



Lokalplan nr. 4.15

Opførelse af elevboliger i tæt/lav bebyggelse ved Skovlund Efterskole

Ølgod

Rådhuset – Vestergade 10 – 6870 Ølgod – Telefon 75 24 44 00 – telefax 75 24 77 20
E-post: raadhuset@oelgod.dk -Hjemmeside www.oelgod.dk

REDEGØRELSEDEL	Side
1. Baggrunden for lokalplanen	3
2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	3
3. Området som lokalplanen vedrører	4
4. Bebyggelsens og områdets udformning	4
5. Lokalplanens forhold til miljøet	5
6. Teknisk Forsyning	7
7. Lokalplanens retsvirkninger	7
8. Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	8

VEDTÆGTSDEL

1. Lokalplanens formål	9
2. Område- og zonestatus	9
3. Områdets anvendelse	9
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	9
5. Bebyggelsens omfang og placering	10
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	10
7. Skiltning	11
8. Ubebyggede arealer	11
9. Ledningsanlæg	11
10. Støjforhold	12
11. Udstykninger	12
12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
13. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	12
14. Ophævelse af servitutter	12
15. Vedtagelsespåtegninger	13

BILAG

- 01 Matrikelkort med angivelse af lokalplanens afgrænsning. 1:2.000
- 02 Beliggenheds- / situationsplan
Ej målfast

Lokalplanen er udarbejdet af Peter Villadsens tegnestue ApS i Grindsted for Skovlund Efterskole i samarbejde med Ølgod Kommune.

REDEGØRELSEDEL

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Hensigten med denne lokalplan er at kunne opføre små selvstændige bebyggelser med værelser indenfor lokalplanområdet, der passer ind i eksisterende bebyggelse omkring Skovlund Efterskole.

Lokalplanens område omfatter et areal der afgrænses af bebyggelse mod Borgergade mod syd og bebyggelse grænsende op til Havrevænget mod vest. Mod nord og øst grænser området op til åben landbrugsjord som vist på kortbilag 1.

Det er lokalplanens formål:

- at gøre det muligt at opføre nye tidssvarende værelsesboliger indenfor lokalplangrænsen.
- at beskrive udformning af en ny boligbebyggelse med værelser i sin helhed.

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER-ORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplan beliggende i byzone og dels i landzone uden særlige bestemmelser.

Forhold til Regionplan 2008

Lokalplanområdet er beliggende indenfor flg. områder i regionplanen:

- "Værdifuldt landbrugsområde", områder, hvor landbrugsinteresserne er udgangspunkt for arealanvendelsen.
- "Område med særlig drikkevandsinteresser", hvorfra man kan sikre det fremtidige behov for drikkevandsforsyning.

Hele Skovlund by er, i en radius på ca. 15 km, beliggende inden for kategorien "særlig drikkevandsinteresser". Jvf. Regionplan 2012, pkt. 27.1 må der ikke udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. I de tilfælde hvor kommunen kan godtgøre, at der ikke findes egnede arealer uden for, må der træffes foranstaltninger mod risiko for forurening af grundvandet.

Forholdet til Kommuneplan 1995-2006

Arealet er beliggende indenfor rammeområdet, hvis fremtidige anvendelse er fastlagt til efterskole med tilhørende undervisningslokaler, elevboliger, hal, administration m.m. Der er ikke nogen bestemmelser i kommuneplanen, der forhindrer gennemførelsen af en lokalplan, som den nærværende. Lokalplanforslaget er således fuldt og helt i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Landzonedelen søges overført til byzone.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Områdets beliggenhed.

Lokalplanens område omfatter et areal der afgrænses af bebyggelse mod Borgergade mod syd og bebyggelse grænsende op til Havrevænget mod vest. Mod nord og øst grænser området op til åben landbrugsjord som vist på kortbilag 1.

Anvendelse.

Området har senest været anvendt til friareal for efterskolen.

Bymæssige forhold.

Området ligger i Skovlunds østlige bydel, og indgår i et område omkring Skovlund Efterskole.

Trafik.

Den nye bebyggelse får adgang fra Borgergade, hvor der kan etableres 1 indkørsel fælles for lokalplanområdet.

Der vil også være mulighed for at etablere stiadgange til bebyggelsen fra Bygvænget som er adgangsvej til efterskolen.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Området og gadebilledet langs Borgergade og Bygvænget fremtræder som et homogent købstadspræget, klassisk bymiljø med forskellige huse og varierede haveanlæg.

Lokalplanens idé.

Den overordnede ide er med det konkrete byggeri, at skabe et nyt, bynært og attraktivt boligmiljø for efterskoleelever.

Herudover er det et ønske at få integreret lokalplanområdet med det omgivende miljø, så området i sin helhed bliver synsmæssigt sammenhængende.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Bebyggelsens arkitektur skal ved placering, udformning og materialevalg tilpasses byens skala, men må samtidig gerne udtrykke en nutidig boform for efterskoleelever hvor boliger og udearealer er planlagt efter ønsket om at tilføre nye arkitektoniske kvaliteter med gode og spændende boligkvaliteter for eleverne.

