



STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERRETTENS KASSEKONTROLLANWART

L 571890

00007000 UD
10997 SA 01

Anmelder:

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



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 67

OMRÅDE TIL ALMENNYTTIGE BOLIGER I SØNDERGADE, OUTRUP.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3.

BLAABJERG KOMMUNE

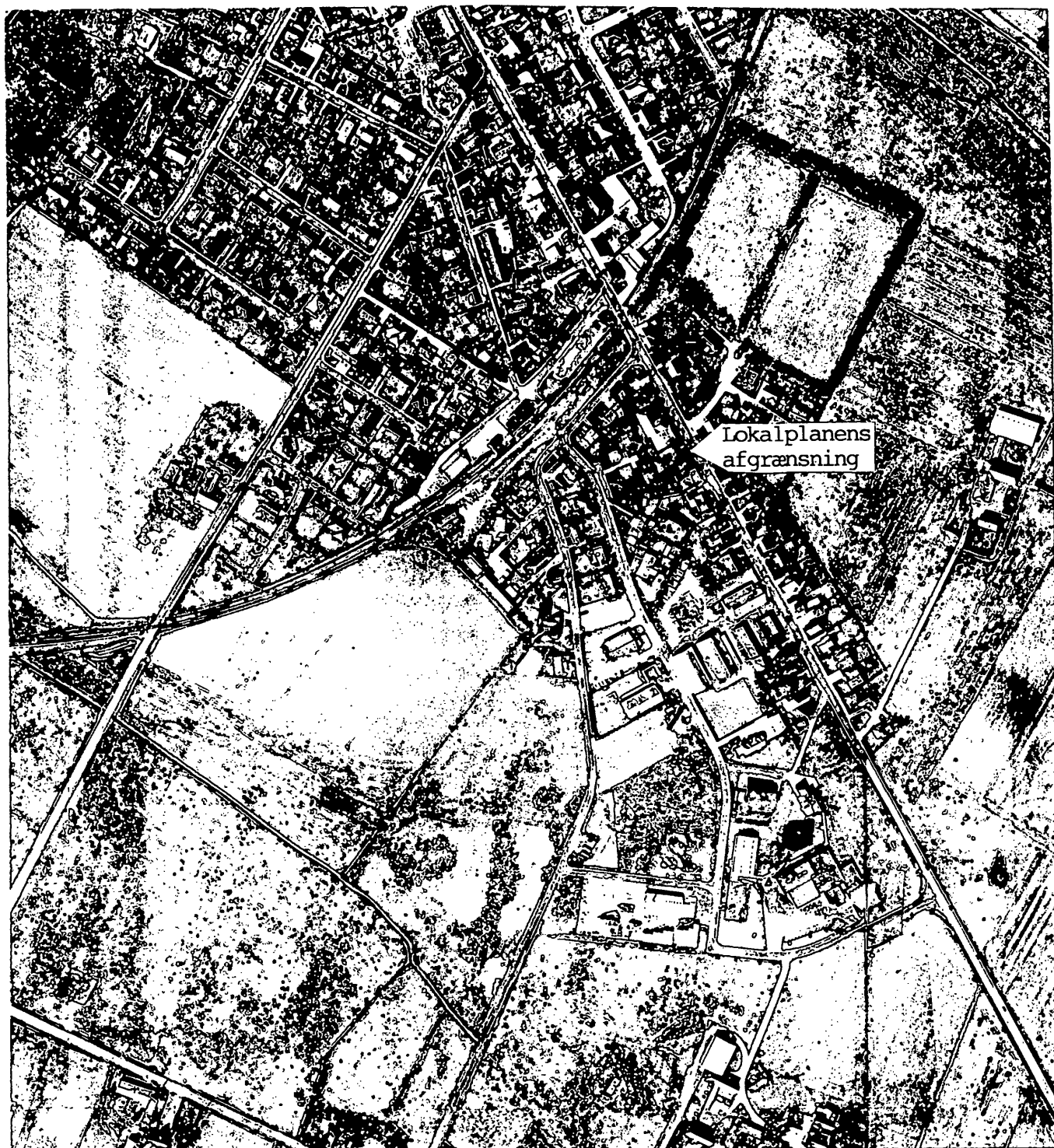
LOKALPLAN NR. 67 - FORSLAG

Område til almennyttige boliger i Søndergade, Outrup

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	
Lokalplanens område og beliggenhed	3
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6
Klageadgang	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 8 Ubebyggede arealer	11
§ 9 Servitutter	11
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.	11
Vedtagelsespåtegning	12

TILLÆG nr. 3

Til kommuneplan 1993-2001, Blaabjerg Kommune, rammebestemmelser.



