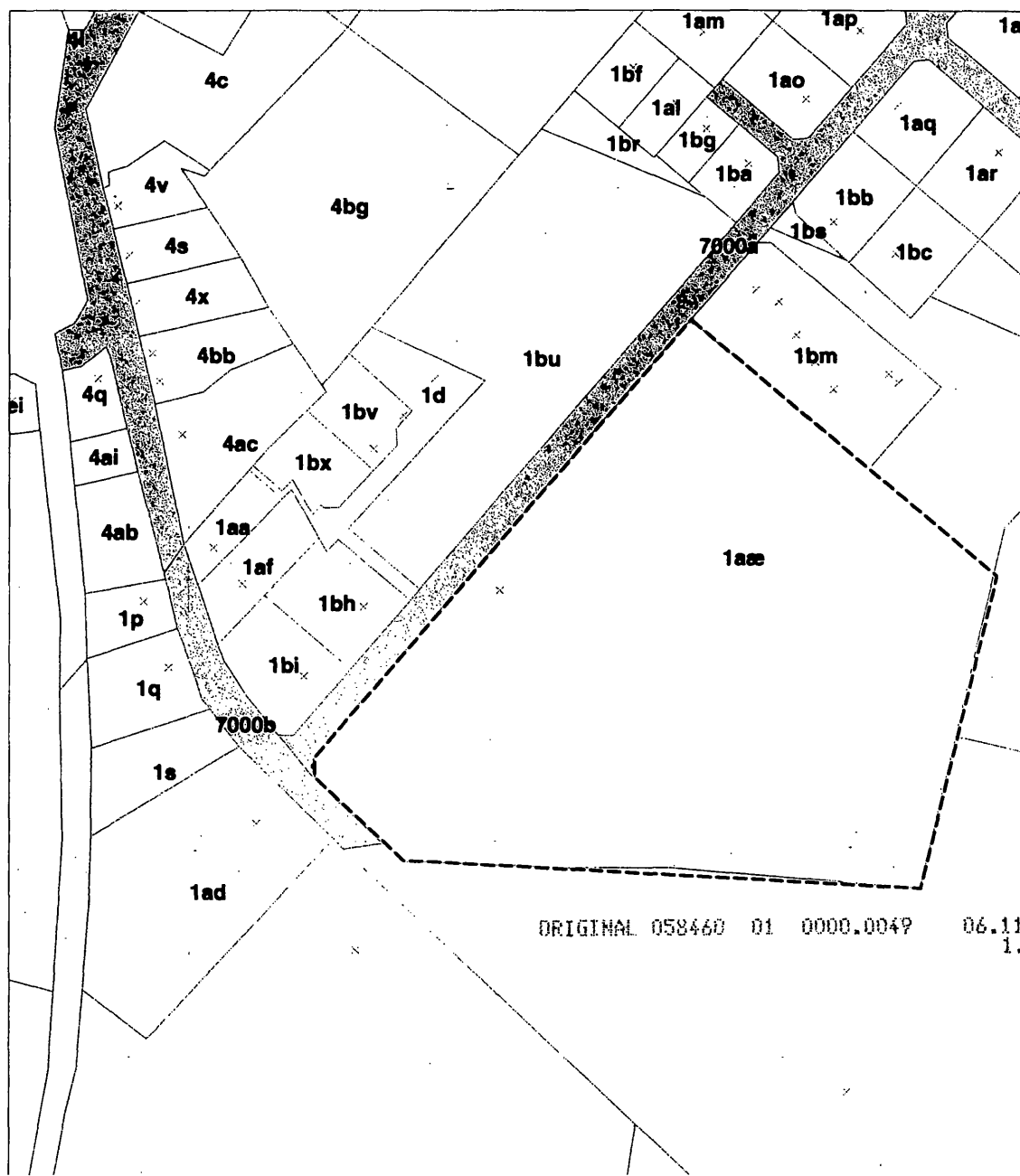


Matr. nr. 1aæ  
Lundtang by,  
Lunde.  
j.nr.20021268/jk

Armelder:  
Landinspektørgården I/S  
Ndr. Boulevard 93  
6800 Varde  
Tlf. 75 220144



ORIGINAL 058460 01 0000.0049 06.11.2002 1A  
1.400,00 K



# BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 87

OMRÅDE TIL BOLIGBYGGERI MED MULIGHED FOR  
ERHVERV I LUNDE.

