



Anmelder:

Landinspektørgården I/S



Når. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75 22 01 44
Fax 75 21 10 04

Lokalplan 1.8.2 Ølgod

Seniorboliger i den sydlige del af Rosenvænget.



LOKALPLAN 1.8.2.

REDEGØRELSESDDEL

1. Baggrunden for lokalplanen	1
2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	1
3. Området som lokalplanen vedrører	2
4. Bebyggelsens og områdets udformning	2
5. Miljøforhold	3
6. Teknisk forsyning	4
7. Forudsætninger for realisering af planen	4
8. Lokalplanens retsvirkninger	5
9. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6

VEDTÆGTSDEL

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

BILAG

1. Matrikulært oversigtskort 1:2000.
2. Illustrationsplan 1:1000.



REDEGØRELSEDEL.

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre opførelse af et seniorbofællesskab bestående af boliger og dertilhørende fælleshus ved den sydlige del af kommunevejen "Rosenvænget" i Ølgod By. Hensigten med udformningen af lokalplanens bestemmelser er at sikre en harmonisk bymæssig karakterfuld moderne bebyggelse med et større socialt islæt, end man normalt ser i nyere byggeri.

Som et socialt eksperiment vil der kunne opføres 10-12 boliger af forskellig størrelse, fælleshus plus enkelte faciliteter til forskellige aktive formål. Bebyggelsen opføres som lav boligbebyggelse for ældre og hensyntagen til eventuelle handicaps.

Gennem byggeriets fysiske udformning, vil man fremme fællesskabet ved opførelse af såvel fællesfaciliteter som fællesarealer og fremme fællesskabet som mange ældre søger som modværn mod ensomheden.

Lokalplanen har således krav til:

- social integration og
- at bebyggelsen udadtil udgør en helhed i forhold til omgivelserne samtidig med, at den skal være spændende arkitektur.

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Lokalplanens retningslinier og bestemmelser er i overensstemmelse med rammerne for området i Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i område C3, Ølgod By. Anvendelsesbestemmelserne i rammerne er i hovedtræk følgende:



- Centerformål som detailhandel, liberale erhverv og lignende private og offentlige kunde- og publikumsfunktioner.
- Boliger med tilhørende kollektive anlæg og institutioner.

Ved lokalplan 1.8 blev hele rammeområdet overført til byzone, idet der samtidig blev fastsat detaljerede byggebestemmelser for en mindre del af lokalplanområdet, nemlig den del, der idag er bebygget med "Aktivitetscenteret". For resten af området har lokalplan 1.8 karakter af en rammelokalplan, hvorefter der ikke må ske yderligere udnyttelse, før der er udarbejdet supplerende lokalplaner, der nærmere regulerer anvendelsen af arealerne. Der er efterfølgende vedtaget lokalplanerne nr. 1.8.1, 1.9, 1.11 og 1.12 inden for rammerne af lokalplan 1.8.

I lokalplan 1.8.2 fastlægges der de nærmere bestemmelser for opførelse af seniorboliger for ældre med hensyn tagen til eventuelle handicaps.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet er ikke opdelt i delområder. Der sker ingen zonegrænse ændringer, idet området i forvejen er byzone. Hele området er en del af matrikel nr. 8^b af Ølgod By, Ølgod.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Ved bebyggelse skal der ved byggeriets udformning og valg af byggematerialer tilstræbes harmoni med området. Vedtægtsdelens bestemmelser om byggeriets udformning og placering skal ses i lyset heraf. Områdets udformning skal være i overensstemmelse med lokalplanens hovedprincipper, og kan f.eks. være udformet som vist på illustrationsplan. Se bilag nr. 2.



5.0 MILJØFORHOLD.

Støj fra jernbane.

Ud fra interviewundersøgelse, som DSB og Miljøstyrelsen har foretaget langs danske jernbaner er det beregnet, at der på strækningen Varde - Skjern i en afstand af 10 m fra spor og til nærmeste bebyggelse er 59 dB, og at der i en afstand af 60 m fra spor og til nærmeste bolig 25 dB. Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 m over banelegemet, d.v.s. at der er en støjskærm i form af en vold, som giver en støjdemping. Afstanden fra midten af banelegemet til skel er ca. 20 m.

Ud fra ovenstående må det anses, at der ikke vil opstå støjproblemer i lokalplanområdet.