LUFTFOTO

..... Lokalplangrænse

Mål 1:5.000

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

En lokalplan skal således sikre:

at der er kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
at borgeren får indsigt i og indflydelse på planlægningen,
at der fastlægges bindende bestemmelser for et områdes udformning og anvendelse.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplan nr. 67 omfatter matr. nr. 4n, Rottarp by, Outrup, beliggende Søndergade 4 i Outrup.

Lokalplanområdet er 1960 m² stort.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er dels Kommunalbestyrelsens ønske om at tilvejebringe plangrundlaget for indretning/etablering af 7 boliger i den tidligere konfektfabrik, Søndergade 4 i Outrup dels en konkret henvendelse fra et boligselskab.

Kommunalbestyrelsens ønske skal blandt andet ses i lyset af, at der er konstateret en stigende efterspørgsel efter almennyttige boliger - herunder ældreboliger i kommunen.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at muliggøre indretning/etablering af 7 boliger i den tidligere konfektfabrik, Søndergade 4 i Outrup.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen har bestemmelser, der nærmere fastlægger bebyggelsens fremtidige anvendelse.

Desuden er der bestemmelser, som fastlægger bebyggelsens ydre fremtræden og indretningen af ubebyggede arealer mv.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2004 for Ribe Amt.

Kommuneplan

I Kommuneplan 1993-2001, Blaabjerg Kommune, rammedelen, er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for erhvervsområde O2H1, der fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål. Lokalplanens bestemmelser, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål, er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 3 til Kommuneplanen 1993-2001, der udlægger lokalplanområdet til boligformål.

Dette nye rammeområde hedder O2B2.

Lokalplaner

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Miljømæssige forhold.

Ifølge Ribe Amts støjkortlægning af 1992 må det antages, at lokalplanområdet - eller dele heraf - vil blive belastet med mere end 55 dB(A) i form af trafikstøj fra Søndergade, hovedlandevej 371.

For at sikre et acceptabelt indendørs støjniveau, er det fastlagt i lokalplanen, at der ved nybebyggelse og ved ændring af eksisterende bebyggelse skal sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 35 dB(A) i beboelsesrum.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Blaabjerg Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Outrup Vandværk.

Varmedforsyning

Lokalplanområdet fjernvarmedforsynes fra Outrup Varmeværk.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes ved hjælp af en overkørsel fra Søndergade.

Parkeringsforhold

Der skal jf. Bygningsreglementet etableres minimum 1 1/2 p-plads pr. bolig.

I den udstrækning p-pladserne ikke kan etableres på egen grund, skal der ske indbetaling til kommunens P-fond.

Byggelinier

Inden for lokalplanområdet er der langs Søndergade en vejbyggelinie på 10 m fra vejmidte og et oversigtsareal fra Rottarpvejens udmunding i Søndergade på 110 x 15 m.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter planens vedtagelse.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge Lov om planlægning § 18 kun bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Dispensation eller tilladelse.

Kommunalbestyrelsen kan, normalt efter en forudgående naboorientering, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Ekspropriation.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendommen, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Servitutter.

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, jf. ovenfor.

KLAGEADGANG

Klager over Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i Lov om planlægning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 67 - FORSLAG

Område til almennyttige boliger i Søndergade, Outrup.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 06. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1. at sikre områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse.
- 1.2. at fastlægge retningslinier for ny bebyggelsens omfang, placering og udformning.
- 1.3. at sikre en i forhold til omgivelserne og de omboende hensynsfuld udnyttelse af arealet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

Området omfatter matr. nr. 4n, Rottarp by, Outrup samt alle parceller, der efter den 12. marts 1996 udstykkes fra ejendommen.

