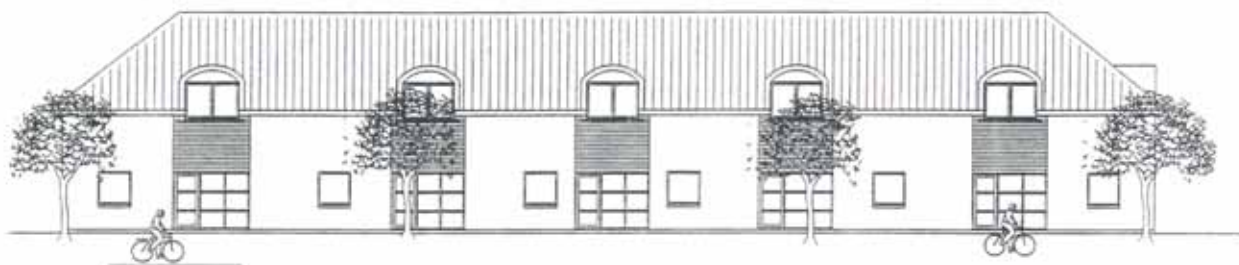




j.nr. 19991265-96/jk

Anmelder:
LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde.
Tlf. 75 220144



Facade mod syd Enghavevej



Facade mod øst i gården

ORIGINAL 032587 01 0001.2150 21.03.2002 TA
1.400,00 K

Lokalplan 1.26 Ølgod

Boligområde på hjørnet af Vangsgade og Enghavevej

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod



LOKALPLAN 1.26

REDEGØRELSESDDEL

Side

1.	Baggrunden for lokalplanen	1
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	1
3.	Området som lokalplanen vedrører	2
4.	Bebyggelsens og områdets udformning	2
5.	Teknisk Forsyning	3
6.	Lokalplanens retsvirkninger	3
7.	Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	4

VEDTÆGTSDEL

1.	Lokalplanens formål	5
2.	Område- og zonestatus	5
3.	Områdets anvendelse	5
4.	Bevaring af bebyggelse	5
5.	Bebyggelsens omfang og placering	6
6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	6
7.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	8
8.	Ledningsanlæg	8
9.	Støjforhold	9
10.	Ubebyggede arealer	9
11.	Udstykninger	9
12.	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.	9
13.	Tilladelser og dispensationer	10
14.	Ophævelse af servitutter	10
15.	Vedtagelsespåtegninger	11

BILAG

1.1	Illustrationsplan 1:500
2.	Matrikelkort 1:1000
3.	Eksisterende forhold / nedrivningsplan 1:1000
4.1	Byggefelt m.v. 1:500



REDEGØRELSESDDEL.

1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for opførelse af boliger beliggende på hjørnet af Vangsgade og Enghavevej.

Ved nedrivning af ejendommen Vangsgade 6 vil der blive mulighed for opførelse af en hjørnebebyggelse til boliger i form af lejligheder.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2.674 m², afgrænset af Vangsgade og Enghavevej. Den eksisterende bebyggelse, jvf. bilag 3, *eksisterende forhold*, består af en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i 2 etager.

Lokalplanen har således til formål at

- *fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse.*
- *fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets placering og udformning.*

2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Forhold til kommuneplan 1995-2006.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er planområdet beliggende i område **E2**, Ølgod By. Anvendelsesbestemmelserne er i hovedtræk:

- erhvervsformål i kategori H som håndværk, let industri og lignende ikke generende virksomhed.

Lokalplanområdet overgår til et nyt rammeområde **B16**.

Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til den gældende Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune (tillæg nr. 13). Dette tillæg skal således vedtages før nærværende lokalplan kan en-



deligt vedtages. Anvendelsesbestemmelserne i tillægget er i hovedtræk til boligformål:

- Indenfor området skal det overvejende være sluttet bebyggelse i gadelinie, med max. 2½ etager og en bebyggelsesprocent i området der ikke overstige 81.

3. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

I lokalplanområdet sker der ingen zonegrænseændringer, idet området i forvejen er byzone.

4. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

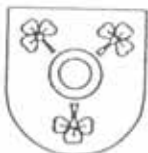
Al eksisterende bebyggelse på Vangsgade 6 er nedslidte hovedsagelig erhvervsbygninger der foreslås nedrevet og erstattet af nybebyggelse med dertil hørende friarealer samt p-pladser for ejendommens beboere.

Ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse mod Vangsgade og Enghavevej. Friarealerne anlægges, beplantes og tilpasses til områdets anvendelse. Ved den tilladte bebyggelse i området skal der ved byggeriets udformning og valg af materialer tilstræbes harmoni med den eksisterende byggemåde i Ølgod by. Blandt andet bør der lægges vægt på stedtypiske og traditionelle byggematerialer ved anvendelse af røde teglsten og røde tagteglsten. Tage bør således være sadeltage evt. halvvalmede tage.

Grundlaget for lokalplanen er et ideoplæg, hvor der bliver foreslået en randbebyggelse i 1½ etager med trempel mod henholdsvis Vangsgade / Enghavevej og 2 etager mod gårdsiden. Oplægget er således en ideskitse, medens den endelige udformning fastlægges ved detailprojekteringen.

Vejadgang til lokalplanområdet vil ske fra Enghavevej.

Den idemæssige baggrund for planlægningen af lokalplanområdet fremgår i store træk på *bilag 1, illustrati-*



onsplan.

Vedtægtsdelens bestemmelser om byggeriets udformning og placering skal ses i lyset heraf.

5. TEKNISK FORSYNING.

Vand- og varmforsyningen skal ske fra Ølgod Vandværk og Ølgod Varmeværk (Ølgod Tekniske Værker, ØTV).

Elforsyning skal ske fra Vestenergi.

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

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.



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.

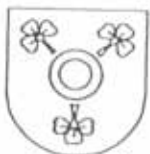
7 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

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 **8. januar 2002**), 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 **14. november 2001**, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den **14. november 2002**.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 1.0. anførte område.

1 LOKALPLANENS FORMÅL.

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

2 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på *bilag 2, matr. kort 1:1000* og omfatter hele matrikelnummer: 6^{bm} af Ølgod By, Ølgod:

Derudover alle parceller, der efter den 1. oktober 2001 udstykkes fra det nævnte matrikelnummer.

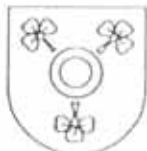
- 2.2 Området, som lokalplanen vedrører, ligger i byzone. Der sker ingen ændringer i zonestatus.

3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Bygninger indenfor området skal kun anvendes til boliger.

4 BEVARING AF BEBYGGELSE.

- 4.1 Alle bygninger indenfor lokalplanområdet skal nedrives jvf. *bilag 3, nedrivningsplan*.
- 4.2 Bygninger må i øvrigt ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.

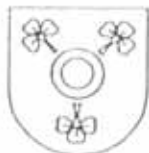


5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

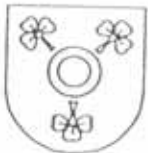
- 5.1 Der må kun opføres bebyggelse med omfang, beliggenhed og etagehøjder m.v. som vist på *bilag 4, byggefeltet m.v.*
- 5.2 Facadebebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse mod Vangsgade og Enghavevej i det omfang som det fremgår af *bilag 4, byggefeltet m.v.*
- 5.3 Indenfor området må ingen bygning opføres med mere end 1½ etager (med udnyttelig tagetage) mod Vangsgade og Enghavevej. Mod gårdarealet dog 2 etager uden udnyttelig tagetage.
- 5.4 Der fastlægges en byggelinie 5 m fra vejskel som vist på bilag 4.1. 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
- 5.5 Der må kun med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde etableres udendørs antenner.

6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 60%.
- 6.2 Med mindre Byrådet særskilt tillader andet må bygningshøjden (Højde til kip) ikke overstige 8,20 m målt fra det højeste punkt af det naturlige terræn på den del af grunden hvorpå bygningen ønskes placeret
- 6.3 Ny bebyggelse skal ved materialevalg og gennem sin arkitektoniske udformning afspejle et nutidigt og moderne formsprog



- 6.4 Blanke og / eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.5 Bygningers tage skal udformes fortrinsvis som valmtage. Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mindst 20° og må højst være 45° .
Byrådet kan tillade, at garager, udhuse og lign. mindre bygninger, udføres med en mindre taghældning.
- 6.6 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
- 6.7 Højden på hegnsmure må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn.
- 6.8 Ydervægge og hegnsmure skal udføres i mursten, eller fremstå pudsede eller vandskurede. Udformningen i det enkelte tilfælde skal godkendes af Byrådet.
- Hegnsure afdækkes med samme tagmateriale som boligen.
- 6.9 Maling, kalkning eller indfarvning og pudsning af facader må kun foretages efter forudgående godkendelse fra Byrådet, og skal i givet fald udføres i farverne hvid, lys dæmpet gul, lys okker eller lyse grå.
- 6.10 Vinduer og døre må ikke fremstå ubehandlet, men skal males i farver der harmonerer med facaden
- 6.11 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde. De enkelte skilte skal tilpasses bygningens og gadestrækningens arkitektoniske helhed, således må skiltene ikke dække gesimser, bånd indfatninger, pilastre og lign. Skilte må ikke ved deres udformning få karakter af facadebeklædning. Udformningen skal godkendes af Byrådet.