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

### LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Mulighed for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag	4
Lokalplanens område og beliggenhed	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger	7
Klageadgang	7

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	11
§2	Områdets afgrænsning og zonestatus	11
§3	Områdets anvendelse	11
§4	Udstykning	12
§5	Vej- og parkeringsforhold	12
§6	Tekniske anlæg	12
§7	Bebyggelsens omfang og placering	13
§8	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§9	Ubebyggede arealer	13
§10	Miljøforhold	14
§11	Forudsætninger for ibrugtagelse af området	14
§12	Grundejerforeningen	14
§13	Servitutter	15
§14	Påtaleret	15
	Vedtagelsespåtegning	16

## **LOKALPLANENS REDEGØRELSE**

## **LOKALPLAN NR. 87 FORSLAG**

### **Område til boligbyggeri med muligheden erhverv i Lunde**

---

Blaabjerg Kommunalbestyrelse fremlægger hermed lokalplanforslag for et område til boligbyggeri med muligheden erhverv i Lunde.

### **MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.**

---

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har i henhold til §24 i lov om planlægning vedtaget lokalplan nr. 87 for et område til boligbyggeri med muligheden erhverv, som mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger for boliger i området, ved Parkallé i Lunde.

Forslaget er været fremlagt i offentlig høring 8 uger fra den 22 maj 2002 til den 17 juli 2002.

I denne periode kan der fremsættes bemærkninger og ændringsforslag til - eller indsigelser mod - lokalplanforslaget.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Blaabjerg Kommune i hænde senest den 17 juli 2002.

## **EN LOKALPLAN SKAL SÅLEDES SIKRE:**

- at der er kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
- at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag,
- 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. 87 omfatter matr.nr. 1aæ Lundtang by, Lunde, beliggende ved Parkallé i Lunde by.

Lokalplanområdet er på ca. 27.750 m<sup>2</sup>.

## **LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL**

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er dels Kommunalbestyrelsens ønske om at tilvejebringe plangrundlaget for opførelse af boliger på arealet, samt med lokalplanen at overføre arealet til byzone, og dels en konkret henvendelse fra en borger.

## **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 og forslag til Regionplan 2012 for Ribe Amt.

### **Kommuneplan**

I Kommuneplan 1993 - 2011, Blaabjerg Kommune, rammedelen, er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for boligområde 05B1, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål med mulighed for erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger for boligerne samt, at området ved lokalplan skal overføres til byzone.

Lokalplanens bestemmelser, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål, er således i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området, der beskriver området som:

- Områdets status (boligområde).
- Zonestatus (landzone overføres til byzone med lokalplanen).

- Områdets anvendelse ( boligformål, erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkninger for boligerne).
- Bebyggelsens art (området kan anvendes til koncentreret boligbebyggelse).
- Bebyggelsesprocent (max. 25%).
- Butiksareal (max. bruttobutiksareal for nybyggeri 90 m<sup>2</sup>).
- Butiksstørrelse (den enkelte dagligvarebutik 300 m<sup>2</sup>, den enkelte udvalgs varebutik 100 m<sup>2</sup>).
- Bebyggelsens etageantal (max. 1 etage med udnyttet tagetage).
- Bygningshøjde (max. 8,5m).

### **Lokalplaner.**

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området.

### **Zonestatus.**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og vil med lokalplanen blive overført til byzone.

