



  
**Retten i Varde**  
**STEMPELMÆRKE**  
**RET TEN I**  
**VARDE**

30 AUG. 1994

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

**J 454911**

*N. Nielsen*

0000700.00  
332473 58 91

Anmelder:

NIELS KR. NIELSEN  
 HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN  
**LANDINSPEKTØRGÅRDEN**  
 NDR. BOULEVARD 93      POPPELVEJ 11  
 6800 VARDE      6880 TARM  
 TELF. 75 22 01 44      TELF. 97 37 20 46  
    TELEFAX 75 21 10 04



# BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 62

Tæt-lav boligområde ved Vadgårdsvej i Nørre Nebel.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
1. Lokalplanens formål .....	1
2. Område og zonestatus .....	1
3. Områdets anvendelse .....	2
4. Udstykningsforhold .....	2
5. Parkerings-, vej-, stiforhold .....	2
6. Ledningsanlæg .....	2
7. Bebyggelsens omfang og placering .....	3
8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	4
9. Ubebyggede arealer .....	4
10. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder .....	5
11. Servitutter .....	5
12. 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	11

## BILAG.

- Kort nr. 1 - Lokalplanens afgrænsning, matr. kort 1:4.000  
Kort nr. 2 - Retningsgivende bebyggelsesplan  
Kort nr. 3 - Vejledende skitser

## **BLAABJERG KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 62**

### **Tæt-lav boligområde ved Vadgårdsvej i Nørre Nebel.**

---

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 06. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

#### **1. Lokalplanens formål**

1.1. Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge detaljerede rammer for den fremtidige anvendelse af et område, som overgår til byzone,
- at sikre bebyggelsens omfang, højde og placering,
- at skabe et attraktivt boligmiljø,
- at sikre en i forhold til omgivelserne og de omboende hensynsfuld udnyttelse af arealet.

#### **2. Område og zonestatus**

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikelkort 1:4000, og omfatter matrikelnummer 7a, Nørre Nebel by, Nørre Nebel, samt alle parceller, der efter 01. februar 1994 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2. Området er beliggende uden for kommuneplanens rammedel og beliggende i landzone. Lokalplanen kræver således tillæg til kommuneplanen.
- 2.3. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### **3. Områdets anvendelse**

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.

### **4. Udstykningsforhold**

- 4.1. Området kan kun udstykkes i de på kortbilag 2 viste moduler.
- 4.2. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 500 m<sup>2</sup>.
- 4.3. Der skal udlægges et fælles friareal på min. 20% af lokalplanområdet.

### **5. Parkerings-, vej- og stiforhold.**

---

- 5.1. Som adgang til området anvendes Vadgårdsvej.
- 5.2. Parkeringsområder skal finde sted inden for lokalplan området som vist på kortbilag 2.
- 5.3. Der etableres en 2 m bred offentlig gangsti langs Bolkær bæk som skal være i forbindelse med det fælles friareal, som vist på kortbilag 2.
- 5.4. Der skal til hver boligberegnes min. 2 p-pladser/boligenhed.

### **6. Ledningsanlæg.**

- 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

- 6.2. Hver enkelt grundejer er pligtig til at acceptere eller underskrive deklARATIONER med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.
- 6.3. Fremføring af ledninger af enhver art kan i forbindelse med byggemodningen foretages uden samtykke fra de berørte grundejere.  
Dette gælder også den fremtidige vedligeholdelse af disse ledninger. Disse skal dog så vidt muligt gives et passende varsel inden arbejdet iværksættes.  
Ulemper som følge af ledningsføringer og andre foranstaltninger, der foretages i forbindelse med udstykningen og områdets byggemodning, kan ikke kræves erstattet.
- 6.4. Området tilsluttes det eksisterende fælles antenneanlæg for Nørre Nebel by.  
Der må ikke uden særlig tilladelse findes udvendige antenner på de enkelte grunde.
- 6.5. Vandforsynings- og afløbsforhold indrettes i overensstemmelse med miljøloven og skal ligesom renovation iøvrigt etableres efter kommunens forskrifter og gældende vedtægter.
- 6.6. Området tilsluttes det eksisterende fælles fjernvarmeanlæg for Nørre Nebel, og alle parceller inden for området er pligtige at lade sig tilslutte dette anlæg, men ikke til at aftage.

