

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 113

OMRÅDE TIL UDVIDELSE AF HENNE PET FOOD I OUTRUP
MED EN DEL AF EJENDOMMEN MART NR. 5CD ROTTARP BY,
OUTRUP.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
En lokalplan skal sikre	5
Lokalplanens område og beliggenhed	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens eksisterende forhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens retsvirkninger	10
Klageadgang 1	10
Miljøvurdering	11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Vedtagelsespåtegning	17
----------------------	----

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 113

Til udvidelse af Henne Pet Food i Outrup med en del af ejendommen matr. nr. 5cd Rottarp by, Outrup.

Varde Byråd har på møde den 27. februar 2007 vedtaget lokalplan nr. 113 for en del af ejendommen matr. nr. 5cd Rottarp by, Outrup, der overføres til erhvervsformål, og derved får status som byzone.

Henne Pet Food A/S vil derefter have mulighed for en udvidelse af virksomheden beliggende Gartnervænget 32, 6855 Outrup, matr. nr. 5bf Rottarp by, Outrup.

Et forslag til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring 8 uger fra den **27 september 2006** til den **22 november 2006**. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til forslaget i høringsperioden.

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 **27 september. 2007**.

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. 113 omfatter matr. nr. 5bf Rottarp by, Outrup samt en del af matr. nr. 5cd Rottarp by, Outrup, beliggende i den sydlige del af Outrup by.

Lokalplanområdet er ca. 10.000 m².

Området udgør en del af matr. nr. 5a Rottarp by, Outrup og begrænses mod vest af Rottarpvej og mod nord af Henne Pet Food's eksisterende erhvervsarealer matr. 5 bk Rottarp by, Outrup, samt en del af Gartnervænget.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Da Henne Pet Food fremstiller høj kvalitetsfoder til hunde og katte med fisk som hovedproteinkilde, herunder primært friske laks er placeringen ved siden af Nordlax ideel for virksomheden, og samtidig skal den nye udvidelse hænge sammen med det øvrige byggeri på grunden. Henne Pet Food kan derfor ikke udnytte det erhvervsareal der er fastlagt i lokalplan nr. 52 langs Nymindesvej mod syd

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er, at ejerne af Henne Pet Food ønsker at foretage en udvidelse virksomhedens areal.

Henne Pet Food der fremstiller et produkt til dyrefoder og beskæftiger i dag ca. 13 mand. Og virksomheden er i øjeblikket ved at udvide produktionsapparatet.

Dette kræver mere plads til lager m.v. og for at sikre muligheden for denne ekspansion har Henne Pet Food købt et stykke af det tilstødende landbrugsareal mod syd.

Formålet med lokalplanen er, at åbne mulighed for, at Henne Pet Food kan udvide og arealet overføres til byzone.

Lokalplanen åbner tillige mulighed for at indretningen af en bygning med haller til produktion, lager og kontor i stil med det eksisterende byggeri på matr. nr. 5bk Rottarp by, Outrup (den eksisterende fabrik).

Lokalplanen skal desuden sikre, at genevirkninger i forhold til omgivelserne bliver mindst mulige, herunder at byggeri tilpasses de eksisterende forhold, og at der tages hensyn til natur- og landskabsinteresserne.



Foto af Henne Pet Food set fra øst

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område er beliggende lige syd for Outrup by og omfatter en del af et eksisterende erhvervsareal samt et landbrugsareal.

Henne Pet Food er omfattet af lokalplan nr. 12 for erhvervsområdet ved Gartnervænget i Outrup hvor der er fastsat en bebyggelsesprocent på 33,

I forbindelse med en udvidelse af virksomheden gav Blaabjerg Kommune den 20. oktober 2004 dispensation til en bebyggelsesprocent på 35 da det vurderes, at det ikke vil være til gene for naboerne, da alle afstandskrav til skel blev overholdt. Da bebyggelsesprocenten på ejendommen allerede nu er overskredet, vil det derfor ikke være hensigtsmæssigt at give yderligere dispensationer således, at virksomheden vil kunne udvide uden tilkøb af nyt areal

Lokalplanområdet ligger i et område, der har status som byzone. Mod syd og vest grænser arealet op til landbrugsjord og mod nord op til et boligområde.



Foto af de eksisterende forhold set fra øst

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Regionplan 2016

Kommuneplan 2005-2017

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet dels beliggende indenfor bestemmelserne for område 02E2 – Erhvervsområde og område 14L2 – Landbrugsområde.

Område 02E2 kan overvejende anvendes produktionserhverv, der er uden ulempe for de omboende ved støv, røg, lugt støj , rystelser eller ved sit udseende skæmmer området.

Område 14L2 kan overvejende anvendes til landbrugsformål samt til virksomheder med tilknytning hertil.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelse til udvidelse af eksisterende virksomhed er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i område 14L2 i kommuneplanen.

Derfor er der tillige udarbejdet et tillæg nr. **01** til kommuneplanens rammebestemmelser i forbindelse med lokalplanforslaget. Kommuneplantillægget udvider rammeområde – 02E2 – således at den nye lokalplan udarbejdes efter disse bestemmelser.

