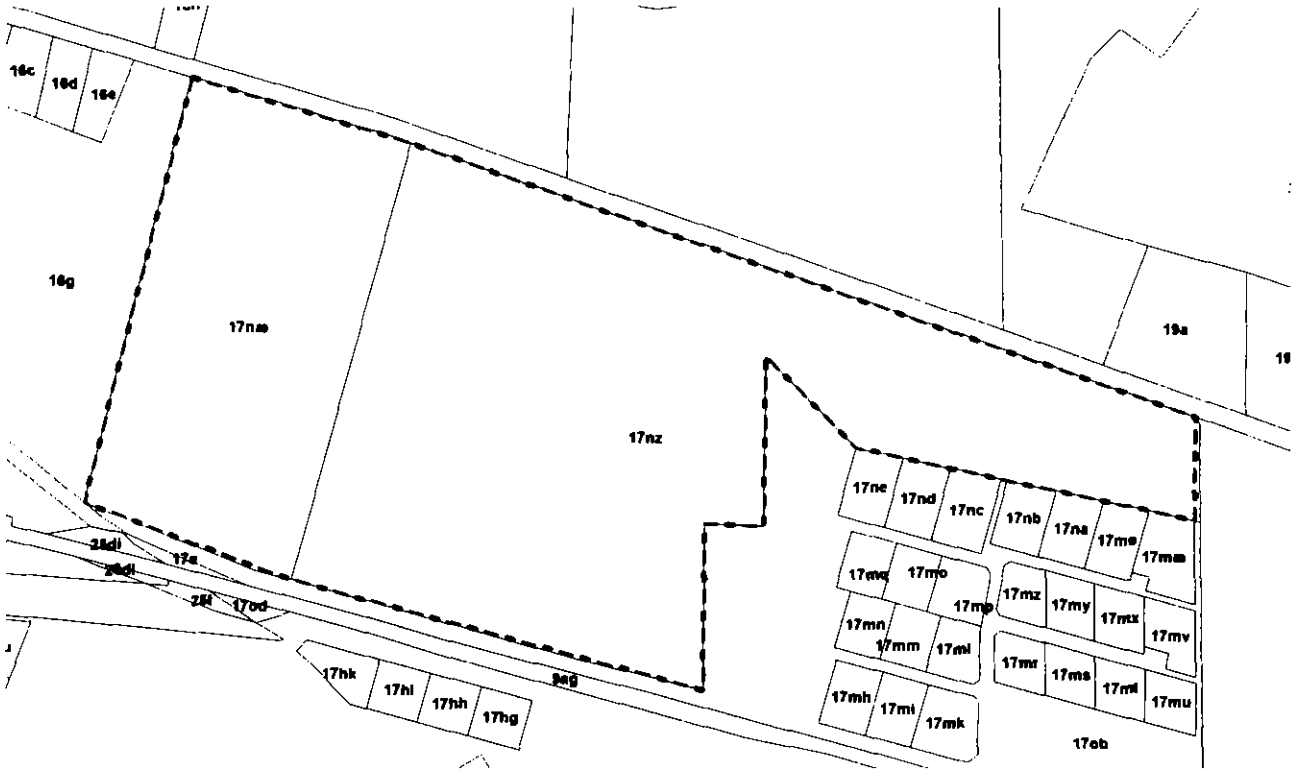
22-09-04 11:12:36

A7 149

Matr. nr. 17nz og 17næ
Lønne Præstegård, Lønne.
j.nr. 20021268-81/jk

Anmelder:
Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75 22 01 44
Fax 75 21 10 04



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 91

OMRÅDE TIL FERIECENTER VED LØNNE/HEJLBØL.

KOMMUNEPLANENS TILLÆG NR. 3 TIL KOMMUNEPLAN 1999-2011

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 forhold 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning 8
Lokalplanens retsvirkninger 10
Klageadgang 10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Vedtagelsespåtegning 18

Kortbilag 1: Lokalplanens område
Kortbilag 2: Situationsplan
Kortbilag 3: Lokalplanområdets opdeling i delområder
Kortbilag 4: Illustrationsplan
Kortbilag 5: Principskitse

TILLÆG NR. 3
TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1999-2011

Lokalplan nr. 91 og tillæg nr. 3 til kommuneplanens rammebestemmelser 1999-2011, Blaabjerg Kommune er udarbejdet af Blaabjerg Kommune i samarbejde med Nic. Christiansen Invest A/S.

22-09-04 11:12:36

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 91

Område til feriecenter i Lønne/Hejbøl.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse fremlægger hermed forslag til lokalplan for et område til feriecenter ved Lønne/Hejbøl.

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. 91 for et område til feriecenter ved Vesterhavsvej i Lønne.

Forslaget fremlægges i offentlig høring 8 uger fra den 15. januar 2003 til den 12. marts 2003.

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 12. marts 2003.

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. 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. januar 2004.

EN LOKALPLAN SKAL SÅLEDES SIKRE:

- at der er kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
- at borgeren får indsigt i og indflydelse på planlægningen,
- at der fastlægges bindende bestemmelser for et områdes udformning og anvendelse.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplan nr. 91 omfatter matr.nr. 17nz og 17næ, Lønne Præstegaard, Lønne, beliggende mellem Vesterhavsvej og Nørrevang, umiddelbart øst for Lønne Kirke.

Lokalplanområdet er ca. 15,5 ha stort.

Området henligger i dag uopdyrket som krat og lav skov.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et ønske fra ejeren af arealet, der ønsker at udvikle området til feriecenter.

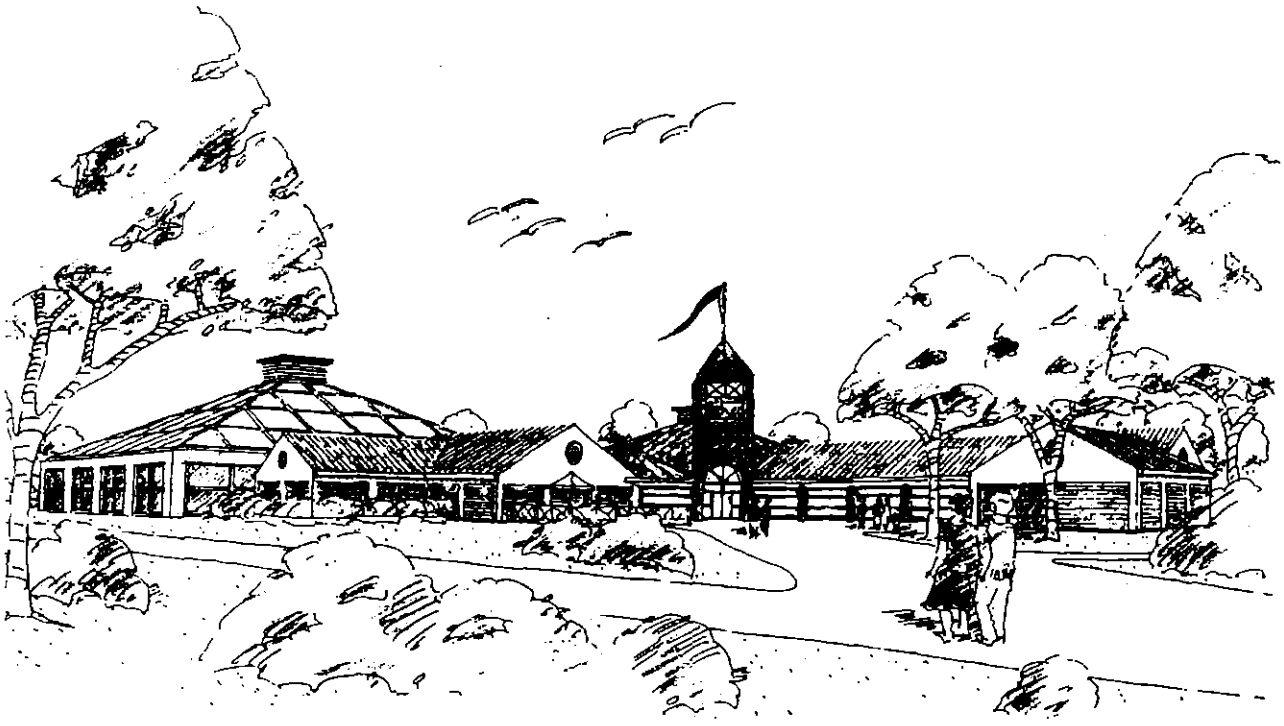
Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for, at området indenfor nærmere fastsatte betingelser kan anvendes til et feriecenter med tilhørende individuel sommerhusbebyggelse.