## **7. Bebyggelsen omfang og placering**

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom eller området under et må ikke overstige 25%.

7.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage eller højst 1 1/2 etage med sadeltage, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

7.3. Ingen bygninger må opføres nærmere end 5 m fra vejskel mod Vadgårdsvej.

Bebyggelsesplanens grunddybde, målt fra Vadgårdsvej mod Bolkær Bæk, må ikke være dybere end eksisterende grunde beliggende syd-øst for Vadgårdsvej.

## **8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1. Bebyggelsen skal have de proportioner, der er vist på kortbilagene.

8.2. Bebyggelsen udformes som eksist. bebyggelse beliggende øst for Vadgårdsvej således, at helheden som "landejendomme" ikke brydes. Der skal anvendes røde teglsten med murede gesimser, røde tagsten, hvide vinduer med sprosser og en taghældning på ca. 45° - dog højst 55°.

## **9. Ubebyggede arealer.**

9.1. Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse eller lignende give et efter kommunalbestyrelsens skøn tiltalende udseende.

9.2. Ubebyggede dele af en p.c.l. må kun anvendes som gårdsplads, have eller parkanlæg.

9.3. Der skal etableres et mindst 5 m bredt beplantningsbælte langs områdets grænse, jfr. kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af høje træer og buske. Sammensætningen skal fastsættes i samråd med kommunalbestyrelsen.

Beplantningen skal være foretaget inden ibrugtagningen af bebyggelsen på den enkelte parcel. 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.

**10. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.**

10.1. Som anført i afsnit 2.2. kan planen først endelig vedtages, når Ribe amtsråd har godkendt kommuneplantillæg nr. 6, som er gengivet i denne lokalplan.

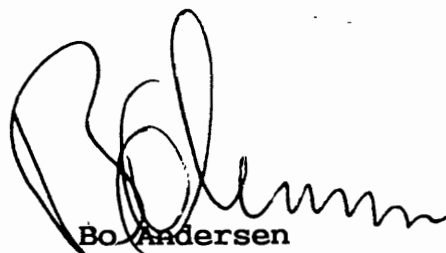
**11. Servitutter.**

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

**12. Vedtagelsespåtegninger.**

Forslaget er vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 26. april 1994.

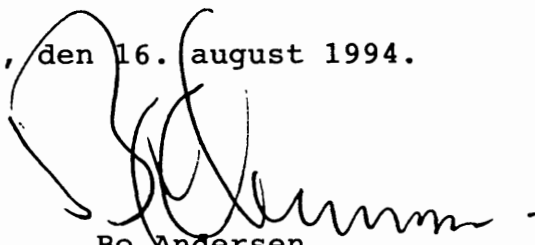
  
Bent Poulsen  
Borgmester

  
Bo Andersen  
Adm. direktør

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

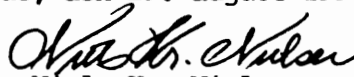
Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 16. august 1994.

  
Bent Poulsen  
Borgmester

  
Bo Andersen  
Adm. direktør

Foranstående lokalplan nr. 62 begæres tinglyst på matr. nr. 7a Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

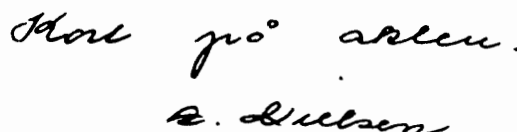
Varde, den 29. august 1994.

