

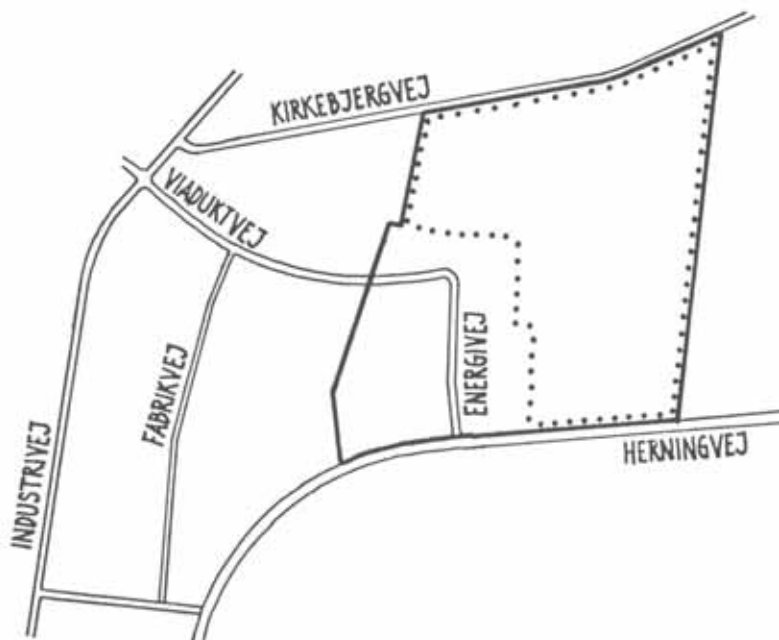


ØLGOD KOMMUNE

Anmelder:

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

LOKALPLAN NR. 1.10 for et område til erhvervsformål
ved Energivej i Ølgod.



- Området som lokalplanen vedrører
⋯ Areal der overføres fra landzone til byzone

REDEGØRELSE

OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER	side 3.
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN	
OVERORDNEDE PLANLÆGNING	side 3.
OMRÅDETS ANVENDELSE OG UDFORMNING	side 4.
DEKLARATIONER	side 4.
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	side 4.

BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	side 6.
2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	side 6.
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	side 7.
4. Udstykninger	side 7.
5. VEJFORHOLD	side 7.
6. SPOR- OG LEDNINGSANLÆG	side 8.
7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	side 9.
8. BEBYGGELSEN YDRE FREMTRÆDEN	side 9.
9. UBEBYGGEDE AREALER	side 9.
10. TILLADELSER OG DISPENSATIONER	
FRA ANDRE MYNDIGHEDER	side 10.
11. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	side 10.

