



ØLGOD KOMMUNE

Lokalplan nr. 1.7. for et område til boligformål beliggende

mellem Slotsgade, Egknudvej og Herningvej, Ølgod By.

LANDINSPEKTØRERNE

GUNNAR JESSEN, NIELS KR. NIELSEN

HERMAN HANSEN, MOGENS VENØ POULSEN

STEMPELMÆRKE

KUNNET EDDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

789185

2702 500 450.00 4011

12 OKT. 1984



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse

Delområder:

- I Åben og lav boligbebyggelse (hovedanvendelse)
- II Tæt- lav boligbebyggelse, (hovedanvendelse)
- III Grønt område

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

1. Lokalplanens formål	side 1.
2. Område- og zonestatus	side 1.
3. Områdets anvendelse	side 2.
4. Udstykninger	side 4.
5. Vej- og stiforhold	side 4.
6. Ledningsanlæg	side 5.
7. Bebyggelsers omfang og placering	side 5.
8. Bebyggelsers ydre fremtræden	side 6.
9. Ubebyggede arealer	side 6.
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 7.
11. Grundejerforening	side 7.
12. Servitutter	side 8.
13. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder ..	side 8.
14. Vedtagelsespåtegninger	side 8.
15. Tinglysningspåtegninger	side 8.

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

1. Lokalplanens retsvirkninger.
2. Matrikulært oversigtskort, 1:2000.
3. Oversigtskort 1:2000
4. Plan, 1:2000.
5. Plan, 1:2000 udstykning (åben og lav boligbebyggelse).
6. Bebyggelsesplan (eksempelvis)
7. Bebyggelsesplan (eksempelvis)

LOKALPLAN NR. 1.7.

for et område mellem Egknudvej, Slotsgade og Herningvej i Ølgod.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det nævnte område.

1. Lokalplanens formål.

1.1. Byrådets intentioner med lokalplanen.

I forbindelse med kommuneplanloven gennemførtes bl.a. en decentralisering af planlægningsbeføjelserne, således at disse nu i princippet ligger hos Byrådet i stedet for hos ministeriet. Det er således muligt for byrådet at vedtage en plan med bindende virkning for grundejerne. Det er dog naturligvis en forudsætning, at planlægningen er i overensstemmelse med den overordnede planlægning, hvilket vil sige kommuneplanen og, indtil denne foreligger, med de i henhold til kommuneplanlovens § 15 udarbejdede midlertidige rammer, såkaldte § 15-rammer.

Nærværende plan omfatter et område, der er omfattet af disse § 15-rammer. Det er hensigten med denne plan at fastlægge bestemmelser for, hvorledes det af planen omfattede område fremtidigt skal anvendes. Området har hidtil i det væsentligste været udnyttet landbrugsmæssigt. Der er således i planen fastlagt bestemmelser om hvorledes udstykninger i hovedtræk skal ske og hvilke arealer, der skal anvendes til vej- og stiformål.

1.2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.

Det område, der omfattes af planen udlægges som vækstområde for boligbebyggelse i Ølgod by. Arealet er som nævnt under 1.1. omfattet af § 15-rammerne for Ølgod kommune, nemlig som en del af område 4, der indeholder følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til beboelse, butikker, liberale erhverv samt i ringe omfang mindre generende erhvervsvirksomhed. Endvidere anlæg for kollektiv forsyning (varme- og elforsyning, trafik-anlæg m.v.).

b. at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstiger 40%.

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1½ etage, i områderne nr. 2 og 401 dog med indtil 2½ etage.

2. Område og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, 1:2000, og omfatter en del af matr. nr. 4a, Østbæk, samt matr. nr. 4d, ibd. begge Ølgod. Endvidere foretages vejudlæg over en del af matr. nr. 7ø, ibd.

2.2. Lokalplanens områdeopdeles i områderne I, II og III, således som vist bl.a. på bilagene 2 og 3. For de enkelte områder gælder nedenstående bestemmelser:

Område I: Arealet må kun anvendes til åben og lav boligbebyggelse. Byrådet kan dog afgøre at dette område også kan anvendes til tæt, lav bebyggelse.

Område II: Arealet udlægges til boligformål i form af enten åben og lav bebyggelse eller tæt, lav bebyggelse. Byrådet afgør i hvilket omfang arealet skal anvendes til de to bebyggelsesformer.

Område III: Arealet udlægges til fælles grønt område for beboerne i områderne I og II.

