

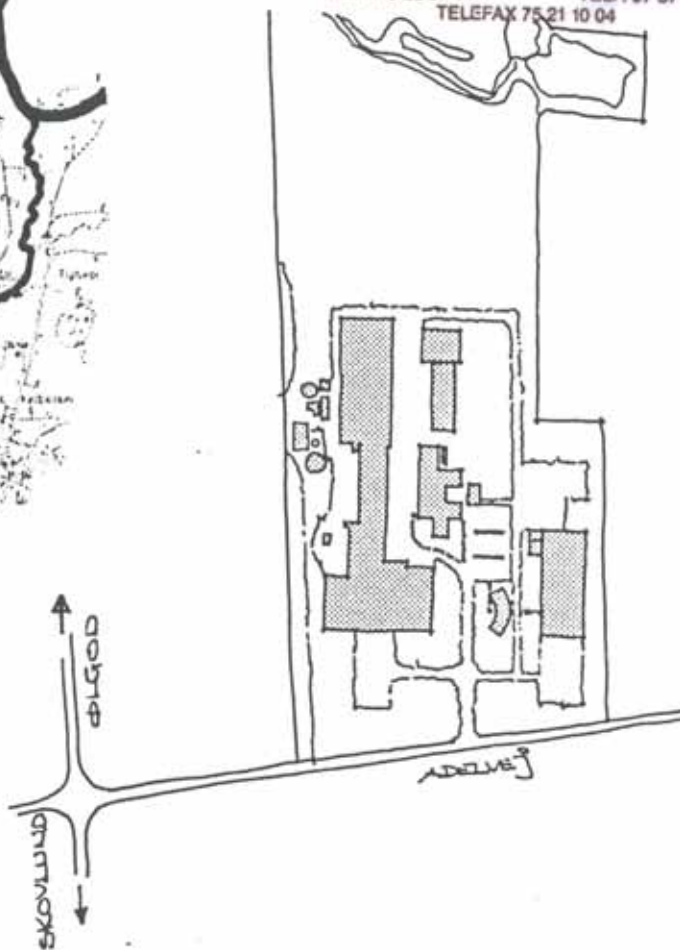


Matr.nr. 4d m.fl.
Skovlund by, Skov-
lund. j.nr. 9665-0/92 jk

4 675

Anmelder:

NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN, MOGENS VENG POULSEN
LANDINSPEKTØRGÅRDEN
NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11
6800 VARDE 6880 TARM
TELF. 75 22 01 44 TELF. 97 37 20 46
TELEFAX 75 21 10 04



Lokalplan 4.8

Adelvej 9

Skovlund

Ølgod kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod

17155



LOKALPLAN 4.8

REDEGØRELSESDDEL

side

1.	Baggrunden for lokalplanen	1
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	1
3.	Bebyggelsens og områdets udformning	2
4.	Miljøforhold	2
5.	Lokalplanens retsvirkninger	3
6.	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	4

VEDTÆGTSDEL

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

BILAG

1.	Matrikelkort 1:4.000
2.	Oversigtskort 1:10.000



REDEGØRELSESEDEL.

1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

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

Lokalplanens område er beliggende i det åbne land - landzone - uden direkte tilknytning til byområder med forureningsfølsom arealanvendelse.

Området omfatter dels et eksisterende erhvervsområde I på ca. 11 ha og dels et nyt område II på ca. 1,2 ha. Område I (det eksisterende erhvervsområde) rummer en levnedsmiddelfabrik, mens område II (det nye område) hidtil er anvendt til landbrug.

2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplanen beliggende i "Det åbne land" under kategorien "særligt jordbrugsområde", hvilket er i overensstemmelse med regionplanen.

Den eksisterende virksomhed ligger i et område med rammebetegnelsen J1 (område I), medens den sydøstlige del (område II) er åbent land.

Den eksisterende virksomhed er beliggende i landzone og hidtil reguleret ved zonetilladelser. I kommuneplanens rammedel for Skovlund-området er virksomhedens grund identisk med område J1, der udlægger området til levnedsmiddelvirkksomhed med tilhørende administration og evt. bolig for ejer, portner o.lign. Det nye område II der tillægges J1, er ikke omfattet af rammerne.

