



Matr.nr.1b m.fl.
Ølgod by, Ølgod og
6a, 7a Bøllund,
Ølgod.
j.nr.10592/95 jk

7-45

Anmelder:

LANDINSPEKTØRGÅRDEN

Varde	Grindsted	Tarm
Ndr. Boulevard 93	Krogagervej 14	Poppelvej 11
6800 Varde	7200 Grindsted	6880 Tarm
Tlf. 75 220144	Tlf. 75 310044	Tlf. 97 372046
Fax 75 211004	Fax 75 310422	Fax 75 211004



Lokalplan 1.19 Ølgod

Boligområde ved Mejlvangvej

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod



LOKALPLAN 1.19.

REDEGØRELSESDel

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

VEDTÆGTSDEL

1.	Lokalplanens formål	8
2.	Område- og zonestatus	8
3.	Delområde I	9
3.1	Områdets anvendelse	9
3.2	Veje, stier, parkerings- og friarealer	10
3.3	Bebyggelsens omfang og placering	11
3.4	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
3.5	Ubebyggede arealer	13
4.	Delområde II	13
4.1	Områdets anvendelse	13
4.2	Veje, stier, parkerings- og friarealer	14
4.3	Bebyggelsens omfang og placering	15
4.4	Bebyggelsens ydre fremtræden	16
4.5	Ubebyggede arealer	17
5.	Delområde III	18
5.1	Områdets anvendelse	18
5.2	Veje	18
5.3	Stier	18
5.4	Fælles friareal	18
6.	Ledningsanlæg	19
7.	Støjforhold	19
8.	Udstykninger	19
9.	Tilladelser og dispensationer	20
10.	Vedtagelsespåtegninger	22

BILAG

1.	Rammekort 1:10.000
2.	Matrikelkort 1:4.000
3.	Illustrationsplan 1:2.000
4.	Principskitse 1:200



REDEGØRELSESDDEL.

1.0 LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Der har inden for det seneste år kunnet konstateres en stigende efterspørgsel på større, attraktive grunde til enfamiliehuse.

Det er Byrådets ønske til stadighed at kunne tilbyde et varieret og bredt udbud af grunde til boligbyggeri i kommunen.

På denne baggrund har Byrådet udarbejdet denne lokalplan 1.19 for et område ved Mejlvangvej syd for Kirkevænget.

Det er formålet med lokalplanen at åbne mulighed for etablering af et attraktivt boligområde. I den vestlige del af området vil bebyggelsen hovedsagligt bestå af fritliggende enfamiliehuse på store grunde. I den østlige del af området vil der være mulighed for etablering af både åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Ligeledes vil der være mulighed for placering af en mindre institution.

Endvidere er det lokalplanens formål, at der indenfor området etableres et harmonisk og velfungerende boligområde, og at bebyggelsen gennem placering, udformning og materialevalg kan indpasses de eksisterende omgivelser. Den naturgivne bakkeformation kan tilføre det fremtidige boligområde miljøkvalitet.

Den overvejende del af lokalplanområdet er beliggende i byzone i den vestlige del af Ølgod by og hovedsaglig anvendt landbrugsmæssigt. Planen medfører ændring af den eksisterende arealanvendelse (fra landbrugsmæssig anvendelse til boligformål). Området ligger på en bakke med et jævnt faldende terræn fra kt. 47.7 ved den nordøstlige grænse til kt. 41.7 ved den sydvestlige grænse.

Langs med sydvestgrænsen løber en grøft, der er et tilløb til Mejlvang Bæk.

Området gennemskæres af kommunevejen Mejlvangvej der forlægges i forbindelse med etablering af boligområ-



det. Mejlvangvej tilsluttes kommunevejen Enghavevej, som er beliggende langs med områdets nordøst grænse. Udadtil er boligområdet afgrænset af et afskærmende beplantningsbælte og mod nordøst af en støjvold. Vejadgang sker ad Mejlvangvej. Bebyggelsen i området er knyttet til et system af boligveje. Boligvejene udformes som "stillevej" max. 30 km/t i henhold til færdselslovens §40.

Der udlægges mindre fælles grønne områder, som evt. kan anvendes til etablering af en legeplads.

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER-ORDNEDE PLANLÆGNING.

Lokalplanens retningslinier og bestemmelser er i overensstemmelse med rammerne for området i Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune. Området har rammetegnelsen B12, se bilag 1, og iflg. denne er arealet udlagt til boligområde med åben og tæt/lav bebyggelse i indtil 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 30. Arealet er beliggende i byzone.