### **Spildevandsplan.**

Området er omfattet af Blaabjerg Kommunes spildevandsplan 2001-2008.

Området er omfattet af spildevandsplanens område H6 i Lunde. I området kloakeres for spildevand og regnvandet kan nedsives på egen grund.

### **Vandforsyning.**

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for det kommunale Lunde Vandværk.

### **Varmeforsyning.**

Lokalplanområdet har individuel opvarmning med mulighed for tilslutning til naturgas.

### **Trafikforhold.**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den 6 m brede fællesvej "Parkallé".

Trafikforholdene i lokalplanområdet er som vist på kortbilag 3.

### **Parkeringsforhold.**

Der skal jf. bygningsreglementet etableres minimum 1½ P-plads pr. bolig og 1 plads pr. m<sup>2</sup> erhvervsareal.

I den udstrækning P-pladserne ikke kan etableres på egen grund, skal der søges dispensation fra dette.

## **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 i øvrigt 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 mv., 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 private 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**

Naturklagenævnet kan som klagemyndighed kun tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med et amtsråds eller en kommunalbestyrelses afgørelser efter loven jf. §58, stk. 1, nr. 3.

Grundejerforeningers og beboerforeningers afgørelser i sager om dispensation fra lokalplaner mv. kan påklages til kommunalbestyrelsen til fuldstændig efterprøvelse jf. §58 a.

Yderligere klager over kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i Lov om planlægning.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan derefter kun påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.



## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

**BLAABJERG KOMMUNE**

**LOKALPLAN NR. 87**

**Område til boligbyggeri med muligheden liberal erhverv i Lunde.**

I henhold til Lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 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 fastlægge detaljerede rammer for den fremtidige anvendelse af et område, der overgår til byzone,
- 1.2 - at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering og udformning,
- 1.3 - at sikre en, i forhold til omgivelserne og de omboende, hensynsfuld udnyttelse af arealet og
- 1.4 - at sikre, at genevirkningerne fra virksomheder bliver mindst mulige, for omgivelserne.

## **§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.**

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.  
Området omfatter en del af matr.nr. 1æ Lundtang by, Lunde.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i områderne A, B, C og D som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

## **§ 3 Områdets anvendelse.**

- 3.1 Område A må kun anvendes til tæt/lav boligbyggeri.
- 3.2 Område B må kun anvendes til fritliggende bygningsparceller.
- 3.3 Område C skal anvendes til en støjvold.
- 3.4 Område D må kun benyttes til erhverv, der ikke medfører gener for de omkringlæggende boligområder.

#### **§ 4 Udstykning.**

- 4.1 Udstykning af området kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 4.2 Udstykningen skal foregå efter de på kortbilag 2. viste inddelinger.
- 4.3 Indenfor delområde A skal der udlægges et fælles friareal på min. 20% af delområdet.
- 4.4 Ingen grunde i område B må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5 Vej- og parkeringsforhold.**

- 5.1 Lokalplanområde A vejbetjenes fra Parkallé, som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Lokalplanområde B vejbetjenes fra Parkallé, som vist på kortbilag 3.
- 5.3 Lokalplanområde D vejbetjenes fra Parkallé og Lundtangvej, som vist på kortbilag 3.
- 5.4 Der etableres minimum 1½ p-plads pr. bolig.
- 5.5 Arealerne til veje udlægges i 7m bredde, inklusiv fortov i den ene side.
- 5.6 Der tillades ikke parkering og henstilling af lastbiler, entreprenørmateriel, campingvogne og lystbåde udenfor egen grund i lokalplanområdet.

#### **§ 6 Tekniske anlæg**

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men 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 Vandforsynings- og afløbsforhold indrettes i overensstemmelse med miljøloven og skal ligesom renovation i øvrigt etableres efter kommunens forskrifter og gældende vedtægter.

6.4 Der skal etableres brandhane for området jf. §15 stk.1 i beredskabsloven.

### **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.**

7.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25%.

