

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

J. M.

Anmelder:

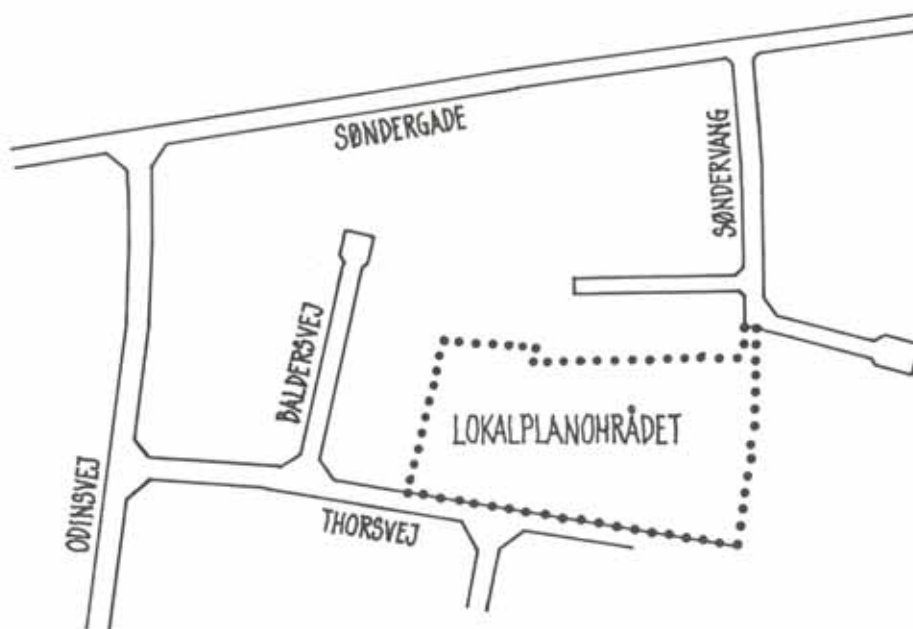
27



ØLGOD KOMMUNE

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN · NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN · MOGENS VENØ POULSEN

LOKALPLAN NR. 2.1.4. for et område ved Thorsvej i Tistrup til boligformål og "lette erhverv".



REDEGØRELSE

OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER	side 2.
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING	side 2.
OMRÅDETS UDFORMNING	side 2.
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	side 3.

BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	side 6.
2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	side 6.
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	side 6.
4. Udstykninger	side 7.
5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	side 7.
6. LEDNINGSANLÆG	side 7.
7. BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING	side 7.
8. BEBYGGELSEN YDRE FREMTRÆDEN	side 8.
9. UBEBYGGEDE AREALER	side 9.
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	side 9.
11. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	side 9.
12. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	side 10.

BILAG

1. MATRIKULÆRT OVERSIGTSKORT.
2. DELOMRÅDER, AREALANVENDELSE, VEJE OG STIER.

OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER

Lokalplanen vedrører et område nord for Thorsvej i Tistrup. Området er på ca. 1,5 ha og var pr. 24. marts 1986 i kommunalt eje. Hele området er i byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

