



Matr.nr. 7
Agerkrog by,
Tistrup.
j.nr.19991265-98/jk

Anmelder:

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



Lokalplan nr. 2.15

Forplads ved Tistrup Station

Rådhuset – Vestergade 10 – 6870 Ølgod – Telefon 75 24 44 00 – telefax 75 24 77 20
E-post: raadhuset@oelgod.dk -Hjemmeside www.oelgod.dk

ORIGINAL 049642 01 0000.0049 29.08.2002 Tå
1.400,00 K



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.	Udstykningd	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
5.	Illustration af støjskærm



REDEGØRELSEDEL

1.0

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Hensigten med dette forslag til lokalplan er at gøre det muligt at foretage en nedrivning af den oprindelige stationsbygning på Tistrup station og samtidig foretage en omlægning af stationsforpladsen med det formål at modernisere stationsområdet.

Tistrup station er blot en af en række stationer på banestrækningen fra Esbjerg Nord til Hjerm, der skal omlægges og moderniseres. Det er DSB der står som bygherre for disse ombygningsprojekter, der i alt omfatter 21 stationer på strækningen. Det er derimod kommunen, som planmyndighed, der skal give den fornødne tilladelse til, at stationsbygningen evt. kan nedrives og erstattes med en ny forplads. Denne nye situation for stationsområdet ønsker Byrådet at formidle via dette forslag til lokalplan.

Lokalplanen har således til formål:

- at gøre det muligt at gennemføre en nedrivning af den oprindelige stationsbygning,
- at redegøre for udformningen af den nye stationsforplads, således at den kan omdannes til en såkaldt "minimalstation" med det nødvendige selvbetjeningsinventar, og
- at overføre den fulde landzonekompetence inden for lokalplanområdet til byrådet.

2.0

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplan og regionplan beliggende i landzone uden særlige bestemmelser.

Forhold til Regionplan 2008

I Regionplan 2008 for Ribe amt henstilles det til kommu-



nerne, at man i sin planlægning inddrager værdifulde og karakteristiske kulturspor og kulturlandskabelige træk. Sådanne historiske træk bør ifølge regionplanen søges bevaret og om nødvendigt plejet. Blandt disse kulturhistoriske elementer nævnes eksplicit jernbaner, hvor man både skal se på stationsanlæggene, bygningerne og strækningerne i det åbne land.

I Ribe Amtskommunes fredningsplanlægning, maj 1985, har man understreget betydningen af jernbanen som en væsentlig forklaringsfaktor for stationsbyernes udvikling på egnen. Tistrup og Ølgod nævnes direkte som interessante eksempler for denne byudvikling, der fandt sted omkring 1875-1900.

I et nyligt afsluttet pilotprojekt udført af Skov- og Naturstyrelsen 1998, vurderes kulturmiljøet på egnen, i dette tilfælde med Bramminge som eksempel. Bramminge vurderes som værende et kulturmiljø af stor autenticitet. En analog slutning kunne måske drages til Tistrup.

Forhold til Kommuneplan 1995-2006.

Ovennævnte kulturhistoriske træk omfattende jernbanen som generator for den historiske udvikling af Tistrup er ikke særskilt behandlet i gældende kommuneplanen.

Området omkring stationen er derimod medtaget i tillæg nr 1 til kommuneplan 1995-2006 og benævnt D 1.

Området er fastlagt til offentlige formål, i dette tilfælde jernbane, station, vejanlæg og planlagt vejbro. Der er ikke nogen bestemmelser i kommuneplanen, der forhindrer gennemførelsen af en lokalplan, som den nærværende. Lokalplanforslaget er således fuldt og helt i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver som sådan.



3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet udgør kun et beskedent areal af det samlede banearreal. Det måler godt 1600 m² og har en udstrækning på 65 x 25 m.

Anvendelse.

Området benyttes i dag som stationsforplads med undtagelse af stationsbygning og sideliggende pakhús, der står ubenyttede hen.

Landskabsforhold.

Området ligger, som typisk er for mindre stationsbyer, præcist på overgangen mellem by og det åbne land, idet jernbanen med sin barrierevirkning, som oftest forårsager, at byen ikke udviklede sig på banens modsatte side. Og efterhånden som stationen mistede i betydning kom bytilvæksten snarere langs indfaldsvejene. Derfor markerer jernbanen med stationen i dag en klar grænse mellem by og land. Kun en lille udstykning slører dette typiske by-land forhold en smule. Jernbanen trækker således grænsen mellem by og land skarpt op.

Trafik.