For rammebestemmelsen gælder følgende anvendelsesbestemmelser:

- *Boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Byrådet kan give tilladelse til indpasning af mindre butikker og mindre fremstillings- og servicevirksomheder, når dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.*

Ved lokalplanen udlægges tillige et grønt område. Området har rammebetegnelsen G13, og iflg. denne skal området friholdes for bebyggelse. Arealet forbliver i landzone.

For rammebestemmelsen gælder følgende anvendelsesbestemmelse:

Offentligt tilgængeligt grønt område samt til forlægning af Mejlvangvej.



3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet omfatter ca. 8,9 ha, der fremstår som opdyrket mark dog med undtagelse af en enkelt ejendom, som er beliggende i områdets østlige hjørne.

Ved lokalplanen udlægges tillige et grønt område samt en vejforlægning, der forbliver i landzone.

4.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG OMRÅDETS UD- FORMNING.

Lokalplanens hoveddisponering.

Lokalplanens område inddeles i 3 delområder som flg.:

Delområde I : Åben/lav boligbebyggelse.

Delområde II : Åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse
med mulighed for mindre institutioner.

Delområde III : Grønt område, stier og veje.

Ved byggeriets udformning og valg af materialer tilstræbes en god helhedsvirkning. Arealerne mod det åbne land skal fremtræde som et sammenhængende bælte med beplantning. Områdets udformning skal være i overensstemmelse med lokalplanens hovedprincipper, og kan f.eks. være udformet som vist på illustrationsplan bilag nr. 3. Beplantningsplan skal godkendes af Byrådet.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Lokalplanen foreskriver, at udvendige bygningssider primært skal fremstå i tegl, dog kan der skabes variationer gennem mindre bygningsdele, kviste, udhuse eller lignende, som kan udføres med anden beklædning.

Det er muligt at opføre træhuse i lokalplanområdet. Byrådet skal i hver enkelt tilfælde godkende farver og udseende.

Bygninger i tæt/lav bebyggelse skal opføres med en taghældning på mellem 25° og 30°. Bygninger i åben/lav bebyggelse skal opføres med en taghældning på mellem 30° og 45°.



Tage skal dækkes med røde eller gule tagsten eller eternitskifer, udhuse kan dækkes med zink, tagpap eller lignende.

Veje og stier.

Ved udformning af områdets boligveje lægges der vægt på, at vejene er en vigtig del af områdets fællesarealer og ofte udgangspunkt for leg og andre udeaktiviteter. Boligveje anlægges som stilleveje efter færdselslovens §40. Boligvejene er udlagt med et i hovedsagen 9 m bredt vejareal. Et gennemgående træk er et 4 m bredt kørespor. Der udlægges vigeareal parallelt med køresporet, således at 2 biler kan passere hinanden. Boligvejene udformes med kurver, knæk og forskydninger i kørebanen. Kørebanen bliver forholdsvis smal, og der plantes træer i rabatten langs vejen.

Områdets veje og stier udformes som et sammenhængende system, der skal medvirke til, at området opfattes som en helhed, og gøre det muligt at "komme rundt i området".

Friarealer.

I området der grænser op til Enghavevej forefindes en støjvold, som grænser ned til fælles friareal. Arealerne anlægges som grønne områder med mulighed for leg, boldspil, beplantningszoner m.m.

Derudover udlægges et beplantningsbælte omkring hele området, således at der bliver en overgangszone mellem boligerne og det åbne land.

I de fælles friarealer tænkes plantet solitære træer.

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Lokalplanens område ligger inden for et vandvindingsopland. Til sikring heraf vil Ølgod Kommune som grundsælger indføje servitutstiftende bestemmelser i fremtidige skøder inden for området med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

De nye rekreative områder vil ligeledes blive vedlige-



holdt uden brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

Af kommuneplanens bestemmelser vedr. støj fremgår det, at i områder for åben og lav boligbebyggelse, skal nedennævnte Støjgrænseværdier, målt som det ækvivalente, konstante korregerede lydniveau i dB(A) ved skel til bebyggelse overholdes:

Støj fra trafikveje: Max 55 dB(A), tilstræbt 45 dB(A).

Støjbelastning fra virksomheder:

	Dag kl. 07-18	Aften kl. 18-22 søn- og hellig- dage kl. 07-18 samt lørdage kl. 14-18	Nat kl. 22-07
Områder for åben og lav bo- ligbebyggelse	45	40	35

6.0 TEKNISK FORSYNING.

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 Sydvestjyllands Andels Elforsyning (SAEF).

