

Matr. nr. 4ag m.fl.
Gårde by, Tistrup.
j.nr. 9665-1/92. jk

2-492



STEMPELMÆRKE
RETTE I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMNING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
G 901896

29.04.93 13:52
0000700.00
258041 SM 01

Anmelder:

NIELS KR. NIELSEN

HERMAN HANSEN, MOGENS VENØ POULSEN

LANDINSPEKTØRGÅRDEN

NDR. BOULEVARD 93

POPPELVEJ 11

6800 VARDE

6880 TARM

TELF. 75 22 01 44

TELF. 97 37 20 40

TELEFAX 75 21 10 04

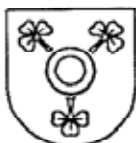


----- DYKZONE

////// AREAL DET VED LOKALPLAN OVERSØGES FRA
LALOKZONE TIL DYKZONE

Lokalplan 5.1

Stationsbakken
Gårde



LOKALPLAN 5.1

REDEGØRELSESDDEL side

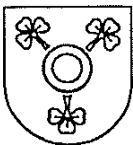
1.	Baggrunden for lokalplanen	1
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	1
3.	Området som lokalplanen vedrører	2
4.	Miljøforhold	2
5.	Teknisk forsyning	3
6.	Lokalplanens retsvirkninger	4
7.	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	5

VEDTÆGTSDEL

1.	Lokalplanens formål	6
2.	Område- og zonestatus	6
3.	Områdets anvendelse	7
4.	Udstykninger	7
5.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	7
6.	Ledningsanlæg	8
7.	Bebyggelsens omfang og placering	8
8.	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
9.	Ubebyggede arealer	9
10.	Miljøbeskyttelse og varmemforsyning	10
11.	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	10
12.	Vedtagelsespåtegninger	11

BILAG

1. Matrikelkort 1:4.000
2. Oversigtskort 1:4.000



REDEGØRELSEDEL.

1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Nærværende lokalplan er udarbejdet med det formål, at skabe det nødvendige grundlag for udvidelse af eksisterende virksomhed, der producerer plast af genbrugsmaterialer.

Den omhandlede virksomhed er beliggende i en landsby, hvor det ofte i forvejen er svært at få virksomheder til at lokalisere sig.

Det er af stor betydning at virksomheden trives godt og dermed får den nødvendige mulighed for udvidelse, idet dette er med til at opretholde byens eksistensgrundlag og derigennem opretholde serviceniveauet i landsbyen.

Lokalplanens område er beliggende i en landsby i det åbne land - landzone - uden direkte tilknytning til byområder med forureningsfølsomme arealer.

Området udlægger et erhvervsområde på ialt ca. 1,72 ha.

Området omfatter:

- * En eks. virksomhed som fremstiller plast af genbrugsmateriale.
- * Et areal uden særlig notering. Arealet er tilplantet.
- * Et areal fra DSB's arealer. Arealet er tilplantet og belagt med fredskovspligt (endnu ej noteret).

2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplan og regionplan beliggende i "Det åbne land" under kategorien "særligt jordbrugsområde".

Området er i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser beliggende i et område med rammetegnelsen L1, der udlægger arealet til bl.a. fremstillingsvirksomheder, når dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Den eks. virksomhed er beliggende i landzone og derigennem hidtil reguleret ved zonetilladelser.



DSB-arealet er i følge skovlovens §3, stk. 1 fredskovspligtig, hvilket indebærer, at arealet ikke uden særlig tilladelse må overgå til anden anvendelse end skovbrugsformål. Ophævelse af fredskovspligten skal søges hos skovmyndighederne.

På DSB-arealet forefindes et jorddige som er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Jorddiget kan i forbindelse med byggeriet på arealet ikke forventes bevaret uændret. Dispensationsansøgning skal således fremsendes til Ribe Amt, og en realisering af lokalplanen er betinget af, at de fornødne tilladelser meddeles.

