

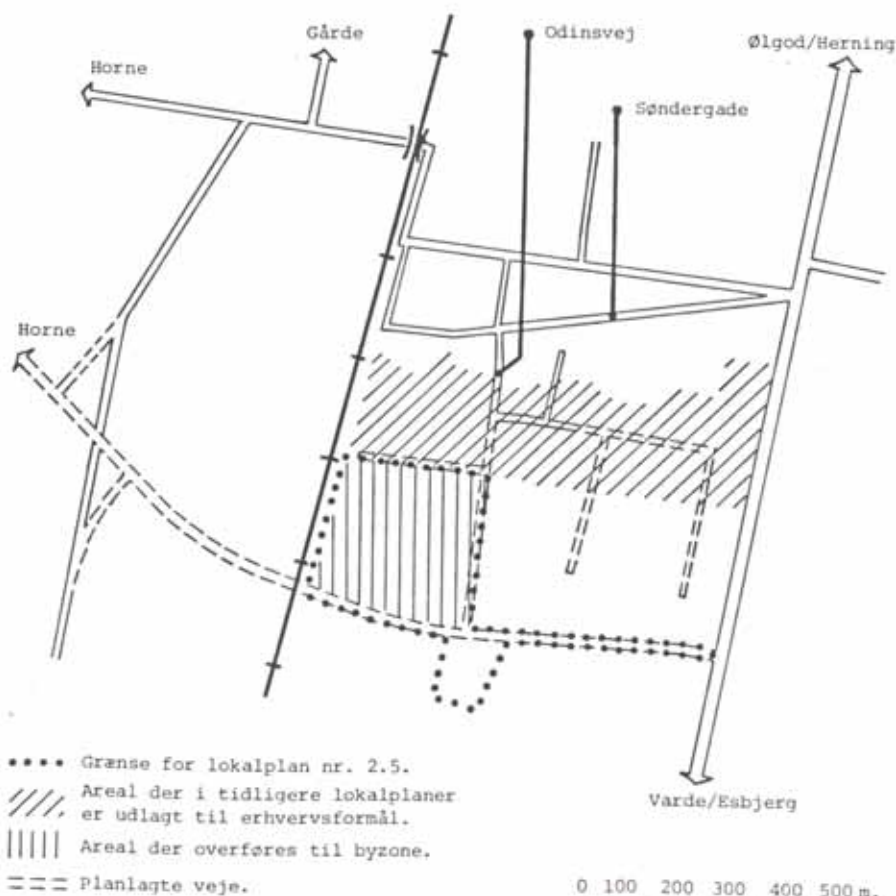


## ØLGOD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 2.5. for et område  
til erhvervsformål syd for Tis-  
trup by.



### ERHVERVSOMRÅDE TISTRUP SYD.



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

1. Lokalplanens formål m.v. .... side 1.
2. Område- og zonestatus .... side 3.
3. Områdets anvendelse .... side 4.
4. Udstykninger .... side 4.
5. Vej- og stiforhold .... side 5.
6. Spor- og ledningsanlæg .... side 6.
7. Bebyggelsens omfang og placering ..... side 6.
8. Ubebyggede arealer .... side 7.
9. Tilladelser og dispensationer  
fra andre myndigheder .... side 7.
10. Vedtagelsespåtegninger .... 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.
3. Retningsgivende udstykningsplan.
4. Vej-, kloak- og orienterende disponeringsplan.

ØLGOD KOMMUNE.Lokalplan nr. 2.5for et område til erhvervsformål syd for Tistrup.1. Lokalplanens formål m.v.1.1. Byrådets intentioner med lokalplanen.

Det er Byrådets hensigt med denne lokalplan dels at udlægge et nyt område til erhvervsformål, og dels at skabe en tilfredsstillende og varig løsning på adgangsforholdene fra eksisterende, "det nye" og fremtidige erhvervsområder i Tistrup syd til hovedlande-vejen.