Lokalplaner.

Området er delvis omfattet af Lokalplan nr. 12, som med den endelige vedtagelse af denne lokalplan vil blive ophævet for så vidt angår det område, som er omfattet af denne lokalplan.

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.

Virksomheden skal overholde de maksimalt tilladelige støjniveau der er fastsatte i miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Miljøforhold - godkendelse.

Virksomheder har ingen miljøgodkendelse men reguleres efter bekendtgørelse om brugerbetaling for godkendelse og tilsyn efter miljøbeskyttelsesloven.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Blaabyrg Kommunes spildevandsplan, men en del er beliggende udenfor kloakopland.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Outrup Vandværk.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet har skal ingen bestemmelser om varmeanlæg.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes via Gartnervænget.

Parkeringsforhold.

Med udgangspunkt i kommunens parkeringsregulativ fastlægges, at der inden for lokalplanområdet skal udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal. Parkering må ikke finde sted på Gartnervænget.

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 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

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

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 denne bevares. Mod øst afgrænses området af hovedlandevej 181 og det eksisterende industriområde og der sker således ingen ændring.

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 produktionsfaciliteter. Formålet med udvidelsen er, at få bedre plads til at virksomheden kan udvide og dermed følge med tiden

Blaabjerg Kommune har allerede givet virksomheden dispensation til en udvidelse af virksomheden således at der kan opnås en bebyggelsesprocent på 35%

Det vurderes at en yderlig udvidelse indenfor de gældende rammer ikke være hensigtsmæssigt da bebyggelsesprocenten på ejendommen allerede nu er overskredet. Men samtidig vurderes det at en udvidelse ikke vil være til gene for naboerne, da alle afstandskrav til skel blev overholdt, virksomheden kan derfor ved tilkøb af yderlig areal kunne foretage den nødvendige udvidelse.

Såfremt arealet skal kunne medregnes til virksomhedens bebyggelsesprocent vil der skulle ske en anden planlægning for området, således at grundlaget for udvidelsen fastsættes via en lokalplan. Jf. kapitel 3 afsnit 3.2 stk. 3 i bygningsreglement.

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 vil få Kommunalbestyrelsens afgørelse til gennemsyn sammen med et udkast til lokalplanforslaget og vil have mulighed for at tilkendegivet, at de deler Kommunalbestyrelsens ovenstående antagelse af, at forslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 113

Til udvidelse af Henne Pet Food i Outrup med en del af ejendommen matr. nr. 5bf, og 5cd Rottarp by, Outrup

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 et arealet til byzone,
- at** fastlægge rammer for den fremtidige anvendelse af området, fortsat som produktionsvirksomhed,
- 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, herunder at ny bebyggelse tilpasses eksisterende forhold og at der tages hensyn til natur- og landskabsinteresserne.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.
- 2.2 Området omfatter matr. nr. 5bf Rottarp by, Outrup samt en del af matr. nr. 5cd Rottarp by, Outrup, samt alle parceller, der efter den 4. marts 2005 udstykkes fra ejendommene.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende erhvervsområde og landzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse kun 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 indenfor 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.
- 3.1 Indenfor området kan etableres haller til produktion, lager og kontor i tilknytning til den eksisterende 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 via Gartnervænget.
- 5.2 Der må ikke parkeres på Gartnervænget. Der skal etableres parkeringspladser på virksomhedens eget areal efter bygningsreglementets bestemmelser.
- 5.3 Ved udkørslen til Gartnervænget skal der etableres oversigtsarealer efter gældende vejregler.

§ 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 Bygningens rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³/m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 33 % af grundarealet.
Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene mv.
- 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.

- Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres med en større højde end 8½ meter, såfremt særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.
- 7.4 Der må ikke ved nyopførelse eller omdannelse udlægges areal til butiksformål.

§ 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 materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelser i hvert enkelt tilfælde
- 8.3 Materialer og farveændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens godkendelse i det enkelte tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som vejadgang, parkering og opholdsarealer eller henligge som grønne friarealer.
- 9.2 Arealerne, der ikke er bebygget eller befæstet eller anvendes til udendørs oplag, skal henligge som grønne friarealer.
- 9.3 På interne transportveje kan i takt med udbygningen af virksomheden, monteres orienteringslys, og ved enkelte arbejdssteder hvor der sker en af- og pålæsning monteres arbejdslys.
- Udendørs belysning må kun etableres på bygninger eller som lav nedadvendt belysning (højest 100 cm over terræn) langs trapper, stier og veje
- 9.4 Den eksisterende beplantning søges bevaret i videst muligt omfang
- 9.5 Mod landbrugsarealet mod syd og vest etableres et 10 m bredt beplantningsbælte for at afskærme mod det åbne land.
- 9.6 Ikke befæstede arealer tilsåes med græs
- 9.7 Inden for lokalplanområdet må der ikke henstilles køretøjer, lastbiler og andre arbejdsvogne, campingvogne, lystbåde eller lignende
- 9.8 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 8 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 boligbebyggelser skal tilsluttes kollektiv vandforsyning
- 11.3 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.
- 11.4 Forinden Kommunalbestyrelsen kan endeligt vedtage lokalplanen skal kommuneplantillæg nr. 01 være endeligt vedtaget.