- 2.2. Lokalplanområdet er byzoneareal og zoneforholdene forbliver uændret.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

§ 4 Udstykning.

- 4.1. Udstykning af området kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

5.1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Søndergade.

5.2 Der etableres minimum 1 1/2 p-plads pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.

6.1. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom eller området under et må ikke overstige 30%.

6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 6,5 m over det omgivende terræn.

6.3. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med uudnyttet tagetage.

6.4. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste illustrationsplan.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

7.1. Til udvendige bygnings sider og tagflader skal fortrinsvis anvendes tegl. Til mindre bygningsdele kan andre materialer anvendes.

7.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

7.3. Udhuse og lignende tillades opført i træ og tækket med tagpap..

7.4. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkering, opholdsarealer, gårdsplads, udvendig oplag samt have, og skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter Kommunalbestyrelsens ordentligt udseende.

§ 9 Servitutter

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


§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1. Før ny bebyggelse/ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 35 dB(A) i beboelsesrum.

VEDTAGELSESPÅTEGNING


Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 12. marts 1996 til offentlig fremlæggelse som forslag.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm.direktør


Således endeligt vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den den 11. juni 1996.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm.direktør

Foranstående lokalplan nr. 67 begæres tinglyst på matr. nr. 4n Rottarp by, Ovtrup.

Varde, den 11. juli 1996.


Mogens Venø Poulsen
Landinspektør

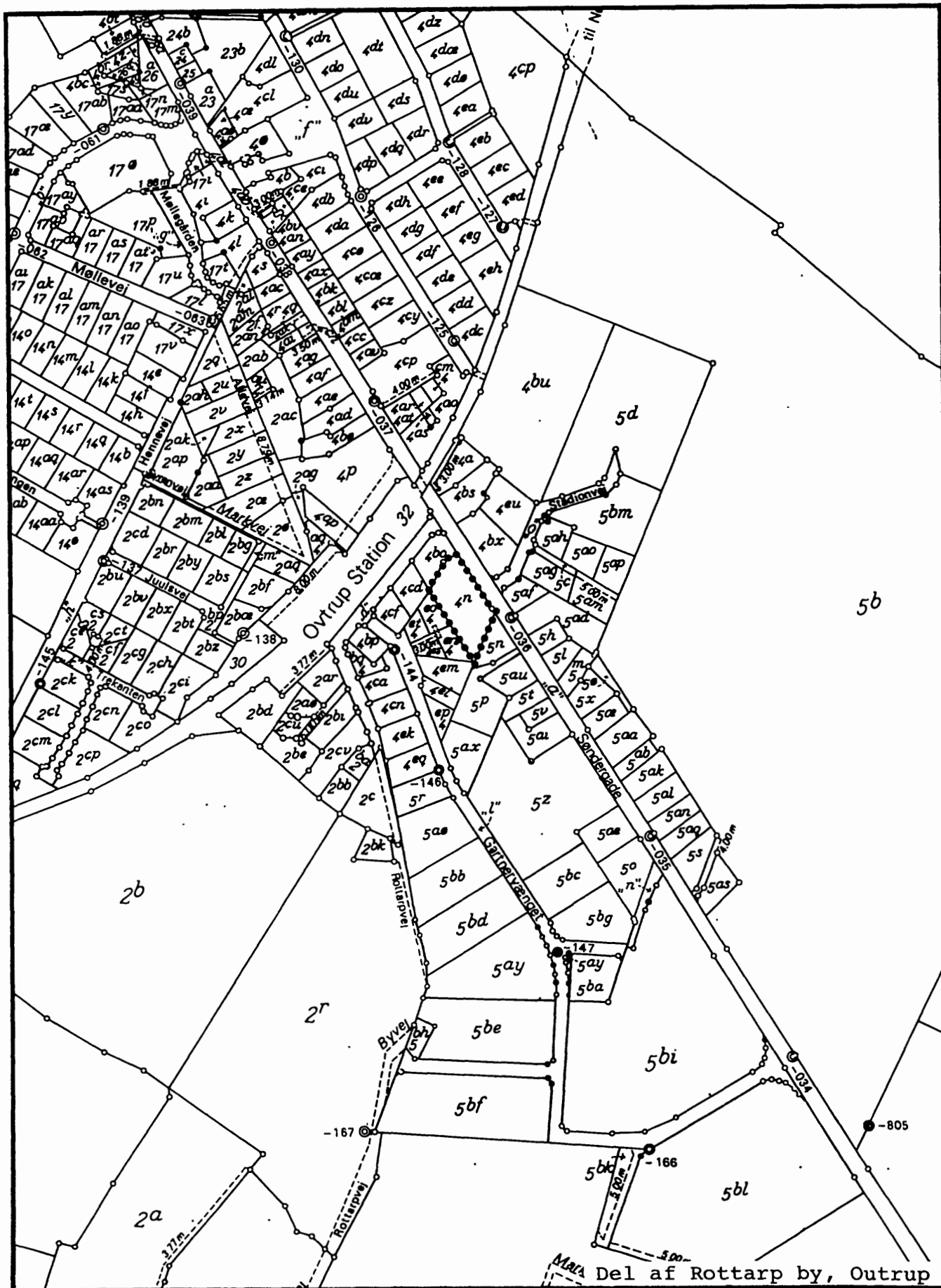
Matr: 4 N .

