



Matr.nr. 3c
Galtho by, Tistrup
j.nr. 20021215-94/jk

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



ORIGINAL 219861 01 0000.0049 10.03.2006 TA
1.400,00 K

Lokalplan nr. 2-18

Område til erhvervsformål i det åbne land ved Gårdevej Tistrup

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

REDEGØRELSESD	Side
1. Baggrunden for lokalplanen	3
2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	5
3. Området som lokalplanen vedrører	8
4. Bebyggelsens og områdets udformning	9
5. Lokalplanens forhold til miljøet	10
6. Teknisk Forsyning	14
7. Lokalplanens retsvirkninger	14
8. Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	15

VEDTÆGTSDEL

1. Lokalplanens formål	16
2. Område- og zonestatus	16
3. Områdets anvendelse	16
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
5. Bebyggelsens omfang og placering	17
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
7. Skiltning	18
8. Ubebyggede arealer	18
9. Ledningsanlæg	18
10. Støjforhold	19
11. Udstykning	19
12. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	19
13. Servitutter	19
14. Vedtagelsespåtegninger	20

BILAG

01	Matrikelkort med angivelse af lokalplanens afgrænsning.
02	Illustrationsplan
03	Retningsgivende indretningsplan
04	Afstandskrav iht. husdyrbekendtgørelsen

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Varde for A.M. Holding Tistrup ApS i samarbejde med Ølgod Kommune.

REDEGØRELSESDDEL

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Formålet med denne lokalplan er at kunne udvide en erhvervsvirksomhed til handel og lager, der er etableret i tiloversblevne landbrugsbygninger på en del af ejendommen Gårdevej 27, matr.nr. 3c Galtho By, Tistrup.

På ejendommen drives en virksomhed, som designer mode-tøj, som bliver produceret i udlandet. Virksomheden, der også har til huse på Usnapvej 1, beskæftiger i dag godt 35 personer. På grund af stigende efterspørgsel har virksomheden brug for at udvide lagerfaciliteterne og forventer i løbet af de næste 10 år at komme til at beskæftige op mod 100 personer.

Hele ejendommen er p.t. underlagt landbrugspligt. De arealer som ligger udenfor lokalplanområdet forbliver landbrug. Nord for lokalplanområdet forventes etableret en skov og mindre søer. Ejendommens bedste landbrugsarealer, syd for Gårdevej, vil fortsat blive drevet jordbrugsmæssigt.

Lokalplanen muliggør, at den midterste del af ejendommen, som rummer de eksisterende bygninger, fremover vil kunne anvendes som erhvervsvirksomhed. I tilknytning til erhvervsvirksomheden vil kunne etableres en bolig for ejeren eller en anden med tilknytning til virksomheden, men lokalplanen muliggør erhverv uden bopælspligt. De landbrugsmæssige overflødige bygninger vil blive nedrevet, da de er i en ualmindelig dårlig stand. I stedet forventes opført indtil 10.000 m² lagerbygninger. Den forholdsvis nyopførte bolig ændres til kontorfaciliteter for tøjdesignere, indkøbere sælgere og administration m.v.



Området hvor der påtænkes etableret skov og søer.



Der er i forvejen en lille sø (omfattet af § 3) og nogle træer

Området ligger i landzone i "Det åbne land" og lokalplanen giver mulighed for en ændring af eksisterende anvendelse fra landbrugsmæssig udnyttelse til erhvervsformål for det område som omfattes af lokalplanen



Eksisterende bygninger, der vil blive nedrevet.



Langs Gårdevej vil blive opført et slørende beplantningsbælte, og bag det opføres nye lagerbygninger.

Det er lokalplanens formål :

- at gøre det muligt, at drive erhvervsvirksomhed indenfor området.
- At gøre det muligt, at opføre kontorfaciliteter mv og indtil 10.000 m² lagerbebyggelse.
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for udformning og placering af ny bebyggelse, samt tilbygninger til eksisterende bygninger samt indretning og udseende af al bebyggelse.
- At fastlægge bestemmelser for udearealer, så områdets kvaliteter udnyttes bedst muligt.

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER- ORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplan og regionplan beliggende i "det åbne land" under kategorien "jordbrugsformål".