Desuden skal lokalplanen sikre, at genevirkninger for omgivelserne bliver mindst mulige.

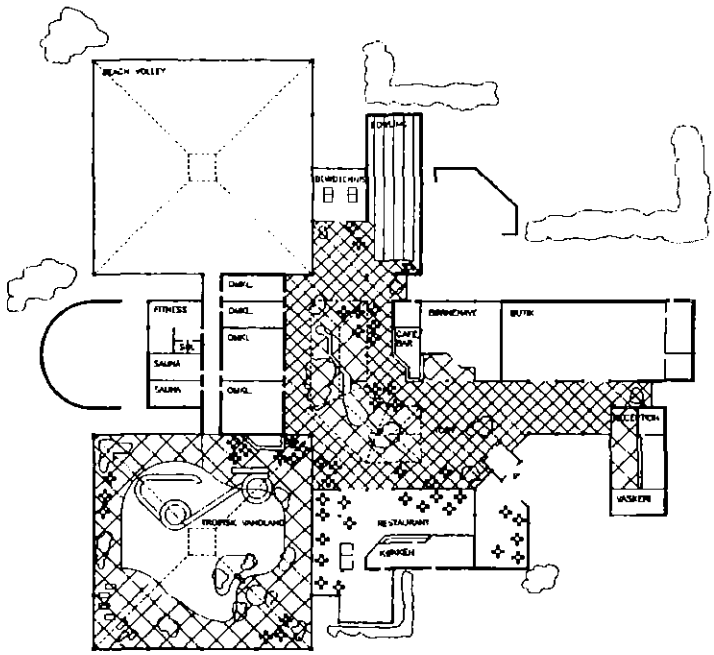
Åbenhed, bæredygtighed og økologi vil blive nøgleord for opbygningen af feriecenteret.

Centeret vil blive opført i samklang med det omliggende landskab og bebyggelsen heri, og materialerne vil blive udvalgt, så der tages hensyn til bæredygtighed og sundhedsmæssige aspekter.

Omdrejningspunktet i lokalplanområdet vil blive centerbebyggelsen, hvor der etableres de aktiviteter og faciliteter, der hører til et moderne feriecenter. Bebyggelsen principielle udseende og grundrids er vist i nedenstående skitser:



Perspektiv af kommende centeraktiviteter.



Eksempel på indretning af centerfaciliteter.

Centerbygningen vil blive placeret lige ud til en stor, delvis naturlig sø, hvor svømmebassinet fra badelandet integreres i søområdet.

Centerbygningen skal indeholde reception, butikker, fritidsaktiviteter såsom bowlingbaner, saunaland samt to store haller med vandland og boldspil, f. eks. beachvolley.

Der vil blive etableret direkte forbindelse mellem de indendørs og de udendørs aktiviteter, således at f. eks. beachvolleybanen integreres med en strand ned mod søen.

Centerbebyggelsen, der opføres etapevis, vil være en betydelig attraktion for såvel den omgivende bebyggelse som for lokalplanområdets ferieboliger. Tilstedeværelsen af centerfaciliteterne vil have betydning for interessen for køb af sommerboligerne. Indtil udbygningen af fællesfaciliteterne er afsluttet, vil kommunale fritidsfaciliteter såsom svømmestadion o.l. blive anvendt som supplement.

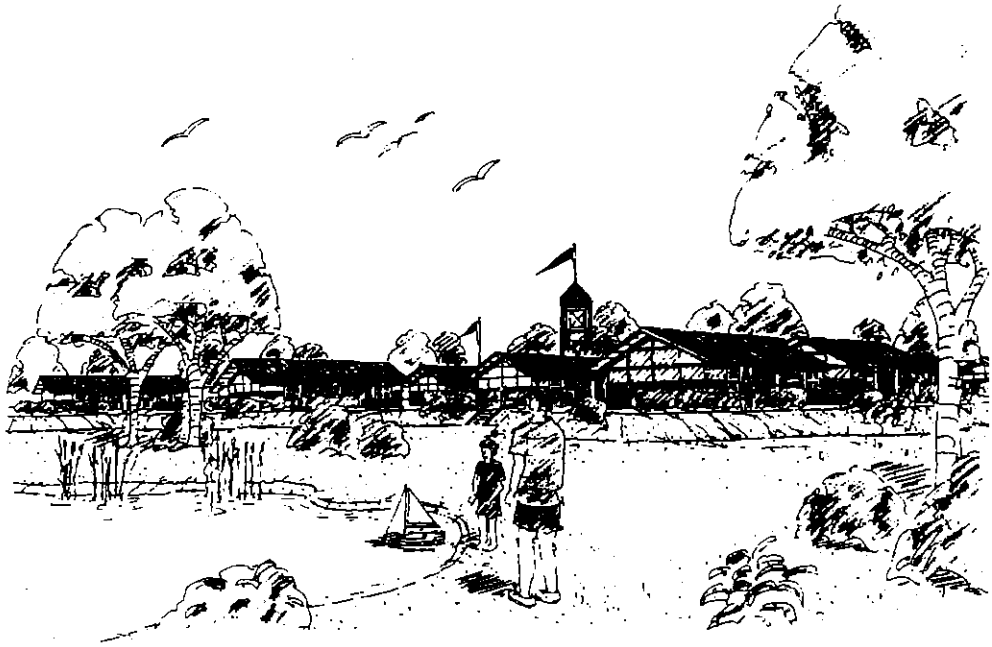
Ferieboligerne placeres i "landsbyer" på området, således at de falder ind i den omgivende natur, og der opnås størst mulige fleksibilitet ved den fremtidige udnyttelse af det udlagte areal. Samtidige med at de enkelte landsbyer skal fremtræde med særegent, åbent præg.

Ferieparken udlægges for en samlet bebyggelse på maksimalt 300 ferieboliger i 3 typer:

1. Enkeltliggende (evt. sammenbyggede 2 og 2) ferieboliger i et plan, max. 80 m².
2. Tætte lave ferieboliger (sammenbyggede) i et plan, max 65 m².
3. Ferielejligheder i huse med udnyttet tagetage, max 65 m².

(Boligernes maksimale areal ligger noget over den aktuelt forventede boligstørrelse, men den maksimale størrelse kan komme på tale, hvis der i et delområde udlægges færre men lidt større boliger.)