Rottarp By, Ovtrup

A

Retten i : Varde
Indført den : 11.07.1996
Lyst under nr.: 21933

B. Mortensen
Britta Mortensen
oass.

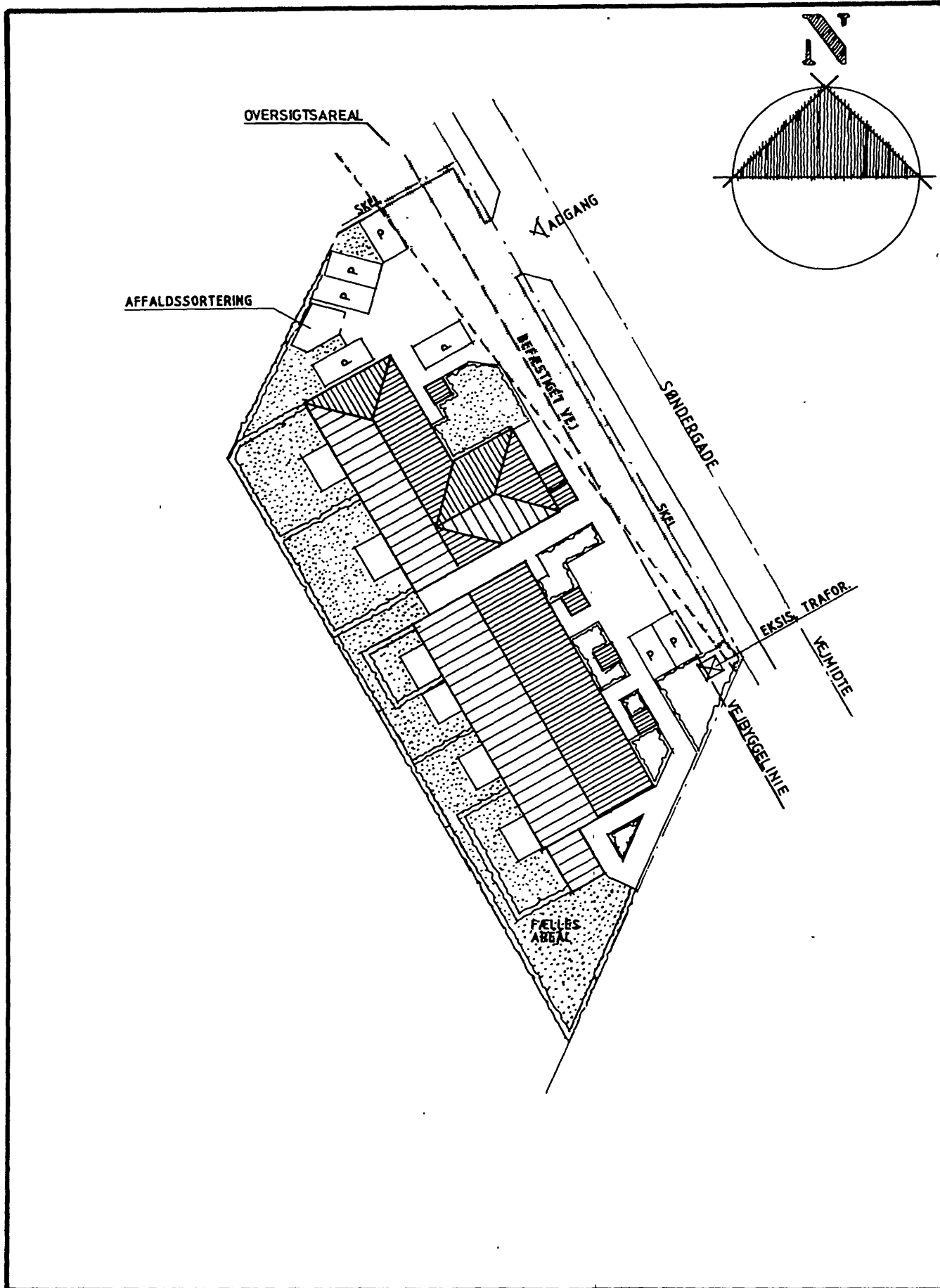


LOKALPLANENS OMRÅDE

..... Lokalplangrænse

Kortbilag nr. 1

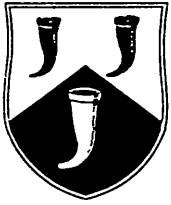
Mål 1:4.000



ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag nr. 2

Mål 1:500



Blaabjerg kommune

KOMMUNEPLAN 1993 - 2001 RAMMEBESTEMMELSER

TILLÆG NR. 3

for

OUTRUP - Område 02B2



BLAABJERG KOMMUNE

TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG 67

Til Kommuneplan 1993-2001, rammedelen

OUTRUP - OMRÅDE 02B2

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Formål	17
De gældende rammebestemmelser	18
De ændrede rammebestemmelser	19
Vedtagelsespåtegning	20

