



Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75 22 01 44
Fax 75 21 10 04

✓

Boligområde midt i Skovlund by.

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod

Indholdsfortegnelse:

Redegørelsesdel:

Afsnit		side
1.0	Lokalplanens baggrund og formål.	2
2.0	Forhold til den overordnede planlægning.	2
3.0	Området som lokalplanen vedrører.	2
4.0 - 4.6	Bebyggelsens omfang og områdets udformning.	2
4.7 - 4.10	Bebyggelsens omfang og områdets udformning.	3
5.0 - 5.7	Forsyningsforhold.	3
6.0 - 6.4	Lokalplanens retsvirkning.	3
6.5 - 6.6	Lokalplanens retsvirkning.	4
7.0 - 7.4	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.	4

Vedtægtsdel:

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

Bilag: Kortbilag 1 Matrikelkort; Mål 1:500
Kortbilag 2 Lokalplanens afgrænsning Mål 1:500

Redegørelsesdel.

1.0

Lokalplanens baggrund og formål.

1.1

Lokalplanen er tilvejebragt for at give det fornødne plangrundlag for at etablere en boligbebyggelse for Skovlund boligselskab på matriklerne 6ah, 6s og 6q, Skovlund by, Skovlund, som vist på kortbilag 1.

1.2

Lokalplanens område omfatter et areal der afgrænses af Borgergade mod nord og Markvangen/ torvet mod syd/øst, som vist på kortbilag 2.

1.3

Der er i dag ejendomme på matriklerne 6q og 6s, som ved lokalplanens udførelse forudsættes nedrevet.

1.4

Lokalplanen har således til formål:

At fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse.

At fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets placering og udformning.

2.0

Forhold til den overordnede planlægning.

2.1

Det omhandlede areal er beliggende i byzone i en del af Lokalplan 4.5, der er at betragte som en rammelokalplan.

2.2

Ifølge kommuneplanen er området beliggende indenfor rammeområde BL 2 der angiver, at områdets anvendelse er fastlagt til boligformål med dertilhørende kollektive anlæg og institutioner og til butikker, og til mindre fremstillings- og servicevirksomheder som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

3.0

Området som lokalplanen vedrører.

I lokalplanområdet sker der ingen zonegrænseændringer, idet området i forvejen er byzone.

4.0

Bebyggelsens omfang og områdets udformning.

4.1

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.

4.2

Lokalplanen fastsætter, at der indenfor området udstykkes én grund på ca. 2394 m², hvoraf 334 m² er udlagt til vej, med plads op til 9 boliger.

4.3

Boligerne kan opføres som en tæt/lav bebyggelse med rækkehuse og enkelt huse med et ens arkitektonisk udtryk, eller 2 etages ejendom/me med uudnyttet tagetage.

Eksisterende forhold

4.4

Lokalplanområdet ligger ved torvet i byens centrum og henligger i dag ubenyttet bortset fra ejendomme på matrikel 6q og 6s, som skal nedrives.

4.5

På matrikel 6ah står en transformerstation, der forsyner hele byen med strøm.

Områdets udformning

4.6

Hovedidéen med planen er, at skabe et velfungerende boligområde, som passer ind i bybilledet. For at opnå dette er det vigtigt at udformningen af veje og stier, boligernes placering, beplantning, gadeinventar m.v. harmonerer med hinanden og med byen som helhed.

Bebyggelsen

4.7

Den planlagte bebyggelse omfatter op til 9 boliger med et samlet bebygget areal på ca. 868 m². Bebyggelsen kan bestå af 2 boligtyper: 6 boliger af boligtype A på ca. 78 m² og 3 boliger af boligtype B på ca. 88 m².

4.8

Adgang til boligerne sker enten fra et stisystem eller en vej sydøst for boligerne.

4.9

Boligerne kan opføres i én etage/2 etagers ejendom med uudnyttet tagetage med facader af rødlige tegl og med rødt tegltag. Tilhørende redskabsrum kan etableres i træ evt. indfarvet, for at skabe variation i facaden.

Beplantning

4.10

Områderne rundt om bebyggelserne vil blive udlagt til et græsklædt areal og med hække op mod skel.

5.0

Forsyningsforhold

Elforsyning

5.1

Lokalplanens område ligger inden for Vestenergis forsyningsområde.

Varmeforsyning

5.2

Lokalplanens område ligger inden for Skovlund Varmeværks forsyningsområde.

Vandforsyning

5.3

Lokalplanens område ligger inden for Skovlund vandværks forsyningsområde.

Kloakforsyning

5.4

Kloaktilslutningen skal ske i henhold til gældende regler for Ølgod kommune.