  
Niels Kr. Nielsen  
Landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN  
FOR RETTEN I VARDE

37566 30.08.94

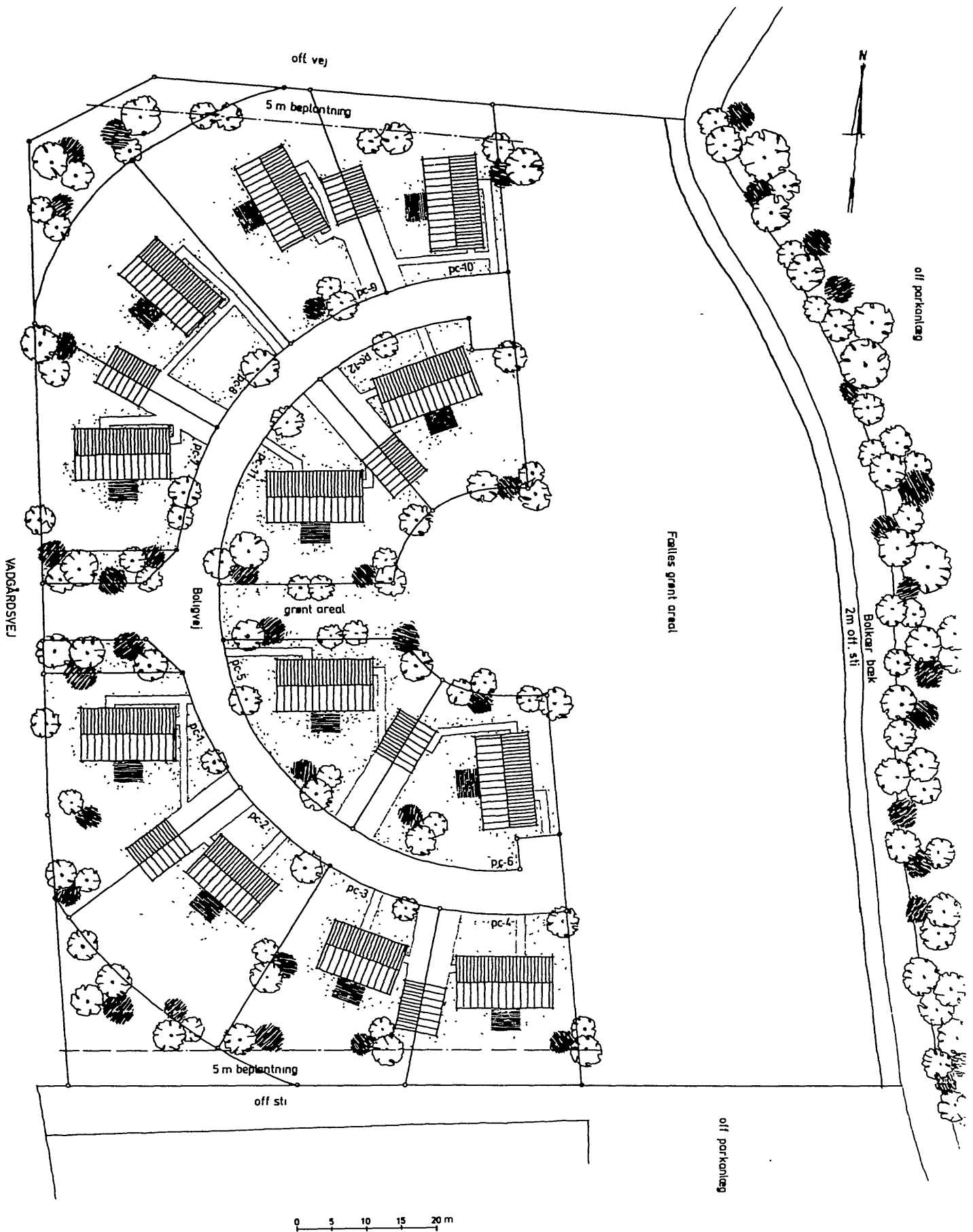
LYST  
AKT. R 42.

