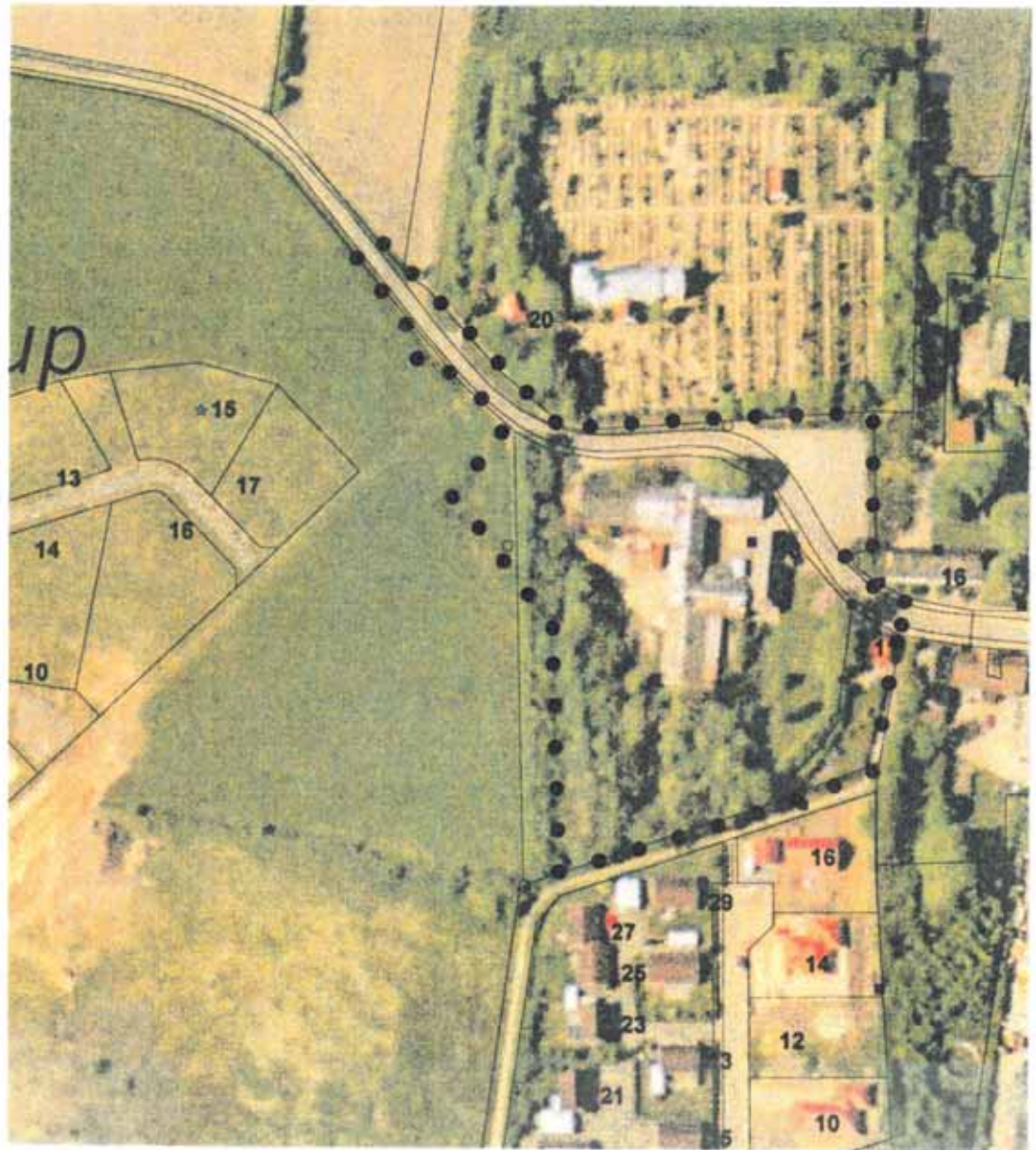




Matr.nr.2a, 2m, 11a
Tistrup by, Tistrup
j.nr.19991265-97/jk

Anmelder:
Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde.
Tlf. 75 220144



