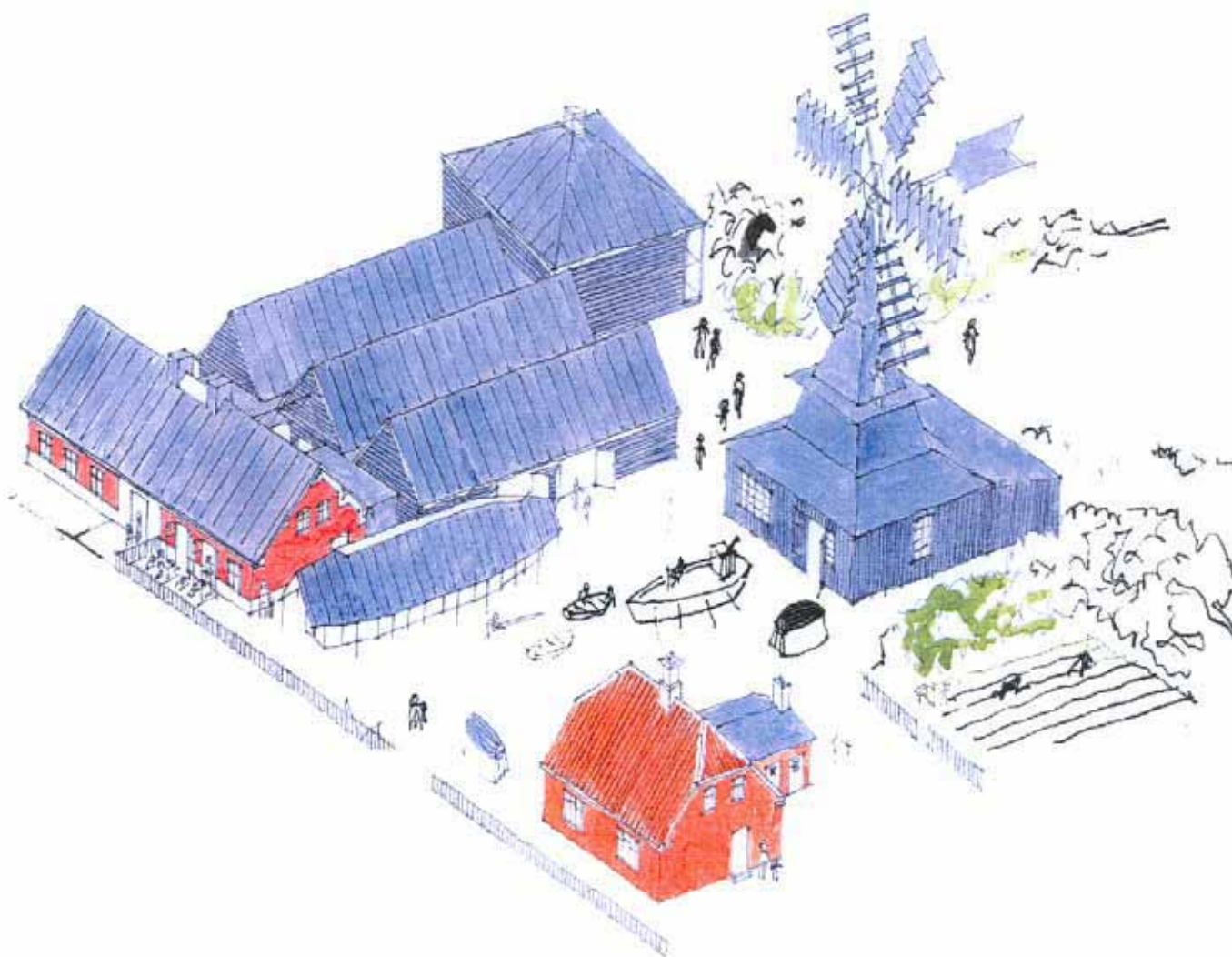


Matr. nr. 5bæ, 5fa og 5en
Lønne Præstegård, Lønne.
j.nr. 20021268-83/jk

Anmelder:
Landinspektørgården I/S



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



ORIGINAL 133211 01 0000.0049 10.06.2004 TA
1.400.00 K



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 97

ET OMRÅDE TIL MUSEUM I NYMINDEGAB.

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	8
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	12
§9 Ubebyggede arealer	12
§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§11 Servitutter	13
 Vedtagelsespåtegning	 14

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Illustrationsplan

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 97

Et område til museum i Nymindegab.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til museum i Nymindegab.

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. 97 for et område til museum i Nymindegab.

Forslaget fremlægges i offentlig høring 8 uger fra den 11. februar 2004 til den 07. april 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 07. april 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 07. april 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. 97 omfatter matr.nr. 5bæ, 5fa og 5en Lønne Præstegård, Lønne, ved Vesterhavsvej i Nymindegab by.

