

Matr.nr. 18a
Nr. Nebel by,
Nr. Nebel.
j. nr. 19961967-89/jk

STEMPELMÆRKE



Retten i Varde.

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 943662

6/4-2000

0001400.00

587302 SN 01

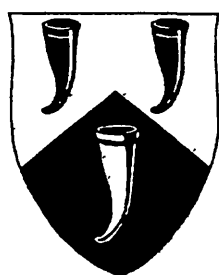
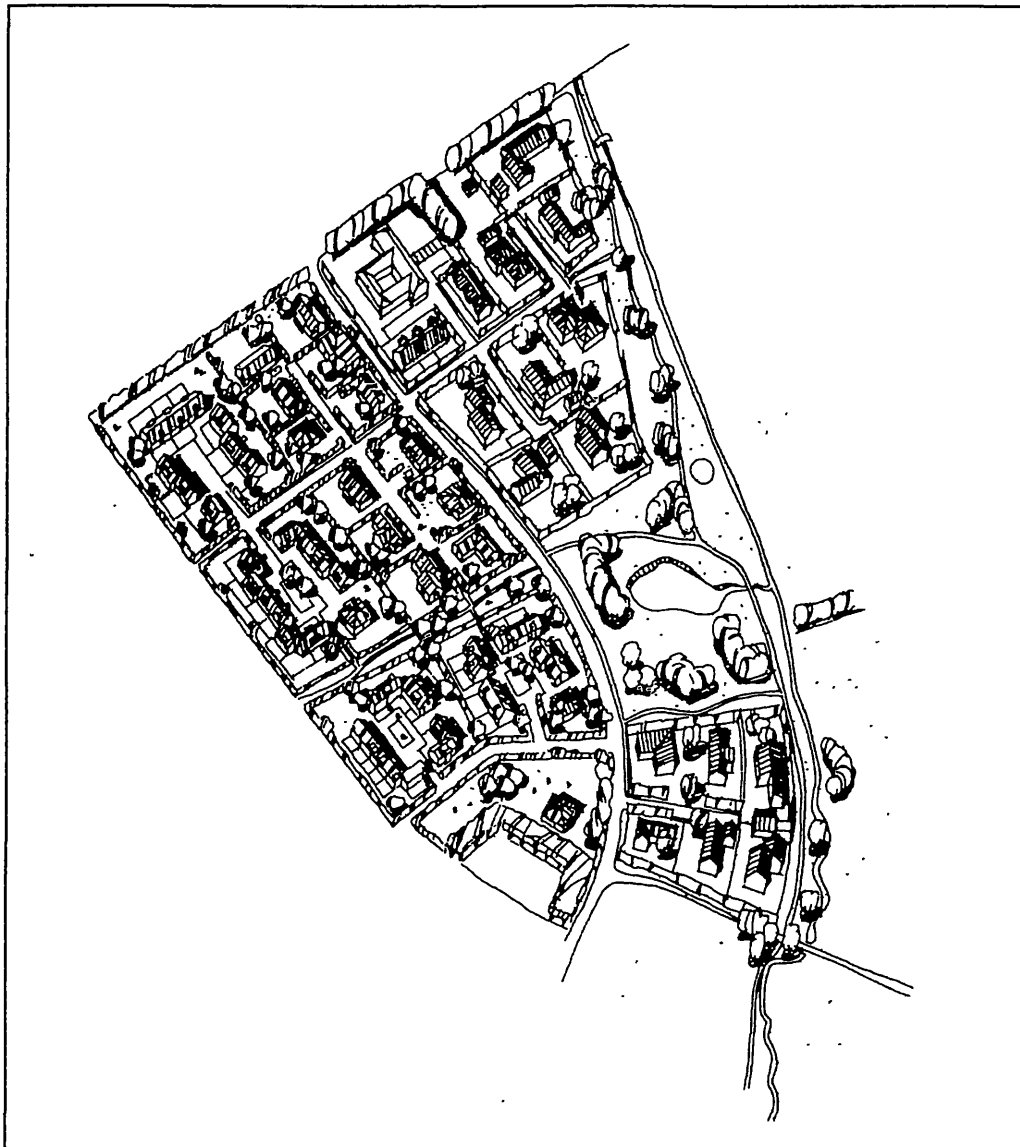
K. Eulsen

2614
Anmelder:

Landinspektørgården I/S



Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75 22 01 44
Fax 75 21 10 04



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 82

BOLKÆR-AREALERNE, NR. NEBEL

Indholdsfortegnelse

INDLEDNING	2
Om lokalplanen.....	2
Indsigelser.....	3
Planens baggrund.....	3
REDEGØRELSE	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdet.....	4
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Tilladelser fra andre myndigheder.....	14
Lokalplanens konsekvenser	14
BESTEMMELSER	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING	22
KORTBILAG:	23
Kortbilag 1: Matrikelkort.....	23
Kortbilag 2: Retningsgivende bebyggelsesplan.....	24
Kortbilag 3: Illustrationsplan.....	25

Lokalplanen er udarbejdet af Nellemann Konsulenterne A/S i samarbejde med Karl Barslund og Blaabyrg Kommune

INDLEDNING

Lokalplan nr. 82 for Bolkær-arealerne, Nr. Nebel, Blaabjerg Kommune.

Om lokalplanen

Lokalplanen består af:

- En **indledning**, der forklarer, hvad en lokalplan er, og hvilke procedurer der er for en lokalplans udarbejdelse.
- En **redegørelse**, der forklarer om planens baggrund og forudsætningerne for planen. I redegørelsen beskrives endvidere intentionerne med planen.
- **Bestemmelser**, der bestemmer, hvordan lokalplanområdet må anvendes til anlæg og bebyggelse.
- **Vedtagelsespåtegning**, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i Kommunalbestyrelsen.
- Et **matrikelkort**, der afgrænser området i forhold til ejendomsskel.
- En **retningsgivende bebyggelsesplan**, der er et kortbilag, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- En **illustrationsplan**, som er et kortbilag, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udføres efter planen. Illustrationsplanen er ikke juridisk bindende.

Om lokalplaner og lokalplanproceduren

En lokalplan er en plan, der gør det muligt for Kommunalbestyrelsen at styre udviklingen i et område.

Lokalplanen sikrer også, at offentligheden bliver hørt, før der sker større ændringer i et område.

Når der er udarbejdet en lokalplan for et område, skal planens intentioner følges af borgere, brugere og kommunalbestyrelse, indtil den evt. erstattes af en ny lokalplan med en ny lokalplanprocedure.

Lov om planlægning bestemmer, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen **kan** lade en lokalplan udarbejde, hvis man ønsker et projekt vurderet af offentligheden.

Lokalplanen skal styre den **fremtidige** udvikling i et område og give offentligheden og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Kommunalbestyrelsen, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages af Kommunalbestyrelsen, skal forslaget fremlægges for offentligheden i mindst 8 uger. Hvis der er kommet indsigelser, kan den endelige vedtagelse af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter indsigelsesfristens (offentlighedsfasens) udløb.

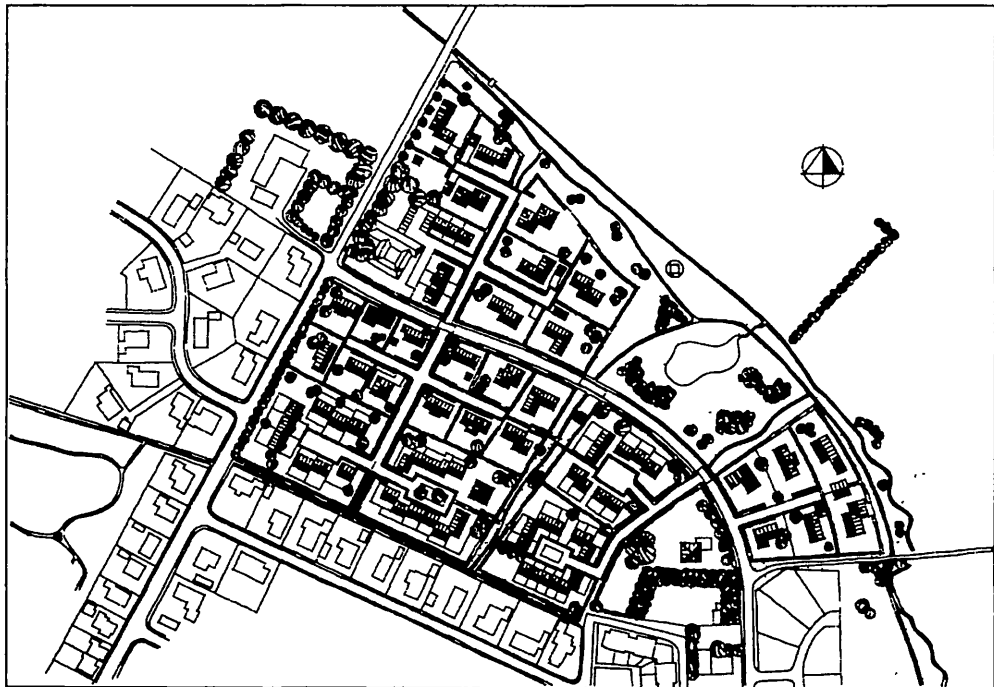
Indsigelser

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har i henhold til §24 i lov om planlægning vedtaget lokalplan nr. 82 for Bolkær-arealerne, Nr. Nebel.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra d. 27.10.1999 til d. 23.12.1999.