Forholdet til Regionplan 2012

Lokalplanområdet er beliggende indenfor flg. områder i Regionplan 2012 for Ribe Amt:

- Værdifuldt landbrugsområde, hvor der kun må udlægges areal til ikke landbrugsmæssige forhold, hvis det sikres, at arealforbruges begrænses mest mulig, at arealer så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder, at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende ejendomme i området, at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendommen, og at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse. At etablere den påtænkte virksomhed i det dette område, er i tråd med den seneste Landsplanredegørelse "Et Danmark i balance", som fastlægger, at der skal sikres mulighed for etablering af flere videns tunge arbejdspladser i Vestjylland, for at modvirke en skæv udvikling af landsdelene. Det er også i overensstemmelse med det Jysk- Fynske erhvervssamarbejde om at skabe en god erhvervsudvikling. Der er i videst muligt omfang taget hensyn til de tilstødende landbrugs fortsatte drift. Som ved virksomhedens placering på Usnapvej forventes virksomheden og de tilstødende landbrug således at kunne fortsætte side om side under gensidig hensyntagen.
- Værdifuldt landskabsområde, hvor byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet, og hvor geologiske formationer så vidt muligt skal bevares synlige uden skæmmende eller tilslørende bebyggelse, beplantning eller råstofgravning.
- En mindre del af området ligger inden for et område hvor skovrejsning er uønsket – en større del af området ligger indenfor et område, hvor der kan rejses skov.
- Nord øst for lokalplanområdet ligger en lille sø, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, men som ikke afkaster en søbeskyttelseslinie.
- Nord vest for lokalplanområdet ligger en lille skov, som ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, og som ikke afkaster beskyttelseslinie.

- Syd vest for lokalplanområdet – et stykke på den anden side af Gårdevej - ligger en gravhøj. Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af beskyttelseslinien.
- Øvrigt råstofinteresseområde, hvor råstofindvinding forudsætter en dokumentation for råstoffernes art, mængde og kvalitet.
- Område med særlige drikkevandsinteresser – ikke i nitratfølsomt område

Forholdet til Kommuneplan 2005 - 2017

Ifølge Kommuneplan 2005 - 2017 for Ølgod Kommune er arealet beliggende indenfor rammeområde Å 1, Det åbne land med jordbrugserhverv, skove og råstofforekomster, lav og fritliggende bebyggelse i landzone.

Områdets anvendelse er fastlagt til **jordbrugsformål** (landbrug og skovbrug) med tilhørende bebyggelse og anlæg samt til **råstofudnyttelse**. I særligt landbrugsområde kan der ikke vedtages lokalplaner som indebærer ophævelse af landbrugspligt. I råstofinteresseområdet kan der normalt ikke vedtages lokalplaner, som forhindrer udnyttelsen af råstoffer.

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.

Det er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelse, at området fremover anvendes til erhvervsformål. Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til gældende Kommuneplan 2005 - 2017 for Ølgod Kommune.

Da der er tale om mindre ændringer i rammedelen, som ikke strider mod kommuneplanens hovedstruktur, indkaldes jf. Planlovens § 23 C ikke forudgående ideer og forslag. Forslaget til kommuneplantillæg offentliggøres i stedet sammen med nærværende lokalplanforslag.

Nyt rammeområde

Ved Kommuneplantillæg nr. 01 vil rammebetegnelsen blive J 6 med følgende rammebestemmelser:

Området får fremover status som Industri-, håndværks- og (engros)handel- og lager virksomhed.

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål op til klasse 2, såsom let industri-, håndværks-, engros-, transport-, service og lign. virksomheder.

Byrådet kan give tilladelse til at der til den enkelte virksomhed etableres bolig for indehaver, bestyrer, portner eller tilsvarende person.

Byrådet kan give særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed.

Der kan kun etableres virksomhed, som ikke påfører omgivelserne væsentlige gener i form af forurening, herunder støj- og vibrationsgener.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25 %.

Bebyggelsen må opføres med bygningshøjde indtil 10 m.

Bebyggelsen må opføres med 1½ etage.

Zonestatus.

Lokalplanområdet forbliver i landzone, men landbrugspligten ophæves.

Efter lokalplanens vedtagelse vil der ikke skulle meddeles landzonetilladelser efter planlovens § 35 til projekter i overensstemmelse med lokalplanen – herunder udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 3c Galtho By, Tistrup, som vist på kortbilag 1. Arealet udgør ca. 60430 m² og er beliggende Gårdevej 27, 6823 Ansager.



Områdets afgrænsning.

Anvendelse.

Området er hidtil blevet anvendt til jordbrugsformål.