Lokalplanområdet er ca. 2800 m².

Området anvendes i dag som henholdsvis sparekasse, beboelse og hvalhus.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et ønske om at etablere et nyt museum i Nymindegab mellem vestskellet på matr. nr. 5 bæ og tømrer Larsens Hus.

Formålet med lokalplanen er, at åbne mulighed for etablering af et lokal museum der vil have til formål at formidle den lokale kulturhistorie fra området omkring Nymindegab.

Lokalplanen tager udgangspunkt i, at de gamle bygninger som savmøllen og tømrer Larsens Hus og have bevares og restaureres, ligesom den nuværende sparekassebygning.

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

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende ved Vesterhavsvej i Nymindegab by. I området ligger en erhvervsbygning, beboelse og det eksisterende hvalmuseum samt resterne fra den gamle savmølle og tømrer Larsens Hus. Disse bygninger anvendes i dag beboelse, sparekasse og udstilling.

Området er beliggende i byzone og er på ca. 2800m².

Den nuværende sparekassebygning bevares, men undergår en arkitektonisk rehabilitering, der ikke rekonstruerer den oprindelige facade, men forsyner den med typiske bygningsdetaljer i en forenklet og arkitektonisk stram form.

DISPOSITION

Museet tænkes etableret med den eksisterende plads mellem hvalhuset og tømrer Larsens Hus som et aktivitetsområde, hvor bl.a. bådebygning og reparationer kan tiltrække forbipasserende.

Et stiforløb mellem savmøllen og nybyggeriet giver adgang til endnu et aktivitetsområde på Nymindegablejrens areal, hvor der i første omgang interimistiske bygninger som fiskerboder og skure under kasserede bådsprog opføres – indtil egentlig bebyggelse med f.eks. redningsbådhus etableres.



BYGNINGSBESKRIVELSE

Sparekassebygningen forsynes med nyt udhængstag, hvis faconskårne udhængsspær i langsiderne retableres lige som de konsolstøttede bæringer af gavludhængene. Taget dækkes med sort eller grå tagpap, og murværket sandblæses, repareres og males.

Mellembygningen beklædes med zink for synsmæssigt at adskille den murede sparkassebygning fra den træbeklædte museumsbygninger.

De nye museumsbygninger opføres som ståluekonstruktioner med udvendig, sortmalet træbeklædning af væggene og sort eller grå tagpap på taget.

Savmøllen påregnes i alt væsentligt fornyet, idet hovedkonstruktionen er forskåret og svækket. Klapsejlermøllen der bliver museets varetegn retableres. Om muligt skaffes en gammel klapsejlermølle, der istandsættes.

Tømrer Larsens Hus istandsættes med henblik på formidling af boligforhold fra 1920'erne til 1950'erne.

Hvalhuset bibeholdes principielt uændret.

Udvendige arealer bibeholdes så vidt muligt som hidtil.



FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan.

Planforslaget er i overensstemmelse med Regionplan 2012 for Ribe Amt

Kommuneplan 1999-2011

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for område 03B1 Boligområde.

Området er udlagt til boligområde, og kan således anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, mindre butikker til områdes daglige forsyning, eller andre erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkning. Området har en bebyggelsesprocent på max. 25, og det maksimale bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål er på 0 m² der må maksimalt bygges 1 etage med udnyttet tagetage, og med en højde på 8,5m.

Da lokalplanens anvendelsesbestemmelse til etablering af et museum 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 et område hvor der ikke forefindes en lokalplan

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Miljøforhold.

Der kan i forbindelse med de udendørs aktiviteter forekomme støj.

Vejinteresser.

Langs hovedlandevej nr. 371, Vesterhavsvej har Ribe Amt pålagt 10 meter byggelinie regnet fra vejmidten. Amtets skal således give dispensation til skilt i mod Vesterhavsvej.

Spildevandsplan.

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

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Klinting Vandværk.

Varmeforsyning.

Indenfor lokalplanområdet er der individuel varmforsyning til hver enkelt ejendom.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vesterhavsvej, langs det vestlige skel af matr. nr. 5bæ. Vesterhavsvej er en amtsvej.

Parkeringsforhold.

Der er i forbindelse med etableringen af museet lejet et areal på ca. 3560 m² af Nymindegablejren til parkering og rekreative formål. Arealet er udenfor lokalplanområdet.

Hvis Nymindegablejren opsiges lejeaftalen på parkeringsarealet er det "Den selvejende institution Nymindegabmalerne" der må fremskaffe nye parkeringsmuligheder.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 97

Et område til museum i Nymindegab.