ORIGINAL 050659 01 0000.0049 04.09.2002 TA
1.400,00 K

Lokalplan 2.14

Tistrup

Tistrup Kirkevej

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod



LOKALPLAN 2.14

REDEGØRELSESDDEL

1.	Baggrunden for lokalplanen	1
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	2
3.	Området som lokalplanen vedrører	3
4.	Bebyggelsens og området udformning	3
5.	Lokalplanens forhold til miljøet	4
6.	Teknisk Forsyning	4
7.	Forudsætninger for realisering af planen	5
8.	Lokalplanens retsvirkninger	5
9.	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	6

VEDTÆGTSDEL

1.	Lokalplanens formål	7
2.	Område- og zonestatus	7
3.	Områdets anvendelse	8
4.	Vej- og stiforhold	8
5.	Bebyggelsens omfang og placering	8
6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
7.	Skiltning	10
8.	Ubebyggede arealer	10
9.	Ledningsanlæg	10
10.	Udstykning	10
11.	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder samt servitutforhold	11
12.	Vedtagelsespåtegninger	15

BILAG

1.	Matrikelkort 1:2.000
2.	Eksisterende forhold/nedrivningsplan 1:2000
3.	Fremtidige forhold 1:2000
4.	Illustrationsplan 1:2000



REDEGØRELSESDDEL.

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Tistrup Menighedsråd har erhvervet ejendommen Tistrup Kirkevej 13, Tistrup. Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom uden landbrugspligt.

Der har ved kirkelige handlinger vist sig et behov for udenomsarealer med efterfølgende omlægning af den nuværende vejføring af Tistrup Kirkevej. Udover at anvende det nyerhvervede areal til vejforlægning, forventer menighedsrådet at opføre en præstebolig med dertil hørende konfirmandstue.

Der har været uformelle drøftelser mellem menighedsrådet og Teknisk Udvalg omkring vejføring, p-areal samt placering af en præstebolig. Ud fra disse drøftelser blev man enige om:

- at med den nuværende vejføring, har området et landsbyagtigt præg, som ønskes bevaret og
- at sikre, at Tistrup Kirke i videst muligt omfang beholder sin karakter som fritliggende landsbykirke.

Hensigten med denne plan er at skabe det planmæssige grundlag for en vejforlægning således at antallet af p-pladser omkring Tistrup Kirke kan forøges, samt muliggøre opførelse af en præstebolig med dertilhørende konfirmandstue i tilknytning til kirken.

Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets udformning og placering.
- etablere en p-plads i tilknytning til Tistrup Kirke.
- udføre en vejforlægning af Tistrup Kirkevej.
- fastlægge nærmere bestemmelser for restarealernes udformning og anvendelse.



2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER- ORDNEDE PLANLÆGNING.

Forhold til Regionplan 2008.

Lokalplanområdet er omfattet indenfor flg. områder i Regionplan 2008:

- "Kulturhistorien i landskabet".
- "Område med drikkevandsinteresser", hvorfra der foregår en ikke ubetydelig indvinding af vand til drikkevandsforsyning.

Lokalplanområdet grænser op til Tistrup Kirke. Jf. Regionplan 2008 pkt. 20.3 skal der tages hensyn til de kulturhistoriske værdier ved udlæg af arealer til byggerier m.v.

Forhold til Kommuneplan 1995-2006.