Eksempler på de enkelte ferieboliger fremgår af illustrationen side 7.



Perspektiv af hustype 2.

Facade hustype 1.

Facade hustype 3.

Bebyggelsen bindes sammen af en gennemgående beplantning, der skal sikre læ, ugenerte opholdsarealer og en fremtræden, så bebyggelsen ikke afviger betydeligt fra den omgivende natur. Beplantningen vil ske med egnstypiske vækster for at opnå dette.

Der oprettes en grundejerforening, der gennem et pligtmæssigt kontingent bidrager til driften af centerbebyggelsen og de grønne områder. Herved skabes det økonomiske grundlag for centerets etablering og drift.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område er beliggende øst for Lønne Kirke, vest for den eksisterende sommerhusbebyggelse på Nørrevang og syd for Vesterhavsvej, landevejen mellem Nr. Nebel og Nymindegab. Området afgrænses mod øst af eksisterende sommerhusbebyggelse og mod vest af et område udlagt til storparceller.

Området er beliggende i et område, der er udlagt til feriebebyggelse, og det er på ca. 15,5 ha.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan.

Planforslagene er i overensstemmelse med bestemmelserne i Tillæg nr. 3 til Regionplan 2012 for Ribe Amt.

Kommuneplan 1999-2011

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for feriecenter – område 11S2.

I forbindelse med lokalplanen udarbejdes tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1999-2012 for Blaabjerg Kommune således, at anvendelsesbestemmelse i lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Lokalplaner.

Ved lokalplanen ophæves lokalplan nr. 48 og 53 for området.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i et sommerhusområde. Områdets status ændres ikke af lokalplanen.

Vejinteresser.

Langs landevej nr. 371, Vesterhavsvej ligger ud over en vejbyggelinie på 25 m en støjkonsekvenszone på ca. 90 m i forhold til vejmidte for overholdelse af vejledende støjgrænse på 50 dB for et nyt ferieboligområde.

I forbindelse med den foreliggende vejledende bebyggelsesplan for området sker en del af bebyggelsen inden for støjkonsekvenszonen. Overholdelse af rammerne i Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder, nr. 3/1984, om støjhensyn ved udlægning af nye sommerhusområder, indebærer etablering af en 2,4 m høj støjskærm.

Beregninger viser, at en støjskærm på 2,4 m er tilstrækkelig til overholdelse af støjgrænsen på 50 dB ved vejens nærmest liggende huse. Husene ligger i en afstand på 25 m fra vejmidte, svarende til vejbyggelinien.

Da feriebebyggelsen ønskes etableret, således der tages hensyn til bevarelse af de i området værende større træer, vil en støjskærm kunne udføres som et 2,4 – 2,5 m højt tæt hegn. Dette hegn vil kunne etableres under hensyntagen til de eksisterende træer, og forventes således at blive skjult af disse.

Hegnet skal etableres på hele strækningen for Lønne Ferieparks østlige bebyggelse.

Området vejbetjenes fra Vesterhavsvej. Vejtilslutningen udformes efter aftale med Ribe Amt.

Vandløb.

Det eksisterende vandløb søges i størst mulig udstrækning bevaret med den nuværende placering. Det kan dog i forbindelse med byggeriet blive aktuelt at foretage mindre forlægninger af vandløbet, ligesom vej- og stiforløb ved krydsning af vandløbet vil indebære behov for rørlægning eller omlægning af vandløbet på kortere strækninger. Dette forhold vil først blive endeligt afklaret ved detailplanlægningen.

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 Klinting Vandværk, hvortil der er tilslutningspligt.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet har ingen bestemmelse om varmeanlæg.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes ad 10 m bred privat fællesvej fra Vesterhavsvej. Ved den nye vejs tilslutning til Vesterhavsvej pålægges oversigtslinier.

Parkeringsforhold.

Parkering skal ske på egen grund. Parkering må ikke finde sted på den private fællesvej, der er adgangsvej til området.

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.

22-09-04 11:12:46

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 91.

Område til feriecenter ved Lønne/Hejbøl

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 som ændret ved lov nr. 477 og 480 af 7. juni 2001) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

at at åbne mulighed for opførelse af ferieboliger, hotel- og pensionatvirksomhed med tilhørende fællesfaciliteter, såsom restaurant, kontor/reception, butikker, svømmehal/vandland og lignende samt kontorer til brug for servicevirksomheder,

at at fastlægge bestemmelser, så bebyggelsen tilpasses naturen og den omliggende bebyggelse,

at at fastlægge bestemmelser om adgangsforholdene,

at at ophæve lokalplan nr. 48 og lokalplan nr. 53.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort, bilag 1, og omfatter matr. nr. 17 nz og 17 næ, Lønne Præstegaard, Lønne samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2. Området er beliggende i sommerhusområde i henhold til lokalplan nr. 28, 44, 48 og 53.

2.3. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelse for området med hensyn til bebyggelsens omfang, højde og placering.

2.4. Området er beliggende indenfor den godkendte kloakoplandsgrænse, jf. spildevandsplanens område E9 og E10.

§ 3 Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til feriebebyggelse og/eller hotel- og pensionatvirksomhed med tilhørende fællesfaciliteter, i tilknytning til svømmeland/vandland, butikker samt kontorer til brug for servicevirksomheder. Det maksimale bruttoetageareal til anvendelse for butikker må maksimalt udgøre 200 m². Det maksimale areal udgør for den enkelte dagligvarebutik 200 m² og for udvalgsvarebutikker 100 m².

3.2. Indenfor området må der indrettes boliger for ejer, bestyrer eller øvrigt personale tilknyttet centeret.

3.3. I områdets nordskel skal etableres en beplantning, hvor der tages udgangspunkt i at den eksisterende beplantning bevares i videst muligt omfang, enten i form af et tæt plantebælte eller træer plantet i grupper – forskudte for hinanden. Beplantningen skal ske i samråd med Kommunalbestyrelsen, jf. bestemmelserne i § 9.

3.4. I området kan der udlægges boldspilbaner, legepladser, svømmebassiner, fiskesø og andre lignende udendørsfaciliteter, som naturligt hører til et feriecenter.

§ 4 Rammer for de enkelte områder

4.1. Området opdeles i 3 områder:

4.1.1 A. Centerområde.
Området udlægges til

- centerbebyggelse med aktivitetscenter, forretninger, restaurant og lignende.
- ferielejligheder i huse med udnyttet tagetage eller tæt lav bebyggelse af feriehuse eller enkeltliggende feriehuse (typerne 3, 2 og 1).

4.1.2 B. Område med ferieboliger.
Området udlægges til enkeltliggende og eventuelt sammenbyggede feriehuse (type 1).

4.1.3 C. Område med ferieboliger.
Området udlægges for tæt lav bebyggelse af feriehuse (type 2).

4.2. Område A.
Der vil være mulighed for etablering af centerbebyggelse på 6.150 m². Område kan derudover udlægges for etablering af op til 196 ferielejligheder, 115 tætte lave ferieboliger, type 2, 35 enkeltliggende huse, type 1, eller en kombination af de 3 typer.

4.3. Område B.
Området udlægges med rummelighed på op til 80 ferieboliger, type 1. Ferieboligerne etableres i klynger med op til 30 boliger. Boligerne kan opføres sammenbyggede.

4.4. Område C.
Området udlægges med en rummelighed på op til 60 tætte lave ferieboliger, type 2. Ferieboligerne kan etableres som sammenbyggede rækkehuse.

