

Matr. nr. 1a m.fl.
Østbæk by, Ølgod.
jk



2 - 46

Anmelder:

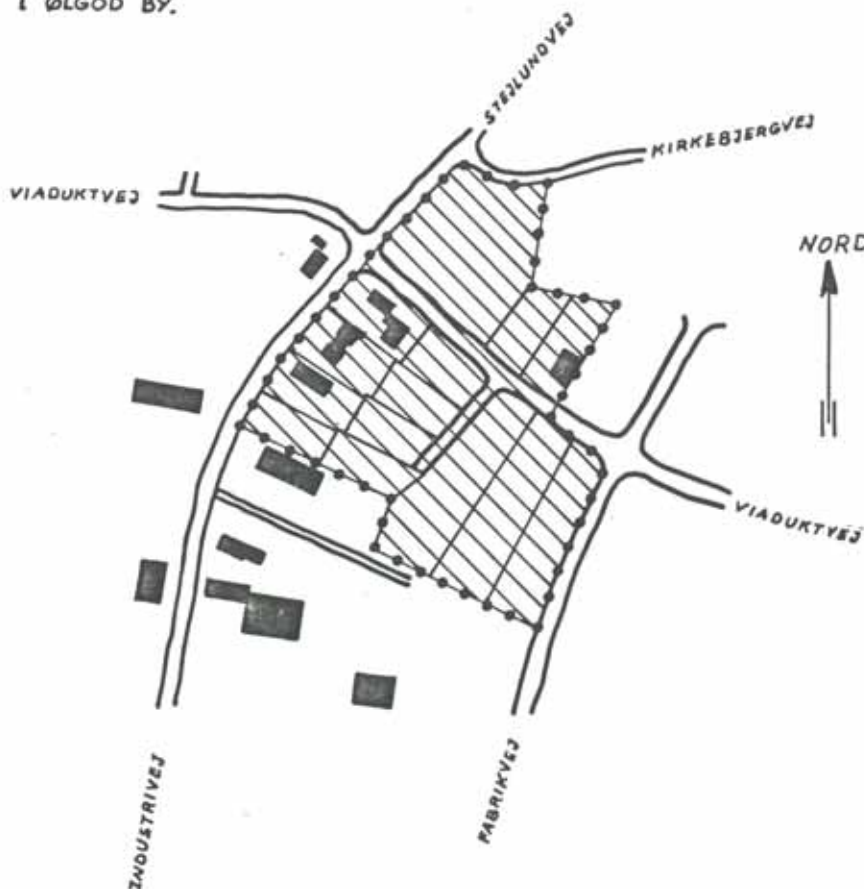
LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN



ØLGOD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 1.6.

HÅNDVÆRKEROMRÅDE PÅ INDUSTRIAREALET
I ØLGOD BY.



GRÆNSE FOR LOKALPLAN 1.6



AREAL, DER ER OMFATTET AF LOKALPLANEN

19869

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

1. Lokalplanens formål m.v.	side 2.
2. Område- og zonestatus	side 3.
3. Områdets anvendelse	side 4.
4. Udstykninger	side 5.
5. Vej- og stiforhold	side 5.
6. Spor- og ledningsanlæg	side 6.
7. Bebyggelsens omfang og placering	side 7.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 8.
9. Ubebyggede arealer	side 8.
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 8.
11. Servitutter	side 8.
12. Tilladelse fra andre myndigheder	side 8.
13. Vedtagelsespåtegninger	side 8.

B I L A G S F O R T E G N E L S E

1. Beskrivelse af midlertidige og permanente retsvirkninger.
2. Oversigtskort, 1:4000 med matrikelgrænser og områdeinddeling for lokalplan 1.6.
3. Plan, 1:1000.

ØLGOD KOMMUNE.

Lokalplan nr. 1.6. for et område til mindre erhverv og boliger i forbindelse hermed (håndværkerområde) i den nordlige del af industriområdet i Ølgod.