Planens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret behov for nye boliger i Nørre Nebel, samt et ønske fra en privat bygherre om at muliggøre etablering af et attraktivt beliggende boligområde til både åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.



Illustrationsplan til lokalplanen.

REDEGØRELSE

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at muliggøre etablering af attraktive boligbebyggelser, som udnytter områdets landskab og natur til at skabe en harmonisk helhed inden for lokalplanområdet.
- at området, der ligger som byens yderste grænse mod nord, i fremtiden markerer bygrænsen på en naturlig og karakterfuld måde.
- at anvise en udbygningsmulighed der kan foregå i etaper og samtidig kan rumme en varieret sammensætning af boliger.
- at sikre, at der i området bliver gode og trafiksikre færdselsarealer samt spændende grønne fri- og opholdsarealer i samspil med omgivelserne.
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.



Bolkær

Lokalplanområdet

Afgrænsning

Området omfatter ca. 8,5 ha og afgrænses mod nordvest af Borkvej. Mod nordøst afgrænses lokalplanområdet af Bolkær Bæk, mens den sydlige del af området grænser op til et åbent/lavt parcelhusområde.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag som landbrugsjord.

Bebyggelse

I lokalplanområdet ligger gården Bolkær og en landbrugsbygning i tilknytning hertil. Gården består af fire længer omkring et lukket gårdrum. Stuehuset er opført i rød tegl med afvalmede gavle og stråtekt. Gården står ud til Borkvej, hvor den

sammen med en gård på den anden side af vejen fint markerer ankomsten til Nørre Nebel.

Landskab og beplantning

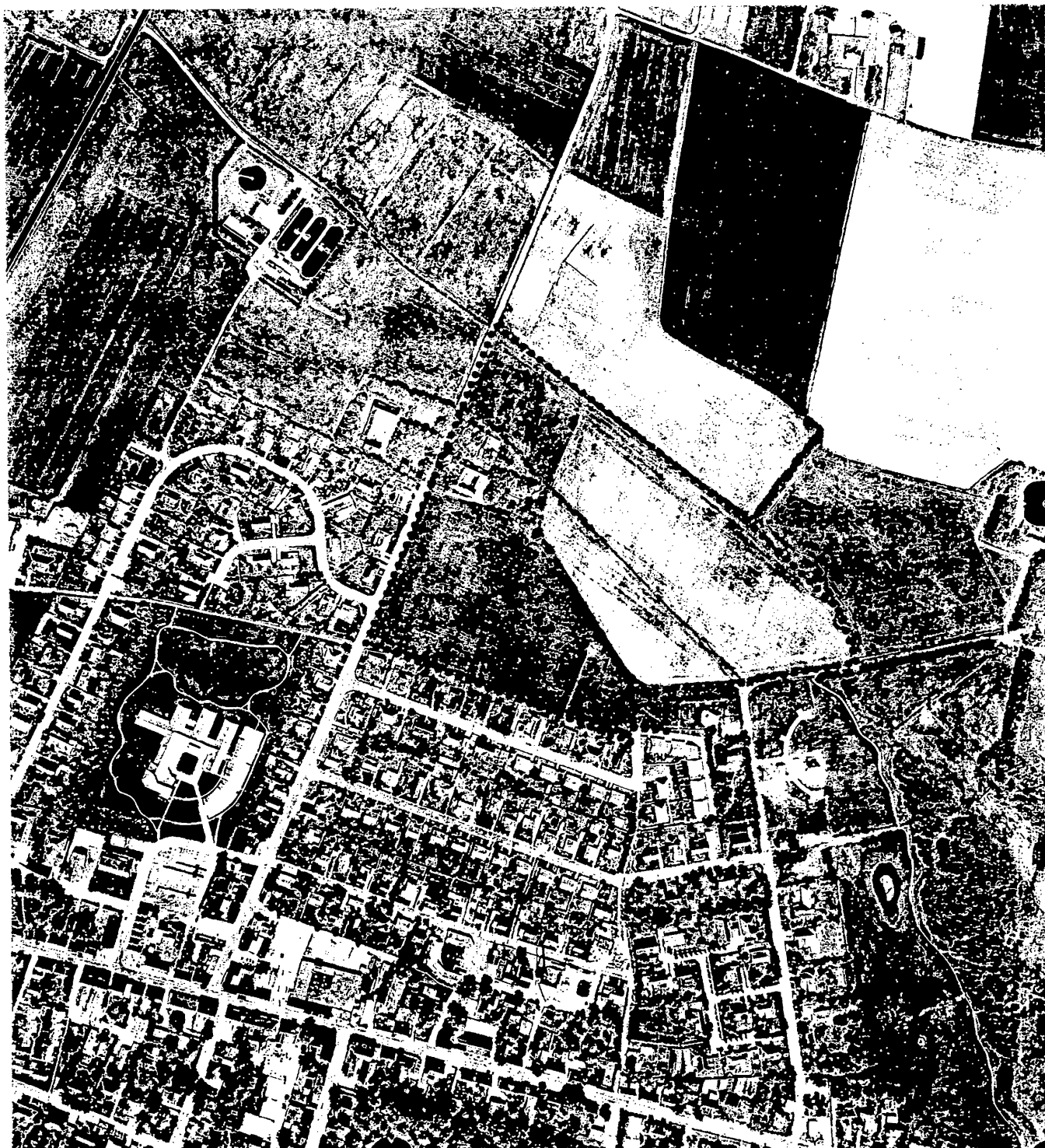
Omkring gården Bolkær er der en del bevoksning i form af høje træer, som medvirker til at give oplevelsen af en "byport". Længere inde mod byen står et beplantningsbælte ud til Borkvej. Dette beplantningsbælte anses ikke for at være af en særlig bevaringsværdig karakter. Det øvrige lokalplanområde er bevokset med græs.

Terrænet i lokalplanområdet falder fra omkring 9,5 meter langs lokalplanrådets sydlige grænse, til omkring 8,2 meter nede ved Bolkær Bæk. Terrænet opleves dog som værende fladt.

Mod nord er der frit udsyn til det åbne land nord for Nr. Nebel, med landbrugsarealer, gårde og levende hegn. I dag afgrænses boligarealer i byens udkant delvis af levende hegn, hvilket giver byområdet en fin afslutning mod landskabet.