På den foreliggende bebyggelsesplan, bilag nr. 3 er de bebyggede områder i princippet udlagt som byggefelter.

§ 5 Udstykning.

5.1 Udstykning må foretages efter følgende retningslinier indenfor de delområder, der fremgår af bilag 2:

5.1.1 Delområde 1 (fritliggende ferieboliger) udstykkes i særskilte matrikler, der ikke må være under 300 m².

5.1.2. Delområde 2 (ferieboliger i to etager) udstykkes enten som delområde 1 eller i én matrikel, hvorefter de enkelte ferieboliger kan opdeles efter reglerne i ejerlejlighedsloven.

5.1.3 Delområde 3 (centerområde) udstykkes i én matrikel, der kan opdeles efter reglerne i ejerlejlighedsloven.

5.2. Udstykning af sommerhusgrunde skal foregå i overensstemmelse med principperne vist i bilag 4.

5.3. Der må maksimalt udstykkes 300 parceller til sommerhusbebyggelse.

§ 6 Vej- og parkeringsforhold.

6.1 Området betjenes fra Vesterhavsvej. Hovedlandevej nr. 371.

6.2. Der skal etableres 1 p-plads pr. boligenhed (p-pladser til hotel- og pensionatvirksomhed skal anlægges efter parkeringsreglerne for Blaabjerg Kommune (parkeringsvedtægt af 8. november 1994).

6.3. Områdets interne veje og stier udlægges efter sammensatte kurveforløb for at opnå god tilpasning til terræn og andre topografiske forhold, i øvrigt i overensstemmelse med principskitserne i bilag 2 og bilag 3.

§ 7 Ledningsanlæg.

7.1. Spildevand ledes til Kommunens eksisterende anlæg.

7.2 Nye el-ledninger skal fremføres som jordkabler.

7.3 Der skal etableres de til arealernes udnyttelse fornødne ledningsanlæg, herunder el-, vand- og kloakledninger med evt. udligningsforanstaltninger efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i de enkelte tilfælde.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering.

8.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30%. Den samlede bebyggelsesprocent for hele området må ikke overstige 15%.

8.2. I delområde 1 må bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage og en højde på 7 meter..

8.3 I delområde 2 må bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og en højde på 8,5 meter.

8.4. I delområde 3 må bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager og en højde på 8,5 meter, bortset fra bygninger til svømmehal/vandland, hvis højde ikke må overstige 16 meter.

8.5. Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 5 m, bortset fra sammenbyggede huse, der må placeres i skel.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden.

9.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter et reglement, der godkendes af Kommunalbestyrelsen.

9.2. Til bygningens facader og tage skal anvendes tegl, træ, puds, tagpap, i begrænset omfang beton samt materialer, der fremtræder som disse. Anvendelse af blanke og/eller reflekterende tagmaterialer er tilladt, hvis de er nødvendige af hensyn til bygningens anvendelse eller i øvrigt til begrænset gene for omgivelserne.

§ 10 Ubebyggede arealer.

10.1 Der skal foretages beplantning i henhold til en beplantningsplan, der godkendes af Kommunalbestyrelsen.

10.2 Beplantningen skal ske med udgangspunkt i egnstypiske buske og træer.

10.3 Vedligeholdelse af beplantningen i fællesområderne påhviler grundejerforeningen.

§ 11 Grundejerforening.

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område

11.2 Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer hertil skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

11.3 Grundejerforeningen har følgende opgaver:

- etablering, drift og vedligeholdelse af områdets grønne områder samt private fællesveje og stier og sørge for renholdelse og vintervedligeholdelse i henhold til gældende regulativ.
- drift af et eventuel fællesantenneanlæg og andre fælles anlæg, alene etableret for området.
- udførelse af de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- varetagelse af medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- varetagelse af medlemmernes interesser i forbindelse med aftalen nærmere omtalt nedenfor under § 10.6, herunder opkrævning af andel af bidrag.

11.4 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver.

11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 9 nævnte fællesarealer.

11.6 Mellem Grundejerforeningen og den til enhver tid værende ejer af Centerbebyggelsen indgås og tinglyses en uopsigelig aftale, hvorefter Centerbebyggelsen stiller faciliteter til rådighed for Grundejerforeningens medlemmer eller brugere af disses ejendomme.

Som vederlag herfor indbetaler Grundejerforeningen et fast årligt bidrag, der tilstræbes at modsvare værdien af de til rådighed for medlemmerne stillede faciliteter. Det årlige bidrag fastsættes efter forhandling mellem bestyrelsen for Grundejerforeningen og ejeren af Centerbebyggelsen på baggrund af et på forhånd udarbejdet driftsbudget vedrørende faciliteterne.

Eventuel uenighed om fastsættelsen af bidraget afgøres endeligt og bindende ved voldgift.

Bidraget betales kvartalsvist bagud, forudsat at de aftalte faciliteter har været til medlemmernes rådighed i den forgangne periode.

Grundejerforeningen opkræver hos sine medlemmer en andel af det samlede bidrag som en del af foreningens kontingent.

Til sikkerhed for medlemmernes betaling af andel af bidrag for de til rådighed stillede faciliteter og ordinære medlemsbidrag jf. § 10.4 tinglyses vedtægterne for Grundejerforeningen servitut- og pantstiftende med første prioritet på de medlemmerne tilhørende enkeltejendomme.

Ingen af medlemmerne kan på nogen måde – hverken indirekte eller direkte – eller på grundlag af pantsætningen pålægges at betale andre medlemmers manglende betalinger.

Pantsætningen sker for kr. 25.000,00.

§12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal p-pladser etableres ifølge Blaabjerg Kommunes parkeringsregler.

12.2 Senest et år efter at ny bebyggelse er taget i brug, skal den i 9.1 nævnte beplantning være etableret indenfor bebyggelsens naturlige nærhed.

12.3 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal ejendommen tilsluttes offentligt kloaksystem.

12.4 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres tilstrækkelig støjafskærmning mod Vesterhavsvej. Samtidig skal det ved godkendt beregning er dokumenteret, at støjniveauet ved bebyggelsen ikke overstiger den vejledende støjgrænse på 50 db(A).

§13 Servitutter

13.1 Lokalplan nr. 48 tinglyst den 20. oktober 1987 aflyses. Lokalplan nr. 53 tinglyst den 27. oktober 1989 aflyses på matr. nr. 17nz og 17næ.

13.2 Eventuelle privatretlige tilstandsservitutter ophæves, hvis de vil være i strid med lokalplanens formål.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 17. december 2002 til offentlig fremlæggelse som forslag.

Preben Olesen
Borgmester

/

Bo Andersen
Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 06. maj 2003.

Preben Olesen
Borgmester

/

Bo Andersen
Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 91 begæres tinglyst på matr. nr. 17nz og 17næ Lønne Præstegård, Lønne.

Varde, den 25. juni 2003.