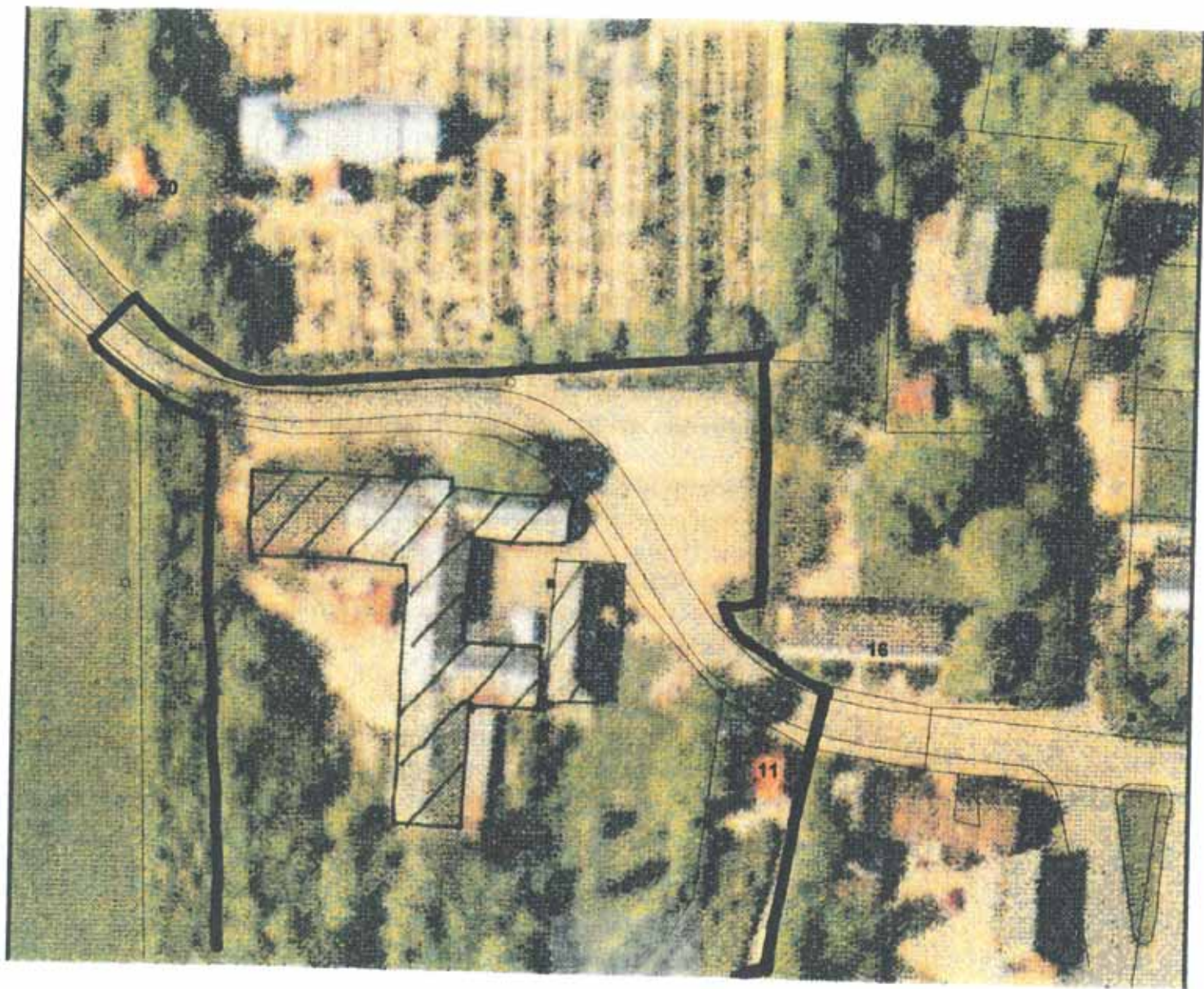
Hovedparten af arealet er beliggende indenfor rammeområde B11 hvis fremtidige anvendelse er fastlagt til bl.a. boligformål med tilhørende kollektive anlæg, og en mindre del i rammeområde A4 med mulighed for anvendelse til kirkelig formål.

Forhold til lokalplan 2.7.

En mindre del af ejendommen er omfattet af lokalplan 2.7 og udlagt til offentligt tilgængeligt grønt område G6, der friholdes for bebyggelse.