I medfør af kommuneplanlovens kapitel 3 og 4 (lov nr. 287 af 26.06.75 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 anførte område:

1. Lokalplanens formål, forholdet til den overordnede planlægning, retsvirkninger m.v.

1.1. Byrådets intentioner med lokalplanen.

I kommuneplanloven er der tillagt kommunalbestyrelsen kompetence til at udarbejde og vedtage lokalplaner, der har bindende virkninger for de ejendomme, der er omfattet af planen.

Der er således tale om en decentral planlægningsbeføjelse i modsætning til tiden før kommuneplanloven, hvor planerne skulle godkendes centralt, altså i ministeriet. En forudsætning for at kunne udøve denne beføjelse er, at lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. En sådan foreligger endnu ikke i Ølgod kommune, men der er som overgangsordning tilvejebragt et midlertidigt planlægningsgrundlag i medfør af kommuneplanlovens § 15 og en lokalplan skal så i stedet udarbejdes i overensstemmelse med disse rammer, se nærmere herom under afsnit 1.2.

Formålet med nærværende lokalplan er at skabe et område, hvor der kan opføres boliger sammen med mindre erhvervsvirksomheder, typisk håndværksvirksomheder. Området placeres omkring krydset Industrivej /Stejlundvej/Viaduktvej i overensstemmelse med Byrådets hidtidige grundsalgspolitik. Ved denne placering søges tillige skabt et miljømæssigt set "blødt" område som overgang mellem det rene erhvervsområde og boligområdet ved Viaduktvejs gamle del.

1.2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.

Som nævnt i afsnit 1.1 er det en forudsætning for at Byrådet kan udøve sin lokalplanlægningsbeføjelse i medfør af kommuneplanloven at lokalplanen, ikke strider mod den overordnede planlægning, i dette tilfælde kommunens § 15-rammer. Hele det pågældende lokalplanområde er beliggende inden for område 20 i disse rammer og § 15-rammerne har følgende planlægningsbestemmelser for dette område:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. Området anvendelse fastlægges til erhvervsformål som industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portner- og lignende) i tilknytning til den enkelte virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, der ikke er særligt miljøbelastende. Specielt kan den nordlige del af område 20 anvendes til håndværkervirksomheder og lignende med boliger.

b. at det samlede rumfang af bebyggelser inden for et delområde ikke overstiger $3 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ grundareal.

c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

d. Bygningshøjden må ikke overstige $8\frac{1}{2}$ m.

Som det fremgår af efterfølgende er planen udformet med indhold inden for disse rammer.

1.3. Lokalplanens retsvirkninger.

Med hensyn til såvel de midlertidige som de permanente retsvirkninger af planen henvises til bilag 1.

2. Område og zonestatus.

2.1. Område.

Lokalplanen afgrænses som vist på bilagene 2 (matrikulært oversigtskort 1:4000) og 3, (plan 1:1000) og omfatter følgende matr. nre. af Østbæk by, Ølgod, samt alle parceller, der efter den 1. februar 1984 fraskilles de nævnte ejendomme.

1a f.s.v.a. den del, der afgrænses af kommunevej nr. 9 (Stejlundvej) og nr. 30 (Viaduktvej) samt matr. nr. 1ao, 1gl og 8c.

1ao f.s.v.a. den del, der afgrænses af kommunevejene nr. 9 (Stejlundvej) og nr. 12 (Kirkebjergvej) samt den ovenfor omhandlede del af matr. nr. 1a.

1fy

1fx

1fz

1fæ

1fø

1ga

1gb

1gc

1gd

1ge

1gf

1gk

1gl

Området opdeles i følgende delområder (se bilag 3) med de anførte anvendelser i hovedtræk:

I: Erhvervsbebyggelse og boligbebyggelse. Ved bebyggelse skal opførelse af bolig og erhverv ske samtidigt.

II: Erhvervsbebyggelse og boligbebyggelse. Byrådet kan her tillade, at erhvervsbebyggelse opføres uden samtidig opførelse af bolig.

