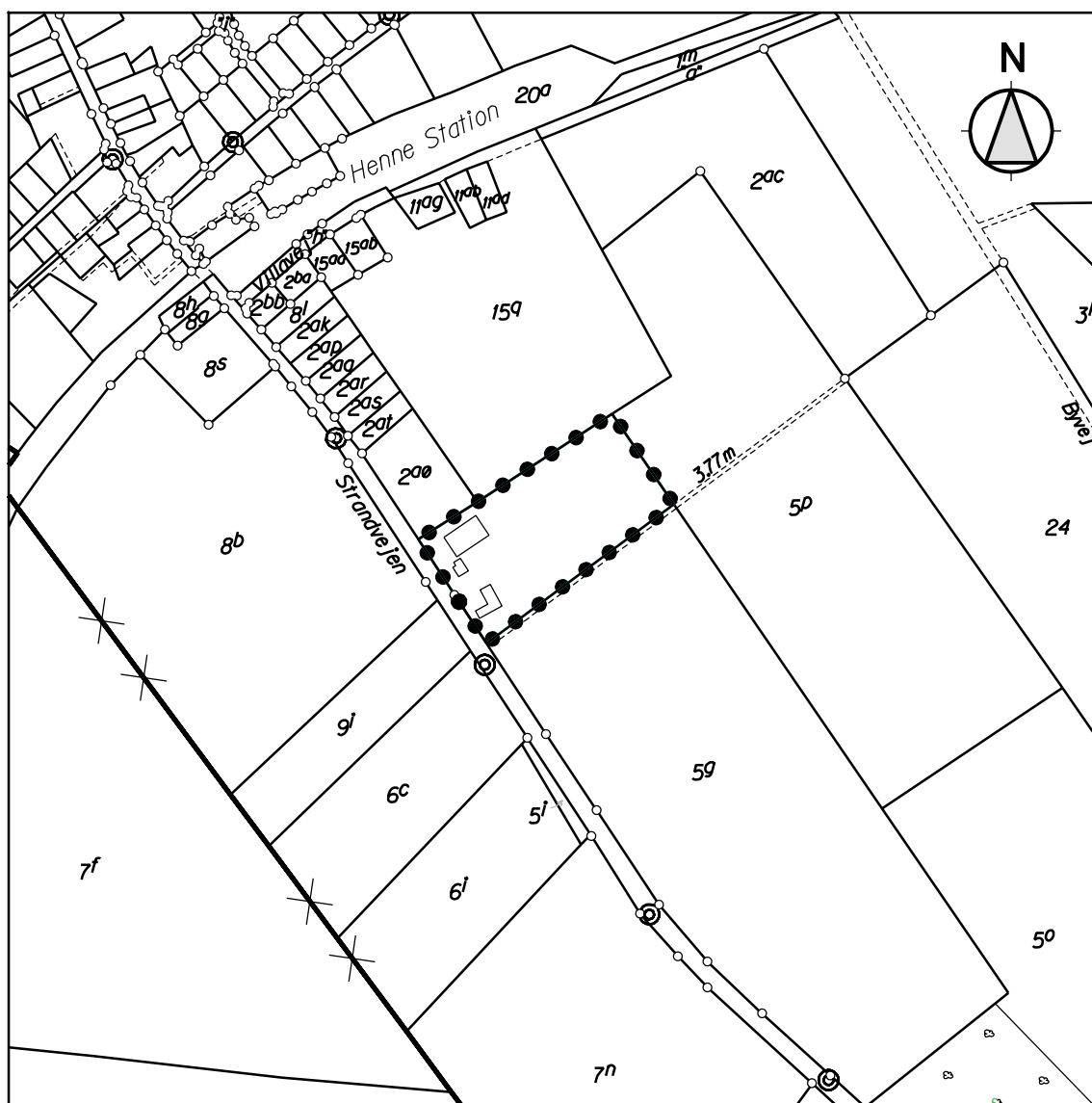




(Copyright, Kort & Matrikelstyrelsen)