Landskabs- og naturmæssige forhold.

På alle sider er området omkranset af landskabsarealer, der dyrkes landbrugsmæssigt. Mod syd afgrænses området af Gårdevej og lige nord for området ligger mod øst en lille sø og mod vest et mindre skovområde. Længere mod nord løber et forureningsfølsomt vandløb, som på en del af strækningen er rørlagt. Vandløbet er målsat som B3 Karpefiskevand, men målsætningen er ikke opfyldt som følge af spildevandsudledning fra tilstødende ejendomme. Langs den vestlige afgrænsning er tinglyst bestemmelser om en skelgrøft, som på en del af strækningen er rørlagt.

Området, som lokalplanen omfatter består dels af et areal, der dyrkes og et areal med tiloversblevne avlsbygninger og et tidligere stuehus samt et areal med et forholdsvis nyopførte stuehus. Området er forholdsvis fladt. Langs den nordlige afgrænsning skråner terrænet voldsomt. Hvor skråningen er mest markant, er skovrejsning uønsket.

Trafik.

Området ligger op til kommunevejen – Gårdevej, som belaster en del af lokalplanområdet med trafikstøj over 55 db(A). Langs vejen pålægges en byggelinie på 20 m - regnet fra vejmidten - som skal overholdes.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Det nyere stuehus, som anvendes til kontorfaciliteter, og som er opført med rosarøde mursten, orange tagsten og hvide sprossede vinduer, påtænkes at forblive uforandret ind til videre. Bygningen vil på sigt kunne udvides/ombygges, nedrives eller alternativt anvendes til bolig for ejeren eller en anden med nær tilknytning til virksomheden.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse i op til 1½ etage.

På den største del af området vil der bag skærmende beplantninger blive opført lagerbebyggelser på indtil 10.000 m². Bebyggelsen opføres uden blanke og/eller reflekterende materialer med max. højde på 10 m.

Omkring lagerbebyggelserne vil der blive befæstet udenomsarealer til brug for af- og pålæsning af varer fra lastvogne. Der vil tillige blive indrettet opholdsarealer samt parkeringsarealer for områdets ansatte og besøgende. De arealer som ikke befæstes gives et ordentligt udseende og skal i princippet henligge og vedligeholdes som uberørt natur.

Skilte, reklame og lysinstallationer må ikke være til gene for omgivelserne og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet. Fritstående skilte må max. være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn.

Lokalplanens idé.

Områdets landbrugspligt ophæves og arealet udlægges til erhvervsformål.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Ved bebyggelsens udformning skal søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med landskabet i området og den eksisterende bebyggelse.

Veje og stier.

Adgang til lokalplanområdet vil som nu være med ind/udkørsel fra/til Gårdevej. Der kan max. etableres 2 overkørsler.

Beplantning.

Der etableres beplantningsbælter langs Gårdevej og langs naboskellene mod øst og vest med blandede stedsegrønne og løvfældende buske og træer, gerne bær- og frugt bærende.

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med "øvrige drikkevandsinteresser" og området udgør ikke et nitratsølsomt vand-indvindingsområde.

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 bla. 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 en 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.

Forhold til støj.

Ifølge retningslinier i Kommuneplan 2005 – 2017 for Ølgod Kommune skal Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende retningslinier for støj overholdes.

Tilgrænsende områder	Dag	Aften Kl. 18-22 Søn- og Helligdage Kl. 07-18 Samt lørdag Kl. 14-18	Nat Kl. 22-07
Erhvervsområde med forbud mod generende virksomhed.	60 db(A)	60 db(A)	60 db(A)
Det åbne land (incl. Landsbyer og landbrugsarealer)	55 db(A)	45 db(A)	40 db(A)

Beredskabslovens § 33

Reglerne om placering, indretning og bebyggelse af brandfarlige virksomheder – herunder oplagring af mere end 1000 m³ tekstiler er fastsat i beredskabslovens § 33 med tilhørende tekniske forskrifter. Inden der kan gives byggetilladelser skal Ølgod Kommune sikre, at de tekniske forskrifter for visse brandfarlige virksomheder og oplag overholdes.

Husdyrbekendtgørelsen

For at begrænse forurening og gener fra dyrehold fastlægger Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 604 af 15. juli 2002 bla. følgende:

Inden for en afstand af 200 m fra et område, der i en lokalplan er udlagt til boliger i landzone, må der ikke udbringes husdyrgødning på lørdage, samt søn- og helligdage.