Boliger tillades under ingen omstændigheder opført uden at der samtidig opføres erhvervsbebyggelse, se iøvrigt nærmere herom under afsnit 3.

2.2. Zonestatus.

Det område, der omfattes af lokalplanen, er et gammelt byzoneområde. Inddragelsen, er sket i forbindelse med bygningsvedtagten, hvori området er betegnet som industriområde. Der sker således ingen zoneændringer i forbindelse med lokalplanen.

3. Områdets anvendelse.

Området må kun anvendes til erhvervsbebyggelse med boliger som nærmere angivet for de enkelte delområder. De erhverv, der kan tillades etableret, må ikke eller kun i ringe grad være miljøbelastende, typisk mindre håndværkervirksomheder og lignende. Der må ikke uden byrådets særskilte tilladelse i det enkelte tilfælde drives detailhandel i området. Der kan ikke gives tilladelse til detailhandel med mindre dette kun er en del af virksomheden, f.eks. en del af en engrosvirksomhed eller en del af en produktionsvirksomhed. Liberale erhverv må kun etableres med byrådets særskilte tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun i område I. Som det følger af foranstående kan f.eks. discountbutikker ikke tillades etableret i området.

Boliger kan ikke tillades opført alene.

Generelt gælder det, at boligens omfang aldrig må være større end 50% af bebyggelsens samlede etageareal. Dette forhold må ej heller senere ændres ved at inddrage erhvervsarealer til boligformål. Hvorvidt arealer (f.eks. garager, udhuse, fyrrum og lign) skal henregnes helt eller delvist til beboelse eller erhverv afgøres af Byrådet.

For de enkelte delområder fastsættes følgende yderligere bestemmelser.

3.1 Område I.

3.1.1. Erhvervsbebyggelse og boligbebyggelse skal opføres samtidigt. Byrådet kan dog tillade bebyggelse til liberale erhverv, opført uden bolig.

3.1.2. Der må ikke drives vognmandsforretning med lastvogne og store rutebiler (over 30 personer) i området.

3.1.3. Transformatorstationer må ikke opføres i området med mindre Byrådet særskilt tillader dette.

3.2. Område II.

3.2.1. Erhvervsbebyggelse og boligbebyggelse skal normalt opføres samtidigt. Byrådet kan dog i det enkelte tilfælde tillade at erhvervsbebyggelse opføres alene, men kan stille vilkår i denne forbindelse om opførelse af bolig inden en vis frist, placering af bebyggelse og dennes udformning m.v.

- 3.2.2. Inden for området kan der opføres transformatorstation til områdets forsyning. Sådanne stationer må max. have et bebygget areal på 30 m² og må ikke have en højde på over 3 m over terræn eller gældende niveau-plan. Bygningens udseende skal kunne godkendes af byrådet.

4. Udstykninger.

Med mindre Byrådet i det enkelte tilfælde tillader andet skal udstykninger ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan som vist på bilag 3. Ingen grund må udstykkes med mindre end 1200 m² grundareal.

5. Vej- og stiforhold.

5.1. Udlæg af veje.

Der udlægges følgende veje:

- a. Vejen A-B i 12.00 m bredde.
- b. Vejen C-D i 8.00 m bredde.

5.2. Byggelinier.

Langs alle veje fastlægges der en byggelinie i en afstand på 5,00 m fra vejskel.

5.3. Oversigter.

Der fastlægges de på bilag 3 viste oversigter i form af skrå byggelinier, nemlig:

- a. Hjørnet Industrivej/Stejlundvej/Viaduktvej 15x60 m
- b. Hjørnet Viaduktvej/Fabriksvej 15x60 m
- c. Hjørnet Viaduktvej/8 m br. sidevej 15x15 m

Oversigterne måles på kørebanekanter og for de afskårne hjørnearealer (oversigtsarealer) gælder det at der til enhver tid skal opretholdes fri oversigt efter de i vejlovgivningen indeholdte regler, p.t. således, at der ingensinde, hverken varigt eller midlertidigt, må anbringes noget, der rager mere end 1,00 m op over et plan gennem de tilstødende vejes midtlinier.

