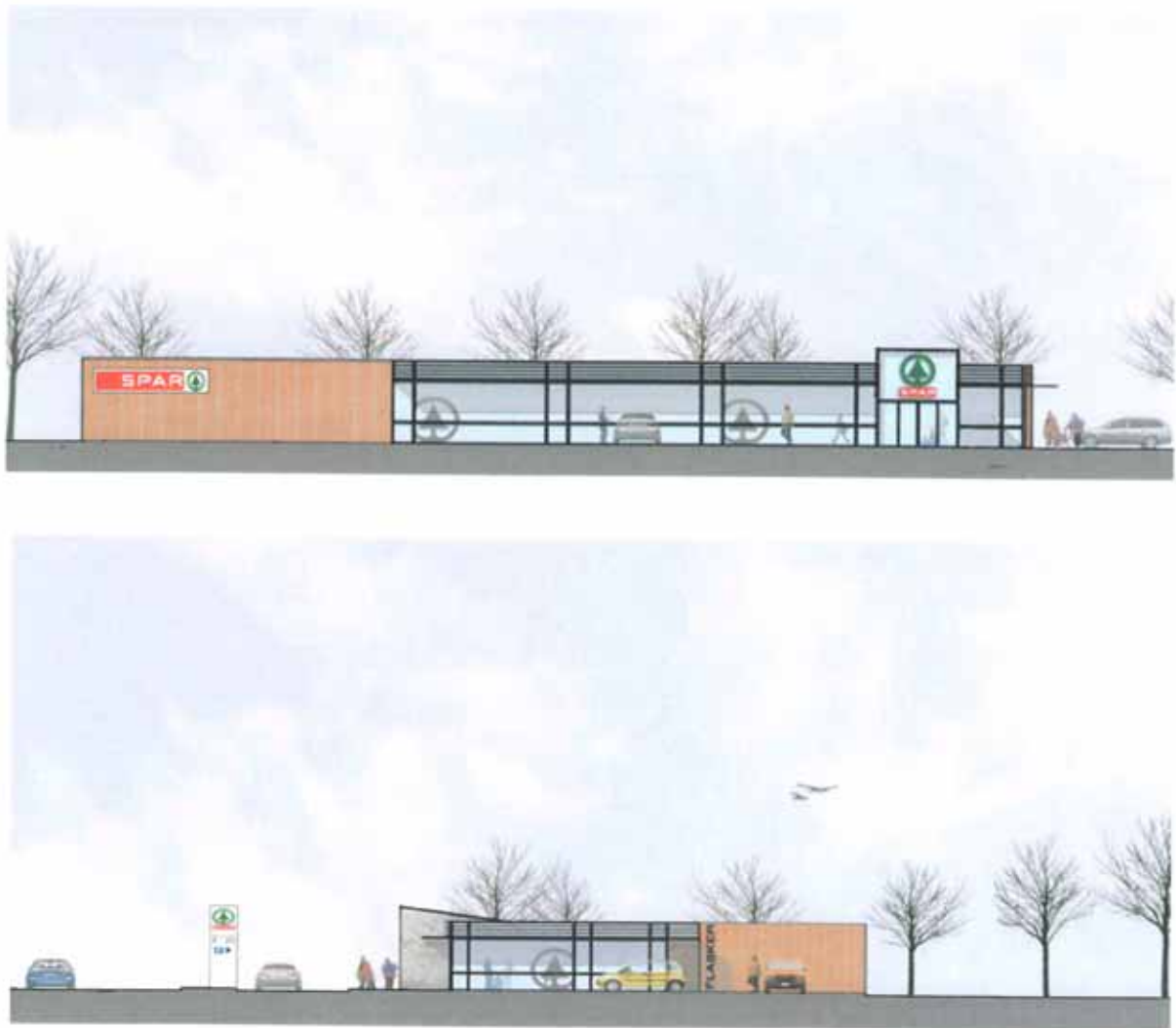




Lokalplan nr. 4-16

Område til butiksformål ved Skovlund

Rådhuset – Vestergade 10 – 6870 Ølgod – Telefon 75 24 44 00 – telefax 79 94 76 99
E-post: raadhuset@oelgod.dk -Hjemmeside www.oelgod.dk

REDEGØRELSESD 3

1.0	Baggrunden for lokalplanen	3
2.0	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.	4
3.0	Området som lokalplanen vedrører	6
4.0	Bebyggelsens og områdets udformning	8
5.0	Lokalplanens forhold til miljøet	9
6.0	Teknisk forsyning	13
7.0	Lokalplanens retsvirkninger	13
8.0	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	14

