

Matr. nr. lh m.fl.
Tistrup by, Tistrup.
jk

Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN, NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN



ØLGOD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 2.1.3 for en del af
det af lokalplan 2.1 omfattede om-
råde i den sydlige del af Tistrup
by.

Retten i Varde

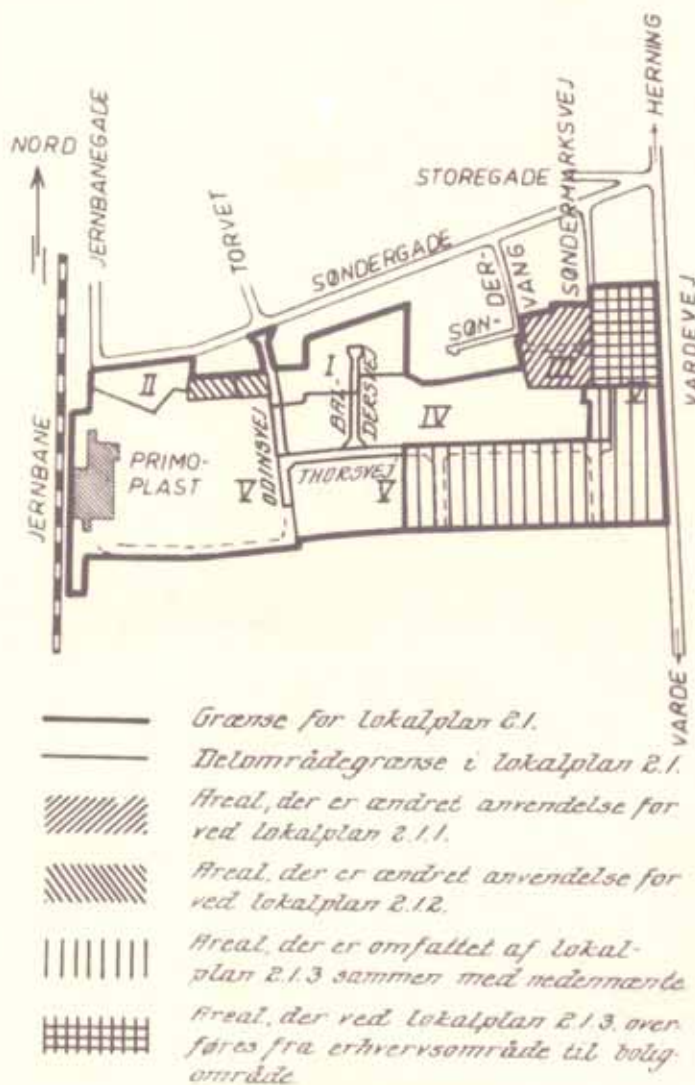
STEMPELMÆRKE

Varde

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT

2599 000 025.00 AUSH
29 OKT 1980

Industriområde TISTRUP SYD



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

1. Lokaplanens formål m.v..... side 1.
2. Område- og zonestatus..... side 2.
3. Områdernes anvendelse..... side 3.
4. Udstykninger..... side 4.
5. Vejforhold..... side 4.
6. Spor- og ledningsanlæg..... side 5.
7. Bebyggelsens omfang og placering.. side 5.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden..... side 6.
9. Ubebyggede arealer..... side 6.
10. Varmeforsyning..... side 7.
11. Forudsætninger for ibrugtagen af
ny bebyggelse..... side 7.
12. Tilladelse og/eller dispensation
fra andre myndigheder..... side 7.
13. Godkendelsespåtegninger..... side 8.

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

1. Beskrivelse af midlertidige og permanente
retsvirkninger.
2. Matrikulært oversigtskort 1:4000
3. Plantegning 1:2000

ØLGOD KOMMUNE

Lokalplan nr. 2.1.3, der inden for lokalplan 2.1's rammer dels overfører et areal fra anvendelse til erhvervsformål til anvendelse til boligformål, dels overfører den del af lokalplan 2.1's område som ved lokalplan 2.1 blev bibeholdt i landzone til byzone, og dels fastlægger et nyt beplantningsbælte.