BLAABJERG KOMMUNE

TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG 67

Til Kommuneplan 1993-2001, rammedelen

OUTRUP - OMRÅDE 02B2

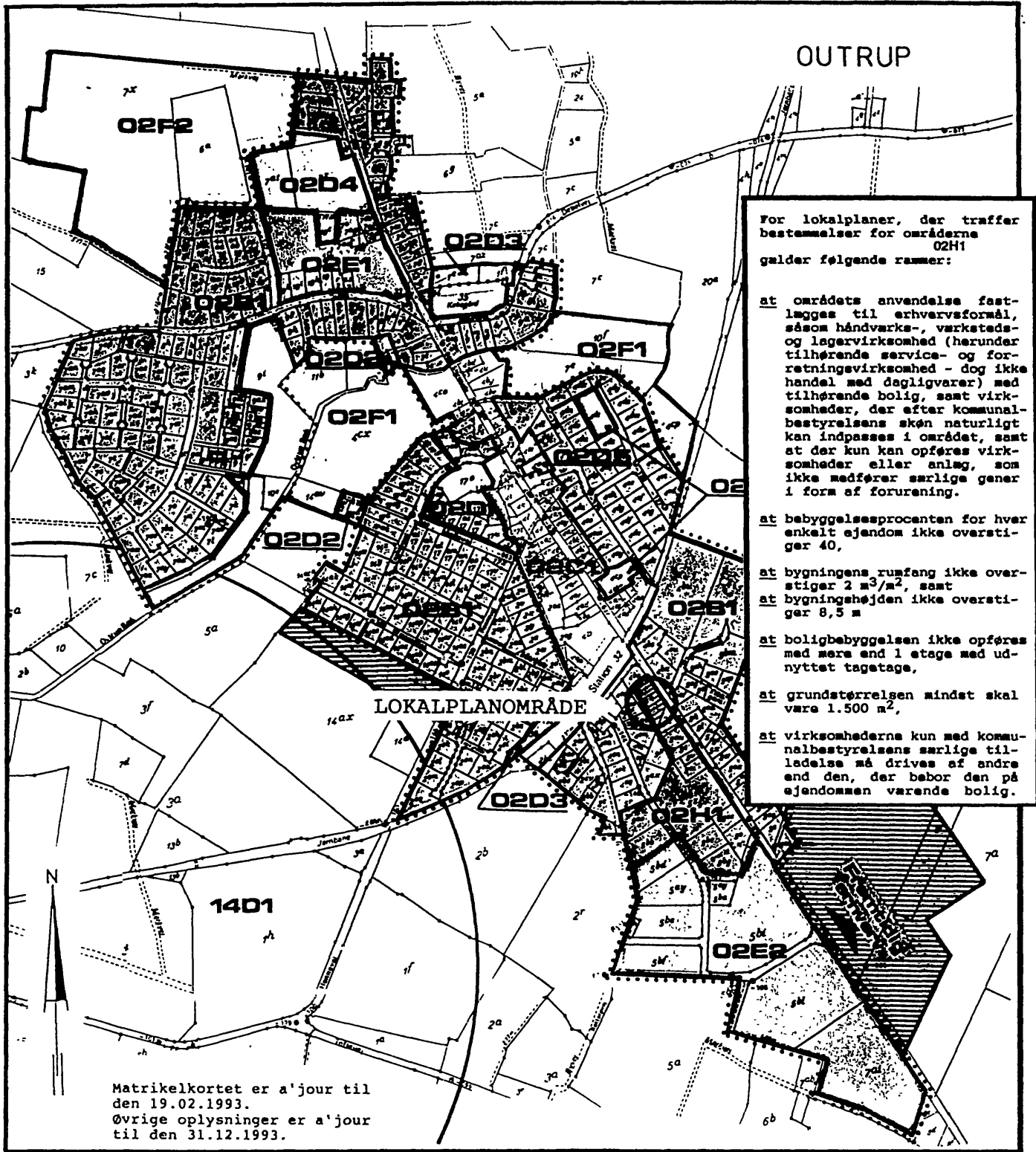
FORMÅL

I henhold til § 13 i Lov om planlægning må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanens bestemmelser. De fremtidige anvendelsesbestemmelser for lokalplanområdet fastsættes i lokalplan nr. 67 til tæt-lav boligbebyggelse.

I kommuneplanens rammebestemmelser 1993-2001 er området udlagt til erhvervsformål.

Lokalplan nr. 67 er således ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Tillæg nr. 3 til kommuneplanen fastlægger bestemmelser, der tilvejebringer den fornødne overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.



For lokalplaner, der træffer bestemmelser for områderne O2H1 gælder følgende rammer:

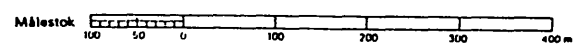
- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed (herunder tilhørende service- og forretningsvirksomhed - dog ikke handel med dagligvarer) med tilhørende bolig, samt virksomheder, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- at bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom ikke overstiger 40.
- at bygningens rumfang ikke overstiger $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, samt
