



Matr.nr. 9c
Havlund by,
Ølgod.
j.nr. 19991265-90/jk



Anmelder:

Landinspektørgården I/S



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

Lokalplan 1.24 Ølgod

Erhvervsområde i den vestlige del af Ølgod by



LOKALPLAN 1.24

REDEGØRELSESDDEL

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

VEDTÆGTSDEL

1.	Lokalplanens formål	9
2.	Område- og zonestatus	9
3.	Områdets anvendelse	10
4.	Vej- og stiforhold	10
5.	Bebyggelsens omfang og placering	10
6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
7.	Skiltning	11
8.	Ubebyggede arealer	11
9.	Ledningsanlæg	12
10.	Støjforhold	12
11.	Udstykninger	12
12.	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder samt servitutforhold	13
13.	Ophævelse af servitutter	14
14.	Forudsætninger for lokalplanens vedtagelse	14
15.	Vedtagelsespåtegninger	15

BILAG

1. Matrikelkort 1:4.000
2. Plan 1:1.000



REDEGØRELSESDDEL.

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Hensigten med denne plan er at skabe det planmæssige grundlag for udbygning af en eksisterende produktionsvirksomhed med tilknytning til landbrugserhvervet.

Lokalplanen omfatter virksomheden Landmeco A/S, der producerer inventar til hønserier. Hele arealet er beliggende i landzone i det åbne land, og planen medfører ændring af eksisterende arealanvendelse fra landbrugsmæssig anvendelse til erhvervsformål.

Landmeco A/S medvirker til understøtning af kommunens erhvervs- og beskæftigelsesudvikling.

Lokalplanen har til formål at:

- *fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets udformning og placering.*
- *fastlægge nærmere bestemmelser for restarealernes udformning og anvendelse.*
- *give Ølgod Kommune zonekompetence i området.*

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplan og regionplan beliggende i "det åbne land" under kategorien "særligt jordbrugsområde".

Forhold til Regionplan 2008.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor flg. områder i Regionplan 2008:

- "Vindmøllezone III", hvor der kan opstilles vindmølleklynger (3-5 stk.) og vindmølleparker.
- "Primært landbrugsområde", hvor landbrugsinteres-



serne er udgangspunkt for arealanvendelsen.

- "Område med særlige drikkevandsinteresser", hvorfra man kan sikre det fremtidige behov for drikkevandsforsyning.

Hele lokalplanområdet er beliggende i et større område inden for kategorien "særlige drikkevandsinteresser". Jvf. Regionplan 2008, pkt. 27.2 kan der kun udlægges areal til erhvervsformål inden for områder med særlige drikkevandsinteresser i det omfang, der ikke kan udpeges egnede arealer udenfor.

Forhold til Kommuneplan 1995-2006.

Området er ikke med i kommuneplanens rammedel for lokalplanlægning. De for lokalplanen nødvendige overordnede planlægningsmæssige rammer fastlægges i kommuneplantillæg nr. 10. Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til gældende Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune, der offentliggøres sammen med nærværende lokalplan.

Ved kommuneplantillæg nr. 10 vil rammebetegnelsen blive J2 med flg. rammebestemmelser:

- *Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori I som industri-, håndværks-, en gros-, transport, service- og lignende virksomhed. Der kan i tilknytning til virksomheden etableres bolig for indehaver, bestyrer, portner eller tilsvarende person.*

Der kan kun etableres en virksomhed, som ikke påfører omgivelserne væsentlige gener i form af forurening, herunder støj- og vibrationsgener.

Byggeriet kan ikke opføres med en større højde end 8,5 m og maksimalt 1½ etage.

Før lokalplanen kan realiseres, kræves det, at Skov- og Naturstyrelsen ophæver byggelinien, alternativt skal der opnås dispensation fra skovbyggelinien på 300 m. Ligeledes skal Jordbrugskommissionen give tilladelse til ophævelsen af landbrugspligten.



Zonestatus.

Lokalplanområdet forbliver i landzone, men landbrugspligten ophører.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 9^e Havlund By, Ølgod. Arealet udgør ca. 2 ha og rummer Landmeco A/S' værksted og administrationsbygning.