Området ligger for enden af Storegade som via Jernbanegade giver adgang til den lille udstykning på jernbanens modsatte side. Passage af banestrækningen sker i dag ved overskæring, som i givet fald kan ombygges til vejbro.

Jernbanegades størrelse i relation til den forventede trafikmængde giver ikke anledning til trafikale gener, hverken for kørende eller gående.

I forbindelse med udformningen af forpladsen søges afsætningsforholdene (kiss&ride) og buslommen forbedret.

4. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.



Stationsområdet indeholder i dag den oprindelige stationsbygning opført i 1875 som et længehus med symmetrisk saddeltag og stort udhæng, hvilket var typisk for den tids byggeskik. Bygningen er i karakter ikke unik eller specielt bevaringsværdig, men dog ganske typisk for en offentlig bygning på den tid. Placeringen for enden af Skolegade vidner naturligvis også herom.

Ved siden af stationsbygningen ligger et mindre pakhus, opført i samme stil, og er dermed også med til at forankre stationen i byen.

Begge bygninger er opført i blank mur med røde sten og skifer på tag. Den bygningsmæssige tilstand er middelmådig og bygningerne står ubenyttede hen, og har gjort det siden posthuset forlod stationsbygningen for nogle år siden.

Lokalplanens idé.

Det er hensigten gennem nedrivning af stationsbygningen at give plads til en ny og forbedret forplads, der udformes efter de samme retningslinier, som gælder for de øvrige stationsforpladser langs denne banestrækning.

Stationsforpladsen skal gennem sit materialevalg og aptering med læskærme, servicevæg og belysning signalere et venligt, trygt og "transparent" miljø, hvorved menes, at der ikke må være dunkle zoner på stationsområdet og ved perronen. Stationsmiljøet skal virke trygt, enkelt og uhøjtideligt.

Stationsbygningen samt pakhuset ønskes nedrevet, fordi hverken DSB som ejer eller kommunen ønsker at bevare den, idet man pt ikke kan finde anden anvendelse for bygningen.

For at kompensere for nedrivningen af stationsbygningen foreslår lokalplanen en opstammet beplantning omkring forpladsen, således at der sammen med den eksisterende beplantning kan dannes et rum til afslutning af Storegade. Dette for at undgå at der bliver "gennemtræk" i byen ad Storegade.



På modsatte side af banesporene foreslås på sigt etableret en løsere hegnsplantning, der med tiden vil kunne danne en grøn skærm mellem by og landskab. Denne hegnsplantning ligger dog uden for dette lokalplanforslags rammer, men indgår som en intention i udformningen af forpladsen.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Området vil efter lokalplanens forskrifter i al væsentlighed være domineret af belægning, belysning og beplantning. Bygningsinventaret begrænser sig til den tidligere nævnte servicevæg, læskærm, cykelparkering, bænke o.lign. Disse installationer vil i høj grad være præget af glas og vil derfor på ingen måde virke dominerende, men snarere underordne sig omgivelserne.

Veje og stier.

Adgangen til området for kørende trafik sker som nu fra Jernbanegade, der samler trafikken fra tværgaderne op.

Langs begge sider af Jernbanegade fører fortov frem til stationsforpladsen.

I tilslutning til forpladsen er der 20-25 langtidsparkeringspladsen og umiddelbart foran forpladsen er der plads til 17 korttids-pladser.

Busstop og kiss&ride har afsætningslomme ved forpladsen.

Beplantning.

Beplantningsforslaget i lokalplanen har som nævnt til formål rumligt at "erstatte" stationsbygningen som forventes nedrevet. Generelt skal beplantningen i stationsområdet holdes velplejet.

Eksisterende beplantning anfægtes ikke af lokalplanforslaget.

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.



Drikkevandsinteresser.

Lokalplanens område ligger uden for de zoner, der er udpeget som værende af særlig interesse for drikkevandet.

Forhold til grundvand.

I konsekvens af ovenstående giver lokalplanens område ej heller problemer i forhold til beskyttelse af grundvandet, al den stund at planen ikke beskriver en arealanvendelse, der er mere miljøbelastende end den nuværende, tværtimod.

Forhold til støj.

Med den nye udformning af lokalplanområdet forventes det samlede støjbillede ikke at ændres væsentligt. Den væsentlige støjkilde er togdriften og med en fortsat modernisering af togmateriellet må det antages, at støjniveauet på sigt langsomt reduceres i forhold til dagens niveau.

Med nedrivningen af de to stationsbygninger kan støjniveauet måske opfattes som blivende en smule større, dels fordi bygningerne i sig selv tager af for støjen, dels fordi støjen fornemmes stærkere, når man kan se støjilden, dvs. det forbipasserende tog. Dette er en situation, der alene vedrører bygningerne omkring krydset ved Storegade.