Jvf. Miljøministeriets vejledning nr. 1 1997 vedr. støj og vibrationer fra jernbaner anbefales et byggefrit område på 25 m fra spormidte. Dette anses ikke for at have nogen væsentlig betydning for området. Zonen er indtegnet på bilag nr. 2.

I området mellem jernbanen og lokalplanområdet findes kommunevejen Torvegade.

Støj fra vej.

Fra overordnede veje med en årsdøgntrafik større end 2000 biler / døgn skal det sikres, at området ikke påføres et støjniveau, der overstiger 55 dB som beskrevet i vejledningen fra Miljøstyrelsen nr. 5 / 1984. For at støjniveauet kan overholdes skal der opstilles støjskærm i området.

Den sidst målte trafikmængde er på ca. 2167 biler / døgn som årsdøgntrafiktal for Torvegade.

Beregning af nødvendig afskærmning mod trafikstøj langs lokalplanområdets østlige del som afgrænses mod Torvegade. De afgørende størrelser er flg.:

- Den beregnede skærm medfører, at den vejledende støjgrænse for trafikstøj ved boliger på max. 55 dB(A) kan overholdes i det planlagte støjområde.
- De beregnede støjniveauer vil være behæftet med en



ubestemthed på max. 3 dB, hvilket opfylder de normalt gældende rammer.

- I afstanden 7 m fra Torvegades midte etableres en støjafskærmning med en højde på mindst 1,2 m over vejens plan.
- Ved begge ender af området etableres vinkelret på skærmen en tilsvarende 1,2 m høj skærm med en længde på mindst 20 m fra vejens (Torvegade) midte.
- Skærmen skal være tæt og have en vægt på mindst 15 kg/m².

Der henvises til bilag nr. 2.

Vandindvindingsområde.

Lokalplanens område ligger uden for område med særlig drikkevandsinteresse.

6.0 TEKNISK FORSYNING.

Antennenet ved Ølgod Antenneforenings foranstaltning.

Vandforsyning skal ske fra Ølgod Vandværk.

Området skal forsynes med fjernvarme fra Ølgod Fjernvarmeværk. Desuden åbnes der mulighed for supplerende alternativ energiforsyning, så som solvarme.

Elforsyning skal ske fra Vest Energi.

Området er i dag ikke kloakeret, men er beliggende indenfor Ølgod Kommunes spildevandsplan 1991, og indgår i kloakområde A17 i Ølgod by. Der skal etableres separat system for spildevand og overfladevand.

7.0 FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

Planens område er omfattet af 300 m skovbyggelinie efter §17 i lov om naturbeskyttelse, idet matr. nr. 43 Ølgod By, Ølgod er noteret som fredskov. Det pågældende matr. nr. ejes af Statsbanerne. Opførelse af bebyggelse i området, vil således kræve en dispensation fra denne



byggelinie. Idet lokalplanområdet er beliggende i byzone, er det efter §65 stk. 4 i lov om naturbeskyttelse Byrådet, der er dispensationsmyndighed.

8.0 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

- 8.1** 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.

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

- 8.3** Lokalplanforslaget indeholder ikke bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone.

- 8.4** Private servitutter 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, jvf. ovenfor under pkt. 8.2.



9.0 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 **14. februar 2000**) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra **den 14. december 1999** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil **14. december 2000**.



VEDTÆGTSDEL.

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 anførte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1** Lokalplanen har til formål at fastlægge nærmere bestemmelser for anvendelse, udformning og bebyggelse af det af planen omfattede boligområde med tilhørende friarealer herunder at sikre,
- mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse,
 - udformning af vej- og stinettet, så gående og kørende trafik blandes på boligvejene på de gåendes betingelser,
 - området bebygges og indrettes således, at der opnås et venligt og attraktivt boligmiljø.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:
- del af 8^b Ølgod by, Ølgod.
- Matr. nr. 8^b er uden notering.
- 2.2** Lokalplanens område er ca. 8100 m² og opdeles ikke i delområder.
- 2.3** Hele lokalplanområdet er og skal forblive i byzone, hvorfor planen ikke medfører zonegrænseændringer.



3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til:

- åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse fortrinsvist i form af seniorbofællesskab for ældre og handicappede.