2.3. Det af lokalplanen omfattede område er byzone og der sker således ingen ændringer i zonestatus ved lokalplanen.

3. Områdets anvendelse.

3.1. Område I.

3.1.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af åben og lav bebyggelse. Byrådet kan dog tillade at dette område også helt eller delvist kan udnyttes til tæt, lav bebyggelse.

3.1.2. På hver selvstændigt matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig. Såfremt området anvendes til tæt, lav bebyggelse gælder bestemmelserne i afsnit 3.2.2.

3.1.3. Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder, under forudsætning af, at

- virksomheden drives af dem, der bebor den pågældende ejendom.
- virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke herved forandres (herunder ved skiltning o.lign., jfr. iøvrigt afsnit 8), og områdets karakter af boligområde iøvrigt ikke brydes.
- virksomheden efter byrådets skøn ikke medfører ulemper for de omboende.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.1.4. Inden for området kan der opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30m² bebygget areal og ikke gives en højde på over 3 m og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.2. Område II.

3.2.1. Området kan anvendes til såvel åben og lav som tæt lav boligbebyggelse, idet byrådet afgør, hvorvidt kun een af bebyggelsesformerne eller begge skal finde anvendelse. I sidstnævnte tilfælde afgør byrådet, hvorledes fordelingen mellem bebyggelsesformerne skal være. I det omfang der opføres åben lav boligbebyggelse er bestemmelserne i afsnit 3.1. gældende fuldt ud.

3.2.2. I det omfang området anvendes til opførelse af tæt, lav bebyggelse gælder der følgende anvendelsesbestemmelser:

3.2.2.1. Enhver form for lav, tæt bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet bebyggelsesplan for en af Byrådet fastsat del af området. Bebyggelsesplaner skal godkendes af Byrådet, såvel hvad angår størrelse, placering og udformning af bebyggelsen, som dennes udseende, herunder etagehøjde og materialevalg, idet bestemmelser i de efterfølgende afsnit tillige skal overholdes.

3.2.2.2. Med hensyn til erhverv gælder det samme som anført i afsnit 3.1.3., hvortil der henvises.

3.2.2.3. Med hensyn til transformatorstationer gælder det samme som anført i afsnit 3.1.4, hvortil der henvises.

3.3. Område III.

3.3.1. Området skal anlægges som en passende blanding af åbne græsbevoksede arealer og beplantning. Planen for anlægget skal godkendes af Byrådet og anlægget skal være foretaget senest når 50% af arealerne i områderne I og II, betragtet under eet, er bebyggede.

3.3.2. Bortset fra et enkelt legehus eller redskabshus på max. 10 m² og en max. højde på 2,40 m, målt i tagryg, må der ikke overhovedet ske bebyggelse i området. Et sådant skur skal opføres med sadeltag med mindst 30° taghældning og gives mørke, dæmpede farver.

3.3.3. Anlægget skal foretages af den/de, der udstykker boliggrunde i områderne I og II, herunder også finansieres af disse.

3.3.4. Når anlægget er sket overgår driften og vedligeholdelsen af anlægget til grundejerforeningen for det af lokalplanen omfattede område, se herom i afsnit 11.

4. Udstykninger.

4.1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på bilag 5, kort 1:2000, viste retningsgivende udstykningsplan, idet ændringer, der ikke ændrer områdets karakter, kan tillades af byrådet. I forbindelse med tæt, lav bebyggelse kan Byrådet tillade udstykninger efter en godkendt bebyggelsesplan, selv om dette er i strid med den retningsgivende udstykningsplan. Planen skal være godkendt som anført i 3.2.2.1.

4.2. Ingen gruppe må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m² med mindre der er tale om lav, tæt bebyggelse, jfr. 4.1.

5. Vej- og stiforhold.

5.1. Der udlægges areal til følgende veje med vendepladser samt stier som vist på bilag 3, kort 1:2000.

a. Vejen A-B i 10 m bredde. Dette vejudlæg er betinget af, at der kan opnåes enighed med kommunen om betingelserne for udlægget samt om vilkårene for vejens optagelse som kommunevej. Dette er tillige den eneste vej, der udlægges som offentlig. Vejen skal have en kørebane, der gradvist indsnævres fra 6 til 5 m kørebane.

b. Vejen B-C i 7 m bredde. Vejprojekt skal godkendes i h.t. lov om private fællesveje. Kørebanebredden skal være 5 m.

c. Areal C-D i bredder som vist på bilag 3. Også dette projekt skal godkendes som anført under b).

d. Vejen D-E i 7 m bredde. Iøvrigt som vejen B-C.

e. Sti E-F-G i 3,77 m bredde. Der skal ske projektgodkendelse som anført under b) og der skal opsættes forskudt bom så nær udmundingen i Egknudvej som praktisk muligt under hensyn til, at der sikres kørende adgang til garagen på matr. nr. 41. Der må iøvrigt kun være gående og cyklende færdsel på stien.