Mogens Venø Poulsen
Landinspektør

Retten i Varde
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
AJ 149

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 17 NZ, Lønne Præstegård, Lønne
Ejendomsejer: A/S Midtbank
Lyst første gang den: 26.06.2003 under nr. 24262
Senest ændret den : 26.06.2003 under nr. 24262

Lyst på 17 NZ, 17 NÆ Lønne Præstegård, Lønne

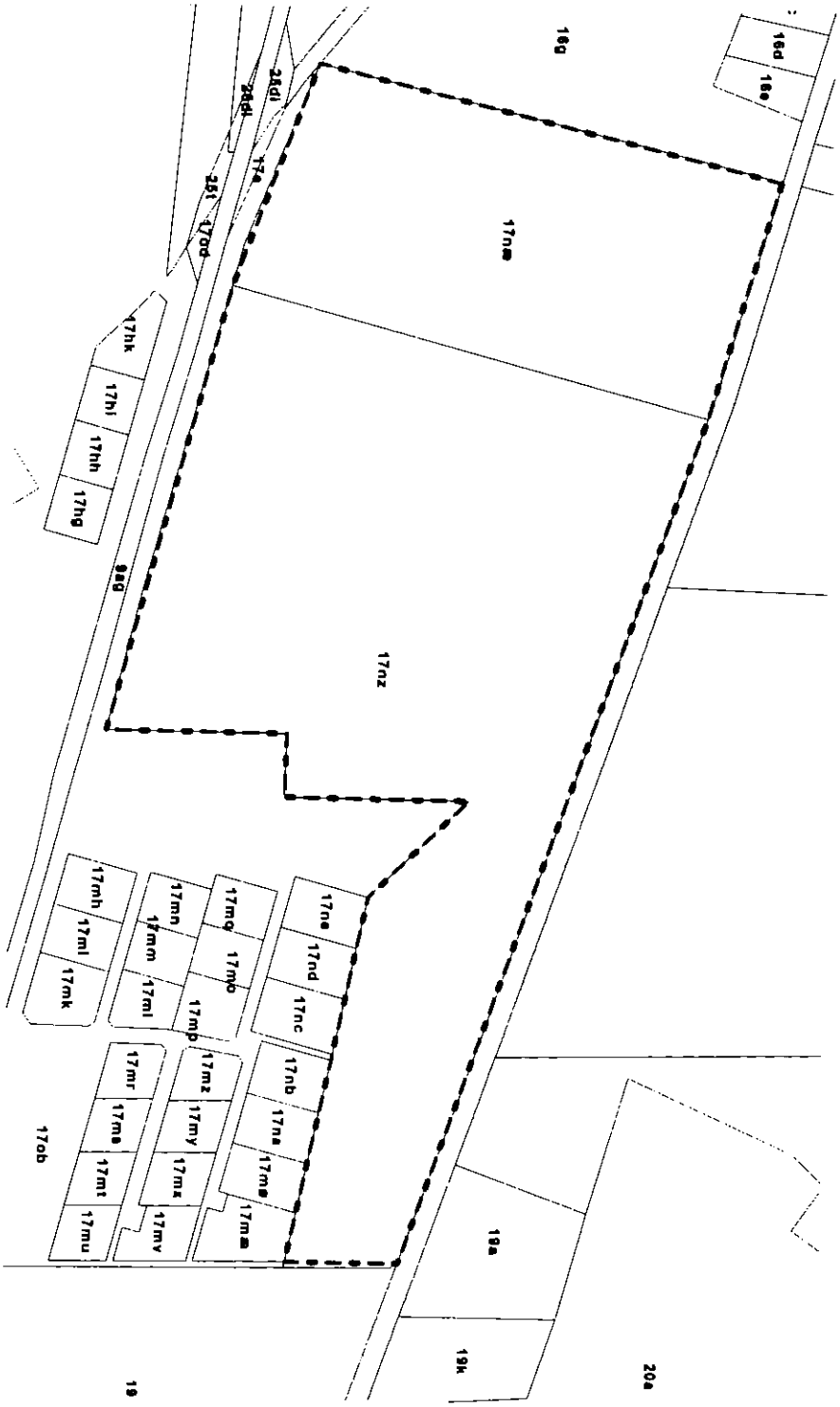
Retten i Varde den 01.07.2003

Britta Mortensen

Kortbilag nr. 1

Lokalplanens område

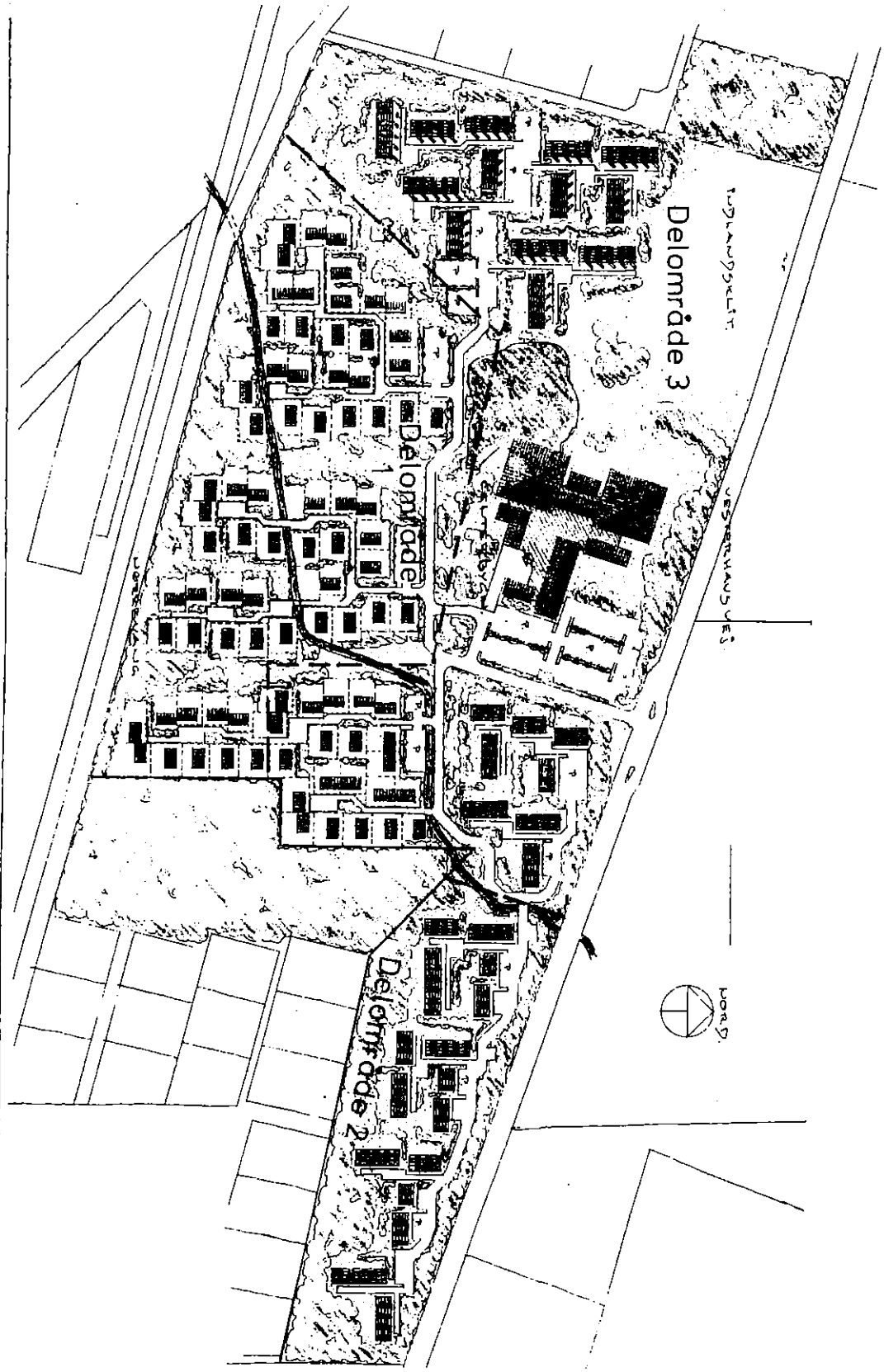
Lokalplangrænse



Kortbilag nr. 2

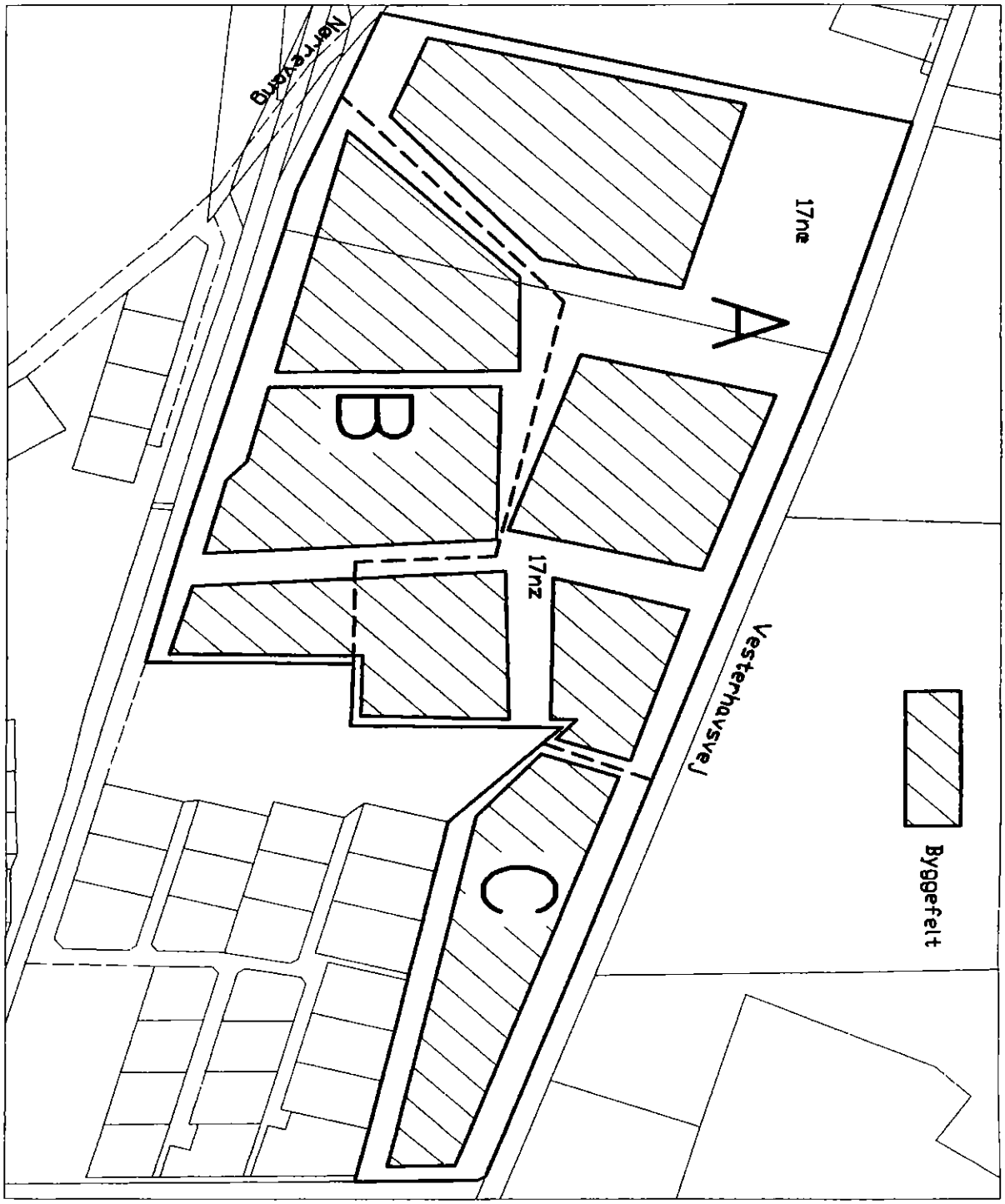
Situationsplan