Bolkær Bæk



LUFTFOTO

..... Lokalplangrænse

Mål 1: 5.000

Lokalplanens indhold

Disponering

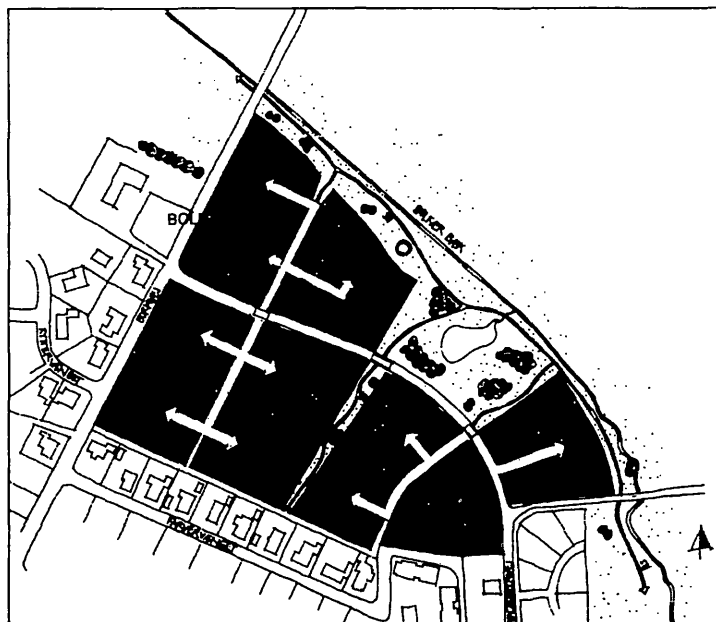
Lokalplanområdets disponering er klar. Vadgårdsvej forlænges og ligger midt i gennem lokalplanområdet i en blød bue. Vadgårdsvej støder til Borkvej lige syd for gården Bolkær, der bevares.

Nord og syd for Vadgårdsvej udlægges boligområdet, der deles op i grupper omkring fælles adgangsveje.

Lokalplanområdet betjenes af Vadgårdsvejs forlængelse, hvorfra mindre fællesveje giver adgang til bebyggelsesklyngerne.

Langs Bolkær Bæk friholdes en ubebygget zone til rekreative formål. Midt i området udvides denne zone til et bredere areal, der strækker sig ind til Vadgårdsvej. Herfra er der forbindelse ind i lokalplanområdet og til en grøn kile, der ligger videre ned igennem bebyggelsen mod syd. Dette er med til at forbinde lokalplanområdet med omgivelserne, fysisk og visuelt.

Vandrestien langs Bolkær Bæk syd for området forlænges ind i lokalplanområdet og videre langs bækken. En sti etableres nord for bebyggelsen langs Farvervænget, hvorfra der flere steder er adgang til lokalplanområdet og op til Bolkær Bæk og de rekreative arealer.



Principskitse af lokalplanområdets disponering.

Anvendelse

Indenfor lokalplanområdet udlægges 3 delområder. Delområde III er til udvidelse af den eksisterende børneinstitution, umiddelbart syd for lokalplanområdet, dvs. **offentlige formål**.

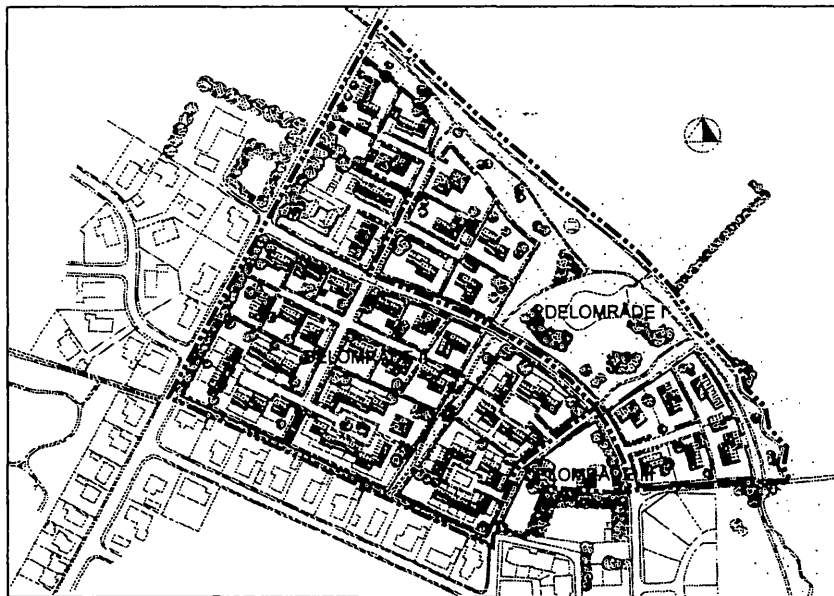
De to andre delområder anvendes til **boligformål**. Her gives mulighed for at etablere åben/lav bebyggelse i delområde I og tæt/lav *eller* åben/lav bebyggelse i delområde II. I det sidstnævnte delområde er der således mulighed for at udbygge

med bebyggelse af den ene type, eller med den anden, dog sådan at der ved hver boligvej kun bliver boliger af den ene slags, jf. §3.5.

Den grønne zone langs Bolkær Bæk anvendes til fælles, rekreative formål, ligesom det grønne område i delområde I. Her bliver der mulighed for at etablere fælles faciliteter, så som bålplads og legeplads. Fra disse åbne områder, ligger en grøn kile ind i området mod syd. Dermed trækkes landskabet ind i bebyggelsen og medvirker til at give hele lokalplanområdet et grønt præg.

Den eksisterende gårdbygning bevares. Den kan indrettes til fællesfaciliteter for hele området, eller boliger eller offentlige formål, som f.eks. ungdomshus eller lignende, der kan gavne hele byen. I forbindelse med et ungdomshus kan der opføres ungdomsboliger på ejendommen.

Der er mulighed for at udøve liberalt erhverv inden for lokalplanområdet, hvis det sker på en måde, så karakteren af boligområde ikke ændres, jf. §3.6. Herudover kan der ikke udøves anden form for erhverv eller detailhandel i lokalplanområdet.



Illustrationsplan, ikke målfast. De stiplede linier viser lokalplanområdets afgrænsning og grænser i mellem delområder.

Bebyggelse

Bebyggelse i lokalplanområdets delområder kan etableres på følgende måder:

Delområde I udlægges til åben/lav bebyggelse.

Delområde II udlægges til tæt/lav og åben/lav bebyggelse.

Delområde III udlægges til offentlige formål.

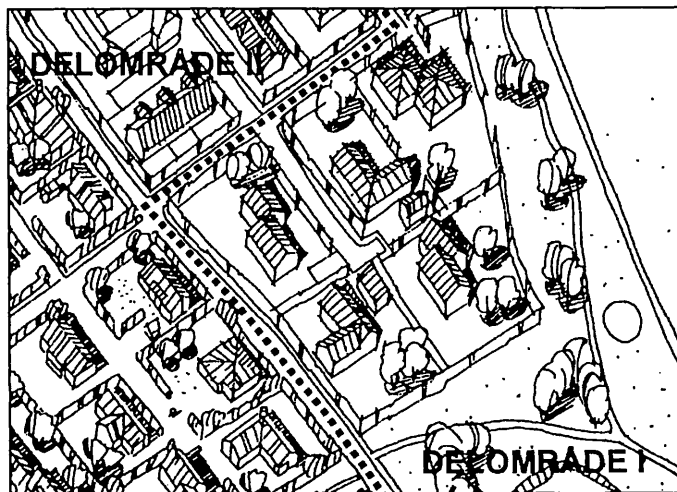
For at sikre at bebyggelsen i området får et ensartet præg indføres bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bygningshøjde og antallet af etager.

Delområde I

Bebyggelsen i delområde I er udformet som to klynger omkring fælles adgangsveje. Gården Bolkær indgår i den ene af klyngerne.

Bebyggelsen skal udgøres af fritliggende enfamilieshuse.

De nye grunde bliver af forskellige størrelser, hvilket giver et varieret udbud af grunde. Grundene i delområde I er hovedsageligt større parcelhusgrunde med grundstørrelser, der spænder fra ca. 765 m² til ca. 1925 m².