VEDTÆGTSDEL 15

1.0	Lokalplanens formål	15
2.0	Område og zonestatus	15
3.0	Områdets anvendelse	15
4.0	Vej-, sti og parkeringsforhold	16
5.0	Bebyggelsens omfang og placering	16
6.0	Bebyggelsens ydre fremtræden	16
7.0	Skiltning	17
8.0	Ubebyggede arealer	17
9.0	Ledningsanlæg	17
10.0	Støjforhold	18
11.0	Udstykninger	18
12.0	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
13.0	Servitutter	19
14.0	Vedtagelsespåtegninger	20

Bilag

01	Matrikelkort med angivelse af lokalplanens afgrænsning.
02	Illustrationsplan
03	Byggefelt og byggelinier

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Varde for Skovlund Invest i samarbejde med Ølgod Kommune.

REDEGØRELSESDDEL

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Formålet med denne lokalplan er at åbne mulighed for at opføre en 1.000 m² dagligvarebutik med tilhørende tankanlæg for benzin og diesel i den nordøstlige del af Skovlund på en del af ejendommen Skovlundvej 9, matr. nr. 3b Skovlund by, Skovlund.

Ejendommen ligger i landzone og er underlagt landbrugspligt, men lokalplanområdet vil blive frastykket og overført til byzone og landbrugspligten vil blive ophævet ved vedtagelsen af denne lokalplan. Arealerne der ligger nord og øst for lokalplanområdet forbliver landbrug.

Baggrunden for ønsket om at opføre en ny dagligvarebutik i Skovlund er, at den eksisterende Dagli' Brugs lukker i efteråret 2006 og at Spar gerne vil åbne en ny.



Torvet med den eksisterende dagligvarebutik

Udover en ny dagligvarebutik åbner lokalplanen også mulighed for at der kan opføres et tankanlæg for benzin og diesel på arealet. Butiksbyggeriet påtænkes opført i rosarøde mursten og afpasses dermed visuelt i forhold til den omkringliggende bebyggelse bestående af hovedsageligt boliger i røde mursten på Hovedgaden og erhvervsbyggeri også i røde sten på Nørremarken.



Hovedgaden flankeret af markante rødstenshuse.



Erhvervsbygninger på Nørremarken.

Området ligger i øjeblikket afskærmet fra Hovedgaden af høj bevoksning som ved lokalplanens realisering vil blive fældet. For at bibeholde en afgrænsning mod det omkringliggende åbne land vil der blive beplantet mod både øst og nord som illustreret på kortbilag 3



Lokalplanområdet set fra sydøst med hovedgadens bebyggelse i baggrunden

Det er lokalplanens formål :

- At gøre det muligt at opføre dagligvarebutik på op til 1.000 m² bruttoetageareal indenfor området.
- At gøre det muligt, at opføre byggeri til tankanlæg for benzin og diesel med relaterede funktioner på op til 500 m² i forbindelse med butikken.
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for udformning og placering af bebyggelse samt indretning og udseende af bebyggelse.

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Forholdet til Regionplan 2012 og Forslag til Regionplan 2016

Lokalplanområdet er beliggende indenfor flg. områder i Regionplan 2012 og forslag til regionplan 2016 for Ribe Amt:-

- Værdifuldt landbrugsområde, hvor der kun må udlægges areal til ikke landbrugsmæssige forhold, hvis det sikres, at arealforbruget begrænses mest mulig, at arealer så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder, at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende ejendomme i området, at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme, og at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse. Hertil bemærkes at *"Der skal dog stadig være mulighed for, at kommunerne kan udlægge gode og velbeliggende arealer til blandt andet byvækst ved alle centerbyerne. ... [Ovenstående] er således ikke til hinder for, at værdifulde landbrugsarealer kan anvendes til andre formål end landbrug, men skal sikre, at inddragelse af værdifulde landbrugsarealer sker efter en nøjere planlægning, der tager de nødvendige hensyn til landbrugsinteresserne."* Lokalplanområdet ligger umiddelbart op til Skovlunds nordøstlige afgrænsning og det er derfor naturligt, at det overgår til byzone når behovet opstår. Overførsel til byformål er desuden i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for byudvikling.
- Hovedparten af området ligger inden for et område hvor skovrejsning er uønsket – en mindre del af området ligger indenfor et område, hvor der kan rejses skov.
- Område med drikkevandsinteresser, hvor aktiviteter og anlæg som medfører særlig risiko for grundvandsforurening så vidt muligt skal undgås. Ved at overholde reglerne i Bekendtgørelse om forebyggelse af jord- og grundvandsforurening fra benzin og dieselsalgsanlæg (nr. 555 af 9.6.2001) vurderes risici for grundvandsforurening ved tankanlægget som værende minimal.
- Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinie. Inden for kirkebyggelinien må der ikke udlægges arealer til byggeri som væsentligt forringer oplevelsen af kirkens samspil med det omgivende landskab. Lokalplanen ikke giver mulighed for byggeri højere end 8.5 m og det fremtidige byggeri vil derfor ikke kunne ses i sammenhæng med kirken. Derudover ligger Skovlund kirke mere end 250 m fra lokalplanområdet.
- Støjkonsekvensområde fra Stats- og amtsveje, som har konsekvenser for lokalplanlægningen hvis der er