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

1.1. Byrådets hensigt med lokalplanen.

Nærværende lokalplan har primært til formål at overføre en del af det ved lokalplan 2.1 til erhvervsformål udlagte område til alt-overvejende at blive anvendt til boligformål. Begrundelsen herfor er bl.a., at man finder at dette vil give en udvikling, der stemmer bedre overens med den faktiske udvikling i naboområdet og at man tillige finder, at overgangen mellem erhvervsområde i Tistrup by bliver mere harmonisk. Med hensyn til de mere generelle betragtninger henvises der til det i lokalplan 2.1 anførte.

1.2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.

Ved kommuneplanlovens gennemførelse blev der tillagt byrådet øgede planlægningsbeføjelser, således at byrådet nu med bindende virkning for grundejerne kan udarbejde planer, såkaldte lokalplaner, der i detaljeret form regulerer arealanvendelsen inden for planens område, dog under den bestemte forudsætning, at en sådan lokalplan ikke er i strid med den overordnede planlægning, hvorved der i denne sammenhæng forstås regionplanlægning og kommuneplan. Kommuneplanen findes imidlertid endnu ikke og der er derfor i kommuneplanlovens § 15 fortsat en overgangsbestemmelse, hvorefter der som et midlertidigt decentraliseringsgrundlag (decentralisering fordi sådanne planer tidligere skulle godkendes centralt, d.v.s. ved ministeriet) kan aftales visse rammer for lokalplanlægninger, de såkaldte § 15-rammer. Efter disse rammer er det område der her planlægges for, i sin helhed disponeret til erhvervsformål, hvorfor udlæg af en del af arealet til boligformål forudsætter en ændring af disse rammer. Denne ændring er vedtaget af byrådet sammen med nærværende lokalplan og der henvises herom til den annoncering, der foretages sammen med annonceringen af lokalplanen. Tillægget er betegnet som nr. 7. En forudsætning for planens endelige vedtagelse er således, at dette tillæg stadfæstes af den kompetente myndighed, i dette tilfælde Ribe amtsråd.

Med hensyn til de gældende § 15-rammebestemmelser for områderne IV og V henvises der til det i lokalplan 2.1, afsnit 1.2 anførte, idet der, bortset fra at der fastlægges et nyt plantebælte I - K, ikke ændres på anvendelsesbestemmelserne, men blot sker en overførsel fra landzone til byzone.

For så vidt angår område VI vil § 15-rammerne efter forudsat stadfæstelse af tillæg 7, indeholde følgende anvendelsesbestemmelse for det hermed identiske område 321:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål enten i form af åben og lav eller i form af lav, tæt bebyggelse, evt. en blanding af disse. På den sydligste del af arealet kan der tillige tillades opført mindre belastende erhvervsvirksomheder, typiske mindre håndværksvirksomheder, der uden væsentlige gener kan indpasses i området.
- b. at bebyggelsesprocenten på den enkelte parcel ikke overstiger følgende:

åben og lav boligbebyggelse	25%
tæt, lav boligbebyggelse	30%
bolig med tilladt mindre erhverv	40%

 Ved tæt, lav boligbebyggelse kan byrådet ved specielle bebyggelsesformer f.eks. 1½ etage tillade indtil 35% bebyggelse.
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1½ etage og en max. bygningshøjde på 8½ m.

1.3. Planens retsvirkninger.

Med hensyn til såvel de midlertidige som de permanente retsvirkninger af planen henvises der til bilag 1, hvor disse forhold er nærmere beskrevet.

2. Område- og zonestatus.

2.1. Lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2, matrikelkort 1:4000, og bilag 3, plan 1:2000, og omfatter følgende matr. nre. eller dele deraf samt alle parceller, der efter den 12. maj 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

Tistrup by, Tistrup

3b, en del af den nordlige halvdel

3c, en del af den nordlige del

9c, den nordligste del

9q

2.2. Lokalplanens områdeinddeling.

Lokalplanen omfatter delområderne IV, V og VI som vist på bilag 3, plan 1:2000.

2.3. Zonestatus.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på bilag 2, matrikelkort 1:4000, med skrå skravering viste område fra landzone til byzone. Med hensyn til retsvirkningerne henvises til bilag 1. Overførelsen omfatter de af lokalplanen omfattede dele af matr. nr. 3b, 3c og 9c medens 9q i forvejen er byzone.

3. Områdernes anvendelse.

3.1. Område IV.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 3.4, der fortsat gælder fuldt ud, jvfr. dog tillige afsnit 9 om det i den nordlige ende af området fastlagte nye beplantningsbælter.