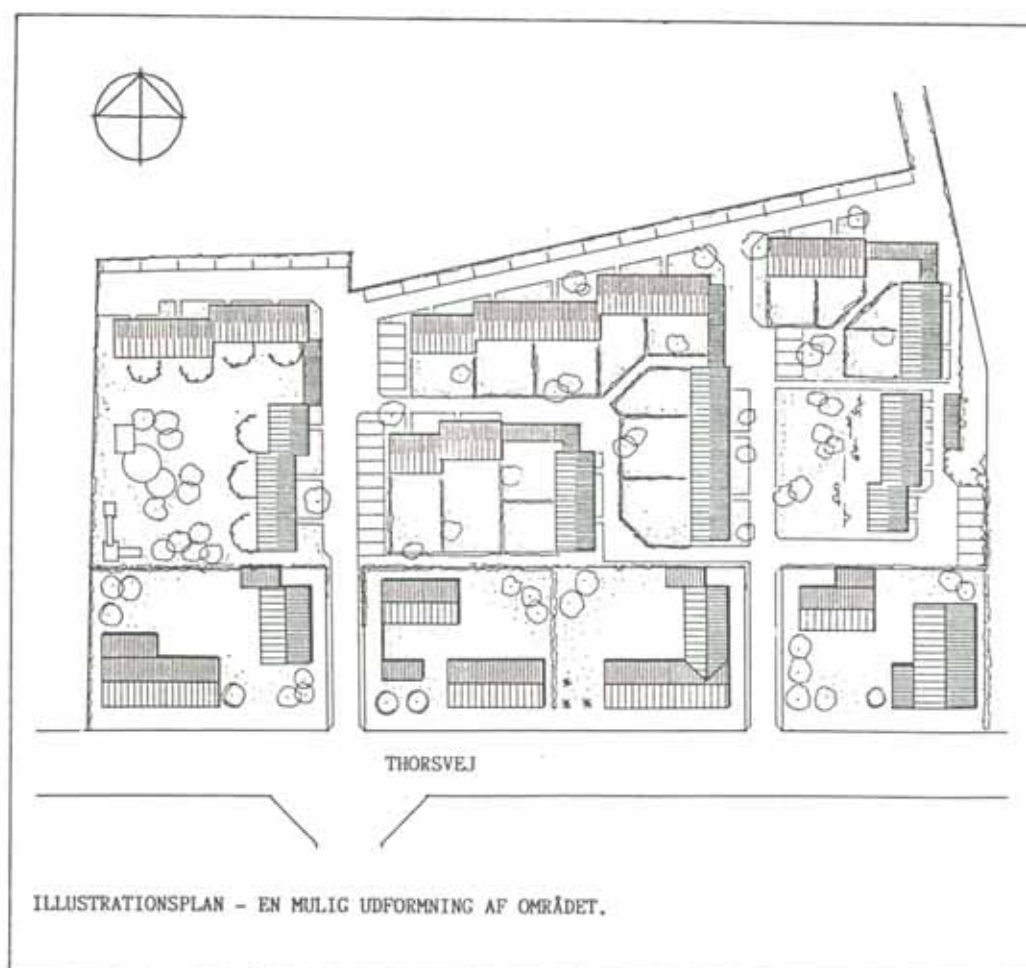
I kommuneplanen, som udgør grundlaget for lokalplanlægningen, udlægges arealerne langs Thorsvej til erhvervsformål og den nordlige del af lokalplanens område udlægges til boligformål.

Erhvervsarealerne må kun anvendes til "lette erhverv" og til boliger. Området til boligformål kan anvendes til både åben lav og tæt lav bebyggelse.

OMRÅDETS UDFORMNING

Erhvervsområdet

Langs Thorsvej udlægges et område med en bredde på 30 m til erhvervsformål. Området må kun anvendes til "lette erhverv", d.v.s. erhverv som ikke eller kun i ubetydelig grad vil medføre gener i forhold til omgivelserne. Der kan f.eks. blive tale om visse håndværkervirksomheder, engros- og service-



virksomhed og liberale erhverv. På hver grund skal der normalt opføres en bolig for indehaver, bestyrer e.lign. sammen med den enkelte virksomhed. Virksomheden skal placeres langs Thorsvej og boligerne skal placeres langs de to veje, som anlægges med adgang til Thorsvej. Herved vil Thorsvejs karakter af erhvervsområde blive understreget, og boligerne vil blive placeret i sammenhæng med det planlagte boligområde, som grænser til området mod nord.

Boligområdet.

De to veje skal også give adgang fra Thorsvej til den nordlige del af lokalplanområdet, som udlægges til boligformål. Der tages ikke stilling til, hvordan de interne veje og bebyggelsen i dette område skal udformes og placeres i detaljer. Etablering af bebyggelse, veje, stier m.v. i området kan kun ske på grundlag af en bebyggelsesplanen og en plan over udformningen af veje, stier og parkeringspladser. Planerne skal godkendes af byrådet inden etableringen sættes igang. Skitsen på side 2 giver et eksempel på en mulig udformning af området.

