

Matr. nr. 6bu og 6go
Ølgod by, Ølgod.
j.nr. 20021215-81/jk

Anmelder:
Landinspektørgården I/S



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



ORIGINAL UDSEEN 01 00/04/0055 24.06.2003 18
1 KOLL. 2003 18

Lokalplan 1.28

Ølgod

Vesterbygård, boligområde ved Vangsgade 10 – 12 Ølgod.

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod



LOKALPLAN 1.28

REDEGØRELSESDDEL

Side

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.	Teknisk Forsyning	5
6.	Lokalplanens retsvirkninger	5
7.	Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	6

VEDTÆGTSDEL

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

BILAG

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



REDEGØRELSEDEL.

1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for opførelse af boliger beliggende Vangsgade 10 – 12, det tidligere Vesterby Parket i Ølgod.

I et samarbejde mellem Carl Bro Projektudvikling A/S i Vejle, Boligselskabet BSB og Ølgod Kommune er der udarbejdet et projektforslag til om –og tilbygning af det tidligere Vesterby Parket. Projektet, benævnt "Vesterbygården", danner udgangspunkt for lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

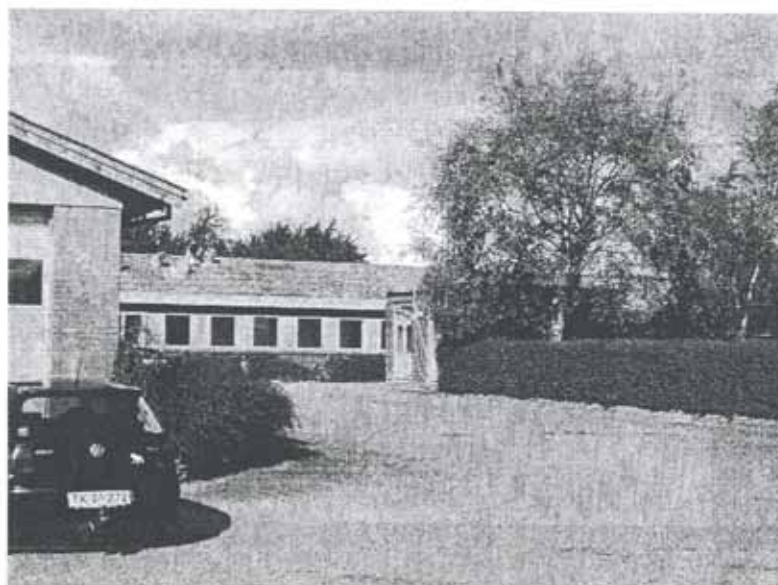
Lokalplanen omfatter et grundareal på ca. 5.260 m², beliggende på matr. nr.6 bu og 6 go, Ølgod by, Ølgod.

Den eksisterende bebyggelse, jvf. bilag 3, *eksisterende forhold*, består af en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanen har således til formål at

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

Eksisterende bygninger





2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER-ORDNEDE PLANLÆGNING.

Forhold til kommuneplan 1995-2006.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er planområdet beliggende i område E1, 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 B15.

Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til den gældende Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune (tillæg nr. 14).

Dette tillæg skal således vedtages før nærværende lokalplan kan endeligt vedtages.

Anvendelsesbestemmelserne i tillægget er i hovedtræk til boligformål:

Indenfor området skal ny bebyggelse overvejende følge den eksisterende bebyggelsesstruktur, med max. 1 etage og en bebyggelsesprocent i området der ikke overstige 48.