Området er i dag ikke kloakeret, men er beliggende indenfor Ølgod Kommunes spildevandsplan 1991, og indgår i kloakområde B2 i Ølgod by. Der skal etableres separat system for spildevand og overfladevand.



7.0 FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

Lokalplanens realisering kræver tilladelse efter landbrugsloven til ophævelse af landbrugspligten.

Ved offentliggørelse af den endelige lokalplan 1.19 ophæves lokalplan 1.13.

8.0 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.

8.1 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.

8.2 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. 8.1.



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 **8. juli 1998**) 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 **13. maj 1998** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil **13. maj 1999**.



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 at,

- åbne mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med henholdsvis tæt/lav og åben/lav bebyggelse,
- åbne mulighed for attraktive friarealer og stier i tilknytning til boligområdet,
- fastlægge områdets udstyknings- og bebyggelsesmønster,
- udforme 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 kortbilag nr. 2 og omfatter følgende matr. nr. og dele heraf:

- hele 2^o samt
- dele af 1^b, 4^æ, 12^b, 19^b, og 21^a alle Ølgod by, Ølgod og
- dele af 6^a og 7^a Bøllund Gårde, Ølgod

samt parceller, der efter den 1. april 1998 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres fra disse ejendomme inden for lokalplanens område.

Alle matrikelnumre med undtagelse af matr. nr. 2^o er undergivet landbrugspligt.



- 2.2 Lokalplanområdet opdeles jvf. bilag 2 i følgende delområder:

- **Delområde I åben/lav boligbebyggelse.**

Delområdet udlægges til åben og lav boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer.

- **Delområde II åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse med mulighed for indpasning af mindre institutioner.**

Arealet udlægges til boligformål i form af enten åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer efter en samlet bebyggelsesplan godkendt af Byrådet.

Byrådet kan give tilladelse til, at der f.eks. etableres børnehave/legestue eller mindre lignende institutioner

Delområde III fælles friareal, stier og veje.

Arealet udlægges til fælles friareal i form af grønne områder, stier og lignende rekreative anlæg, samt forlægning af kommunevejen Mejlvangvej.

- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone med undtagelse af en del af delområde III, som forbliver i landzone. Se kortbilag nr. 2.

3.0 DELOMRÅDE I.

3.1. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1.1. Området udlægges til boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer, afskærmende beplantning, samt de til områdets forsyning nødvendige tekniske anlæg.

- 3.1.2 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.

3.2 VEJE, STIER, PARKERINGS- OG FRIAREALER.

3.2.1. Ved vejtilslutning til Mejlvangvej skal hjørnerne af de tilstødende arealer afskæres efter reglerne herom i lov om offentlige veje.

3.2.2 Der skal etableres fri oversigt over hjørnearealer ved tilslutning af adgangsvej til Mejlvangvej, efter reglerne herom i vejlovgivningen.

3.2.3 Der udlægges arealer til stilleveje i princippet som vist på bilag 3. Vejprofilet udformes med opholdstørve og p-areal i princippet som vist på bilag nr. 4. Boligvejene må ikke etableres som blinde veje.

- Vejene udlægges i en bredde af 9 m med et befæstet areal på 4 m bredde.

I overensstemmelse med færdselslovens §40 udformes vejene på en måde, der sikrer lav hastighed med max 30 km/t i overensstemmelse med bestemmelserne om "stilleveje".

3.2.4 Der udlægges areal til hovedstierne A-B, C-D og E-F.

- Stierne udlægges i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2 m bredde (se bilag 4).

3.2.5 På hver ejendom skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver boligenhed. Opføres der garage eller carport reduceres kravet til 1 parkeringsplads for hver boligenhed.



- 3.2.6 Der må ikke uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde indrettes parkeringspladser mellem vejskel og byggelinie.
- 3.2.7 Der må kun etableres een overkørsel for hver selvstændig ejendom eller bolig medmindre Byrådet i hvert enkelt tilfælde tillader andet.
- 3.2.8 Fælles arealerne G og H udformes som grønne fællesarealer med ophold- og legearealer.

Arealerne må ikke bebygges.

Der udarbejdes en samlet plan for både beplantning og indretning af området, som skal godkendes særskilt af Byrådet.

- 3.2.9 Hegn i skel mod fælles arealer samt vej- og stiarealer må kun etableres som levende hegn.
- 3.2.10 Langs med Enghavevej etableres en muldbeklædt støjvold, i det omfang det ikke er sket.
Der udarbejdes en plan for beplantning af støjvolden, som skal godkendes særskilt.