5.2. Der må kun etableres een overkørsel til vej fra hver selvstændig matrikuleret ejendom. Ved tæt, lav bebyggelse kan byrådet tillade denne bestemmelse fraveget.

5.3. Langs veje og vendeplads pålægges byggelinier som nedenfor anført:

2,5 m fra vejskel f.s.v.a. de i lokalplanen udlagte veje. Garager og carporte skal dog holdes 5 m fra vejskel.

Arealerne mellem vejskel og byggelinier må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Langs hovedlandevej 370, Herningvej, er der med hjemmel i vejlovgivningen pålagt og tinglyst en byggelinie på 25 m + 2 x højdeforskellen + 1 m. Denne byggelinie ændres ikke ved lokalplanen og gælder derfor uændret.

- 5.4. Der skal til hver beboelse indrettes mindst 2 parkeringspladser foruden en eventuel carport eller garage. Højst een af disse P-pladser må regnes indrettet i tilkørselen til carport/garage. Ved tæt, lav bebyggelse kan dog godkendes 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed.
- 5.5. Byrådet kan tillade anlæg af P-pladser på arealet mellem vejskel og byggelinie, dog ikke for byggelinien langs hovedlandevej 370.
- 5.6. Med hensyn til antal P-pladser i forbindelse med evt. erhvervsbebyggelse henvises til bygningsreglementets bestemmelser.
- 5.7. Parkeringspladser for lastbiler må ikke indrettes i området.
- 5.8. Den eksisterende markvej over matr. nr. 4a nedlægges inden for lokalplanens område efter reglerne herom i vejlovgivningen.

6. Ledningsanlæg.

Til områdets byggemodning etableres de fornødne forsyningsledninger herunder kloakledninger i form af regn- og spildevandsledninger. Kloakledningernes etablering vil iøvrigt ske i overensstemmelse med miljølovgivningen. Når kloakprojektet er godkendt af byrådet og iøvrigt efter miljøloven og anlægget er sket er Byrådet berettiget til at lade ledningsanlægget med brønde og bygværker sikre ved tinglysning af kloakdeklaration i den i kommunen sædvanlige anvendte udformning.

7. Bebyggelsers omfang og placering.

7.1. Område I.

- 7.1.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.1.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8½ meter over terræn eller gældende niveauplan, hvor et sådant måtte blive fastlagt.
- 7.1.3. Bygninger må ikke opføres med ^{mere} end een etage med udnyttet tagetage.
- 7.1.4. Der må ikke etableres nogen form for udendørs antenner.
- 7.1.5. Ved hel eller delvis anvendelse af lav, tæt boligbebyggelse gælder bestemmelserne i afsnit 7.2.2.

7.2. Område II.

7.2.1. Åben og lav boligbebyggelse.

Der henvises til bestemmelserne i afsnit 7.1. der gælder fuldt ud.

7.2.2. Tæt lav boligbebyggelse.

7.2.2.1. Bebyggelsesprocenten (b%) må for en bebyggelse under eet (den bebyggelse, der er omfattet af en samlet bebyggelsesplan som anført i 3.2.2.1.) ikke overstige 30, idet byrådet ved specielle bebyggelsesformer kan tillade en b% på 35 (f.eks. ved bebyggelser i 1½ etage).

7.2.2.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end 8½ m over terræn eller gældende niveauplan, hvor et sådant måtte blive fastlagt.

7.2.2.3. Bygninger må ikke udføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).

7.2.2.4. Der må ikke etableres nogen form for uden-dørs antenner.

7.2.2.5. Opmærksomheden henledes iøvrigt på det i afsnit 3.2.2.1. anførte om byrådets godkendelse af byggeriets udformning m.v.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

8.3. Til udvendige bygningssider samt tagdækning må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

Med mindre Byrådets samtykke til andet opnåes i det enkelte tilfælde skal ydervægge udføres af mursten i blank mur og tagbeklædningen skal være i mørke og dæmpede farver.