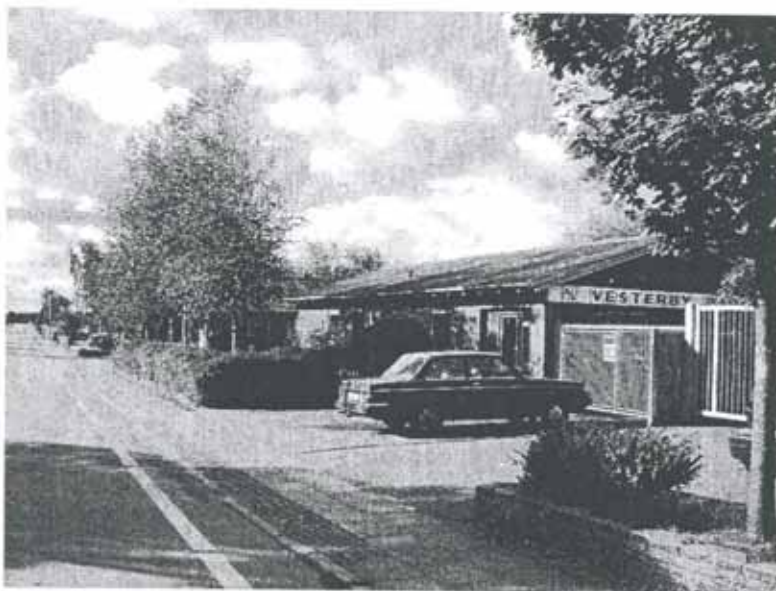
3. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

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

4. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

På ejendommen Vangsgade 10 – 12 har der siden 1963 været træ-bearbejdning helt frem til 2001. I dag står bygningerne tomme og uden indhold, ligesom den historie der tilhører stedet er ophørt.

Bygningerne er i dag i en stand, hvor de enten trænger til en gennemgribende renovering/ombygning, eller som forslaget illustrerer delvis nedrives for at give plads for en ny bebyggelse.



Erhvervsbygningerne samt den tilhørende bolig på matr. nr. 6 go, Ølgod by, foreslås ombygget. Samtidig ønskes en yderligere udbygning på grunden således at det samlede bygningskompleks danner en harmonisk bebyggelsesstruktur, hvor dertil hørende friarealer samt p-pladser for ejendommens beboere indpasses i den samlede helhed.

Ny bebyggelse skal opføres indenfor den eksisterende be-



byggelsesstruktur. 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 bygmåde i Ølgod by. Blandt andet bør der lægges vægt på stedtypiske og traditionelle byggematerialer.

Grundlaget for lokalplanen er et skitseoplæg udarbejdet af Søholm Arkitekterne i Vejle, hvor målet for disponeringen af grunden har været at opnå en bebyggelse der tilpasser sig byens skala og karakter.

Husene er placeret som en randbebyggelse omkring et fælles gårdrum. Med den disponering er der opnået en større åbenhed mellem husene. Det fælles opholdsareal mellem husene giver mulighed for at skabe et behageligt og rummeligt miljø til gavn for beboerne. Opholdsarealerne opdeles i mindre rum med muligheder for forskellige fælles aktiviteter. Husene er orienterede og indrettet efter at hver bolig kan få sit eget friareal med direkte adgang fra boligens opholdsrum. Friarealerne er orienteret efter den mest gunstige solorientering.

Oplægget er et skitseoplæg, medens den endelige detailudformning fastlægges ved detailprojekteringen.

Vejadgang til lokalplanområdet vil ske fra Vangsgade.





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

Handicapboliger.

Projektets indhold af fleksible boligtyper muliggør blandt andet indretning af handicapboliger.

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 kan ske fra Sydvestenergi.

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 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 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 tilstandservitutter, 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 13. maj 2003), 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 **19. marts 2003**, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den **19. marts 2004**.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 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-bu og 6-go af Ølgod By, Ølgod:

Derudover alle parceller, der efter den 1. oktober 2002 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, herunder mulighed for en mindre enklave med handicapboliger.

