



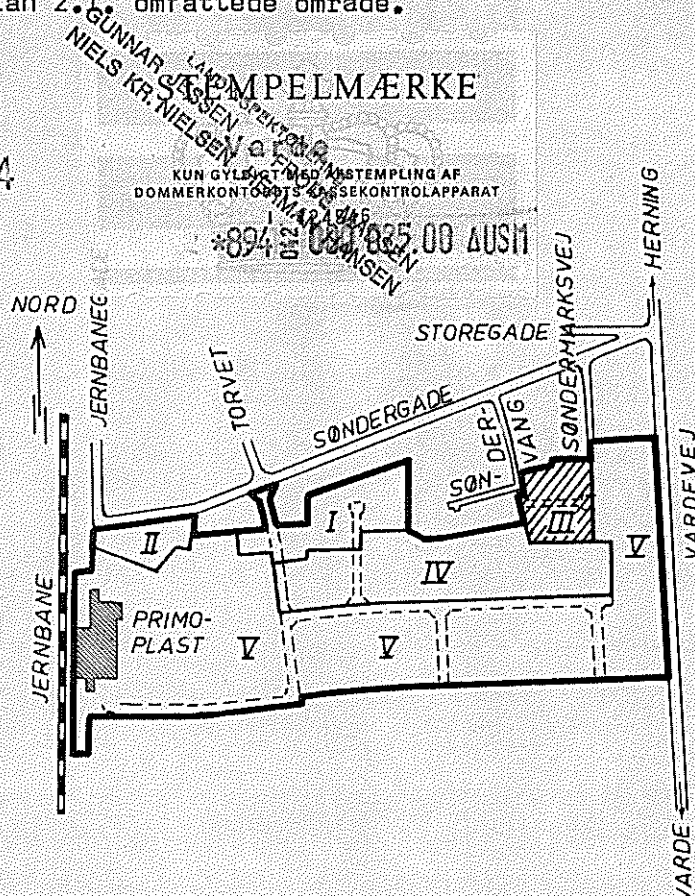
ØLGOD KOMMUNE

Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN . FRODE MADSEN
NIELS KR. NIELSEN . HERMAN HANSEN

Lokalplan nr. 2.1.1. for delområde III til
dels tæt, lav boligbebyggelse, dels til
"håndværkerområde", udlagt i det af lokal-
plan 2.1. omfattede område.

06. NOV 1978 30784



Med skravering er vist det område, der omfattes
af nærværende lokalplan.

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

1. Lokalplanens formål.....	Side 1
2. Område- og zonestatus.....	Side 1
3. Områdets anvendelse.....	Side 1
4. Udstykning.....	Side 2
5. Vej- og stiforhold.....	Side 2
6. Ledningsanlæg.....	Side 3
7. Bebyggelsers omfang og placering.....	Side 3
8. Bebyggelsers ydre fremtræden.....	Side 4
9. Ubebyggede arealer.....	Side 4
10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyg.	Side 5
11. Tilladelse fra andre myndigheder.....	Side 5
12. Vedtagelsespåtegninger.....	Side 5

B I L A G S F O R T E G N E L S E

1. Lokalplaners midlertidige og endelige retsvirkninger.
2. Oversigtskort 1:4000 med matrikelgrænser og zonegrænser samt områdeinddeling for lokalplan 2.1.1.
3. Oversigtskort med områdeinddeling for såvel lokalplan 2.1. som lokalplan 2.1.1.
4. Kloakplan m.v. 1:2000
5. Vejplan m.v. 1:2000

ØLGOD KOMMUNE

Lokalplan nr. 2.1.1. for et område til tæt, lav bebyggelse og et område til boligbebyggelse med tilladt mindre erhverv, alt i det af lokalplan 2.1. omfattede område.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i afsnit 2 nævnte områder:

1. Lokalplanens formål, forhold til overordnet planlægning m.v.

Nærværende lokalplan har til formål at udlægge et areal til tæt, lav boligbebyggelse inden for det som delområde III i lokalplan 2.1. omfattede område. Idet planen således er at betragte som et supplement til lokalplan 2.1., henvises der iøvrigt til denne for så vist angår de mere generelle betragtninger, ligesom der i det efterfølgende vil blive gjort henvisninger til lokalplan 2.1. Specielt med hensyn til planens forhold til overordnede planlægninger henvises der til det i lokalplan 2.1. anførte, idet opmærksomheden henledes specielt på det om område III anførte. Det fremgår heraf, at nærværende plan ikke nødvendiggør ændring af §15-rammerne.

