

Matr. nr. 1ag, 1ah
Lundtang by, Lunde
og 4an Lunde by, Lunde.
j.nr.20021268-91/jk

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



ORIGINAL 219093 01 0000-0049 03.03.2006 TA
1.400,00 K ✓



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 107

OMRÅDE TIL LIMTRÆSVIRKSOMHED I LUNDE.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Mulighed for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag	5
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
En lokalplan skal således sikre	5
Lokalplanens område og beliggenhed	6
Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanens eksisterende indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens retsvirkninger	10
Klageadgang	10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål	13
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
§3 Områdets anvendelse	13
§4 Udstykning	13
§5 Vej- og parkeringsforhold	14
§6 Ledningsanlæg	14
§7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§9 Ubebyggede arealer	15
§10 Miljøbeskyttelse	15
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§12 Servitutter	16
Vedtagelsespåtegning	17

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.

Kortbilag 2: Lokalplanområdets indretning.

Lokalplan nr. 107 for Blaabjerg Kommune, er udarbejdet i samarbejde med Landinspektørgården I/S, Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 107

For et område til limtræsvirksomhed i Lunde.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til limtræsvirksomhed i Lunde.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse offentliggør hermed i henhold til §24 i Lov om Planlægning et forslag til lokalplan nr. 107 for et område til limtræsvirksomhed i Lunde.

Forslaget fremlægges i offentlig høring 8 uger fra den 20 april **2005** til den 15. juni **2005**.

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. juni **2005**.

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 15. juni **2006**.

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. 107 omfatter matr. nr. 1ag, 1ah Lundtang by og 4an Lunde by, Lunde, beliggende Lundtangvej 16 A og B i Lunde.

Lokalplanområdet er 72.189 m².

Området anvendes i dag til limtræsvirksomhed.

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 limtræsvirksomhed ved opførelse af ny lagerbebyggelse.

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

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



Virksomheden set fra øst ad Lundtangvej.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område er beliggende ved Lundtangvej længst mod syd i Lunde. Området gennemskæres af Vestbanen, en jernbaneforbindelse mellem Varde og Nørre Nebel, hvor der foregår såvel person-, som godsbefordring. På virksomhedens produceres bl.a. spær, søjler og planker i limtræ, som anvendes til byggeri. Fra Limtræsfabrikkens areal kan der ske lastning af gods direkte til jernbanen.

På arealet, som bliver omfattet af lokalplanen, ligger i forvejen bebyggelser, som anvendes til administration, produktions- og lagerfaciliteter.

Mod syd, vest og øst grænser området op til det åbne land og mod nordvest op til bymæssige bebyggelse. Mod nordvest ligger et område med erhverv, mod nordøst ligger et område med boliger og lidt længere væk et område, som er ved at blive udbygget med boliger.

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



Jernbaneoverkørslen mellem de to områder, som er omfattet af lokalplanen.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1999-2011

I kommuneplanens rammedel er den del af lokalplanområdet, som er beliggende i byzone, omfattet af bestemmelserne for område 05E1 – erhvervsområde – en del af området er beliggende i landzone og skal overføres til byzone med en lokalplan. Det resterende areal på ejendommen er beliggende indenfor område 14L2 – landbrugsområde i Det åbne land. Området 05E1 er udlagt som erhvervsområde, og kan således anvendes til produktionserhverv, der er uden ulempe for de omboende ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende. Området 14L2 er udlagt som overvejende landbrugsformål samt virksomhed med tilknytning hertil.

Da lokalplanens anvendelsesbestemmelse til udvidelse af eksisterende limtræsvirksomhed for den del af arealet, der ligger i landzone ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen, er der tillige udarbejdet et tillæg nr. 12 til kommuneplanens rammebestemmelser i forbindelse med lokalplanforslaget.

Hele lokalplanområdet vil herefter være omfattet af bestemmelserne i rammeområde 05E1.

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 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. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder.	60 dB	60 dB	60 dB

Miljøforhold - godkendelse.

Virksomheders miljømæssige påvirkning reguleres efter miljøbeskyttelsesloven.

Limtræsvirksomhed er ikke anført i listen over virksomheder som skal forhåndsgodkendes efter miljølovens bestemmelser, og der er ikke tale om udvidelser eller ændringer, der medfører forøget forurening, da der alene er tale om en udvidelse af lager- og værkstedsfaciliteterne.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der uarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. Planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Området omfattet af lokalplanen støder op til et større uforstyrret landskab med karakter af værdifuldt landbrugsområde. Der er i forvejen skærmende beplantninger mod det åbne land vest for lokalplanområdet, og med lokalplanen sikres, at der opføres skærmende beplantning mod syd og øst.