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** fastlægge rammer for den fremtidige anvendelse af området, der hidtil har været anvendt til bankvirksomhed med tilhørende filial og beboelse samt hvaludstilling, men som fremover skal kunne anvendes til etablering af et museum,
- at** fastlægge bestemmelser for den fremtidige indretning af den gamle sparekassebygningen og andre eksisterende bebyggelser,
- at** fastlægge bestemmelser for indretning af en ny museumsbygning samt for friarealer, adgangsforhold m.m.,
- at** fastlægge udlægning og indretning af grønne arealer samt 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
Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 5bæ, 5fa og 5en Lønne Præstegård, Lønne, ved Vesterhavsvej i Nymindegab by, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra ejendommene.
- 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 etablering af et museum efter den retningsgivende plan bilag 2.
- 3.2 Indenfor området må kun drives virksomhed, som kan overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, herunder i forhold til nabovirksomheder og tilgrænsende områder.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Der må indenfor lokalplanområdet ikke ske udstykning. De 3 matr. nr. 5bæ, 5fa og 5en Lønne Præstegård, Lønne, ved Vesterhavsvej i Nymindegab by, sammenlægges til ét matrikel forinden museet opføres.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra amtsvejen Vesterhavsvej.
- 5.2 Der etableres parkeringspladser på et areal udlejet af Nymindegablejeren til dette formål.
- 5.3 Ved udkørslerne fra parkeringspladsen til Vesterhavsvej 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 Adgang til museet skal ske gennem den nuværende sparekassebygning, hvis nye midterplacerede indgangsparti fører ind i et stort rum hvor der bl.a. er Sparekassens ekspedition og billettering til museet samt museumscafé.
- 7.2 Der opføres en ny museumsbygning nord for den eksisterende Sparekassebygning til udstilling.
- 7.3 Der opføres en mellembygning, der forbinder den eksisterende Sparekassebygningen og museumsbygningen med bl.a. toiletter, som vist på bilag 2.
- 7.4 Der opføres i forlængelse af museumsbygningen mod nordvest et fritliggende hus - med overdækket gangforbindelse til museumsbygningen - til museums aktiviteter.
- 7.5 Eksisterende savmølle istandsættes, og vil indgå som en del af bygningsmassen sammen med det eksisterende hvalhus og tømrer Larsens hus.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Bygningen skal gennem sin arkitektur, materiale og farveholdning, fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed , samt opnå en god helhedsvirkning med omgivelserne.
- 8.2 Tagfladerne på bygningsmassen beklædes med sort eller grå tagpap. Passagen gennem mellembygningen forsynes med glastag over gangarealet.
- 8.3 Murværket på Sparekassebygningen sandblæses, repareres og males.
- 8.4 Mellembygningens ydervægge beklædes med zink for synsmæssigt at adskille sig fra de andre bygninger.
- 8.5 De nye museumsbygninger opføres med udvendig, sortmalet træbeklædning af væggene.
- 8.6 Den treskibede museumsbygning udføres principielt vindueløs for, at opnå et så stort udstillingsareal som muligt.
- 8.7 Savmøllen fornyes/istandsættes således, at den kan fremstår som arbejdende værksted.
- 8.8 Tømrer Larsens Hus istandsættes således, at det kan formidle boligforholdene fra 1920erne til 1950erne.
- 8.9 Hvalhuset istandsættes og bagvæggens plademateriale udskiftes evt. med en glsrude således, at man kan se tværs gennem bygningen. Træværket males sort.
- 8.10 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til udvendige bygningssider eller tagflader, uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelser i hvert enkelt tilfælde.
- 8.11 Der må ikke ske opsættes af reklamer og skilte mod Vesterhavsvej uden vejmyndighedens tilladelse. Yderligere skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens godkendelse i det enkelte tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Arealerne der ikke er befæstet eller bebygget bibeholdes så vidt muligt som hidtil, og en egentlig belægning etableres kun i caféarealet ved sparekassebygningen.
- 9.2 Arealerne der ikke er befæstet eller bebygget kan anvendes til aktivitetsområde hvor der bl.a. kan være bådebygning- og reparationer, fiskeboder og skure under kasserede bådsbrog m.v.
- 9.3 Der hegnes med hvidmalet stakit i passende højde
- 9.4 Hegn omkring Parkeringspladsen skal kunne skjules i beplantningen omkring pladsen.
- 9.5 Haven i forbindelse med tømrer Lars Hus reetableres. som i begyndelsen af 1900- tallet.

§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning til privat almen vandforsyning og offentlig spildevandsanlæg har fundet sted. Området er omfattet af Blåbjerg Kommunes spildevandsplanlægning.
- 10.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser
- 10.3 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret vejadgang.

§11 Servitutter

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 03. februar 2004 til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 04. maj 2004



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 97 begæres tinglyst på matr. nr. 5bæ, 5fa og 5en Lønne Præstegård, Lønne.