3.3 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 3.3.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom i 1 - 1½ etager.
- 3.3.2 Der fastlægges en byggelinie 5 m fra vejskel som vist på bilag 2. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem byggelinie og vejskel.

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor en afstand af 2,5 m fra skel mod friarealer.

Byrådet kan dog give tilladelse til, at mindre bygningsfremspring såsom indgangspartier, karnapper o. lign. placeres mellem byggelinie og vejskel.

- 3.3.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end 8½ m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.



- 3.3.4 Med mindre Byrådet tillader andet, må overkant af etageadskillelse mellem kælder og stueetage ikke ligge mere end 0,4 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 3.3.5 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.
- 3.3.6 På arealer vist på bilag 3 med ⊕ skal garager og carporte opføres med sadeltag og i øvrigt jvf. pkt. 3.3.5.

3.4 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 3.4.1 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 landskabet i området og eksisterende bebyggelse. Byrådet kan stille krav om projektændringer i denne forbindelse.
- 3.4.2 Tage på beboelsesbygninger skal være sadeltage med en hældning på mellem 30 og 45° og dækkes med røde eller gule teglsten, eternitskifer eller lignende.
- Tage på garager og carporte skal være af samme materiale som beboelsens tage såfremt taget udføres med sadeltag.
- 3.4.3 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.
- 3.4.4 Der kan opsættes solfangere integreret i tagkonstruktionen.
- 3.4.5 Udvendige bygningsflader skal primært fremstå i tegl bortset fra flade tage på garager og carporte. Mindre facadepartier og tagdele kan fremstå i lettere materialer.



Udvendige bygningsflader kan dog fremstå i træ. I så fald skal farve og udseende særskilt godkendes af Byrådet.

- 3.4.6** Der må ikke opsættes skilte i området.

Byrådet kan dog tillade et skilt pr. ejendom, der anvendes til erhverv i overensstemmelse med pkt. 3.1.2.

Skiltet må max være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn. Skiltet må ikke belyses eller udføres af reflekterende materiale.

Skilte skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde.

3.5 UBEBYGGEDE AREALER.

- 3.5.1** Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som grønne områder.

- 3.5.2** Der udarbejdes en samlet plan for både beplantning og indretning af området, som skal godkendes særskilt af Byrådet.

- 3.5.3** Udendørs oplag må ikke finde sted i lokalplanområdet.

- 3.5.4** Alle ubebyggede arealer skal til enhver tid holdes i en efter Byrådets skøn sømmelig stand. Byrådet kan meddele påbud til opfyldelse af denne bestemmelse.

4.0 DELOMRÅDE II.

4.1. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 4.1.1** Området udlægges til åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer, afskærmende beplantning, samt de til områdets forsyning nødvendige tekniske anlæg.

Byrådet kan give tilladelse til, at der indpasses bebyggelse til f.eks. børnehave/legestue eller mindre lignende institutioner.



I det omfang der opføres åben/lav bebyggelse, er bestemmelserne i afsnit 3, Delområde I gældende.

Det i afsnit 4 anførte, er gældende for tæt/lav bebyggelse.

Byrådet afgør i hvilket omfang bebyggelsesformerne skal anvendes.

4.1.2 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.

4.2. VEJE, STIER, PARKERINGS- OG FRIAREALER.

4.2.1 Ved vejtilslutning til Mejlvangvej skal hjørnerne af de tilstødende arealer afskæres efter reglerne herom i lov om offentlige veje.

4.2.2 Der skal etableres fri oversigt over hjørnearealer ved tilslutning af adgangsvej til Mejlvangvej, efter reglerne herom i vejlovgivningen.

4.2.3 I overensstemmelse med færdselslovens §40 udformes veje på en måde der sikrer lav hastighed med max 30 km/t i overensstemmelse med bestemmelserne om "stilleveje".

4.2.4 De fornødne interne vejanlæg og stier anlægges efter et af Byrådet godkendt projekt, der skal foreligge sammen med en bebyggelsesplan jvf afsnit 2.2.

4.2.5 På hver ejendom skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver boligenhed. Opføres der garage



eller carport reduceres kravet til 1 parkeringsplads for hver boligenhed.

Ved flere mindre boliger (min. 3 boliger) med et boligareal på indtil 70 m² og max 2 værelser, på den enkelte ejendom, kan parkeringskravet reduceres til 2 p-pladser pr. 3 boliger.

Der kan i området alternativt udlægges arealer til fælles parkering.