Beplantningen vil visuel bidrage til en vis støjafdæmpning, men beplantningen har ingen indflydelse på det faktiske støjniveau. For at mindske støjniveauet opstilles støjskærm udført i glas i en højde af ca. 2,20m, som illustreret ved kortbilag 5.

Kommuneplanen indeholder ikke retningslinier for støjbegrænsningen fra tog. Det skyldes bl.a., at der ikke er lovkrav om støjgrænser til forbipasserende tog, herunder tog, der skal standse og sætte i gang.

Spildevand.

Lokalplanområdet ligger inden for Ølgod Kommunes spildevandsplan 1991. Heraf fremgår, at al spildevand og overfladevand skal ledes til offentlig kloak inden for byområdet.

Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand.



6.0 TEKNISK FORSYNING.

Området skal ikke forsynes med vand og varme.

Elforsyning skal ske fra Vestenergi.

Lokalplanens anvendelse medfører ikke processpildevand.

7.0 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 privat 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.



8.0 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 12.juni 2002) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 9. april 2002 til forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil 9. april 2003.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (jfr. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 anførte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at gøre det muligt at nedrive den oprindelige stationsbygning i Tistrup by, der ligger ved banelinien Esbjerg Nord-Hjerm, samt
- at renovere stationsområdet med en ny stationsforplads og tilhørende parkering.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

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

- dele af "a" og 7

alle af Agerkrog By, Tistrup, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2002 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres fra ejendommen inden for lokalplanens område.

Ingen af ovennævnte ejendomme er undergivet landbrugspligt.

2.2 Området ligger i landzone og forbliver som sådan.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål, nærmere



betegnet stationsforplads med tilhørende trafik anlæg og indgår som del af det samlede stationsområde.

- 3.2** Området må ikke benyttes til andre formål end nævnt ovenfor.

4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 4.1** Området vejbetjenes fra Jernbanegade.

- 4.2** Stationsforpladsen må kun anlægges med en udstrækning som vist på kortbilag 3.

- 4.3** Der må kun etableres p-pladser således som angivet på kortbilag 3.

- 4.4** Ved udformning af den del af Jernbanegade der er omfattet af nærværende lokalplan skal dette ske under hensyntagen til illustrationsplan kortbilag nr. 3.

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 5.1** Indenfor området må der ikke opføres ny bebyggelse.

- 5.2** Eksisterende bebyggelse, i form af oprindelig stationsbygning samt pakhushus (kortbilag nr. 2), kan nedrives og arealet indgå i den samlede stationsforplads. Kortbilag nr. 3.

- 5.3** Inden for området må der opstilles det stationsinventar, som er nødvendigt for stationens kundebehandling. Venterum, læskærm, cykelparkering, bænke, servicevæg m.v. skal i princippet opstilles således som angivet på kortbilag nr. 3.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1** Installationer i form af servicevæg, læskærme og cykelparkering skal gives et let og transparent udseende, således at de ikke blokerer for den visuelle kontakt mellem Jernbanegade og person.



- 6.2 Servicevæg, belysning m.v. skal fremstå i en høj kvalitet og et enkelt design, således som det fremgår af princip for forplads på kortbilag nr. 4.

7.0 SKILTNING.

- 7.1 Skiltning, reklamering og lysinstallationer skal alene have til formål at gøre opmærksom på forpladsen som adgang til stationen.

Skiltning og reklamering skal primært have karakter af informationer om togtrafikken samt informationer om byen og kommunen.

- 7.2 Skiltning og reklamering for produkter/firmaer må kun knyttes direkte servicevæg, læskærm etc. Reklamer skal opsættes som en integreret del af læskærm, cykelparkering eller servicevæg.

Al anden skiltning og reklame skal forlods godkendes af byrådet.

- 7.3 Skilte skal ved farvevalg og udseende tilpasses det øvrige stationsinventar på forpladsen.

Skilte, reklamer og andet belyst udstyr må ikke opsættes således at det er til gene for naboer i området.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Stationsforpladsen skal udformes med belægning, belysning og beplantning som vist på kortbilag 3.

- 8.2 Ved udformning af stationsforpladsen er det væsentligt at belægningen fremtræder præcis og veldefineret og dermed er med til lede togpassagerer fra det offentlige fortov til perronområdet.

Der skal så vidt muligt tages særligt hensyn til handicappedes færdsel på forpladsområdet.