  
Anne Nielsen

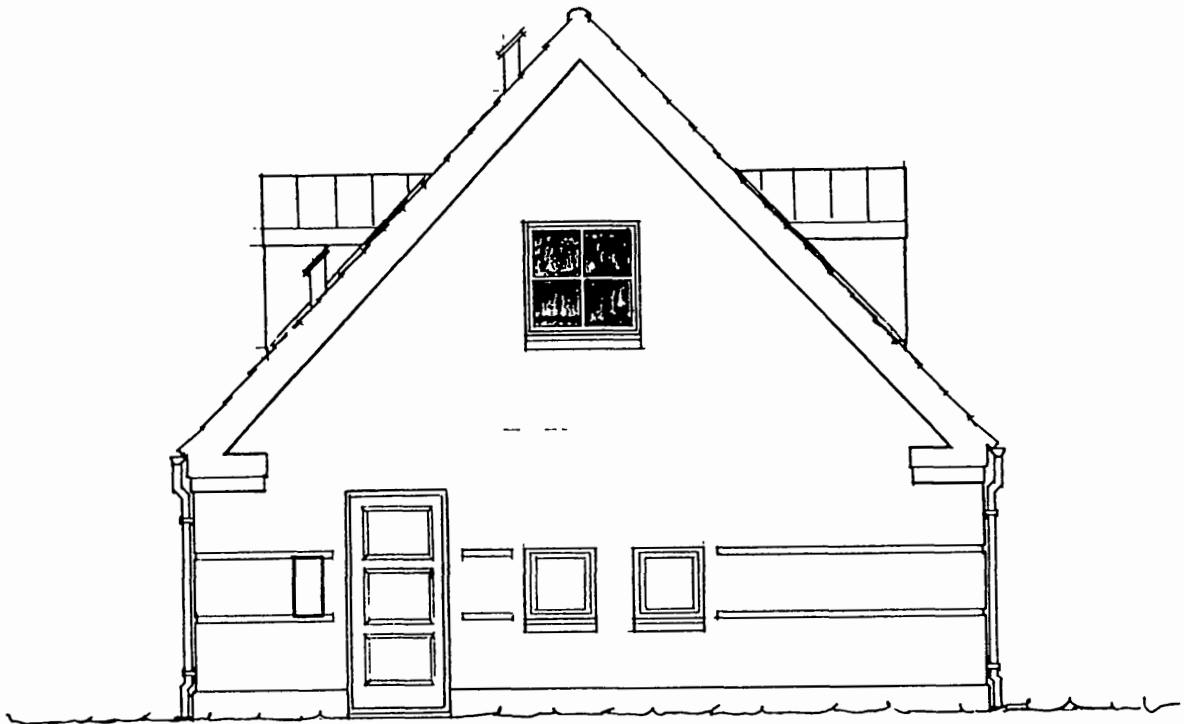
Anne Nielsen  
kt. fm







KORTBILAG nr. 2  
 Retningsgivende bebyggelsesplan.  
 Blaabjerg kommune, april 1994.



KORTBILAG nr. 3  
Vejledende skitser.  
Blaabjerg kommune, april 1994.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD.

I forbindelse med godkendelsen af kommuneplanen for Blaabjerg kommune er det besluttet, at arealet øst for Vadgårdsvej og vest for Bolkær bæk skal inddrages i byzone og udfyldes med åben og lav boligbebyggelse.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af området's egnethed til placering af et boligområde ved Vadgårdsvej har kommunalbestyrelsen lagt vægt på,  
at få fuldført en tidligere randbebyggelse langs Nørre Nebel's østlige afgrænsning mod landzone,  
at fastholde en ens og harmonisk bebyggelse ved indfaldsvejen til Nørre Nebel by.

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 velegnet til lokalplanens formål, da arealet ikke berører landbrug med ekstrem arealbehov. Samtidig er det kommunalbestyrelsens opfattelse, at arealerne ikke har den store dyrkningsmæssige værdi.