Inden for en afstand af 300 m fra et område, der i en lokalplan er udlagt til boliger i landzone, kan Kommunalbestyrelsen kun tillade, at der etableres, udvides eller sker ændringer af husdyrbrug, herunder bl.a. stalde og gødningsopbevaringsanlæg, hvis det sikres at risikoen for forurening eller væsentlige gener for omgivelserne begrænses.

Der er i lokalplanen taget hensyn til det eksisterende husdyrbrug vest for lokalplanområdet ved at afgrænse området til boligformål. Afstandene på 200 m og 300 m fra boligområdet er vist på kortbilag 4.

Spildevand.

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

Spildevand i øvrigt er reguleret via miljøbeskyttelsesloven. Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand

Museumsloven

Ved jordarbejder f.eks. i forbindelse med bygge og /eller anlægsarbejder kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning.

For at undgå en forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden bygge- og/eller anlægsarbejdet igangsættes.

Ifølge Museumsloven (lov nr. 473 af 7. juni 2001), kapitel 8 skal det lokale statslige eller statsanerkendte museum (Varde Museum) i forbindelse med et lokalplanforslag eller inden der gennemføres et bygge- og /eller anlægsarbejde - hvis de bliver bedt om det - foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol evt. med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til hvorvidt eventuelle bygge og/eller anlægsarbejder indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse, inden der kan gennemføres et bygge- og/eller anlægsarbejde.

Som Planmyndighed skal kommunen inddrage det lokale statslige eller statsanerkendte museum, når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier. I alle tilfælde skal museet foretage en arkivarisk kontrol med eventuelle undersøgelser og dokumentationsopgaver for at sikre, at

der i planen tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.

Hvis museet i forbindelse med en arkivarisk kontrol forinden bygge og/eller anlægsarbejder igangsættes har erklæret, at der ikke findes fortidsminder på arealet og der under jordarbejder alligevel dukker spor op vil omkostninger til eventuelle undersøgelser kunne blive afholdt af Kulturministeriet.

Formålet med museumsloven er at sikre kultur- og Naturarven (Fortidsminder). Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Inden offentliggørelsen af dette lokalplanforslag har Museet for Varde By og Omegn gennemført arkivalsk kontrol af det pågældende område og udtaler:

Der er, som det fremgår af kortet nedenfor ingen kendte fortidsminder på selve arealet. Men der ligger en overpløjet høj umiddelbart syd for (sb.18) og lidt længere mod sydvest ligger den fredede høj, Hedeager høj. Det kan derfor ikke udelukkes, at der på lokalplansområdet vil dukke hidtil ukendte fortidsminder op under anlægsarbejdet. Museet vil derfor anbefale, at der gennemføres en forundersøgelse, dels af de nye byggefelter og evt. af skovrejsnings- læplantingsområderne, hvis man her vælger at dybdepløjning forud for plantningen. Reolpløjning udgør en lige så stor trussel imod bopladsspor og oldtidsgrave som anlægsarbejde.



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).

På baggrund af en screening af det påtænkte projekt vurderer Byrådet, at lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet – hverken på det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt. Set i forhold til området tidligere anvendelse, er der tale om en forbedring af de jord- og grundvandsmæssige forhold. Samtidig er der alene tale om mindre område på lokalt plan

Byrådet har tillige vurderet, at forslaget ikke udover Ribe Amt, herunder jordbrugskommissionen, 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 screeningsnotat og et forløbige 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 Ølgod Vandværk (Ølgod Tekniske værker ØTV).

Elforsyning sker via Sydvest Energis ledningsnet.

Kloaktilslutning sker iht. gældende regler for Ølgod Kommune.

Området forsynes ikke med fjernvarme.

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 13.12.2005) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11.10.2005 til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest indtil 11.10.2005.

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 gøre det muligt, at drive erhversvirksomhed indenfor området.
- At gøre det muligt, at opføre kontorfaciliteter mv og indtil 10.000 m² lagerbebyggelse.
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for udformning og placering af ny bebyggelse, samt tilbygninger til eksisterende bygninger samt indretning og udseende af al bebyggelse.
- At fastlægge bestemmelser for udearealer, så områdets kvaliteter udnyttes bedst muligt.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr.nr. 3c Galtho By, Tistrup.
Arealet er ca. 60430 m².
- 2.2** Området ligger i landzone og forbliver som sådan.
- 2.3** Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan ophæves landbrugspligten og lokalplanen erstatter landzonetilladelser for erhvervsmæssig anvendelse på området, som beskrevet i nærværende lokalplan (jf. planlovens §36 stk.1 pkt. 5)

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1** Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål op til klasse 2, såsom let industri-, håndværks-, engros-, transport-, service og lign. virksomheder.