Planens retsvirkninger fremgår iøvrigt af bilag 1.

2. Område- og zonestatus.

Lokalplanens område er begrænset til alene at omfatte det på bilag 2 viste areal, der på bilagene 3 og 4 er vist opdelt i underområderne IIIa og IIIb, samt alle parceller, der udstykkes herfra efter den 21. juni 1978.

Området omfatter alene matr. nr. 3^{aa} af Tistrup by og sogn, der pr. 21. juni 1978 ejes af Ølgod Kommune. Der sker ingen ændring i områdets zonestatus, idet dette allerede er byzone.

3. Områdernes anvendelse.

3.1. Område IIIa.

3.1.1. Området må kun anvendes til boligformål, udformet som åben og lav boligbebyggelse i forbindelse med ikke eller kun i ubetydelig grad miljøbelastende virksomheder, typisk mindre håndværkssvirksomheder. Der må ikke drives vognmandsforretning med lastvogne fra området og ikke indrettes garager for sådanne vogne.

3.1.2. Inden for området kan der opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, ikke gives en større højde end 3 meter over terræn, og iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.2. Område IIb.

3.2.1. Området må kun anvendes til boligbebyggelse, udformet som tæt, lav (række-, kæde- og gårdhuse eller lignende). Det er en forudsætning, at et projekt forelægges byrådet og godkendes af dette, såvel hvad angår størrelse, placering og planudformning af bebyggelsen som dennes udseende, herunder etagehøjde og materialevalg, idet bestemmelserne i de efterfølgende afsnit naturligvis tillige skal overholdes.

3.2.2. Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af, at

- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende, jvfr. iøvrigt afsnit 8), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.

Ejendomme må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.2.3. Byrådet kan tillade, at der inden for områderne opføres transformatorstationer til forsyning af kvarteret, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde større end 3 meter, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Udstykninger.

4.1. Udstykninger i område IIIa skal ske med nord-syd-gående skel, og ingen grund må udstykkes med mindre end 1000 m² grundareal.

4.2. Udstykninger i område IIIb skal ske på en sådan måde, at anvendelsesbestemmelserne i afsnit 3.2. opfyldes og iøvrigt på en måde, der kan godkendes af byrådet.

5. Vej- og stiforhold.

Der sker ingen ændringer i de i lokalplan 2.1. fastlagte forhold. De vigtigste bestemmelser skal kort repeteres her, idet der iøvrigt henvises til lokalplan 2.1., afsnit 5:

- 5.1. Vejen C-D er udlagt i 10 m bredde + vendeplads, jvfr. bilag 5.
- 5.2. Der er pålagt byggelinier på 5 meter fra vej-skel.
- 5.3. Vejen fra vendepladsen mod syd vil blive nedlagt.
- 5.4. Der vil blive pålagt oversigter som vist på bilag 5.
- 5.5. Der skal etableres p-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser. Byggeliniearealer må kun med byrådets særlige tilladelse anvendes til parkering.

6. Ledningsanlæg.

Der etableres alene den på bilag 4 i vejen C-D viste kloakledning.