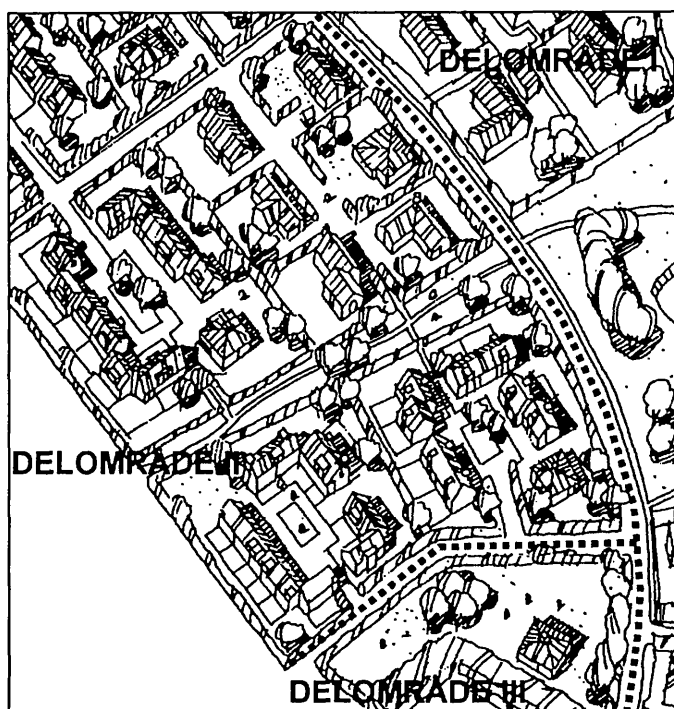


Rejst plan, udsnit, der viser bebyggelse i delområde I og II. Den stiplede linie angiver grænsen imellem de to delområder. Ikke målfast.

Delområde II

Syd for Vadgårdsvej placeres seks boliggrupper, jf. §3.4, som vist på kortbilag 2. Hver gruppe organiseres omkring en fælles, central ankomst til gruppen. Nord for Vadgårdsvej placeres en syvende gruppe omkring den eksisterende gård.

Hver boliggruppe kan bebygges med boliger af åben/lav eller tæt/lav karakter. Indenfor hver gruppe kan der dog kun opføres boliger af den ene slags, så boliggruppen får et helhedspræg.



Udsnit af rejst plan, der bl.a. viser bebyggelse i delområde II. Den stiplede linie angiver grænsen mellem delområder. Ikke målfast.

Som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3, kan der være forskellige grundstørrelser i delområde II. Langs lokalplanområdets sydlige grænse udlægges store parceller, mens der ud mod Vadgårdsvej kan udlægges mindre grundstykker med en

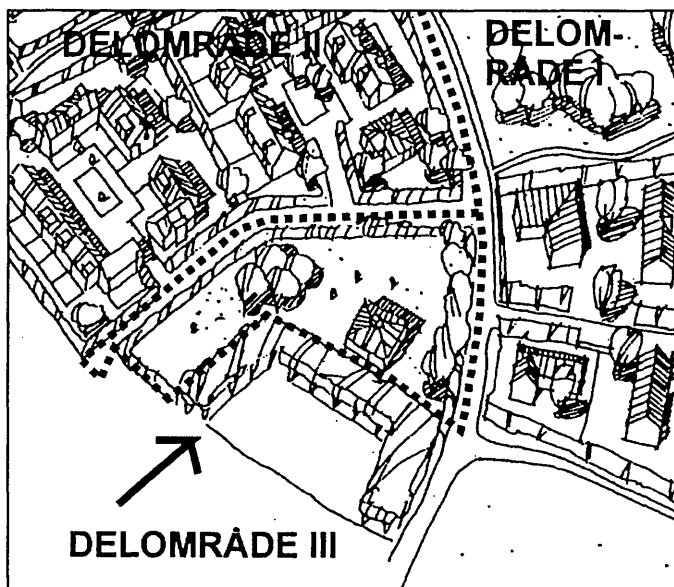
størrelse mellem 750 m² og 1000 m². Dette er valgt med henblik på forskellige boligtyper i området. Det er tanken, at tæt/lavt byggeri opføres som en kollektiv bebyggelse på én ejendom, med mulighed for at indrette private haver i forbindelse med den enkelte bolig.

Tæt/lav bebyggelse kan være både række-/kæde- og klyngehuse og rumme forskellige boligtyper, så som ældrekollektiver, ungdomsboliger, mindre familieboliger, økologisk byggeri mv. jf. §3.2.

Gården Bolkær kan enten indrettes med boliger eller anvendes som fælleshus for hele området. Endvidere er der mulighed for at gården bliver en del af en ny boliggruppe, eller at den fortsat anvendes som enkeltbolig.

Delområde III

I den sydlige del af lokalplanområdet udlægges delområde III, ca. 2800 m². Arealet er reserveret til offentlige formål og kan indeholde udvidelse af den eksisterende børneinstitution ved Vadgårdsvej.



Udsnit af rejst plan, der viser delområde III i forgrunden. Den stiplede linie angiver dels lokalplanområdets grænse mod syd og dels imellem delområderne. Ikke målfast.

Vej- og stiforhold

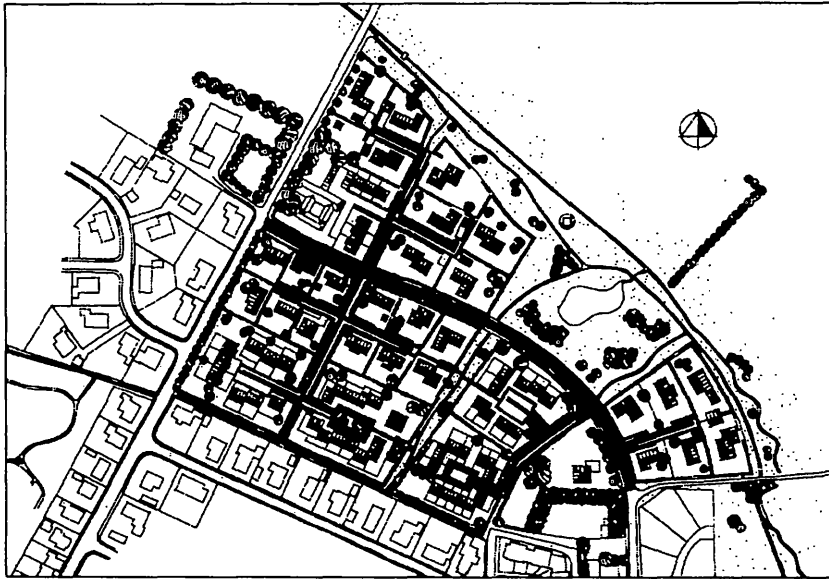
Veje

Adgang til lokalplanområdet sker fra Borkvej eller Vadgårdsvej. Disse forbindes med en forlængelse af Vadgårdsvej, der giver adgang til de enkelte boliggrupper. Denne forlængelse er 340 meter lang. Udbygningen af arealet kan begynde i lokalplanområdets vestlige del og et vejstykke anlægges fra Borkvej som betjener 5 af de 8 boliggrupper. Det samme kan ske i den østlige del af området.

Adgangsvejen tænkes udformet i overensstemmelse med, hvordan Vadgårdsvej syd for området er etableret. Det er i princippet som en 5-6 meter bred, asfalteret kørebane med kantsten. Fortove består af betonfliser og afsluttes med en grusrabat ind mod private grunde. Alternativt kan fortove etableres som græsrabatter. Belysning kan placeres i den ene side af vejen med parklamper eller lysstandere.

Det er dog en mulighed at vejen dels bliver asfalteret og dels bliver grusbelagt.

Hvis vejen bliver asfalteret kan det være hensigtsmæssigt med hastighedsdæmpning og derfor kan der, udvalgte steder, placeres felter med en anden form for belægning. Denne bør have en anden og mere ru overflade. Sådanne belægningsskift gør, at bilister automatisk sænker hastigheden. Belægningen i disse felter kan f.eks. være brosten eller små betonfliser. De udlagte felter vises på kortbilag 3, illustrationsplanen.



Principskitse af vejforbindelser, ikke målfast. Den grå stribe viser forbindelsesvejen i forlængelse af Vadgårdsvej, mens de sorte gader er boligvejene.

