

Matr.nr. 3ah m.fl.
Ølgod by, Ølgod.

M-703

Anmelder:



NIELS KR. NIELSEN HERMAN HANSEN
MOGENS VENØ POULSEN SØREN ANDERSEN
LANDINSPEKTØRGÅRDEN
NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11
6800 VARDE 6800 TARM
TELF. 75 22 01 44 TELF. 97 37 29 46
TELEFAX 75 21 10 04



STEMPELMÆRKE

RETEN I

VARDE

Retten i Varde

KUP GYLDIGT MED AFSTEMNING AF
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT

L 052117

0000700.00

382372 SM 01

12 DEC. 1995

Lokalplan 1.15 Ølgod

Udvidelse af eksisterende idrætshal m.v.

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod



LOKALPLAN 1.15

REDEGØRELSEDEL

1.	Baggrunden for lokalplanen	1
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	2
3.	Bebyggelsens og området udformning	2
4.	Teknisk Forsyning	3
5.	Forudsætninger for realisering af planen	3
6.	Lokalplanens retsvirkninger	3
7.	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4

VEDTÆGTSDEL

8.	Lokalplanens formål	5
9.	Område- og zonestatus	5
10.	Områdets anvendelse	6
11.	Udstykninger	6
12.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
13..	Bebyggelsens omfang og placering	7
14.	Bebyggelsens ydre fremtræsen	7
15.	Ledningsanlæg	8
16.	Ubebyggede arealer	8
17.	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
18.	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder samt servitutforhold	9
19.	Vedtagelsespåtegninger	11

BILAG

1. Matrikelkort 1:2.000
2. Plan 1:2.000



REDEGØRELSESDOKUMENT.

1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

I en tid, hvor fritiden kommer til at udgøre en stadig større del af menneskers liv, er det vigtigt med et alsidigt fritidsudbud, der kan fremme livskvaliteten for det enkelte menneske. Et attraktivt udbud inden for fritid er samtidig også en forudsætning for en aktiv erhvervspolitik og den bedste form for forebyggelse på vej til sundhed for alle.

Ølgod Byråd vil derfor arbejde for at give alle mulighed for at anvende fritiden på en meningsfyldt måde, og derved sikre det folkelige fællesskab.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for udvidelse af eksisterende idrætshal. Området er, jvf. kommuneplanens rammedel A3 hovedsagelig beliggende i landzone og udlagt til idrætshal, boldbane, børnehave, skole og lignende offentlige og private fællesfunktioner. En mindre del af området er beliggende i G1, som er fredskov.

I området forefindes svømmehal med dertil hørende udendørs bassin samt en idrætshal med diverse boldbaner, der naturligt hører ind under et idrætsanlæg.

Lokalplanen har således til formål at:

fastlægge placering af ny bebyggelse.

fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets placering og udformning.

sikre, at ny bebyggelse indenfor området tilpasses i dimensioner, udformning og materialevalg til den eksisterende bebyggelse.



2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER- ORDNEDE PLANLÆGNING.

I Ølgod kommunes hidtidige rammer for lokalplanlægning har området flg. rammebetegnelse:

Det eksisterende idrætsanlæg har rammebetegnelsen A3. En del af A3 er beliggende i landzone og hidtil reguleret ved zonetilladelser.

En mindre del af lokalplanområdet har rammebetegnelsen G1. Området tillægges A3.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Ved kommuneplantillæg nr. 16, der offentliggøres sammen med nærværende lokalplan, reguleres kommuneplanens rammedel, så den er i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

Området, som nærværende lokalplan vedrører, overføres fra landzone til byzone, hvilket bl. a. medfører, at området ikke fremover skal reguleres ved zonetilladelser fra amtet.

Den foreliggende lokalplan fastholder hovedprincipperne i Kommuneplanens udbygningsplan for Ølgod By og følger, efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 16, de fastlagte bestemmelser i rammerne for lokalplanlægningen.

3. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Ved den tilladte bebyggelse i området, skal der ved byggeriets udformning og valg af materialer tilstræbes harmoni med den eksisterende bebyggelse i området. Vedtægtsdelens bestemmelser om byggeriets udformning og placering skal ses i lyset heraf.



4. TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyningen skal ske fra Ølgod vandværk.

Varmeforsyningen skal ske fra Ølgod Varmeværk. Desuden åbnes der mulighed for alternativ energiforsyning, så som solvarmeanlæg.

Elforsyningen skal ske fra Sydvestjyllands Andels Elforsyning (SAEF).

Kloaktilslutningen skal ske i henhold til gældende regler for Ølgod Kommune.

5. FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

Planens område er omfattet af 300 m skovbyggelinie efter § 17 i Lov om naturbeskyttelse, idet matr. nr. 5^e Ølgod by, Ølgod er noteret som fredskov. Det pågældende matr. nr. ejes af Ølgod Kommune.

Byrådet vil anmode Skov- og Naturstyrelsen om at opheve skovbyggelinien i planområdet i medfør af Naturbeskyttelseslovens §19, stk. 1.

6. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

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.

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.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om overførsel af lokalplanområdet fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985 om frigørelsesafgift).

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.

7. 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. november 1995**), 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 **20. september 1995**, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil **20. september 1996**.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 10 anførte område.

8. LOKALPLANENS FORMÅL.

- 8.1. Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastlægge nærmere bestemmelser for anvendelse, udformning og bebyggelse af det af planen omfattede område.

9. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 9.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 (matr. kort 1:2000) og omfatter følgende matrikelnumre, der alle er af Ølgod By, Ølgod:

* 15^c og 3^{eq}

* dele af 3^{ah}, 3^{ay}, 5^c og 15^b.

samt alle parceller, der efter den 15. august 1995 udstykes fra de nævnte matrikelnumre.

- 9.2. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det område, der er vist med skravering på kortbilag 1, fra landzone til byzone.

- 9.3. Matr. nr. 3^{ah}, 3^{ay}, 3^{eq}, 15^b og 15^c er beliggende i landzone uden notering.

Matr. nr. 3^{ah} er beliggende i landzone uden notering.

Matr. nr. 5^c er beliggende i landzone og noteret som fredskov bortset fra den del, der er omfattet af lokalplanen. Den del af matr. nr. 5^c, der ikke inddrages i byzone, forbliver fredskov i landzone.



- 9.4. Lokalplanens område fastlægges til idrætshal, boldbane og lignende offentlige og private fællesfunktioner.

10. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 10.1. Området må kun anvendes til bebyggelse og anlæg af idrætsanlæg, sports- og svømmehaller, p-pladser og lignende offentlige og private fællesfunktioner, som naturligt hører til sådanne funktioner.

Byrådet kan tillade opførelse af een ejer-, portner eller opsynsbolig i området.

- 10.2. Der må ikke drives erhverv i området. Byrådet kan dog tillade, at mindre erhverv, som sædvanligvis udøves i forbindelse med sportshaller, såsom cafeteria, kiosk og lignende, udøves i området, når dette vurderes at kunne ske uden væsentlige genevirkninger for området.

11.0. Udstykninger.

- 11.1. Arealet må kun udstykkes i overensstemmelse med den faktiske anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

Byrådet skal særskilt godkende hver udstykning.

12.0. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 12.1. Området har sin primære vejadgang fra Skolegade, som er en kommunevej under bestyrelse af Ølgod Kommune. Matr. nr. 15^c har tillige vejret fra kommunevejen Bjerlegade.



13.0. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 13.1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
- 13.2.** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end 8,5 m over terræn. Byrådet kan dog tillade, at særlige bygninger opføres med en max. højde på 12 m.
- 13.3** Mod syd kan bygninger opføres med gavl mod naboskel, indenfor det på bilag 2 angivne område a, i en højde på max. 12 m til gavlspejds i en afstand på min. 5 m fra skel. Disse bestemmelser gælder frem for bestemmelserne i BR-95 Bygningsreglementet. Såfremt sådanne bygninger opføres, må der ikke forefindes vinduer / åbninger mod naboskel i syd, bortset fra vinduer / åbninger i stueplan (max. 2,6 m over gulv).
- 13.4.** Der må kun med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde etableres udendørs antenner.
- 13.5.** Bebyggelsens omfang og placering på grunden skal godkendes af Byrådet.
- 13.6.** Beliggenheden af eksisterende forsyningsledninger gennem området skal ligeledes respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, el, telf., antenne og lignende).

14. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 14.1.** Bygninger skal gives et udseende, der kan godkendes af Byrådet. Ved bebyggelsens udformning skal der søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med den eksisterende bebyggelse samt landskabet i området.