Det nye erhvervsområde udlægges syd for det eksisterende erhvervsområde og er således placeret i betydelig afstand (mere end 200 m) fra byområder med boliger og andre forureningsfølsomme funktioner. Byrådet finder derfor området velegnet til industri og lignende større erhvervsvirksomheder.

Adgangen fra de sydlige erhvervsområder til hovedlande-vejen forløber i dag gennem bykernen - hovedsageligt ad Søndergade. Byrådet finder denne forbindelse utilstrækkelig og har derfor planlagt en ny "forbindelsesvej" syd om "det nye" erhvervsområde. Denne forbindelse vil give byrådet mulighed for at planlægge erhvervsudbygningen på længere sigt. Desuden giver den nye forbindelsesvej direkte adgang fra erhvervsområdet til hovedlande-vejen, og erhvervs-kørselen gennem bykernen flyttes.

Ud over umiddelbart at give bedre adgangsforhold til erhvervsarealet fra hovedlande-vejen og således gøre dette mere attraktivt for virksomhederne, er den nye forbindelsesvej planlagt således, at den på længere sigt kan føres videre mod vest over jernbanen i en niveauskæring og videre til kommune-vejen Yderikvej. Herved åbnes mulighed for at den eks. underføring af Hornevej i Tistrup by kan aflastes for de meget lange og meget tunge transporter, idet viadukten ikke er udformet således, at den er hensigtsmæssig til at tage disse transporter. Meget høje transporter kan slet ikke passere, men må køre lange omveje. Der er dog kun tale om en meget lille del af trafikken gennem viadukten, der således påregnes flyttet, og man finder det derfor forsvarligt med en niveauoverskæring, idet overskæringen vil blive meget lidt belastet, også fordi transporterne til og fra erhvervs-virksomhederne i alt væsentligt vil foregå ad hovedlande-vej 370 og /eller jernbanen. Det vil teknisk være muligt at forlænge den nye forbindelsesvej videre fra Yderikvej mod vest til Hornevej, men det forventes ikke at dette vil blive aktuelt i overskuelig fremtid, idet trafikunderlaget ikke begrundes investeringer i den omhandlede størrelsesorden, da der kun er tale om lokaltrafik på Hornevej.

Endelig indeholder lokalplanen bestemmelser om ud-stykning, bebyggelse, nye veje, spor- og lednings-anlæg samt om overførsel af arealer fra landzone til byzone.

## 1.2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.

Regionplanen udpeger Tistrup by, som et af de lokalcentre i amtet, der af hensyn til den ønskede centerstruktur skal sikres særlige vækstmuligheder - herunder muligheder for erhvervsudbygning. Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre at erhvervsudviklingen i Tistrup fortsat kan ske.

Det nye erhvervsområde, som udlægges i lokalplanen fortsætter princippet i den gældende dispositionsplan, om at erhvervsudviklingen skal ske mod syd og boligudbygningen mod nord.

Dispositionsplanen skal imidlertid afløses af en kommuneplan, som byrådet er i færd med at udarbejde forslag til. I forbindelse hermed har byrådet vedtaget et udkast vedrørende kommuneplanens "hovedstruktur" for Tistrup by. I dette udkast videreføres hovedprincipperne fra dispositionsplanen, og udbygningen er planlagt således at de erhvervsområder, trafik anlæg m.v., som lokalplanen udlægger, indgår som enkeltelementer i udkastet.

Men området, som lokalplanen omfatter, er beliggende udenfor de af Planstyrelsen godkendte § 15-rammer. Byrådet kan derfor ikke vedtage lokalplanen endeligt før Planstyrelsen har godkendt det fornødne tillæg til § 15-rammerne.

Tillægget til § 15-rammerne vedrører samme areal som lokalplanen og indeholder følgende bestemmelser.

