

Ø 581

Matr.nr. 17ø
Rottarp by, Outrup
j.nr.20021268-91/jk

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



ORIGINAL 218243 01 0000.0049 24.02.2006 TÅ
1.400,00 K



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 110

OMRÅDE TIL PLEJEHJEM I OUTRUP.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Mulighed for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag.....	5
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	5
Lokalplanens område og beliggenhed	6
Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanens eksisterende indhold.....	6
Lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	12
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.....	14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål.....	16
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus.....	16
§3 Områdets anvendelse.....	16
§4 Udstykning	17
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
§6 Ledningsanlæg m.m.	17
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§9 Ubebyggede arealer.....	20
§10 Miljøbeskyttelse	21
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	21
§12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	21
§13 Retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	23

Kortbilag 1: Afgrænsning.

Kortbilag 2: Arealanvendelse.

Kommuneplantillæg nr. 15	27
--------------------------------	----

Lokalplan nr. 110 for Blaabjerg Kommune, er udarbejdet i samarbejde med Domea og Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 110

For et område til plejehjemsbebyggelse i Outrup.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har på sit møde den 13. september 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område til plejehjemsbebyggelse i Outrup.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Forslaget offentliggøres i henhold til §24 i Lov om Planlægning og fremlægges i offentlig høring i 8 uger fra den 21. september **2005** og frem til den 16. november **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 **16. november 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 når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder – herunder nedrivninger jf. lov om planlægning §13 stk. 2. Tilladelser kan ikke gives, så længe en eventuel indsigelse til forslaget fra amtslig eller statslig side opretholdes jf. lov om planlægning §29, eller hvor miljøministeren har besluttet at overtage Amtsrådets eller Kommunalbestyrelsens beføjelser jf. lov om planlægning §3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse - det vil sige frem til den 16. november **2006**.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplanen omfatter matr. nr. 17 ø, Rottarp By, Outrup.

Området ligger i den centrale del af Outrup by ved Møllegården og Enghavevej. Området afgrænses mod nord af Enghavevej, mod øst af Møllegården, mod syd og vest af boliger.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er Kommunalbestyrelsens ønske om at kunne udvide den eksisterende plejehjemsbebyggelse – enten ved nedrivning og nybygning eller ved tilbygning til den eksisterende bebyggelse. Udvidelsen ønskes foretaget med baggrund i krav fra Arbejdstilsynet om forbedring af de arbejdsmæssige forhold på plejehjemmet.

Herudover ønsker Kommunalbestyrelsen at skabe et område, som er tilgængeligt for alle – herunder bevægelseshæmmede.

Formålet med lokalplanen er, at skabe det planlægningsmæssige grundlag for virkeliggørelse af ovennævnte ønsker.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 3.000 m², og anvendes i dag til offentlige formål som plejehjemsbebyggelse.

Området ligger i byzone og ejes af Blaabyerg Kommune.



Det eksisterende plejehjem set fra Storegade.

Terrænet er faldende mod vest og uden nævneværdig beplantning. Der er dog et markant træ i områdets nordøstlige hjørne.

I området er der en plejehjemsbebyggelse i indtil 2 etager og med en bygningshøjde på indtil ca. 8,5 m. Bebyggelsen er opført i 1953.

Vejadgangen til området sker fra Møllegården og Enghavevej. Inden for lokalplanområdet er der kun anlagt interne stier – dog med forbindelse til omliggende boliger. Langs Møllegården og Enghavevej er der anlagt fortov.



Det eksisterende plejehjem set fra Enghavevej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Kommunalbestyrelsens intentioner

Kommunalbestyrelsen ønsker at skabe mulighed for at det eksisterende plejehjem i én henholdsvis to etager kan erstattes af et nyt plejehjem i indtil to etager. Endvidere, at området indrettes tilgængeligt for alle – herunder bevægelseshæmmede.