- 14.2. Blanke og / eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 14.3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde.
15. **LEDNINGSANLÆG.**
- 15.1. Alle ledningsanlæg skal udføres som ledninger i jord.
- 15.2. Til forsyning af området etableres de nødvendige ledningsanlæg, herunder:
- * Interne kloakledninger ved bygherrens egen foranstaltning. Ledninger skal tilsluttes hovedkloakken efter kloakforsyningens anvisning.
 - * Evt. elledninger ved SAEF's foranstaltning.
 - * Evt. vand- og fjernvarmeledninger ved ØTV's foranstaltninger
16. **UBEBYGGEDE AREALER.**
- 16.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et - efter Byrådets skøn - ordentligt udseende.
- 16.2. Væsentlige terrænreguleringer i området kræver Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde.
- 16.3. Der må kun foretages beplantning på grundlag af en af Byrådet godkendt beplantningsplan.
- 16.4. Udendørs oplag må ikke finde sted.



17. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 17.1. Bygninger skal være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabets ledningsnet før ibrugtagning. Dette er ikke til hinder for etablering af supplerende varmekilder med vedvarende energi, forudsat at mindst halvdelen af de pågældende bygningers samlede energiforbrug til rumopvarmning og forsyning med varmt brugsvand dækkes.

Der skal under alle omstændigheder betales hovedledningsbidrag i sædvanligt omfang til fjernvarmeselskabet.

Uoverensstemmelser mellem varmeværket og grundejerne om denne bestemmelse afgøres af Byrådet.

18. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 18.1. Medmindre skovbyggelinien ophæves indenfor lokalplanområdet, skal der, forinden byggetilladelse kan udstedes, opnås dispensation fra skovbyggelinien på 300 m i forhold til matr. nr. 5^c, Ølgod By, Ølgod, der er noteret som fredskov
- 18.2. Forinden Byrådet kan endeligt vedtage lokalplanen, skal kommuneplantillæg nr. 16 endeligt vedtages.
- 18.3. Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 9. aug. 1995 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 3^{ay} Ølgod By, Ølgod.

- a) Dok. ang. brandbælte lyst den 11. dec. 1901.
- b) Dok. ang. skelkonstatering lyst den 12. aug. 1914.
- c) Dok. vedr. fredskovspligt lyst den 15. juni 1987.
- d) Lokalplan nr. 1.5 lyst den 15. aug. 1979.

Matr. nr. 3^{eq} Ølgod By, Ølgod.

- e) Dok. i skøde ang. salg og forkøbsret lyst den 27. ja-



nuar 1970.

Matr. nr. 3^{ah} Ølgod By, Ølgod.

- f) Dok. ang. skelkonstatering lyst den 12. aug. 1914.
- g) Dok. ang. bebyggelse lyst den 24. aug. 1972.
- h) Lokalplan nr. 1.5 lyst den 15. aug. 1979.
- i) Dok. vedr. Forsomho Kirkevej lyst den 23. maj 1986.

Matr. nr. 5^c Ølgod By, Ølgod.

- j) Dok. ang. fredskovspligt lyst den 15. juni 1987.
- k) Dok. ang. skelkonstatering lyst den 12. aug. 1914.
- l) Dok. ang. fredning lyst den 6. maj 1925.

Matr. nr. 15^b Ølgod By, Ølgod.

- m) Dok. vedr. fredskovspligt lyst den 23. feb. 1910.
- n) Dok. ang. skelkonstatering lyst den 12. aug. 1914.

Matr. nr. 15^c Ølgod By, Ølgod.

- o) Dok. ang. skelkonstatering lyst den 12. aug. 1914.

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



19. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 12. sept. 1995.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

I henhold til planlovens kap. 6 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 14. november 1995.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 3^{ah}, 3^{ay}, 3^{eq}, 5^c, 15^b og 15^c af Ølgod by, Ølgod. ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

Ølgod Byråd, den 14. november 1995.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

MATTEI 28 2812.