Kommunalbestyrelsen antager, at planforslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Hverken på det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt. Der er alene tale om en bygningsmæssig udvidelse for at skabe mere lagerplads og bedre montagefaciliteter. På lageret foregår nogle værkstedsfunktioner. Det drejer sig om færdigmontage ved hjælp af søm, skuer og lignende uden limning mv. Formålet med udvidelsen er, at få bedre plads til at foretage samlingerne og samtidig få mulighed for en bedre lageradgang /lagerstyring.

Kommunalbestyrelsen har tillige vurderet, at forslaget bortset fra Ribe Amt ikke berører andre myndigheders område på en sådan måde, at denne afgørelse forudsætter en høring.

Ribe Amt har haft Kommunalbestyrelsens afgørelse til gennemsyn sammen med et foreløbigt udkast til lokalplanforslaget, og har tilkendegivet, at de deler Kommunalbestyrelsens ovenstående antagelse af at forslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ovenstående afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet inden 4 uger fra den dag, lokalplanforslaget, som indeholder afgørelsen, er offentliggjort.

Jernbaneinteresser.

Der er forbindelse mellem lokalplanens to områder hen over Vestbanen (jernbaneforbindelsen mellem Varde og Nørre Nebel), og der kan ske lastning direkte til banen.

Spildevandsplan.

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

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i Lunde vandforsyningsområde.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet har ingen bestemmelser om varmeanlæg. Der er mulighed for tilslutning til naturgas. Limtræsfabrikker genanvender træspåner (rest fra produktionen) til afbrænding i fyr som individuel opvarmning.

Trafikforhold.

Adgangen til virksomheden skal ske fra kommunevejene Lundtangvej og Lundagervej.

Parkeringsforhold.

Erhvervsmæssig Parkering skal ske på egen grund. Parkering må ikke finde sted på Lundtangvej eller Lundagervej.

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. 107

For et område til limtræsvirksomhed 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,

- at overføre arealet til byzone,
- at fastlægge rammer for den fremtidige anvendelse af området, fortsat som limtræsvirksomhed,
- 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 matr. nr. 1ag, 1ah Lundtang by og 4an Lunde by, Lunde, beliggende ved Lundtangvej 16 A og B i den sydligste del af Lunde, samt alle parceller, der efter den 4. marts 2005 udstykkes fra ejendommen.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone/landzone og vil efter lokalplanens 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 kan placeres indefor området.

Indenfor området må kun drives virksomhed, som kan overholde miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for støj og udledning i luft, lugt og jord.
- 3.2 Indenfor området kan der indrettes én bolig for ejer/funktionær el. lign. i tilknytning til den pågældende virksomhed.
- 3.3 Indenfor området kan etableres administration i tilknytning til den pågældende virksomhed, men ikke kontorer eller lignende erhverv.

§ 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 Lundtangvej og Lundagervej.
- 5.2 Der må ikke parkeres på Lundtangvej og Lundagervej. Der skal etableres parkeringspladser på virksomhedens eget areal efter bygningsreglementets bestemmelser.
- 5.3 Ved udkørslen til Lundtangvej skal der etableres oversigtsarealer.

§ 6 Ledningsanlæg.

- 6.1 Spildevand ledes til kommunens eksisterende anlæg. Overfladevand nedsives lokalt.
- 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 Bygningernes arealer må ikke overstige 33 % af grundarealet.
- 7.2 Bebyggelse må max. opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 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. Siloanlæg må dog opføres med max. højde på 20 m.
- 7.4 Der må ikke ved nyopførelse eller omdannelse udlægges areal til butiksformål.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelser i hvert enkelt tilfælde.

- 8.2 Der må opsættes ét bomærkeskilt mod Lundtangvejvejen. Yderligere skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens godkendelse i det enkelte tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Arealerne, der ikke er bebygget eller befæstet eller anvendes til udendørs oplag, skal henligge som grønne friarealer.
- 9.2 På arealet øst for jernbanen etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod vest, syd og øst for at afskærme mod det åbne land. På arealet vest for jernbanen skal eksisterende beplantninger /plantebælter forblive.
- 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, når landbrugspligten er ophævet.
- 11.2 Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv vand- og spildevandsforsyning. Området er omfattet af Blaabjerg Kommunens spildevandsplanlægning. Ny bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.
- 11.3 Forinden Kommunalbestyrelsen kan endeligt vedtage lokalplanen skal kommuneplantillæg nr. 12 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 **22. marts 2005** til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den **15 august 2005**