3.2 Området udlægges til boligformål i form af enten åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer. Der kan opføres bebyggelse til fælles formål såsom fælleshus, carporte, gæstehuse og lignende for områdets beboere.

3.3 I lokalplanområdet må kun opføres bebyggelse på grundlag af en samlet bebyggelsesplan for hele området. Planen skal godkendes af Byrådet.

3.4 Byrådet kan tillade, at der i området drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden

- drives af den, der bebor ejendommen,
- efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke ændres og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- ikke medfører behov for parkering, der ikke med rimelighed kan indpasses i området.

Herudover må ejendommene ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

4.0 UDSKYKNINGER.

4.1 Lokalplanområdet udstykkes til eet samlet matrikelnummer. Yderligere udstykninger kan kun ske såfremt Byrådet særskilt tillader dette.



5.0 VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 5.1** Området grænser op til kommunevejen Rosenvænget og skal have vejadgang herfra ad en ny overkørsel. Anlæg af evt. yderligere overkørsler forudsætter særskilt godkendelse fra vejbestyrelsen.
- 5.2** Ved bebyggelse skal der anlægges det tilstrækkelige antal p-pladser til betjening af bebyggelsen, efter Byrådets nærmere bestemmelser.
- 5.3** De fornødne interne vejanlæg og stier anlægges efter et af Byrådet godkendt projekt, der skal foreligge sammen med en bebyggelsesplan jvf. afsnit 3.3.

6.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.
- 6.2** Følgende bygninger må højst opføres som følger, med mindre Byrådet i det enkelte tilfælde tillader andet:
- Garager 1 etage.
 - Boliger op til 1½ etage.
 - Fælleshus op til 2 etager.
- 6.3** Tage, minimum taghældning 25°, skal, med mindre Byrådet i det enkelte tilfælde tillader andet, udformes som flg.:
- Garager som opføres i forbindelse med beboelse udformes med sadeltag, samme taghældning som beboelsen.
 - Boliger udformes med sadeltag.
 - Garager og fælleshus udformes med sadeltag, men kan udføres med ensidig taghældning.



- 6.4 Bygninger til garager m.v. skal udføres med tagbeklædning og ydervægge som hovedbygning og taghældning mellem 25° og 45°.
- 6.5 Bebyggelse skal holdes mindst 5 m fra vejskel mod Rosenvænget og mindst 25 m fra Torvegades vejmidte.
- 6.6 Bygningsreglementets bestemmelse om max højde på garage og carporte på 2,5 m inden for 2,5 m fra skel, gælder ikke for tagfladernes højde såfremt bygningen udføres med sadeltag. Det er dog en forudsætning, at skæringspunktet mellem tagflade og ydervæg ikke er mere end 2,5 m over terræn målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet, at taghældningen er mellem 25 og 35°, samt at eventuelle gavle mod skel afvalmes med samme taghældning som taget i øvrigt.
- 6.7 Foruden den i bilag 2 viste støjskærm må der, indenfor lokalplanområdet, opføres læmure, som har fysisk sammenhæng og tilknytning til den enkelte bolig.
- Ved indkørsel til området må læmure/hegnsmure opføres i en højde der ikke overstiger 1,2 m.
- 6.8 Ved placering af bebyggelsen skal de eksisterende ledningsanlæg respekteres, jf. tillige afsnit 13.2, servitutter.
- 6.9 Beliggenheden af andre forsyningsledninger gennem området skal ligeledes respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, el, tlf., antenne og lignende).
- 7.0 **BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**
- 7.1 Ved udformning af bebyggelse skal der tilstræbes opnået en efter Byrådets skøn god helhedsvirkning. Udformningen skal godkendes af Byrådet i det enkelte tilfælde.



7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

7.3 Tage skal, med mindre Byrådet tillader andet primært udføres med røde vingetegltagsten, listetækket mørk tagpap som flg.:

- Garage som opføres i tilknytning til bolig skal have samme tagdækning som boligen.
- Garage som opføres i tilknytning til fælleshus skal have samme tagdækning som fælleshuset.
- Boliger skal udføres med røde vingeteglsten, eller en tilsvarende tagbeklædning, som giver samme helhedsvirkning.
- Fælleshus skal udføres med røde vingeteglsten, eller en tilsvarende tagbeklædning, som giver samme helhedsvirkning.