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 100

FOR ET OMRÅDE TIL ENTREPRENØR- OG VVS VIRKSOMHED
VED HENNE STATIONSBY.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Mulighed for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
En lokalplan skal således sikre.....	4
Lokalplanens område og beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens eksisterende indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	7
Klageadgang.....	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål	10
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	10
§3 Områdets anvendelse.....	10
§4 Udstykning	11
§5 Vej- og parkeringsforhold	11
§6 Ledningsanlæg.....	11
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§9 Ubebyggede arealer	12
§10 Miljøbeskyttelse	12
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§12 Servitutter	12
Vedtagelsespåtegning.....	13

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Lokalplan nr. 100 for Blaabjerg Kommune, er udarbejdet i samarbejde med Landinspektørgården I/S, Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 100

For et område til entreprenør- og VVS virksomhed i Henne Stationsby

Kommunalbestyrelse i Blaabjerg Kommune fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til entreprenør- og VVS virksomhed i Henne Stationsby.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Kommunalbestyrelse offentliggør hermed i henhold til §24 i Lov om Planlægning et forslag til lokalplan nr. 100 for et område til entreprenør- og VVS virksomhed i Henne Stationsby.

Forslaget fremlægges i offentlig høring 8 uger fra den 06. oktober 2004 til den 15. december 2004

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 15. december 2004.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning §17 stk.1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen af bygninger og arealer. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen efter lov om planlægning §17 stk.2 eventuelt give tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når visse forudsætninger jf. planlovens §17 er iagttaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse - det vil sige frem til den 06. oktober 2005.

EN LOKALPLAN SKAL SIKRE:

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

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplan nr. 100 omfatter en del af matr.nr. 5g Fidde By, Henne, Strandvejen 40 og 42 i Henne Stationsby.

Lokalplanområdet er ca. 19.000 m².

Området anvendes i dag som entreprenør- og VVS virksomhed.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er, at Kommunalbestyrelsen ønsker, at få arealet overført til byzone i forbindelse med at ejeren af arealet påtænker, at udvide den eksisterende entreprenør- og VVS virksomhed bygningsmæssigt ved inddragelse af boligen på ejendommen. Boligen vil blive nedlagt og i stedet anvendt til f.eks. lager, administration el.lign.

Formålet med lokalplanen er således, at åbne mulighed for at området indenfor nærmere fastsatte bestemmelser kan anvendes til en udvidelse af erhvervsvirksomhed på arealet.

Desuden skal lokalplanen sikre, at genevirkninger i forhold til omgivelserne bliver mindst mulige.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område er beliggende ved Strandvejen længst mod øst i Henne Stationsby. På arealet ligger en beboelsesbygning og en værkstedsbygning. Disse bygninger anvendes i dag til henholdsvis beboelse og entreprenør- og VVS værksted. Mod syd, nord-vest, nord og øst grænser området op til det åbne land og mod vest op til bymæssige bebyggelse med blandet bolig og erhverv. Nærmeste nabo er en benzinstation. På den del af matr. nr. 5g der forbliver i landzone, er der meddelt landzonetilladelse til opførelse af 220 m² bolig i det nordvestligste hjørne. I forbindelse med landzonetilladelsen, er det stillet som et vilkår, at boligen på erhvervsejendommen nedlægges.

En del af området er beliggende i byzone og en anden del af området er beliggende i landzone.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1999-2011

I kommuneplanens rammedel er den del af lokalplanområdet (en mindre del af ejendommen), som er beliggende i byzone omfattet af bestemmelserne for område 06B1 – boligområde. Det resterende areal på ejendommen er beliggende indenfor område 14L2 – landbrugsområde i Det åbne land. Området 06B1 er udlagt som boligområde, og kan således anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger. Området 14L2 er udlagt som overvejende landbrugsformål samt virksomhed med tilknytning hertil.