Plejehjemmet tænkes opført hvor det eksisterende plejehjem ligger. Det eksisterende plejehjem påregnes nedrevet. Da plejehjemmet ligger på en meget central plads i Outrup har Kommunalbestyrelsen besluttet at udskrive en arkitektkonkurrence, for at få løsningsforslag til hvordan plejehjemmets behov løses på den bedst tænkelige måde og hvor bebyggelsen samtidig indpasser sig bedst muligt i forhold til omgivelserne. Det vindende forslag vil blive offentligt fremlagt samtidig med lokalplanforslaget.

Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

Inden for området må opføres plejehjem og plejeboliger. Plejehjems- og plejeboligbebyggelse må opføres i indtil 2 etager uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Bebyggelse på opholdsarealer må opføres i én etage og med en højde på indtil 4 m. Eventuel antennemast tillades opført med en højde på indtil 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 70.

Bebyggelsen skal opføres med facader i blødstrøgne røde mursten - som må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende i en hvid indfarvning – eller i glas. Tage skal udføres med en minimum være 2,5° hvorved taget fremstår som fladt tag, eller som afvalmet tag med taghældning på indtil 20° med tagpapdækning. Mindre bygningsdele eller tilbygninger til bebyggelse med fladt tag kan dog udføres som halvtag/skråtag belagt med sort eller gråt tagpap eller tagsten. Stål og zink vil evt. også kunne anvendes. Facadebebyggelse mod Storegade/Møllegården skal fremstå symmetrisk.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Nye interne veje skal ved belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende.

Tilgængelighed for alle

Ved etablering af plejehjemsbebyggelse skal der ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede. Nye interne veje og stier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestols- og rollatorbrugere.

Ubebyggede arealer

Terrænændringer

Terrænændringer må ikke finde sted.

Hegning og beplantning

Nye hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn. Andre hegn på ejendommen må kun udføres som levende hegn, hvidmalet stakit eller i materialer og med udseende som bebyggelsens udvendige bygningssider.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lovbestemmelser o. lign.

Planlægning i kystområder (Planlovens §§ 5a, 5b og 16)

Lokalplanens område ligger ikke i kystnærhedszone.

Planlægning til butikformål (Planlovens §§ 5c, 5d og 16)

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for indretning af detailhandelsbutikker.

Naturbeskyttelse (Naturbeskyttelseslovens §§ 3, 4, 8, 12, 15, 16, 17, 18 og 19)

Hele lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for kirkeomgivelser (naturbeskyttelseslovens § 19).

Af lovens § 19 fremgår det, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret arealer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens øvrige bestemmelser.

Regionplan 2012 for Ribe Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Blaabjerg Kommune. Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser.

Kommuneplan 1999-2011

Lokalplanområdet ligger i Outrup by, som er lokalcenter med regional betydning.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 02D1.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område 02D1 (område til offentlige formål) gælder følgende for lokalplanlægning inden for området:

Områdebetegnelse	02D1 Møllegården, børnehave, bibliotek.
Områdets Status pr. 1.marts 1999	Område til offentlige formål.
Lokalplaner pr. 1. marts 1999	4
Zonegrænseflytninger	
Områdets anvendelse	offentlige formål (plejehjem, beskyttede boliger, børnehave, bibliotek o. lign.).
Bebyggelsens art	
Bebyggelsesprocent	max 40.
Bebyggelsens omfang og placering	
Butiksareal	maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: 0 m ² (eksist. butiksareal: 0 m ²)
Butiksstørrelse	
Bebyggelsens etageantal og højde	max 1 etage med udnyttet tagetage max 8,5 m.
Bebyggelsens ydre fremtræden	placeres, så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
Trafikforhold	
Andet	

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1999-2011.