7. Bebyggelsers omfang og placering.

7.1. Område IIIa (håndværkerområde).

- 7.1.1. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- 7.1.2. Intet punkt af bygningers ydervægge eller tagflade må gives en højde over terræn eller over det gældende niveau-plan, hvor et sådant måtte blive fastlagt, der overstiger
 - 8½ meter for beboelsesbygninger.
 - 6½ meter for erhvervsbygninger.
- 7.1.3. Beboelsesbygninger må kun opføres med 1 etage med udnyttelig tagetage, og erhvervsbygninger må kun udføres med 1 etage.
- 7.1.4. Erhvervsbygningers facadehøjde må ikke overstige 4 meter, målt fra terræn eller gældende niveauplan til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.1.5. Erhvervsbygningers tage skal være symmetriske sadeltage.
- 7.1.6. Beboelsesbygninger skal opføres med facade i byggelinie mod vej (ved hjørnegrunde dog kun langs den ene vej), og erhvervsbygninger må ikke placeres vej-skel nærmere end 10 meter.
- 7.1.7. Der må ikke etableres nogen form for u-dendørs antenner, idet byrådet dog kan tillade antenner til erhvervsformål, f. eks. en virksomheds radioanlæg.

7.2. Område IIIb (tæt, lav boligbebyggelse).

- 7.2.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35. Ved bebyggelse i 1½ etage kan byrådet dog tillade indtil 40% udnyttelse.

- 7.2.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger $8\frac{1}{2}$ meter over terræn eller gældende niveauplan, hvor et sådant måtte blive fastlagt.
- 7.2.3. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.
- 7.2.4. Der må ikke etableres nogen form for udendørs antenner.
- 7.2.5. Opmærksomheden henledes iøvrigt på bestemmelserne i afsnit 3 om byrådets godkendelse af byggeriets udformning m.v.

8. Bebyggelsers ydre fremtræden.

- 8.1. I områderne må skiltning og reklamering kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes til ydervægge eller tagmaterialer.
- 8.3. Opmærksomheden henledes på bestemmelserne vedrørende udendørs antenner i afsnit 7.

9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. I område IIIa må udendørs oplagring kun finde sted med byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde. En sådan tilladelse kan gøres afhængig af, at der etableres hegning efter byrådets anvisninger. I område IIIb må ubebyggede arealer kun anvendes som gårdsplads og have, jvfr. dog tillige bestemmelserne i 9.2.

- 9.2. Det på bilag 4 viste areal udlægges til beplantningsbælte således:

G-H i en bredde af 8 meter.

Det bemærkes, at arealet ved denne lokalplan er flyttet i forhold til lokalplan 2.1., nemlig fra nord- til sydsiden af matr. nr. 3aa.

Arealet skal beplantes således:

Række 1: 4/5 prydbuske og 1/5 dunbirk.

Række 2: 1/2 japansk lærk og 1/2 omorika.

Række 3: 3/4 rødeg og 1/4 rødell.

Række 4: 4/5 prydbuske og 1/5 dunbirk.

Første række plantes 1 meter fra arealets begrænsning, og rækkeafstanden skal være 2,00 meter. Afstanden mellem planterne i den enkelte række skal være 1,25 meter. Opmærksomheden henledes på, at de japanske lærk og rødellen er ammeplanter, som senere skal påregnes fældede, hvorfor plantningen skal ske, så denne fældning ikke senere medfører huller i beplantningen. Beplantningen skal være foretaget inden ibrugtagningen af bebyggelsen på den enkelte parcel ved ejerens foranstaltning og bekostning. Arealerne og bevoksningen skal stedse

ren- og vedligeholdes på en forstmæssig for-
svarlig måde efter byrådets anvisninger ved
den til enhver tid værende ejers foranstalt-
ning og bekostning.

Der må ikke foretages hugst i eller fornyel-
se af beplantningen uden forud indhentet til-
ladelse fra byrådet, idet dog eventuelle ud-
gåede planter straks skal udskiftes, så vidt
muligt med planter med samme alder som de ud-
gåede.

10. Forudsætninger for ibrugtagen ved ny bebyggelse.

Det i afsnit 9.2. anførte beplantningsbælte skal
være etableret, før ibrugtagningstilladelse kan
udstedes.