Preben Olesen

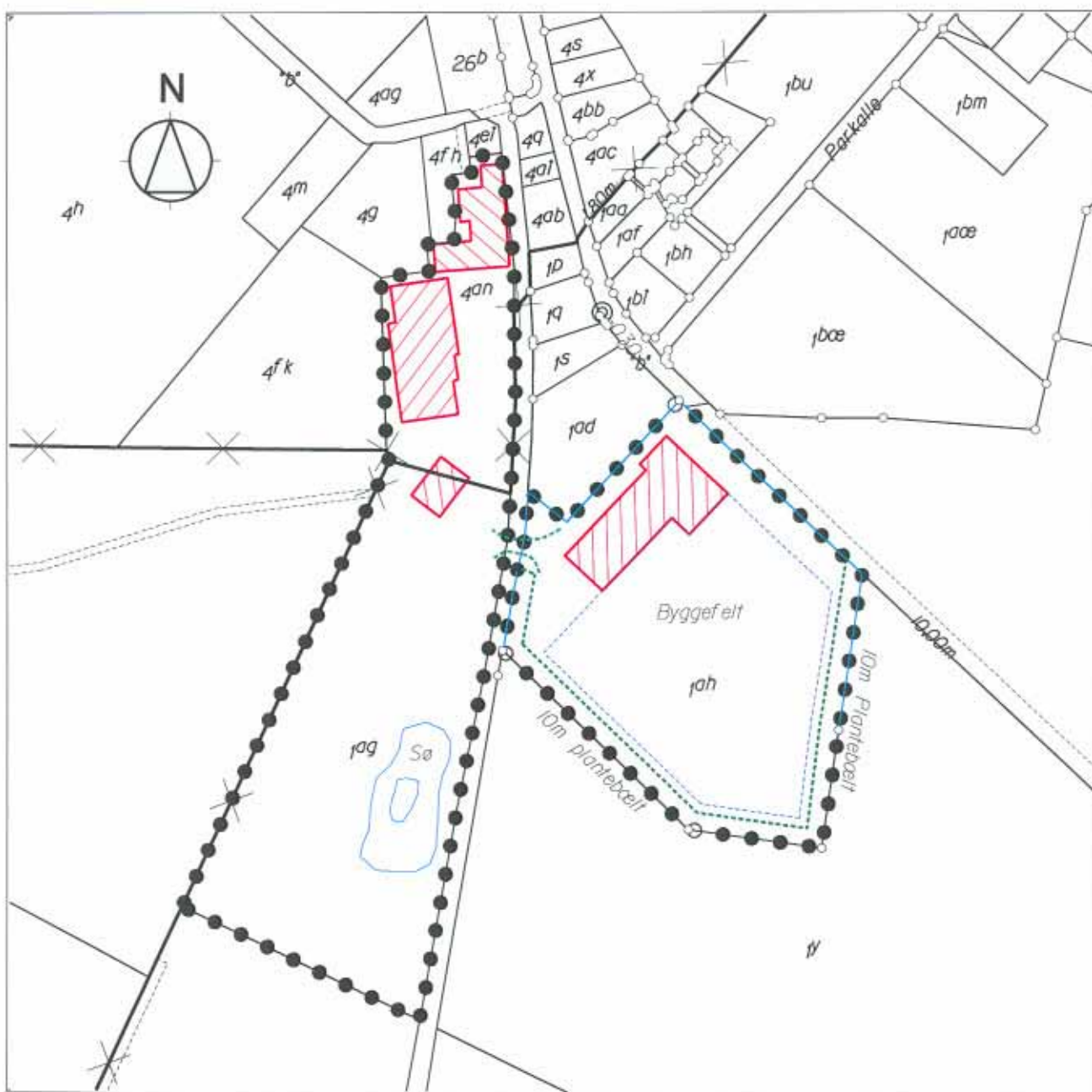
Borgmester



Bo Andersen

Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 107 begæres tinglyst på matr. nr. 1ag, 1ah Lund-



Kortbilag nr.2

Lokalplanområdets indretning

Matr. nr. 1 ag, 1 ah Lundtang by og 4 an Lunde by, Lunde

*** * ***

Side: 21

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

N 268

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4 AN m.fl., Lunde By, Lunde

Ejendomsejer: K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab m.fl.

Lyst første gang den: 03.03.2006 under nr. 8154

Senest ændret den : 03.03.2006 under nr. 8154

Lyst på de på side 17 og 18 anførte matr. nr.e

Rids vedhæftet

Retten i Varde den 06.03.2006



Ruth Olesen