thorup Andersen
Adm. direktør