Lokalplan 2.7 har til hensigt at:

- forbinde landsbybebyggelsen i Gl. Tistrup med de eksisterende boligområder og Tistrup bymidte på en naturlig måde.
- føre Kastanievej op til Tistrup Kirkevej på sådan en måde at der dannes en allé med allétræer, som kan være med til at understrege kirkens beliggenhed i landskabet.
- danne en lille grønning og rundkørsel mellem kirkegården og bebyggelsen sådan at den nye bebyggelse bliver holdt tilbage fra kirken og kirkegården. Dette for i videst muligt omfang at bevare kirkens fritliggende karakter og samtidig skabe et byelement i landsbyen.



hed-
rues



Zonestatus.

Lokalplanområdet er, med undtagelse af en mindre ejendom, beliggende i landzone og uden notering. Den del af lokalplanområdet der ikke på nuværende tidspunkt er beliggende i byzone, vil ved lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Områdets beliggenhed.

Lokalplanen omfatter et areal beliggende syd for Tistup Kirkevej i tilknytning til Tistrup Kirke, kroen samt boliger som alle ligger i et landsby miljø. Hovedparten af arealet er beliggende i landzone.

Arealet er beliggende i et område der indeholder en række landskabelige kvaliteter, som ældre landsbymiljøer rummer.

Arealet udgør ca. 1 ha og rummer en tidligere landbrugsejendom med stald, lade og beboelse. Samtlige bygninger er udtjente, og skal nedrives.

Anvendelse.

Området anvendes hovedsageligt til udenomsarealer i form af p-pladser i tilknytning Tistrup Kirke samt til boligformål.

Trafik (veje).

Tistrup Kirkevej forbinder den øst/vest gående trafik i den nordlige del af Tistrup by.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Lokalplanens ide.

Arealet udformes under hensyntagen til Tistrup Kirke og harmonere med landsbybebyggelsen i Gammel Tistrup, således at der dannes en naturlig overgang til det nye boligområde mod vest som er under udbygning (lokalplan 2.7). Se illustrationsplan kortbilag nr. 4.



Bebyggelsens ydre fremtræden.

Byggeriet kan ikke opføres med en større højde end 6,5 m og maksimalt 1½ etage, og vil efter lokalplanens bestemmelser kunne opføres af traditionelle byggematerialer i form af teglsten, mens dele af facader, udhuse og lignende kan udføres af et andet materiale.

Veje og stier.

Der vil ikke blive etableret yderligere veje og stier udover den på kortbilag nr. 3 viste vejforlægning.

Kirkedige.

Omkring kirkegården forefindes et kirkegårdsdige. Her har man ved opførelsen af diget anvendt myremalm og slagger som erstatning for sten. I jernalderen blev myremalmen anvendt til at udvinde jern af. Slaggerne er fundet i jorden og stammer fra den omfangsrige jernudvinning, der fandt sted i jernalderen, og som der er påvist store mængder af i blandt andet Snorup. Slaggerne er det der bliver tilbage, når man har udvundet jern af myremalmen.

For at fastholde dette smukke dige bør beplantningen omkring p-arealet bestå af lav løvfældende træer/buske med evt. fritstående løvtræer.

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Spildevand.

Lokalplanområdet ligger indenfor Ølgod Kommunes spildevandsplan 1991.

6.0 TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyningen skal ske fra Tistrup Vandværk.

Området skal forsynes med fjernvarme fra Tistrup Fjernvarmeværk.

Elforsyning skal ske fra Vestenergi.

Kloaktilslutningen skal ske i henhold til gældende regler for Ølgod Kommune.



500 m

FIBRE AFTER VEJVAL EN	$\frac{116}{10 \cdot 17}$
--------------------------	---------------------------



7.0 FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

Tilladelse efter lov om naturbeskyttelse.

Planens område er omfattet af 300 m beskyttelseslinie/kirkebyggelinie efter §19 i lov om naturbeskyttelse, idet lokalplanområdet grænser op til den del af matr. nr. 1^f, som er kirkegårdsareal. Opførelse af bebyggelse i området kræver at Amtsrådet meddeler dispensation, jf. lov om naturbeskyttelse § 65 stk. 2.