4 BEVARING AF BEBYGGELSE.

- 4.1 Dele af 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 Facadebebyggelsen ud mod Vangsvej skal opføres som det fremgår af *bilag 4, byggefelter m.v.*



- 5.2 Indenfor området må ingen bygning opføres med mere end 1 etage.
- 5.3 Der fastlægges en byggelinie 5 m fra vejskel som vist på bilag 4. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem byggelinie og vejskel.
- 5.4 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 48%.
- 6.2 Med mindre Byrådet særskilt tillader andet må bygningshøjden (højde til kip) ikke overstige 6,20 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 med en samtidig respekt for den eksisterende arkitektoniske udformning.
- 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 Tage dækkes med tegltagsten, tagpap, eternitskifter eller betontagsten.
- 6.6 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.
- 6.7 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, og at taghældningen er mellem 20 og 35°
- 6.8 Højden på eventuelle hegnsmure må ikke overstige 1,8 m



målt fra terræn.

- 6.9 Til mindre bygninger og bygningsdele tillades anvendt andre materialer til facader og tag, men som er i harmoni med den samlede materialeanvendelse.
- 6.10 Maling, kalkning eller indfarvning og pudsning af facader må kun foretages efter forudgående godkendelse fra Byrådet, og skal i givet fald udføres i en farveskala, der passer ind i områdets farvenuancer.
- 6.11 Vinduer og døre må ikke fremstå ubehandlet, men skal males i farver der harmonerer med facaden
- 6.12 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 Vangsgade som vist på *bilag 1, illustrationsplan*.
- 7.2 Mellem byggelinie og vej (Vangsgade), må der i overensstemmelse med illustrationsplanen, bilag 1, anlægges p-pladser .
- 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.
Placering og antal fremgår af illustrationsplanen, bilag 1.

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 kloakforsyningsens 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 respekteres. 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.

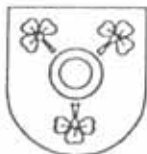
10 UBEBYGGEDE AREALER.

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, Jf. illustrationsplanen, bilag 1.

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. Jf. illustrationsplanen, bilag 1.

11 UDS TYKNINGER.

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 august 2002 er tinglyst følgende servitutter/deklarationer, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 6-bu og 6-go Ølgod By, Ølgod.

- 1.) dec. 1987: Dok. om kloakledning samt brandmur.
- 2.) jun. 1971 : Dok. om oversigt m.v.
- 3.) okt. 1971 : Dok. om 3m bredt plantebælte.
- 4.) aug. 1997 :Dok. om stålgittermast med sirene stallation.

- 13.2 Pkt.4) Stålgittermast med sireneinstallation søges, efter aftale med Beredskabsstyrelsen, flyttet.

14 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

- 14.1 Flg. Servitutter/deklarationer søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

Matr.nr 6-bu og 6-go Ølgod By, Ølgod.

- 1) dec. 1987: Dok. om kloakledning samt brandmur.
- 2) jun. 1971: Dok. om oversigt m.v.
- 3) okt. 1997: Dok. om 3m bredt plantebælte.



15 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 11. marts 2003

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

/

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

Ølgod Byråd, den 10. juni 2003

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

/

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 6bu Ølgod By, Ølgod og matr.nr. 6go Ølgod By, Ølgod.

Ølgod Byråd, den 10. juni 2003

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

/

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 13

Akt.nr.:

D 175

Påtegning på byrde

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

Ejendomsejer: Boligselskabet BSB Ølgod, afd. 12,

Lyst første gang den: 26.06.2003 under nr. 24264

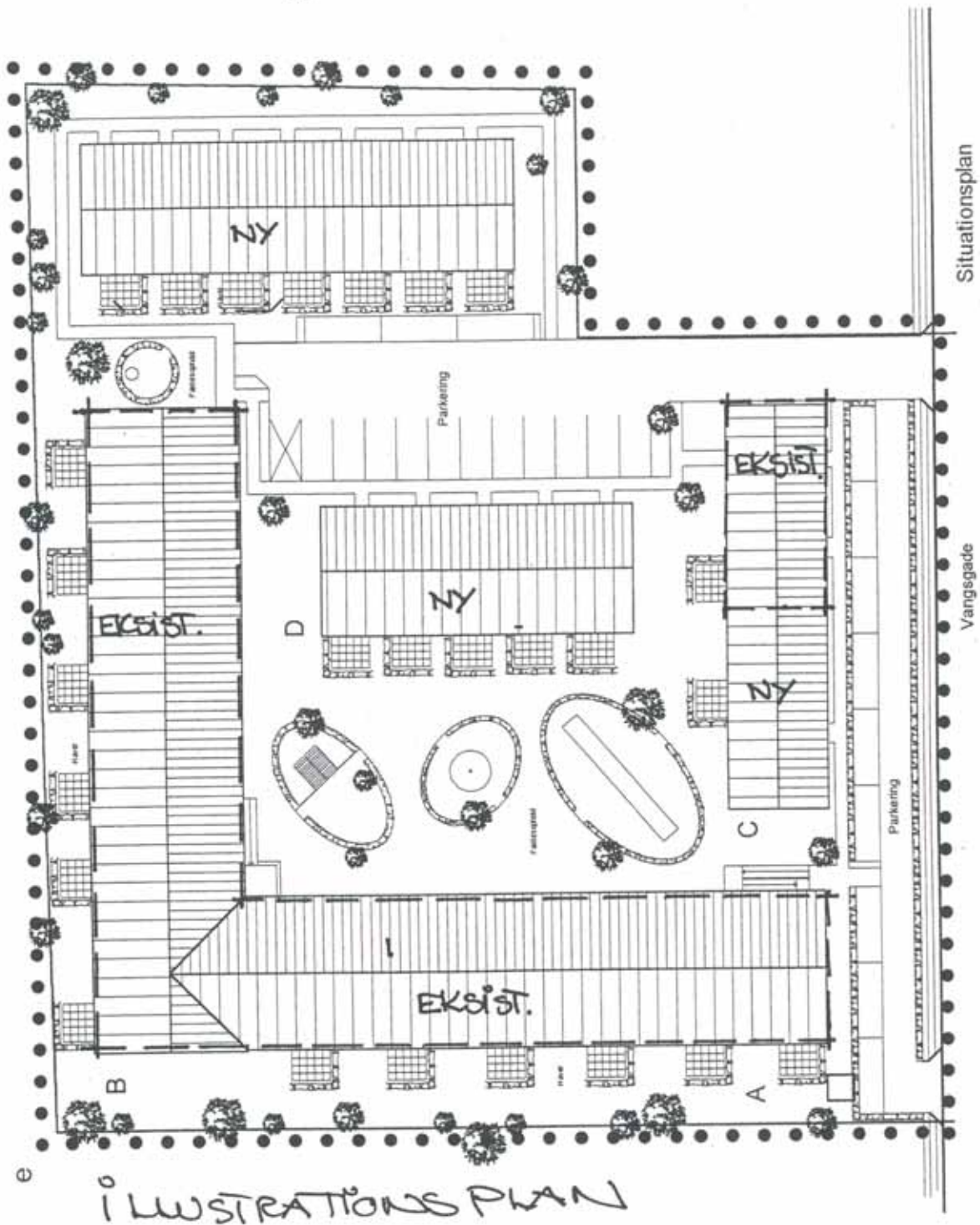
Senest ændret den : 26.06.2003 under nr. 24264