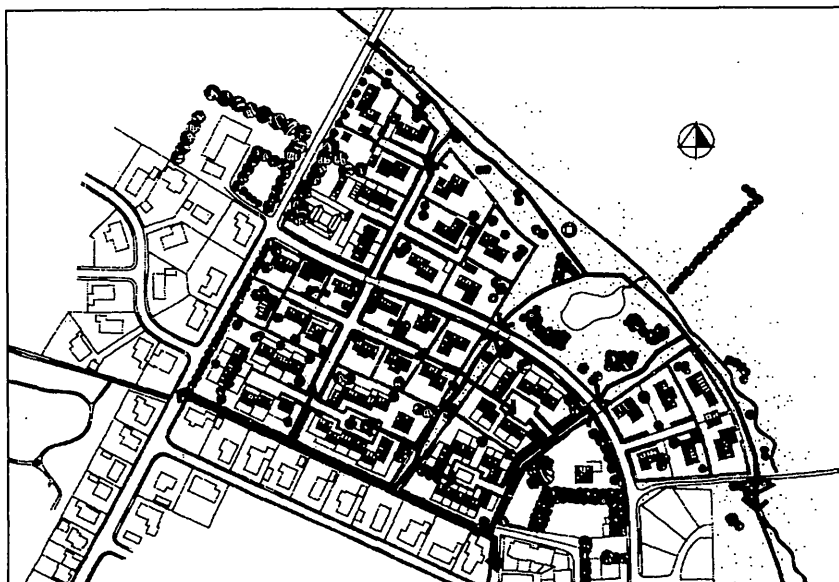
Boligveje skal udformes som lege- og opholdsgader, hvor biler og cykler kører langsomt og alle slags trafikanter, både bløde og hårde, tager hensyn og giver plads til hinanden. Lege- og opholdsgader skal udformes efter færdselslovens bestemmelser om lege- og opholdsgader.

Stier

I hele lokalplanområdet udlægges stier, der ud over den interne betjening af området har forbindelse til Nr. Nebels overordnede stinet:

1. Den vandresti, der støder til lokalplanområdet fra syd, forlænges langs Bolkær Bæk og ud til Borkvej.
2. Langs lokalplanområdets sydlige grænse, parallelt med Farvervænget anlægges en sti. Denne giver god forbindelse til stisystemet ved Rådhuset.
3. Centralt i området fra den eksisterende børneinstitution løber en sti mod syd til Bredgade og skolen.
4. Midt i lokalplanområdet ligger en sti op i gennem den grønne kile og de rekreative fællesarealer ved Bolkær Bæk.

Der kan etableres stiforbindelser fra alle boliggrupper og ud til de overordnede stier, hvilket giver gode muligheder for intern færdsel og færdsel til eller fra lokalplanområdet.



Principskitse af stiftforbindelser, ikke målfast.

Stier udføres med en belægning af grus, stenmel eller evt. fliser, for at give et holdbart underlag.

Terrænforhold

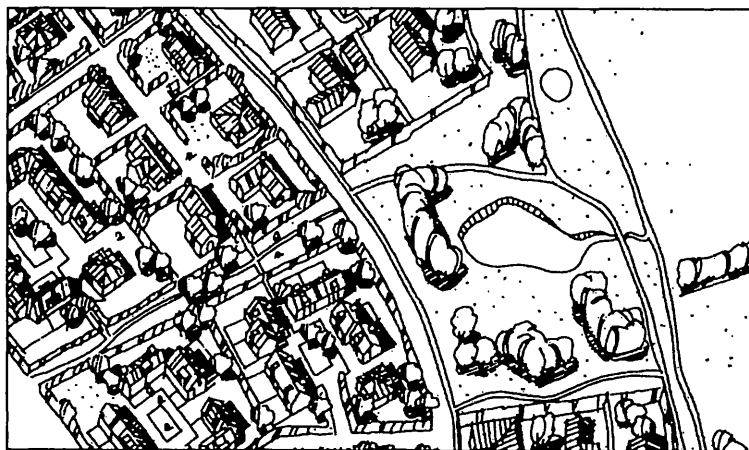
Det tilstræbes, at områdets naturlige terræn opretholdes. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der må foretages mindre reguleringer af det naturlige terræn.

Beplantning og friarealer

Langs Bolkær Bæk friholdes en grøn zone til rekreative formål. Midt i delområde I udvides zonen, så den strækker sig helt ind til den centrale fordelingsvej. Her kan der etableres et regnvandsbassin og beplantning.

Det grønne område bliver et centralt element i lokalplanområdet og giver mulighed for kig fra boliger længere inde i lokalplanområdet ud til det åbne land.

I den grønne zone langs bækken og på det grønne areal i delområde I etableres beplantning med egnstypiske buske og træer. Denne beplantning bliver tæt, men ikke sammenhængende, og ligger langs den nordlige side af lokalplanområdet. Beplantningen bliver en naturlig afgrænsning af byen mod landskabet, men tillader samtidig kig inde fra bebyggelsen ud i det omgivende landskab.



Rejst plan, udsnit, der viser grønne arealer, ikke målfast.

Ind i gennem delområde II lægges en grøn kile. Her forbinder en sti delområdet med den grønne zone i delområde I.

De grønne arealer er tænkt til ophold og leg og derfor kan der etableres bålplads, legeplads og lignende fællesfaciliteter for alle områdets beboere. De grønne områder kan ikke bebygges i øvrigt.

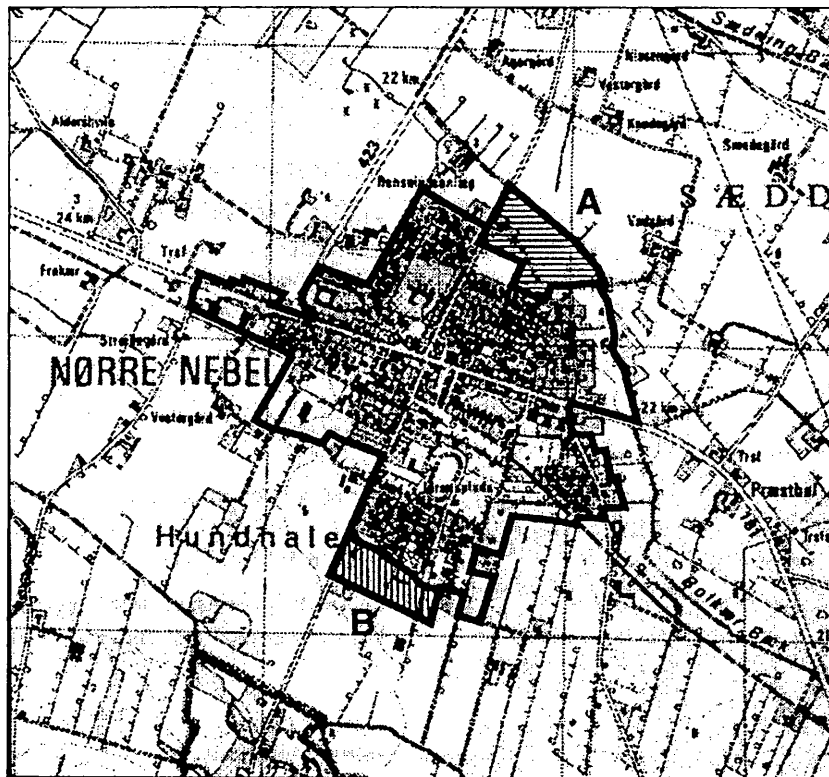
Beplantning omkring den eksisterende gård bevares og danner et landskabeligt element, en slags byport, ved ankomsten til Nørre Nebel ad Borkvej.

For at medvirke til et ensartet og grønt præg i lokalplanområdet indeholder lokalplanen bestemmelser om at hegning må foregå med levende hegn på naboskel og ud til grønne områder.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan

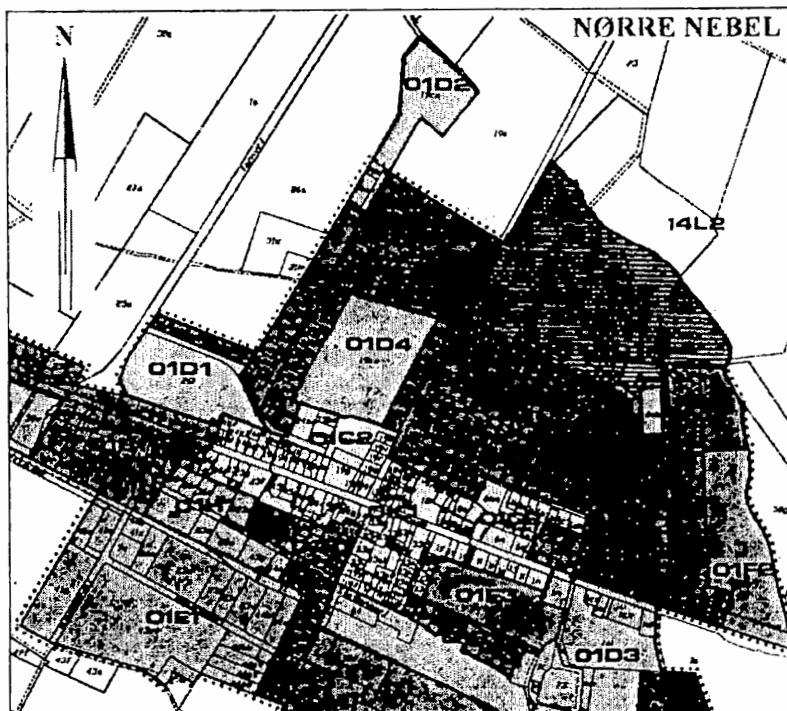
Der er udarbejdet et Tillæg nr. 8 til Regionplan 2008 for Ribe Amt, der er udsendt til høring i september 1999. Tillægget udlægger Bolkær-arealerne til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette regionplantillæg, som blev endelig vedtaget den 20. januar 2000.