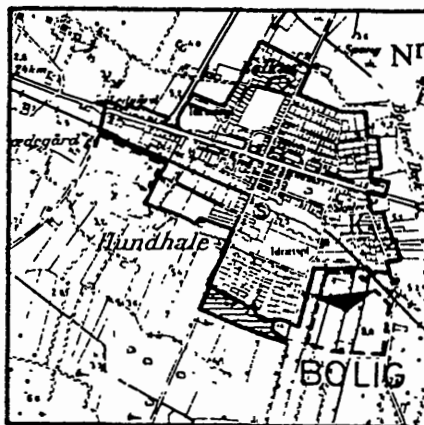
Arealet er ikke noteret som landbrugsjord.

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 byvækstretningen i Nørre Nebel.

BYVÆKSTRETNING

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



NR NEBEL

Desuden er lokalplanens område ikke omfattet af kommuneplanens rammedel.

Lokalplanens gennemførelse kræver således et

KOMMUNEPLANTILLÆG.

Kommuneplantillægget er angivet sidst i lokalplanen.

Ved revisionen af kommuneplanen, som er forhåndsgodkendt af kommunalbestyrelsen den 08. december 1993, er arealet medtaget som et kommende boligområde.

Regionplan 1989-2000: Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens § 1 og 4 om centerstruktur og boligbyggeri i byerne, hvor Nørre Nebel er betegnet som kommuncenter. Der opstår ikke konflikter med landbruget i.h.t. retningslinien i § 4, stk. 5, der blev optaget i regionplan 1985-96 efter anbefaling fra de statslige myndigheder. Den har til formål at forebygge miljøkonflikter mellem landbrug og forureningsfølsom arealanvendelse, bl.a. i form af boligbebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med § 4, stk. 1 i regionplanen.

I § 4, stk. 2 er der anført, at arealudlæg til boligformål i byzone skal i de enkelte kommuner foretages under hensyntagen til den eksisterende rummelighed og således, at den i § 1 fastlagte centerstruktur i videst muligt omfang understøttes. Arealudlæggene skal ledsages af en begrundelse for deres omfang. Der er i Nørre Nebel p.t. en rummelighed til boligbebyggelse på 25 grunde.

Kommunalbestyrelsens begrundelse for udlægget er,  
at der ikke i Nørre Nebel er udlagt arealer til et koncentreret boligområde, at inddragelse af landzonearealet er en naturlig følge af den tidligere planlægning,  
at rummeligheden/udbuddet af boligmuligheden bør være mindst det samme som i Outrup (på 38 grunde) for at fastholde den eksist. byvækst-struktur.

Lokalplanen er i god overensstemmelse med ovenstående generelle retningslinier.

**Spildevandsplan:**

Området er beliggende uden for kommunens kloakerede opland.

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

Ved etableringen af boligområdet vil der kun forekomme mindre mængder spildevand.

**Vandforsyning:**

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Nørre Nebel Vandværk. Vandværket bliver forsynet med råvand fra Blaabjerg plantage (Klinting).

**Vejforhold:**

Lokalplanområdet skal vejforsynes fra Vadgårdsvej, der udmunder i Nymindegabvej (hovedlandevej 371).

Forøgelsen af trafikken til og fra lokalplanområdet vil kun give en minimal forøgelse i forhold til den daglige trafik.

**Forholdet til landbrugsinteresserne:**

Der er ikke landbrugsmæssige interesser for området, der i dag henligger som et åbent grønt område.

**Forholdet til varmeplanlægningen:**

Området kan forsynes med fjernvarme fra Nørre Nebel Fjernvarmeværk. Der er i lokalplanen beskrevet, at området skal forsynes med fjernvarme fra Nørre Nebel Fjernvarmeværk.

**Forholdet til naturfredningsinteresser m.v.**

Der er ikke knyttet særlige naturfredningsinteresser til området.

Men det er af betydning, at området får en "grøn fremtræden".

