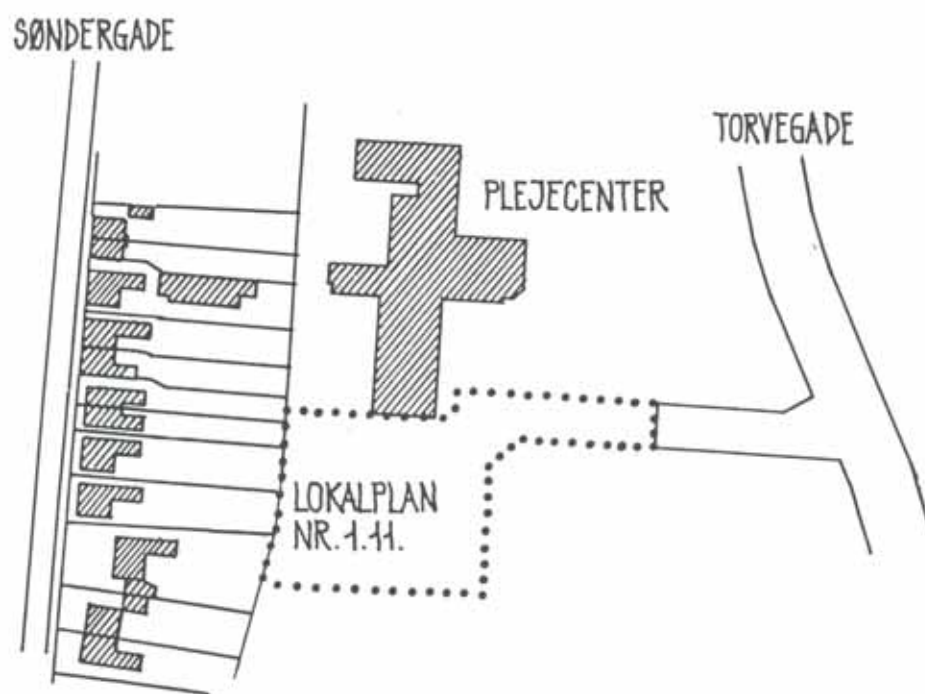




LOKALPLAN NR. 1.11. for et område til boligformål
i Ølgod.


STEMPELMÆRKE
 KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
 DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
 V 815476
 20 AUG. 1986

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



REDEGØRELSE

OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER	side 2.
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING	side 2.
OMRÅDETS UDFORMNING	side 2.
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	side 3.

BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	side 4.
2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	side 4.
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	side 4.
4. Udstykninger	side 4.
5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	side 4.
6. LEDNINGSANLÆG	side 4.
7. BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING	side 5.
8. BEBYGGELSEN YDRE FREMTRÆDEN	side 5.
9. UBEBYGGEDE AREALER	side 5.
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	side 6.
11. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	side 6.
12. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	side 6.

BILAG

1. MATRIKULÆRT OVERSIGTSKORT.
2. VEJFORHOLD, KLOAKLEDNINGER M.V.

OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER

Lokalplanen vedrører et areal umiddelbart syd for det kommende plejecenter på Gartnerjorden i Ølgod. Området er på ca. 0,3 ha, og det var pr. 6. maj 1986 i kommunalt eje. Hele området er byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

I kommuneplanen, som udgør grundlaget for lokalplanlægningen udlægges hele Gartnerjorden til nyt centerområde. Området kan anvendes til detailhandel, liberale erhverv o.lign. private og offentlige kunde- og publikumsfunktioner samt til boliger med tilhørende kollektive anlæg og institutioner.

Området er omfattet af lokalplan nr. 1.8. Formålet med denne lokalplan var dels at skabe mulighed for at opføre plejecenter i en afgrænset del af Gartnerjorden, og dels at overføre resten af Gartnerjorden til byzone. For denne del har lokalplanen kun karakter af rammelokalplan, og det forudsættes, at den endelige anvendelse af området sker på grundlag af supplerende lokalplan(er) med mere detaljerede retningslinier.

Området mellem plejecentret og Ølgod Torv blev i lokalplan nr. 1.9 udlagt til centerformål. Området tænkes opbygget langs en gågade med butikker, liberale erhverv, kontor erhverv o.lign. placeret i stueetagen, og herudover vil plejecentret komme til at indgå som en del af gågadebyggesen.

OMRÅDETS UDFORMNING

Området, som lokalplanen vedrører, udlægges til boligformål. Det er på nuværende tidspunkt tanken, at opføre handicapvenlige boliger i området. Boligerne vil således blive placeret i nær sammenhæng med det kommende plejecenter.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8½ m, og bygningerne må ikke opføres med mere end 1 etage og med udnyttet tagetage. Bebyggelsens udformning og placering skal fremgå af en bebyggelsesplan, som skal godkendes af Byrådet, inden byggeriet sættes igang.

Adgangen til området sker fra en ny vej, som tilsluttes Torvegade. Første etape af vejen blev fastlagt i lokalplan nr. 1.9, hvor hensigten var at give adgang til en planlagt parkeringsplads foran plejecentret. På længere sigt kan vejen også give adgang til yderligere udbygning mod syd.

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 private 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. ovenover.

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 ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 17. juli 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 22. maj 1986, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 22. maj 1987.

BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er

- at muliggøre boligbyggeri i området.
- at fastsætte rammer for områdets anvendelse, bebyggelses- og trafikforholdene m.v.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 8b, Ølgod by, Ølgod samt alle parceller, der efter den 5. maj 1986 udstykkes indenfor lokalplanens område.

2.2. Området, som lokalplanen vedrører, er beliggende i byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Områdets anvendelse fastlægges til tæt - lav boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse, kødehuse o.lign.) med tilhørende fællesfaciliteter. Byrådet kan dog give tilladelse til, at der opføres åben - lav boligbebyggelse.

3.2. Enhver form for bebyggelse skal opføres på grundlag af en af Byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

4. UDSYKNINGER.

4.1. Udstykninger må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse.

4.2. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til udstykninger, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m².

5. VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

5.1. Der udlægges areal til vej A-B med bredde og beliggenhed som vist på bilag 2.

Anlæg af yderligere veje samt stier og parkeringspladser kan kun ske på grundlag af en af Byrådet godkendt plan.

6. LEDNINGSANLÆG.

6.1. Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.

6.2. Kloakeringen af området skal ske fra ledningerne, som er beliggende i den planlagte vej A-B. Ledningernes placering fremgår af bilag 2.

7. BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING.

- 7.1. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige $8\frac{1}{2}$ meter.
- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage foruden udnyttelig tagetage og lav kældere.
- 7.3. I beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 30° og 45° .
- 7.4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.5. Bebyggelsens placering skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde. Placeringen skal fremgå af bebyggelsesplanen, jfr. pkt. 3.2.
- 7.6. Byrådet kan give tilladelse til, at der opføres bebyggelse i skellinien a-b som vist på bilag 2.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTREDEN.

- 8.1. Ved udformning af nybyggeri og ombygninger skal der lægges vægt på, at der opnåes en god helhedsvirkning. Der skal bl.a. lægges vægt på at bebyggelsen harmonerer med det tilgrænsende plejecenter.
- 8.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 8.3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.4. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende. Beboelsesbygningers ydervægge skal opføres af tegl, med mindre Byrådet i hvert enkelt tilfælde tillader andet.
- 8.5. Der må ikke etableres nogen form for udendørs antenner. Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde tillade, at der opsættes små parabolantennor på terræn, såfremt det efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende, eller medfører gener i forhold til omgivelserne.

9. UBEBYGGEDE AREALER M.V.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.
- 9.2. Udendørs oplagring, som efter Byrådets skøn virker skæmmende, må ikke finde sted.
- 9.3. Hønse- og duehold må kun finde sted, såfremt Byrådet meddeler tilladelse hertil i det enkelte tilfælde. Der henvises iøvrigt til miljøreglementets bestemmelser om dyrehold.

BESTEMMELSER

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1. Nye boliger skal være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabs ledningsnet før ibrugtagen. Dette er dog ikke til hinder for etablering af supplerende varmekilder på de enkelte ejendomme. Uoverensstemmelser mellem varmeværket og grundejerne om denne bestemmelse afgøres af Byrådet.

11. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 11.1. Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

12. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 13. maj 1986.

P. b. v.


Harry Hansen
Borgmester

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 18. juli 1986.

P. b. v.


Harry Hansen
Borgmester

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

Ølgod Byråd, den 18. juli 1986.

P. b. v.


Harry Hansen
Borgmester

Nærværende lokalplan nr. 1.11 begæres tinglyst på matr. nr. 8b Ølgod by, Ølgod.

Varde, den 18. august 1986.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

20.08.86 21183

LYST *Ølgod VII 8 b, 8 fb.*
AKT. *AH 290*

STREGET FOR
UNDERSKR.

MEN AFVIST FRA SAMME efter anmelders begæring

A. Nielsen

Anne Nielsen
O.ssg.

Nærværende lokalplan nr. 1.11. begæres tinglyst på matr. nr. 8b og 8fb Ølgod by, Ølgod, idet matr. nr. 8fb er udstykket fra matr. nr. 8b efter d. 5. maj 1986.

Varde, den 16. oktober 1986.

Niels Kr. Nielsen

Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

17.10.86 26953

LYST Ølgod VII 8 b, 8 fb.

AKT. AH 290.

Genparter af vedhæftede kort
henlagt på akten.

A. Nielsen

Anne Nielsen
O.ssg.



OMRÅDET, SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Justitsministeriets genpartikularer



Del af

ØLGOD BY, ØLGOD.

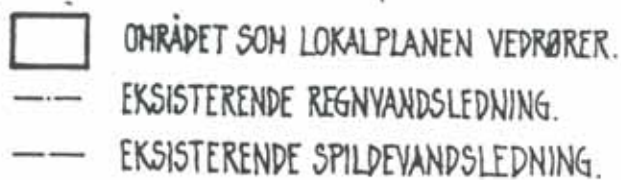
Ølgod kommune.

Udfærdiget i okt. 1986 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 1.11.

André M. Kila.
Landinspektør.

Målförhold 1:2000.

jk



VEJFORHOLD, KLOAKLEDNINGER MV.

Elektra A/S, København

proj.					tegn. nr. 2
tegn. KB					mål 1:1000
rettet					Ølgod, d. 6/5 1986
/	/	/	/	/	
19	19	19	19	19	
					J.nr.