Vejforhold, parkering og stisystem

5.5

Vejadgang til området skal ske fra Mellemvej og Markvangen.

Fra Markvangen etableres boligveje ind i området. Boligvejene etableres som stilleveje med en vejbredde på 3 m, hvor kun af- og pålæsning må finde sted. Dette for at sikre de bløde trafikanter mest muligt.

5.6

Der skal etableres 1½ parkeringspladser pr. bolig og arealet anlægges som et fælles parkeringsareal for bebyggelsen.

5.7

Fra Markvangen etableres en stiforbindelse ind til boligerne. Der er allerede i forbindelse med udførelsen af torvet etableret en stiforbindelse fra Markvangen op til Borgergade.

6.0

Lokalplanens retsvirkninger.

6.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

6.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

6.3

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.

6.4

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

6.5

I henhold til planlovens §47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkliggørelse af lokalplanen. Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen som førnævnt.

6.6

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven.

7.4

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 14. april 2003, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 14. april 2004.

7.0

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

7.1

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort 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 anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

7.2

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s fra den 9. juni 2003) kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af ejendomme i overensstemmelse med forslaget.

7.3

En forudsætning herfor er, at byggelovens almindelige bestemmelser om mindste grundstørrelser, og max. bebyggelsesprocent og max. bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Vedtægtsdel.

I medfør af planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 anførte område.

§1 Lokalplanens formål :

At fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse eller 2 etagers ejendom/me med uudnyttet tagetage.
At sikre at der skabes et velfungerende og karakterfuldt boligområde, der indpasses i bybilledet.
At udforme et vej og stisystem i boligområdet, der tager mest mulig hensyn til de bløde trafikkanter.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre: 6ah, 6s, og 6q, Skovlund by, Skovlund samt alle parceller, der efter den 14. april 2003 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres fra disse ejendomme indenfor lokalplanens område.
Lokalplanen er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

- 3.2 Bebyggelse kan bestå af rækkehus bebyggelser samt enkeltstående huse eller 2 etagers ejendom/me med uudnyttet tagetage med dertilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer, samt de til områdets forsyning nødvendige tekniske anlæg.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Området udstykkes som én grund på ca. 2394 m², hvoraf 334 m² er udlagt til vej, med op til 9 boliger med et samlet bebygget areal på ca. 868 m².

§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Der etableres af grundejeren stilleveje ind til bebyggelserne med en bredde på ca. 3 m, der tilsluttes Markvangen.
- 5.2 Stillevejene må kun benyttes til af- og pålæsning.
- 5.3 **Vejbelysning**
Vejbelysningen etableres af grundejeren og skal udføres med parkbelysning med en lyspunkthøjde på max. 3 m.

- 5.4 Der etableres 1½ parkeringspladser pr. bolig på fælles parkeringsanlæg.
- 5.5 Parkeringspladserne skal indrettes med en bredde på min. 2,40 m og en længde på mindst 5,00 m. Bag den enkelte parkeringsplads skal der være et manøvreareal på mindst 7,00 m.
- 5.6 Mindst én handicap parkeringsplads skal forefindes.
- 5.7 Der anlægges af grundejeren et stisystem, der forbinder boligerne med parkeringsarealet. Endvidere anlægges/færdiggør grundejeren en sti ind mod Torvet der forbinder den interne vej med Borgergade. Offentligheden har adgang til denne sti.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten på bebyggelsen må være maks. 40 %.
- 6.2 Bebyggelsen opføres i 1 etage, dog kan der i delområde A tillades bebyggelse i 2 etager med en kiphøjde på op til 8,50 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facaderne i bebyggelsen skal fremstå i rødlig tegl.
- 7.2 Redskabsrum i tilknytning med boligerne skal fremstå i træ og evt. indfarvet .

- 7.3 Tagene skal udføres som sadeltage i rødt tegl.
- 7.4 Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være min. 25° og max. være 35°. Byrådet kan tillade, at garager, udhuse og lign. mindre bygninger, udføres med en mindre taghældning.
- 7.5 Der må kun opsættes skilte i lokalplanområdet efter Byrådets nærmere anvisning.
- 7.6 Ved transformerstationen kan der opføres et cykelskur samt et skur til fælles affaldsdepot.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Arealet omkring bebyggelsen skal anlægges som have evt. som græs, og med hække op mod skel.
- 8.2 Udendørs oplag må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- 8.3 Der skal udarbejdes en samlet plan for beplantning, indretning af parkeringsplads, fælles friarealer og sti- og vejarealer, som skal særskilt godkendes af byrådet.
- 8.4 Lokalplanens område ligger inden for et område med særlige grundvandsinteresser. Til sikring heraf skal grundejeren indføre en servitutsstiftende bestemmelse med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

§ 9 Ledningsanlæg.