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m
- at boligbebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- at grundstørrelsen mindst skal være 1.500 m^2 ,
- at virksomhederne kun med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse må drives af andre end den, der beboder den på ejendommen varende bolig.

Matrikelkortet er a'jour til den 19.02.1993.
 Øvrige oplysninger er a'jour til den 31.12.1993.

SIGNATURFORKLARING:

- Boligområde.
- Centerområde.
- Offentlig formål.
- Erhvervsområde.
- Fritidsområde.
- Håndværkerområde.
- Det åbne land.
- Område der senere overføres til byzone.

- Byggelinie.
- Byzonegrænse.



De ændrede rammebestemmelser.

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplan nr. 67 fastlægges følgende rammebestemmelser for et nyt rammeområde O2B2:

For lokalplaner, der træffer bestemmelser for område O2B2 gælder følgende rammer:

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 30,

at bebyggelsen inden for området ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage samt

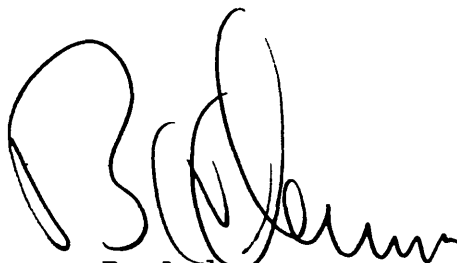
at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1993-2001 er vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 12. marts 1996.