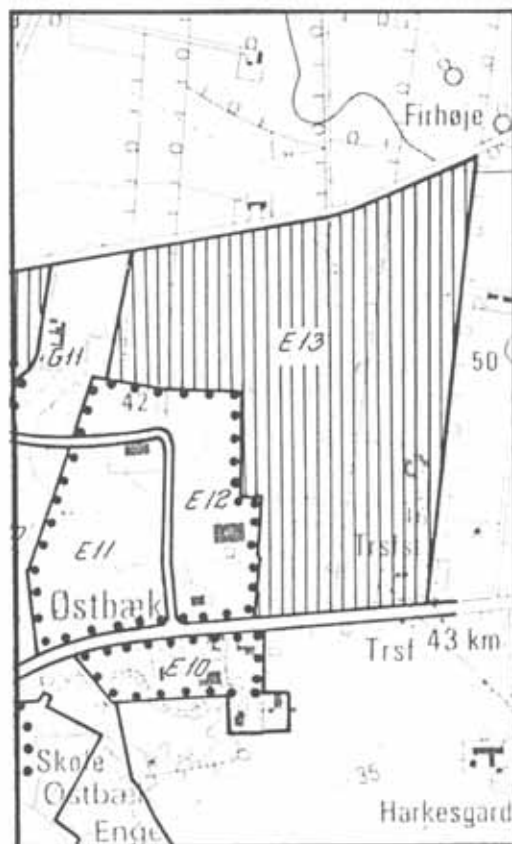
BILAG

1. MATRIKULÆRT OVERSIGTSKORT.
2. VEJE, SPOR, LEDNINGER M.V.

REDEGØRELSE

KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER FOR OMRÅDERNE E11, E12 OG E13 SOM LOKALPLANEN VEDRØRER

Områdebetegnelse	E11, E12 og E13	
Områdernes status pr. 1.1.85.	E11 E12 E13	Metalvarefabrik. Byzone. Foderstoffabrik. Byzone. Jordbrugsområde. Landzone.
Lokalplaner pr. 1.1.85.	Ingen.	
Zonegrænseflytninger.	Området skal ved lokalplan overføres fra landzone til byzone.	
Områdets anvendelse.	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori F, der giver mulighed for forurenende virksomheder med særlige beliggenhedskrav i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 9. Byrådet kan give særlig tilladelse til at der i tilknytning til den enkelt virksomhed etableres bolig for indehaver, bestyrer, portner eller tilsvarende person. Byrådet kan give særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed.	
Bebyggelsens art.		
Bebyggelsens omfang og placering.	Det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte grund må ikke overstige $3m^3/m^2$ og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet.	
Bebyggelsens etageantal og højde.	Byrådet kan give særlig tilladelse til at en bygning opføres med en større højde end 8 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det. Boliger må ikke opføres med mere end 1½ etage.	
Bebyggelsens ydre fremtræden.		
Trafikforhold.	Der skal sikres mulighed for at etablere jernbanespor gennem området.	
Andet.		



eksisterende byzone



areal, der ved lokalplan overføres fra landzone til byzone

Geodætisk Instituts 4 cm kort er gengivet med instituttets tilladelse (A83) Copyright.

OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER

Lokalplanen vedrører et område ved Energivej i Ølgod. Området omfatter dels et eksisterende erhvervsområde på ca. 12 ha, som er beliggende i byzone, og dels et nyt område på ca. 16 ha, som er beliggende i landzone. Det eksisterende erhvervsområde er under udbygning og rummer p.t. 3 virksomheder. Det nye område anvendes i dag hovedsageligt landbrugs-mæssigt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

Regionplanen peger på, at udbygningen i amtet især skal ske i byer, som er beliggende i tilknytning til de overordnede trafikårer. I Ølgod kommune gælder dette Ølgod og Tistrup, som er beliggende ved længdebanen og hovedlandevej 370. I disse byer skal der sikres særlige udbygningsmuligheder - herunder muligheder for erhvervsudbygning. Regionplanen fastlægger en ramme for udlæg af nye erhvervsområder på 40 ha frem til 1996 for kommunen som helhed. Heraf skal mindst 50% placeres i Ølgod. Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre, at erhvervsudviklingen i Ølgod fortsat kan ske.

I kommunens §15-rammer er en del af lokalplanens område udlagt til erhvervsformål. Dette areal er beliggende i byzone, og er under udbygning. Den øvrige del af lokalplanens område er ikke omfattet af §15-rammerne.

§15-rammerne har hidtil udgjort grundlaget for lokalplanlægningen, men de skal imidlertid afløses af en kommuneplan som byrådet har vedtaget et forslag til. Byrådet har valgt at lægge kommuneplanforslaget til grund for denne lokalplan. Dette betyder bl.a., at byrådet skal have vedtaget kommuneplanen endeligt, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Området er beliggende i tilknytning til hovedlandevej 370. Energivej og en del af Viaduktvej forløber gennem området. Disse veje udpeges i kommuneplanforslaget som overordnede veje. Byrådet har planlagt reservationer, som skal holde muligheden åben for en omlægning af det overordnede vejnet. Omlægningen vil bl.a. betyde, at der fra Viaduktvej anlægges en ny forbindelse til Tarmvej (landevej 542) gennem Ølgod kommunes Plantage. Der skabes således forbindelse udenom bymidten fra hovedlandevejen og erhvervsområderne ved Nørre Allé, Industrivej, Fabriksvej og Energivej til Tarmvej.