3.2 Der må kun etableres virksomhed, som ikke påfører omgivelserne væsentlige gener i form af forurening.

3.3 Der må ikke udøves detailhandel i området.

4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

4.1 Området vejbetjenes via kommunevejen - Gårdevej. Der kan max. etableres 2 overkørsler.

4.2 Der må ikke parkeres på Gårdevej. Der skal etableres parkeringspladser på virksomhedens eget areal, inden for et område som vist på kortbilag 3, i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser.

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

5.1 Den samlede bebyggelsesprocent for området må ikke overstige 25.

5.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end 10 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

5.4 Ny bebyggelsen skal opføres indenfor byggefelt 1 og 2, som vist på kortbilag 3. Der kan opføres lagerfaciliteter, kontorfaciliteter til produktudvikling, indkøb og salg, herunder med indretning af udstillingslokaler mv. og administration.

5.5 Kun indenfor byggefelt 2, som vist på kortbilag 3, kan bebyggelse anvendes til boligformål.

5.5 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere end 20 m fra Gårdevej.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

6.1 Ved bebyggelsens udformning skal der søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med landskabet i området og den eksisterende bebyggelse inden for området.

6.2 Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader med undtagelse af glaserede tagsten.

7.0

SKILTNING.

- 7.1 Skiltning, reklamering og lysinstallationer af enhver art må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne
- 7.2 Der kan skiltes med produkt- og firmanavn på bygninger, såfremt skiltet integreres/afstemmes med facaden.
- 7.3 Fritstående skilte må max. være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn. Skiltet må ikke belyses eller udføres af reflekterende materiale.
- 7.4 Skilte, reklame og lysinstallationer skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde af Byrådet.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Arealer, der ikke anvendes til ophold, vendeplads og øvrige kørearealer, som er befæstede, skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende, som gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Der udlægges areal til 5 m beplantningsbælter langs Gårdevej og langs naboskellene mod øst og vest, som skal etableres med blandede stedsegrønne og løvfældende buske og træer, gerne bær- og frugtbærende. I beplantningen skal indgå gran, fyr, pil, bærmyspel og seljerøn. Beplantningen skal udføres varieret i mindst 3 rækker med 1,25 m planteafstand og kan f.eks. også bestå af syren, engriflet hvidtjørn, mirabel, rød kornel, californisk gedeblad, slåen, vintereg, skovfyr, rødelf og fuglekirsebær.
- 8.3 På en del af strækningen langs områdets nordlige afgrænsning må der som vist på kortbilag 3 ikke etableres skov eller plantes træer, buske og lign. Det skrånende terræn skal henligge naturligt med græs.
- 8.4 Al beplantning i området skal fremover vedligeholdes forstæmmigt korrekt.
- 8.5 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** Der henvises til de i lokalplanens redegørelsesdel side 9 anførte støjgrænseværdier, idet disse grænseværdier skal overholdes ved udnyttelsen af det areal lokalplanen omfatter.

11.0 Udstykninger.

- 11.1** Inden for området kan ikke foretages udstykning eller matrikulære ændringer uden Byrådets forudgående godkendelse.

12.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 12.1** Områdets anvendelse til erhvervsformål forudsætter, at Jordbrugskommissionen for Ribe Amt ophæver landbrugspligten på området.

13.0 SERVITUTTER

- 13.1** Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 20. december 2004 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 3c, Galtho, Tistrup

Ejer: Anne Birgit Kruse

- 1.) 12/12 1969 Dok. om forsynings-/afløbsledning
- 2.) 23/11 1992 Dok. om forsynings-/afløbsledninger

14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 11. oktober 2005.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen /
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, den 7. februar 2006

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen /
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 3c Galtho By, Tistrup.