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres med ledninger i jord.
- 9.2 Til forsyning af området etableres flg. ledninger:
Kloakledninger ved Ølgod kommunes foranstaltning.
El-ledninger ved Vestenergis foranstaltninger.
Vandleddninger ved Skovlund Vandværks foranstaltninger.
Fjernvarmeledninger ved Skovlunds Varmeværk foranstaltninger.
Antennenet ved Skovlund Antenneforenings foranstaltninger.
Interne kloakledninger ved bygherrens egen foranstaltning.
Ledninger tilsluttes hovedkloakledning efter kloakforsyningens anvisning.
- 9.3 Alle under pkt. 9.2 anførte ledningsanlæg udformes efter forudgående forhandlinger med ledningsejerne.
- 9.4 Beliggenhed af eksisterende forsyningsledninger, herunder kloakledninger, gennem området skal ligeledes respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, kloak, el, telefon, antenne og lignende).

§ 10 Støjforhold.

Ved opførelse af den på bilag viste bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 db(A) i beboelsesrum.

§ 11 Udstykninger.

- 11.1 Arealet må kun udstykkes på grundlag af en af Byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 12.1 Før ibrugtagning skal boligerne være tilsluttet:
Skovlund Varmeværk,
Skovlund Vandværk,
Vestenergi samt
Skovlund antenneforening.
Dette er ikke til hinder for etablering af supplerende varmekilder såfremt:
Der er tale om vedvarende energiformer (solvarme og lign.), som efter Byrådets skøn kan dække mindst halvdelen af bygningens samlede energiforbrug til rumopvarmning og forsyning af varmt vand.
Der skal under alle omstændigheder betales hovedledningsbidrag i sædvanligt omfang til fjernvarmeselskabet. Uoverensstemmelse mellem grundejeren og varmeværket om denne bestemmelse afgøres af Byrådet.

§ 13 Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder.

- 13.1 Vedr. servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen april 2003 er tinglyst følgende servitutter/deklarationer, der vedrører lokalplanområdet:
Matr. nr. 6q skovlund by, Skovlund.

- 1) 06.12.1967. Dok om skel/ byggeretsligt skel m.v.
- 2) 29.05.1986 Lokalplan 4.5.

Matr. nr. 6s skovlund by, Skovlund.

- 1) 29.05.1986 Lokalplan 4.5.
- 2) 22.10.1999 Dok. om byggeretslig m.v.

Matr. nr. 6ah skovlund by, Skovlund.

- 1) 21.04.1972 Dok. om transformerstation/anlæg m.v.
- 2) 06.10.1975 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 3) 29.05.1986 Lokalplan 4.5.

§ 14 Ophævelse af servitutter.

- 14.1 Flg. servitutter/deklarationer søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:
Matr. nr. 6q skovlund by, Skovlund.

- 1) 06.12.1967. Dok om skel/ byggeretsligt skel m.v.
- 2) 29.05.1986 Lokalplan 4.5.

Matr. nr. 6s skovlund by, Skovlund.

- 1) 29.05.1986 Lokalplan 4.5.
- Matr. nr. 6ah skovlund by, Skovlund.**

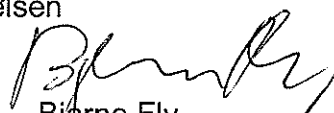
- 1) 29.05.1986 Lokalplan 4.5.

§ 15 Vedtagelsespåtegninger.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 8. april 2003.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør ✓

I henhold til planlovens kap. 6 vedtages foranstående endeligt.

Ølgod byråd, den 12. august 2003.

P.b.v.

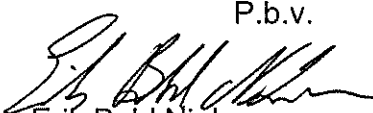

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

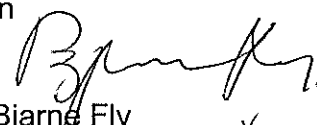

Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør ✓

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr, nr. 6 ah, 6s og 6q alle Skovlund by, Skovlund.