Da lokalplanens anvendelsesbestemmelse til udvidelse af eksisterende entreprenør- og VVS virksomhed for den del af arealet, der ligger i landzone ikke er i overensstemmelse med rammebestem-

melserne i kommuneplanen, er der udarbejdet tillæg nr.11 til kommuneplanens rammebestemmelser i forbindelse med lokalplanforslaget.

Lokalplaner.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området.

Zonestatus.

En del af lokalplanområdet er beliggende i byzone. En anden del ligger i landzone og bliver ved kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen overført til byzone.

Miljøforhold - støj.

Ved lokalplanforslagets vedtagelse udlægges området til et erhvervsområde – områdetype 2, et erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomheder med støjgrænseværdier som anført nedenfor.

Tabellens støjgrænser angiver det maksimalt tilladelige støjniveau, målt som det ækvivalente, konstante korrigerede lydniveau i dB (A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

Der henvises i øvrigt til miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

	Mandag – fredag kl.07-18, lørdag kl.07-14	Mandag-fredag kl.18-22, lørdag kl.14-22, søn- og helligdage kl.07-22	Alle dage kl.22-07
1. Mod nord erhvervs- og industriområde	70 dB	70 dB	70 dB
2.Mod nordøst områder for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Mod syd det åbne land for fritliggende boliger	45 dB	40 dB	35 dB

Miljøforhold - godkendelse.

Entreprenør og VVS- virksomhed reguleres efter Lovbekendtgørelse nr. 367 af 10 maj 1992 vedr. anden virksomhed end listevirksomhed.

Overgår virksomheden på et senere tidspunkt til en anden aktivitet, der vil medføre forøget forurening, kan dette ikke ske uden der tages stilling til de miljømæssige forhold.

Vejinteresser.

Langs landevej nr. 540, Strandvejen har Ribe Amt pålagt 20 meter byggelinie regnet fra vejmidten.

Adgangen til virksomheden skal ske fra Strandvejen.

Spildevandsplan.

Området er omfattet af Blaabjerg Kommunes spildevandsplan, og alle nye bebyggelser skal tilsluttes det i området værende offentlige spildevandssystem efter de for Blåbjerg Kommune gældende regler.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Henne Stationsby Vandværk.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet har ingen bestemmelser om varmeanlæg.

Trafikforhold.

Adgangen til virksomheden skal ske fra Strandvejen, som er en amtsvej.

Parkeringsforhold.

Parkering skal ske på egen grund. Parkering må ikke finde sted på Strandvejen.

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 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. 100

For et område til entreprenør- og VVS virksomhed i Henne Stationsby

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 som ændret ved lov nr. 477 og 480 af 07. juni 2001) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 stk.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge rammer for den fremtidige anvendelse af området, der hidtil har været anvendt til entreprenørvirksomhed og beboelse, men som fremover kun skal kunne anvendes til erhvervsformål.
- at** fastlægge bestemmelser for den fremtidige indretning af virksomheden, herunder fastlæggelse af bebyggelsesregulerende betingelser, adgangsforhold m.m.
- at** sikre, at genevirkningerne for omgivelserne bliver mindst mulige.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1
Området omfatter en del af matr.nr. 5g Fidde By, Henne beliggende ved Strandvejen i den østlige del af Henne Stationsby, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra ejendommen.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone/landzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse være beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, der efter kommunalbestyrelsens skøn uden miljømæssig ulempe for de omboende (støv, røg, lugt, støj og rystelser) eller ved sit udseende eller på anden måde kan placeres indefor området.

Indenfor området må kun drives virksomhed, der kan overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for udledning i luft, lugt og jord.

- 3.2 Indenfor området kan der ikke indrettes bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Udstykning i området må kun ske med en mindste grundstørrelse på 1500 m² pr. parcel.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra amtsvejen - Strandvejen.