Eksisterende lokalplan nr. 4

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 4. I forhold til bestemmelserne i lokalplan nr. 4 er der foretaget følgende ændringer for ejendomme beliggende i området:

- ✓ anvendelsesbestemmelserne er ændret fra "offentlige formål såsom beskyttede boliger, alderdomshjem og lignende institutioner" til "offentlige formål såsom plejehjem og plejeboliger",
- ✓ parkeringskrav er ændret fra "1 p-plads pr. 40 m² bruttoetageareal" til "1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² serviceareal",
- ✓ skiltning og reklamering er ændret fra "må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde" til "er ikke tilladt - dog med mulighed for opsætning af nummer- og bømærkeskilt efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering",
- ✓ materialer til udvendige bygningssider og tagflader er blevet præciseret,
- ✓ forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse er blevet udvidet til foruden etablering af parkeringsarealer også at omfatte etablering af belysning, beplantning, opholdsarealer og fælles radio- og TV-antennemast samt tilslutning til fjernvarmeforsyning, offentlig kloak og offentlig vandforsyning.

Kirkebeskyttelse

Aftale om forbedring af beskyttelsen af Outrup Kirke

Lokalplanområdet er ikke omfattet af aftalen.

Sektorplaner

Varmeplan

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt.

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 vandforsynes fra Outrup Vandværk.

Miljøforhold

Jordforurening

Ingen af de berørte ejendomme er kortlagt på videnniveau 1 og 2.

Støj.

Bestemmelser om miljøbeskyttelse anført i gældende region- og kommuneplan samt i miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Kommunalbestyrelsen kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

Virksomheder skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af nedenstående tabel jævnfør Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder. I forhold til plejehjemsbebyggelse opført som etagebebyggelse er det kravene til områdetype 4 – etageboligområder, der som minimum skal overholdes.

	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
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve tilladelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 jf. § 65 må der inden for en afstand af 300 m fra Oustrup Kirke ikke uden tilladelse fra Ribe Amt opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.
2. I henhold til Museumslovens § 24 skal Museet for Varde By og Omegn senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsminderbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, underrettes af Kommunalbestyrelsen henholdsvis Amdsrådet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser.

ser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.

3. I henhold til Jordforureningslovens § 8 må ejere, der har modtaget underretning om kortlægning jf. § 12, stk. 1, ikke uden tilladelse fra Ribe Amt ændre anvendelse af det kortlagte areal til formål som bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

MILJØVURDERING

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004. Loven er en implementering af et EU-direktiv og skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

1. påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
2. få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfattet en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

Screening af lokalplanforslaget

Screeningen foretages på grundlag af lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

Hvis planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om lokalplanforslagets formål til offentlige formål som plejehjemsbebyggelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 4, stk. 2, findes i bilag 2.

Lokalplanforslagets karakteristika

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeafgrænsning og benytter den eksisterende infrastruktur som adgang til området. Kommuneplanens rammebestemmelser for etageantal og bebyggelsesprocent ændres fra 1 til 2 etager og fra 40 til 70% i forbindelse med lokalplanen. Det faktiske etageantal er i dag 1 og 2 etage med kælder og bebyggelsesprocenten er i dag ca. 55.

Det vurderes at der ikke vil opstå miljøproblemer af væsentlig relevans for området ved etablering af lokalplanforslagets formål.

Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

Lokalplanområdet ligger i bymæssigt område omgivet af bebyggelse på alle sider. Det eksisterende vejnet forudsættes benyttet ved en udvidelse af den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens begrænsede størrelse og begrænsede udbygningsmulighed samt beliggenhed i forhold til omkringliggende områder vil ikke nævneværdig berøre området og befolkningen.

Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk, og er ikke beliggende i nationalt eller international beskyttelsesområde.

Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning, hvor der skal tages hensyn til amtets registreringer af drikkevandsinteresser.

Konklusion

Lokalplanforslagets anvendelse til offentlige formål som plejehjemsbebyggelse vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da etableringen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af forslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales, hvis man får helt eller delvist medhold i klagen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 110

For et område til plejehjemsbebyggelse i Outrup.