- 8.3** De på kortbilag 3 viste træer skal have til formål at etablere nye "vægge" omkring stationsforpladsen til erstatning for den stationsbygning, som kan nedrives, jfr. § 5.2.

Inden for lokalplanområdet må der ikke forefindes udendørs oplag el. lign.

9.0 LEDNINGSANLÆG.

- 9.1** Alle forsyningsledninger skal udføres som ledninger i jord.
- 9.2** Der etableres ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet det påregnes forsynet fra eksisterende ledningsanlæg.
- 9.3** Evt. nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen

10.0 STØJFORHOLD.

- 10.1** Der henvises til de i lokalplanens redegørelsesdel anførte betragtninger.

11.0 Udstykninger.

- 11.1** Der må ikke foretages udstykning indenfor lokalplanområdet, bortset fra mindre skelreguleringer, som måtte være ønskeligt mellem DSB og Banestyrelsen.



14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 9. april 2002.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen /
Borgmester

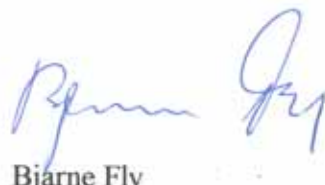

Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

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. "x" og 7 af Agerkrog By, Tistrup.

Ølgod Byråd, den 13. august 2002

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen /
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør



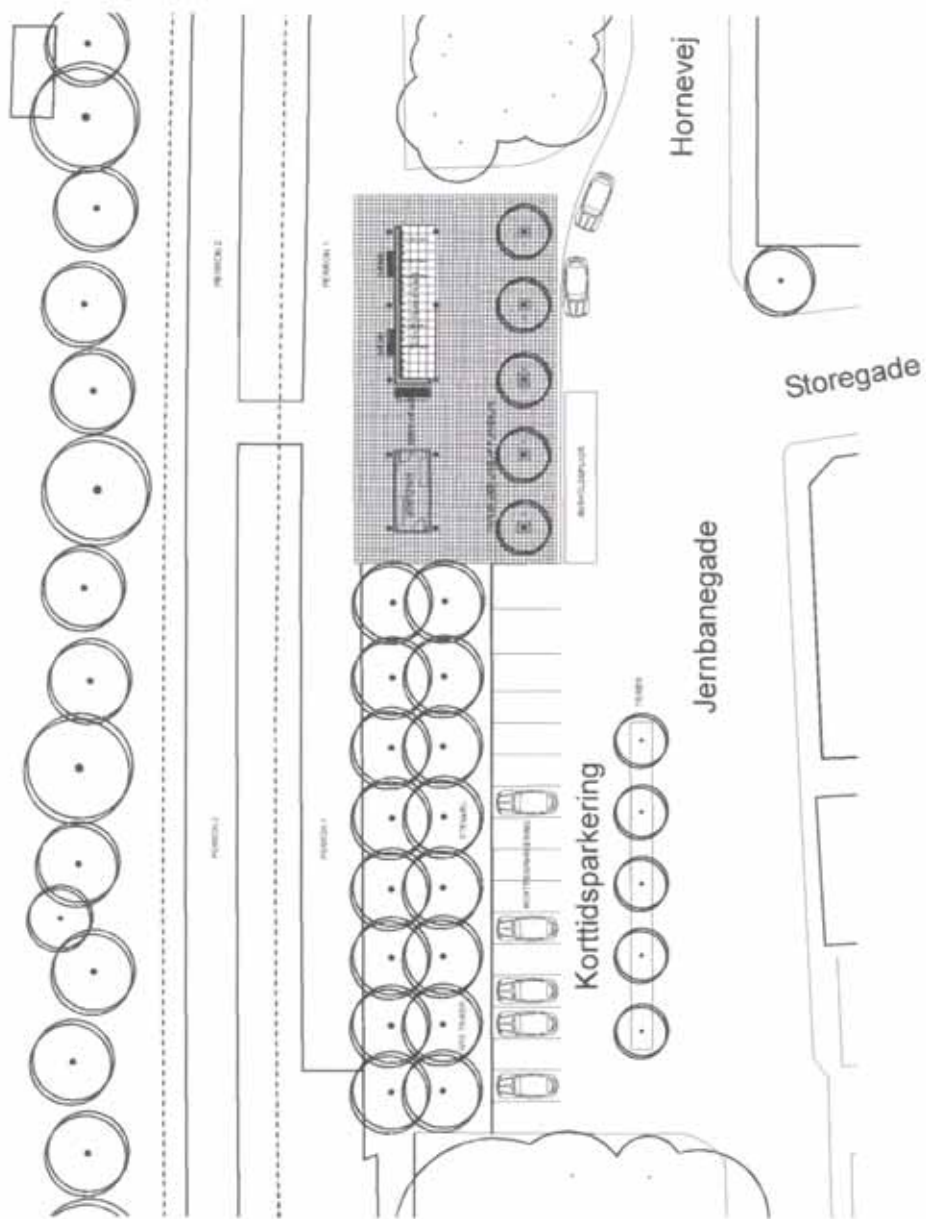
--- Lokalplangrænse
7 Matrikelnummer
Marts 2002