Endvidere skal eventuel vej- og stianlæg i område
IIIb være fuldført, før ibrugtagningstilladelse
kan udstedes.

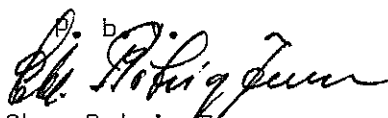
11. Tilladelse fra andre myndigheder.

11.1. Kloakanlægget er omfattet af kommunens spil-
devandsplan i henhold til §21 i miljøloven.
Anlægget vil blive gennemført under iagttæ-
gelse af de relevante regler i miljølovgiv-
ningen

11.2. Planen forudsætter ikke samtykke fra andre
myndigheder.

12. Vedtagelsespåtegninger.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 11. juli 1978.


Chr. Rotvig Jensen
Borgmester.

I henhold til §27 i lov om kommuneplaner vedtages
foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 10/10 1978.


Chr. Rotvig Jensen
Borgmester.

I medfør af §30 stk. 3 i lov nr. 286 af 26. juni
1975 med senere ændringer om kommuneplanlægning
begæres nærværende lokalplan tinglyst på den i
afsnit 2 nævnte ejendom.

Ølgod Byråd, den 10/10 1978.


Chr. Rotvig Jensen
Borgmester.

Beskrivelse af lokalplaners retsvirkninger.

Lokalplanens retsvirkninger.

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens §31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer 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.

2. I henhold til §34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
3. 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, jvfr. ovenfor.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

4. Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens §22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (det vil sige den 13. september 1978) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 13. juli 1978, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 13. juli 1979.

Indført i dagbogen for retten

i Varde den 6 NOV. 1978

Lyst

Tingbog bd. *Tech. IV* bl. *3aa*

Akt: Skab *B* nr. *107*.

*Genpart af vedhæftede kort
hentede fra aktens.*

M. Esdahl

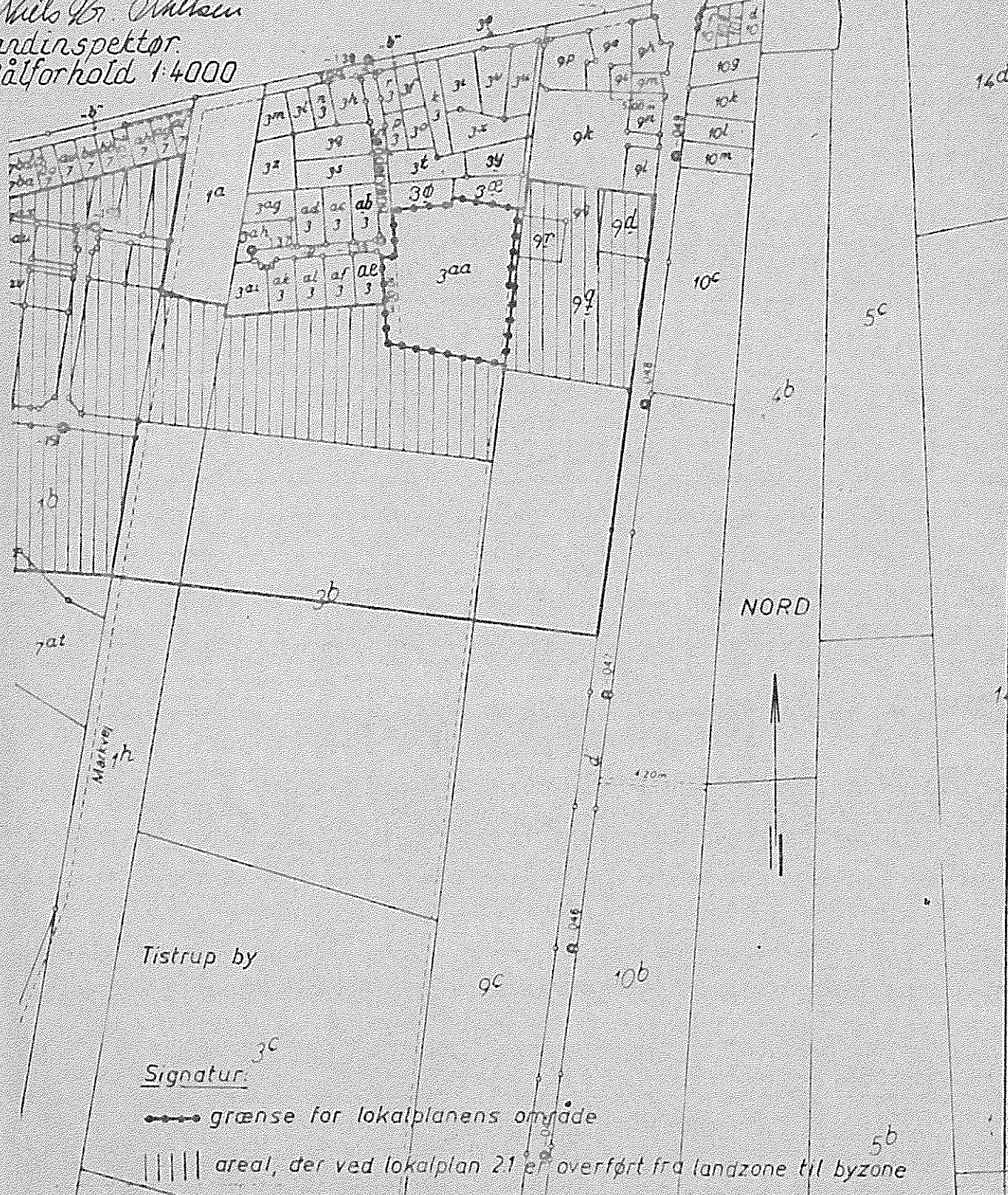
M. Esdahl
fm.