Veje og stier.

Kørende adgang til lokalplanområdet vil som nu være med indkørsel fra Borgergade.

Veje og parkeringsarealer skal udføres i betonsten eller asfalt. Stier skal udformes i betonsten.

Ved alle væsentlige overgange mellem belægninger skal det sikres at det overalt er udført handicapvenligt.

Til bebyggelsen etableres der 40 P-pladser.

Fra parkeringsarealet etableres stiforbindelse ind til boligerne og sammenkøres med stierne omkring skolen.

Beplantning.

Der skal til bebyggelsen udformes en fælles haveplan. Ved boligerne etableres et område med græsplæne og lav beplantning. Som en del af fællesarealerne etableres stier med niveaufri adgang til alle bygninger. Fællesarealer derudover etableres som græsarealer med enkelte buske og træbeplantninger. Inde i området vil der kunne etableres græsarealer.

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med "drikkevandsinteresser", tæt ved et område med "særlige drikkevandsinteresser", som udgør et nitrutfølsomt vandindvindingsområde.

Forhold til grundvand.

I konsekvens af ovenstående bør etablering af aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet så vidt muligt undgås. Der må bl.a. ikke ske oplag af affaldsstoffer m.m. der kan give anledning til forurening af jord og

grundvand.

Risiko for forurening af jord og grundvand antages for at være minimal.

Med det påtænkte projekt vurderes, at lokalplanen muliggør en arealanvendelse, der er mindre miljøbelastende end den nuværende.

Det sikres gennem en på ejendommen tinglyst deklaration, at der indenfor lokalplanområdet ikke må bruges kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

Spildevand.

Lokalplanområdet ligger inden for Ølgod Kommunes spildevandsplan 2002 for det åbne land for så vidt angår husspildevand.

Spildevand i øvrigt er reguleret via miljøbeskyttelsesloven.

Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand.

Miljøvurdering af lokalplanen

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag efter den 21. juli 2004 foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Området er i Regionplan 2012 udlagt til et boligområde samt et område med særlige drikkevandsinteresser samt nitratfølsomt område, men risikoen for forurening af jorden og grundvandet anses for minimal. Der må ikke foretages udendørs oplag og spildevandsforhold er reguleret af henholdsvis kommunens spildevandsplan.

Byrådet har tillige vurderet, at forslaget ikke udover Ribe Amt berører andre myndigheders område på en sådan måde, at denne afgørelse forudsætter en høring.

Ribe Amt har haft Byrådets afgørelse til gennemsyn sammen

med et foreløbigt udkast til lokalplanforslaget, og har tilkendegivet, at de deler Byrådets ovenstående antagelse af at forslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

6.0 TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyning sker fra Skovlund Vandværk.

Elforsyning sker via Sydvest Energi's ledningsnet.

Kloaktilslutning iht. gældende regler for Ølgod Kommune.

Området skal forsynes med fjernvarme fra Skovlund Varmeværk.

7.0 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets 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.

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

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

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

I henhold til planlovens §47 kan der foretages ekspropriation af privat ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

8.0 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 20. april 2005) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 16. februar 2005 til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest indtil den 20. april 2006.

VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (jfr. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 anførte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til efterskole bebyggelse.
- at opføre nye tidssvarende elevboliger.
- at området indrettes og bebygges under hensyn til miljøet.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 01 og omfatter følgende matrikelnummer:

- del af 7 ab Lærkeholt by, Skovlund.

2.2 Området ligger i byzone overflyttes til byzone. Arealet er på ca. 10.000 m² og er vist på kortbilag 01.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til efterskole formål.

3.2 Området må ikke benyttes til andre formål end nævnt ovenfor.

4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

4.1 Området vejbetjenes fra Borgergade.

4.2 Der sikres stiadgang til bebyggelsens fællesstier.

- 4.3 Der skal etableres parkeringspladser ud over de eksisterende parkeringspladser. Placeringen fremgår af beliggenhedsplan (kortbilag 02).
- 4.4 Ved udformning af indkørsel fra Borgergade skal dette ske i en bredde af 4,5 m som vist på beliggenheds-/situationsplan (kortbilag nr. 02).
- 4.5 Fællestier indenfor området anlægges i en bredde af 1,50 m, som vist på beliggenheds-/situationsplan (kortbilag nr. 02).