Lyst på 6 bu, 6 go Ølgod By, Ølgod

Retten i Varde den 01.07.2003

B. Mortensen

Britta Mortensen

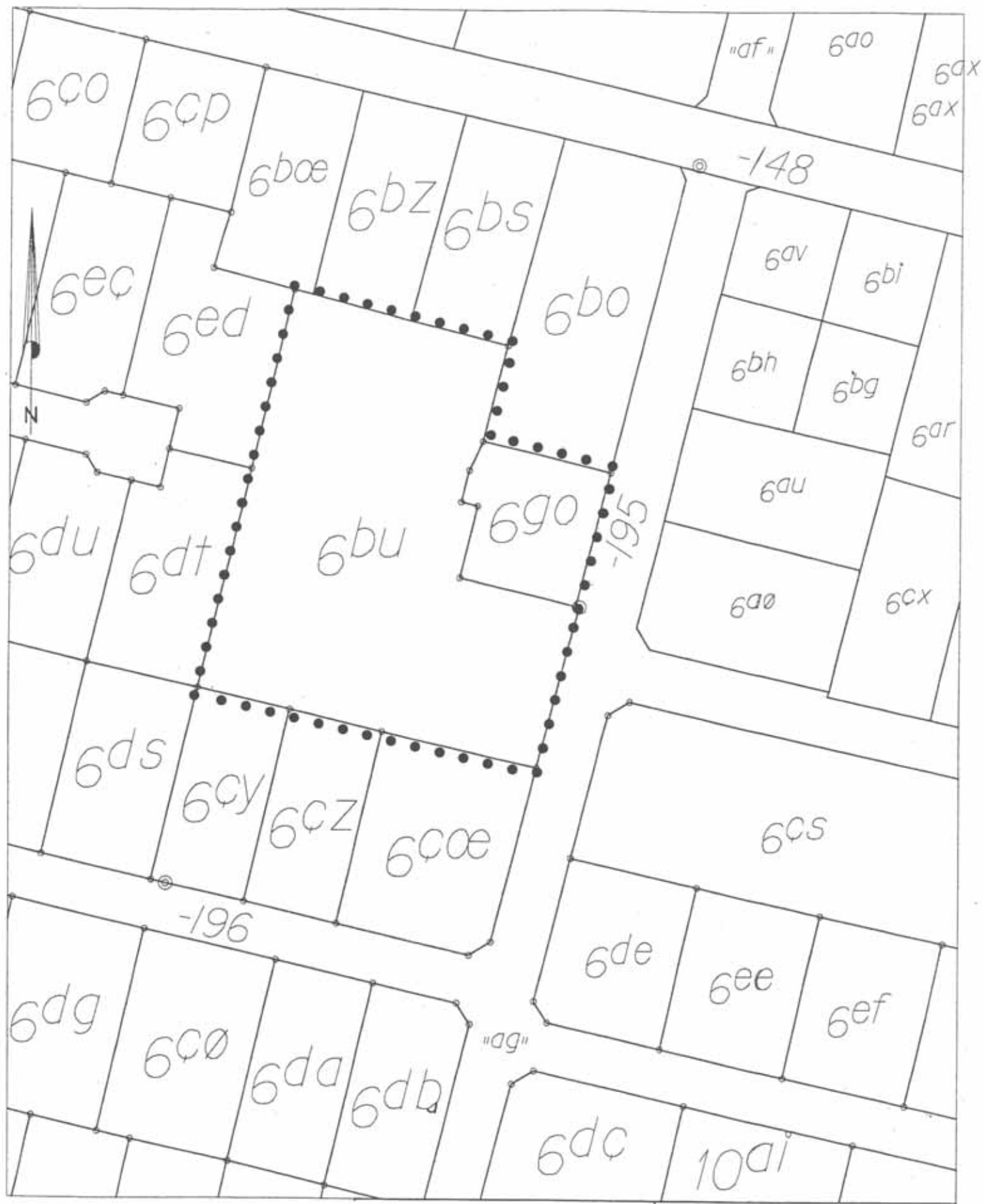


SIGNATUR

• • • • • Lokalplangrænse