Akt Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr 3aa
Tistrup by,
Tistrup sogn

Udfærdiget i nov 1978 til brug ved ting-
lysning af Lokalplan 211.

Wibb H. Wibben
Landinspektør.
Målforhold 1:4000



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

ISTRIAREAL "TISTRUP SYD"

plan nr. 211

skulert oversigtskort

proj. bb-a
tegn. jhm/lj
rettet

tegn. nr. 211-02
mål 1:4000
Ølgod, d. 21/6 1978

19 19 19 19 19

J. nr.

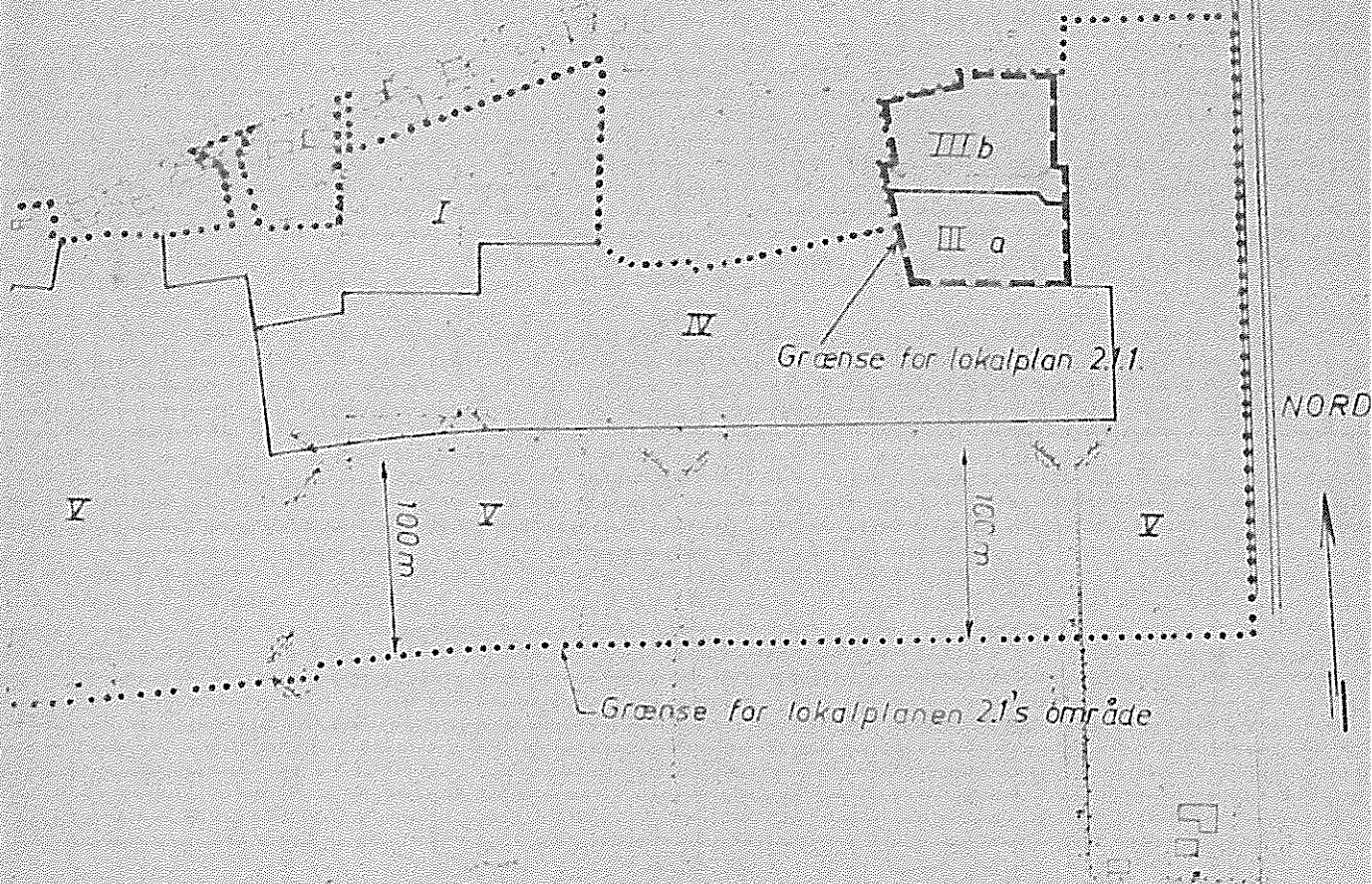
At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr.

attesteres herved.

Bestillings
formular

-1 fløj



Oversigtskort med områdeinddeling

- Område I: Boliger
- II: Boliger, administration o. lign.
- IIIa: Boliger med håndværk o. lign.
- IIIb: Tæt-lav boligbebyggelse
- IV: Let industri
- V: Industri

Matr nr 3^{aa}
Tistrup by, _____
Tistrup sogn.

Udfærdiget i nov. 1978 til brug ved tinglysning af lokalplan 2.11.

Niel H. Nielsen
Landspektør.