For institutioner o.lign. skal der udlægges parkeringspladser efter Byrådets anvisning.

4.2.6 Der må ikke uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde indrettes parkeringspladser mellem vejskel og byggelinie.

4.2.7 Der må kun etableres een overkørsel for hver selvstændig ejendom eller bolig medmindre Byrådet i hvert enkelt tilfælde tillader andet.

4.2.8 Fælles arealerne udformes som grønne fællesarealer med ophold- og legearealer.

Arealerne må ikke bebygges.

Der udarbejdes en samlet plan for både beplantning og indretning af området, som skal godkendes særskilt af Byrådet.

4.2.9 Der skal sikres vejadgang for beboelsen på matr. nr. 2^o Ølgod By, indtil denne ejendom får anden adgang.

4.3 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

4.3.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelse kan opføres som sammenhængende bebyggelse i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan godkendt af Byrådet.



- 4.3.2 Der fastlægges en byggelinie 5 m fra vejskel. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem byggelinie og vejskel.

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor en afstand af 2,5 m fra skel mod friarealer.

Byrådet kan dog give tilladelse til, at mindre bygningsfremspring såsom indgangspartier, karnapper o. lign. placeres mellem byggelinie og vejskel.

- 4.3.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end $8\frac{1}{2}$ m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 4.3.4 Med mindre Byrådet tillader andet, må overkant af etageadskillelse mellem kælder og stueetage ikke ligge mere end 0,4 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 4.3.5 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.

4.4 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 4.4.1. 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 landskabet i området og eksisterende bebyggelse. Byrådet kan stille krav om projektændringer i denne forbindelse.

- 4.4.2 Tage på beboelsesbygninger skal være sadeltage med en hældning på mellem 25° og 30° og dækkes med røde eller gule teglsten, eternitskifer eller lignende.



Tage på garager og carporte skal være af samme materiale som beboelsens tage såfremt taget udføres med sadeltag.

4.4.3 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

4.4.4 Der kan opsættes solfangere integreret i tagkonstruktionen.

4.4.5 Udvendige bygningsflader skal primært fremstå i tegl bortset fra flade tage på garager og carporte. Mindre facadepartier og tagdele kan fremstå i lettere materialer.

Udvendige bygningsflader kan dog fremstå i træ. I så fald skal farve og udseende særskilt godkendes af Byrådet.

4.4.6 Der må ikke opsættes skilte i området.

Byrådet kan dog tillade et skilt pr. ejendom, der anvendes til erhverv i overensstemmelse med pkt. 4.1.2.

Skiltet må max være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn. Skiltet må ikke belyses eller udføres af reflekterende materiale.

Skilte skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde.

4.5 UBEBYGGEDE AREALER.

4.5.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som grønne områder.

4.5.2 Udendørs oplag må ikke finde sted i lokalplanområdet.

4.5.3 Hegn i skel mod fælles arealer samt vej- og stiarealer må kun etableres som levende hegn.



5.0 DELOMRÅDE III.

5.1 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 5.1.1** Arealet udlægges til fælles friareal i form af grønne områder, stier og lignenede rekreative anlæg samt forlægning af kommunevejen Mejlvangvej. Området må ikke bebygges.

5.2 VEJE.

- 5.2.1** Der udlægges areal på min. 16,5 m bredde til forlægning af Mejlvangvej som vist på illustrationsplan bilag 3.

Vejprofilet udformes i overensstemmelse med principskitse som vist på bilag nr. 4.

- 5.2.2** Den del af kommunevejen Mejlvangvej, der erstattes af forlægningen, nedlægges efter reglerne herom i vejlovgivningen.

5.3 STIER.

- 5.3.1** Der anlægges stier i området efter Byrådets nærmere bestemmelse.

5.4 FÆLLES FRIAREAL.

- 5.4.1** Fælles arealerne udformes som grønne fællesarealer med ophold- og legearealer.

Arealerne må ikke bebygges.

Der udarbejdes en samlet plan for både beplantning og indretning af området, som skal godkendes særskilt af Byrådet.

- 5.5.2** Nyplantninger skal fortrinsvis ske med vildtvenlige og stedtypiske træer og buske.
Der udarbejdes en samlet plan for både beplantning og indretning af det fælles friareal, som skal godkendes særskilt af Byrådet.



- 5.5.3 Udendørs oplag må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- 5.5.4 Alle ubebyggede arealer skal til enhver tid holdes i en efter Byrådets skøn sømmelig stand. Byrådet kan meddele påbud til opfyldelse af denne bestemmelse.