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 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 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 private 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, jfr. ovenover.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

4. 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 12. juni 1986), kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 17. april 1986, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 17. april 1987.

BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er

- at ændre bestemmelserne i lokalplan nr. 2.1. således, at det bliver muligt at opføre boliger i den nordlige del af området, som denne lokalplan vedrører.
- at fastsætte rammer for områdets anvendelse, bebyggelses- og trafikforholdene m.v.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter dele af matr. nr. 1ab, 3aa og 3b, Tistrup by, Tistrup samt alle parceller, der efter den 4. marts 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på bilag 2.
- 2.3. Området som lokalplanen vedrører, er beliggende i byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Delområde I.

- 3.1. Områdets anvendelse fastlægges til tæt - lav boligbebyggelse til boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.lign.) med tilhørende fællesfaciliteter. Byrådet kan dog give tilladelse til, at der opføres åben - lav boligbebyggelse.
- 3.2. Enhver form for bebyggelse skal opføres på grundlag af en af byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

Delområde II

- 3.3. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (visse håndværksvirksomheder, service- og engrosvirksomheder, liberale erhverv o.lign.), som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i forhold til omgivelserne. Erhvervets art skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde. Der skal i forbindelse med den enkelte virksomhed etableres bolig for indehaver, bestyrer, portner eller tilsvarende person, med mindre andet tillades af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 3.4. Der må normalt ikke udøves detailhandel i området, men byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til detailhandel, som har tilknytning til den enkelte virksomhed, og til detailhandel, som efter byrådets skøn hører naturligt til i området. Dagligvarebutikker må ikke etableres i området.

4. Udstykninger.

- 4.1. Udstykninger må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

5. VEJ- OG STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 5.1. Der udlægges areal til følgende veje og stier:
Vej nr. A-B i en bredde af 9,00 m.
Vej nr. C-D i en bredde af 9,00 m
Sti a-b i en bredde af 5,00 m.
Beliggenheden af vejene og stien fremgår af bilag 2.
- 5.2. I delområde I kan anlæg af interne veje, stier og parkeringspladser kun ske på grundlag af en af byrådet godkendt plan over områdets veje, stier og parkeringspladser. De interne veje skal tilsluttes vejene A-B og C-D, og der skal via interne veje eller stier skabes adgang til sti a-b, jfr. bilag 2.
- 5.3. Der skal ved tilslutningen af vejene A-B og C-D til Thorsvej sikres fri oversigt på 2,50 m x 140 m over hjørnearealerne. Afstanden måles fra kørebanekant. Der skal på disse arealer til enhver tid opretholdes fri oversigt efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 5.4. Ved tilslutningen af vejene A-B og C-D til Thorsvej skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres efter reglerne herom i lov om offentlige veje.
- 5.5. Parkeringspladser skal etableres efter bygningsreglementets bestemmelser herom.
- 5.6. Der må ikke indrettes parkeringspladser for lastbiler i delområde I.

6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 6.2. De nødvendige kloakledninger etableres efter byrådets nærmere bestemmelser herom.

7. BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING.

- 7.1. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8½ meter.
- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage foruden udnyttelig tagetage og lav kældere.
- 7.3. I beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 30° og 45°.

BESTEMMELSER

Delområde I

- 7.4. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.
- 7.5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige
- 25 for åben - lav bebyggelse
- 35 for tæt - lav bebyggelse
- 7.6. Bebyggelsens placering skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde. Placeringen skal fremgå af bebyggelsesplanen, jfr. pkt. 3.2.

Delområde II.