— — — Grænse for delområde



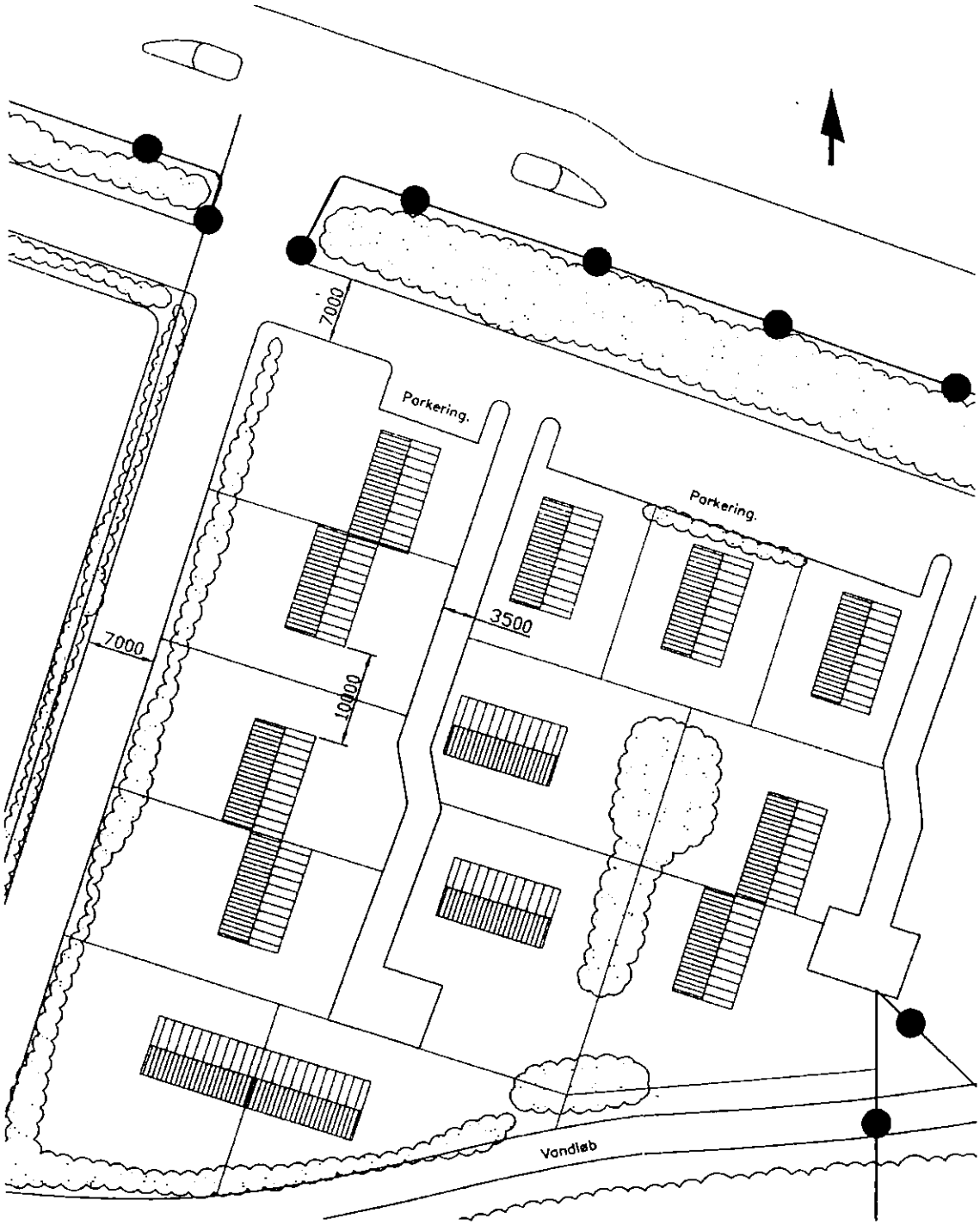
Kortbilag nr. 3

Lokalplanområdets inddeling



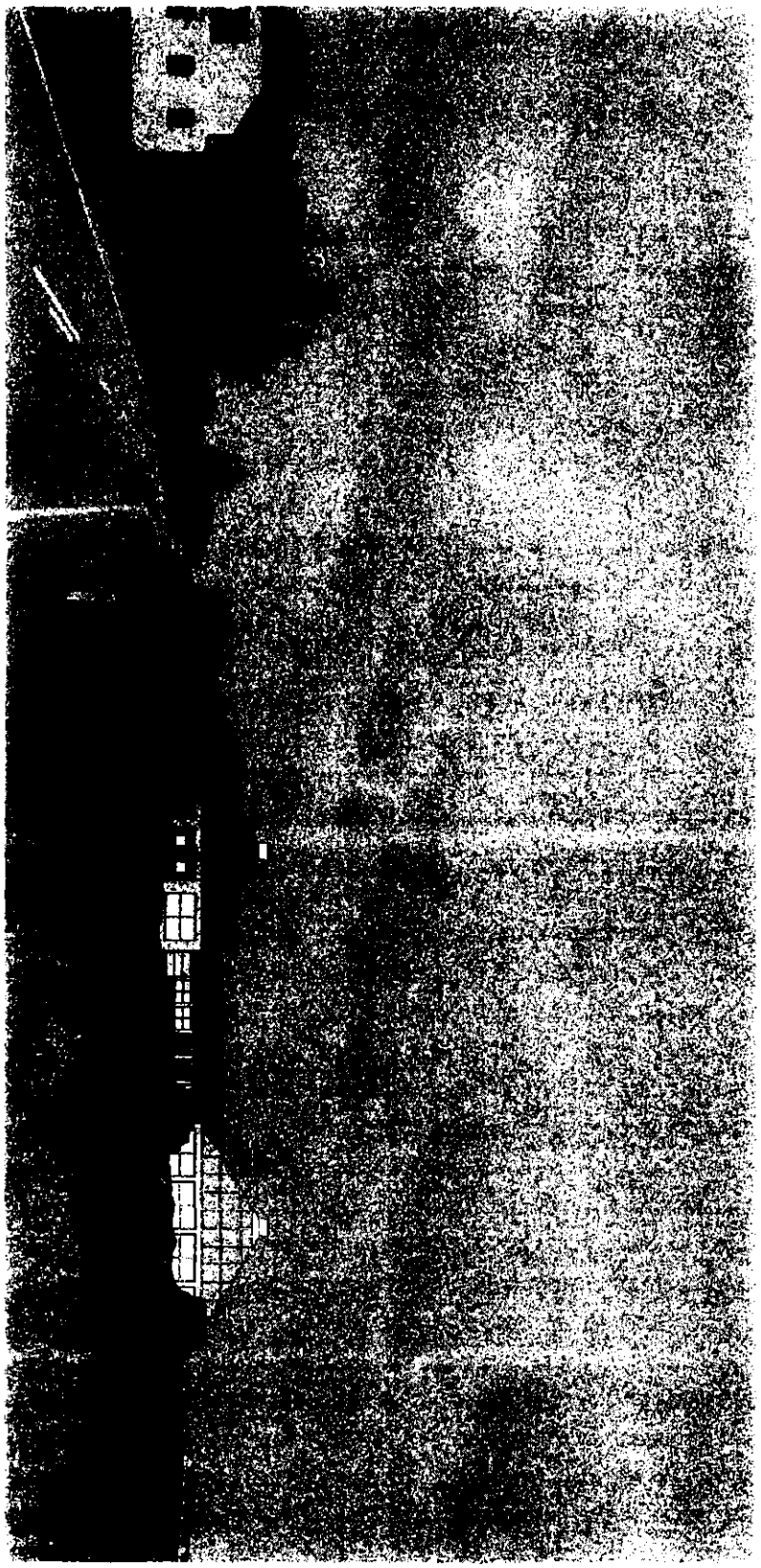
Illustrationsplan

Kortbilag nr. 4



Illustration

Kortbilag nr. 5



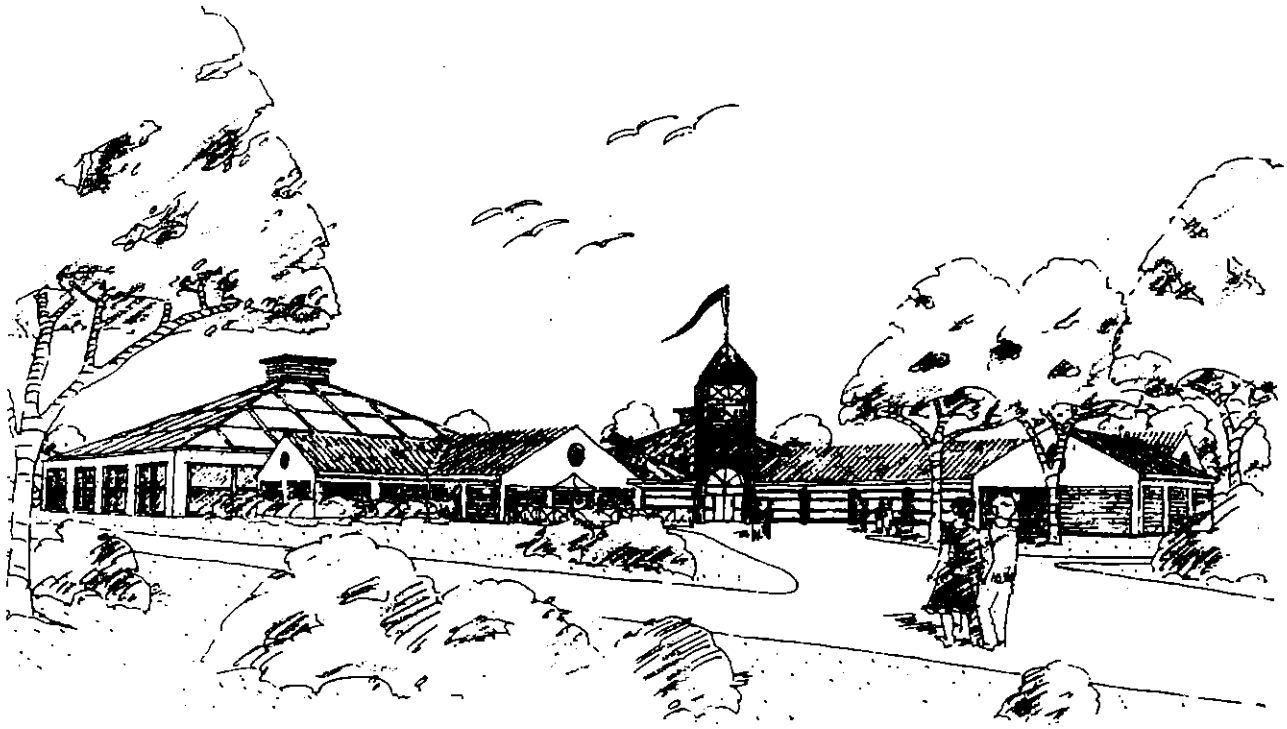
Lønne Feriepark, placering i landskabet.