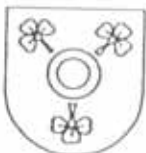


7 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Enghavevej som vist på *bilag 1, illustrationsplan*.
- 7.2 Ved vejtilslutning til Enghavevej skal hjørnerne af de tilstødende arealer afskæres efter reglerne herom i lov om offentlige veje.
Oversigtslængde $l_s \times l_p$ hvilket svarer til 2,5 m x 95 m.
Som vist på *bilag nr. 4, byggefelt m.v.*
- 7.3 Der skal anlægges tilstrækkelige antal p-pladser til betjening af bebyggelsen, heraf skal et passende antal udformes så de kan anvendes af personer hvis funktionsevne er nedsat. Antal p-pladser skal særskilt godkendes, forinden byggetilladelsen kan udstedes

8 LEDNINGSANLÆG.

- 8.1 Alle ledningsanlæg skal udføres med ledninger i jord.
- 8.2 Til forsyning af området etableres flg. ledninger:
- Kloakledninger ved Ølgod Kommunes foranstaltning.
 - El-ledninger ved Vestenergi's foranstaltning.
 - Vandledninger ved Ølgod Vandværk's foranstaltning.
 - Fjernvarmeledninger ved Ølgod Varmeværk's foranstaltning.
 - Antennenet ved Ølgod Antenneforenings foranstaltning.
- Interne kloakledninger ved bygherrens egen foranstaltning. Ledninger skal tilsluttes hovedkloakledning efter kloakforsynings anvisning.
- 8.3 Alle de under pkt. 8.2. anførte ledningsanlæg udformes efter forudgående forhandlinger med ledningsejerne.
- 8.4 Beliggenheden af eksisterende forsyningsledninger, herunder kloakledninger, gennem området skal ligeledes re-



spekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, kloak, el, telf., antenne og lignende).

9 STØJFORHOLD.

- 9.1** Ved opførelse af den på *bilag 1, illustrationsplan*, viste bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 db(A) i beboelsesrum.

10 UBEBYGGEDE AREALER.

- 10.1** Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Derudover skal en passende del af et opholdsareal anlægges som legeområde hvilket skal fremgå af en byggetilladelse.
- 10.2** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende give et, efter Byrådets skøn, ordentligt udseende. Forinden anlæg eller tilplantning påbegyndes skal der udarbejdes en samlet plan for området til Byrådets godkendelse.

11 UDSTYKNINGER.

- 11.1** Arealet må kun udstykkes på grundlag af en af Byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

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

** der 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.

13 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 13.1** Vedr. servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 03.10.2001 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 6^{bm} Ølgod By, Ølgod.

Ejer: Vangsgade 6 ApS

- 1.) 25/10 1968 Dok. om forsynings-/afløbsledninger.
- 2.) 05/02 1969 Dok. om oversigt m.v.
- 3.) 20/01 1970 Dok. om forsynings-/afløbsledninger
- 4.) 02/04 1971 Dokument om færdselsret m.v.
- 5.) 05/04 1994 Dokument om færdselsret m.v.

14 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

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

Matr. nr. 6^{bm} Ølgod By, Ølgod.

Ejer: Vangsgade 6 ApS

- 1.) 25/10 1968 Dok. om forsynings-/afløbsledninger.
- 2.) 05/02 1969 Dok. om oversigt m.v.



15 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 13. november 2001

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/
/

Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, den 19. februar 2002

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/
/

Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 6^{bm}, Ølgod By, Ølgod

Ølgod Byråd, den 19. februar 2002

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/
/

Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

S 149

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 BM, Ølgod By, Ølgod

Ejendomsejer: Vangsgade 6 ApS

Lyst første gang den: 22.03.2002 under nr. 9356

Senest ændret den : 22.03.2002 under nr. 9356

Kort på akten.