Lokalplanområdet er beliggende i "det åbne land" 1,5 km nordøst for Ølgod by i tilknytning til en fredskov og ved siden af hønseriet Egelund.

Anvendelse.

Området anvendes hovedsageligt til jordbrugsformål.

Landskabsforhold.

Området henligger som en græsmark og er forholdsvis fladt. Længs Haulundvej står en række træer, i skellinien til matr. nr. 6^a findes et beplantningsbælte, og mod Nord-vest ligger området i tilknytning til fredskov.

Trafik (veje).

Området ligger op til Haulundvej, der fra Tarmvej omkranser Havlund for derefter at fortsætte som Nørre Allé ind i Ølgod by.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Området rummer en eksisterende virksomhed inden for produktion af inventar til hønserier. Bebyggelsen består af værksted og administrationsbygning.

Administrationsbygningen er opført med facademure i røde teglsten og med fladt tag.



Værkstedsbygningen er opført med facade af stålplader og med eternittag.

Lokalplanens ide.

Områdets landbrugspligt ophører og det udlægges til erhverv i kategori I samt dertil hørende administrationsbygning og bolig. De enkelte bebyggelsestyper placeres inden for de på kortbilag 2 angivne arealer. Ved byggeriets udformning og valg af materialer tilstræbes en god helhedsvirkning.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Beboelsesdelen vil efter lokalplanens bestemmelser kunne opføres af traditionelle byggematerialer i form af teglsten, mens dele af facader, udhuse og lignende kan udføres af et andet materiale.

Erhvervsbygninger kan opføres i andet materiale, såfremt bebyggelsen indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til de landskabelige interesser, der ligger i det åbne land og fredskov.

Veje og stier.

Adgangen til området for kørende trafik sker fra Haulundvej, og der vil således ikke blive etableret internt vejnet i lokalplanområdet.

Beplantning.

Eksisterende beplantning som levende hegn og skov omgiver allerede lokalplanområdet, og dette søges fastholdt, idet området og den tætte bebyggelse (Landmeco og Egelund) på den måde rammes ind i det åbne land.

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Drikkevandsinteresser.

Lokalplanens område ligger inden for et område med "særlige drikkevandsinteresser". Ølgod Kommune sikrer gennem en deklaration, at der på lokalområdet forbydes



brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

Forhold til grundvand.

Lokalplanens område ligger inden for et område med "særlige drikkevandsinteresser". Til sikring heraf må der ikke ske oplag af affald, stoffer m.m., der kan give anledning til forurening af jord og grundvand.

Forhold til støj.

Området skal ved udformningen medvirke til, at virksomhedens støjbidrag til omgivelserne ikke overstiger grænserne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende støjvejledning.

Af kommuneplanens retningslinier om støjbeskyttelse fremgår det, at den udendørs støjbelastning fra virksomheder maksimalt må være følgende, målt som det ækvivalente, konstante korrigerede lydniveau i dB(A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

Tilgrænsende områder	Dag kl.07-18	Aften kl.18-22 søn- og hellig- dage kl.07-18 samt lørdag kl.14-18	Nat kl. 22- 07
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugs- arealer)	55	45	40

Spildevand.

Lokalplanområdet ligger udenfor Ølgod Kommunes spildevandsplan 1991. Spildevand fra virksomhedens administrationsbygning består alene af sanitær spildevand, som renses mekanisk inden udløb via markdræn og grøft til det offentlige vandløb Skærbækken.

Overfladevand fra administrationsbygningen udledes via dræn, og overfladevand fra produktionsbygningen



overfladenedsives.

Der udledes ikke processpildevand fra virsomheden.

Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand.

6.0 TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyningen skal ske fra Ølgod Vandværk.

Energiforsyning til rumvarme og varmt vand i bygninger, der opføres i lokalplanområdet, skal ske i form af individuel opvarmning.

Desuden åbnes der mulighed for alternativ energiforsyning, så som solvarmeanlæg.