I den sydlige del af Tistrup udlægges et nyt område på ca. 10 ha. Området omfatter dele af af følgende matrikelnumre, alle Tistrup by og sogn: 10c, 2d, 1l, 3c og 9ab.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området eller dele heraf skal sikre:

- a. at det lodret skraverede areal vist på bilag nr. 2 overføres fra landzone til byzone.
- b. at området anvendes til erhvervsformål indenfor følgende kategorier:
  - I: Industri o.lign., hvor Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til den enkelte virksomhed opføres bolig for indehaver, portner, bestyrer eller tilsvarende person.
  - F: Forurenende industri med "Særlige beliggenheds krav" i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 9. Der må ikke etableres boliger i forbindelse med F-virksomhed.
- c. at det samlede rumfang af bebyggelser indenfor et delområde ikke overstiger  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  grundareal.
- d. at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstiger 35.
- e. at bygningshøjden ikke overstiger  $8\frac{1}{2}$  m.
- f. at der etableres de nødvendige vej-, sti-, spor-, spildevands-, og regnvandsanlæg.

Dette tillæg til § 15-rammerne vil blive offentliggjort og iøvrigt behandlet parallelt med lokalplanen.

### 1.3. Planens retsvirkninger.

Med hensyn til såvel de midlertidige som de permanente retsvirkninger af planen henvises til bilag 1.

## 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 2 og omfatter følgende matrikelnumre eller dele deraf samt alle parceller, der efter den 27/6-1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Tistrup by, Tistrup sogn

10c f.s.v.a. en lod på ca. 0,3 ha beliggende øst for matr. nr. 2d

2d f.s.v.a. et areal på ca. 8,4 ha.

1l f.s.v.a. et areal på ca. 0,9 ha.

3c f.s.v.a. et areal til vejanlæg.

9ab f.s.v.a. et areal til vejanlæg.

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne I og II som vist på bilag 2.

- 2.3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på bilag 2 med lodret skravering viste område fra landzone til byzone. Overførslen til byzone omfatter dele af følgende matrikelnumre, alle af Tistrup by og sogn:

2d f.s.v.a. et areal på ca. 8,0 ha.

1l f.s.v.a. et areal på ca. 0,3 ha.

- 2.4. Matr. nre. 10c, 2d, 1l, 3c og 9ab er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at byrådet kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler (a).

- 2.5. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres zonelovsmyndigheden til byrådet f.s.v.a. de arealer, som er omfattet af lokalplanen men ikke overføres til byzone.

- a. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2, vedrørende jordens drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

### 3. Områdets anvendelse.

#### 3.1. Område I.

3.1.1. Området må kun anvendes til følgende kategorier af erhvervsformål:

I: Område til industri, håndværks-, engros-, transport-, service-, o.lign. virksomheder, hvor boliger og tilsvarende forureningsfølsomme funktioner normalt ikke kan etableres. Byrådet kan dog tillade, at der i tilknytning til den enkelte virksomhed opføres eller indrettes en enkelt eller i særlige tilfælde nogle enkelte boliger, når denne bolig anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

F: Område, der forbeholdes forurenende virksomhed med "særlige beliggenhedskrav" i henhold til miljølovens kapitel 9. Der må ikke etableres boliger i forbindelse med F-virksomhed.

3.1.2. Områdets anvendelse til F-virksomheder vil blive overvejet af Byrådet i det enkelte tilfælde under hensyn til virksomhedens art. Virksomheder med særlig stor spildevandsproduktion vil næppe egne sig til placering her, idet alt spildevand skal pumpes mindst 2 gange.

#### 3.2. Område II.

Området må kun anvendes til regnvandsbassin med dertil hørende anlæg og beplantninger. Afgrænsningen af området må betragtes som omtrentligt, idet den endelige størrelse fastlægges ud fra afløbstekniske hensyn. Afvigelse forventes dog kun i nedadgående retning.

### 4. Udstykninger.

4.1. Udstykninger, sammenlægninger m.v. i område I skal ske i overensstemmelse med den på bilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan. Byrådet kan dog tillade afvigelser herfra.

4.2. Udstykninger, sammenlægninger m.v. i områder II skal ske i overensstemmelse med den på bilag 3 retningsgivende udstykningsplan.