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (plejehjem med tilknyttede plejeboliger),
- at sikre, at plejehjemsbebyggelse kan opføres i to etager,
- at sikre, at der etableres tilstrækkelige og gode friarealer til områdets beboere, brugere og ansatte,
- at sikre, at området indrettes tilgængeligt for alle – herunder bevægelseshæmmede.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 17 ø Rottarp By, Outrup, samt alle delnumre, der efter den 16. juni 2005 fremkommer ved udstykning (herunder skelberigtigelse), sammenlægning eller arealoverførsler fra og til lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Zoneforholdet skal fastholdes.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål såsom plejehjem og tilknyttede plejeboliger.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

- 3.3 Inden for lokalplanområdet må der ikke udføres nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for områdets beboere eller for omboende.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanens område.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Møllegården og Enghavevej.
- 5.2 Nye interne veje skal ved belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende.
- 5.3 Nye interne veje og stier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestols- og rollatorbrugere.
- 5.4 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:
- | | |
|---------------|--------------------|
| Møllegården: | 5 m fra vejskel. |
| Enghavevej: | 2,5 m fra vejskel. |
| Interne veje: | 5 m fra vejmidte. |
- 5.5 Ved etablering af bebyggelse til plejehjemsformål og hertil knyttede funktioner – såsom aktivitetscenter, plejeboliger o. lign. - skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² serviceareal.
- 5.6 Al form for parkering skal ske inden for dertil indrettede fælles parkeringspladser.
- Langs Møllegården og Enghavevej må der ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinier.
- 5.7 Ved etablering af plejehjemsbebyggelse skal der ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.
- 5.8 Kortvarig parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

§ 6 Ledningsanlæg m.m.

- 6.1 Nye el-ledninger skal fremføres som jordkabler.

- 6.2 Nye regn- og spildevandsledninger skal på egen grund udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.
- 6.3 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning (Outrup Vandværk).
- 6.4 Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning (Outrup Varmeværk).
- 6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes fælles radio- og TV-antenneanlæg. Antenneanlægget bør være forberedt for transmission af signaler fra hybridnettet.

Øvrige antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse må ikke opsættes udendørs.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i indtil 2 etager uden udnyttelig tagetage.

Ingen bebyggelse må have en større højde end:

- $0,6 \times$ afstanden til modstående vejlinie (gælder dog ikke for vej- og parkeringsarealer, der matrikulært hører til grunden og alene er til brug for denne grunds bebyggelse),
- $4,5 \text{ m} + 0,65 \times$ afstanden til naboskel og sti.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.3 Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,40 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Ved indretning af kælder tillades dog en sokkelhøjde på indtil 1,25 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.4 Bebyggelse på opholdsarealer må ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.5 Den i § 6 stk. 6.5 anførte antennemast, tillades opført med en højde på indtil 8,5 m.
- 7.6 Bebyggelse skal opføres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel.
- 7.7 Bebyggelse mod Storegade/Møllegården skal placeres med facade parallel med vejbyggelinie langs Møllegården. Bebyggelse langs Enghavevej skal placeres i vejbyggelinie eller vinkelret på bebyggelse mod Møllegården.

- 7.8 Udhuse, cykelskure og småbygninger til affaldsbeholdere m.m. skal indgå som en integreret del af bebyggelsen evt. ved indpasning i områdets beplantning.
- 7.9 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinie mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere. Kabelskabene skal - hvor det er muligt - placeres i udlagte beplantningsbælter eller i levende hegn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.
- 8.2 Facadebebyggelse mod Storegade/Møllegården skal fremstå symmetrisk.
- 8.3 tage må udføres som fladt tag, skråtag eller som afvalmet tag med en taghældning på indtil 20°. På mindre bygningsdele/tilbygninger til bebyggelse med fladt tag kan tage udføres som halvtag/skråtag.
- 8.4 Til udvendige bygningssider og tage – herunder synlige aftrækskanaler og skorstene - må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Herfra dog undtaget glas. Stål og zink vil efter Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering kunne tillades, såfremt det vurderes at være væsentligt for den samlede arkitektur. Solfangere og solcelleanlæg vil ligeledes efter konkret vurdering kunne tillades. *Se endvidere stk. 8.9.*
- 8.5 Udvendige bygningssider må kun udføres i glas og/eller som blank mur i røde blødstrogne teglsten. De udvendige bygningssider tillades pudset, vandskuret eller behandlet tilsvarende i hvid indfarvning. *Se endvidere stk. 8.4.*

Mindre dele af de udvendige bygningssider kan udføres i andre materialer og farver.