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

7.0 FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

7.1 Tilladelse efter lov om naturbeskyttelse.

Planens område er omfattet af 300 m skovbyggelinie efter §17 i lov om naturbeskyttelse, idet lokalplanområdet grænser op til den del af matr. nr. 9^c, der er fredskovareal. Opførelse af bebyggelse i området kræver at Skov- og Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien, jf. lov om naturbeskyttelse § 69 stk.1.

Byrådet vil anmode Skov- og Naturstyrelsen om at opheve skovbyggelinien i medfør af planlovens § 19 stk. 3.

7.2 Tilladelse efter landbrugsloven.

Idet lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt kræves efter landbrugsloven tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten.



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.

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

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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. maj 2001) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overens-



stemmelse 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. marts 2001 til forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil 13. marts 2002.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 anførte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastlægge nærmere bestemmelser for anvendelse, udformning og bebyggelse af det af planen omfattede område herunder at:

- give området mulighed for en positiv erhvervsudvikling og
- udnytte områdets kvaliteter bedst muligt, herunder de landskabelige værdier.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnummer, der er af Havlund By, Ølgod:

- del af 9°

samt alle parceller, der efter den 1. februar 2001 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres fra ejendommen inden for lokalplanens område.

Matr. nr. 9° er undergivet landbrugspligt.

2.2 Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan ophæves landbrugspligten, og lokalplanen erstatter landzonetilladelser for opførelse af bebyggelse og erhvervsmæssig anvendelse på området, som er beskrevet



vet i nærværende lokalplan (jvf. planlovens §36 stk. 1 pkt. 5). Arealet er på ca. 2,0 ha og vist på kortbilag 1.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori I som industri-, håndværks- engros-, transport-, service- og lignende virksomheder. Der kan i tilknytning til virksomheden etableres bolig for indehaver, bestyrer, portner eller tilsvarende person.

3.2 Der må ikke udøves detailhandel i området.

4.0 VEJ- OG STIFORHOLD.

4.1 Vejadgang skal ske ad Haulundvej (kommunevej 2570).

4.2 Nye adgangsveje må kun anlægges med vejbestyrelsens (Byrådet) tilladelse.

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

4.4 Der skal etableres p-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser.

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

5.1 Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 25.

5.2 Bebyggelse til bolig og erhverv skal respektere de på kortbilag 2 viste byggelinier og -felter.

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

5.4 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.



6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1** Ved bebyggelsens udformning skal der søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt, med landskabet i området og den eksisterende bebyggelse inden for området.
- 6.2** Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader med undtagelse af glaserede tagsten.

7.0 SKILTNING.

- 7.1** Skiltning, reklamering og lysinstallationer af enhver art på de enkelte bygninger må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Der kan skiltes med produkt- og firmanavne på bygninger, såfremt skiltet integreres/afstemmes med facaden.

- 7.2** Fritstående skilte 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.
- 7.3** Skilte skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde af Byrådet.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1** Arealer der ikke anvendes til bebyggelse, have og ikke er befæstede, skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende eller jorden kan fortsat opdyrkes som landbrugsjord.
- 8.2** Langs skellet mod det åbne land skal den eksisterende beplantning bevares.
- 8.3** Hegn skal bestå af levende hegn som flg.:
1. mod vej,
 2. i naboskel mellem beboelsesejendomme og



3. mellem beboelsesbygning og erhvervsbygninger.

8.4 Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde. Trådhegn skal placeres skjult i beplantningen.

8.5 Udendørs oplag må ikke medføre risiko for forurening af jord og grundvand.

9.0 LEDNINGSANLÆG.

9.1 Alle forsyningsledninger udføres som ledninger i jord.

9.2 Ejendommen er beliggende uden for oplandet for offentlig kloak.

9.3 Der etableres ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet det påregnes forsynet fra eksisterende ledningsanlæg.

9.4 Evt. nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen

10.0 STØJFORHOLD.

10.1 Der henvises til de i lokalplanens redegørelsesdel side 5 anførte støjgrænseværdier, idet disse grænseværdier skal overholdes ved udnyttelsen af det areal lokalplanen omfatter.