Disse bestemmelser er sikret ved deklARATIONER af 23.04.74 og 27.12.78. Disse deklARATIONER opretholdes uændrede.

5.4. Hjørneafskæringer

Ved udstykninger skal der ske hjørneafskæringer ved vejtilslutninger således som det fremgår af bilag 3.

5.5. Vejadgang.

Ejendomme må ikke have vejadgang over oversigtsarealer. Ejendomme med facade til mere end 1 vej skal have adgang fra den mindst befærdede. Byrådet afgør i tvivlstilfælde, hvilken vej der er mindst befærdet.

Byrådet kan, hvor det findes velbegrundet, tillade afvigelser fra bestemmelserne i dette stykke.

5.6. Parkeringspladser.

Der skal på den enkelte grund anlægges parkeringspladser efter bygningsreglementets bestemmelser.

6. Spor- og ledningsanlæg.

6.1. Sporanlæg.

Der fastlægges det på bilag 3 viste industrijernbanespor. For industrisporet gælder følgende bestemmelser:

Der må, inden for en afstand af 5,00 m til begge sider for den viste spormidte, ikke bygges, befæstes eller foretages andet, der kan være til hinder for sporets anlæg eller beståen. Sporet kan ikke påregnes at ligge i terrænhøjde.

Foranstående bestemmelser er sikret ved deklaration af 27.05.77. Deklarationen, der også indeholder andre bestemmelser om sporanlægget, bibeholdes uændret.

6.2. Kloakanlæg.

De på bilag 3 viste dobbeltkloakanlæg skal tåles anbragt. De pågældende anlæg er sikret ved en den 27.12.78 tinglyst deklaration. Denne deklaration, der skal opretholdes uændret, indeholder følgende bestemmelser:

- a. Ledningerne skal henligge uforstyrret og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, ejerne af matr. nr. 1a og 1fr skønner det nødvendigt.
- b. Uden forud indhentet tilladelse hos ejerne af matr. nr. 1a og 1fr Østbæk by er det forbudt på 2 m på hver side af ledningen at bygge, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder, eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgang til anlægget eller dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.
- c. Der skal til enhver tid tåles de ulemper der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- eller reparationsarbejder. Erstatning for eventuelt herved forvoldt skade fastsættes i mangel af almindelig overenskomst af uvildige mænd udvalgt af retten.
- d. Med hensyn til de ejendommene påhvillende byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
- e. Påtaleretten tilkommer Ølgod kommune.

Det bemærkes at matrikelbetegnelserne er ændrede siden lysningen.

7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.2. Intet punkt af bygningers ydervægge eller tagflade må gives en højde over terræn eller gældende niveau-plan der overstiger
 - 8½ m for beboelsesbygninger.
 - 6½ m for erhvervsbyggeri.
- 7.3. Beboelsesbygninger må kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og erhvervsbygninger må kun opføres i 1 etage.
- 7.4. Erhvervsbygningers tage skal være symmetriske sadeltage.
- 7.5. Erhvervsbygningers facadehøjde, målt fra terræn eller gældende niveauplan til skæring med tagflade, må ikke overstige 4 m.
- 7.6. Beboelsesbygninger skal placeres med facade eller gavl i byggelinie langs vej (ved hjørnegrunde dog kun langs den ene vej) og erhvervsbygninger må ikke placeres nærmere vejskel end 10,00 m.
- 7.7. Byrådet kan tillade afvigelser fra bestemmelserne i 7.4, 7.5 og 7.6 f.s.v.a. erhvervsbygningers udformning og placering og for beboelsesbygningers placering ved byggeri, hvor erhvervsdelen gives en ydre udformning så den fremtræder som boligbebyggelse. I et sådant byggeri kan Byrådet tillige tillade, at der indrettes en udnyttet tagetage over erhvervsdelen såfremt denne tagetage udelukkende anvendes til kontorformål og dermed ligestillet anvendelses.
- 7.8. Der må kun med byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde etableres udendørs antenner. Antenner til andet end erhvervsformål kan kun tillades såfremt der ikke er mulighed for at tilslutte sig fællesantenneanlæg.
- 7.9. På den sydlige del af lokalplanens område er der forekomster af blød bund som gør, at bebyggelse ikke kan ske uden særlige foranstaltninger. En omtrentlig grænse er vist på bilag 3 f.s.v.a. matr. nr. lfy, lgd, lge og lgf. Grænsen kan ikke forventes at være nøjagtig og enhver bebyggelse på grundene vil forudsættes at bundforholdene undersøges nærmere af en geoteknisk kvalificeret person/firma. Bebyggelser skal funderes således, at funderingsnormens krav er opfyldt.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde.