- 5.2 Der må ikke parkeres på Strandevejen. Der skal etableres parkeringspladser på virksomhedens eget areal efter kommunens parkeringsregulativ.
- 5.3 Ved udkørslen til Strandvejen pålægges oversigtsarealer efter gældende vejregler, se illustration kortbilag 2.

§ 6 Ledningsanlæg.

- 6.1 Spildevand ledes til kommunens eksisterende anlæg.
- 6.2 Nye el-ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.3 Der skal etableres de til arealernes udnyttelse fornødne ledningsanlæg, herunder kloakledninger med evt. udligningsforanstaltninger efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i de enkelte tilfælde.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Eksisterende beboelse nedlægges og inddrages under erhvervsvirksomheden.
- 7.2 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 40 % af grundarealet. Rumfanget beregnes af den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Den enkelte bygning såvel som den samlede bebyggelse på ejendommen skal gennem sin arkitektur og materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed samt medvirke til god helhedsvirkning for omgivelserne.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelser i hvert enkelt tilfælde.
- 8.3 Der må opsættes ét bomærkeskilt mod Strandvejen. Yderligere skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Arealerne, der ikke er bebygget, befæstet eller anvendes til vaskeplads, oplag af entreprenør og VVS materialer eller midlertidigt oplag af inert affald (f.eks. beton) og grønt affald, skal henligge som grønne friarealer.

- 9.2 Eksisterende jordvold omkring ejendommen skal forblive, for at mindske indbliksgener ved oplagsarealerne i den nordlige del af planområdet og for at mindske evt. støj, støv eller andre genevirkninger for omgivelserne.
- 9.3 Ubebyggede arealer skal gives et efter Kommunalbestyrelsens skøn ordentligt udseende. Kommunalbestyrelsen kan meddelelse påbud til sikring af disse bestemmelser.

§ 10 Miljøbeskyttelse

- 10.1 Der henvises til de i lokalplanens redegørelsesdel side 6 anførte støjgrænseværdier, som skal overholdes ved udnyttelsen af det areal lokalplanen omfatter.

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Lokalplanområdet kan først yderligere bebygges efter, at tilladelse til ophævelse af landbrugspligten er givet af Jordbrugskommissionen for Ribe Amt.
- 11.2 Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv vand- og spildevandsforsyning. Området er omfattet af Blåbjerg Kommunes spildevandsplanlægning. Ny bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.
- 11.3 Forinden kommunalbestyrelsen kan endeligt vedtage lokalplanen skal kommuneplantillæg nr. 11 være endeligt vedtaget.

§12 Servitutter

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 07. september 2004 til offentlig fremlægelse som forslag.

Preben Olesen

Borgmester

/

Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 09. februar 2005

Preben Olesen

Borgmester

/

Bo Andersen

Adm. Direktør



BLAABJERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

**FOR ET OMRÅDE TIL ENTREPNØR- OG VVS VIRKSOMHED
VED HENNE STATIONSBY**

BLAABJERG KOMMUNE

TILLÆG NR. 11 TIL KOMMUNEPLAN 1999-2011

RAMMEBESTEMMELSER

Henne Stationsby – område 06E2

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Formål	17
Fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag	17
De gældende rammebestemmelser.....	18
De ændrede rammebestemmelser	19
Vedtagelsespåtegning.....	20

BLAABJERG KOMMUNE
TILLÆG NR. 11 TIL KOMMUNEPLAN 1999-2011

RAMMEBESTEMMELSER

Henne Stationsby – område 06E2

FORMÅL

I henhold til lov om planlægning §13 må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanens bestemmelser. De fremtidige anvendelsesmuligheder for området fastsættes i lokalplan nr. 100 til erhvervsformål. Da dette ikke er i overensstemmelse med gældende rammeformål for området, er det hensigten med dette tillæg at fastlægge bestemmelser, der vil tilvejebringe den fornødne overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

**FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG
ÆNDRINGSFORSLAG**

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har i overensstemmelse med lov om planlægning, §24 vedtaget, at forslaget til kommuneplantillægget fremlægges offentlig i 8 uger fra den 06.oktober 2004.