Omkring kirkegårdsdiget forefindes en Exnerfredning som bl.a. berører matr. nr. 11^a Tistrup By. Det er en bræmme i en bredde af 10 m langs vejen syd for kirkegården.

Ændret anvendelse af det pågældende fredede areal forudsætter tilladelse fra Fredningsnævnet.

8.0 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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 servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

9.0 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 14. maj 2002) 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 20. marts 2002 til forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil 20. marts 2003.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 anførte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastlægge nærmere bestemmelser for anvendelse, udformning og bebyggelse af det af planen omfattede område herunder at:

- fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets udformning og placering.
- etablere en p-plads i tilknytning til Tistrup Kirke.
- udføre en vejforlægning af Tistrup Kirkevej.
- fastlægge nærmere bestemmelser for restarealernes udformning og anvendelse.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

- hele 2^m samt
- dele af 11^a, 2a og 11^a

samt alle parceller, der efter den 1. februar 2002 udstykes, arealoverføres eller matrikuleres fra ejendommen inden for lokalplanens område.

Alle matr. nr. er af Tistrup By, Tistrup og uden notering.

2.2 Matr. nr. 11a er beliggende i landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres areal fra landzone til byzone.

Arealet er på ca. 10.000 m².



3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt p-areal i tilknytning til Tistrup Kirke.

3.2 Der må ikke udøves detailhandel i området.

4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

4.1 Der udlægges areal til vejforlægning i en bredde af 11 m (Tistrup Kirkevej, kommunevej nr. 8230), som vist på kortbilag nr. 3.

Vejen udlægges og tilsluttes Kirkeallé gennem en lille rundkørsel som vist på kortbilag nr. 4. samt til lokalplan 2.7 afsnit 5.1.

4.2 De fornødne interne vejanlæg etableres og anlægges efter et af Byrådet godkendt projekt.

Nye adgangsveje må kun anlægges med vejbestyrelsens (Byrådet) tilladelse.

4.3 På hver ejendom skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver boligenhed.

4.4 I tilknytning til Tistrup Kirke skal der etableres p-pladser som vist på illustrationsplan, kortbilag nr. 4.

Den endelige udformning, valg af belægning m.v. skal særskilt godkendes af Byrådet

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

5.2 Ny bebyggelse skal respektere de på kortbilag nr. 3 viste byggelinier og -felter.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel mod:

- Tistrup Kirkevej end 5,00 m.
- Privat fællesvej end 3,00 m.



- Privat fællesvej end 3,00 m.

5.3 Tage på beboelsesbygninger og garager skal udformes som sadeltage eller med halvvalmede tage. Tagfladens vinkel med det vandrette plan, skal være mellem 25° og 45° .

5.4 Bygningsreglementets bestemmelse om max højde på garager 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, at taghældningen er mellem 25° og 35° , samt at eventuelle gavle mod skel afvalmes med samme taghældning som taget i øvrigt.

5.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end $6\frac{1}{2}$ m for bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tageteage.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

6.1 Ved bebyggelsens udformning skal der søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt, med landsbyen Gammel Tistrup og Tistrup Kirke.

6.2 Tage skal dækkes med røde cement-/tegltagsten.

6.3 Tage på garager, carporte, udhuse og lignende små bygninger skal være af samme materiale som beboelsesbygningen.

6.4 Udvendige facader skal fremstå i blank teglmur, eller vandskuret/pudset mur, der kalkes males eller indfarves i en hvid farve. Mindre facadepartier kan fremstå i lettere materialer.
Det er ikke tilladt at udføre gavltrekanter i lette konstruktioner.

Garager, carporte, udhuse og lignende kan opføres som lette trækonstruktioner.

6.5 Boliger i lokalplanområdet skal ved renovering tilbagefø-



res til oprindelig stil.

- 6.6 Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader.

7.0 SKILTNING.

- 7.1 Skiltning, reklamering og lysinstallationer af enhver art på de enkelte bygninger må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

- 7.2 Fritstående skilte må max være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn. Skiltet må ikke belyses eller udføres af reflekterende materiale.