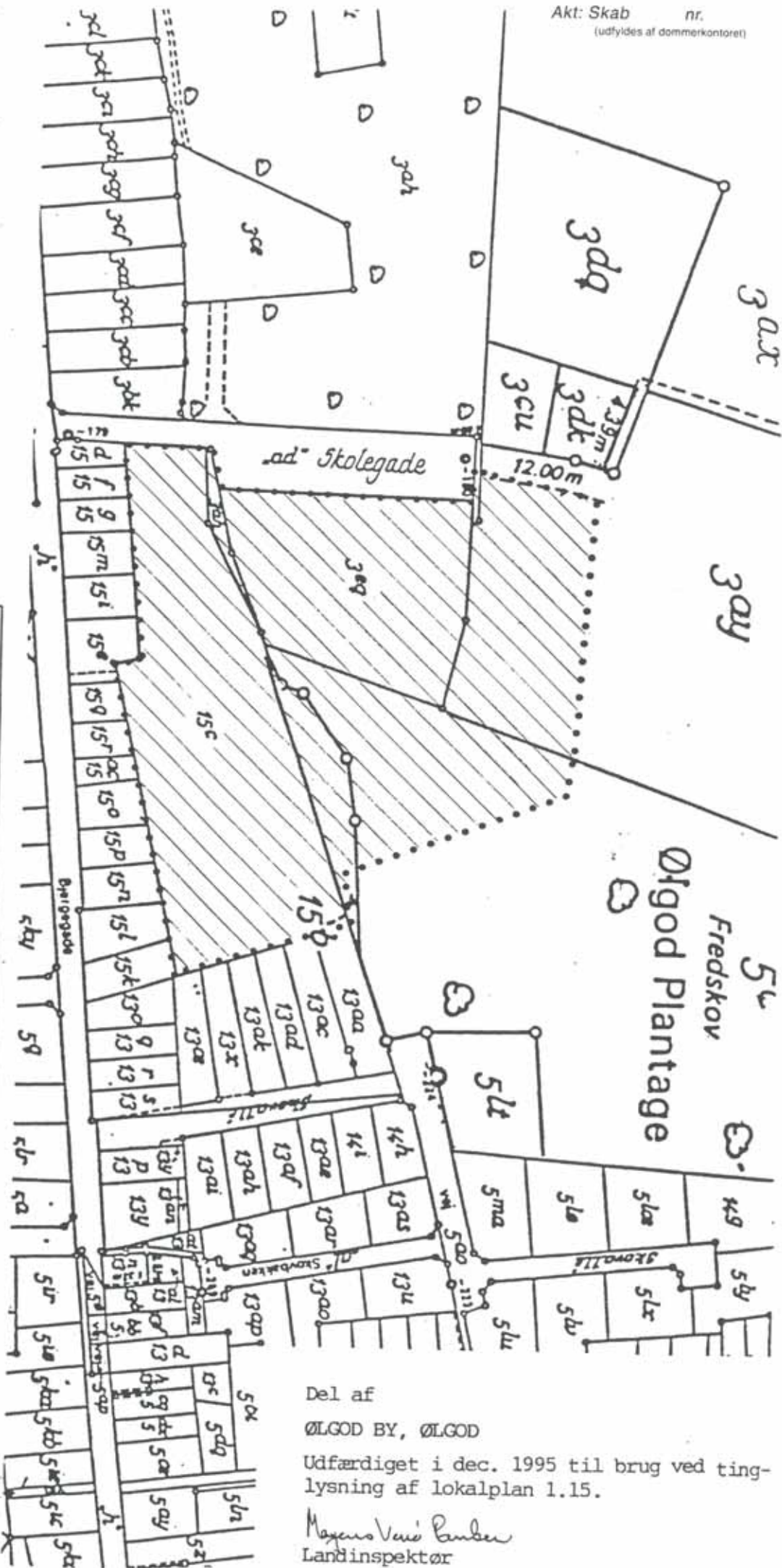
W1000 351 201000 m.fl.

Kædeten : 1 v. 1000
INOTECI DEN : 12.12.1985
LYSE UNDER NR.: 32/38-43

Notk gni akt.

R. Olsen.

Ruth Olsen
Oss.



AREAL DET OVERGÅR TIL BYZONER
LOKALPLANDMÅLE

 ØLGOD KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING Vestergade 10, 6870 Ølgod Tlf. 75 24 44 00 - Telefax 75 24 41 22		Tegnet af:  Beregnet af:		J.nr.: 27-1-1.15 Mål: 1:2000	
SAG: Lokalplan 1.15		EMNE: Lokalplansområde / Plantage		Ølgod d. 1/9-95 Sign./init.	
Tegn.nr.: 1		Revideret: 1b/9 28/11 / / / / / / 95 95		Initialer: 1b/9 28/11 / / / / / / 95 95	

Del af
ØLGOD BY, ØLGOD
Udfærdiget i dec. 1995 til brug ved ting-
lysning af lokalplan 1.15.
Mogens Vind Pander
Landinspektør

..... LOKALPLANOMRÅDE



ØLGOD KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING
Vestergade 10, 6870 Ølgod
Tlf. 75244400 - Telefax 75244122

Beregnet af:
KQ
Tegnet af:
KQ

Dato:
15.09.1995

Revision:
Dato: Init.

Målforshold:
1:2000

J.nr.
27-1-1.15

SAG:

Lokalplan 1.15. Området ved Ølgodhallen.

16.09.1995

28.11.1995

Tegning nr.:

EMNE:

Afgrænsning af lokalplanområdet.

2