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

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Blaabjerg Kommunalbestyrelse i hænde senest den 15. december 2004.

DE GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Området er omfattet af rammebestemmelserne for område 06B1 (boligområde), 14L2 (landbrugsområde) og de fælles rammebestemmelser for område 14L1/14L2 som beskrevet nedenfor.

06B1 – boligområde	14L2 – landbrugsområde	14L1/14L2 – Fælles bestemmelser Det åbne land
<u>Områdets anvendelse:</u> boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger.	<u>Områdets anvendelse:</u> overvejende landbrugsformål samt virksomhed med tilknytning hertil. Landsbyerne fastlægges til landbrugsformål, offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, som kan indpasses uden gene for omgivelserne	<u>Områdets anvendelse:</u> nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til andre formål, hvis de kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne og kan godkendes. Den karakteristiske landsbybebyggelse skal bevares og fremtidigt byggeri indpasses i landsbymiljøet. Der reserveres anlægsmuligheder for det regionale stisystem.
<u>Bebyggelsesprocent:</u> max 25	<u>Bebyggelsens omfang og placering:</u> et 40 m bredt bælte langs olierørledninger må ikke anvendes til bolig- og erhvervsformål eller til rekreative anlæg.	<u>Bebyggelsens omfang og placering:</u> Der reserveres støjkonsekvensområder, inden for hvilke der ikke må placeres støjfølsom bebyggelse eller arealanvendelse omkring skydebanerne i Nymindegab Plantage (Skydebanevej) og flugtskydebanen nær Rolfsø.
<u>Butiksareal:</u> maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: 60 m ² (Eksist. butiksareal: 240 m ²)	<u>Butiksareal:</u> maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: ? m ²	
<u>Butiksstørrelse:</u> den enkelte dagligvarebutik: 300 m ² den enkelte udvalgswarebutik: 100 m ²	<u>Butiksstørrelse:</u> den enkelte dagligvarebutik: 500 m ² den enkelte udvalgswarebutik: 200 m ²	
<u>Bebyggelsens etageantal og højde:</u> max 1 etage med udnyttet tagetage. max 8.5 m		<u>Bebyggelsens etageantal og højde:</u> max 1 etage med udnyttet tagetage for boliger. max 2 etager for anden bebyggelse. max 8.5 m
	<u>Bebyggelsens ydre fremtræden:</u> ved placering af rekreative anlæg tages størst mulig hensyn til de jordbrugsmæssige og landskabelige interesser.	
	<u>Andet:</u> se også 14L1/14L2 Fælles bestemmelser.	<u>Andet:</u> småbiotoper: hegn, mindre moser og vandhuller sikres mest muligt imod ødelæggelse, forurening, opfyldning o.lign.

DE ÆNDREDE RAMMEBESTEMMELSER

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplan nr. 100 foreslås derfor følgende ændrede rammebestemmelser for et nyt rammeområde - 06E2.

- 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 indenfor området,
- at** bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %
- at** bygningernes rumfang ikke overstiger $2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ grundareal.
- at** bygningshøjden ikke overstiger 8.5 m over terræn mål efter reglerne i bygningsreglementet.
- at** udstykning i området må kun ske med en mindste grundstørrelse på 1500 m^2 pr. parcel.
- at** der indenfor området ikke kan indrettes bolig i tilknytning til virksomhed.
- at** der etableres parkeringspladser indenfor hver ejendom tilstrækkelig stort til at dække ejendommens eget behov.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Blaabyerg Kommunalbestyrelse den 07. september 2004 til offentlig fremlægelse som forslag.