Lokalplan 2.15
Ølgod Kommune
Kortbilag 1
Matrikelkort



Bygning der nedrives
Mål 1:500
Marts 2002

Lokalplan 2.15
Ølgod Kommune
Kortbilag 2
Eksisterende forhold/nedrivningsplan

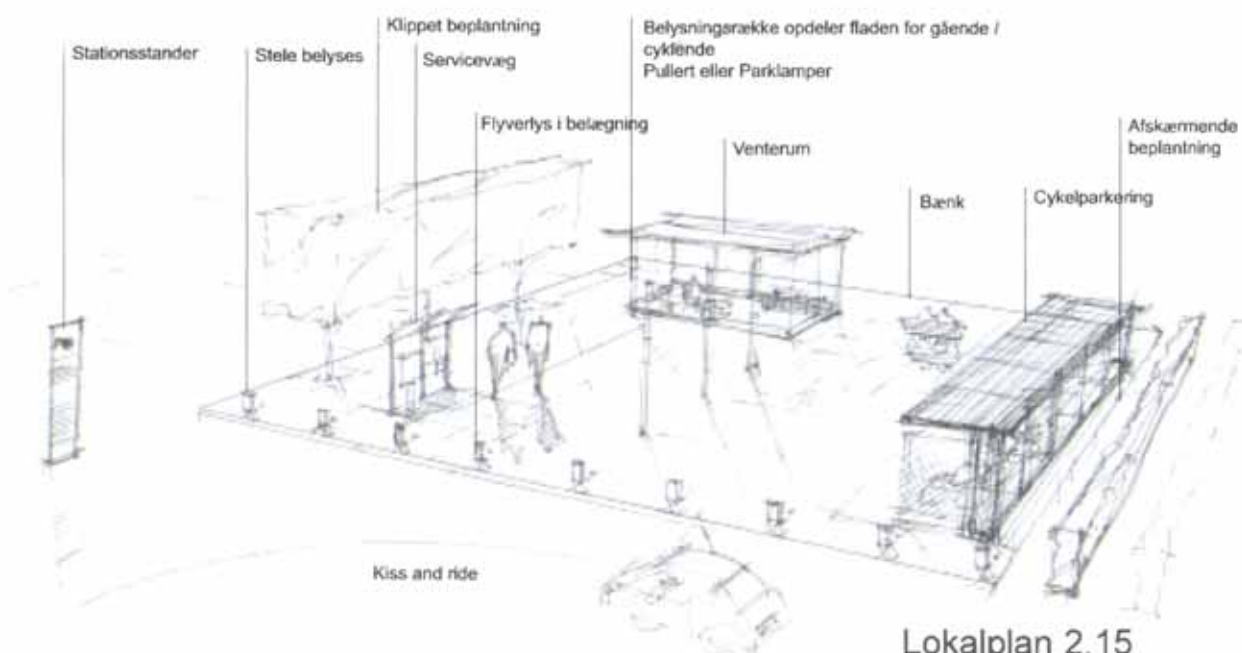


Mål 1:500
Marts 2002

Lokalplan 2.15
Ølgod Kommune
Kortbilag 3
Illustrationsplan



Eksempel på udstyr i form af venterum



Eksempel på organisering af udstyr på stationsområde

Marts 2002

Lokalplan 2.15
Ølgod Kommune
Kortbilag 4
Princip for forplads

FORSLAG TIL:
STØJAFSKÆRMNING.

PERRON.
VENTERUM

TOG.

JERNBANEGADE

KORTBLÅG NR 5
PRINCIPSKITSE
FORBLÅG TIL STØJAFSKÆRMNING
TISTRUP STATION 03.07.2002

MØLLER & GRØNBORG
Arkitekter og Planlæggere AS
Boder Landevej 2
DK-8330 Beder
Telefon + 45 86936266
Telefax + 45 86937893

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 7, Agerkrog By, Tistrup

Ejendomsejer: Statsbanen

Lyst første gang den: 29.08.2002 under nr. 23602

Senest ændret den : 29.08.2002 under nr. 23602

rids vedhæftet

Retten i Varde den 30.08.2002



Ruth Olesen