Ølgod byråd, den 12. august 2003.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør ✓

*** * ***

Side: 9

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Ø 127

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 Q, Skovlund By, Skovlund

Ejendomsejer: Bent Østergaard

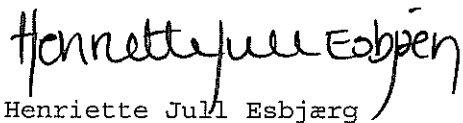
Lyst første gang den: 28.08.2003 under nr. 31867

Senest ændret den : 28.08.2003 under nr. 31867

Lyst på matr. nr. 6 q, 6 s og 6 ah Skovlund By, Skovlund.

Kort på akten.

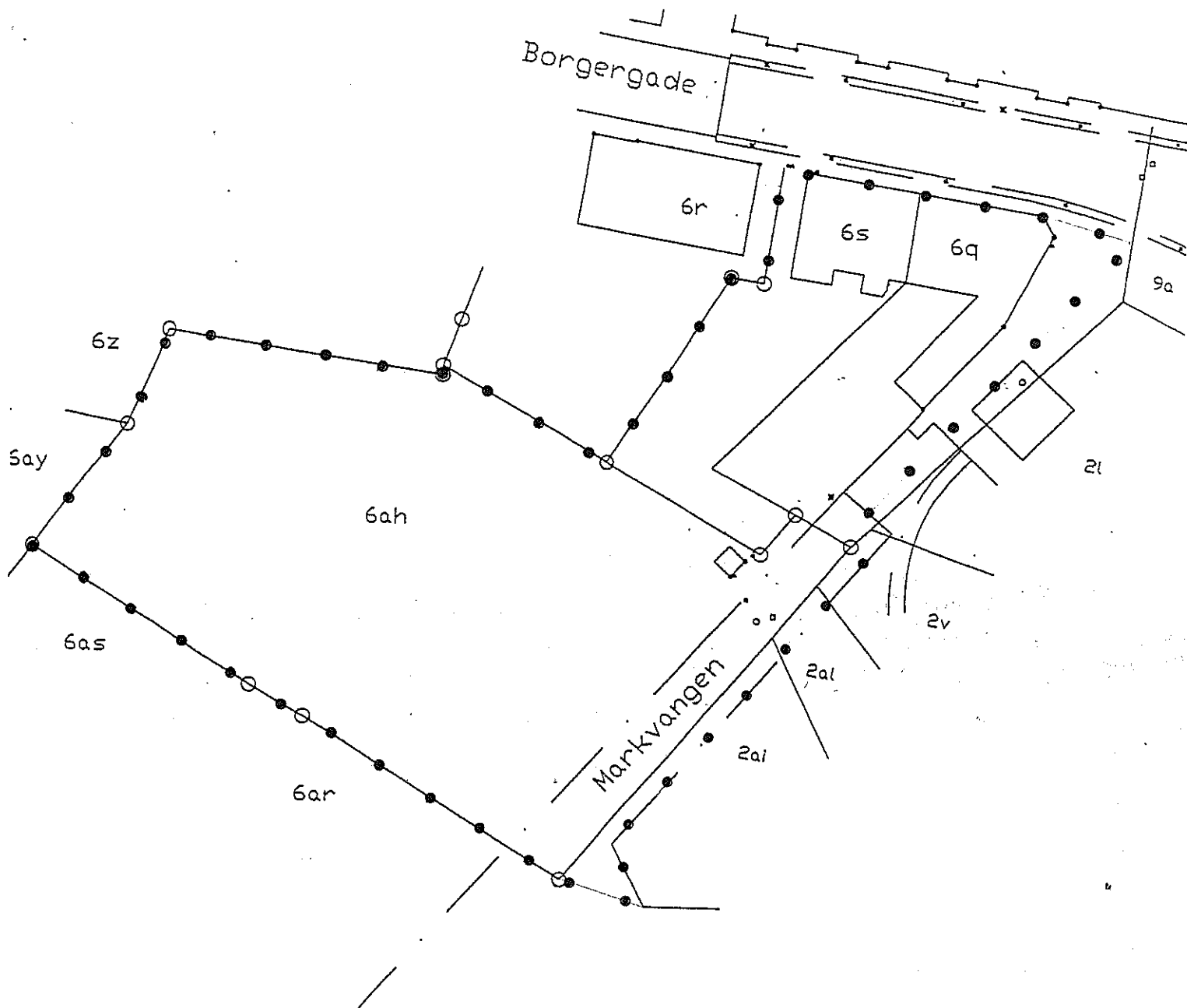
Retten i Varde den 01.09.2003



Henriette Jul Eshjerg

rev. an

Matrikelkort



• • • • • Grænse for lokalplan.

Del af

Skovlund by, Skovlund
Ølgod kommune.

Kortbilag 1

Mål 1:500

Lokalplanens afgrænsning

Mål 1:2000.