7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6.5 m over det omgivende terræn.

7.3 Bygninger må max. opføres med 1 etage med udnyttet tagetage.

### **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.**

8.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes røde eller mokkafarvede teglsten.

8.2 Til tagflader skal anvendes rødt eller sort tegl.

8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

8.4 Udhuse, garager og lignende tillades opført i træ og tækket med tagpap.

8.5 Taghældningen skal minimum være 35° og maksimum 45°.

8.6 Der må i lokalplanområdet ikke opsættes synlige antenner eller telemaster.

8.7 Skiltning og reklamering må i lokalplanens delområde A og B, kun finde sted på bygninger, hvorfra der drives Liberalt erhverv.

### **§ 9 Ubebyggede arealer.**

9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkering, opholdsarealer, gårdsplads, terrasse og have.

9.2 Arealerne skal beplantes eller befæstes.

9.3 Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.

9.4 I lokalplanens delområde C etableres en støjvold bestående af en 2½ m høj jordvold, der skal beplantes således, at den fremstår som en del af naturen.

## **§ 10 Miljøforhold**

- 10.1 Der må i lokalplanområdet ikke etableres støjende virksomheder.
- 10.2 Der må ikke i lokalplanområdet etableres virksomheder, der vil give omgivelserne lugtgener.

## **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagelse af området.**

- 11.1 Lokalplanområdet må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang og parkeringspladser i område A i overensstemmelse med bestemmelserne i §5.
- 11.2 Lokalplanområdet må ikke tages i brug før der er etableret støjvold i lokalplanens område C i henhold til §3.

## **§ 12 Grundejerforeningen**

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforeningen, med medlemspligt for samtlige ejer af ejendomme inden for lokalplanens område, når Kommunalbestyrelsen kræver det.
- 12.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, samt udfører de opgaver der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.
- 12.4 Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 12.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.6 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 9 , stk. 1 og 4 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.
- 12.7 Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.

12.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af  
Kommunalbestyrelsen

### **§13 Servitutter.**

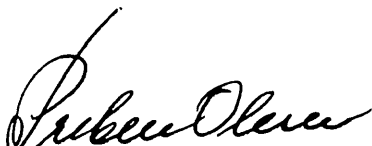
13.1 Eventuelle privatretlige servitutter ophæves, hvis de er i strid med lokalplanens  
formål.


### **§14 Påtaleret**

14.1 Påtaleret har alene Blaabjergs Kommunalbestyrelse.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING.

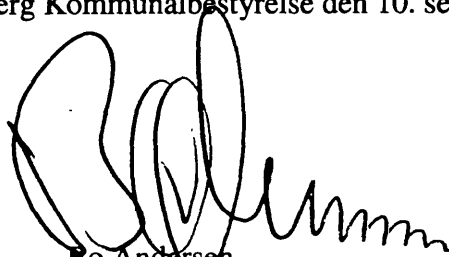
Således er forslaget vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 22 maj 2002 til offentlig fremlæggelse som forslag.

  
Preben Olesen  
Borgmester

  
Bo Andersen  
Adm. Direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 10. september 2002