## 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1. Inden for lokalplanens område udlægges areal til følgende veje:

Vej nr. 1 i en bredde som vist på bilag 4.

Vej nr. 8 i en bredde som vist på bilag 4.

Det bemærkes at den skitserede tilslutning af vej nr. 8 til hovedlandevej nr. 370 forudsætter tilladelse fra vejbestyrelsen for hovedlandevejen.

- 5.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på bilag 4.

- 5.3. Der skal sikres fri oversigt over hjørnearealer som vist på bilag 4. Der skal på disse arealer til enhver tid opretholdes fri oversigt efter de herom i vejlovgivningen indeholdte regler p.t. således, at der hverken varigt eller midlertidigt må anbringes noget, der rager mere end 1,00 m op over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Bestemmelsen gælder ikke sne og landbrugsafgrøder på rod. Påtaleretten tilhører vejbestyrelsen for tilstødende veje.

- 5.4. Tilslutninger af veje og stier til vejene nr. 1, 7 og 8 må ikke etableres uden byrådets tilladelse. Tilslutninger til vej nr. 8 indenfor 100 m fra hovedlandevej nr. 370 kræver samtykke fra bestyrelsen for denne vej.

- 5.5. Den på bilag 2 viste private vej over matr. nr. 2d vil blive nedlagt på strækningen fra vej nr. 7 til vej nr. 8. Det skal iøvrigt bemærkes at strækningen fra Søndergade til vej nr. 7 af den nævnte private vej vil blive nedlagt ifølge bestemmelse gældende lokalplan nr. 2.1.

Nedlæggelsen af vejen vil ske efter reglerne herom i vejlovgivningen.

- 5.6. Der pålægges følgende byggelinier langs veje  
Vej nr. 1 i en afstand af 5 m fra vejskel.  
Vej nr. 7 i en afstand af 5 m fra vejskel.  
Vej nr. 8 i en afstand af 15 m fra vejmidte + 2 x højdeforskellen + 1 m.

- 5.7. Der skal etableres parkeringspladser efter bygningsreglementets bestemmelser.

- 5.8. Der må ikke indrettes parkeringspladser på arealet mellem byggelinie og vejskel uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.



## 6. Spor- og ledningsanlæg.

6.1. Der påregnes anlagt et jernbanespor i forlængelse af det eksisterende industrispor. Det planlagte industrispors principielle beliggenhed fremgår af bilag 4. Anlægget kan kun ske efter DSB's godkendelse af projektet.

6.2. Der skal sikres mulighed for etablering af de på bilag 4 viste kloakledninger til områdets detailkloakering, omfattende regn- og spildevandsledninger samt regnvandsbassin.

Ledninger og bygværker, som ligger udenfor offentligt vejareal, sikres ved følgende bestemmelser:

De viste bygværker og ledninger skal henligge uforstyrrede, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyns- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet skønner det nødvendigt. Uden forud indhentet tilladelse fra Byrådet er det forbudt at bygge, foretage træplantning eller etablere noget, som kan beskadige eller hindre adgangen til anlægget.

Forbuddet gælder i et bælte med en bredde af 2 m til hver side af den lodrette plan gennem ledningernes midtlinie samt 2 m uden for bygværkers ydre begrænsning. De ulemper, der kan være forbundet med evt. eftersyns-, reparations- og vedligeholdelsesarbejder, skal tåles til enhver tid. Erstatning for eventuel skade forvoldt herved fastsættes i mangel af mindelig overenskomst ved de i henhold til lov om mark- og vejfred udmeldte vurderingsmænd.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering.

### 7.1. Område I.

7.1.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 35% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

7.1.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være mere end  $8\frac{1}{2}$  meter over terræn eller gældende niveauplan.

Byrådet kan dog tillade, at en bygning opføres med en større højde end  $8\frac{1}{2}$  meter, såfremt særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.

7.1.3. Eventuelt bolig i henhold til afsnit 3.1.1 må ikke opføres eller indrettes med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.