Ved kommuneplantillæg nr. 10, der offentliggøres sammen med nærværende lokalplan, udlægges området til erhvervsområde. Det bestemmes tillige, at lokalplanen indenfor tillæggets område skal overføre de omfattede arealer fra landzone til byzone, hvilket bl.a. vil medføre, at virk-somheden ikke fremover skal reguleres ved zonetil-ladelser fra amtet.

Vejadgang finder sted fra kommunevej nr. 7140, den østlige del af Stationsbakken.

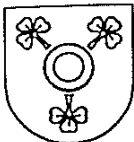
3. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet er beliggende i Gårde by mellem DSB's banearreal og den østlige del af Stationsbakken.

4. MILJØFORHOLD.

Af regionplanens retningslinier om støjbeskyttelse (§32) fremgår det, at ved industri-, håndværks-, engros, transport-, service og lignende virksomheder skal støjområder afgrænses svarende til de i den nedenstående tabel anførte grænseværdier.

Tabellens støjgrænseværdier angiver det maksimalt tilladelige støjniveau, målt som det ækvivalente, konstante korrigerede lydniveau i dB(A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.



Tilgrænsende område	Dag kl. 07-18	Aften kl. 18-22 søn- og helligdage kl. 07-18 samt lørdag kl. 14-18	Nat kl. 22-07
1. Erhvervsområder	70	70	70
2. Erhvervsområder med forbud mod generende virksom- hed	60	60	60
3. Områder for blan- det bolig- og er- hvervsbebyggelse	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Områder for åben og lav boligbe- byggelse	45	40	35
6. Sommerhus- områder	40	35	35

DSB forudsætter, at foranstaltninger til sikring af nybyggeri mod støj og vibrationer fra jernbanen i planområdet ikke medfører udgifter for DSB. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1985 - "Støj og vibrationer fra jernbaner", som giver retningslinier med hensyn til afstandsforhold ved nybebyggelse, således at gener fra støj/rystelser kan minimeres. I alle tilfælde bør der overholdes en mindsteafstand på 25 meter fra spormidte. Det må samtidig anbefales, at det ved planlægning af nybyggeri ved målinger eftervises, at den vejledende grænseværdi for vibrationsniveauet på 75 dB kan forventes overholdt. På baggrund heraf vil DSB tage forbehold for mulige sætningsskader som følge af vibrationer fra togdriften.

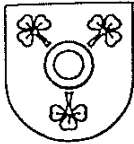
5. TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyningen skal ske fra Gårde vandværk.

Elforsyningen skal ske fra Sydvestjyllands Andels El-forsyning (SAEF).

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

Opmærksomheden henledes på en tinglyst deklaration af 6. november 1989 vedr. naturgasledning på matr. nr. 4th Gårde By, Tistrup, som skal respekteres. Se bilag nr. 2.



6. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

- 6.1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, 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 ved den særlige karakter af det område der søges skabt (eller fastholdt ved lokalplanen).

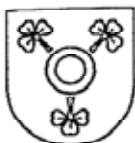
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 6.2. I henhold til planlovens §47 kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

- 6.3. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.1 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985 om frigørelsesafgift).

- 6.4. 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, jvf. ovenfor under pkt. 6.2.



7. **LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.**

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 planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 10. marts 1993) 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 etageantal overholdes. Endvidere er det en forudsætning for anvendelsen af det, areal der er pålagt fredskovspligt, at de kompetente myndigheder har meddelt samtykke til ophævelse af fredskovspligten.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 12. januar 1993 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil 12. januar 1994.



VEDTÆGTSDEL.

I henhold til Lov om planlægning (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 angivne område.

1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1. Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastsætte nærmere bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse. Lokalplanen har til formål at sikre, at området, som er anført i afsnit 2, udlægges til erhvervsformål.

2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

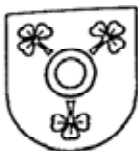
- 2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 (matr.kort 1:4000) og omfatter følgende matrikelnumre, der alle er af Gårde by, Tistrup:

13, 4^{sg}, en del af 4^{sh}, 4^{sq} og en del af 16

samt alle parceller, der efter den 1. januar 1993 udstykkes fra de nævnte matrikelnumre og dele heraf.