§12 Servitutter

- 12.1 Eventuelle privatretlige tilstandsservitutter ophæves, hvis de er i strid med lokalplanens formål
- 12.2 Lokalplan nr. 12 tinglyst den 03. juli 1980 aflyses for matr. nr. 5bf Rottarp By, Ovtrup.
- 12.3 Kommunalbestyrelsen kan meddelelse påbud til sikring af lokalplanens bestemmelser.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den **12 september 2006** til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen

Borgmester

/



Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Varde Byråd den **27. februar 2007**



Gylling Haahr

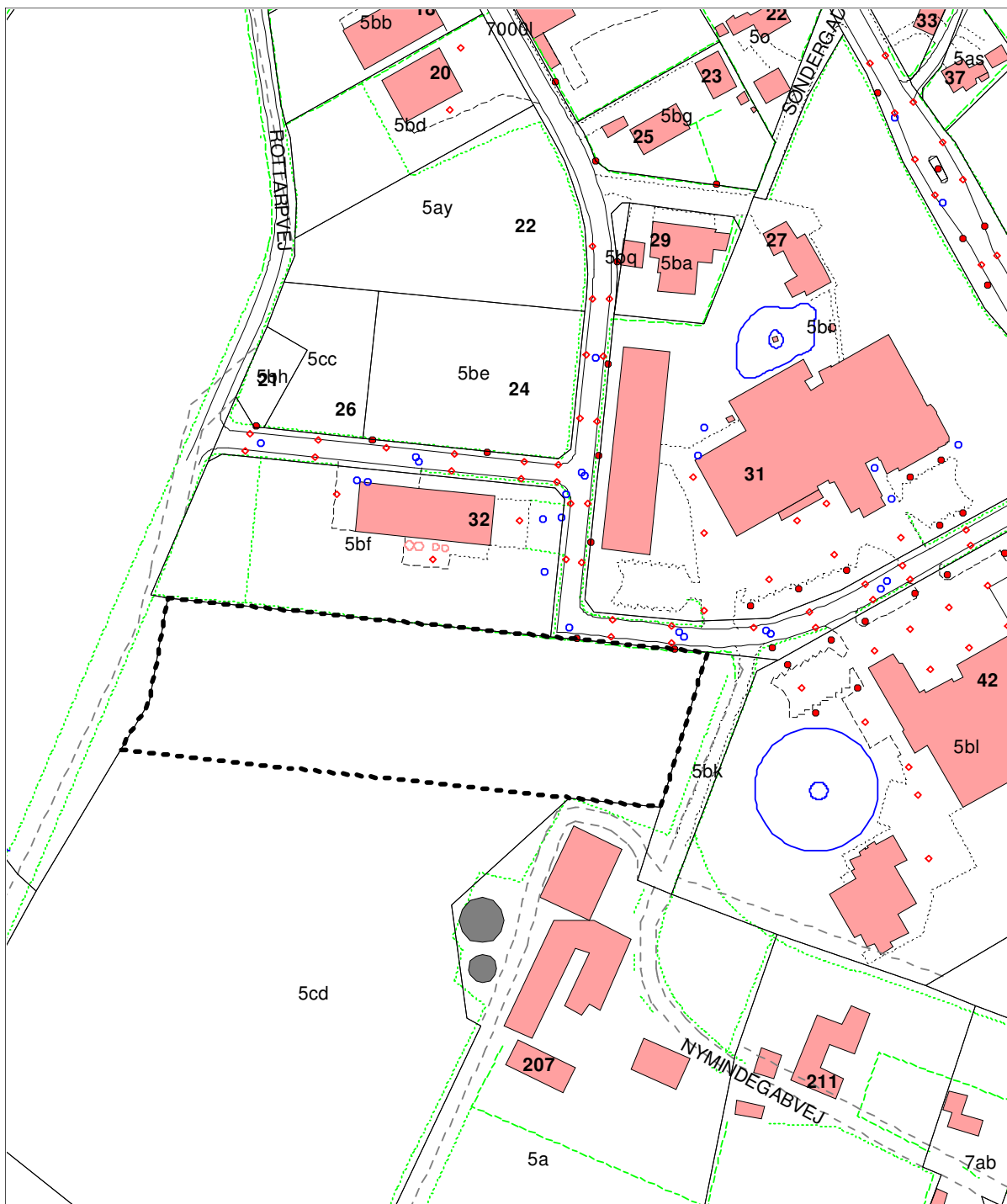
Borgmester

/



Peter B. Möller

Fung. Kommunaldirektør



Kortbilag nr.1
Lokalplanens afgrænsning
Matr. nr. 5bf og en del af 5cd, Rottarp By, Ovtrup