- 7.7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.8. Erhvervsvirksomheder skal placeres langs Thorsvej og boliger skal placeres langs vejene A-B og C-D, jfr. bilag 2. Bebyggelsens placering skal fremgå af en bebyggelsesplan som skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 7.9. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere vejskel langs
- Thorsvej end 5,00 m. Boligbebyggelse må dog ikke placeres nærmere vejskel langs Thorsvej end 13 m.
- vejene A-B og C-D end 3,50 m, garager og carporte dog ikke nærmere vejskel end 5,00 m.
- 7.10. Den del af en bebyggelses etageareal, der er indrettet til erhvervsformål ved opførelsen (og dermed godkendt af byrådet) må ikke uden byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde inddrages til andet formål.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 8.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3. Byggeriet skal iøvrigt gives et udseende og en udformning, så der efter byrådets skøn kan opnåes en god helhedsvirkning.
- 8.4. Der må ikke etableres nogen form for udendørs antenner.

Delområde I.

- 8.5. Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende. Med mindre andet tillades af byrådet skal ydervægge opføres af mursten, bortset fra fritliggende garager, udhuse o.lign., der kan opføres i træ.

Delområde II.

- 8.6. Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende. Boligers ydervægge skal opføres af mursten, med mindre byrådet i det enkelte tilfælde tillader andet.

9. UBEBYGGEDE AREALER M.V.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.
- 9.2. I delområde I må udendørs oplagring ikke finde sted.
- 9.3. I delområde II må udendørs oplagring kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Byrådet kan gøre en sådan tilladelse afhængig af opfyldelse af vilkår om hegning, maksimal højde af oplaget o.lign.
- 9.4. Ubebyggede grunde skal holdes i en efter byrådets skøn passende stand under hensyntagen til de omliggende grundenes udnyttelse.
- 9.5. Hønse- og duehold må kun finde sted, såfremt byrådet meddeler tilladelse hertil i det enkelte tilfælde. Der henvises iøvrigt til miljøreglementets bestemmelser om dyrehold.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1. Ny bebyggelse skal være tilsluttet Tistrup Fjernvarmeselskabs ledningsnet før ibrugtagningen.
- 10.2. Foranstående bestemmelser er ikke til hinder for etablering af supplerende varmekilder på de enkelte ejendomme. Uoverensstemmelser mellem varmeværket og grundejer om denne bestemmelse afgøres af byrådet.

11. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 11.1. Anvendelsen af området til byformål forudsætter, at Landbrugsministeriet ophæver landbrugspligten på den del af lokalplanens område, der er undergivet landbrugspligt, nemlig en del af matr. nr. 3b, Tistrup by, Tistrup.

BESTEMMELSER

12. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 8. april 1986.

P. b. v.

Harry Hansen
Harry Hansen
Borgmester

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 9. september 1986

P. b. v.

Harry Hansen
Harry Hansen
Borgmester

Nærværende lokalplan begæres i henhold til kommuneplanlovens § 30, stk. 3 tinglyst på de i afsnit 2.1 nævnte ejendomme

Ølgod Byråd, den 9. september 1986

P. b. v.

Harry Hansen
Harry Hansen
Borgmester

Nærværende lokalplan nr. 2.1.4. begæres tinglyst på matr. nr. 1ab, 3b og 3aa Tistrup by, Tistrup.

Varde, den 22. september 1986.

Niels Kr. Nielsen
Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

23.09.86 24483

LYST Tistrup III 3 b, 3 aa
AKT. J 31.341.

Genpart af vedhæftede kortmateriale
henlagt på akten.