arkitektfirmaet
bay jørgensen co

BLAABJERG KOMMUNE

KOMMUNEPLAN NR. 1999-2011
RAMMEBESTEMMELSER

Tillæg nr. 3.
Hejbøl – område 11S2



BLAABJERG KOMMUNE

TILLÆG NR. 3
TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1999-2011

Hejbøl – område 11S2

INDHOLDSFORTEGNELSE Side

Formål 23
Fremsættelse af bemærkning, indsigelser og ændringsforslag 23
De gældende rammebestemmelser 24
De ændrede rammebestemmelser 25
Vedtagelsespåtegning 26

BLAABJERG KOMMUNE

TILLÆG NR. 3
TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1999-2011

Hejbøl – område 01E3

FORMÅL

I henhold til lov om planlægning §13 må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanens bestemmelser. Da de fremtidige bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjde i forslag til lokalplan nr. 91 ikke er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser for området, er det hensigten med dette tillæg at fastlægge bestemmelser, der vil tilvejebringe den fornødne overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har i overensstemmelse med lov om planlægning, §24 vedtaget, at forslaget til kommuneplantillægget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 15. maj 2002.

I denne periode kan der fremsættes bemærkninger og ændringsforslag til eller indsigelser mod forslaget.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Blaabjerg Kommunalbestyrelse i hænde senest den 12.032003.

DE GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Området er omfattet af rammebestemmelserne for område 11S2 som beskrevet nedenfor.

Områdebetegnelse	**11S2 Feriecenter**
Områdets status pr. 28. marts 2000	Sommerhusområde
Lokalplaner pr. 28. marts 2000	48, 53 53A
Områdets anvendelse	feriebolig, hotel- og pensionatsvirksomhed med tilhørende fællesfaciliteter som restaurant, kontor/reception, butik, svømmehal/vandland o. lig., som finder naturlig plads i området samt undtagelsesvis bygninger til offentlige fællesformål (vand-, el-, telefon-, post- og kloakformål).
Bebyggelsesprocent Bebyggelsens omfang og placering Butiksareal Butiksstørrelse	max 10 ved sommerhusbebyggelse max 30 ved anden bebyggelse maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: 200 m² (eksist. butiksareal: 0 m²) den enkelt dagligvarebutik: 200 m² den enkelte udvalgsvarebutik: 100 m²
Bebyggelsens etageantal og højde	max 1½ etage max 6,5 m ved sommerhusbebyggelse og max 7 m ved anden bebyggelse. max 16 m ved svømmehal/vandland
Andet	området mellem byggelinien og amtsvejen friholdes for bebyggelse

DE ÆNDREDE RAMMEBESTEMMELSER

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplan nr. 91 foreslås derfor følgende ændrede rammebestemmelser for rammeområdet 11S2:

- **at** bebyggelsesprocenten ved sommerhusbebyggelse ændres til max. 30.
- **at** etageantallet ændres til max. 2 etager
- **at** bygningshøjden ændres til 7 m ved sommerhusbebyggelse
- **at** bygningshøjden ændres til 8,5 m ved anden bebyggelse

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 17. december 2002 til offentlig fremlæggelse som forslag.

Preben Olesen

Borgmester

/

Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse, den 06. maj 2003.

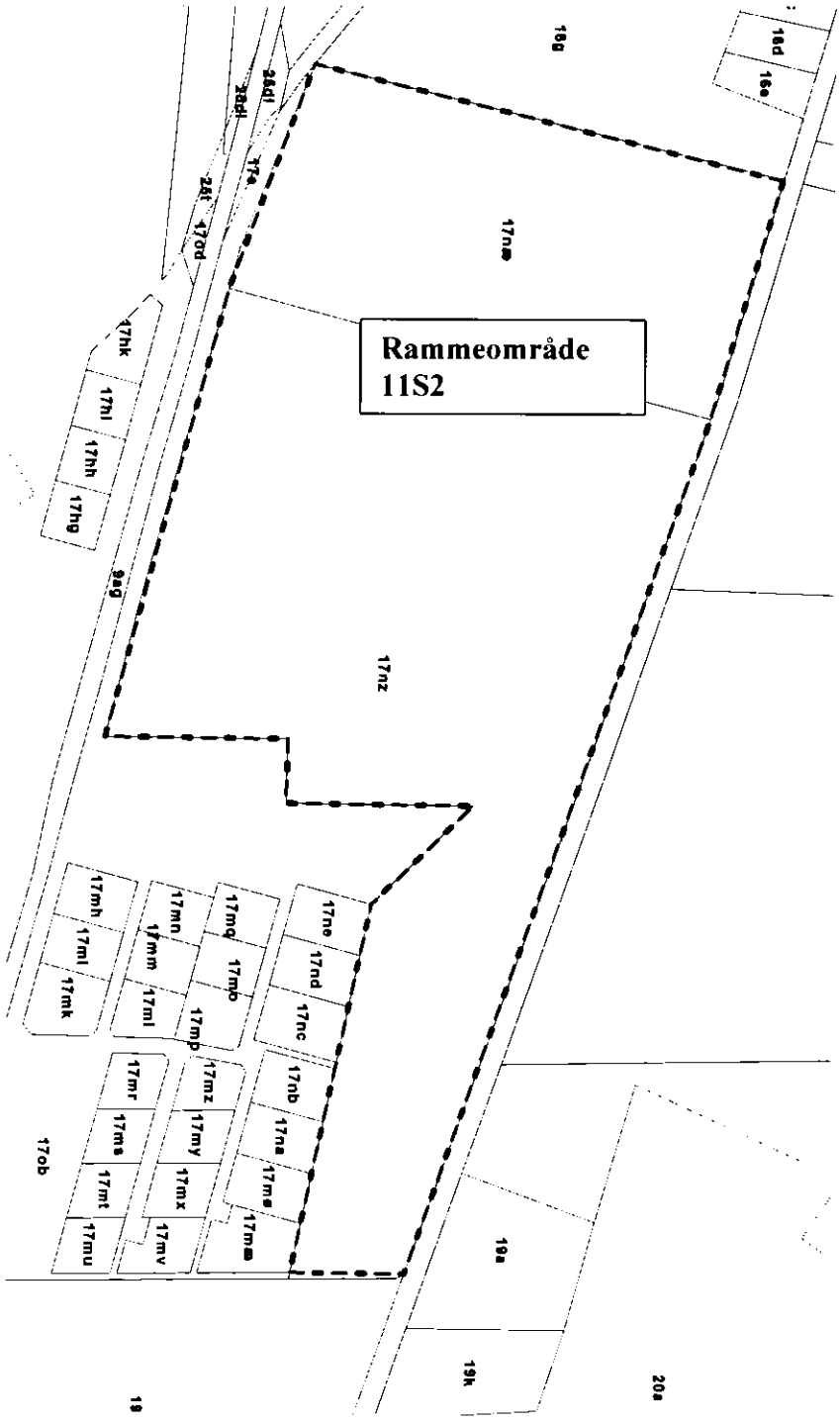
Preben Olesen

Borgmester

/

Bo Andersen

Adm. Direktør



Kortbilag nr. 1

til kommuneplantillæg nr. 3
for Blaabjerg Kommune

(Copyright. Kort & Matrikelstyrelsen)