

Matr. Nr. 7ay, 7az og 7bc
Tistrup by Tistrup
MAK.
Jour. Nr.

Landinspektørgården
Anmelder: Ndr. Boulevard 93
Arkitektladen 6800 Varde
Tlf. 75 220144

~~Øyvind Andersen
Østermarksvej 2,
6880 Tarm
Tlf. 97 373494~~



ORIGINAL 116415 01 0000,0049 02-02-2004 TA
1:100/00 K

Lokalplan nr. 2.16

Mellem Storegade og Søndergade

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

REDEGØRELSESDDEL

Side

1.	Baggrunden for lokalplanen	3
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	4
3.	Området som lokalplanen vedrører	4
4.	Bebyggelsens og områdets udformning	5
5.	Lokalplanens forhold til miljøet	7
6.	Teknisk Forsyning	7
7.	Lokalplanens retsvirkninger	8
8.	Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	8

VEDTÆGTSDEL

1.	Lokalplanens formål	9
2.	Område- og zonestatus	9
3.	Områdets anvendelse	9
4.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	9
5.	Bebyggelsens omfang og placering	10
6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	10
7.	Skiltning	11
8.	Ubebyggede arealer	11
9.	Ledningsanlæg	11
10.	Udstykning	11
11.	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
12.	Ejerforening	12
13.	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	12
14.	Vedtagelsespåtegninger	13

BILAG

01	Matrikelkort 1:2.000
02	Situationsplan 1:500

REDEGØRELSEDEL

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Hensigten med dette forslag til lokalplan er at gøre det muligt at foretage en nedrivning af ekst. bebyggelse indenfor lokalplangrænsen med det formål at opføre nye tidssvarende landsbytypiske boliger i den gamle del af Tistrups bymidte.

Den afgrænsede bydel i Tistrup hører til den ældre del af byen, hvor boligrenoveringer og fornyelser formentlig vil ske løbende de kommende år.

Det skønnes med baggrund heri vigtigt, at udnytte muligheden for en lidt større boligplan i det pågældende bymidteområde tæt på områdecenteret, hvor lokalplanen vil åbne mulighed for en boligbebyggelse, der er tilpasset landsbymiljøet.

Lokalplanen har således til formål:

- at gøre det muligt at gennemføre en nedrivning af den bestående bebyggelse indenfor lokalplangrænsen.
- at redegøre for udformningen af den nye bebyggelses ydre fremtræden, således at bebyggelsen fremtræder som en integreret del af bybilledet.
- at sikre at denne ældre del af Tistrups bymidte gennemgår tidssvarende boligrenovering og dermed medvirkende til at fastholde en vis udvikling i området.



Principiel byhusarkitektur

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER- ORDNEDE PLANLÆGNING.

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

Forhold til Regionplan 2008

I Regionplan 2008 for Ribe amt henstilles det til kommunerne, 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 skal man tage hensyn til landsbymiljøer.

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.

Forholdet til Kommuneplan 1995-2006

Arealet er beliggende indenfor rammeområdet BL1, hvis fremtidige anvendelse er fastlagt til bl.a. institutioner og boligformål med tilhørende kollektive anlæg.

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 byzone og forbliver som sådan.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet udgør et beskedent areal på 2800 m² og er beliggende mellem Storegade og Søndergade tæt op af områdecenteret.

Anvendelse.

Området benyttes i dag som boligområde med mindre liberal erhverv.

Bymæssige forhold.

Området er beliggende på grænsen til den ældste del af Tistrup by, men er med byens udvikling i dag placeret i den midterste del af bykernen, hvor det skønnes vigtigt, at holde omgivelserne og bebyggelserne i tidssvarende stand, således at der fortsat er "liv" i gadebilledet.

Trafik.

Bebyggelsen vil få en udkørsel til Søndergade og dermed stort set ikke belaste trafikken på Søndergade i højere grad end det er tilfældet i dag. Husene langs gaden vil få adgangsstier fra Søndergades fortov.

**4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.**

Områdets ekst. 2 bebyggelser er typiske udbygninger for byen og uden bygningskulturel bevaringsværdi.

Lokalplanens idé.

Det er hensigten gennem nedrivning af bestående bygninger, at give plads / mulighed for en boligudbygning og dermed en forbedret boligsituation i Tistrups bymidte.

Boligbebyggelsen skal gennem sit materialevalg og ydre arkitektoniske fremtræden udtrykke et bovenligt, trygt og landsbyagtigt miljø, hvor kombinationen mellem adgangsforhold, parkering, grønt område og tæthed til byen afspejler dagligdagen.

Det er vigtigt at husene ud mod Søndergade ligger som typiske gadehuse med adgang fra Søndergades fortov.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Bebyggelsen skal opføres som grundmuret byggeri, med en maximal højde på 6,5 m, hvor det er tanken at landsbyhuse- ne fremtræder som 1 etages huse med min. 40 gr. sadeltag, og gesimser langs stern og vindskede. Tagbelægningen skal være i tegl med tagrender og nedløb i zink.

Bebyggelsens carporte, redskabsrum, affaldsrum, havepavil- lonner m.v. skal opføres i lette træbeklædninger med paptag og listedækning eller sorte diagonalskifer.



Veje og stier.

Adgangen til området for kørende trafik sker som nu fra Søndergade.

Veje og stier skal belægges med asfalt eller betonsten. Ved udlægning af asfaltveje skal der udføres kantbegrænsning i beton eller granitsten.

Der udføres min. 8 p-pladser i området incl. carporte.