Målforhold 1:4000

Matr. nr. 3^{aa}

Tistrup by,

Tistrup sogn

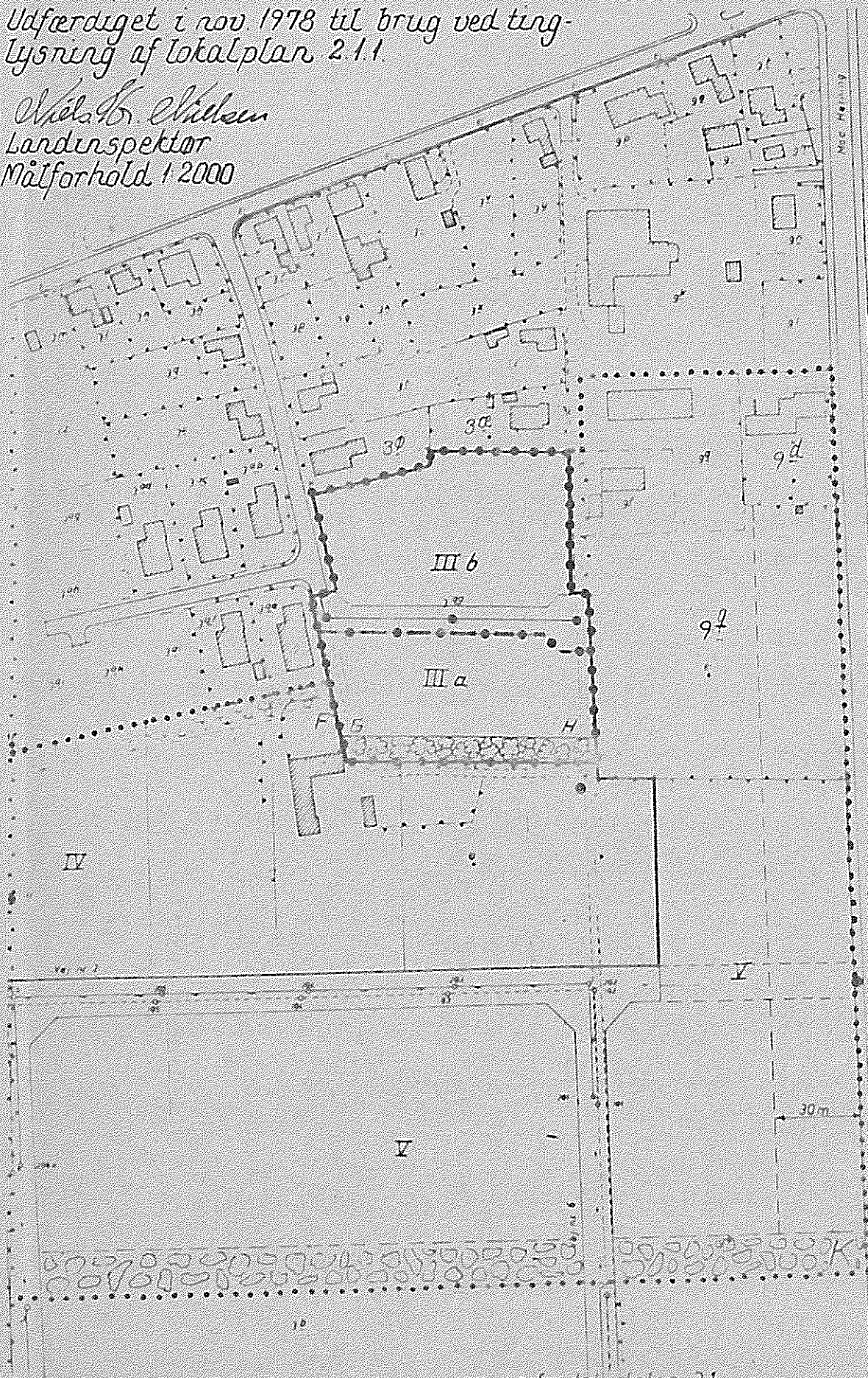
Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

Udfærdiget i nov. 1978 til brug ved ting-
lysning af lokalplan 2.1.1.

Wielb. Nielsen
Landinspektør
Målforhold 1:2000

Bilag nr. 4



..... grænse for lokalplan 2.1

—•—•— grænse for lokalplan 2.1.1.

..... grænse for kommunegrænse

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr.

attesteres herved.