Retten i Varde den 26.03.2002

A. Nielsen

Anne Nielsen



**Ølgod kommune
teknisk afd.**

Vestergade 10, 6870 Ølgod
Tlf. 75 24 44 00
Fax. 75 24 77 20

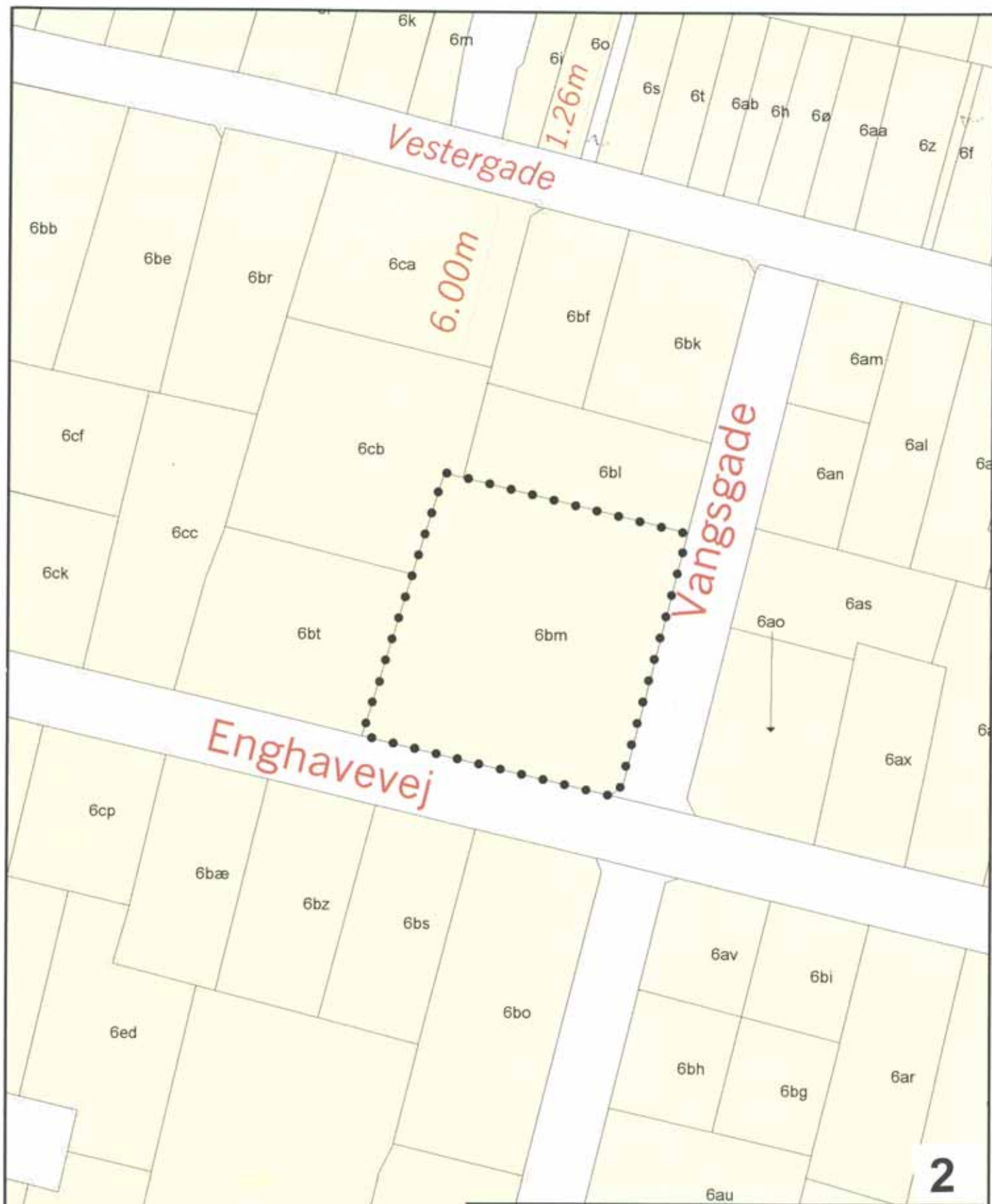


Målforshold: 1:500

J.Nr.

Lokalplan 1.26
Illustrationsplan

Dato	Init.	Godk.
18.10.2001	kq	
25.10.2001		



Signatur:

..... Grænse for lokalplan

Ølgod kommune
teknisk afd.

Vestergade 10, 6870 Ølgod
Tlf. 75 24 44 00
Fax. 75 24 77 20



Målforshold: 1:1000

J.Nr.