Ifølge kommuneplanforslaget skal engarealerne vest for lokalplanens område danne et grønt bælte gennem erhvervsbebyggelsen ved Fabriksvej og erhvervsbebyggelsen i lokalplanens område.

Lokalplanen omfatter områderne E11 og E12 og en del af område E13 i kommuneplanforslaget. Bestemmelserne heri om områdernes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, vejforhold m.v. er beskrevet på side 2.

OMRÅDETS ANVENDELSE OG UDFORMNING

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål. I området kan der etableres industri-, håndværks-, engros-, transport-, service- o.lign. virksomheder og virksomheder med særlige beliggenhedskrav i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 9. Etablering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav vil blive overvejet af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanens område er beliggende i betydelig afstand fra byområder med forureningsfølsom arealanvendelse. Ølgod Ungdomsskole er beliggende ca. 350 m sydvest for området og det nærmeste boligområde er beliggende ved Viaduktvej ca. 500 m vest for området. Endelig findes der enkelte fritliggende bygninger og boliger spredt omkring området.

Byrådet kan give tilladelse til, at der opføres bolig for indehaver, bestyrer, portner o.lign. i tilknytning til den enkelte virksomhed. Dette gælder dog ikke virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I tilknytning til sådanne virksomheder kan der ikke etableres boliger.

Byrådet kan også give tilladelse til detailhandel i området, men der skal være tale om enten detailhandel, som drives i tilknytning til den enkelte virksomhed, eller detailhandel, som efter Byrådets skøn hører naturligt til i området. Dagligvarebutikker må ikke etableres i området.

Områdets interne vejnet bygges op om Energivej, som forlænges mod nord til Kirkebjergvej. Fra denne vej udgår områdets adgangsveje.

Der er sikret mulighed for at anlægge 2 jernbanespor i området. Efter planen skal sporene føres fra længdebanen over Industrivej og Fabriksvej til lokalplanområdet.

På de lavest beliggende arealer i lokalplanområdets nordvestlige del bør jordbundsforholdene undersøges før området bebygges.

DEKLARATIONER

I området, som lokalplanen vedrører, blev der i 1978 tinglyst deklARATIONER vedrørende oversigtsarealer ved vejkryds, kloakledninger og etablering af jernbanespor. Forholdene, som deklARATIONERNE skal sikre eller skabe mulighed for, indgår i lokalplanen, og deklARATIONERNE er fortsat gældende.

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 ellers 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. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.2. bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.
4. 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, jvfr. ovenover.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

5. 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 9. januar 1986), 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 14. november 1985, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 14. november 1986.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er at udvide erhvervsområdet ved Ølgod, og at fastlægge retningslinier for hvordan udnyttelsen af området skal ske.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre eller dele deraf samt alle parceller, der efter den 24/10-1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

Østbæk by, Ølgod sogn

5a	- et areal på ca. 1,6 ha
6a	- et areal på ca. 10,2 ha
6ab	- et areal på ca. 1,5 ha
6ad	- et areal på ca. 1,1 ha
6ae	- et areal på ca. 0,7 ha
6af	- et areal på ca. 0,4 ha
6ag	- et areal på ca. 0,5 ha
6ah	- et areal på ca. 0,5 ha
6b	- et areal på ca. 1,3 ha
6c	- et areal på ca. 6,4 ha
15	- et areal på ca. 1,0 ha
16	- et areal på ca. 2,3 ha

- 2.2. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området som vist på bilag 1 med  fra landzone til byzone.

Overførslen til byzone omfatter følgende matrikelnumre eller dele deraf:

Østbæk by, Ølgod sogn:

5a	- et areal på ca. 1,6 ha
6a	- et areal på ca. 4,4 ha
6c	- et areal på ca. 6,4 ha
15	- et areal på ca. 1,0 ha
16	- et areal på ca. 2,3 ha

- 2.3. Matr. nre. 5a, 6c, 15 og 16 er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at Byrådet kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler (a).