*Kortbilag fra
Tillæg nr. 8 til
Regionplan 2008
for Ribe Amt,
ikke målfast.*

Kommuneplanen for Blaabjerg Kommune 1999 – 2011

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen 1999-2011 for Blaabjerg Kommune udpeget til boligområde. Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens rammeområde 01B1. Heri udlægges områder til boliger i åben/lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 25%, og for tæt/lav bebyggelse fastlægges bebyggelsesprocenten til 35%



*Kortbilag fra
Forslag til
Kommuneplan
1999-2011, ikke
målfast.*

Bebyggelsesprocenten i området som helhed vurderes at overholde Blaabjerg Kommunes rammer for boligområder 01B1. Indenfor selve lokalplanområdet vil den variere.

Bebyggelsesprocenten vil derfor blive ændret i den endeligt vedtagne Kommuneplan for Blaabjerg Kommune 1999-2011.

Grænsen mellem rammeområde 01B1 og 01D1 til henholdsvis boliger og offentlige formål vil blive ændret i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 1999-2011 for Blaabjerg Kommune. Grænsen vil fastlægges i overensstemmelse med kortbilag 2: Retningsgivende bebyggelsesplan.

Lokalplanen kan vedtages, når den endelige Kommuneplan 1999-2011 er vedtaget med ovenfor beskrevne ændringer. Lokalplanen og kommuneplanen er herefter i overensstemmelse med hinanden.

Servitutter

Der er ingen private tilstandsservitutter i området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres ved vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

Miljø

Efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier bør boligområder ikke påvirkes med trafikstøj, der overstiger 55 dB(A).

Forsyning

Varme:

Området er omfattet af Blaabjerg Kommunes varmforsyningsplan og skal tilsluttes Nørre Nebel Fjernvarme.

El:

Området elforsynes fra Vest Energi i Esbjerg.

Spildevandsplan:

Området er omfattet af/tilføjes til Blaabjerg Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning:

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Nørre Nebel Vandværk.

Renovation:

Området er omfattet af offentlig renovation i henhold til kommunens regulativ.

Antenne:

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlæg hos Nørre Nebel Fællesantenneforening, A.m.b.a.

Tilladelser fra andre myndigheder

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten på del af matrikel nr. 18a, Nr. Nebel By, Nr. Nebel.

Lokalplanen kan ikke endeligt vedtages, før Tillæg nr. 8 til Regionplan 2008 for Ribe Amt endeligt er vedtaget og Kommuneplan 1999-2011 for Blaabjerg Kommune er vedtaget med de beskrevne ændringer.

Lokalplanens konsekvenser

En lokalplan regulerer den *fremtidige udvikling* af området. Derfor er det kun, når der skal ske *noget nyt*, som f.eks.

- nybygning
- større ombygninger
- ændret anvendelse
- nye udstykninger

at planens bestemmelser træder i kraft. Det, der hidtil har været lovlig anvendelse, kan fortsætte – også efter et evt. ejerskifte.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen må de ejendomme, der omfattes af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan stride imod indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet kan der evt. opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, jf. lov om planlægning §17.2.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra fremsættelsen af lokalplanforslaget d. 27.10.1999 og indtil offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, dog højst til 27.10.2000.

Varige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen, jf. lov om planlægning §18.

Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ingen handlepligt. Det betyder at byggeri og anlæg med videre, som beskrives i planen, ikke *skal* etableres, men hvis de *gør*, *skal* de være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan dispensere for mindre afvigelser fra planen, hvis de ikke er imod planens principper. Skønnes dispensationerne at have betydning for omgivelserne, skal der foretages en nabohøring i mindst to uger.

Mere vidtgående ændringer kan kun ske ved en ny lokalplan med ny høringsprocedure.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 82:

Boliger på Bolkær-arealerne, Nørre Nebel, Blaabjerg Kommune.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 428 af 4. juni 1999 om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området, der er beskrevet i §2:

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at muliggøre etablering af et boligområde til tæt/lav og åben/lav bebyggelse;
- 1.2 at muliggøre en etapedelt udbygning af området og en varieret sammensætning af boliger;
- 1.3 at muliggøre udvidelsen af en eksisterende børneinstitution;
- 1.4 at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang og udformning;
- 1.5 at udlægge attraktive grønne fælles friarealer;
- 1.6 at sikre en funktionel og trafiksikker afvikling af færdsel til og fra området;
- 1.7 at medvirke til at indpasse bebyggelse, beplantning og anlæg i omgivelserne;
- 1.8 at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2.
- 2.2 Lokalplanområdet udgør ca. 8,5 ha og omfatter den sydlige del af ejendommen matr.nr. 18a, Nr. Nebel By, Nr. Nebel samt udstykninger af denne efter 01.09.1999.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres med den endeligt vedtagne lokalplans offentliggørelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til boligformål, samt liberale erhverv i direkte tilknytning til boliger, jf. §3.6.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 2.

Delområde I til åben/lav bebyggelse som fritliggende huse;

Delområde II til åben/lav som fritliggende huse og tæt/lav bebyggelse i form af række-, klynge-, kæde- eller dobbelthuse og lignende.

Delområde III til offentlige formål, som børneinstitutioner.

- 3.3 Der må på hver ejendom til åben/lav bebyggelse i delområde I og delområde II opføres eller indrettes én bolig.
- 3.4 Delområde II inddeles i 7 boliggrupper, som vist på kortbilag 2.
- 3.5 Indenfor hver boliggruppe i delområde II må der opføres enten åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.
- 3.6 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom i delområder I og II drives mindre virksomhed, der er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis følgende betingelser kan opfyldes:
- At virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom.
 - At virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres.
 - At virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere.
 - At virksomheden kan opfylde parkeringskrav indenfor den pågældende ejendom.
 - At der ikke opsættes reklameskilte på ejendommen.
- 3.7 Der må ikke foregå detailhandel inden for lokalplanområdet.
- 3.8 Kommunalbestyrelsen kan i lokalplanområdet tillade opførelse af anlæg til teknisk forsyning, når de ikke har en højde af mere end 2,5 meter over terræn og maksimalt fylder 20 m² bebygget areal. Sådanne anlæg skal udføres i harmoni med den øvrige bebyggelse.
- 3.9 Oplagring skal ske indenfor bygninger eller særligt afskærmede arealer, garager og lignende i et omfang, således at områdets karakter af bolig ikke ændres.
- 3.10 Vinteroplæg af større fritidsbåde samt længerevarende parkering af ikke indregistrerede køretøjer må ikke foregå i lokalplanområdet.
- 3.11 De grønne fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, må ikke bebygges. Der kan dog etableres anlæg til områdets forsyning, jf. §3.8 samt placeres legeredskaber, bænke, bålplads, mindre åbne pavillonbygninger eller lignende, der er forenelige med arealernes funktion som fri- og opholdsareal.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning i lokalplanområdet skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Parceller til åben/lav bebyggelse indenfor delområde I og II må ikke udstykkes mindre end 750 m².
- 4.3 I delområde II kan store parceller til tæt/lav bebyggelse udstykkes som vist på kortbilag 2, den retningsgivende bebyggelsesplan, eller efter en eller flere detailplaner, som skal omfatte min. én boliggruppe.