8.4. Byggeriet i området skal iøvrigt gives et udseende og en udformning, så der efter byrådets skøn opnåes en god helhedsvirkning.

8.5. Opmærksomheden henledes iøvrigt på forbudet mod udendørs antenner, jfr. afsnit 7.

9. Ubebyggede arealer.

9.1. Ubebyggede arealer i områderne I og II, der ikke anvendes som adgangsarealer til bebyggelse, skal anlægges som haver og gårdspladser og stedse ren- og vedligeholdes således, at der efter byrådets skøn opnåes en god helhedsvirkning.

9.2. Ved åben og lav boligbebyggelse må hegn kun etableres som levende hegn. Der henvises iøvrigt til hegnslovens bestemmelser, se dog pkt. 9.4.

- 9.3. Ved tæt, lav boligbebyggelse skal hegnes art fremgå af den under 3.2.2.1. omhandlede plan og godkendes af Byrådet sammen med denne, se dog pkt. 9.4
 - 9.4. Mellem lokalplanområdet og hovedlandevej 370 skal der stedse forefindes et ubrudt hegn. Udgifterne ved hegnets etablering og vedligeholdelse er vejbestyrelsen uvedkommende. Hegnets art, højde og materialevalg skal godkendes af Byrådet.
 - 9.5. Byrådet kan meddele de fornødne påbud til sikring af, at foranstående bestemmelser overholdes
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.
- 10.1. Vej- og stianlæg skal være færdiggjort i et af Byrådet godkendt omfang forinden ny bebyggelse tages i brug. Endvidere skal det i afsnit 9.4 omhandlede hegn være etableret før ibrugtagen af bebyggelse må ske.
 - 10.2. Samtlige nye boliger inden for området skal være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabs forsyningsnet forinden bebyggelser må tages i brug. Denne bestemmelse er ikke til hinder for, at der må etableres supplerende (og kun supplerende) varmekilder. Sådanne supplerende varmekilder må ikke stride mod fjernvarmeselskabet vedtægter. Boligerne skal stedse være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabs forbrugernet.
11. Grundejerforening.
- 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere/lejere af/i boliger inden for lokalplanens område.
 - 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af arealerne i områderne I og II, betragtet under eet, er udnyttede til bebyggelse, dog senest på det tidspunkt, hvor Byrådet forlanger det. Dette tidspunkt kan godt være tidligere end når 50% af grundene er udstykkede som foran anført, men ellers er 50% udnyttelsen afgørende.
 - 11.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af alle fællesanlæg, herunder veje, stier og evt. private forsyningsanlæg inden for planens område. Vintervedligeholdelsen samt drift og vedligeholdelse af det fælles grønne område (III) er også omfattet af grundejerforeningens forpligtelser.
 - 11.4. Grundejerforeningens vedtægter skal udarbejdes af udstykkerne og godkendes af Byrådet forinden den første byggetilladelse i området udstedes. Efter Byrådets godkendelse skal vedtægterne tinglyses på samtlige grunde inden for lokalplanområdet.
 - 11.5. Vejarealer, stiarealer og område III samt evt. andre fællesarealer skal tilskødes grundejerforeningen.

12. Servitutter.

12.1. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

12.2. Byrådet er ikke bekendt med sådanne servitutter.

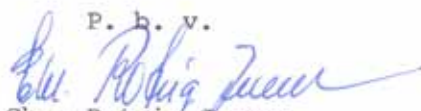
13. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

Planens virkeliggørelse er betinget af, at

- der opnåes enighed med Ølgod Kommune om vilkårene for vejtilslutning til sidevejen til Slotsgade på matr. nr. 7ø.
- der opnåes samtykke fra Landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten på de af planen omfattede arealer.
- der opnåes godkendelse af kloakanlægget i fornødent omfang fra de relevante miljømyndigheder, herunder at arealet indtages i § 21-spildevandsplanen.

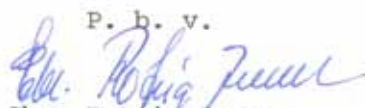
14. Vedtagelsespåtegninger.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 12. juni 1984.

P. b. v.

 Chr. Rotvig Jensen
 Borgmester

/ 
 O. Nielsen
 Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Ølgod Byråd den 27. september 1984.

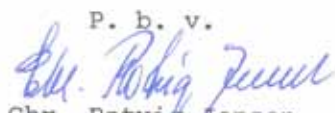
P. b. v.