- a. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2, vedrørende jordens drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugs-ejendom.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Området, som lokalplanen vedrører, må kun anvendes til følgende kategorier af erhvervsformål:

I: Område til industri, håndværks-, engros-, transport-, service-, o.lign. virksomheder, hvor boliger og tilsvarende forureningsfølsomme funktioner normalt ikke kan etableres. Byrådet kan dog tillade, at der i tilknytning til den enkelte virksomhed opføres eller indrettes en enkelt eller i særlige tilfælde nogle enkelte boliger, når denne bolig anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

F: Område, der forbeholdes forurenende virksomhed med "særlige beliggenhedskrav" i henhold til miljølovens kapitel 9. Der må ikke etableres boliger i forbindelse med F-virksomhed.

3.2. Områdets anvendelse til F-virksomheder vil blive overvejet af Byrådet i det enkelte tilfælde under hensyn til virksomhedens art.

3.3. Der må normalt ikke udøves detailhandel i området, men Byrådet kan give tilladelse til detailhandel, som har tilknytning til den enkelte virksomhed, og til detailhandel, som efter Byrådets skøn, hører naturligt til i området. Dagligvarebutikker må ikke etableres i området.

4. Udstykninger.

4.1. Udstykninger skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål og bestemmelser.

4.2. Der må ikke foretages udstykninger hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1.500 m² og en mindre bredde end 25 m.

5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1. Inden for lokalplanens område udlægges areal til følgende veje:

Vej nr. A-B i en bredde af 12,00 m, plus udfletning ved B.

Vej nr. C-D i en bredde af 12,00 m

Vej nr. E-F i en bredde af 12,00 m

Vej nr. G-H i en bredde af 12,00 m, plus udfletning ved G.

5.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres efter reglerne herom i lov om offentlige veje.

- 5.3. Der fastlægges fri oversigt over hjørnearealer som vist på bilag 2 ved
- tilslutningen af vej A-B til Herningvej.
 - tilslutningen af vej A-B til Kirkebjergvej.
 - krydset mellem vejene A-B og E-F
 - krydset mellem vejene A-B og G-H
 - tilslutningen af vej C-D til vej A-B

Der skal på disse arealer til enhver tid opretholdes fri oversigt. Indenfor oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande med en større højde end 1,00 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Bestemmelsen gælder ikke sne.

- 5.4. Der pålægges byggelinier langs vejene A-B, C-D, E-F og G-H i en afstand af 5,00 m fra vejskel, langs Herningvej i en afstand af 25,00 m fra vejmidte + 2 x højdeforskellen + 1,00 m og langs Kirkebjergvej i en afstand af 15,00 m fra vejmidte.
- 5.5. Overkørsler samt tilslutninger af veje til vejene A-B, C-D, E-F og G-H må kun etableres med vejbestyrelsens tilladelse.
- 5.6. Vej A-B er tilsluttet Herningvej. Yderligere overkørsler eller tilslutninger af veje til Herningvej må ikke etableres.
- 5.7. Der skal etableres parkeringspladser efter bygningsreglementets bestemmelser.
- 5.8. Der må ikke indrettes parkeringspladser på arealet mellem byggelinie og vejskel uden vejbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6. SPOR- OG LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. Der skal sikres mulighed for at anlægge jernbanesporene I-II og III-IV med spormidte beliggende som vist på bilag 2. Der må ikke bygges, befastes eller foretages andet, som kan være til hinder for sporenes anlæg eller beståen indenfor en afstand af 6,00 m fra spormidte.
- 6.2. Der skal sikres mulighed for etablering af de på bilag 2 viste kloakledninger til områdets detailkloakering, omfattende regn- og spildevandsledninger. Ledninger og bygværker, som ligger udenfor offentligt vejareal, sikres ved følgende bestemmelser: De viste bygværker og ledninger skal henligge uforstyrrede, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyns- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, Byrådet skønner det nødvendigt. Uden forud indhentet tilladelse fra Byrådet er det forbudt at bygge, foretage træplantning eller etablere noget, som kan beskadige eller hindre adgangen til anlægget.