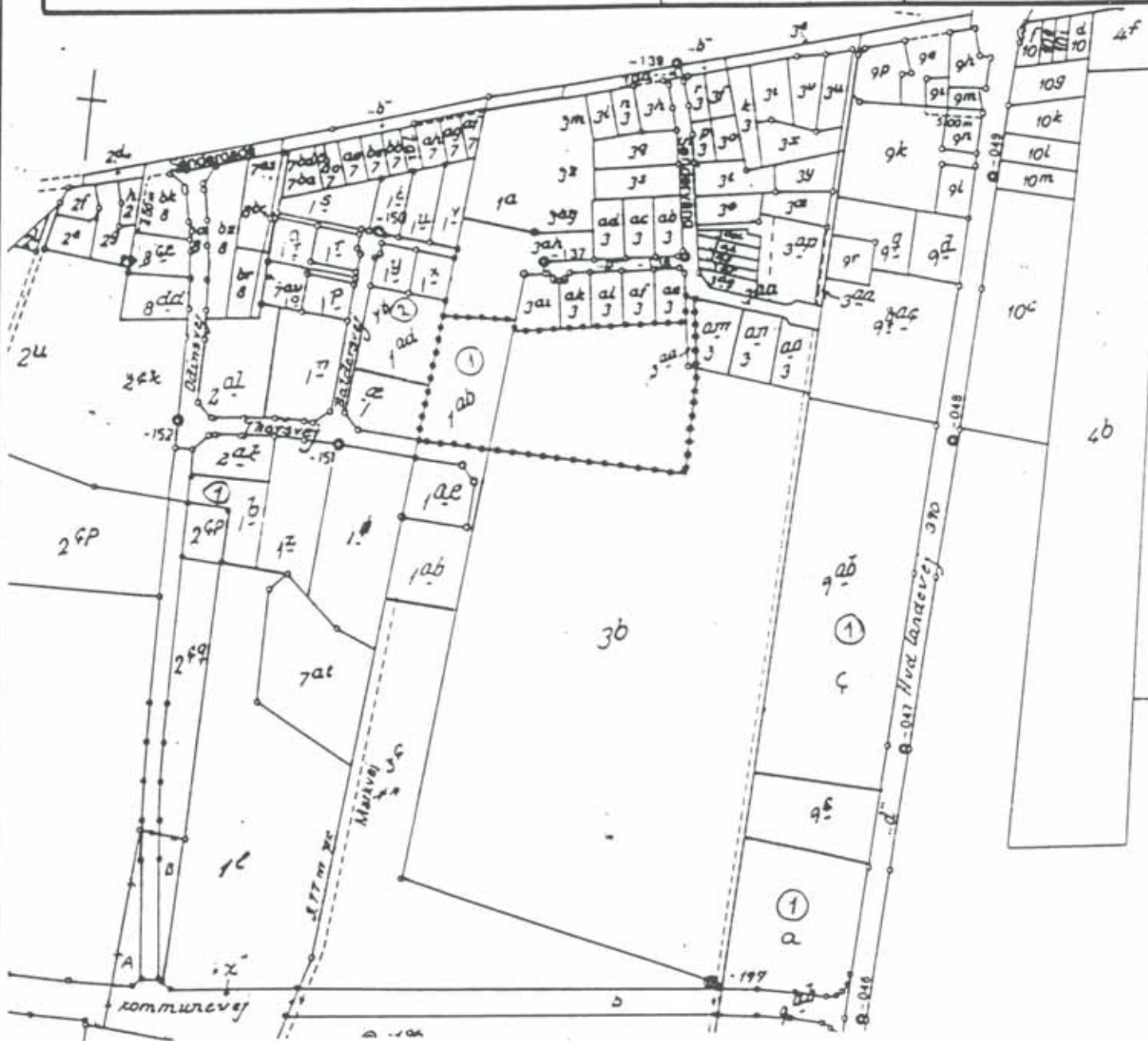
Gretta Jensen
Gretta Jensen
kl.m.

