



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



ORIGINAL 114414 01 0000.0049 02.02.2004 TA
1.400,00 K

Lokalplan nr. 2 - 17

Opførelse af almennyttige boliger i tæt/lav bebyggelse ved Bøgevej

Tistrup

REDEGØRELSESEDEL	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	6
6. Teknisk Forsyning	7
7. Lokalplanens retsvirkninger	7
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	10
8. Ubebyggede arealer	11
9. Ledningsanlæg	11
10. Udstykning	11
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
12. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	11
13. Ophævelse af servitut	12
14. Vedtagelsespåtegninger	13

BILAG

- 01 Matrikelkort 1:2.000
- 02 Situationsplan 1:500

REDEGØRELSESEDEL

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Formålet med denne lokalplan er at kunne opføre nye boliger i tilknytning til det nuværende parcelhusområde, samt nedrive den eksisterende erhvervsbygning på grunden.

Den nuværende erhvervsjendom, opført til et byggefirma, er med tiden blevet et fremmedelement i gadebilledet, idet den omgivende parcelhusstruktur her midt i byen er naturlig og veltilpasset i bystrukturen. En ny boligbebyggelse vil således være med til at færdiggøre og afslutte området samt ikke mindst gadebilledet mod Bøgevej.

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre en nedrivning af eksisterende industrihal med tilhørende kontor- og personalefaciliteter.
- At beskrive udformning af en ny boligbebyggelse i sin helhed for at sikre et integreret og nutidigt udtryk i samklang med omgivelserne.



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 BL 4, 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 areal på ca. 2960 m² og er beliggende med facade mod Bøgevej.

Anvendelse.

Området benyttes i dag som boligområde med mindre liberal erhverv.

Bymæssige forhold.

Området er beliggende i overgangen mellem det gamle Tistrup og de første parcelhusområder, der var starten på stationsbyens udvikling med nye boligkvarterer i form af parcelhuse og grønne haver.

Trafik.

Den nye boligbebyggelse får adgang fra Bøgevej, hvor der kan etableres 1 indkørsel fælles for lokalplanområdet.

Der vil også være mulighed for at etablere stiadgang til bebyggelsen fra fortovet mod Bøgevej.

**4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS
UDFORMNING.**

Området og gadebilledet i Bøgevej er et homogent parcelhuskvarter, der fremstår med forskellige huse og varierede haveanlæg.

Lokalplanens idé.

Den overordnede ide er at få integreret lokalplanområdet med det omgivende parcelhuskvarter, så det i sin helhed bliver et sammenhængende og velfungerende boligområde, der i fællesskab styrker bymidten med flere nye boliger.

Bebyggelsens arkitektur skal i sin udformning og materialevalg tilpasses byens skala, men må samtidig gerne udtrykke en nutidig boform hvor boliger og haveanlæg er planlagt efter ønsket om at tilføre nye arkitektoniske kvaliteter med gode og spændende boligkvaliteter.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Bebyggelsen skal opføres i 1 etage og med en taghældning mellem 25 og 45 grader.

Maksimal højde for ny bebyggelse er 6,50 m.

Husene skal opføres med facader i tegl og med mulighed for facadepartier som lette facader i form af træ og facadeplader. Tagbelægning kan udføres som tegl eller teglliggende tagsten, skifer eller tagplader i ikke reflekterende materialer.

Tagrender og nedløb udføres i zink eller lignende metal.

Carporte, redskabsrum m.v. kan opføres i træ og med fladt tag som tagpap. Synligt paptag med hældning skal udføres med listedækning.



Illustration af bebyggelsesplan

Veje og stier.

Kørende adgang til lokalplanområdet vil som nu være med indkørsel fra Bøgevej.

Boligveje og parkering skal udføres i betonsten eller asfalt. Stier skal udformes i betonsten.

Ved alle væsentlige overgange mellem belægninger skal det sikres at der overalt er udført handicap / ældrevenligt. Til bebyggelsen udformes der minimum 1 p-plads inklusiv carport pr. bolig.

Bepantning.

Der skal til bebyggelsen udformes en fælles haveplan.

Det skal være muligt at udlægge alle boliger i en stor fælles have med græsplæne og træer.

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 ændring fra erhverv til boligområde bliver der ikke problemer med områdets status.

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 13. januar 2004) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. november 2003 til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest indtil den 19. november 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. 2r indenfor lokalplangrænsen.
- at opføre nye tidssvarende ældrevenlige boliger i Tistrups centrale bydel.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

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

- 15bn og 2r 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 funktionshensyn 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 Bøgevej.

4.2 Der sikres fælles stiadgang fra Bøgevej til bebyggelsens fællesstier.

4.3 Der skal etableres 1 p-plads pr. bolig incl. carport.

4.4 Ved udformning af indkørsel fra Bøgevej 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. 2960 m².
- 5.2** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
- 5.3** Tage på beboelsesbygninger skal være sadeltage med en hældning på mellem 25⁰ og 45⁰ og dækkes med teglsten, teglliggende tagsten, skifer eller tagplader i ikke reflekterende materialer.
- 5.4** Inden for området kan opstilles carporte, redskabsrum, affaldsrum, pavilloner m.v. i lette materialer. Tage kan udformes som flade tage med tagpap. Synlige tagpaptage skal udføres med listedækning.
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 Bøgevej til facadeflugt må min. være 4 m.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1** Bebyggelsens arkitektur tilpasses byen og gadebilledets skala, og sikrer et harmonisk samspil med omgivelserne.
- 6.2** Husfacader skal udformes i tegl, men med mulighed for partier som lette facader i træ eller facadeplader i ikke reflekterende materialer.
Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller lignende metal.
Carporte, redskabsrum mv kan udføres med facadebeklædning i træ eller facadeplader.
- 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** Areal der ikke indgår til bebyggelse, vej og sti skal anlægges efter en fælles haveplan der sikrer at alle huse kan indgå i en fælles have, dog med mulighed for at etablere en mindre privat have ved boligen.
- 8.2** Typen af hegn mod naboer indarbejdes i en fælles haveplan.
- 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 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

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

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

- 1.) 23/08 1905 Dok. om vej.
- 2.) 08/06 1921 Vedtægter m. ptg. for Tistrup sogns andels transformatorforening m.v. ✓

Matr. nr. 15^{bn} Tistrup By, Tistrup.

- 3.) 08/06 1921 Vedtægter m. ptg. for Tistrup sogns andels transformatorforening m.v. ✓

13.0 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

- 13.1 Flg. servitutter/deklaretioner søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

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

- 1.) 23/08 1905 Dok. om vej.

14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 11. november 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. 15bn og 2r af Tistrup By, Tistrup.

Ølgod Byråd, den 13. januar 2004.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

*** * ***

* * *

* * ***

* *

* Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 14

Akt.nr.:

O 103

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 R, Tistrup By, Tistrup

Ejendomsejer: Linda Meyer Madsen

Lyst første gang den: 02.02.2004 under nr. 3994

Senest ændret den : 02.02.2004 under nr. 3994

Lyst på de på side 13 anførte matr. nre.

Rids vedhæftet.

Retten i Varde den 02.02.2004


Henriette Jull Esbjerg

Bilag 01



Signatur:

..... Grænse for lokalplan

Ølgod Kommune
Byg og Miljø

Vestergade 10, 6870 Ølgod
Tlf. 75 24 78 56 Fax. 75 24 77 20

Lokalplan 2.17, almen. bolig
Bøgevej Tistrup

Dato: 06.11.2003 /

J.Nr.

Målforhold: 1:2000

Init.: kg





SITUATIONSPLAN 1:500