11.0 Udstykninger.

11.1 Der må ikke foretages udstykning indenfor lokalplanområdet.



12.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 12.1 Den ændrede anvendelse af planområdet forudsætter at Skov- og Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien.
- 12.2 Med mindre byggelinien ophæves indenfor lokalplanområdet, skal der, forinden byggetilladelse kan udstedes, opnås dispensation fra skovbyggelinien på 300 m i forhold til matr.nr. 9^c Havlund By, Ølgod, der delvist ligger i et område med fredskov.
- 12.3 Områdets anvendelse til erhversformål forudsætter, at Jordbrugskommissionen for Ribe Amt ophæver landbrugspligten på området.
- 12.4 Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 19. december 2000 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 9^c Havlund By, Ølgod.

Ejer.: Irene Andersen

- 1.) 11/12 1901 Dok. om brandbælte m.v.
- 2.) 03/11 1981 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 3.) 31/03 1982 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 4.) 18/05 1983 Dok. om fredskov m.v.
- 5.) 18/07 1986 Dok. om forbud mod udendørs oplag, ang. skiltning og tidsbegrænset tilladelse.
- 6.) 05/11 1987 Dok. om sammenlægning, anvendelse samt forbud mod spildevandsafløb m.v.
- 7.) 20/08 1990 Dok om benyttelse m.v.
- 8.) 26/11 1996 Dok om benyttelse af bygninger m.v.
- 9.) 21/08 2000 Dok. om samdrift, afhændelse m.v.



13.0. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

- 13.1. Flg. servitutter søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

Matr. nr. 9^c Havlund By, Ølgod.

Ejer.: Irene Andersen

- 5.) 18/07 1986 Dok. om forbud mod udendørs oplag, ang. skiltning og tidsbegrænset tilladelse.
- 6.) 05/11 1987 Dok. om sammenlægning, anvendelse samt forbud mod spildevandsafløb m.v.
- 7.) 20/08 1990 Dok om benyttelse m.v.
- 8.) 26/11 1996 Dok om benyttelse af bygninger m.v.

14.0 FORUDSÆTNINGER FOR LOKALPLANENS VEDTAGELSE.

- 14.1 Forinden Byrådet kan endeligt vedtage nærværende lokalplan, skal kommuneplantillæg nr. 10 endeligt vedtages.



15.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 13. marts 2001.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

Kjeld Junge Andersen
Teknisk chef

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

Ølgod Byråd, den 8. maj 2001

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

Kjeld Junge Andersen
Teknisk chef

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 9^e, Havlund By, Ølgod

Ølgod Byråd, den 8. maj 2001

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

Kjeld Junge Andersen
Teknisk chef



Havlund By, Ølgod

4a

4a

4c

6a



Fredskov

Fredskov

20b

1
Fredskov

5a

8y

9f

9c 9e

7ef

Fredskov

1h

8p

7f

Fredskov

8e

Fredskov

Ølgod Kommune
Teknisk Forvaltning

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



Målforshold: 1:4000

J.Nr.