- 2.2. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området, som er vist med skravering på kortbilag 2, fra landzone til byzone. Arealet udlægges til erhvervsformål. Overførslen til byzone omfatter hele matr. nr. 13, 4^{sg}, en del af 4^{sh} og 4^{sq} (ca. 1,51 ha.) samt en del af matr. nr. 16 (ca. 0,21 ha.), hvilket giver et samlet areal på ca. 1,72 ha.

- 2.3. De arealer, der er nævnt under 2.2., er beliggende i landzone og uden notering.



3. **OMRÅDETS ANVENDELSE.**

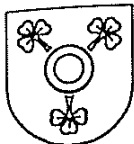
- 3.1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori I som industri-, håndværk-, engros-, transport-, service- og lignende virksomheder.

4. **UDSTYKNINGER.**

- 4.1. Arealet må ikke udstykkes, med mindre byrådet tillader dette.

5. **VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.**

- 5.1. Der udlægges ikke veje eller stier inden for planens område.
- 5.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres efter reglerne herom i lov om offentlige veje.
- 5.3. Der skal opretholdes fri oversigt over det nordlige hjørneareal ved tilslutning af den private adgangsvej, til Stationsbakken (kommunevej 4710), der er beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet, i overensstemmelse med gældende vejregler, p.t. således, at der på oversigtsarealet hverken varigt eller midlertidigt må anbringes genstande med en større højde end 1,00 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Bestemmelsen gælder ikke sne og landbrugsafgrøder på rod.
- 5.4. Nye adgange må kun anlægges med vejbestyrelsens (Byrådets) tilladelse.
- 5.5. Der skal etableres p-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser.



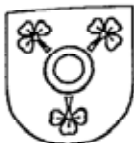
6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. Alle ledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.2. Produktionsspildevand og sanitært spildevand m.v. ledes til kommunalt spildevandsanlæg.
- 6.3. Elledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.4. Der skal etableres de til arealernes udnyttelse fornødne ledningsanlæg, herunder kloakledninger med evt. udligningsforanstaltninger, efter Byrådets nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.
Der etableres iøvrigt ikke særskilte forsyningsanlæg til området.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Bygningers rumfang må ikke overstige 3 m³/m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8½ m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byrådet kan dog tillade, at en bygning opføres med en større højde end 8½ m, såfremt særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.
- 7.3. Bebyggelsen skal placeres således at den tinglyste deklaration af 6. november 1989 på matr. nr. 4th Gårde By, Tistrup vedr. naturgasledning respekteres. Se bilag 2.



8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

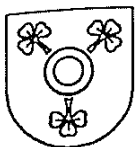
- 8.1. Bygninger skal gives et udseende, der kan godkendes af Byrådet. Ved bebyggelsens udformning skal der søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med landskabet i området. Byrådet kan gøre en tilladelse betinget af, at der etableres en afskærmende beplantning og kan bestemme, hvorledes denne skal udformes.
- 8.2. Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må der iøvrigt ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.4. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. Ubebyggede, beplantede og befæstede arealer skal gives et efter Byrådets skøn ordentligt udseende. Byrådet kan meddele påbud til sikring af disse bestemmelser.
- 9.2. Udendørs oplag må kun finde sted med Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde. En tilladelse kan gøres afhængig af, at der udføres supplerende hegning, plantning eller anden afskærmning efter Byrådets nærmere bestemmelser.

10. MILJØBESKYTTELSE OG VARMEFORSYNING.

- 10.1. Der henvises til de i lokalplanens redegørelsesdel side 2 anførte støjgrænseværdier, idet disse grænseværdier skal overholdes ved udnyttelsen af det areal lokalplanen omfatter.
- 10.2. Virksomheden skal iøvrigt drives under overholdelse af miljølovgivningen og de i medfør af denne fastsatte regler.
- 10.3. En del af området er i varmemforsyningsplanen udlagt til naturgasforsyning.