Forbuddet gælder i et bælte med en bredde af 2,00 m til hver side af den lodrette plan gennem ledningernes midtlinie samt 2,00 m uden for bygværkers ydre begrænsning. De ulemper, der kan være forbundet med evt. eftersyns-, reparations- og vedligeholdelsesarbejder, skal tåles til enhver tid. Erstatning for eventuel skade forvoldt herved fastsættes i mangel af mindelig overenskomst ved de i henhold til lov om mark- og vejfred udmeldte vurderingsmænd.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, frem-spring, skorstene m.v.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger $8\frac{1}{2}$ meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Byrådet kan dog tillade, at en bygning opføres med en større højde end $8\frac{1}{2}$ meter, såfremt særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendig-gør det.
- 7.3. Eventuel bolig i henhold til afsnit 3.1 må ikke op-føres eller indrettes med mere end 1 etage med ud-nyttelig tagetage.
- 7.4. Udendørs antenner kræver Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrå-dets godkendelse i det enkelte tilfælde.
- 8.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Til udvendige bygningssider samt tagflader må der iøvrigt ikke anvendes materiale, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. Ubebyggede, beplantede, befæstede eller lignende arealer skal gives et efter Byrådets skøn ordentligt udseende, ligesom en efter Byrådets skøn passende orden skal overholdes ved oplagring af materialer og lignende. Til sikring af dette kan Byrådet meddele pålæg om at foretage hegning m.v. efter Byrådets anvisninger.

BESTEMMELSER

10. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

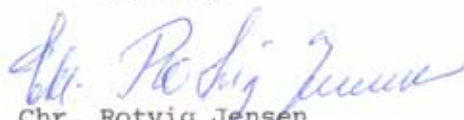
10.1. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter at Matrikeldirektoratet tillader landbrugspligten på de under afsnit 2.3 nævnte ejendomme ophævet.

10.2. Området, som lokalplanen overfører fra landzone til byzone, er ikke omfattet af § 21-spildevandsplanen. Etableringen af kloakanlæg i dette område forudsætter at området inddrages i 21-spildevandsplanens område, hvilket kræver Ribe amtsråds godkendelse.

11. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 12. november 1985.

P. b. v.


Chr. Rotvig Jensen
Borgmester

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 14. januar 1986

P. b. v.


Harry Hansen
Borgmester

Nærværende lokalplan begæres i henhold kommuneplanlovens § 30, stk. 3 tinglyst på de i afsnit 2.1 nævnte ejendomme.

Ølgod Byråd, den 22. januar 1986

P. b. v.


Harry Hansen
Borgmester

Nærværende lokalplan nr. 1.lq. begæres tinglyst på matr. nr. 5a, 6a, 6b, 6c, 6ab, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6al, 15 og 16 Østbæk by, Ølgod.

Varde, den 5. feb. 1986.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

Landinspyd

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

07.02.86 03949

LYST Ølgod X, 6 a m.fl. steder

AKT. K-694

Genpart af vedhæftede kort henlagt på
akten.

Ruth Olesen

Ruth Olesen

ass.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

07.08.2018

LYST
AKT

Kortblad 6
Harkes- og Højlund Gårde

Del af

ØSTBÆK BY, ØLGOD

Ølgod kommune.

Udfærdiget i Jan. 1986 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 1.10.

Oluf B. Hansen
Landinspektør.

— GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE

/// AREAL, DER OVERFØRES FRA LANDZONE TIL BYZONE

Ej målfast



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

proj. K.B.

tegn. L.F.