 Chr. Rotvig Jensen
 Borgmester

/ 
 O. Nielsen
 Kommunaldirektør

15. Tinglysningspåtegninger:

I medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven begæres foranstående lokalplan tinglyst servitutstiftende på de i afsnit 2.1. anførte ejendomme.

Ølgod byråd, den 27. september 1984.

P. b. v.

 Chr. Rotvig Jensen
 Borgmester

/ 
 O. Nielsen
 Kommunaldirektør

rende lokalplan nr. 1.7. begæres hermed tinglyst på matr. nr. 4a, 4d
og 7ø Østbæk by, Ølgod.

Varde, den 10. oktober 1984.

Niels Kr. Nielsen
Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

12.10.84 21537

LYST Ølgod X - 4a, 7ø.
AKT. 7 400. "

*Geopart af v. kgl. t. d.
kort henlagt på aktten.*

G. 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 ejendomme kan fortsætte som hidtil.

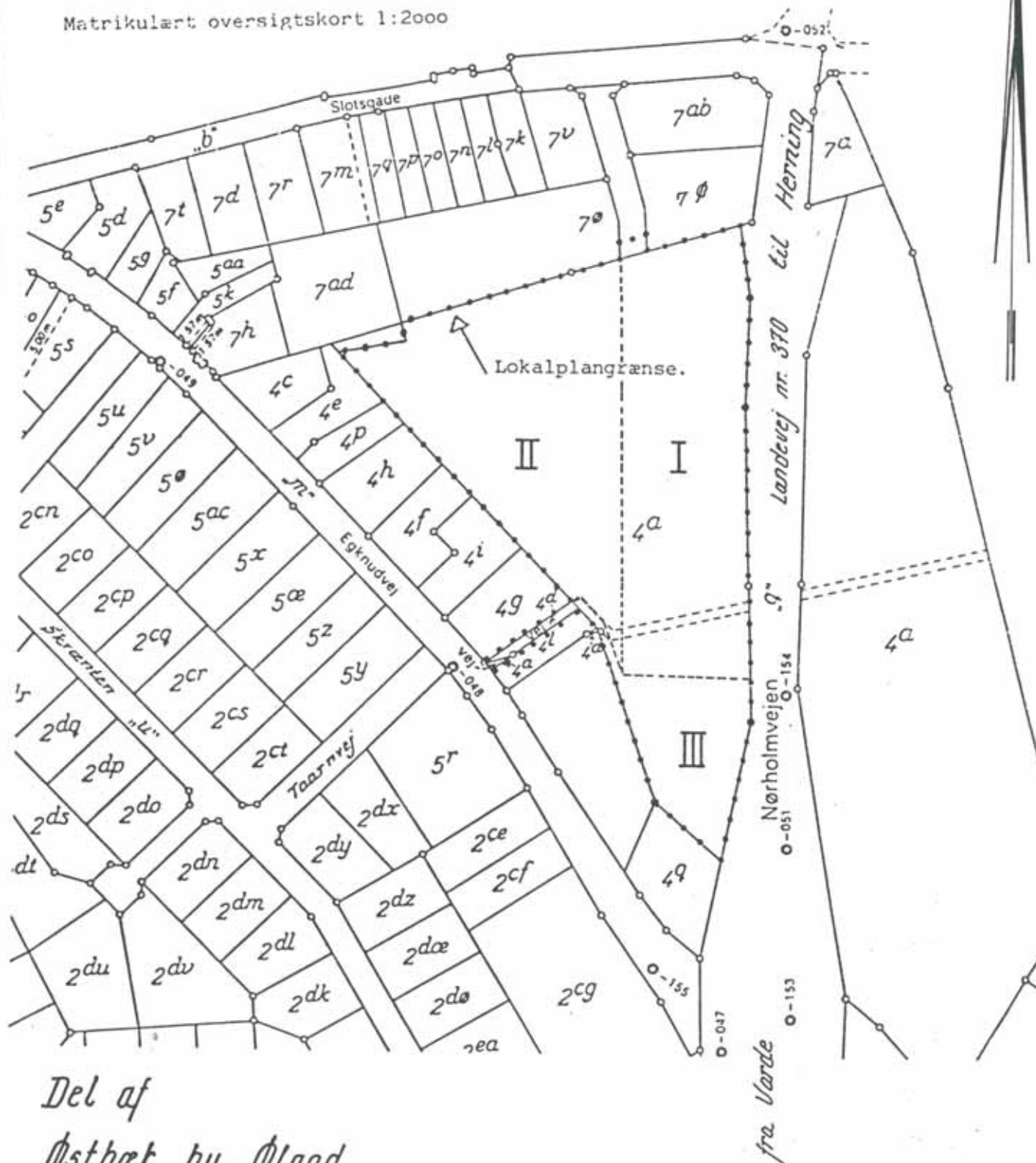
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 22. august 1984) kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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 21. juni 1984, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 21. juni 1985.