- 7.3 Skilte skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde af Byrådet.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Arealer der ikke anvendes til bebyggelse, have og ikke er befæstede, skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende.

- 8.2 På ejendommen matr. nr. 11^a skal bevaringsværdige træer bevares.

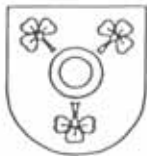
- 8.3 Hegn i skel mod vej-, sti- og p-arealer skal etableres som levende hegn med løvfældendetræ- og buskarter.

- 8.4 Udendørs oplag må ikke finde sted.

9.0 LEDNINGSANLÆG.

- 9.1 Alle forsyningsledninger udføres som ledninger i jord.

- 9.2 Der etableres ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet det påregnes forsynet fra eksisterende ledningsanlæg.



10.0 UDSTYKNINGER.

- 10.1** Der må ikke foretages yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag nr. 3 med mindre Byrådet særskilt godkender dette.

11.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 11.1** Planens område er omfattet af 300 m kirkebyggelinie efter §19 i lov om naturbeskyttelse, idet lokalplanområdet grænser op til den del af matr. nr. 1^f, som er kirkegårdsareal. Opførelse af bebyggelse i området kræver at Amtsrådet meddeler dispensation, jf. lov om naturbeskyttelse § 65 stk. 2.

Den ændrede anvendelse af det på kortbilag nr. 3 viste fredede areal, forudsætter Fredningsnævnets og Provstiudvalgets godkendelse, efter udarbejdelse af et detaljeret projekt med oplysninger om materialevalg, farver, valg af beplantning m.v.

- 11.2** Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 20. november 2001 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 2^m Tistrup By, Tistrup.

Ejer.: Anita og Jonny K. Andersen

- 1.) 08/06 1921 Dok. om Andels-Transformatorfor.
- 4.) 16/04 1974 Dok. om forsynings- og afløbsledninger

Matr. nr. 11^a Tistrup By, Tistrup.

Ejer.: Tistrup Kirkekaske

- 1.) 08/06 1921 Dok. om Andels-Transformatorfor.
- 2.) 01/03 1952 Dok. om fredning. Exnerfredning
- 3.) 16/02 1972 Dok. om forsynings-/afløbsledn. m.v.
- 4.) 16/04 1974 Dok. om forsynings-/afløbsledn. m.v.
- 5.) 09/10 1987 Lokalplan 2.7.



12.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 12. marts 2002.

P.b.v.

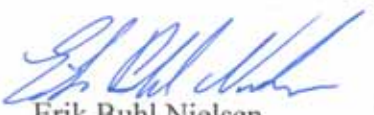

Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, den 13. august 2002.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