- 7.1.4. Udendørs antenner kræver byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde.

7.2. Område II.

- 7.2.1. I området må ikke opføres nogen form for bebyggelse bortset fra nødvendige bygværker o.lign. i forbindelse med anvendelsen som regnvandsbassin.

8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Ubebyggede, beplantede, befæstede eller lignende arealer skal gives et efter byrådets skøn ordentligt udseende, ligesom en efter byrådets skøn passende orden skal overholdes ved oplagring af materialer og lignende. Til sikring af dette kan byrådet meddele pålæg om at foretage hegning m.v. efter byrådets anvisninger.

9. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

- 9.1. Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen forudsætter at Planstyrelsen godkender det fornødne tillæg til kommunens § 15-rammer.
- 9.2. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter at Matrikeldirektoratet tillader landbrugspligten på de under afsnit 2.4 nævnte ejendomme ophævet.
- 9.3. Etableringen af vej nr. 8 med tilslutning til hovedlandevej nr. 370 forudsætter at vejbestyrelsen for hovedlandevejen meddeler tilladelse til tilslutningen.
- 9.4. Etableringen af det planlagte jernbanespor forudsætter at der opnåes enighed med DSB herom.
- 9.5. Etableringen af kloakanlægget, som nævnt i afsnit 6.2, forudsætter at lokalplanområdet inddrages i § 21-spildevandsplanens område, hvilket kræver Ribe amtsråds godkendelse.

10. Vedtagelsespåtegninger.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 10. juli 1984.

P. b. v.

  
Aage Dahl  
Viceborgmester

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt med forbehold af Planstyrelsens godkendelse af tillæg nr. 12 til kommunens § 15-rammerne.

Ølgod byråd, den 27. september 1984.

P. b. v.

  
Chr. Rotvig Jensen  
Borgmester

Efter at Planstyrelsen den 16/10 1984 har godkendt tillæg nr. 12 til kommunens § 15-rammer begæres nærværende lokalplan i henhold kommuneplanlovens § 30, stk. 3 tinglyst på de i afsnit 2.1 nævnte ejendomme.

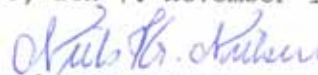
Ølgod byråd, den 31/10 1984

P. b. v.

  
Chr. Rotvig Jensen  
Borgmester

Nærværende lokalplan nr. 2.5 begæres tinglyst på matr. nr. 11, 2d, 3c, 9ab og 10c Tistrup by, Tistrup.

Varde, den 7. november 1984.

  
Landinspektør.

### Lokalplans 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. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.3. bestemmelse om, at 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. ovenover.

### Lokalplanforslagets 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 27. september 1984) 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 26. juli 1984, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. juli 1985.