8.2. Blanke og reflekterende bygningsmaterialer må ikke anvendes til ydervægge og/eller tag.

8.3. Bygningers ydervægge skal være mursten. Byrådet kan dog tillade dette krav fraveget f.s.v.a. erhvervsbygninger, idet 8.2 dog skal overholdes. Byrådet kan stille vilkår i forbindelse med en sådan tilladelse.

9. Ubebyggede arealer.

9.1. I område I må udendørs oplæg ikke forekomme. Ubebyggede arealer skal henligge som havelignende arealer og gårdsplads. Arealerne skal stedse vedligeholdes så der opnåes en efter byrådets skøn tiltalende helhedsvirkning.

9.2. I område II må udendørs oplæg kun etableres med Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde. En sådan tilladelse kan gøres afhængig af opfyldelse af vilkår om hegning efter Byrådets nærmere anvisninger, max. højde på oplaget o.lign. Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes på en sådan måde, at der efter Byrådets skøn opnåes en tiltalende helhedsvirkning.

10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Der er ikke i lokalplanen fastsat særlige bestemmelser herom.

11. Servitutter.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne, jfr. kommuneplanlovens § 31. Byrådet er ikke bekendt med sådanne servitutter.

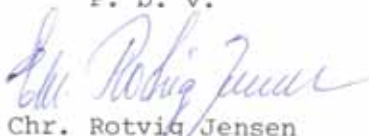
12. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

Planens realisering forudsætter ikke sådanne tilladelser og/eller dispensationer. Kloakanlæggene er/vil blive udført under iagttagelse af miljølovens bestemmelser.

13. Vedtagelsespåtegninger.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 8. maj 1984.

P. b. v.


Chr. Rotvig Jensen
Borgmester


O. Nielsen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanen er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af
Ølgod Byråd den 4/9 1984.

P. b. v.

Chr. Rotvig Jensen
Chr. Rotvig Jensen
Borgmester

O. Nielsen
O. Nielsen
kommunaldirektør

I medfør af § 30 stk. 3 i lov nr. 286 af 26.06.75 med senere ændringer om kommuneplanlægning begæres foranstående lokalplan tinglyst på de i afsnit 2.1 nævnte ejendomme.

Ølgod Byråd, den 4/9 1984.

P. b. v.

Chr. Rotvig Jensen
Chr. Rotvig Jensen
Borgmester

O. Nielsen
O. Nielsen
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan nr. 1.6. begæres tinglyst på matr. nr. la, lao, lfy, lfx, lfz, lfæ, lfø, lga, lgb, lgc, lgd, lge, lgf, lgk og lgl alle af Østbæk by, Ølgod.

Varde, den 17. september 1984.

Niels Kr. Nielsen
Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

19.09.84 19869

LYST Ølgod IX 1 a, m.fl.
AKT. D 46.

Genpart af vedhæftede kort henlagt
på akten.

Grethe Jensen
Grethe Jensen
kt.m.

Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.Lokalplanens retsvirkninger.

1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 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.