Alle overgange mellem forskellige belægningsmaterialer og tilgang til ekst. fortov/vej skal udføres hadicap/ældrevenligt.

Beplantning.

Der skal ved førstkommende plantesesæson efter byggeriets afslutning min. plantes 2 stk. 2,5 m høje træer pr. bolig i området.

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.

Spildevand.

Lokalplanområdet ligger inden for Ølgod Kommunes spildevandsplan 2002. 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.

Vandforsyning sker fra Tistrup Vandværk.

Elforsyning skal ske fra Vestenergi.

Kloaktilslutning sker iht. gældende regler for Ølgod Kommune.

Området skal forsynes med fjernvarme fra Tistrup Fjernvarmeværk.

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 9. december 2003) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 7. oktober 2003 til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest indtil den 7. oktober 2004.

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 bebyggelse på matr. nr. 7ay, 7az og 7bc indenfor lokalplangrænsen mellem Storegade og Søndergade.
- at opføre nye tidssvarende ældrevenlige boliger i Tistrups bymidte.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 01 og omfatter følgende matrikelnumre:

- 7ay, 7az og 7bc Tistrup By, Tistrup.

2.2 Området ligger i byzone og forbliver som sådan.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, hvor der er taget ældrevenlig fuktionshensyn til såvel bolig som område.

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

4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

4.1 Området vejbetjenes fra Søndergade.

4.2 Gadehusene mod Søndergade får stiforbindelse til Søndergades fortov.

4.3 Der etableres 1 p-plads pr. bolig incl. carporte.

- 4.4 Ved udformning af tilkørsel til Søndergade skal dette ske iht. situationsplan. (Kortbilag nr. 02).

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 5.1 Indenfor området må der opføres bebyggelse, som det i princippet fremgår af situationsplan. (Kortbilag nr. 02). Grundens størrelse er ca. 2.800 m².
- 5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Den gennemsnitlige grundstørrelse er max. 350 m².
- 5.3 Tage på beboelsesbygninger skal være sadeltage med en hældning på mellem 30 og 40⁰ og dækkes med røde teglsten.
- 5.4 Inden for området kan opstilles carporte, redskabsrum, affaldsrum, pavilloner m.v. i lette materialer. Tage skal være sadeltage med en hældning på mellem 30 og 40⁰. Farver på lette materialer skal holdes i jordfarver.
Bygningsreglementets bestemmelse om max højde på garage 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, og at taghældningen er max 40⁰.
- 5.5 Bebyggelsen må kun udnyttes i 1 etage.
- 5.6 Afstand fra vejskel mod Søndergade til facadeflugt skal være 4 m.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1 Ved bebyggelsens ydre fremtræden skal søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med stationsbyen Tistrup. Bebyggelsen skal fra start fremtræde som en integreret del af bybilledet.
- 6.2 Udvendige bygningsdele skal primært fremstå i tegl. Husene udføres med gesimser i stern og vindskede.
Tagrender og nedløb skal fremstå i Zink.
Udhuse som carporte, redskabsrum, affaldsrum, havepavilloner mv. skal friholdes fra boligens gavl og skal fremstå i lette træbeklædninger med paptag som listedækning eller diagonalskifer.

- 6.3** Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

7.0 SKILTNING.

- 7.1** Skiltning og lysinstallationer skal alene have til formål at orientere i området. Al anden skiltning og reklame skal forlods godkendes af Byrådet.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1** Arealer der ikke anvendes til bebyggelse, haver og ikke er befæstede, skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende. Der kan evt. indtænkes fælles Petanquebane eller lignende.
- 8.2** Hegn mod vest skal etableres som et levende hegn samt evt. hegn inden for hele lokalplanområdet.
- 8.3** Udendørs oplag må ikke finde sted.

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 hovedledningsanlæg.
- 9.3** Evt. nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen. Dette vil altid være en kommunal afgørelse iht. pågældende lovgivning.

10.0 Udstykning.

Der må ikke uden Byrådets særlige godkendelse foretages udstykning indenfor lokalplanområdet, bortset fra mindre skelreguleringer, som måtte være ønskeligt.

11.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 11.1** Ny bebyggelse, skal være tilsluttet Tistrup Fjernvarmeselskabs ledningsnet før ibrugtagning, og forblive tilsluttet.

12.0 EJERFORENING.

- 12.1** Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område.
- 12.2** Ejerforeningen skal oprettes før påbegyndelse af byggeri.
- 12.3** Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 12.4** Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområdet værende fællesanlæg og fællesarealer.

13.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 13.1** Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 02. sept. 2003 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. Nr. 7 ay Tistrup By, Tistrup.
27/08 1952 dok. om en mur med råglasvinduer.

- 13.2** Flg. Servitutter/deklarationer søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

Matr. Nr. 7ay Tistrup By Tistrup.
27/08 1952 dok. om en mur med råglasvinduer.

14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 7. oktober 2003.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, den 13. januar 2004.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 7ay, 7az og 7bc af Tistrup By, Tistrup.

Ølgod Byråd, den 13. januar 2004.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

*** * ***

Side: 14

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

I 105

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 7 AY, Tistrup By, Tistrup

Ejendomsejer: Bodil Axelsen

Lyst første gang den: 02.02.2004 under nr. 3995

Senest ændret den : 02.02.2004 under nr. 3995

Lyst på de på side 13 anførte matr. nre.

Rids vedhæftet.

Retten i Varde den 03.02.2004

Henriette Jull Esbjerg
Henriette Jull Esbjerg