  
Preben Olesen  
Borgmester

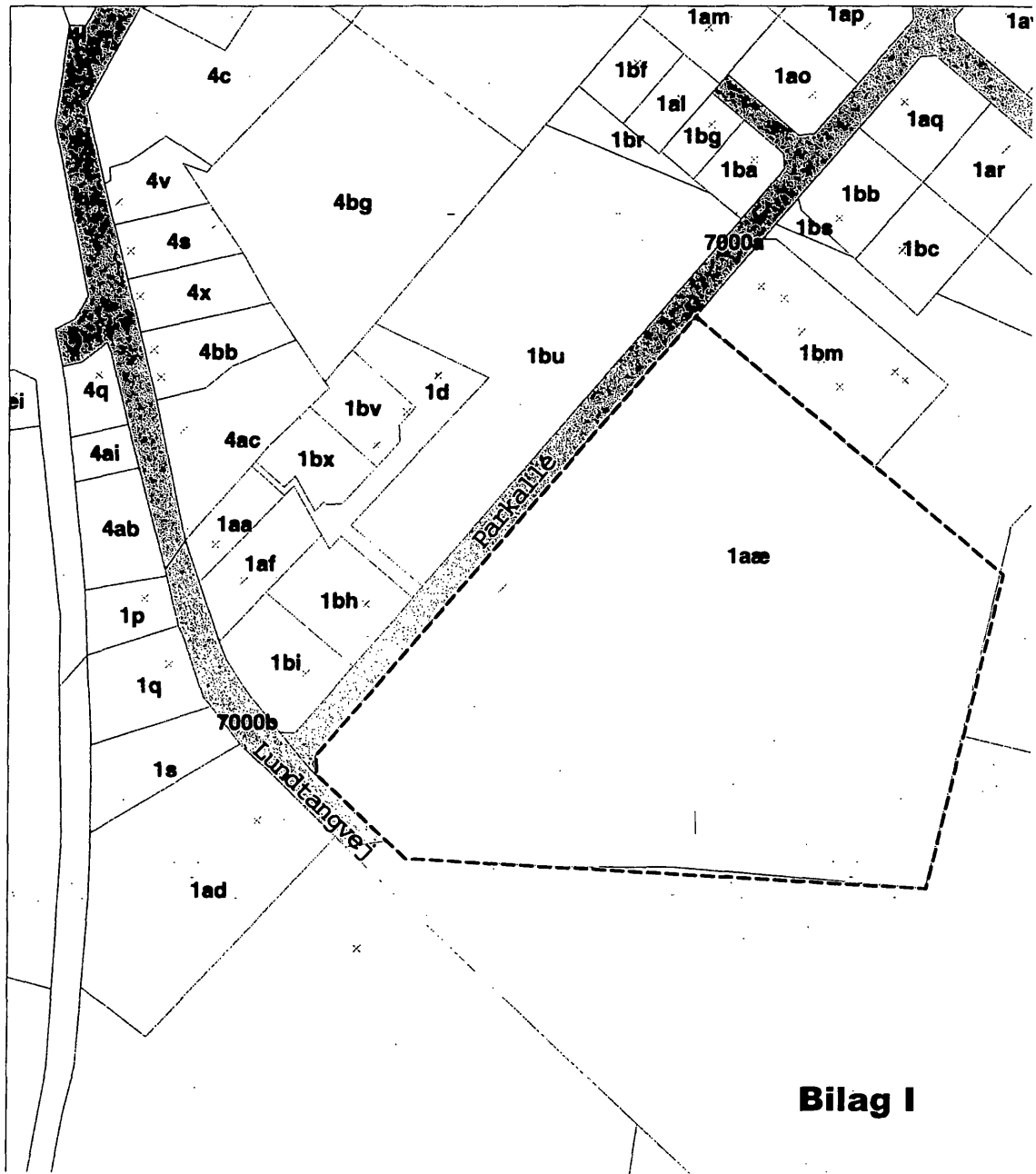
  
Bo Andersen  
Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 87 begæres tinglyst på matr. nr. 1aæ Lundtang by, Lunde.

Varde, den 30. oktober 2002.