Lokalplan 1.26
Matrikelkort

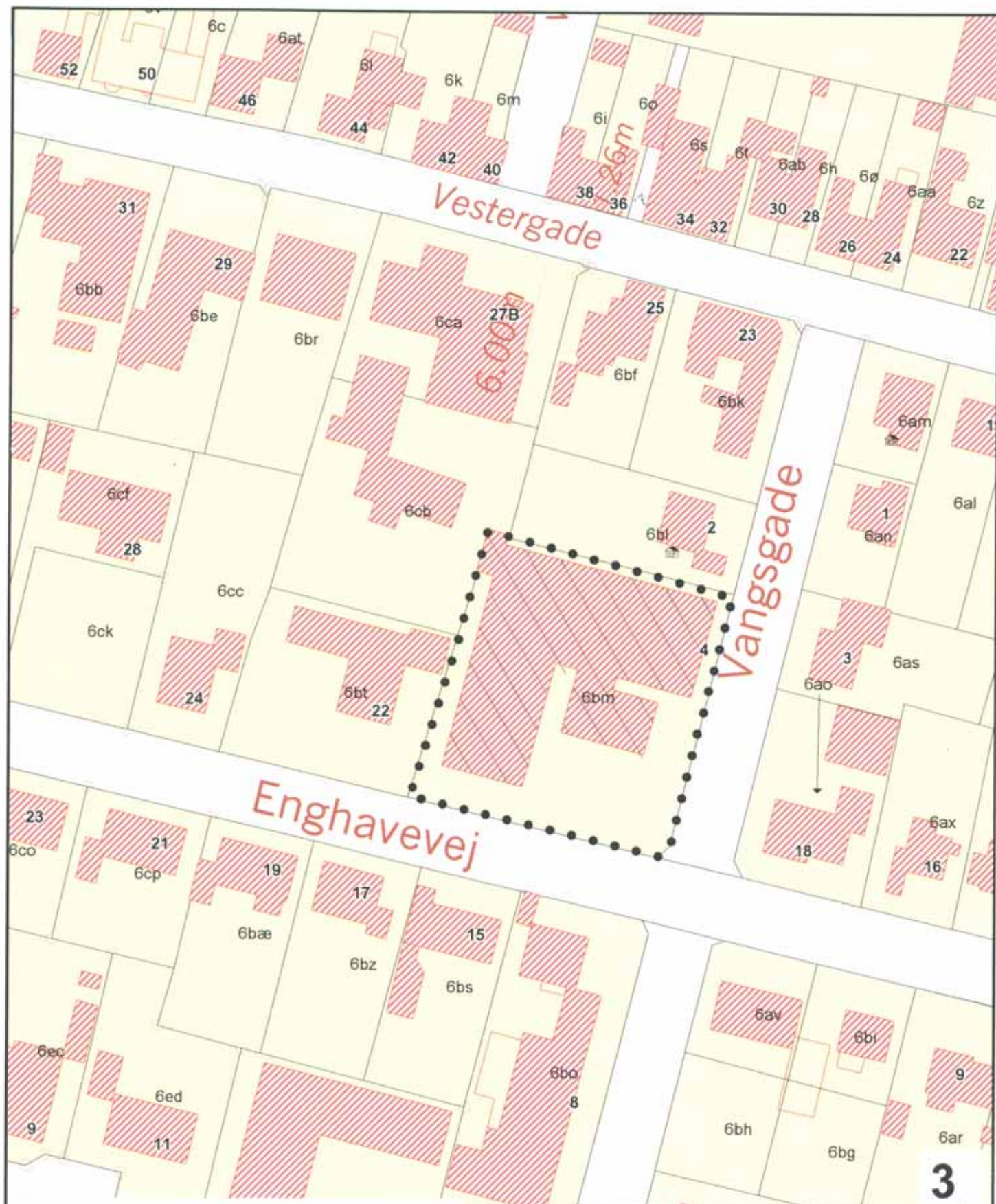
Dato

Init.

Godk.

18.10.2001

kq



Signatur:



Grænse for lokalplan



Nedrivning af bygninger

**Ølgod kommune
teknisk afd.**

Vestergade 10, 6870 Ølgod
Tlf. 75 24 44 00
Fax. 75 24 77 20



Målforshold: 1:1000

J.Nr.

Lokalplan 1.26

Eks. forhold / nedrivningsplan

Dato

18.10.2001

Init.

kq

Godk.