— — — Eksist. bebyggelse

1. B
1:500



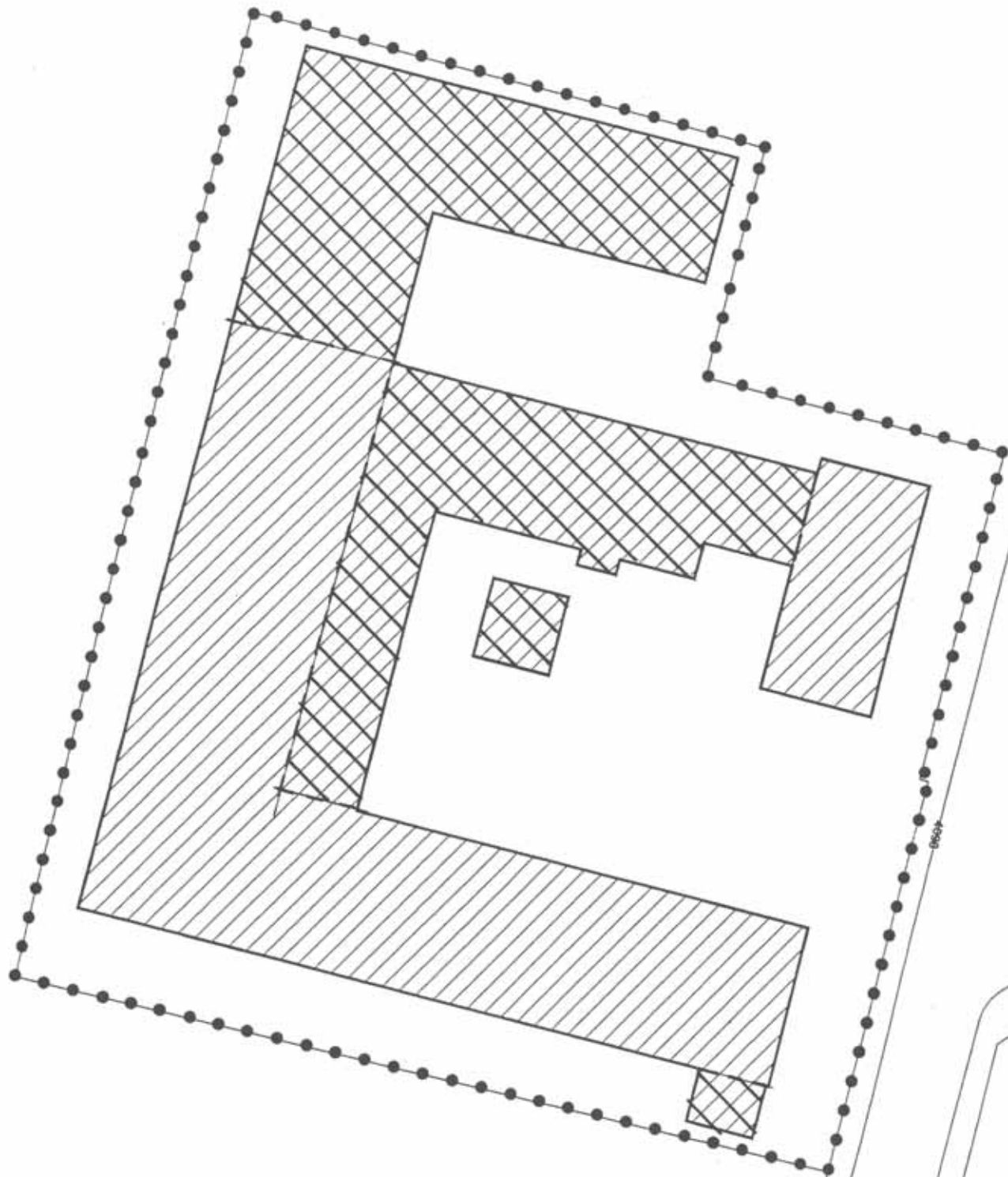
SIGNATUR

• • • • Lokalplangrænse

MATRIKULKORT

2.
1:1000

EKSISTERENDE FØRHOLD NEOPLANINGS PLAN.