Ved kommuneplantillæg nr. 9, der offentliggøres sammen med nærværende lokalplan, overføres område II til område I. Rammebestemmelserne er uændrede. Området som nærværende lokalplan vedrører overføres fra landzone til byzone, hvilket bl.a. medfører at virksomheden ikke fremover skal reguleres ved zonetilladelser fra amtet.

Vejadgang finder sted fra (kommunevej 005) Adelvej.



3. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Ved bebyggelse i området skal der ved byggeriets udformning og anvendelse af byggematerialer tages hensyn til omgivelserne, ligesom der fastsættes bestemmelser om beplantningsbælte og indretning af ubebyggede arealer.

4. MILJØFORHOLD.

Af regionplanens retningslinier om støjbeskyttelse (§32) fremgår det, at ved industri- og håndværksarealer 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	næt kl. 23-07
1. Erhvervsområder	70	70	70
2. Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder	40	35	35

Spildevand fra området afledes til en pumpestation og derfra gennem spildevandssystemet i Skovlund by til Skovlund centralrenseanlæg.

Overfladevand (såvel tagvand som vand fra befæstede arealer) udledes gennem mergelgrave, delvis beliggende på grundens nordvestligste del, direkte til recipienten "Sigerbæk", hvilket kræver en udledningstilladelse fra Ribe Amt.



5. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

- 5.1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, jvf. 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.

- 5.2. I henhold til § 34 i kommuneplanloven jvf. planlovens §47, kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 5.3. 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) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.
- 5.4. 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. 2.



6. **LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETS-
VIRKNINGER.**

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 kommuneplanlovens § 22, jvf. 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 **7. juli 1992**) 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.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den **12. maj 1992** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil **12. maj 1993**.



VEDTÆGTSDEL.

I henhold til kommuneplanloven (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer og planlovens § 66) 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 Skovlund by, Skovlund:

del af 1^d, hele 4^d og 4^s

samt alle parceller, der efter den 1. maj 1992 udstykkes fra de nævnte matrikelnumre.
- 2.2. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området, som vist med skravering på kortbilag 2, fra landzone til byzone. Arealet udlægges til erhvervsformål. Overførslen til byzone omfatter hele matr. nr. 4^d og 4^s (ca. 11,6 ha.) samt del af matr. nr. 1^d (ca. 1,2 ha.), hvilket giver et samlet areal på ca. 12,8 ha.
- 2.3. Matr. nr. 4^d og 4^s er beliggende i landzone og uden notering.
- 2.4. Matr. nr. 1^d er beliggende i landzone og noteret som landbrug. Den del af matr. nr. 1^d der ikke inddrages i byzone, drives fortsat jordbrugsmæssigt.



3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Området må kun anvendes til levnedsmiddelfabrik og til bolig for indehaver, bestyrer, portner eller tilsvarende person.
- 3.2. Byrådet kan dog give særlig tilladelse til, at området anvendes til andet erhvervsformål.
- 3.3. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori I som industri-, håndværk-, engros-, transport-, service-og lignende virksomheder.
- 3.4. Der må ikke udøves detailhandel i området.

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 hjørnearealer ved tilslutning af den private adgangsvej til Adelvej (kom.vej 005), i overensstemmelse med gældende vejregler og Byrådets evt. vilkår.
Der skal på disse arealer til enhver tid opretholdes fri oversigt. Indenfor oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt 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. Produktionsspildevand og sanitært spildevand m.v. ledes til kommunalt rensningsanlæg.

6.2. Overfladevand af enhver art afledes separat gennem eks. mergelgrav til off. vandløb (Sigerbæk). Udledningen skal godkendes af amtet efter miljølovgivningens regler. Evt. nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen.

6.3. Nye elledninger skal fremføres som jordkabler.

6.4. Der skal etableres de til arealernes udnyttelse fornødne ledningsanlæg, herunder kloakledninger med evt. udliggingsforanstaltninger, efter Byrådets nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1. Bygningers rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ 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 $8\frac{1}{2}$ 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.