BILAG 2.

Matrikulært oversigtskort 1:2000



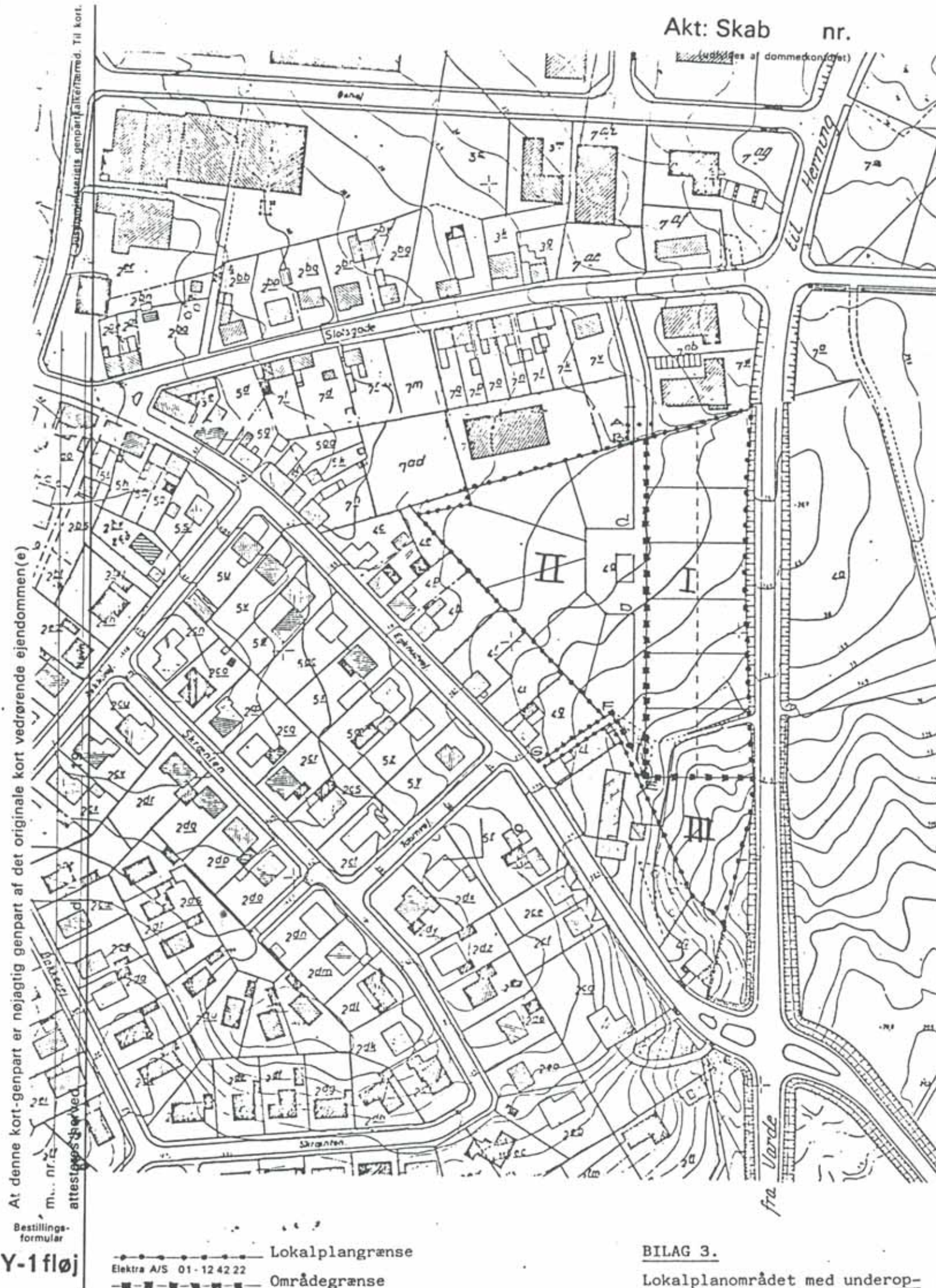
Del af
Østbæk by, Ølgod

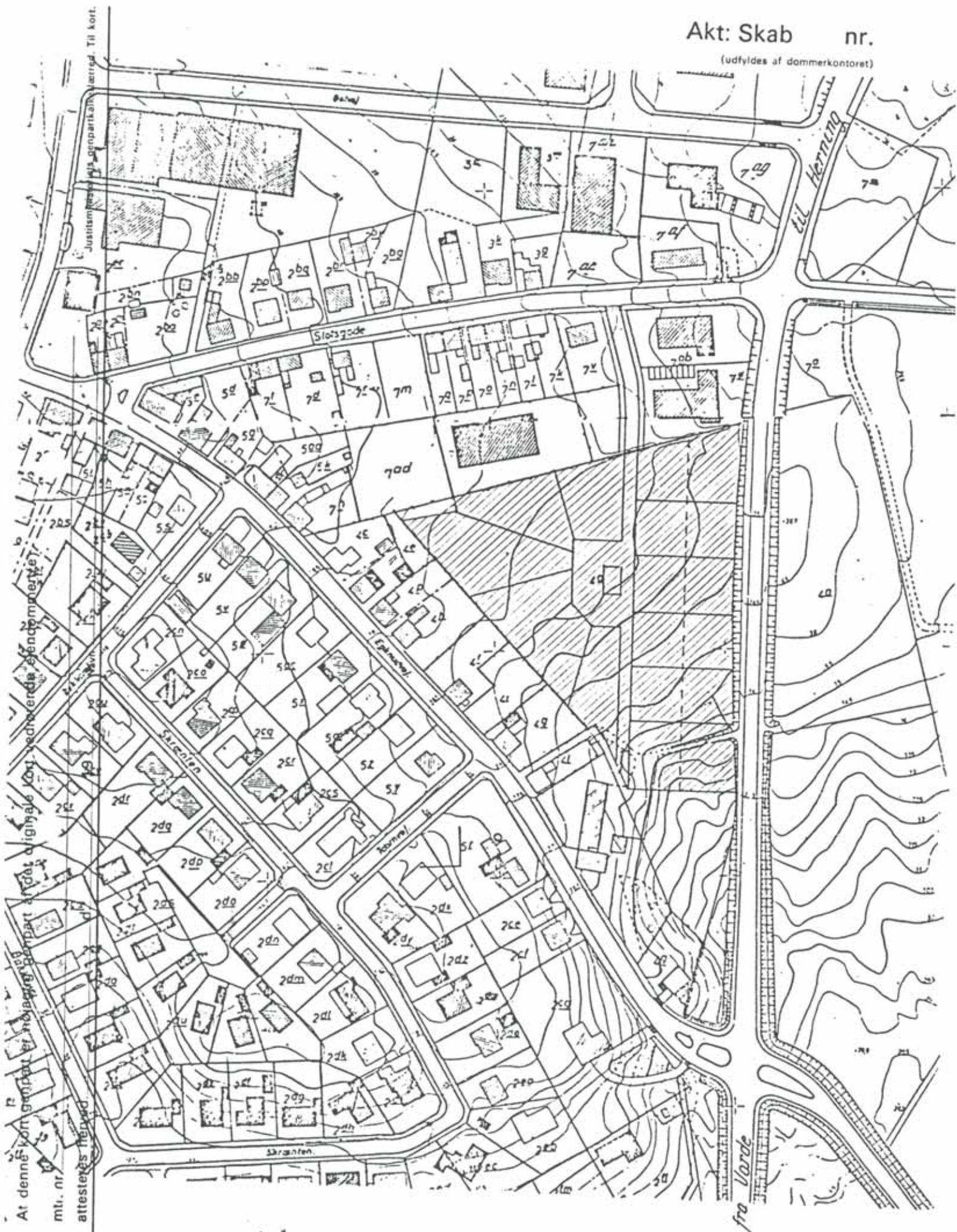
Ølgod kommune.

Udfærdiget i oktober 1984 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 1.7

Kjeld H. Nielsen
Landinspektør
Målforshold 1:2000

Jensen & Kjøhnen A/S





At denne kort gælder for boligformål og det originale kort vedhæftes som del af kortet.
 mlu. nr.
 attesteres hermed

Bestillings-
 formular

Y-1 fløj

Elektra A/S 01-12 42 22

Bilag 4.