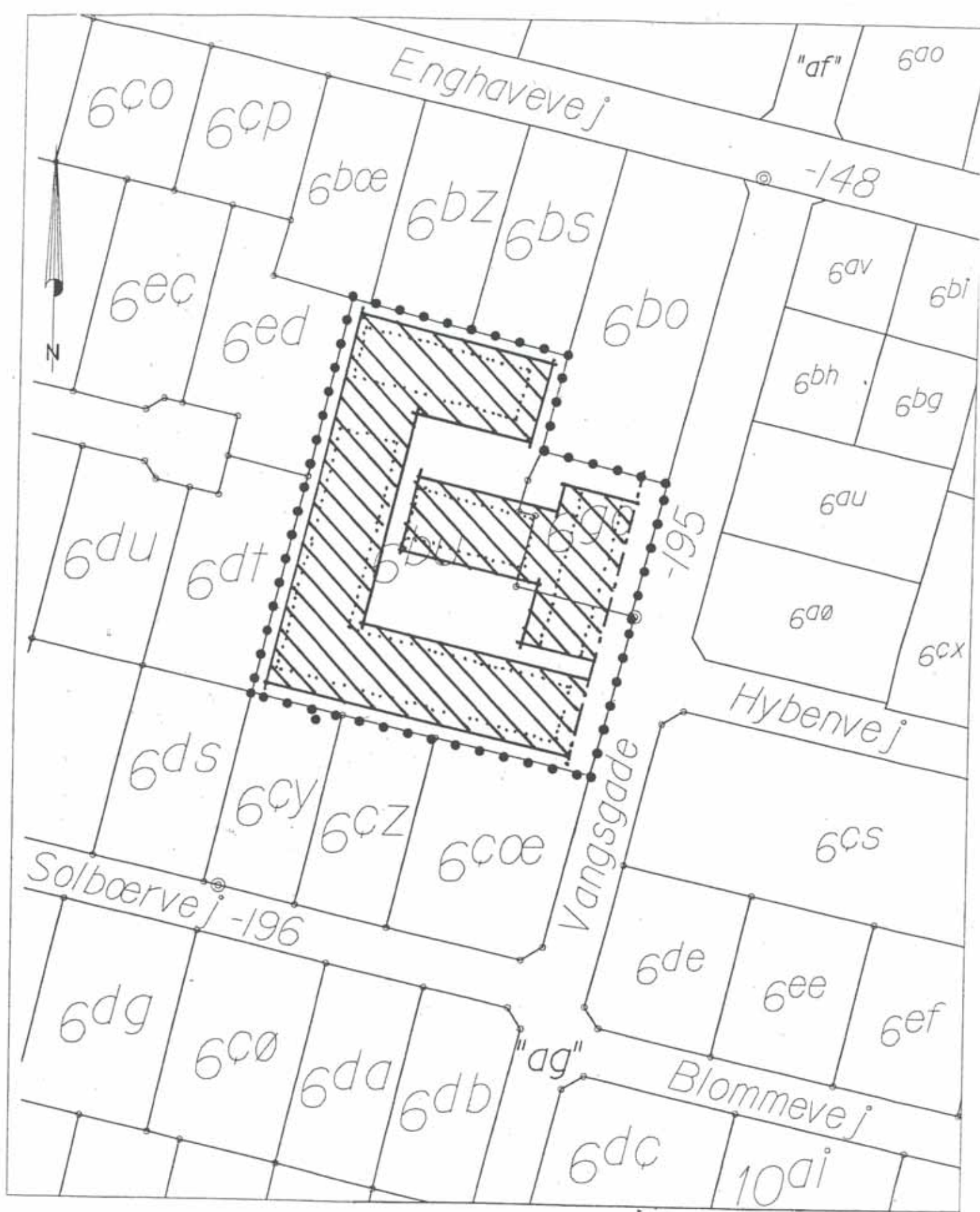


SIGNATUR

• • • • • Lokalplangrænse

XXXXXX Bygninger der nedrives

3
ikke-
mal



SIGNATUR

• • • • • Lokalplangrænse

/// Byggefelt max 1 etage

— — — Byggelinie

..... PLANLAGT BEBYGGELSE JVF ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 1.

4
1:1000