8. BEBYGGESENS 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. Der skal mindst etableres et ca. 6 m bredt beplantningsbælte i øst- og vestskel. Udformning og plantevalg skal godkendes af Byrådet.

Beplantningen skal udformes på en sådan måde, at det danner en passende overgang mellem erhvervsområdet og "Det åbne land".

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

- 9.3. Ubebyggede, beplantede og befæstede arealer skal gives et



efter Byrådets skøn ordentligt udseende. Byrådet kan meddele påbud til sikring af disse bestemmelser.

- 9.4. 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.**

- 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.

11. **TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.**

- 11.1. Den ændrede anvendelse af område II til erhvervsformål forudsætter, at Landbrugsministeriet ophæver landbrugspligten på den del af matr. nr. 1^d af Skovlund By, Skovlund, der omfattes af lokalplanen.
- 11.2. Adelvej (kommunevej nr. 005) er ikke adgangsbegrænset. Nye overkørsler skal dog godkendes af vejbestyrelsen (Byrådet).
- 11.3. Område II, som i nærværende lokalplan overfører fra landzone til byzone, er ikke omfattet af den nugældende § 21 spildevandsplans område.
Planområdet forudsættes inddraget i den reviderede spildevandsplan, der er endelig vedtaget af Byrådet den 10. marts 1992.
- 11.4. Amtet skal særskilt godkende udledning af regnvand til off. vandløb.
- 11.5. Forinden Byrådet kan endeligt vedtage lokalplanen skal kommuneplantillæg nr. 9 være endelig vedtaget.



12. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 12. maj 1992.

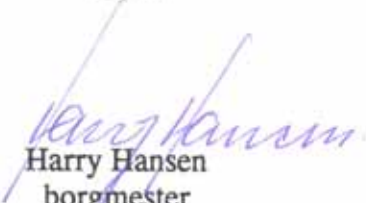
P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

I henhold til kommuneplanlovens § 27, jvf. tillige overgangsbestemmelserne i planlovens § 66, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 14. juli 1992.

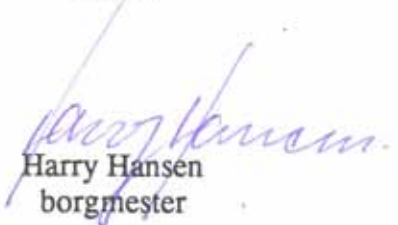
P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

Nærværende lokalplan begæres i henhold til kommuneplanlovens § 30, stk. 3, jvf. tillige planlovens §§ 31, stk. 2 og 66, tinglyst på den i afsnit 2.1 nævnte ejendom.

Ølgod Byråd, den 14. juli 1992.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

Foranstående lokalplan nr. 4.8 begæres tinglyst på matr.

nr. 1d, 4d og 4s Skovlund by, Skovlund.

Varde, den 22. oktober 1992.