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19 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 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.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

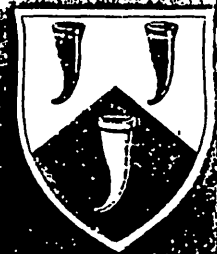


TILLÆG nr. 6 til

KOMMUNEPLANEN

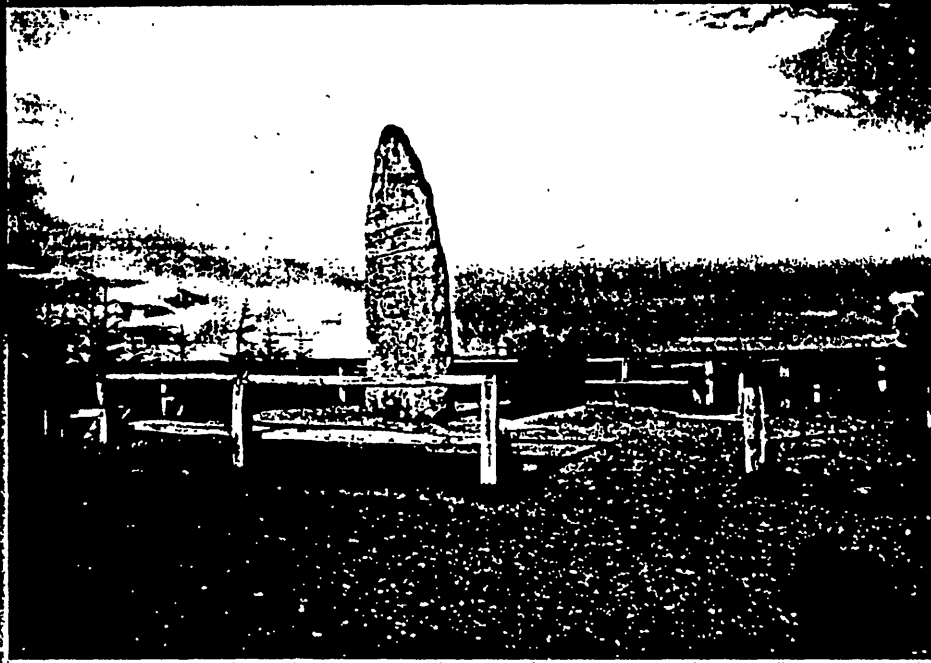
BLAABJERG KOMMUNE

BLAABJERG KOMMUNE



Kommuneplan 1988-96

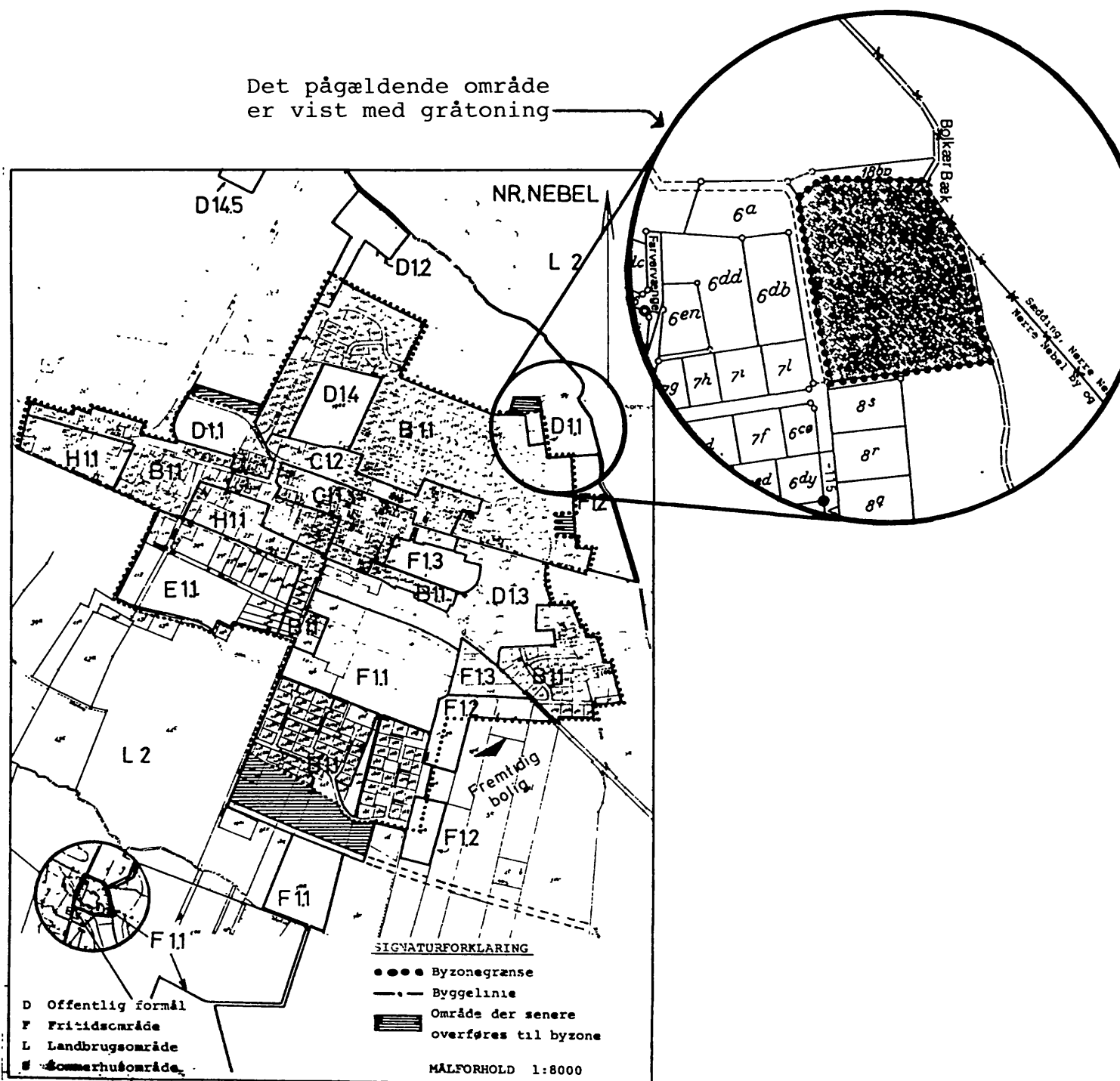
Ferdsætninger  
Bævedstrålin  
Rammer for lokalplanlægning



Tillæg nr. 6 til kommuneplanen  
for Blaabjerg kommune  
vedrørende lokalplan nr. 62.

Tillægget træffer følgende bestemmelse  
for område 01B1 - boligområde ved Vadgårdsvej- Nørre  
Nebel.

Det pågældende område  
er vist med gråtoning