Detailplanen skal redegøre for:

- Bebyggelsens art, omfang og placering;
- Anlæg af veje, stier og p-pladser;
- Friarealer og afskærmende beplantning

Planen skal i hvert tilfælde godkendes af Blaabjerg Kommune.

- 4.4 Udstykninger eller sammenlægninger af ejendomme skal ske efter en samlet plan, som er godkendt af Kommunalbestyrelsen. Herefter kan der ikke ske nogen yderligere udstykning, der er i modstrid med planens principper.
- 4.5 Område med grønt fællesareal som vist på kortbilag 2, må ikke udstykkes men udlægges til fællesareal for delområde I og II.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Veje og stier i lokalplanområdet skal i princippet udlægges som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Forbindelsesvejen A-B som er markeret på kortbilag 2 skal udlægges i en bredde af 10 meter og udføres med en kørebanebredde på mindst 6 meter.
- 5.3 Boligvejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, M-N, O-P og Q-R som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af 8 m og udføres med en kørebanebredde på mindst 5 m.
- 5.4 Boligvejene skal udføres som lege- og opholdsgader.
- 5.5 Der skal udlægges areal til stiforbindelserne: a-b, c-d, e-f, g-h, i-j og k-l i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Stier skal udlægges i en bredde af mindst 3 meter og udføres med en belægning på mindst 1,5 m.
- 5.7 Stier udføres med en belægning af grus, stenmel eller fliser.
- 5.8 Til hver bolig i tæt/lav bebyggelse skal der anlægges mindst 1½ p-plads indenfor den enkelte ejendom.
- 5.9 Til hver bolig i åben/lav bebyggelse skal der anlægges mindst 2 p-pladser på egen grund.

§ 6 Bebyggelses omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsen kan i princippet opføres som vist på kortbilag 3, eller i overensstemmelse med detailplaner godkendt af Blaabjerg Kommune, jf. §4.3, der omfatter min. én boliggruppe.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for tæt/lav bebyggelse må ikke overstige 35% for den enkelte ejendom.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for åben/lav bebyggelse må ikke overstige 25% for den enkelte ejendom.
- 6.3 Bygninger må højst opføres i én etage med udnyttet tagetage.

6.4 Bygninger må højst opføres med en højde på 8,5 m over terræn.

§ 7 Bebyggelses ydre fremtræden

7.1 Ydervægge skal opføres som blank mur i tegl, af træ eller fremstå som pudsede.

7.2 Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, zink, glas eller andet materiale.

7.3 Tage skal dækkes med mørke og afdæmpede materialer, så som rød eller mokkafarvet tegl, glaseret tegl, tagpap eller lignende.

7.4 Tage kan forsynes med vinduer eller solfangeranlæg til energiforsyning af bygningen.

7.5 I delområde II skal tæt/lav bebyggelse indenfor hver ejendom have samme hovedform og være udført af samme materialer.

7.6 Kommunalbestyrelsen kan ved en konkret vurdering af et velbelyst projekt tillade andre materialer anvendt, jf. §7.1 og §7.2, hvis de kan indgå i en harmonisk helhed med områdets øvrige bebyggelse.

7.7 Antenner (herunder parabolantennener) må ikke opsættes på bygninger.

Antenner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end max. 1,8 m over terræn.

7.8 Ingen form for produktskiltning eller produktreklamering må finde sted i lokalplanområdet.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller belægning gives et ordenligt udseende.

8.2 Hegning i skel mod sti, nabo- eller fællesarealer skal udføres som levende hegn.

8.3 Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn indenfor det levende hegn og ind mod ejendommen. Dette trådhegn må ikke være højere end det levende hegn i udvokset højde.

8.4 Hegn imod vej kan udføres som stakit i jern eller træ eller som levende hegn.

8.5 I de fælles friarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal beplantningen bestå af grupperinger af egnstypiske buske og/eller træer og arealerne tilså med græs eller blomstergræs.

8.6 I delområde I kan der etableres et regnvandsbassin. Placering og udformning skal godkendes af Blaabjerg Kommune.

8.7 Lokalplanområdets fælles friarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal holdes i ordentlig stand.

8.8 Bepantning ved den eksisterende gård ud til Borkvej bevares. Bepantningen skal søges erstattet, hvis fældning bliver nødvendig pga. sygdom eller i forbindelse med bygge- og anlægsaktiviteter.

§ 9 Terrænregulering

9.1 Der må foretages terrænregulering på op til +/- 0,5 m.

§ 10 Ledningsanlæg

10.1 Ledninger til el, telefon, fællesantenne o.l. skal fremføres som jordledninger.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet skal oprettes senest, når 1/3 af området er bebygget, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §3.11 nævnte fællesarealer samt private stier og fællesveje i det omfang, disse ikke optages som offentlige veje.

11.3 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på det i §3.11 nævnte fællesareal i det omfang, det ikke optages som offentligt areal.

11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal følgende være opfyldt indenfor ejendommen, boliggruppen eller detailplanområdet:

- Vejadgang til huse skal være etableret;
- Parkering jf. §5.8 og §5.9 skal være etableret;
- Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller belægning være givet et ordentligt udseende jf. §8.1.

§ 13 Ophævelse af tidligere planer og servitutter

13.1 Der er ingen tinglyste tilstandsservitutter, der fortrænges af planens bestemmelser.

§ 14 Retsvirkninger og dispensationer

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, jf. lov om planlægning §18.

15.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

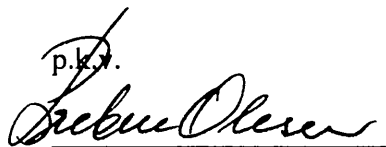
15.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.

- 15.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i modstrid med planens principper.
- 15.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.6 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i modstrid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelsen af en ny lokalplan.

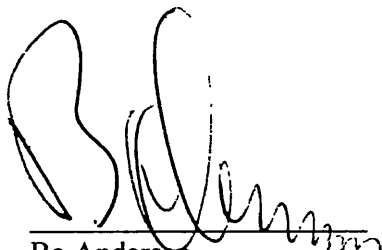
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan nr. 82 er vedtaget som forslag

Blaabjerg Kommunalbestyrelse
d. 12.10.1999

p.k.v.


Preben Olesen
Borgmester



Bo Andersen
Kommunaldirektør

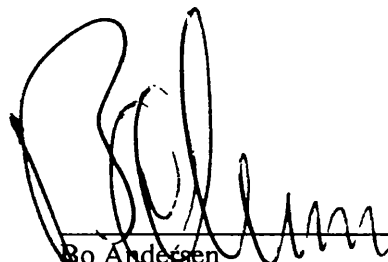
Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden:
d. 27.10.1999 til 23.12.1999

Lokalplan nr. 82 er endeligt vedtaget

Blaabjerg Kommunalbestyrelse
d. 28.03.2000.

p.k.v.


Preben Olesen
Borgmester



Bo Andersen
Kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 82 begæres tinglyst på matr. nr. 18a
Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

Varde, den 5. april 2000.



Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 24

Akt.nr.:

F 643

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 18 A m.fl., Nr. Nebel By, Nr. Nebel