I mindre overdækkede forbindelsesgange kan tillades anvendelse af ovennlyspaneler.

7.4 Bebyggelsen må kun opføres med ydervægge i røde eller gule teglsten eller i pudset, vandskuret mur, der er farvebehandlet. Farven skal særskilt godkendes af Byrådet.

Udestuer og mindre bygningsfremspring såsom indgangspartier, karnapper o. lign. kan udføres i glas.

7.5 Til mindre bygningsdele som f.eks. sternbeklædning og lignende må anvendes en kontrastfarve. Kontrastfarven skal godkendes af Byrådet.

7.6 Til udvendige bygningsdele, der ikke er omfattet af foranstående bestemmelser, må ikke anvendes materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende. Blanke og reflekterende byggematerialer må ikke anvendes i det hele taget.



8.0 MILJØFORHOLD.

- 8.1** Der skal opstilles støjskærm i skel mod Torvegade som beskrevet i redegørelsesdelens pkt. 5.

Udformning af støjskærm skal godkendes af Byrådet.

9.0 LEDNINGSANLÆG.

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

- 9.2** Der etableres i øvrigt ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet dette påregnes forsynet fra eks. hovedledningsanlæg.

- 9.3** Der må ikke uden forudgående tilladelse fra Byrådet op sættes private udendørsantennor på de enkelte ejendomme.

10.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 10.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende give et efter Byrådets skøn ordentligt udseende. I det omfang arealerne ikke er planlagte som parkerings-, sti- eller opholdsarealer skal de fremtræde parklignende.

- 10.2** Langs lokalplanens østlige skel mod Torvegade etableres en støjskærm. Udformning af støjskærm skal godkendes af Byrådet. Der henvises til pkt. 5 i lokalplanens redegørelsesdel.

- 10.3** Indenfor område "A" må der ikke opføres nogen form for bebyggelse jf. bilag nr. 2.



- 10.4 Øvrig hegning må kun foregå ved levende hegn. Se også pkt. 6.7.
- 10.5 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 11.0 **FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.**
- 11.1 Ny bebyggelse, skal være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabs ledningsnet før ibrugtagning, og forblive tilsluttet.
- 12.0 **EJERFORENING.**
- 12.1 Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område.
- 12.2 Ejerforeningen skal oprettes før påbegyndelse af byggeri.
- 12.3 Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 12.4 Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområdet værende fællesanlæg og fællesarealer.
- 13.0 **TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.**
- 13.1 Med mindre byggelinien ophæves indenfor lokalplanområdet, skal der, forinden byggetilladelse kan udstedes, opnås dispensation fra skovbyggelinien på 300 m i forhold til matr. nr. 43 Ølgod By, Ølgod.



- 13.2 Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

**Matr. nr. del af 8^b, Ølgod By, Ølgod.
Ejer: Ølgod Kommune.**

- 1.) 12/08 1914 Dokument vedr. skelkonstatering.
- 2.) 14/03 1953 Vedtægter for andelsselskabet Ølgod Fjernvarmeværk.
- 3.) 24/08 1972 Dokument vedr. bebyggelsens placering. Herefter skal bebyggelse holdes mindst 5 m fra vejskel.
- 4.) 16/09 1983 Dokument vedr. sikring af fjernvarmeledninger.
- 5.) 03/07 1985 Lokalplan nr. 1.8.

Lokalplanen medfører ingen ændringer i eller bortfald af ovennævnte, tinglyste dokumenter.



14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 14. december 1999.

P.b.v.

 
Erik Buhl Nielsen / Kjeld Junge Andersen
Borgmester Teknisk Chef

I henhold til lov om planlægning kap. 6 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 14. marts 2000.

P.b.v.

 
Erik Buhl Nielsen / Kjeld Junge Andersen
Borgmester Teknisk Chef

Nærværende lokalplan begæres tinglyst henhold til §31, stk. 2, i "Lov om planlægning", på matr. nr. 8^b Ølgod By, Ølgod.

Ølgod Byråd, den 14. marts 2000.

P.b.v.

