

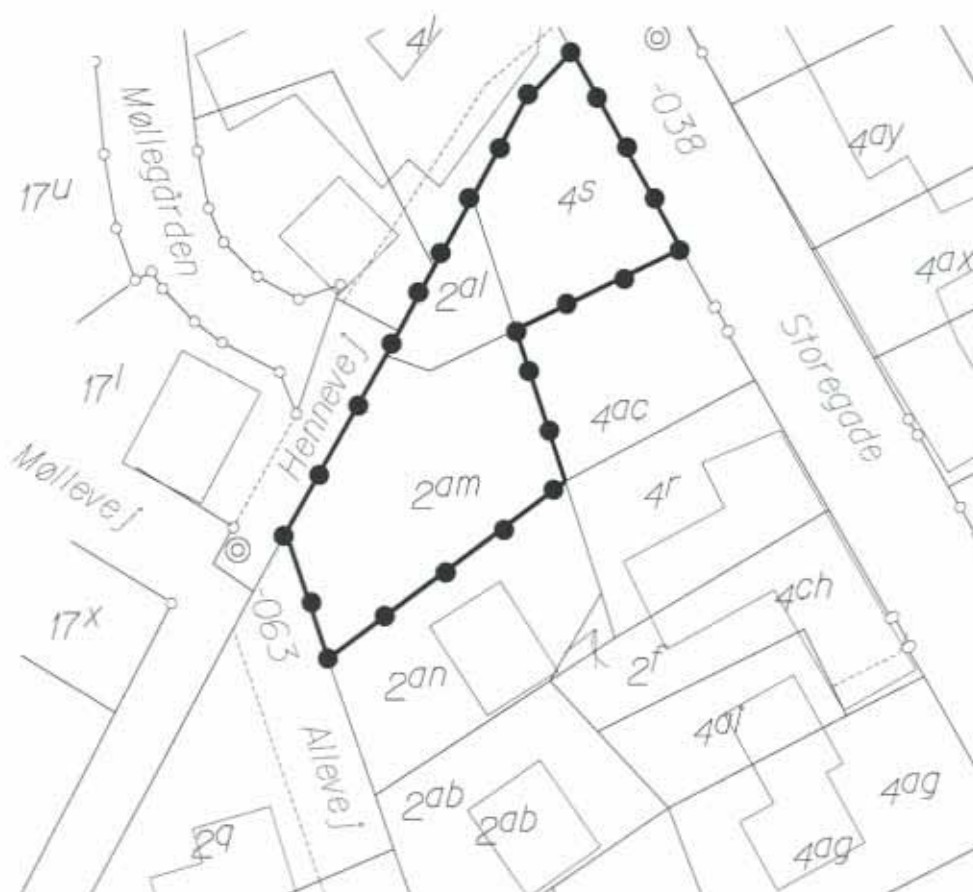
Matr. nr. 2am, 2al og 4s
Rottarp by, Outrup
j.nr. 20021268-90/jk

Anmelder:

Landinspektørgården I/S



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



(c) Kort- og matrikelstyrelsen

ORIGINAL 197369 01 0000.0049 22.09.2005 TA
1.400+00 K



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 96

FOR ET OMRÅDE TIL TANKANLÆG FOR BENZIN OG DIESEL
VED HENNEVEJ I OUTRUP

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	6
Lokalplanens retsvirkninger	10
Klageadgang	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	14
§9 Ubebyggede arealer	14
§10 Miljøbeskyttelse	15
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§12 Servitutter	15
Vedtagelsespåtegning	17

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Illustrationsplan

Lokalplan nr. 96 for Blaabjerg Kommune, er udarbejdet i samarbejde med Landinspektorgården I/S,
Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 96

For et område til tankanlæg for benzin og diesel ved Hennevej i Outrup

Kommunalbestyrelse i Blaabjerg Kommune fremlægger hermed et forslag til lokalplan nr. 96 for et område til tankanlæg for benzin og diesel ved Hennevej i Outrup.

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. 96 for et område til tankanlæg for benzin og diesel ved Hennevej i Outrup.

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. 96 omfatter matr.nr. 2al, 2am og 4s Rottarp By, Outrup ved Hennevej i Outrup.

Lokalplanområdet er ca. 1200 m².

Området anvendes i dag som henholdsvis butik, beboelse og smedeværksted.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et ønske om, at etablere et tankanlæg for benzin og diesel på arealet, med tilhørende teknik hus.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for etablering af et tankanlæg for benzin og diesel på arealet.