Areal til boligformål 1:2000

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mt. nr.

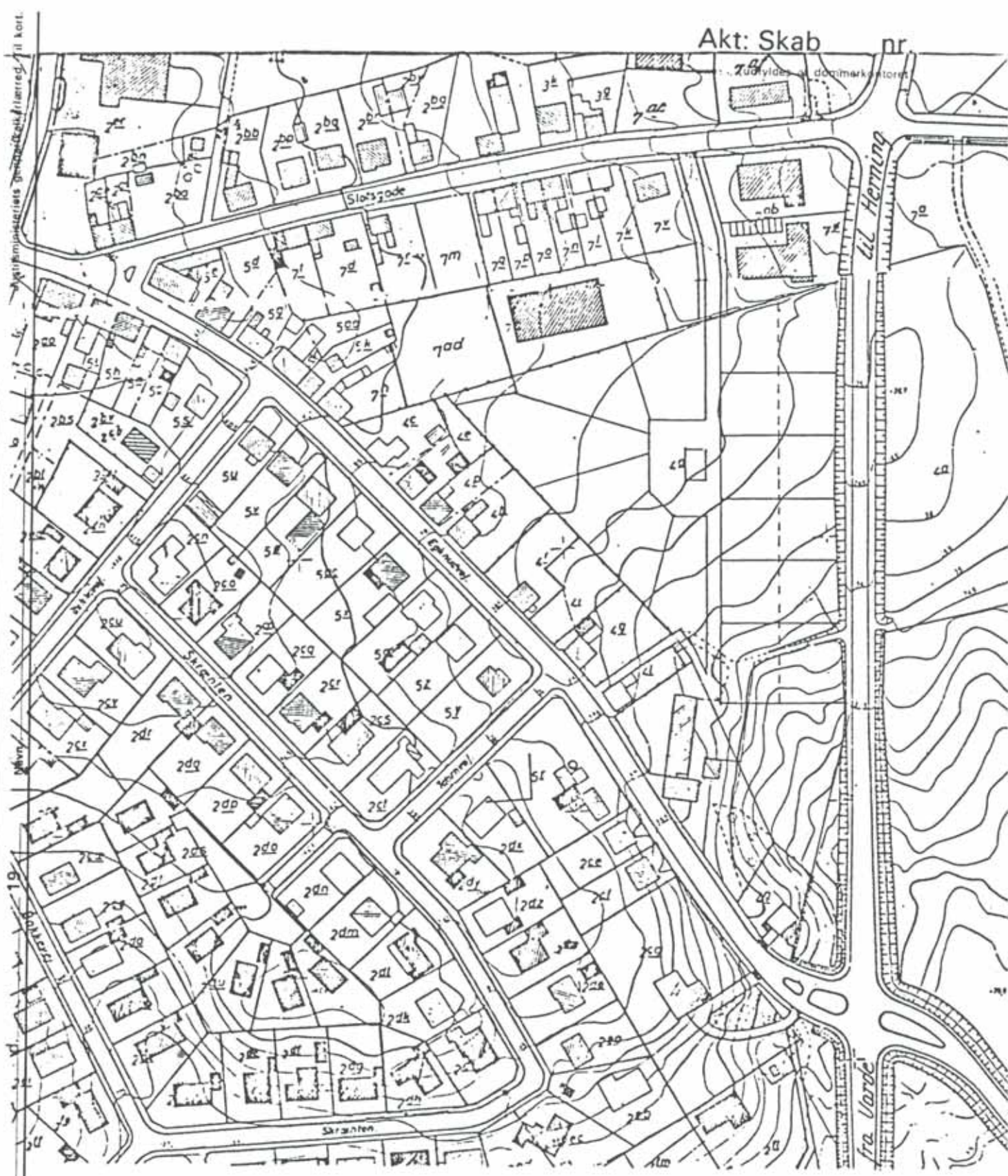
attesteres herved

Bestillings-
formular

Y-1 fløj

Elektra A/S 01-12 42 22

Akt: Skab nr



BILAG 5.

Åben-lav boligbebyggelse

Retningsgivende udstykningsplan

for områderne I og II 1:2000

Justitsministeriets genpartkalkulation. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

Bestillingsformular

Y-1 fløj

Elektra A/S 01-12 42 22

Eksempelvis plan 1:1000



BILAG 7.

Tæt-lav boligbebyggelse i område II.
Eksempelvis plan 1:1000