- 8.6 Flade tage skal dækkes med tagpap. Skrå tagflader skal dækkes med sort eller gråt tagpap, tagsten eller glas. *Se endvidere stk. 8.4.*
- 8.7 Til vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør o. lign. må der ikke anvendes plastmaterialer. Bygningsdelene skal fremstå i afdæmpede farver, som er tilpasset den samlede bebyggelses arkitektur.
- 8.8 Garager skal udføres i materialer, farver og tagformer, som bebyggelsen, den er knyttet til.
Carporte og udhuse skal udføre i materialer og farver, som bebyggelsen, den er knyttet til.
- 8.9 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningsfladen.
- 8.10 Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger – herunder opstilling af reklameflag og -vimper - er ikke tilladt. Kommunalbestyrelsen vil efter konkret vurdering tillade opsætning af nummer- og bomærkeskilt.

- 8.11 Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Belægning skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.
- 9.2 Fælles friarealer skal beplantes efter en samlet indretnings- og beplantningsplan visende beplantning, belægning, stiforløb og eventuel bebyggelses placering og omfang m.m.
- 9.3 I tilknytning til bebyggelsen skal der udlægges et opholdsareal på minimum 15% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen. Opholdsarealer tillades indrettet som tagterrasse oven på stueetage.

Opholdsarealer skal være anvendelige og etableres på solvendte arealer og om muligt i umiddelbar tilknytning til indendørs spiseplads (kantine el. lign.).

- 9.4 I naboskel skal hegning udføres som levende hegn.
- 9.5 Hegn i sti- og vejskel må kun etableres som levende hegn og skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.
- 9.6 Andre hegn på ejendommen må kun udføres som levende hegn, hvidmalet stakit eller i materialer og med udseende som bebyggelsens udvendige bygningssider.
- 9.7 Fælles parkeringsarealer skal beplantes med opstammede egnstypiske løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning.
- 9.8 Terrænreguleringer af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må ikke finde sted.
- 9.9 Arealet mellem vej-/naboskel og byggelinie må ikke benyttes til oplag, skiltning eller lignende.
- 9.10 Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur.
- Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.
- 9.11 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 9.12 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

§ 10 Miljøbeskyttelse.

- 10.1 Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger og omliggende boligområder med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt etageboliger henholdsvis åben og lav boligbebyggelse. *Se grænseværdierne på side 9 – Miljøforhold.*

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 11.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i §§ 5 og 9 stk. 5.5, 9.3, 9.7 og 9.10 nævnte parkeringsarealer, belysning, beplantning samt opholdsarealer være etableret.
- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 11.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal det i § 6 stk. 6.5 anførte fælles radio- og TV antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

§12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter.

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. 4 for de berørte ejendomme samt eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Blaabjerg Kommune vil foranledige lokalplan nr. 4 afløst for arealer omfattet af denne lokalplan.

§13 Retsvirkninger.

- 13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Hvis Kommunalbestyrelsen ikke giver tilladelse til at en bebyggelse kan nedrives eller til større byggearbejder, kan ejeren i henhold til Planloven forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afgivelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 16. september. **2005** til offentlig fremlægelse som forslag.