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

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område er beliggende ved Hennevej i Outrup. I området ligger en beboelsesbygning og en værkstedsbygning. Disse bygninger anvendes i dag til beboelse og smedeværksted.

Området er beliggende i byzone og er på ca. 1200m².



Lokalplan området set fra nord mod syd (Storegade).



Lokalplan områder set fra vest mod øst (Hennevej)

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1999-2011

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for område 02C1 Bymidten. Området er udlagt som centerområde, og kan således anvendes til centerformål (butikker, liberale erhverv mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål.

Da lokalplanens anvendelsesbestemmelse til etablering af et tankanlæg for benzin og diesel er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen, er det kommunalbestyrelsens opfattelse at der ikke skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplaner.

Området er i sin helhed beliggende indenfor lokalplan nr. 4 for Blaabjerg kommune; et centerområde i Outrup by. Lokalplan nr. 4 aflyses for så vidt angår matr.nr. 2a1,2am og 4s Rottarp by, Outrup, efter vedtagelse af nærværende lokalplan.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Miljøforhold.

Ved lokalplanforslagets vedtagelse udlægges området til etablering af et tankanlæg for benzin og diesel.

Anlægget opføres udelukkende efter gennemprøvede principper og i højeste kvalitetsmæssige standard iht. Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 829 af 24. oktober 1999

”Bekendtgørelse om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines”, og vil hermed ikke give nogen anledning til lugtgener med de lukkede installationer.

Anlægget skal overholder Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 555 af 9. juni 2001:

”Bekendtgørelse om forebyggelse af jord-grundvandsforurening fra benzin og dieselanlæg”.

Anlægget vil desuden blive forsynet med damp-retur systemer, og vil dermed ikke give nogen anledning til benzinlugt.

Matr. nr. 2am og 2al Rottarp By, Outrup er registreret af Ribe Amt som ”kvalitetssikret” i henhold til Lov om jordforurening, hvilket indikerer at der er observeret en aktivitet, der muliggør jordforurening.



Illustration af tankanlægget på lokalplanområdet.

Vejinteresser.

Langs hovedlandevej nr. 371, Storegade har Ribe Amt pålagt 10 meter byggelinie regnet fra vejmidten. Ved brev af den 6. august 2004 har Ribe Amt meddelt dispensation efter Lov om offentlige veje til, at opstille et ca. 6 m højt bomærkeskilt indenfor byggeliniearealet imod Storegade – i en afstand af ca. 7 m fra vejmidten.



Illustration af det 6 m høje bomærkeskilt, set fra syd mod nord i Storegade.

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 Outrup Vandværk.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplan for Outrup Varmeværk.

Trafikforhold.

Adgangen til tankanlægget for benzin og diesel skal ske fra Hennevej, der er en kommunevej. Der anlægges med to overkørsler, henholdsvis ca. 25 og 55 m fra Storegade. Ribe Amt har med brev af den 6. august 2004 meddelt tilladelse til etablering af overkørsel til Hennevej nærmere end 50 m fra Storegade.

Parkeringsforhold.

Parkering skal ske på egen grund. Parkering må ikke finde sted på kommunevejen Hennevej, der er adgangsvej til området.



Illustration af det 6 m høje bomærkeskilt, set fra nord mod syd i Storegade.

Grønt område

Mod Storegade indretter et grønt område, hvor der opstilles mindst én bæk til almen benyttelse. Området anlægges med en lille flisebelagt "pladsdannelse" omkranset af et område med lav bunddække (3), grupper af buske (2) og enkelte fritstående træer (1).

Omkring tankanlægget mod syd og vest beplantes området med buske (3, 4 og 5), som skaber en grøn overgang til de bagvedliggende boliger. Beplantningsplanen ses på kortbilag 2.