Varde, den 9. juni 2004.


Søren Andersen
Landinspektør

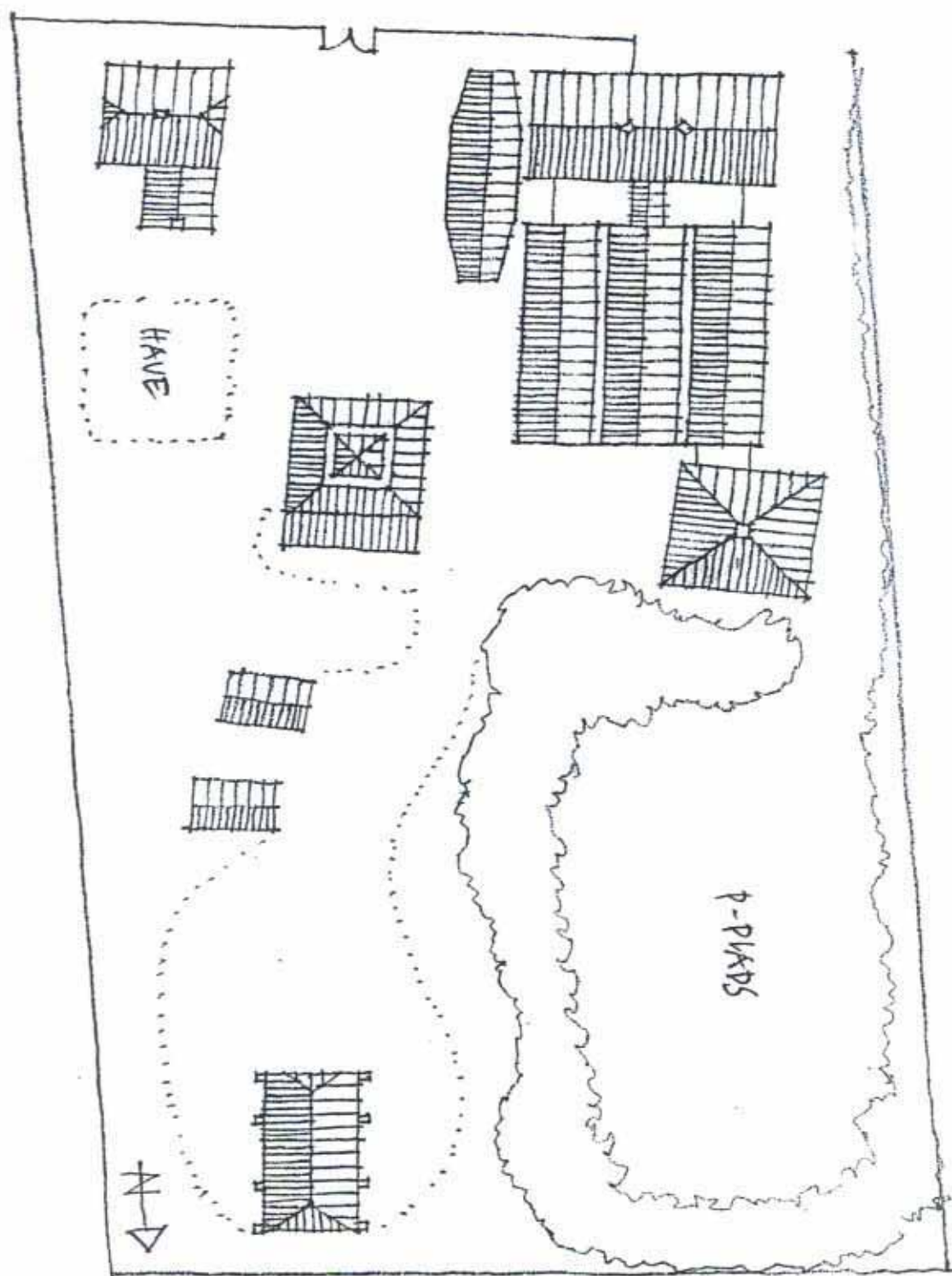


Kortbilag nr. 1

Lokalplanens område

Matr. nr. 5bæ, 5fa og 5en Lønne Præstegård, Lønne,

Lokalplangrænse —————



Kortbilag nr. 2

Retningsgivende plan for indretning af området

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

G 547

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 BÆ, Lønne Præstegård, Lønne

Ejendomsejer: Sparekassen For NR Nebel og Omegn

Lyst første gang den: 11.06.2004 under nr. 19007

Senest ændret den : 11.06.2004 under nr. 19007

Lyst på de i lokalplanen anførte matrikelnumre.

Retten i Varde den 14.06.2004



Kirsten Kølbaek