 
Erik Buhl Nielsen / Kjeld Junge Andersen
Borgmester Teknisk Chef

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

AH 290

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 8 B, Ølgod By, Ølgod

Ejendomsejer: Ølgod Kommune

Lyst første gang den: 24.03.2000 under nr. 6907

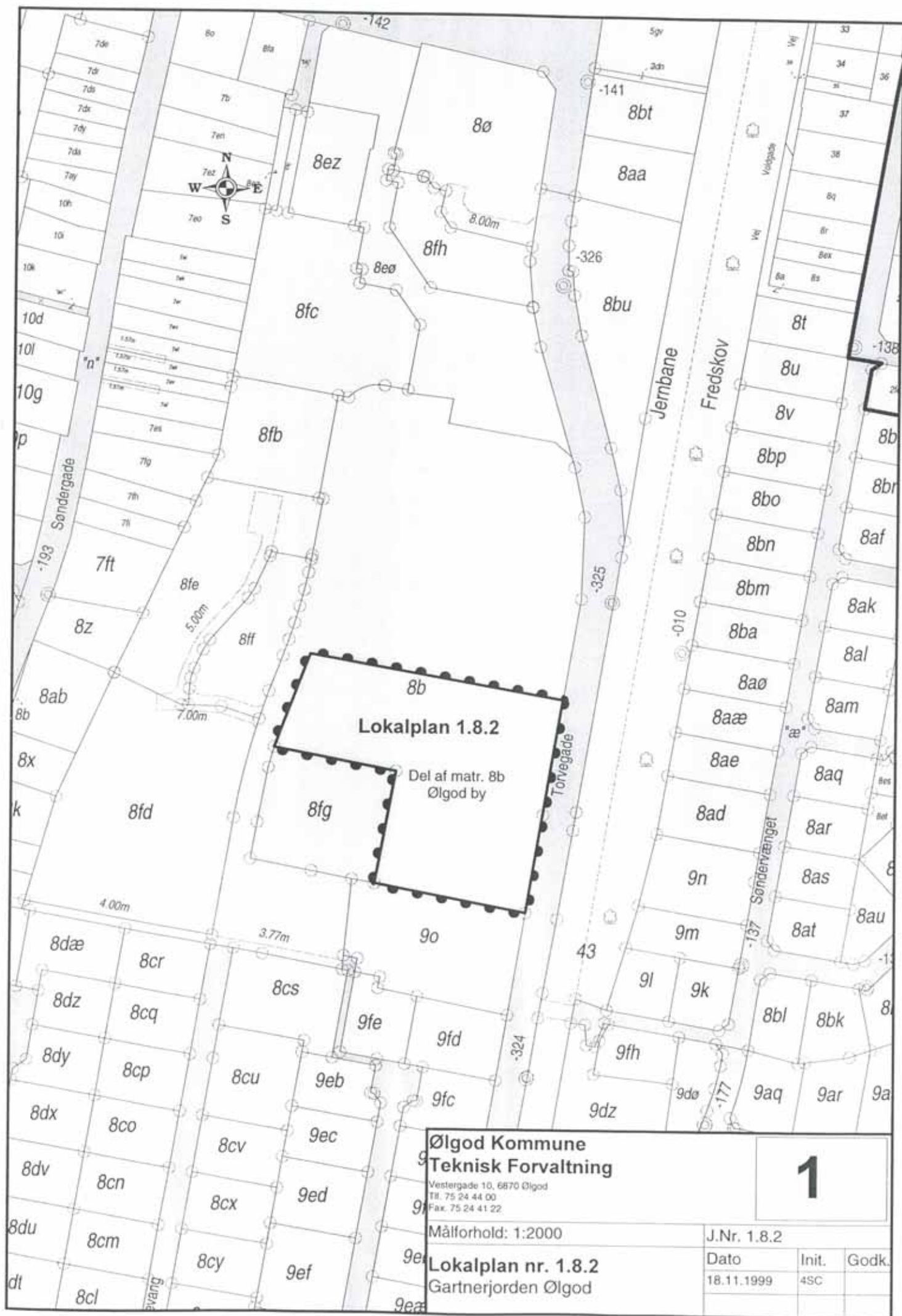
Senest ændret den : 24.03.2000 under nr. 6907

Kort på akten.