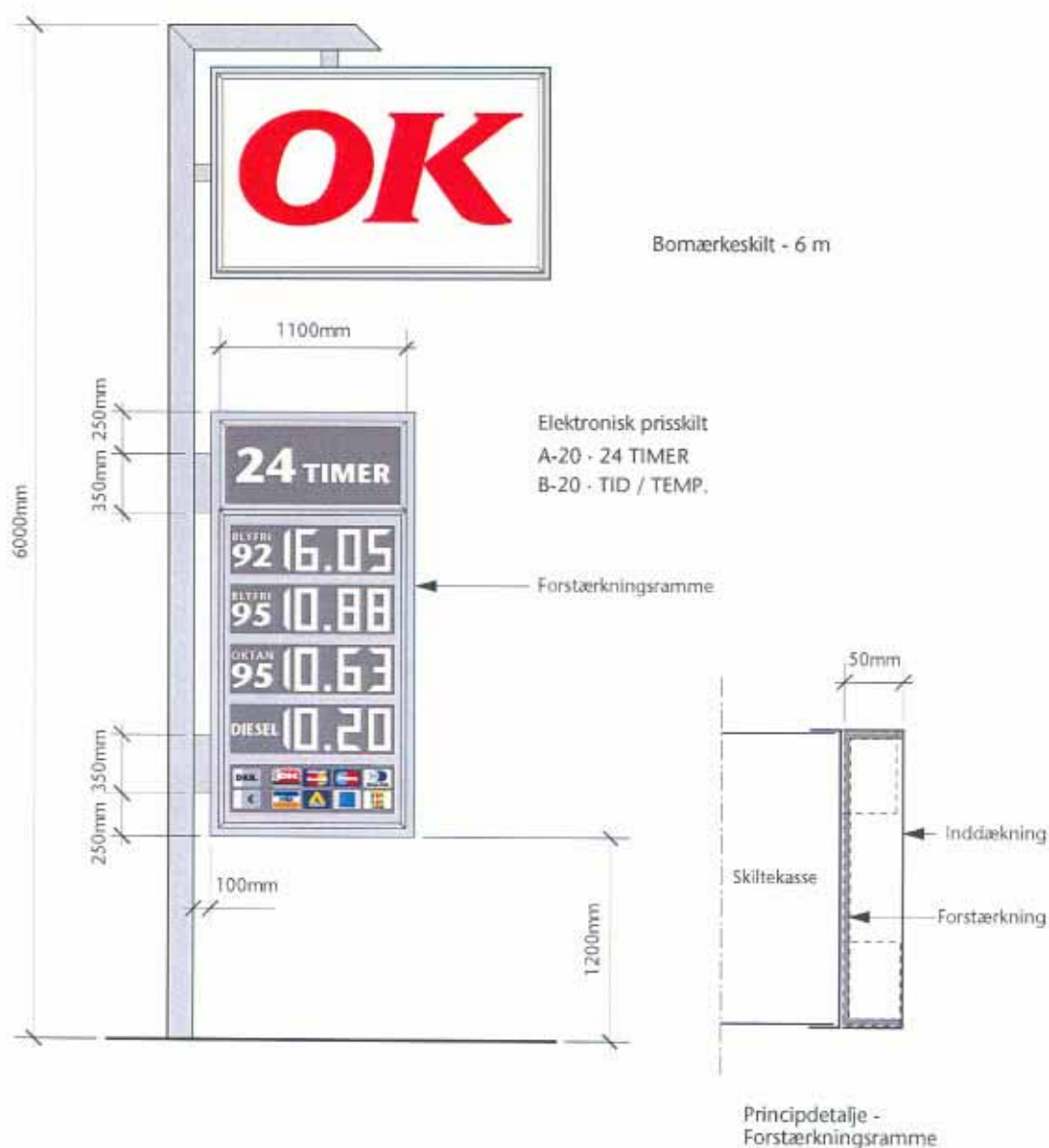
Området vedligeholdes af grundejeren.

Plan- og Serviceudvalget godkendte den 01. marts 2004, at der kan anvendes nedenstående planter til det grønne område.

1. Crataegus crus galli – Hanesporetjørn.	2. Spiraea bumalda "Anthony Waterer".	3. Cotoneaster dammeri "Rami" -Dværgmispel	4. Malus Sagentii Paradisæble / Bæræble.	5. Amelanchier Spicata – Bærmispel.
Lille hårdført træ med flad tæt krone, lange torne og blanke mørkegrønne blade. Blomster i maj-juni m. hvide blomster. Orange til skarlagensrøde høstfarver og mørkerøde frugter, der sidder langt hen på vinteren. Stiller ingen større krav til jordbunden og tåler en del vind. Bliver 6-8 m højt.	Lav tætgrenet, opret og løvfældende busk, der blomstrer i juli-august, med purpurøde skærme tæt over hele busken. Løvet får orange-røde efterårsfarver. Velegnet til grupper, busket og hæk, da den er let dyrkelig og ynder sol. Bliver ca. 70-100 cm høj.	Har en helt flad krybende vækst. Stedsegrønt løv med 1,5 cm lange blanke blade. Blomstre med små hvide blomster i maj-juni og får små skarlagentrøde bær. Er velegnet til bunddække, da den tåler både sol og skygge og er nøjsom og hårdfør. Bliver ca. 15-25 cm høj.	En mindre Busk, med vandret forgrening. Meget rigtblomstrende med hvide blomster i maj-juni. Orange-røde høstfarver og små mørkerøde frugterne med hvid dug. Trives i sol på alle almindelige jordtyper. Hårdfør. Velegnet til plantering i grupper, busket, hæk og hegn. Bliver 2-3 m høj.	Busk med tæt opret vækst. Middelstort løv, som ved løvspring er dunet på undersiden. Blomstre i april-maj med små hvide tætte oprette stande. Små purpuragtig blåduggede-sorte bær. Velegnet til busket og hegn. Planter i sol- halvskygge uden særlige krav til jordbunden. Tåler tørke og vind. Bliver 3-5 m høj.