Niels Kr. Nielsen
Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

23.10.92 17155

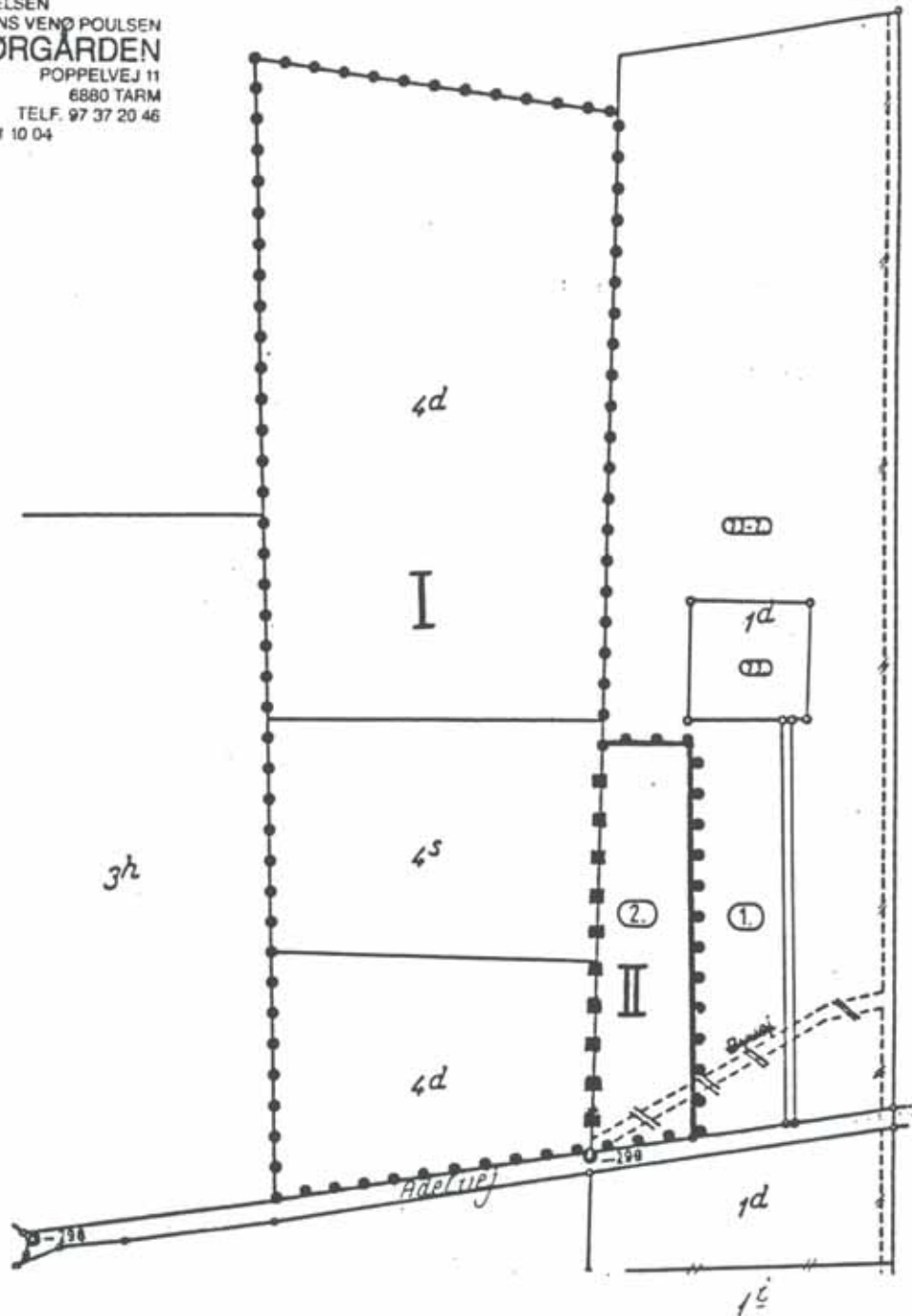
LYST *Ans. V 1 d m. ft. el.*
AKT. *Q 672*

2 Rort gns akten.

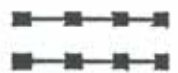
N. Nielsen

Niels Nielsen
Landinspektør

NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN, MOGENS VENO POULSEN
LANDINSPEKTØRGÅRDEN
NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11
6800 VARDE 6880 TARM
TELF. 75 22 01 44 TELF. 97 37 20 46
TELEFAX 75 21 10 04



GRENSE FOR LOKALPLAN



GRENSE FOR DELOMÅDER



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

MATRIKELKORT

proj.	tegn. nr. 1
tegn.	mål 1:4000
rettet KU	Ølgod, d. 23/4 1992
19 19 19 19 19	
	J.nr.