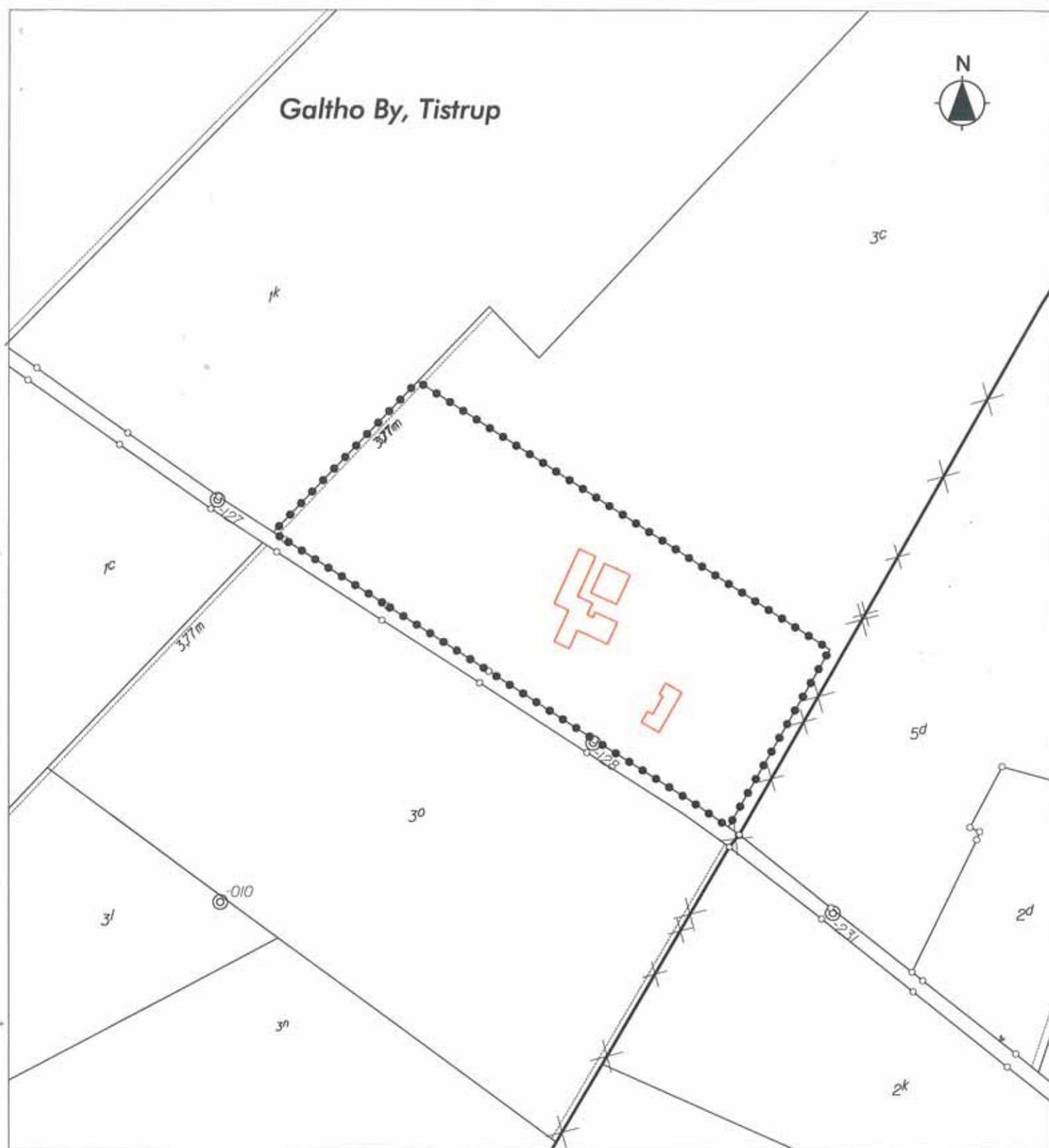
Ølgod Byråd, den 7. februar 2006

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen /
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