Retten i Varde den 24.03.2000

a. Nielsen

Anne Nielsen



**Ølgod Kommune
Teknisk Forvaltning**

Vestergade 10, 6870 Ølgod
Tlf. 75 24 44 00
Fax. 75 24 41 22

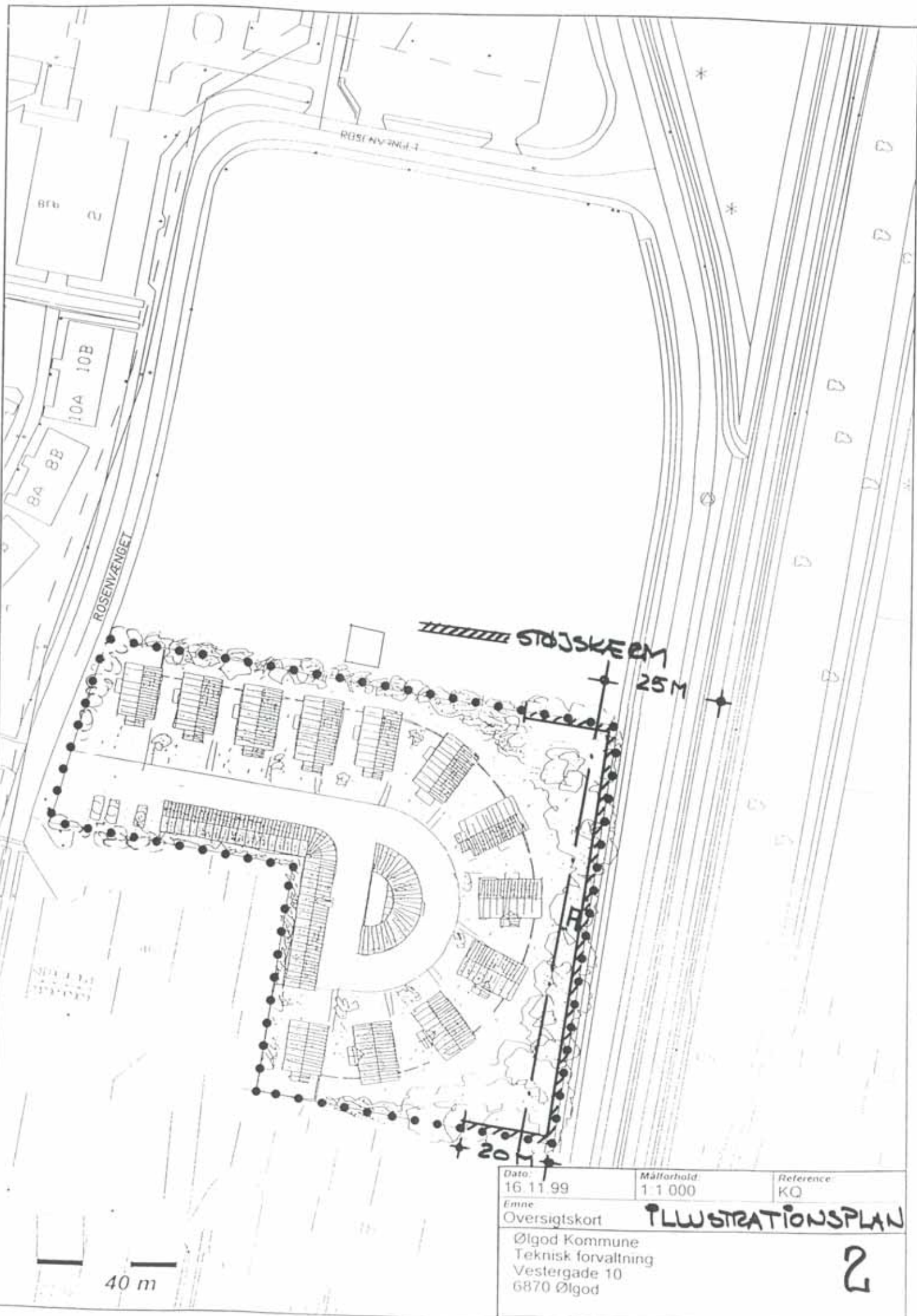
Målforskel: 1:2000

Lokalplan nr. 1.8.2
Gartnerjorden Ølgod

1

J.Nr. 1.8.2

Dato	Init.	Godk.
18.11.1999	4SC	



Dato: 16.11.99	Målfarhold: 1:1 000	Reference: KQ
Emne: Oversigtskort		
Ølgod Kommune Teknisk forvaltning Vestergade 10 6870 Ølgod		ILLUSTRATIONSPLAN 2