Del af

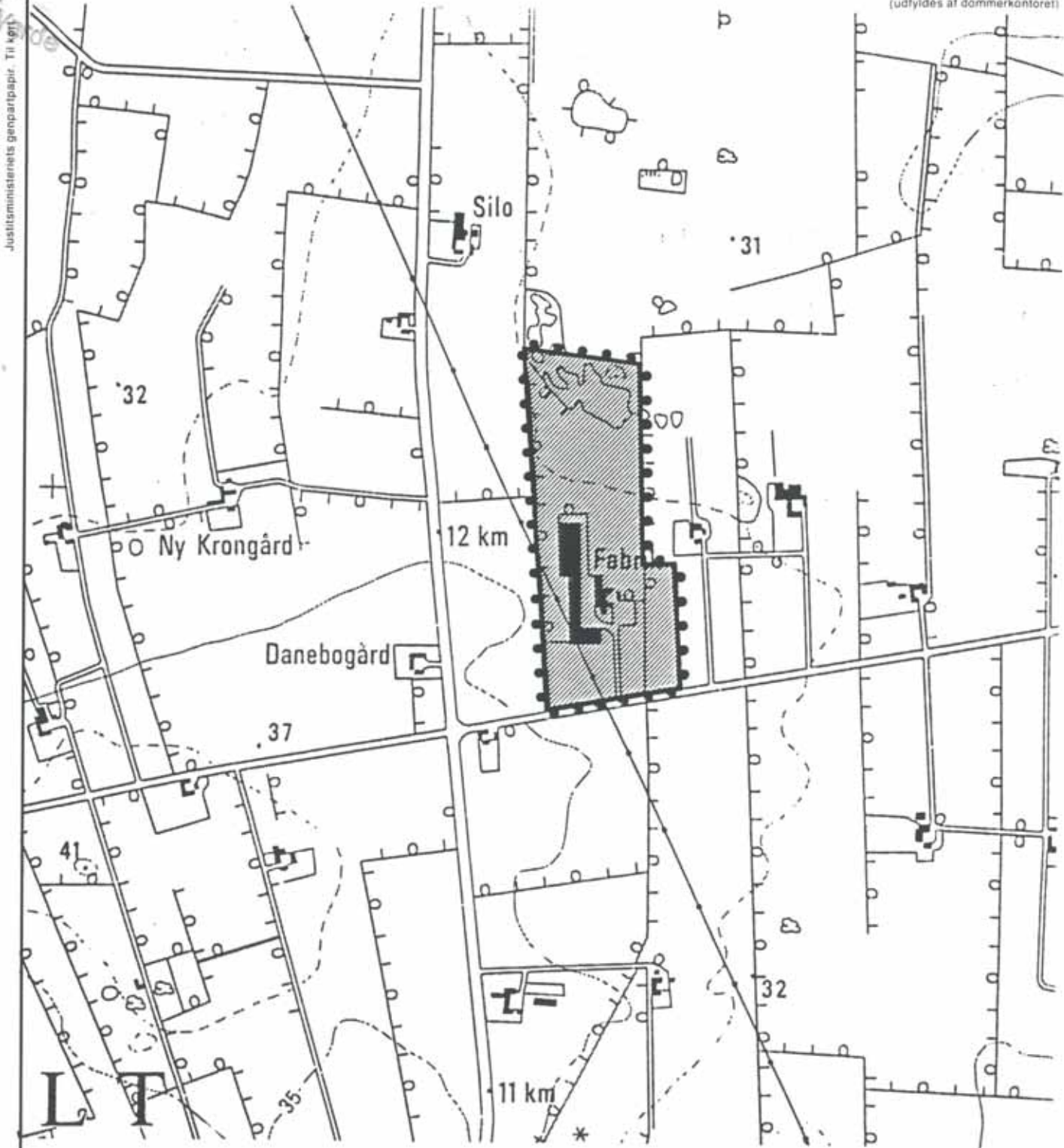
SKOVLUND BY, SKOVLUND

Ølgod kommune.

Udfærdiget i okt. 1992 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 4.8.

j.nr. 9665-0/92. jk

Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.



BYZONE



AREAL DER VED LOKALPLAN OVERFØRES FRA LANDZONE TIL BYZONE



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

LOKALPLANOMBÅDE
ADELVE³, SKOVHUND

proj.

tegn. G

rettet

/	/	/	/	/
19	19	19	19	19

tegn. nr. 2

mål 1:10.000

Ølgod, d.23/4 1992

J.nr.