Galtho By, Tistrup



Kortbilag 1

Lokalplangrænse
Ølgod Kommune

••••• lokalplangrænse

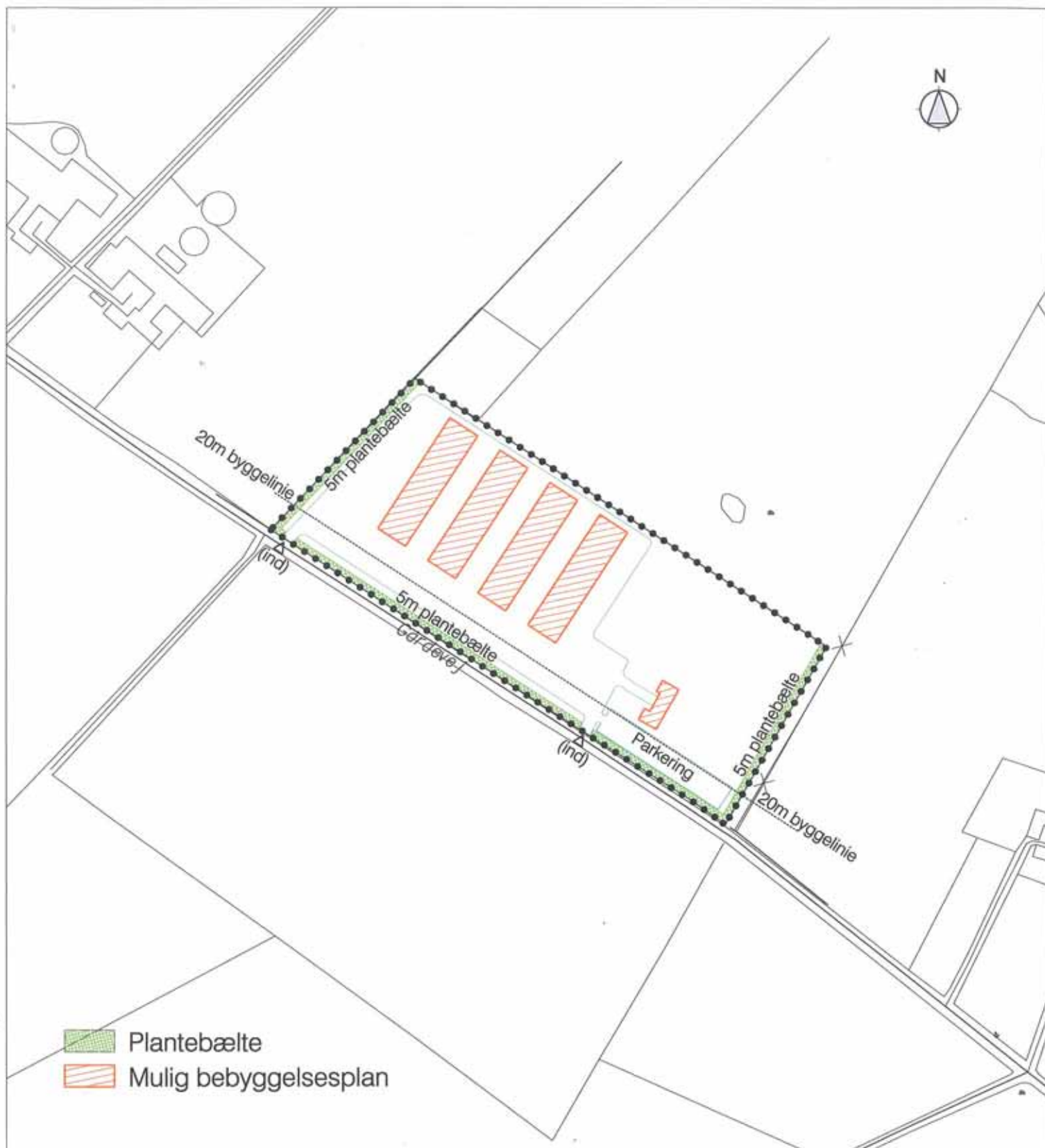
Målforhold ca. 1:4000 (A4)
0 80 160 240 320 400 m

Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde

13.10.2005



Kortbilag 2

Illustrationsplan

Ølgod Kommune

••••• lokalplangrænse

Målforhold ca. 1:4000 (A4)

0 80 160 240 320 400 m

Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde

13.10.2005



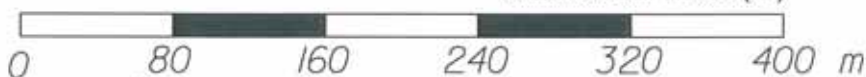
-  Plantebælte
-  Friholdes for træer/busker
-  Areal der kan befæstes

Kortbilag 3

Retningsgivende indretningsplan
Ølgod Kommune

••••• lokalplangrænse

Målforshold ca. 1:4000 (A4)