6.0 LEDNINGSANLÆG.

- 6.1 Alle ledninger udføres som ledninger i jord.
- 6.2 Til forsyning af området etableres følgende ledninger:
- Kloakledninger ved Ølgod Kommune's foranstaltning.
 - Elledninger ved SAEF's foranstaltning.
 - Vandleddninger ved ØTV's foranstaltning.
 - Fjernvarmeledninger ved Ølgod Varmeværk's foranstaltning.
 - Antennenet ved Ølgod Antenneforenings foranstaltning.
- 6.3 Alle de under pkt. 16.2 anførte ledningsanlæg udformes efter Ølgod Kommunes forudgående godkendelse og efter anvisninger fra Ølgod Kommune med hensyn til placering efter forudgående forhandling med ledningsejerne.
- 6.4 Der må ikke uden forudgående tilladelse fra Byrådet opsættes private udendørsantennetårne på de enkelte ejendomme.

7.0 STØJFORHOLD.

- 7.1 Der henvises til i lokalplanens redegørelsesdel pkt. 5.

8.0 Udstykninger.

- 8.1 Udstykningen skal være i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan som vist på bilag 3.



9.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 9.1 Bygninger skal være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabets ledningsnet før ibrugtagning. Dette er ikke til hinder for etablering af supplerende varmekilder såfremt:

** der enten er tale om vedvarende energiformer (solvarme og lignende), som efter Byrådets skøn kan dække mindst halvdelen af bygningers samlede energiforbrug til rumopvarmning og forsyning med varmt vand.*

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

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

- 9.2 Etablering af området som stillevejsområde forudsætter politiets godkendelse.
- 9.3 Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan 1.13.
- 9.4 Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 15 marts 1998 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 2^o Ølgod By, Ølgod.

Ejer: Det danske missionsforbund for Grindsted og omegn.

- 1.) 02/10 1963 Dok. i skøde ang. pligt til at afgive jord til evt. vejforlægning.
- 2.) 24/08 1972 Dok. ang. bebyggelse.
- 3.) 10/12 1982 Dok. i skøde ang. 3 rækker læhegn.
- 4.) 03/05 1989 Lokalplan nr. 1.13.

Matr. nr. 4^{te} Ølgod By, Ølgod.

Ejer: Falk Christensen.

- 1.) 03/05 1989 Lokalplan nr. 1.13.

Matr. nr. 6^a Bøllund Gde., Ølgod.

12^b, 19^b, 21^a Ølgod By, Ølgod

Ejer: Mads Hvelplund.



- 1.) 25/02 1985 Dok. ang. sikring af kloakledning på 21a.
- 2.) 03/05 1989 Lokalplan nr. 1.13 (vedrører alle).

**Matr. nr. 1^b Ølgod By, Ølgod.
7^a Bøllund Gde., Ølgod**

Ejer: Ølgod Kommune.

- 1.) 12/11 1913 Dok. i skøde ang. vejret for 1e.
- 2.) 30/09 1933 Dok. ang. færdselsret for 3c ad en 3,77 m bred vej.
- 3.) 24/08 1972 Dok. ang. bebyggelse.
- 4.) 22/06 1977 Lokalplan nr. 1.1.
- 5.) 14/11 1978 Dok. ang. byggelinier.
- 6.) 13/08 1979 Lokalplan nr. 1.4.
- 7.) 10/11 1975 Dok. ang. byggelinier.
- 8.) 23/06 1976 Dok. ang. forpligtelser overfor landbrugsmin.
- 9.) 29/10 1989 Lokalplan nr. 1.4.1
- 10.) 02/10 1963 Dok. ang. pligt til at afgive jord til evt. vejforlægning.
- 11.) 12/08 1914 Dok. om skelkonstatering.
- 12.) 04/03 1983 Dok. ang. ret for Ølgod MC 78 til at benytte bygning mv.
- 13.) 11/12 1901 Dok. ang. brandbælte mod Ølgod aktieplantage.
- 14.) 07/12 1904 Dok. i skøde ang. vejret for matr. nr. 16a (nu 1b) til 16b.
- 15.) 14/12 1906 Dok. i skøde ang. vejret for 16c på matr. nr. 16b.
- 16.) 13/03 1928 Iflg. landv.min. skrivelse er en vej udvidet og omlagt på 4c.
- 17.) 23/05 1986 Dok. vedr. Forsomho Kirkevej.
- 18.) 24/12 1862 Lejekontrakt Jens Peter Jensen til Jens Chr. Christensen.
- 19.) 13/02 1981 Dok. ang. sikring af kloakanlæg m.v.
- 20.) 08/07 1981 Dok. ang. vandledning og delvis forbud mod bebyggelse - beplantn. m.v.
- 21.) 03/04 1867 Kontrakt og mergelkastning.
- 22.) 07/04 1926 Dok. ang. forpligtelse overfor SAEF.
- 23.) 21/09 1970 Landv.nævns kendelse ang. nedlægn. af rørledn. m.v.
- 24.) 08/03 1989 Dok. om fredskovsforpl.
- 25.) 03/05 1989 Lokalplan nr. 1.13.