*Landskabsd.*

INDFØRT I DAGBOGEN  
FOR RETTEN I VARDE

08.11.84 23545

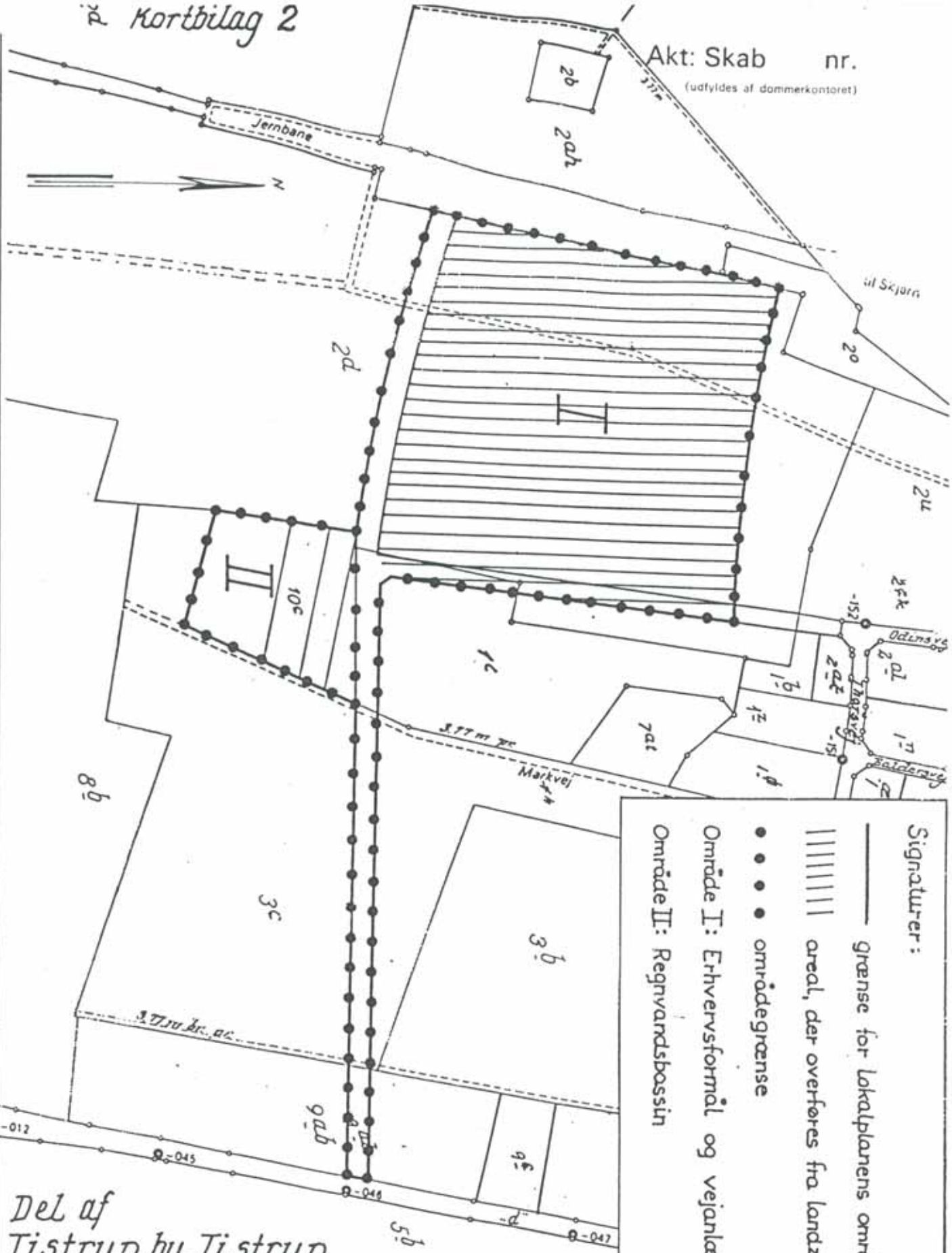
LYST *Tidskr. III - 3C nr. 48.*

AKT. *L-99.*

*Kopi af kort på akt.*

*Gretta Jensen.*  
Gretta Jensen  
kt.fm.

Justitsministeriets genpartikulerlærred. Til kort.



Signaturer:

- grænse for lokalplanens område
- ||||| areal, der overføres fra landzone til byzone
- • • • • områdegrænse

Område I: Erhvervsformål og vej anlæg

Område II: Regnvandsbassin

Del af  
Tistrup by, Tistrup

Olgod kommune

Udfærdiget i nov. 1984 til brug ved  
tinglysning af lokalplan nr. 2.5

Anders B. Nielsen  
Landinspektør.

Målforskel 1:4000  
Elektra A/S 01-12 42 22



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

mtr. nr.

attesteres herved.

d.

19

Navn

Juustisministeriets genpartskalkylér. Til kort.

Y-1 fløj  
J.K.

Bestillings-  
formular

Del af  
Tistrup by, Tistrup.

Ølgod kommune

Udfærdiget i nov. 1984 til brug ved tinglysning af lokalplan  
nr. 2.5.

Målforshold 1:4000

Nils Kr. Nielsen  
Landinspektør.