at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

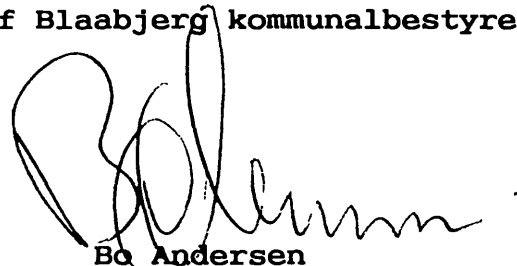
at bebyggelsesprocenten for hver ejendom ikke overstiger 25,

at bebyggelsen inden for områderne ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage, samt at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,

at en lokalplan for det gråtonede viste areal, overfører dette til byzone.

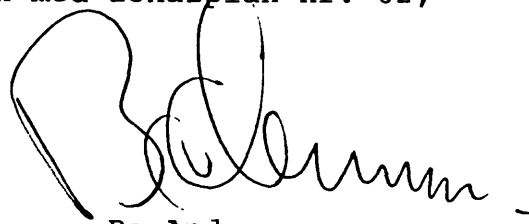
Forslaget er vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse den 26. april 1994.

  
Bent Poulsen  
Borgmester /

  
Bo Andersen  
Adm. direktør

Endelig vedtaget sammen med lokalplan nr. 62, den 16. august 1994.

  
Bent Poulsen  
Borgmester /

  
Bo Andersen  
Adm. direktør