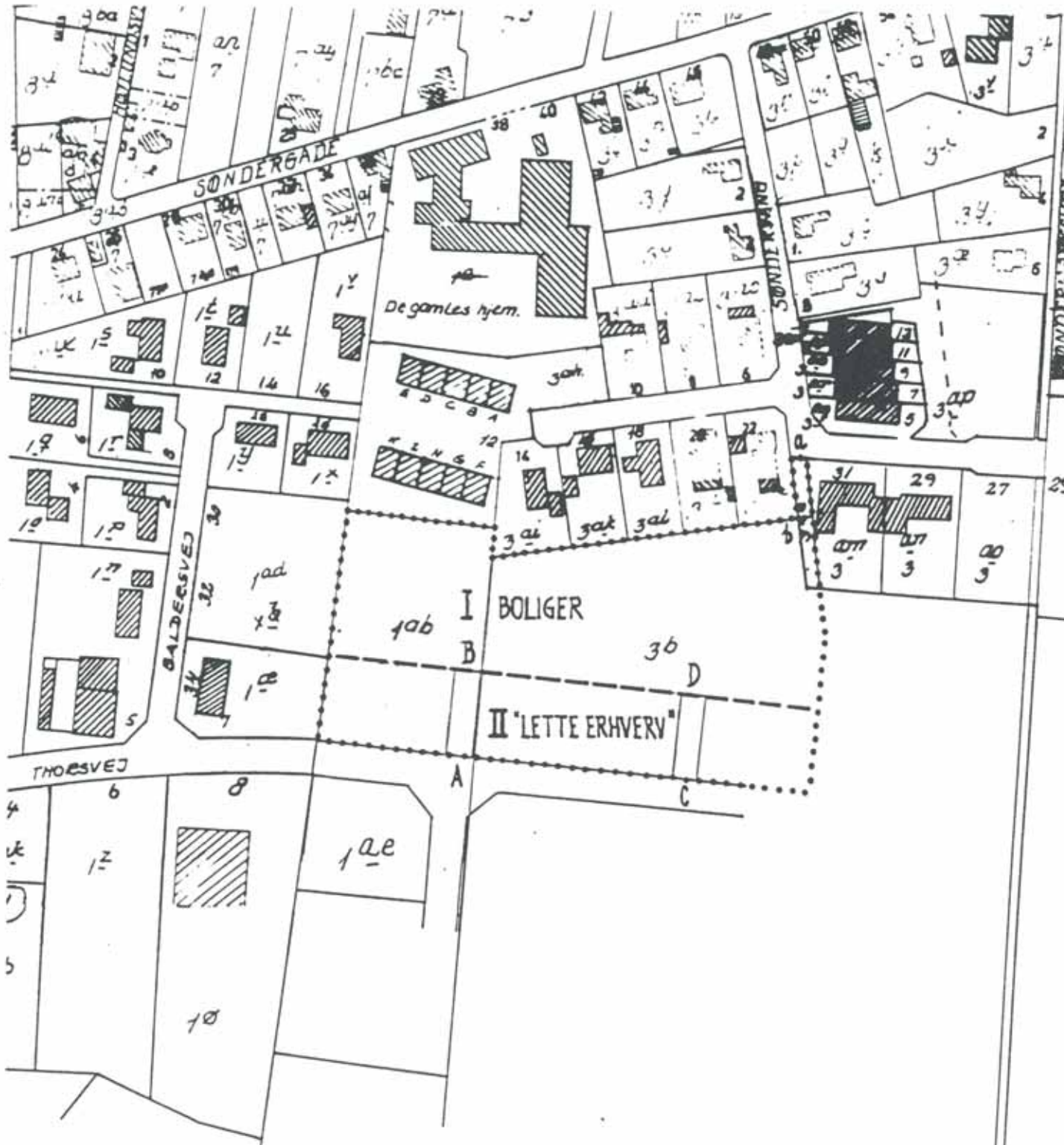


ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

HATRIKULERT OVERSIGTSKORT

proj.	tegn. nr. 4
tegn. KØ	mål 1:4000
rettet	Ølgod, d. 24/3 1986
19 19 19 19 19	
	J.nr.





..... OHRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER

--- GRÆNSE FOR DELOHRÅDE

 ØLGOD KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	proj.	tegn. nr. 2
	tegn. KØ	mål 1:2000
	rettet	Ølgod, d. 24/3 1906
	/ / / / /	
	19 19 19 19 19	J.nr.
DELOHRÅDER, AREALANVENDELSE, VEJE OG STIER		