Bestillings-
formular

Y-1 fløj

Jensen & Kjeldskov, Diap. 1 A/S, København (01) 14 08 87

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

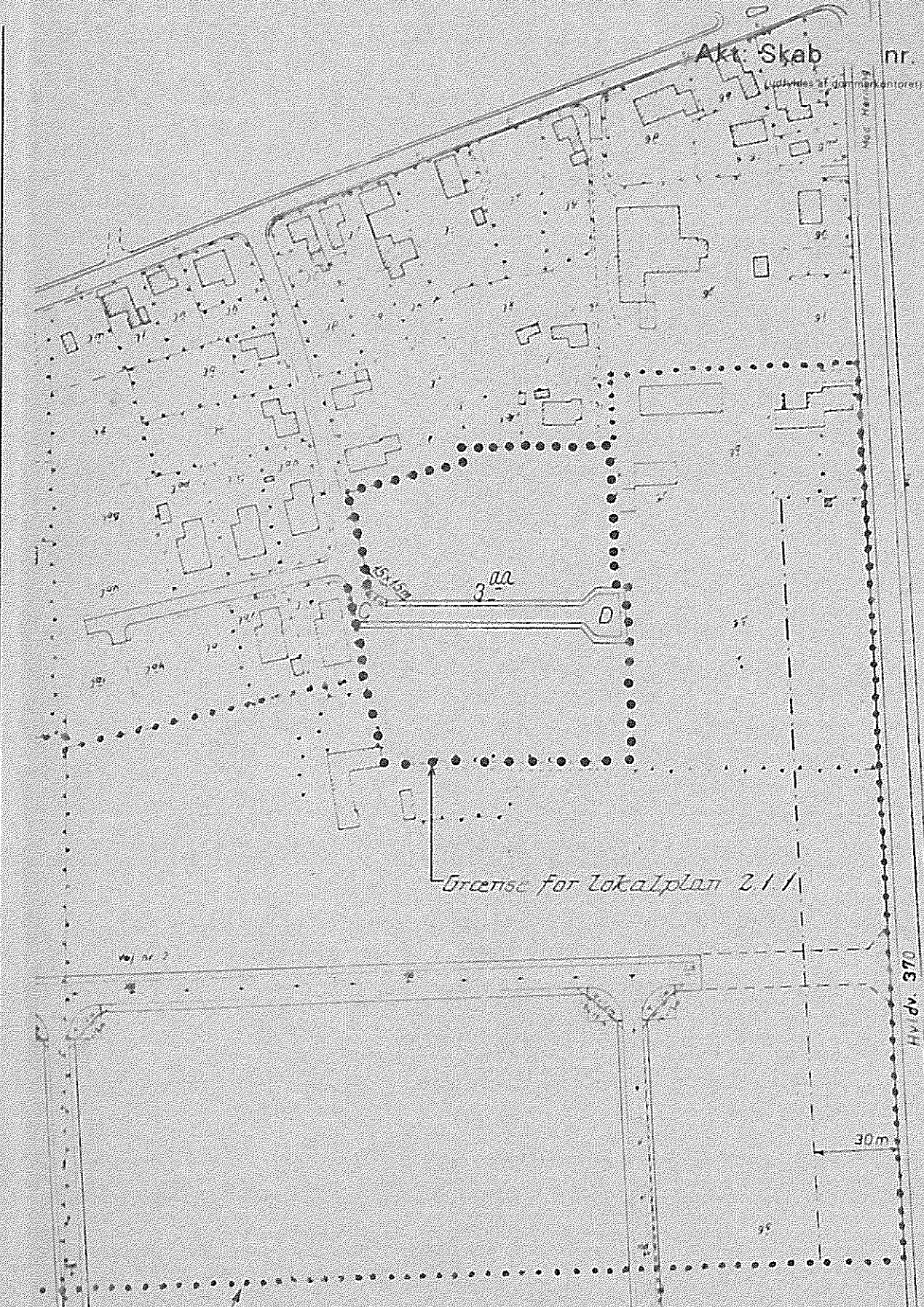
Justitsministeriets genpartskalender Til kort

Navn

19

d.

mtr. nr.
attesteres herved.



Matr. nr. 3^{aa}
Tistrup by,
Tistrup sogn.

Udfærdiget i nov. 1978 til brug ved tinglysning af lokalplan 2.1.1.

Wils Fr. Wilsen
Landinspektør.

Målforkhold 1:2000

Jensen & Jørgensen, Diapri A/S, København (01) 14 08 87