Skiltning

Plan og Serviceudvalget har den 1. marts 2004 godkendt, at der mod Storegade kan opstilles et traditionelt bomærkeskilt i ca. 6 m højde i overensstemmelse med nedenstående skitse.



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 lokalplanens 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. 96

For et område til tankanlæg for benzin og diesel ved Hennevej i Outrup

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 fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butik og beboelse, men som fremover skal kunne anvendes til etablering af tankanlæg for benzin og diesel,
- at** fastlægge bestemmelser for den fremtidige indretning af tankanlæg for benzin og diesel, herunder fastlæggelse af adgangsforhold m.m.,
- at** fastlægge bestemmelser for den fremtidige udlægning og indretning af grønne arealer og udformning af skilte m.m., og
- 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. 2al, 2am og 4s Rottarp By, Outrup beliggende ved Hennevej i Outrup, samt alle parceller, der efter den 22. september 2004 udstykkes fra ejendommen.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse fortsat være beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til tankanlæg for benzin og diesel efter den retningsgivende illustrationsplan, kortbilag 2.
- 3.2 Indenfor området må kun drives virksomhed, som kan overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder samt miljøbeskyttelseslovens bestemmelser for udledning i luft og jord.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Der må ikke ske udstykning. De 3 matr. nr. 2am, 2al og 4s Rottarp By, Outrup sammenlægges til ét matr. nr. forinden tankanlæg for benzin og diesel opføres.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunevej Hennevej.
- 5.2 Der etableres 3 parkeringspladser på arealet.
- 5.3 Ved udkørslerne fra tankanlæg for benzin og diesel til Hennevej pålægges der oversigt efter gældende vejregler.

§ 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 Der opføres et teknik hus som vist på kortbilag 2. Huset skal rumme tekniske anlæg mm. Yderligere bebyggelse udover teknik hus er ikke tilladt.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Bygningen skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed, så der opnås en god helhedsvirkning med 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 Der opsættes prisskilte og bomærkeskilte mod Storegade og Hennevej. Reklamer og skilte må ligeledes opsættes på selve tankanlægget og standere. Yderligere skiltning og reklamering i lokalplanområdet må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens godkendelse i det enkelte tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Arealerne, der ikke er befæstet omkring selve tankanlægget eller bebygget, tilplantes og vedligeholdes af grundejeren, herunder også med opstilling af mindst én bæk til alment brug, efter den retningsgivende illustrationsplan som vist på kortbilag 2 og i princippet med de i redegørelsen anførte planter.
- 9.2 Beplantningen skal være foretaget inden ibrugtagning af tankanlægget for benzin og diesel.

§ 10 Miljøbeskyttelse

- 10.1 Anlægget skal opføres iht. Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 829 af 24. oktober 1999 "*Bekendtgørelse om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines*", og Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 555 af 9. juni 2001: "*Bekendtgørelse om forebyggelse af jord-grundvandsforurening fra benzin og dieselanlæg*".
- 10.2 Anlægget skal udføres med lukkede installationer og desuden forsynes med damp-retur systemer.
- 10.3 Anlægget må ikke give nogen anledning til benzinlugt.

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Tankanlægget for benzin og diesel skal tilsluttes kollektiv vand og spildevandsforsyning. Området er omfattet af Blåbjerg Kommunes spildevandsplanlægning.
Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted

§12 Servitutter

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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



Preben Olesen
Borgmester



Bo Andersen
Adm. direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 09. februar 2005



Preben Olesen
Borgmester



Bo Andersen
Adm. direktør

Foranstående lokalplan nr. 96 begæres tinglyst på matr. nr. 2a1, 2am og 4s
Rottarp by, Outrup.