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 5.1 Indenfor området må der opføres ny bebyggelse, som det i princippet er vist på beliggenheds-/situationsplanen (Kortbilag nr. 02).
- 5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- 5.3 Bebyggelsen må højst udnyttes i 1½ etage.
- 5.4 Bygningshøjden (højde til kip) må ikke overstige 7,50 m målt fra det højeste punkt af det naturlige terræn på den del af grunden, hvorpå bygningen ønskes placeret.
- 5.5 Tage på alle bygninger skal være sadeltage med en hældning på mellem 25⁰ og 45⁰ og dækkes med tegltagsten, pap eller lignende.
- 5.6 Der må kun med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde etableres udendørs antenner og/eller paraboler.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1 Bygninger skal gives et udseende, der kan godkendes af Byrådet. Ny bebyggelse skal ved materialevalg og gennem sin arkitektoniske udformning afspejle et nutidigt, moderne formsprog og samtidig tilpasses byen og gadebilledets miljø, så der opnås et harmonisk samspil med de bevaringsværdige omgivelser. Byrådet kan stille krav om projektændringer i denne forbindelse.
- 6.2 Inden byggetilladelse kan udstedes skal Byrådet særskilt godkende et samlet byggeprojekt med bebyggelsesplan,

facadetegninger og valg af materialer.

- 6.3** Udvendige facader skal fremstå i blank mur af blødstrøgne teglsten i en farve, eller fremstå i træ i en farve, der passer ind i områdets farvenuancer.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller lignende metal.

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium og må ikke fremstå ubehandlet. Vinduer og døre skal males i lyse farver.

- 6.4** Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader.

7.0 SKILTNING.

- 7.1** Skiltning og lysinstallationer skal alene have til formål at orientere i området. Al anden skiltning og reklame skal forlods godkendes af Byrådet.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Forinden anlæg eller tilplantning påbegyndes skal der udarbejdes en samlet beplantningsplan for området til Byrådets godkendelse.

- 8.2** Typen af hegn mod naboer indarbejdes i en fælles haveplan.

- 8.3** Udendørs oplag må ikke finde sted.

9.0 LEDNINGSANLÆG.

- 9.1** Alle forsyningsledninger skal udføres som ledninger i jord.

- 9.2** Der etableres ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet det påregnes forsynet fra eksisterende hovedledningsanlæg.

- 9.3** Evt. nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen. Dette vil altid være en kommunal afgørelse iht. pågældende lovgivning.

10.0 STØJFORHOLD

- 10.1** Ved opførelse af den på kortbilag 02 viste bebyggelse, skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 db(A) i beboelsesrum.

11.0 UDS TYKNINGER.

- 11.1** Der må ikke foretages udstykning indenfor området før Byrådet har godkendt en udstykningsplan.

12.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1** Ny bebyggelse, skal være tilsluttet fra Skovlund Fjernvarmeselskabs ledningsnet før ibrugtagning, og forblive tilsluttet.

13.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 13.1** Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 5. februar. 2004 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 7ab, Lærkeholt By, Skovlund.

- 1.) 06/06 1975 Dok. om forsynings-/ afløbsledninger mv
- 2.) 07/05 1987 Dok. om sammenlægning mv.
- 3.) 07/05 1996 Lokalplan 4.10 Skovlund.
- 4.) 21/08 1997 Samhørighedsdeklaration.
- 1A.) 10/06 1996 Skøde.
- 1B) 11/09 1996 Skøde.
- 1C) 22/01 1998 Skøde.

14.0 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

- 14.1** Flg. servitutter/deklarationer søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

Ingen.

15.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 8. februar 2005
P.b.v.

 / 
Erik Buhl Nielsen / Bjarne Fly
Borgmester / Forvaltningsdirektør

I henhold til planlovens kap. 6 vedtages foranstående lokalplan
endeligt.

Ølgod Byråd, den 10. maj 2005
P.b.v.

 / 
Erik Buhl Nielsen / Bjarne Fly
Borgmester / Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31,
stk. 2 tinglyst på matr. nr. 7 ab, Lærkeholt By, Skovlund

Ølgod Byråd, den 10. maj 2005
P.b.v.

 / 
Erik Buhl Nielsen / Bjarne Fly
Borgmester / Forvaltningsdirektør

Y: 146989

6cb

6cc

7a

6ak

5.00m

7ab

6a

-490

7al

Bygvænget

Borgergade

"f"

7ak

7x

7am

7æ -438
"e"

7s

7s

7r

7k

7f

⊙-002
7g

7y

7u

7q

7p

7o

7n

7m

7l

-491

7e

6af

6ax

6ay

6au

6ac

6bo

6bp

6bq

6br

6bs

6bt

6bu

Parkv

6ck

6ci

6ch

6ch

6ch

6ch

6cq

Ølgod Kommune

Vestergade 10, 6870 Ølgod
Tlf. Fax. 75 24 77 20

Lokalplan 4.15
Skovlund Efterskole Bilag 1
Dato: 20.01.2005 / 11:57:12

J.Nr.
Målforhold: 1:2000
Init.: ka



Signatur:

..... Grænse for lokalplan

X: -315727



Y: 146206



Side 10	
Forslag til lokalplan	
Kortlægning 1	
Lokalplangrænse	
Dato	06.02.14.22
Skala	1:1000
Udarbejdet af	...
Godkendt af	...
Udarbejdet af	...
Godkendt af	...
PETER VILDASENS Tegnestue ApS	
Vej 75, 2800 Lyngby - Tlf. 75 25 14 88 - E-mail: peter@pvdan.dk	

ED
TALFEST