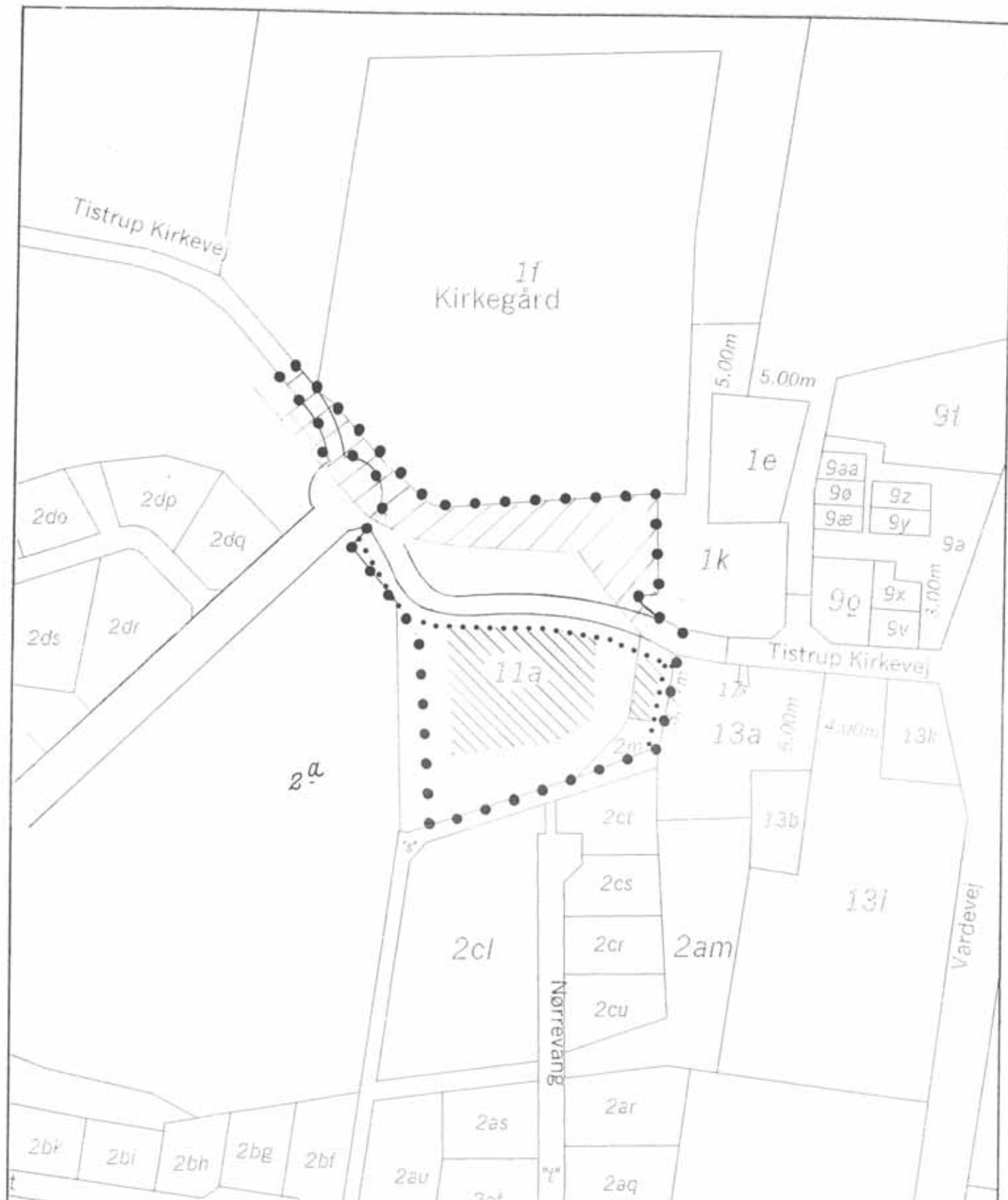
Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 2a, 2m og 11a Tistrup By, Tistrup

Ølgod Byråd, den 13. august 2002.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør



Signatur:

- ● ● ● ● Grænse for lokalplan
- 5 m byggelinie
-  Byggefelt max 1½ etage
-  Exner fredning

**Ølgod kommune
teknisk afd.**

Vestergade 10, 6870 Ølgod
Tlf. 75 24 44 00
Fax. 75 24 77 20

3



Målforskel: 1:2000

J.Nr.