Preben Olesen
Borgmester

/

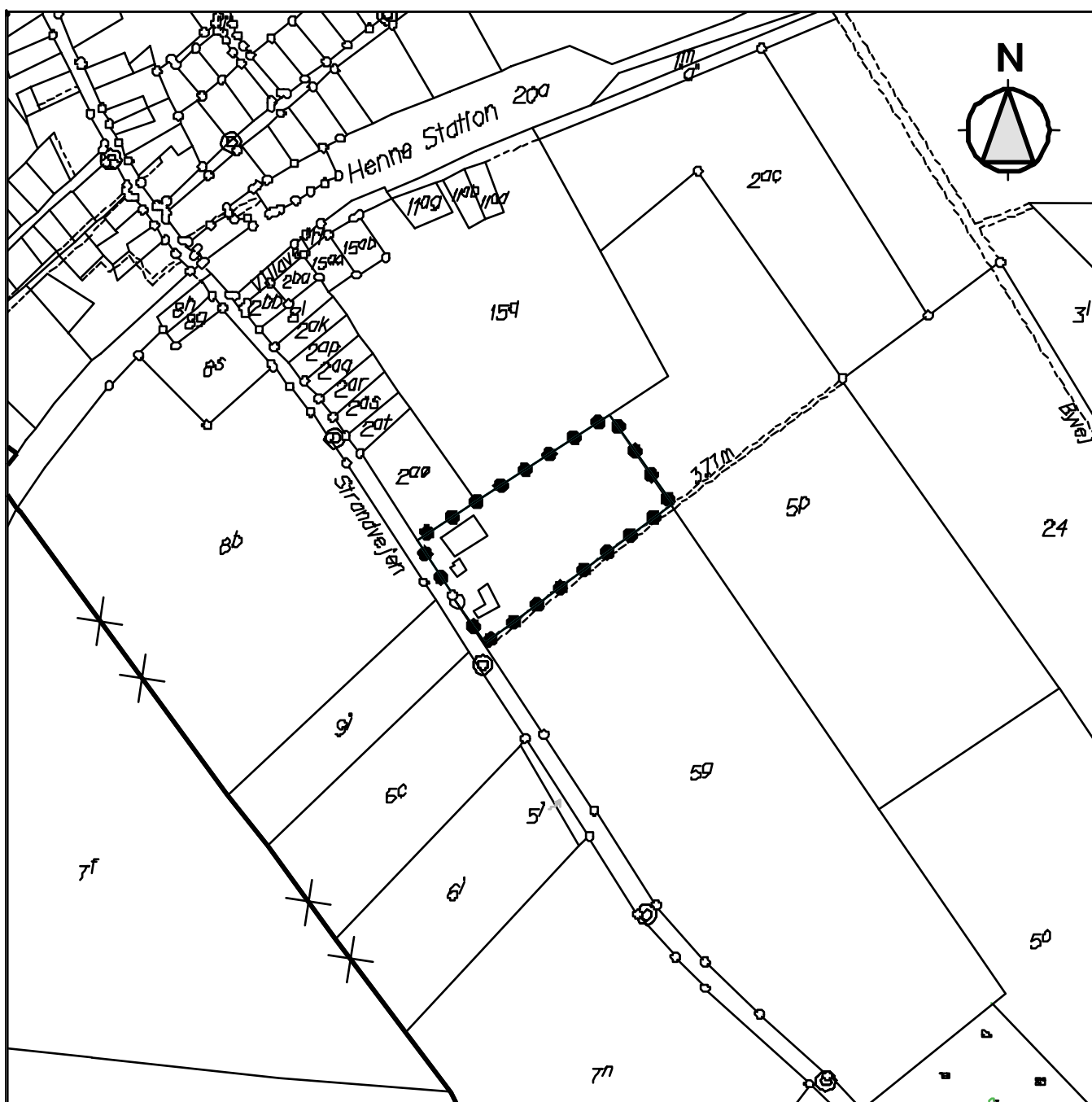
Bo Andersen
Adm. direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabyerg Kommunalbestyrelse den 09. februar 2005

Preben Olesen
Borgmester

/

Bo Andersen
Adm. direktør



Kortbilag 1

Kommuneplantillæggets område

Område 06E2