2. I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
3. 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, jfr. ovenfor.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

4. Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 18. juli 1984) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

fortsættes

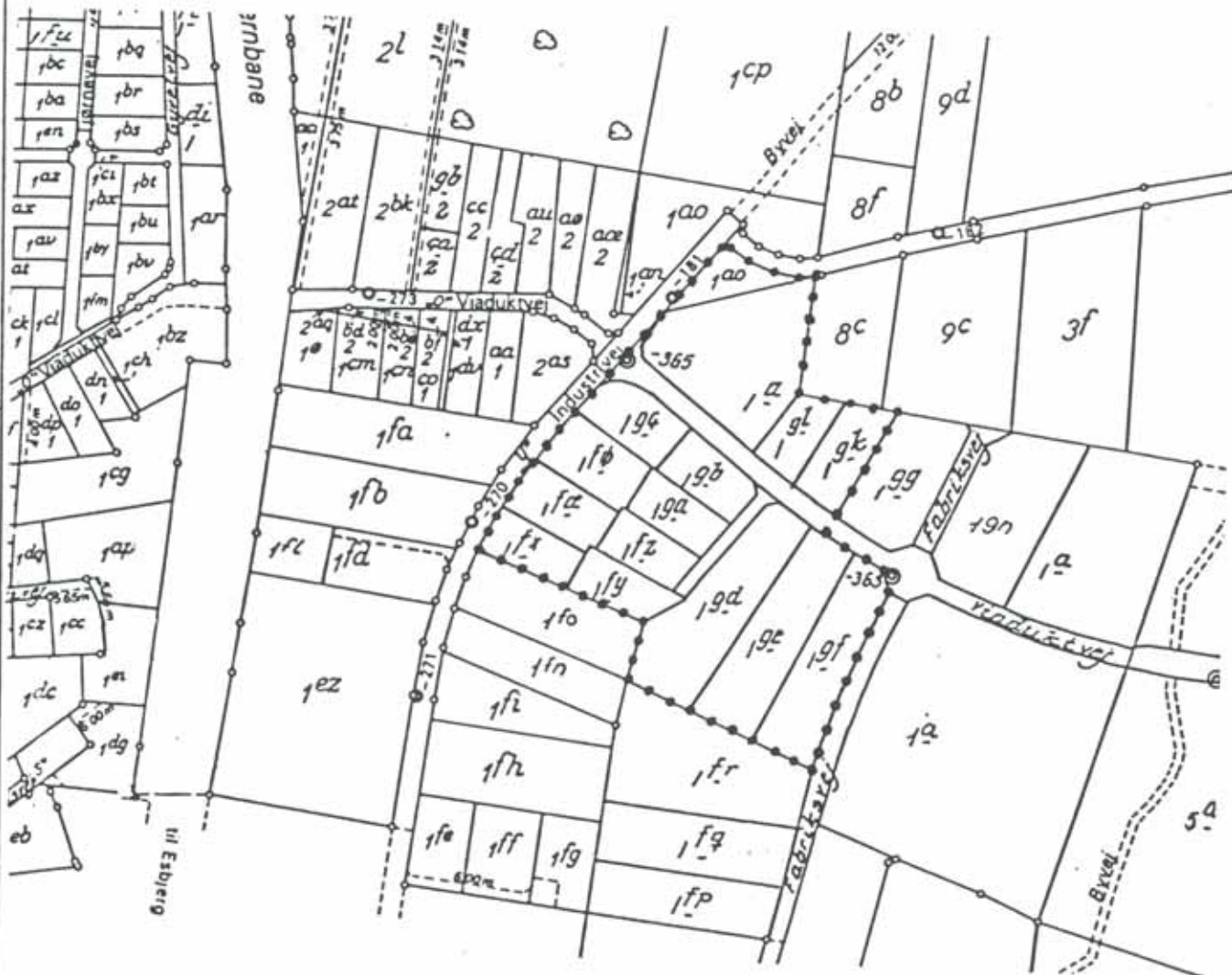
En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om max. bebyggelsesprocent og om max. bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 17. maj 1984, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 17. maj 1985.

Kortbilag nr. 2.