3.2. Område V.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 3.5, der fortsat gælder fuldt ud. Jvfr. dog tillige afsnit 9 om det i områdets nordøstlige del fastlagte, nye beplantningsbælter.

3.3. Område VI.

Områdets anvendelse fastlægges efter de på bilag 3, plan 1:2000, viste grundnumre fra 1 - 6, begge inklusive, som efterfølgende angivet.

3.3.1. Grund nr. 1, "Håndværkergrund".

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1.1, afsnit 3.1, der gælder fuldt ud for denne grund.

3.3.2. Grund nr. 2, åben og lav boligbebyggelse.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 3.1, der gælder fuldt ud for denne grund.

3.3.3. Grundene nr. 3, 4, 5 og 6, alle inklusive.

Disse grunde kan efter byrådets nærmere bestemmelser enten anvendes til åben og lav boligbebyggelse eller helt eller delvist tæt, lav boligbebyggelse, idet anvendelsesbestemmelserne i det enkelte tilfælde er således

3.3.3.1. Åben og lav boligbebyggelse.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 3.1, der gælder fuldt ud.

3.3.3.2. Tæt, lav boligbebyggelse.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1.1, afsnit 3.2, der gælder fuldt ud.

4. Udstykninger.

4.1. Område IV og V.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 4.4, der gælder fuldt ud.

4.2. Område VI.

Grundene 1 og 2 skal udstykkes som vist retningsgivende på bilag 3, plan 1:2000. I det omfang grundene 3, 4, 5 og 6 udnyttes til åben og lav boligbebyggelse skal udstykningen ske som vist retningsgivende på bilag 3, plan 1:2000. I det omfang grundenes areal anvendes til lav, tæt boligbebyggelse kan udstykning ske i overensstemmelse med den af byrådet i h.t. afsnit 3.3.3.2 godkendte plan for bebyggelse, der også skal omfatte en plan for den ønskede udstykning. Endelig kan det tillades, at transformeren i det nordøstlige hjørne af grund nr. 3 udstykkes som vist på bilag 3, plan 1:2000.

5. Vejforhold.

5.1. Områderne IV og V.

Der henvises til de relevante bestemmelser i lokalplan 2.1, afsnit 5, der ikke ændres ved nærværende lokalplan.

5.2. Område VI.

5.2.1. Der udlægges areal til vej nr. 8 (se bilag 3, plan 1:2000) i såvel øst-vestlig som nord-sydlig retning i 10 m bredde.

5.2.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med 5 m hjørneafskæringer som vist på bilag 3, plan 1:2000.

5.2.3. Der skal på hjørnegrundene nr. 1 og 2 sikres fri oversigt, således at der hverken varigt eller midlertidigt må anbringes noget, der rager mere end 1,00 m op over et plan gennem de tilstødende vejes midtlinier. Dette sikres alene ved nærværende lokalplans tinglysning efter byrådets endelige vedtagelse af planen.

5.2.4. Der pålægges langs vej nr. 8 en byggelinie i en afstand af 5,00 m fra vejskel.

5.2.5. Den langs hovedlandevej 370 i lokalplan 2.1, afsnit 5.7 fastlagte byggelinie i en afstand på 30 m fra vejskel opretholdes uændret.

5.2.6. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Byrådet kan dog tillade, at de i bygningsreglementet omhandlede garager, udhuse og lignende mindre bygninger opføres i en afstand af indtil 25 m fra skel til hovedlandevej 370.

5.2.7. Overkørseler til hovedlandvej 370 skal slettes når arealerne overgår til anvendelse efter nærværende lokalplan. Dog kan overkørselen til

transformeren i det nordøstlige hjørne af grund nr. 3 bibeholdes, men alene til brug for transformeren.

- 5.2.8. Der skal indrettes P-pladser på de enkelte grunde efter bygningsreglementets bestemmelser. Arealet mellem vej og byggelinier må ikke anvendes til P-pladser uden byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.

6. Spor- og ledningsanlæg.

6.1. Områderne IV og V.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, der ikke ændres ved nærværende lokalplan.

6.2. Område VI.

Området skal kloakforsynes fra den eksist. ledning i kommunevejen "Søndervang" i område III i lokalplan 2.1. Kloakforsyningen sker efter de for Tistrup by gældende bestemmelser og i øvrigt er de i miljølovgivningen indeholdte regler. Ledninger placeres i de til vej nr. 8 udlagte arealer og sikres således ikke særskilt.