Fremtidige forhold

Lokalplan 2-14, Tistrup Kirkevej

Dato

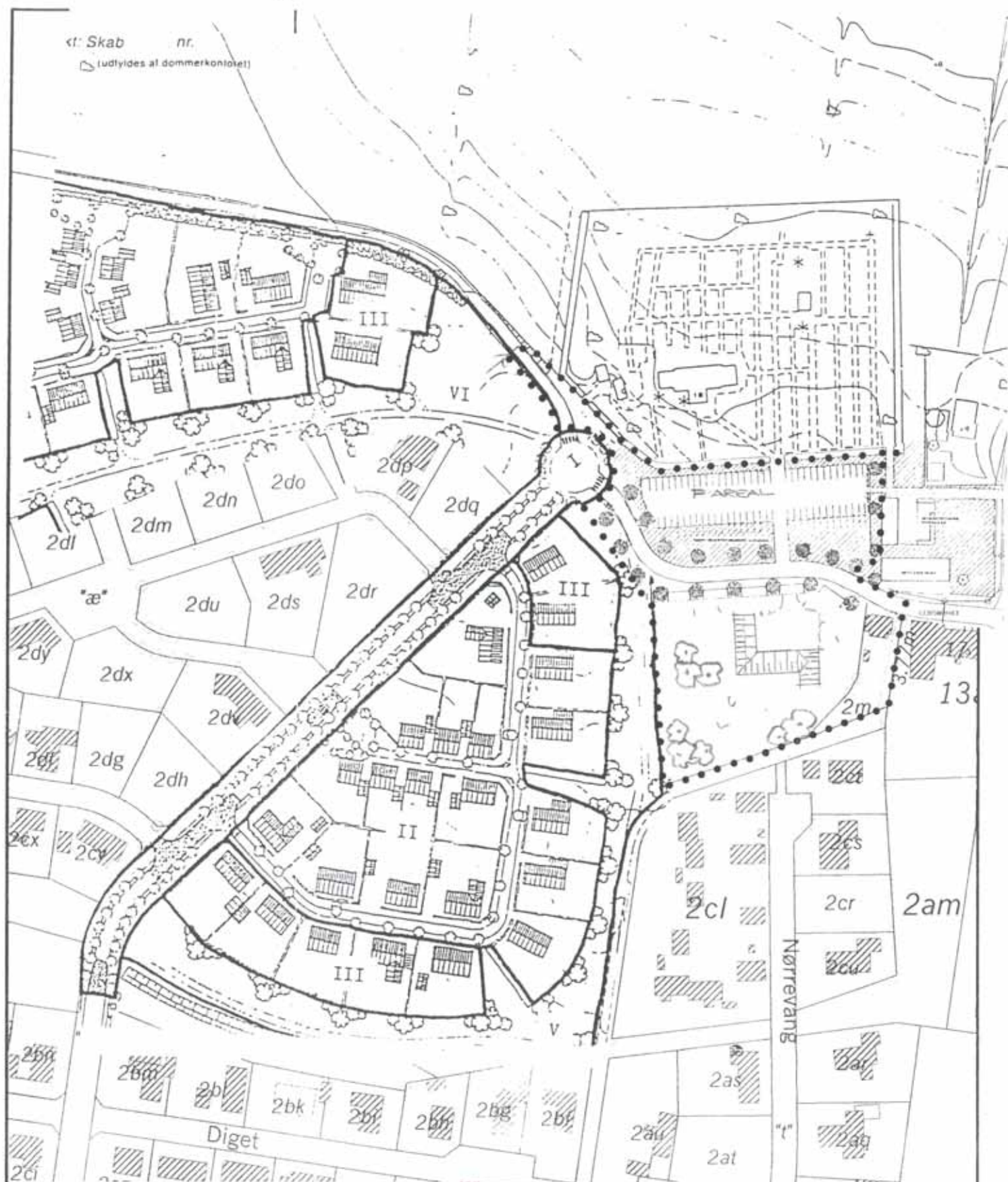
28.02.2002

Init.

kq

Godk.

Skab nr.
 (udfyldes af dommerkontoret)



Signatur:

..... Grænse for lokalplan

Ølgod kommune
 teknisk afd.

Vestergade 10, 6870 Ølgod
 Tlf. 75 24 44 00
 Fax. 75 24 77 20

4



Målforskel: 1:2000

J.Nr.

Illustrationsplan

Lokalplan 2-14, Tistrup Kirkevej

Dato

28.02.2002

Init.

kq

Godk.

*** * ***

Side: 21

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

K 135

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 A m.fl., Tistrup By, Tistrup

Ejendomsejer: Ølgod Kommune

Lyst første gang den: 05.09.2002 under nr. 25065

Senest ændret den : 05.09.2002 under nr. 25065

Lyst på de i Lokalplanen anførte matrikelnumre.

Retten i Varde den 06.09.2002



Kirsten Kølbæk