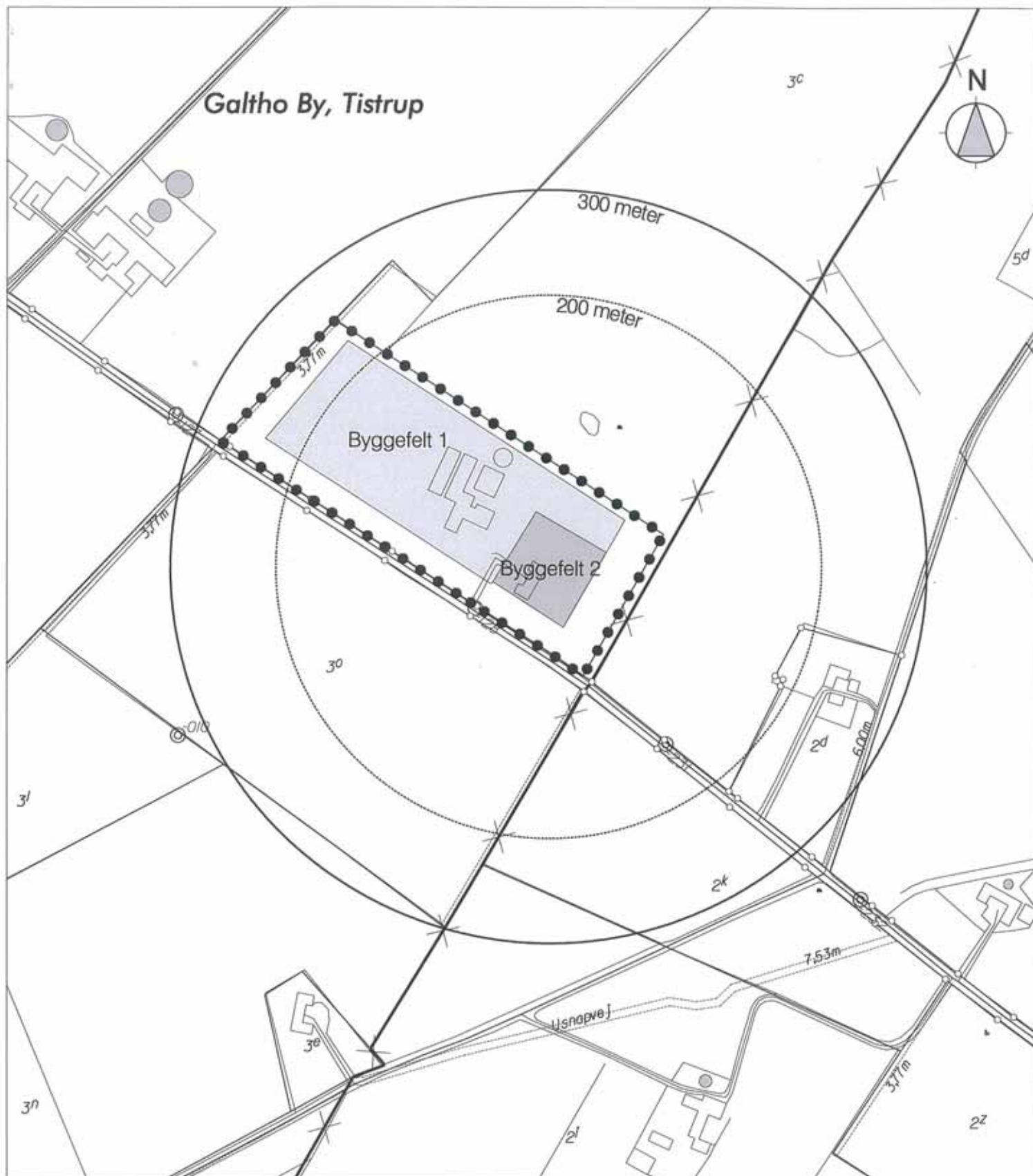


Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde

13.10.2005



Kortbilag 4

Afstandkrav i h.t. husdyrbekendtgørelsen
Ølgod Kommune

●●●● Lokalplangrænse

Målforshold ca. 1:5000 (A4)

0 100 200 300 400 500 m

Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde

13.10.2005

24

*** * ***

Side: 25

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

K 66

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 C m.fl., Galtho By, Tistrup

Ejendomsejer: Anne Birgit Kruse

Lyst første gang den: 10.03.2006 under nr. 9012

Senest ændret den : 10.03.2006 under nr. 9012

Rids vedhæftet.

Retten i Varde den 13.03.2006



Henriette Jull Esbjærg