Fremtidig bebyggelse skal opvarmes med naturgas og skal tilsluttes og forblive tilsluttet naturgasnettet. Andre opvarmningsformer må ikke anvendes.

11. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

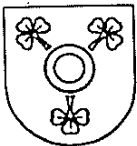
- 11.1. Den ændrede anvendelse af det fredskovspligtige areal (del af matr. nr. 16 af Gårde by) forudsætter at fredskovspligten ophæves.

Det eksisterende jorddige på den del af matr. nr. 16, der omfattes af lokalplanen, er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelsesbestemmelser og den ændrede anvendelse forudsætter godkendelse fra Ribe Amt.

- 11.2. Stationsbakken (kommunevej nr. 4710) er ikke adgangs-begrænset. Nye overkørsler skal dog godkendes af vejbestyrelsen (Byrådet).

- 11.3. Det område, som i nærværende lokalplan overføres fra landzone til byzone, er omfattet af Ølgod Kommunes spildevandsplan (1991-2000), bortset fra den inddragne del af matr. nr. 16. Dette areal vil blive inddraget ved førstkommende revision af planen.

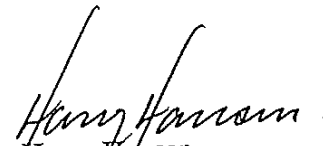
- 11.4. Forinden Byrådet kan endeligt vedtage lokalplanen skal kommuneplantillæg nr. 10 være endelig vedtaget.



12. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 12. januar 1993.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

I henhold til planlovens § 27, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 9. marts 1993.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens § 31, stk. 2, tinglyst på de i afsnit 2.1 nævnte ejendomme.

Ølgod Byråd, den 9. marts 1993.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester



I henhold til planlovens § 27, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 13. april 1993.

P.b.v.

Harry Hansen
Harry Hansen
borgmester

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens § 31, stk. 2, tinglyst på de i afsnit 2.1 nævnte ejendomme.

Ølgod Byråd, den 13. april 1993.