10.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Ølgod Byråd den 12. maj 1998.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

Steen B. Laursen
Teknisk Chef

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

Ølgod Byråd, den 11. august 1998.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

Steen B. Laursen
Teknisk Chef

Nærværende lokalplan begæres tinglyst henhold til §31, stk. 2, i "Lov om planlægning", på matr. nr. 1^b, 2^o, 4^æ, 12^b, 19^b og 21^a alle Ølgod by, Ølgod samt 6^a og 7^a Bøllund Gårde, Ølgod

Ølgod Byråd, den 11. august 1998.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

Steen B. Laursen
Teknisk Chef

Matr: 1 8 .

Ølgod By. Ølgod *1218*.

Retten i : Varde
Indført den : 16.09.1998
Lyst under nr.: 35653 -*be*

A

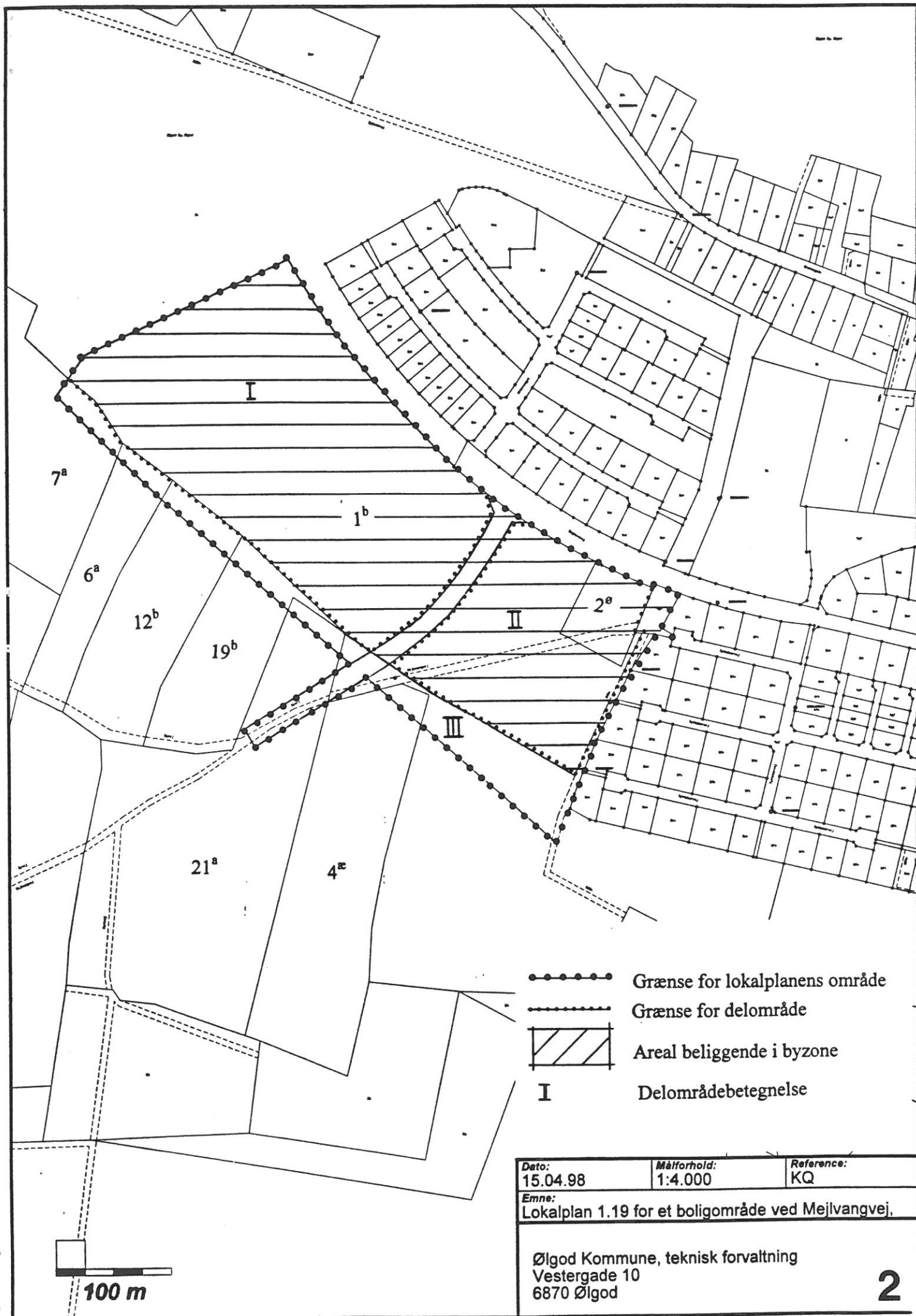
Kort på skolen.