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 20. december 2005



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

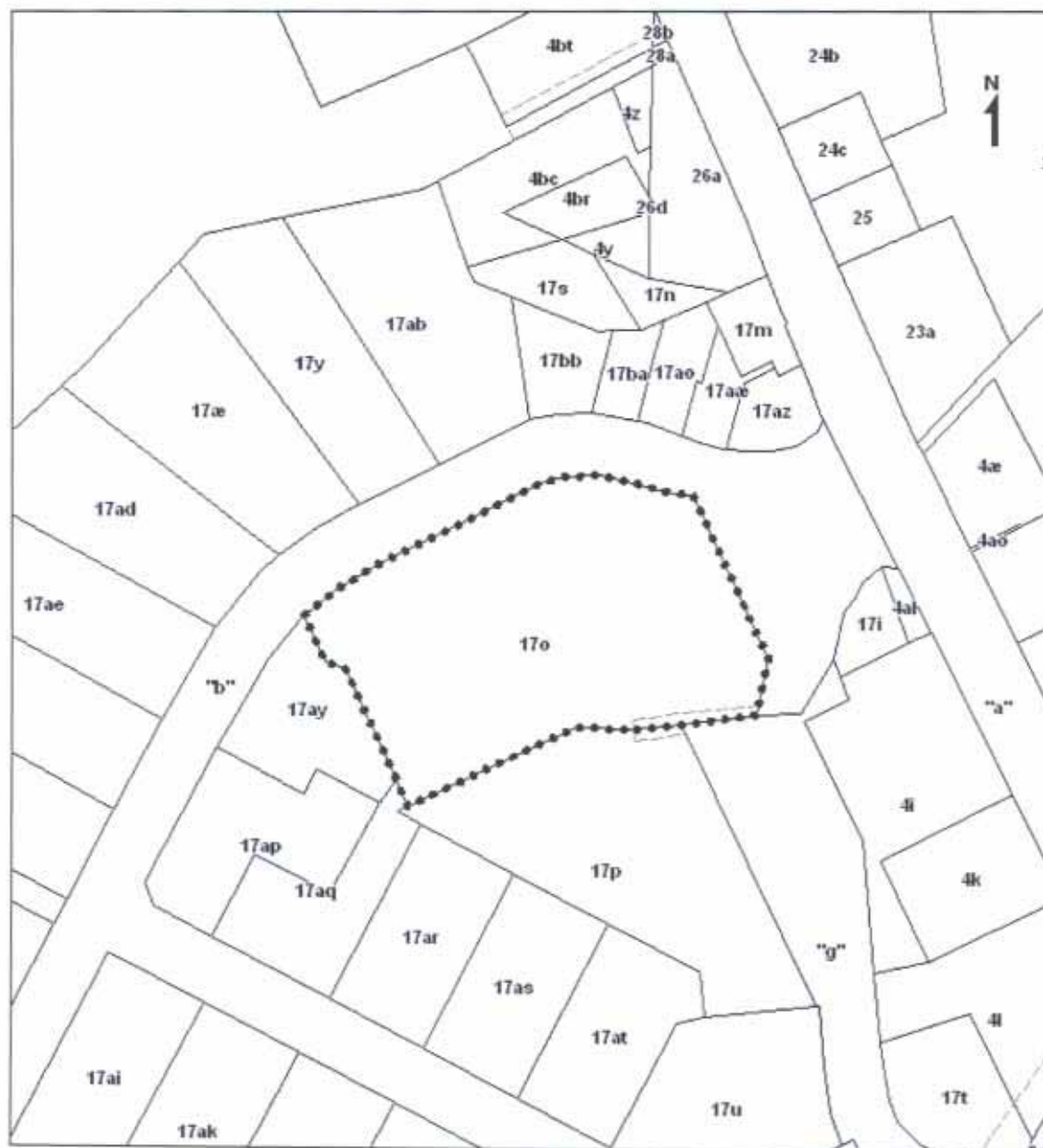
Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 110 begæres tinglyst på matr. nr. 170 Rottarp by, Outrup.

Varde, den 15. feb. 2006



Søren Andersen
Landinspektør



Signaturforklaring

Mål 1 : 10.000

..... Lokalplangrænse

Kortbilag nr. 1

Lokalplan nr. 119 - afgrænsning



Signaturforklaring

Mål 1: 10.000

- Lokalplangrænse
- - - Byggelinie

Kortbilag nr. 2

Lokalplan nr. 119 - arealanvendelse

*** * ***

Side: 27

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

B 581

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 17 A m.fl., Rottarp By, Outrup

Ejendomsejer: Outrup Kommune

Lyst første gang den: 24.02.2006 under nr. 7337

Senest ændret den : 24.02.2006 under nr. 7337

Rids på akten.

Retten i Varde den 24.02.2006



Anne Nielsen