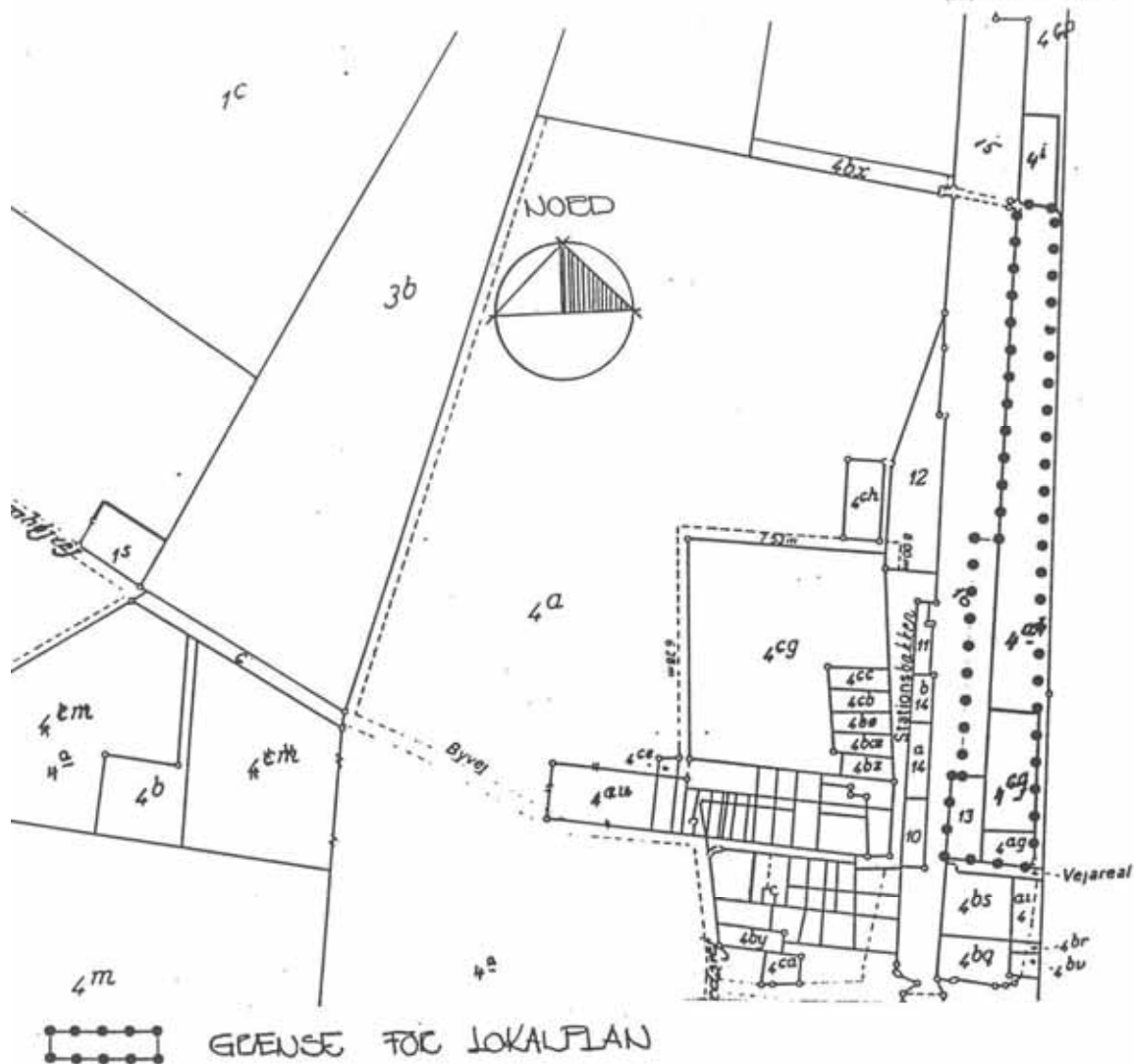
P.b.v.

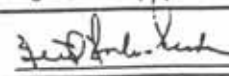
Harry Hansen
Harry Hansen
borgmester

Foranstående lokalplan nr. 5.1 begæres tinglyst på matr. nr. 4ag, 4ah, 4cq, 13 og 16 Gårde by, Tistrup.

Varde, den 18. maj 1993.

Mogens Venø Poulsen
Mogens Venø Poulsen
Landinspektør.



 ØLGOD KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING MATRIKELKORT	proj.	tegn. nr. 1					
	tegn. K	mål 1:4000					
	rettet	Ølgod, d. 15/12 1992					
	<table border="1"> <tr> <td>19</td> <td>19</td> <td>19</td> <td>19</td> <td>19</td> </tr> </table>	19	19	19	19	19	 J.nr. 27-2-51
	19	19	19	19	19		

Del af

GÅRDE BY, TISTRUP

Ølgod kommune.