Bilag 1 - Matrikelkort
Lokalplan 1.24

Dato

06.12.2000

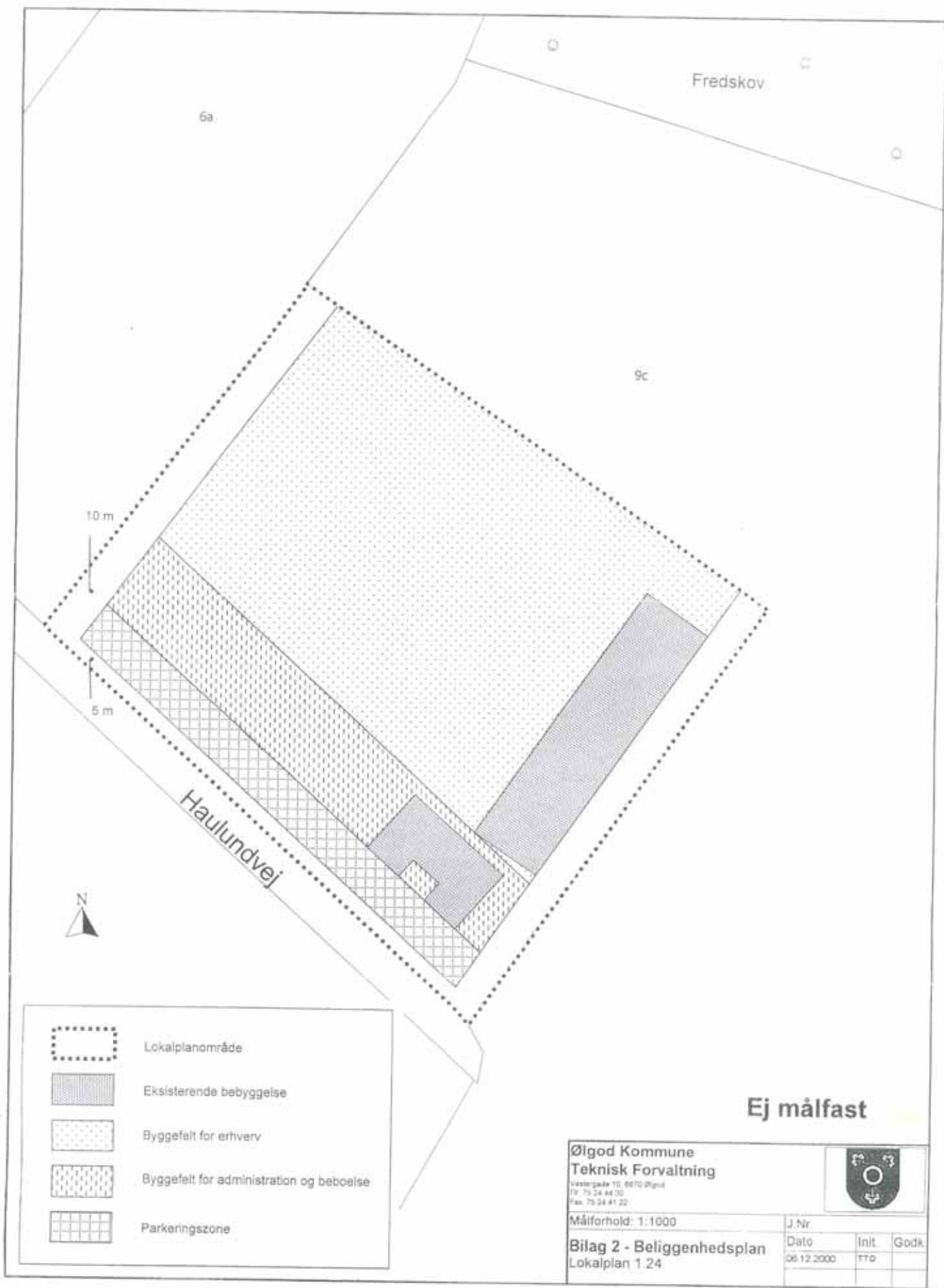
Init.

TTD

Godk.



Lokalplanområde



-  Lokalplanområde
-  Eksisterende bebyggelse
-  Byggefelt for erhverv
-  Byggefelt for administration og beboelse
-  Parkeringszone

Ej målfast

Ølgod Kommune Teknisk Forvaltning Vestergade 10, 6670 Ølgod Tlf. 75 24 44 30 Fax. 75 24 41 22			
Målforshold: 1:1000	J. Nr.		
Bilag 2 - Beliggenhedsplan Lokalplan 1.24	Dato	Init.	Godk.
	06.12.2000	TTO	



*** * ***

Side: 18

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

L 258

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 9 C m.fl., Havlund By, Ølgod

Ejendomsejer: Irena Andersen

Lyst første gang den: 18.05.2001 under nr. 9789

Senest ændret den : 18.05.2001 under nr. 9789

Kort på akten

Retten i Varde den 18.05.2001

Lene Schultz-Nielsen



Anne Nielsen
kl. lm.