R. Olsen.

Printet



Dato: 15.04.98	Målforskel: 1:10.000	Reference: KQ
Emne: Lokalplan 1.19 for et boligområde ved Mejlvangvej.		
Ølgod Kommune, teknisk forvaltning Vestergade 10 6870 Ølgod		



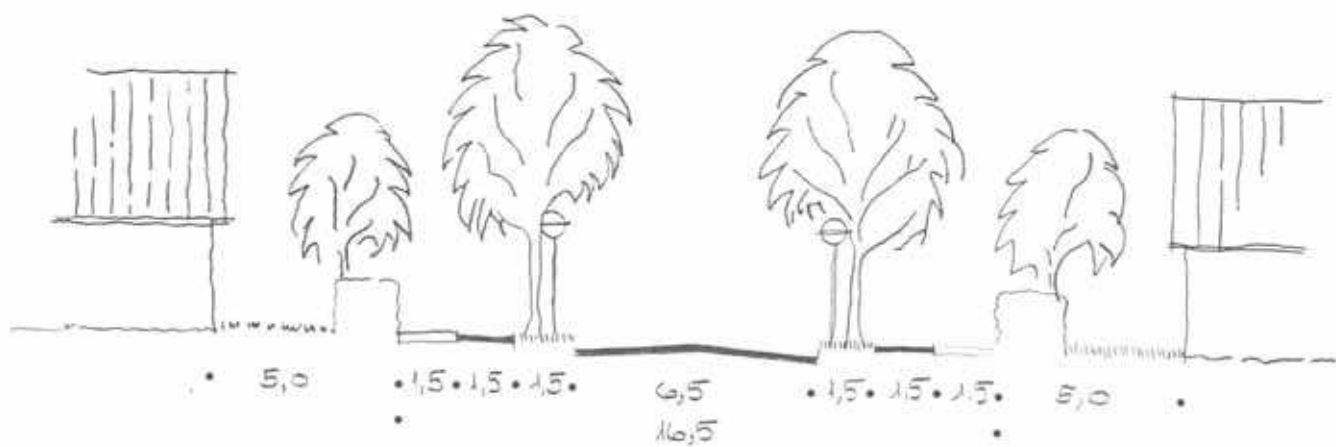


ILLUSTRATIONSPÅN

Ej målfast

Dato:	17.04.98	Målestok:	1:2.000	Referencer:	SBL
Skrevet:					
Oversigtskort					
Ølgod Kommune					
Teknisk forvaltning					
Vestergade 10					
6870 Ølgod					

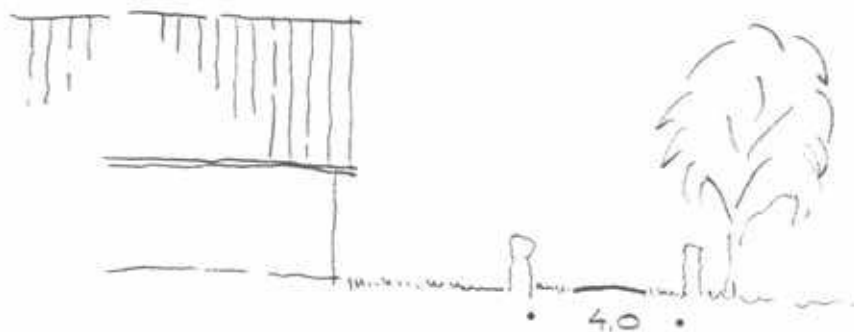
KOMMUNEVEJ^o - MEJLVANGVEJ -



BOLIGVEJ



STP



Dato: 17.04.98	Målforhold: 1:2 00	Reference:
Emne:		
Ølgod Kommune Teknisk forvaltning Vestergade 10 6870 Ølgod		