7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1. Områderne IV og V.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 7.4, der ikke ændres ved nærværende lokalplan.

7.2. Område VI.

For samtlige grunde gælder, at sokkelkote skal vælges således, at direkte afvanding til kloak fra stueetage og evt. udnyttet tagetage er mulig. Direkte kældeafvanding kan ikke påregnes. I øvrigt gælder følgende bestemmelser:

7.2.1. Grund nr. 1.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1.1, afsnit 7.1, der gælder fuldt ud.

7.2.2. Grund nr. 2.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1 afsnit 7.1, der gælder fuldt ud.

7.2.3. Grundene nr. 3, 4, 5 og 6, alle inklusive.

7.2.3.1. Anvendelse til åben og lav boligbebyggelse.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 7.1, der gælder fuldt ud.

7.2.3.2. Anvendelse til lav, tæt boligbebyggelse.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1.1, afsnit 7.2, der gælder fuldt ud med den ændring af afsnit 7.2.1, at b% ikke må overstige 30, idet byrådet ved bebyggelse i

1½ etage dog kan tillade indtil 35% i udnyttelse.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1. Områderne IV og V.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 8.2 og 8.3, der ikke ændres ved nærværende lokalplan.

8.2. Område VI.

8.2.1. Skiltning og reklamering er forbudt med mindre byrådets tilladelse opnåes i det enkelte tilfælde.

8.2.2. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes til tagdækning. Byrådet kan dog tillade anlæg til alternativ varme, selv om der opstår forhold i strid med denne bestemmelse, f.eks. solvarmeanlæg.

8.2.3. Ydervægge skal udføres af mursten med mindre byrådet i det enkelte tilfælde tillader andet.

9. Ubebyggede arealer.

9.1. Område IV og V.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.1, afsnit 9, der ikke ændres ved nærværende lokalplan idet der dog skal udlægges areal til et 8 m bredt beplantningsbælte L - M som vist på bilag 3, plan 1:2000. For dette bælte gælder iøvrigt bestemmelserne i afsnit 9.3 i lokalplan 2.1.

9.2. Område VI.

9.2.1. Udendørs oplæg er forbudt i området. Byrådet kan dog på grund nr. 1 tillade nærmere specificerede former for oplæg. En sådan tilladelse kan gøres afhængig af, at der udføres afskærmning i form af hegn og/eller beplantning efter byrådets anvisning.

9.2.2. Iøvrigt må ubebyggede arealer kun anvendes som have eller gårdsplads, der til enhver tid skal holdes i en efter byrådets skøn sømmelig stand, jvfr. dog tillige de efterfølgende bestemmelser.

9.2.3. Senest ved hel eller delvis udstykning eller bebyggelse af de arealer, der på bilag 3, plan 1:2000 er vist som grundene 3, 4, 5 og 6 skal der langs skellet til hovedlandevej 370 med vold fod mindst 3,00 m fra skellet til hovedlandevejen etableres en støjvold med følgende dimensionering:
 Højde over terræn 2,00 m.
 Kronebredde 1,00 m.
 Anlæg på skråninger 1½ m.
 Længde som vist på bilag 3.
 Voldens samlede bundbredde bliver således 7 m. Volden skal forsynes med mindst 15 cm muld på hele overfladen.
 Volden skal straks efter etableringen beplan-
 tes efter følgende regler:

Tilplantningen skal ske med Bjergfyr (Pinus Mugo) i langsgående rækker således:

1. række midt på voldkronen.
2. og 3. række 0,60 m fra voldkronekanten.
4. og 5. række 1,80 m fra voldkronekanten.
6. og 7. række 3,00 m fra voldkronekanten.

Planterne skal være forskudt 0,50 m i forhold til rækken umiddelbart oven for og planteafstanden i den enkelte række skal være 1,00 m.

Volden og beplantningen skal stedse ren- og vedligeholdes på en forstmæssig forsvarlig måde og efter byrådets anvisninger ved den til enhver tid værende ejers foranstaltning og bekostning. Der må ikke fortages hugst i eller fornyelse af beplantningen uden byrådets forudgående tilladelse, idet dog evt. udgåede planter straks skal udskiftes, så vidt muligt med planter af samme alder som de udgåede. Renholdelsen skal iøvrig udføres således, at volden til enhver tid fremtræder på en efter byrådets skøn rimelig måde.