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)



Signaturer:

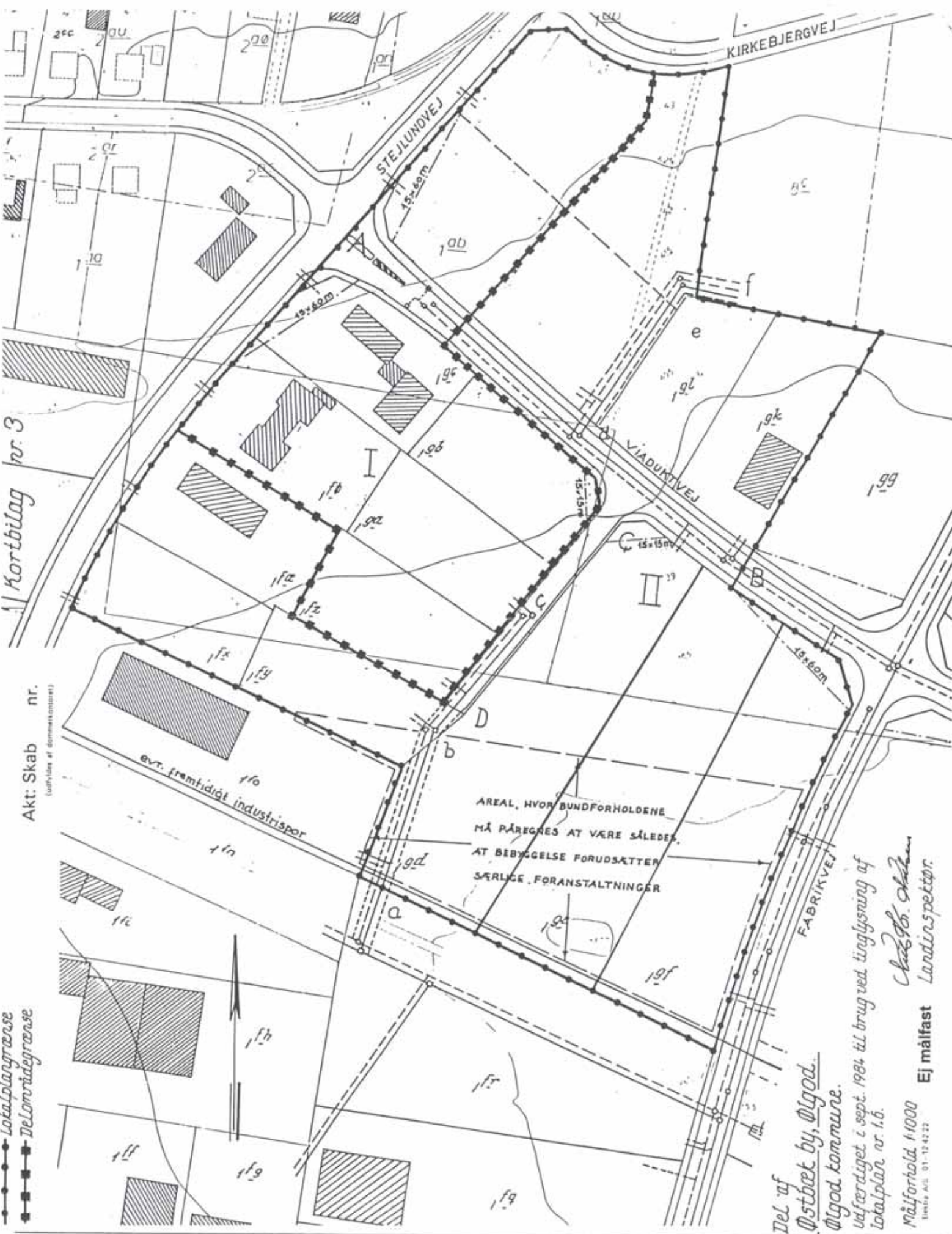
----- Grænse for lokalplanens område.

Del af
Østbæk by, Ølgod
Ølgod kommune.

Udfærdiget i sept. 1984 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 1.6.

Målforshold 1:4000

Arvid E. Nielsen
Landinspektør



Kortbilag nr. 3