Varde, den 21. september 2005



Søren Andersen
Landinspektør



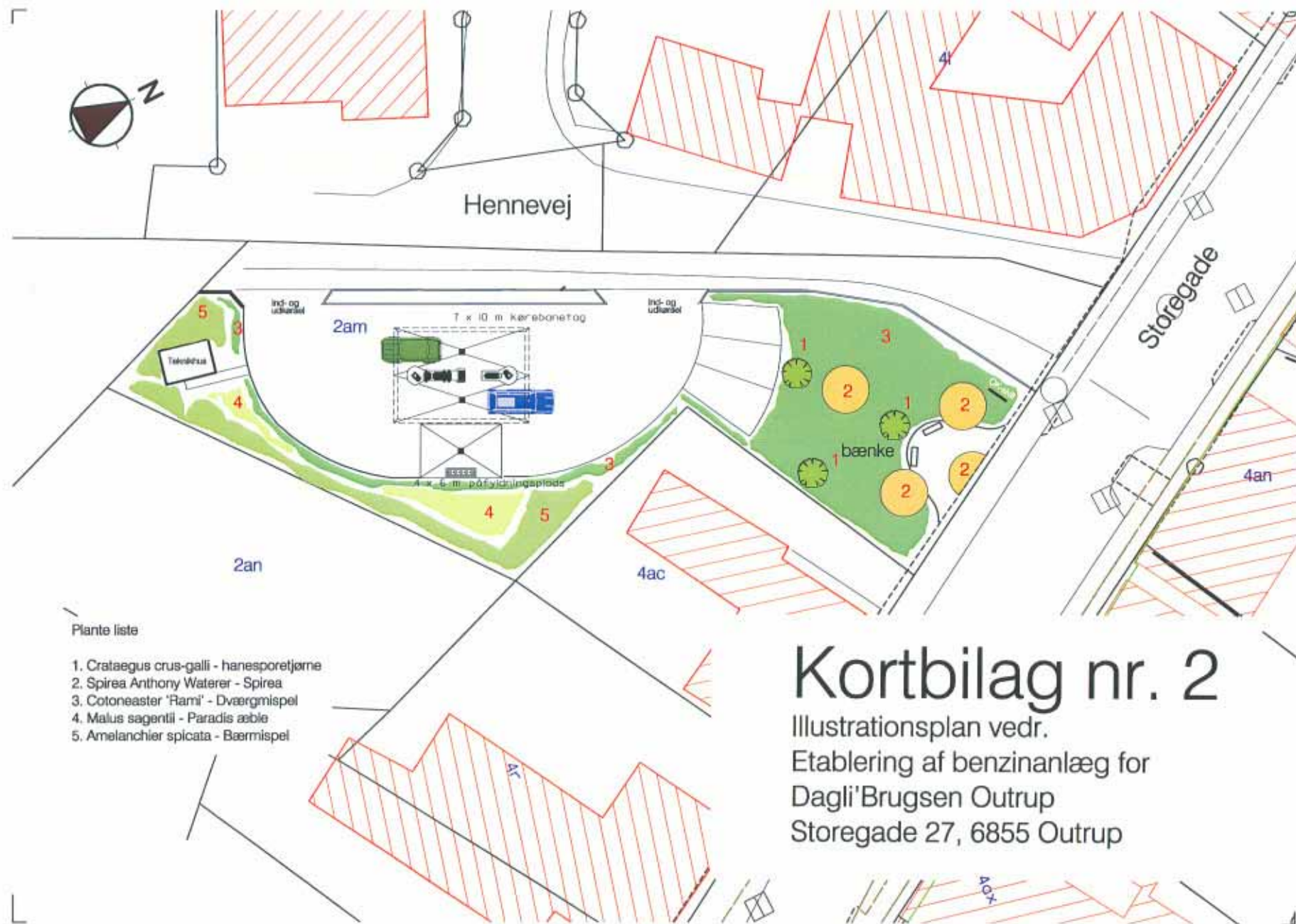
Kortbilag nr. 1

Lokalplanens område

matr. nr. 2al, 2am og 4s Rottarp By, Outrup

Lokalplangrænse





*** * ***

Side: 20

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

D 535

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 AM, Rottarp By, Outrup

Ejendomsejer: Outrup Brugsforening A.m.b.a.

Lyst første gang den: 23.09.2005 under nr. 38139

Senest ændret den : 23.09.2005 under nr. 38139

Tinglyst som begært

Retten i Varde den 26.09.2005


Merete Nielsen