10. Varmedforsyning.

Varmedforsyning af område VI skal ske med fjernvarme med mindre byrådet i det enkelte tilfælde tillader andet. Det er dog tilladt at anvende alternative energikilder som supplerende varmedforsyning i overensstemmelse med de herfor af fjernvarmeselskabet fastsatte regler. Uoverensstemmelse mellem en forbruger og fjernvarmeselskabet om de i dette stykke indeholdte regler afgøres endeligt af byrådet.

11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Der henvises til bestemmelserne i afsnit 9 og 10.

12. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

- 12.1. Planens endelige vedtagelse er afhængig af, at tillæg nr. 7 til § 15-rammerne stadfæstes af den kompetente myndighed, jvfr. tillige det i afsnit 1.2 anførte.
- 12.2. Fredningsstyrelsen har ved brev af 18.08.77, j. nr. 245/9-24 ophævet 150 m vejbyggelinie i h.t. naturfredningslovens bestemmelser mod at der fastlægges en 30 m byggelinie fra vejskel på hele strækningen langs hovedlandevej 370 inden for lokalplan 2.1's område. Da områdets karakter inden for område VI ændres afgørende vil sagen blive forelagt Fredningsstyrelsen til fornyet godkendelse.
- 12.3. Ribe amtsråd har på vejdirektoratets vegne pålagt vejbyggelinie i 25 m afstand fra vejmidten + evt. højdetillæg. Da støjvolden i område VI er placeret på byggeliniearealet vil planen forudsætte vejbestyrelsens samtykke.
- 12.4. Der henvises iøvrigt til bestemmelserne i lokalplan 2.1. afsnit 11.2, der gælder uændret.

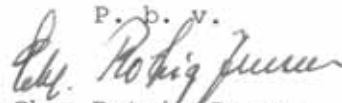
13. Godkendelsespåtegninger.

Nærværende lokalplan er vedtaget af Ølgod byråd
den 10 / 6 1980

P. b. v.

Chr. Rotvig Jensen
Borgmester

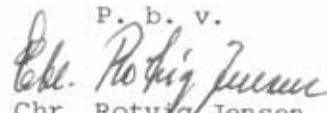
I medfør af § 27 i lov om kommuneplaner har Ølgod byråd den 09 / 09 1980 vedtaget nærværende lokalplan endeligt.

P. b. v.

Chr. Rotvig Jensen
Borgmester

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

Ølgod Byråd

Den 09 / 09 1980

P. b. v.

Chr. Rotvig Jensen
Borgmester

Nærværende lokalplan nr. 2.1.3 begæres tinglyst på matr. nr. 1h, 3b, 9c og 9q Tistrup by, Tistrup.

Varde, den 27. oktober 1980.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

Bilag 1.Beskrivelse af lokalplaners retsvirkninger.Lokalplanens retsvirkninger.

1. Efter byrådets 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.

Byrådet 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. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.3. bestemmelse om, at dele af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.
4. 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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

5. Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de 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 (d.v.s. fra den 20. august 1980) kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. juni 1980 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 19. juni 1981.

handlingsplan

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

29.10.80 24839

LYSTsom begart: Tistrup III bl. 3 b, m.v.
AKT, E 255.

Genpart af vedhæftede kortmateriale henlagt
på akten.

M. Esdahl
H. Esdahl
fm.

— Grænse for lokalplanens område

////// Areal, der overføres fra landzone til byzone



Del af
Tistrup by, Tistrup

Udfærdiget i okt 1980 til brug ved tinglysning af lokalplan nr 213.

Målforshold 1:4000

Nils H. Nielsen
Landinspektør

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

mtr nr

attesteres herved

19

d.

Nær

Justringsplanens genpartskortlærd Til kort

Beskrivende
formulær

- 1 fløj

JK

Tistrup by, Tistrup

1:2000

Vilhelm H. Nielsen
Landinspektør

Bilag 3

Akt. Skab

nr.

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

mtr. nr.

attesteres herved

Bestillings
formular

- 1 fløj



..... grænse for lokalplan 2/1 3

..... grænse for områdeinddelingen