Bent Poulsen
Borgmester



Bo Andersen
Adm.direktør

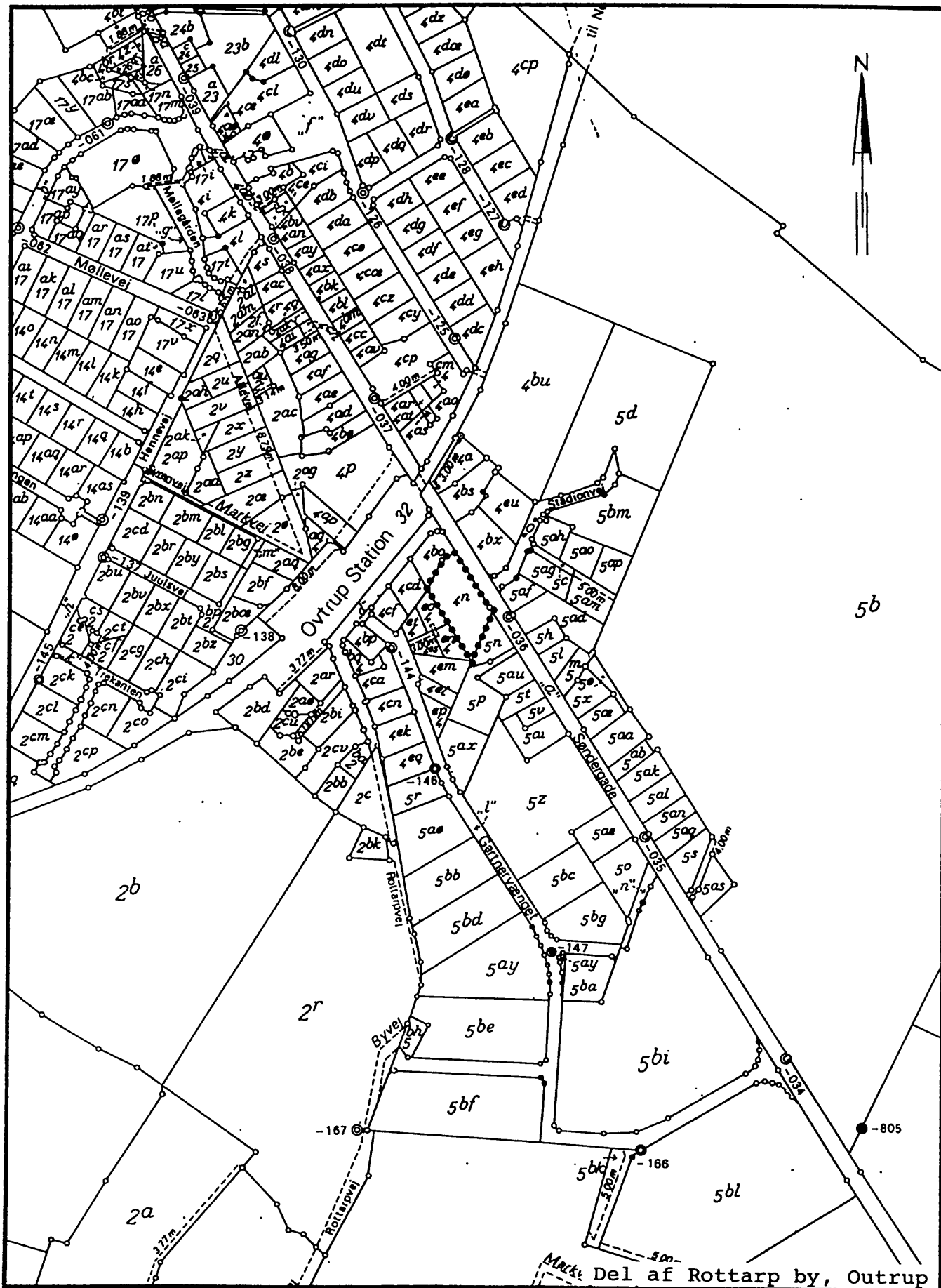
Tillæg nr. 3 til kommuneplan 1993-2001 er endeligt vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 11. juni 1996.



Bent Poulsen
Borgmester



Bo Andersen
Adm.direktør



TILLEGGETS OMRÅDE
..... Rammeområde 02B2

Kortbilag nr. 1
Mål 1:4.000