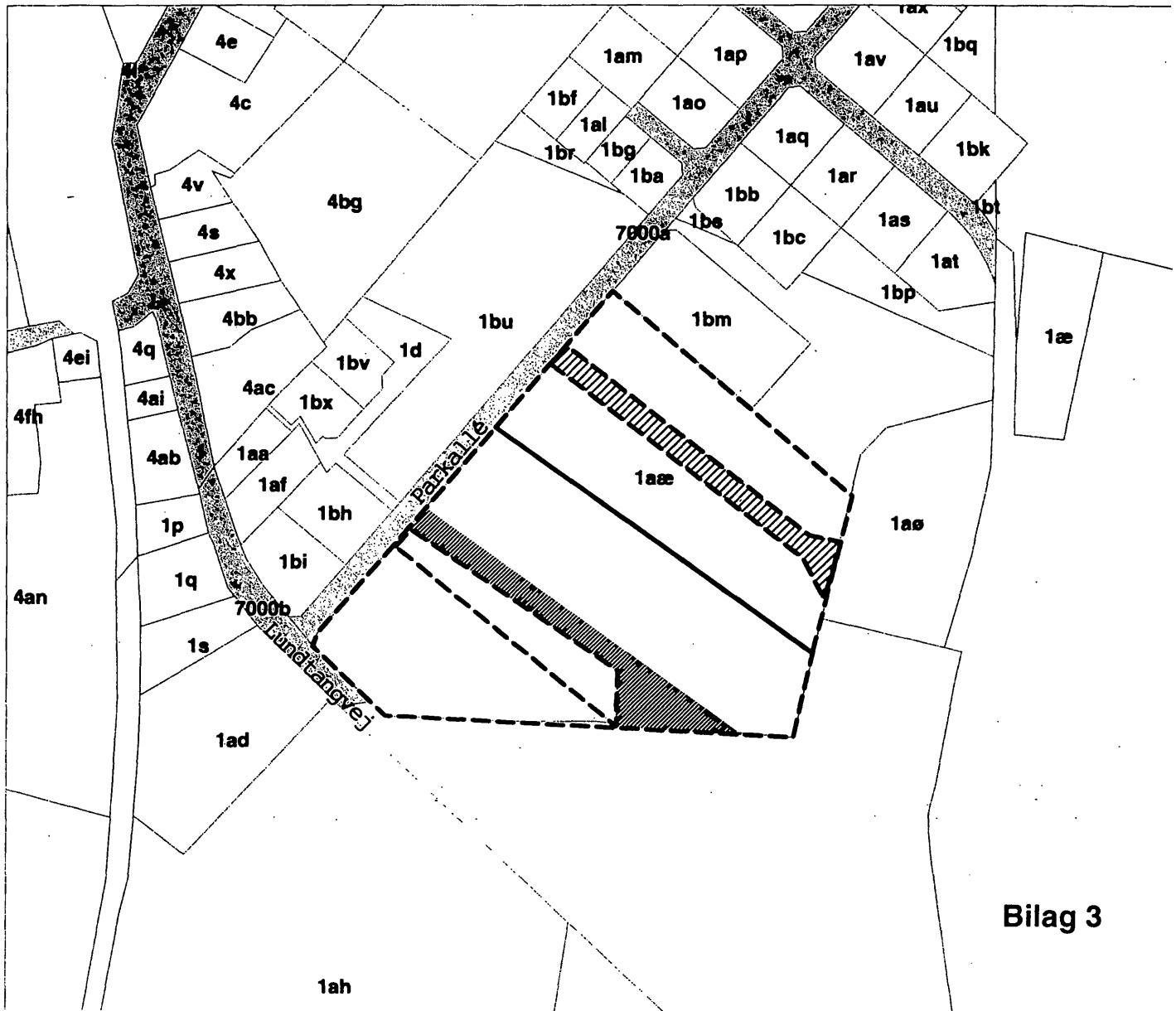
  
Niels Kr. Nielsen  
Landinspektør





Lundtang by, Lunde





Bilag 3

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:  
AD 601

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 AÆ m.fl., Lundtang By, Lunde

Ejendomsejer: Blaabjerg Kommune

Lyst første gang den: 07.11.2002 under nr. 31702

Senest ændret den : 07.11.2002 under nr. 31702

Retten i Varde den 13.11.2002

*B. Mortensen*

Britta Mortensen