Ejendomsejer: Karl Barslund

Lyst første gang den: 06.04.2000 under nr. 7677

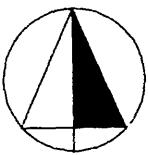
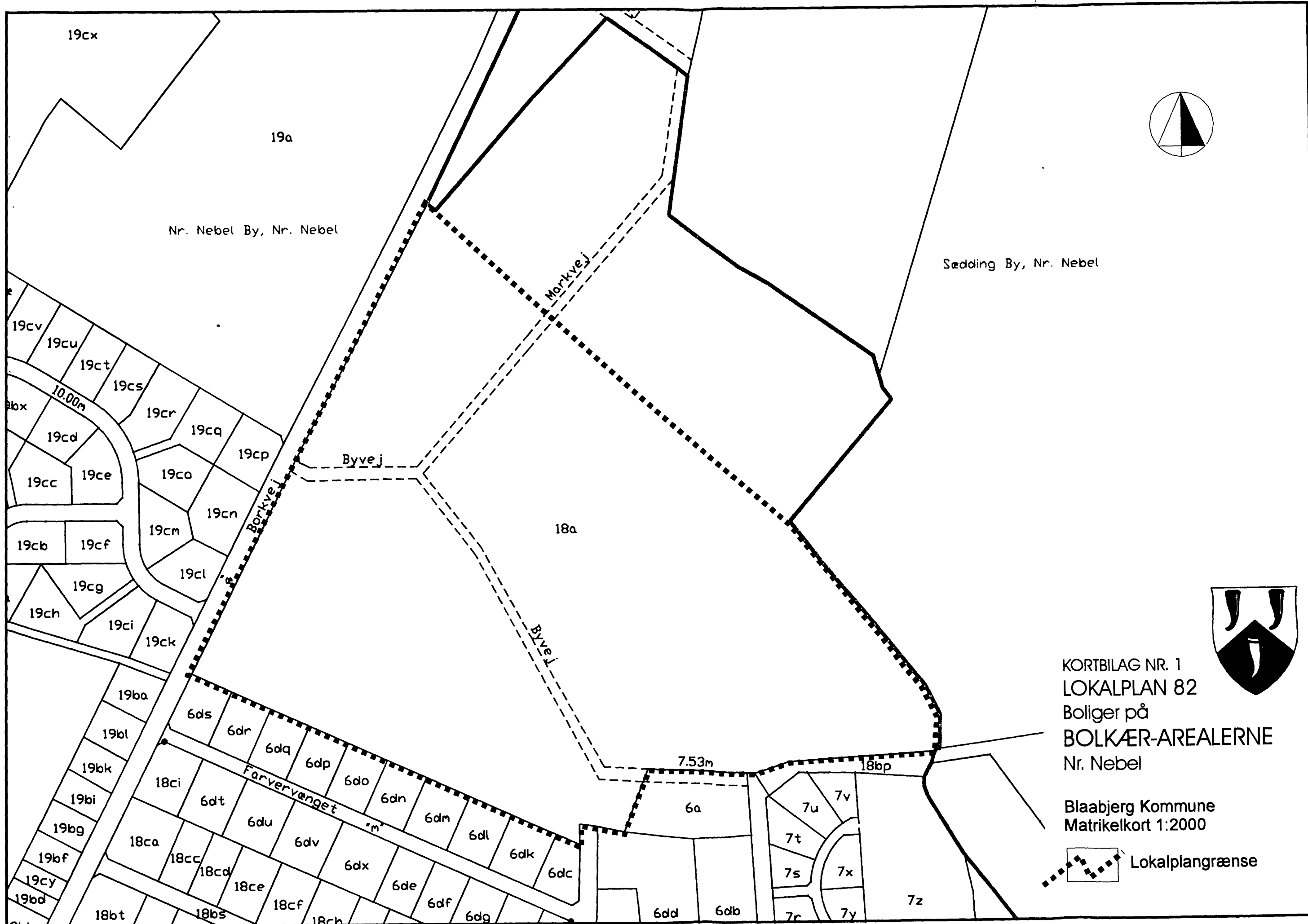
Senest ændret den : 06.04.2000 under nr. 7677

Kort på akten.

Retten i Varde den 07.04.2000



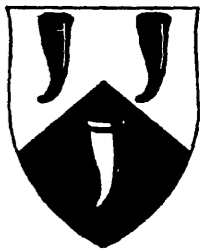
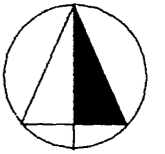
Anne Nielsen



KORTBILAG NR. 1
 LOKALPLAN 82
 Boliger på
BOLKÆR-AREALERNE
 Nr. Nebel


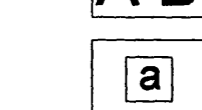
Blaabjerg Kommune
 Matrikelkort 1:2000

 Lokalplangrænse

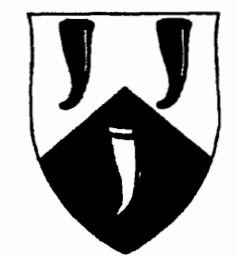
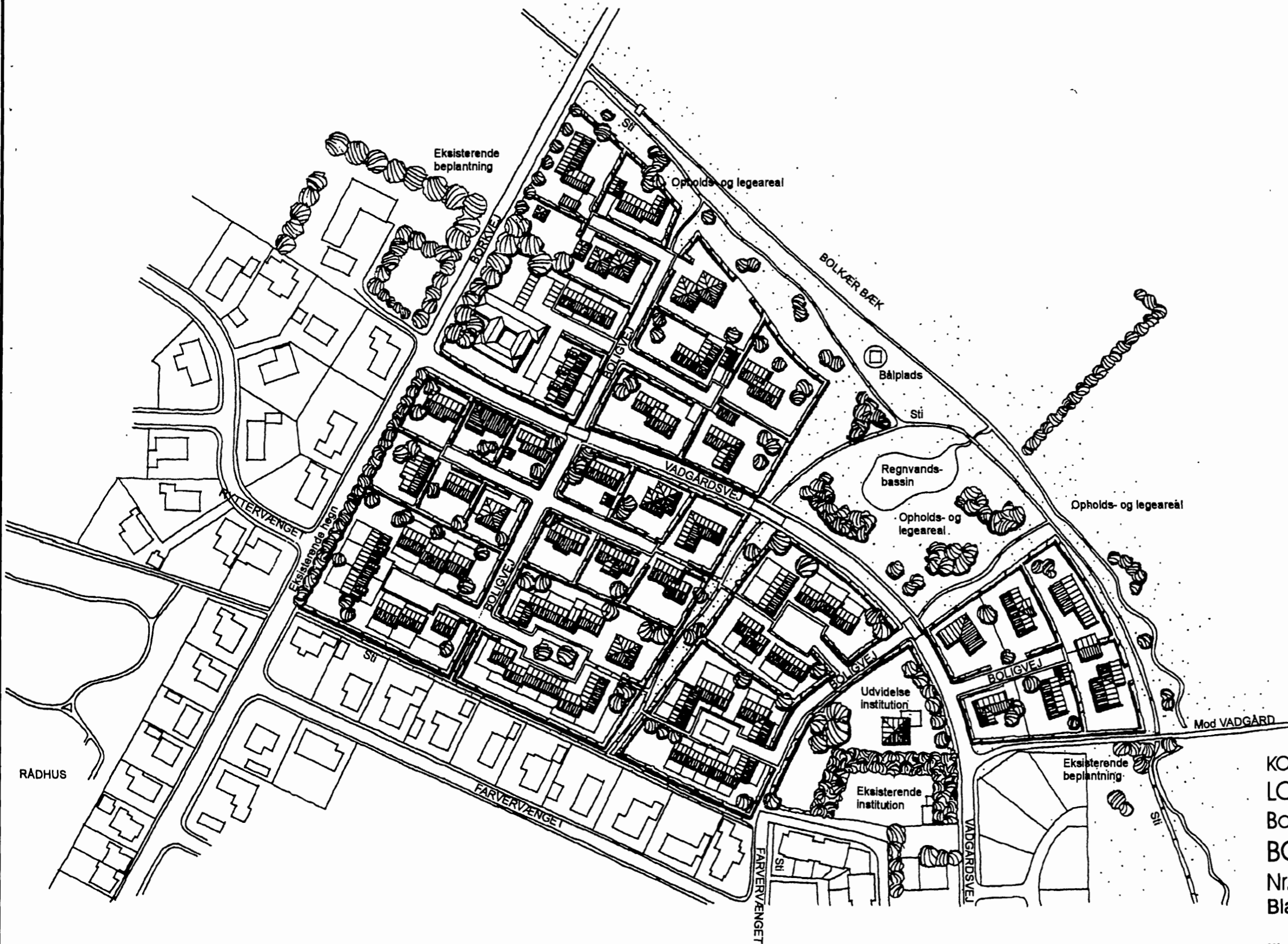
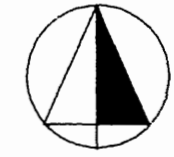


KORTBILAG NR. 2
LOKALPLAN 82
Boliger på
BOLKÆR-AREALERNE
Nr. Nebel

Blaabjerg Kommune
Retningsgivende bebyggelsesplan
1:2000

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegænse og nummer
-  Grønt fællesareal
-  Forbindelsesvej eller boligvej
-  Sti





KORTBILAG NR. 3
LOKALPLAN 82
Boliger på
BOLKÆR-AREALERNE
Nr. Nebel
Blaabjerg Kommune

Illustrationsplan 1:2000