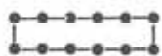
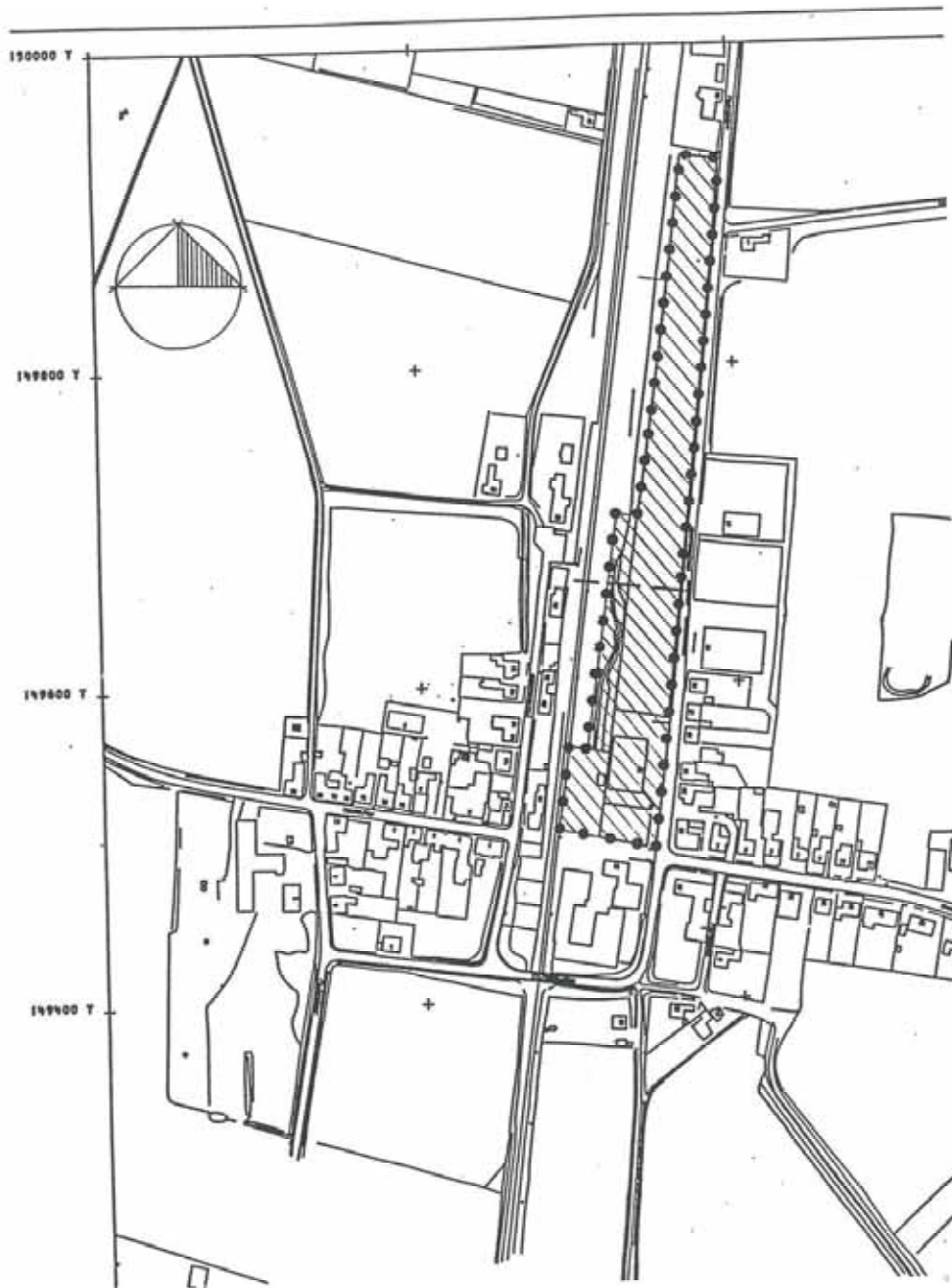
Udfærdiget i maj 1993 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 5.1.

j.nr. 9665-1/92 jk

Den danske Landsinspektørforenings Forlagsvirksomhed


 Herman Hansen
 Landinspektør
 HERMAN HANSEN . MOGENS VENG POUlsen
LANDINSPEKTØRGÅRDEN
 NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11
 6800 VARDE 6880 TARM
 TELF. 75 22 01 44 TELF. 97 37 20 48

Blanketnummer 278A



BYZONE



AREAL DER VED LOKALPLAN OVERFØRES FRA
LANDZONE TIL BYZONE



NATURGASLEDNING



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

LOKALPLANOMRÅDE
STATIONSBAKKEJ - GRØDE

proj.

tegn. K.

rettet

7/3 1993 19 19 19 19

tegn. nr.

mål 1:4000

Ølgod, d. 15/12/1992

Ant. K. - K.

J.nr. 27-2-5.1

2