rettet

LOKALPLAN 1.10. ERHVERVSOMRÅDE VED ENERGIVEJ
PATRIKULART OVERSIKTSKORT
i ØLGOD

tegn. nr. 1

mål 1:4000

Ølgod, d. 29/10 1985

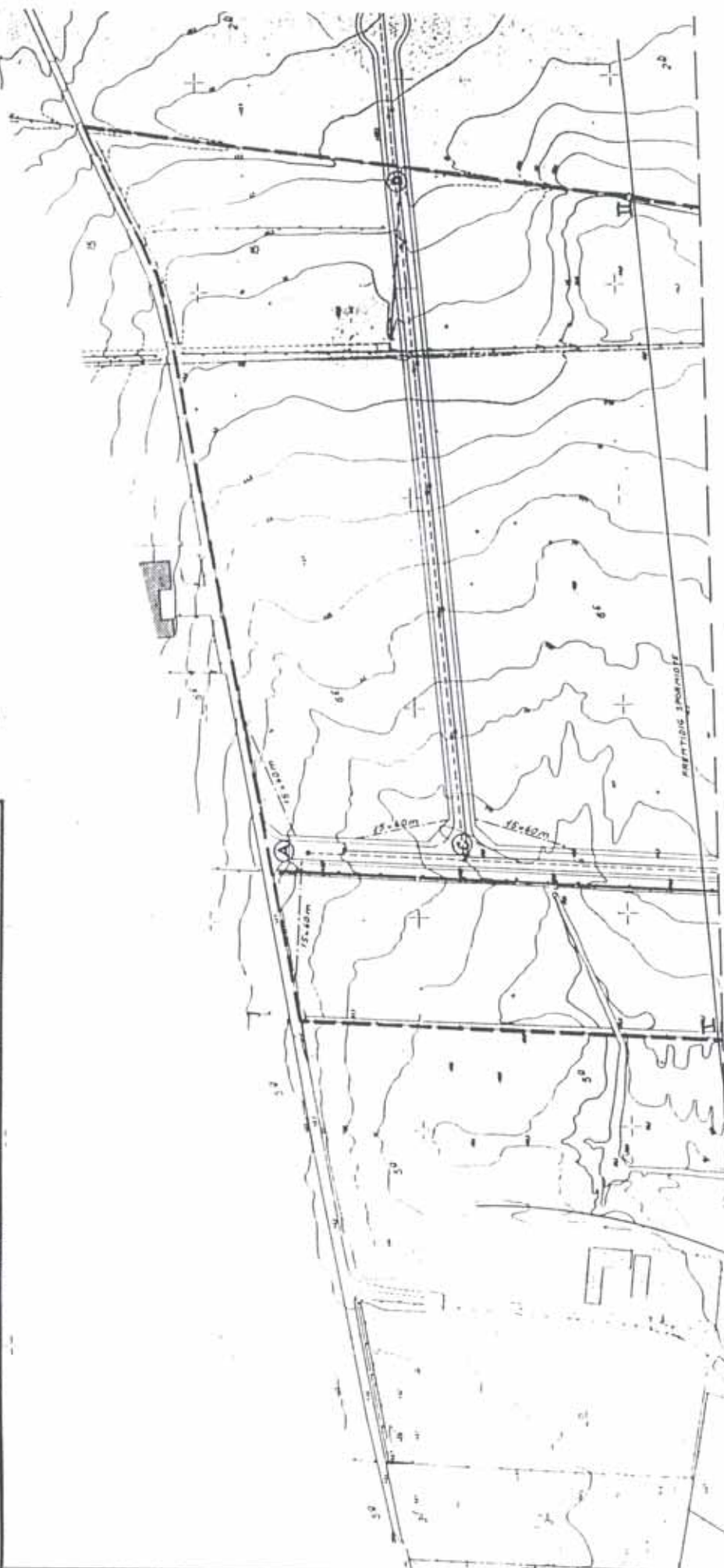
udfærdiget af

Landinspektør

J.nr. 27-1-1.10

Ej målfast

	ØLGOD KOMMUNE		proj. K.B.		tegn. nr. 2	
	TEKNISK FORVALTNING		tegn. L.F.		mål 1:2000	
			rettet		Ølgod, d. 29/10-1985	
	LOKAL PLAN 110...ERHVERVSOMRÅDE VED ENERGIVEJ VEJ, SPOR, LEDNINGER M.V. I ØLGOD		19	19	19	19
				J.nr. 27-1-1.10.		



Kombinationslinie