tale om rekreative områder, boligområder og områder til offentlige formål. Da området skal anvendes til detailhandel og tankanlæg for benzin og diesel er støjen fra Hovedgaden ikke noget problem. Der er desuden pålagt en 20 meter byggeline fra vejmidten som lokalplanen overholder jf. kortbilag 3.

Forholdet til Kommuneplan 2005 – 2017

Ifølge Kommuneplan 2005 - 2017 for Ølgod Kommune er arealet beliggende indenfor rammeområde C 1, Centerområde med butikker og tankanlæg i byzone. Områdets anvendelse fastlægges til **centerformål** som detailhandel, liberale erhverv og lignende private og offentlige kunde- og publikumsfunktioner. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 30 % og der kan maksimalt opføres 1.000 m² bruttoetageareal butik. Bebyggelsen må opføres med bygningshøjde indtil 8,5 m. Bebyggelsen må opføres med 1½ etage. Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende m.h.t. taghældning, materialevalg, farver m.v.

Der er ikke nogen bestemmelser i kommuneplanen som forhindrer gennemførelsen af lokalplanen. Lokalplanen er således fuldt og helt i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

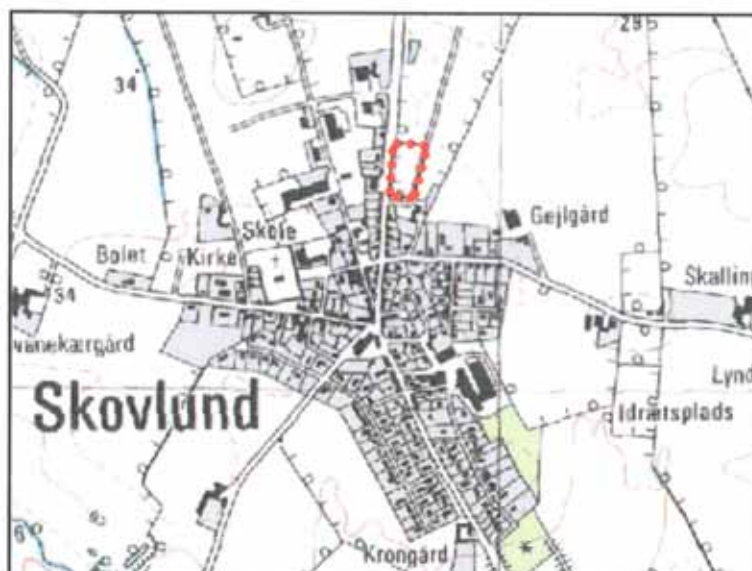
Zonestatus.

Området ligger i landzone og overføres med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan til byzone.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER

Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 3b Skovlund By, Skovlund, som vist på kortbilag 1. Arealet udgør ca. 6.400 m² og er ved lokalplanens udarbejdelse en del af ejendommen beliggende Skovlundvej 9, 6823 Ansager.



Området afgrænsning.

Anvendelse.

Området er hidtil blevet anvendt til jordbrugsformål.

Landskabs- og naturmæssige forhold.

Området støder mod øst og nord op til det åbne land mens det mod vest støder op til et erhvervsområde og mod syd Skovlund bymidte.

Området er stort set uden højdeforskelle og afgrænses ved lokalplanens udarbejdelse af træer mod syd og vest.

Da der er tæt beplantning helt ud til Hovedgaden ved lokalplanens udarbejdelse vil den omkringliggende bebyggelse ikke miste et landskabskig i forbindelse med opførelsen af ny bebyggelse i lokalplanområdet.

Trafik.

Området ligger op til amtsvejen – Hovedgaden, som belaster en del af lokalplanområdet med trafikstøj over 55 db(A).

Langs vejen er pålagt en byggelinie på 20 m - regnet fra vejmidten - som skal overholdes. Hovedgaden er ved lokalplanens udarbejdelse meget trafikeret, da størstedelen af trafikken til og fra erhvervsområdet foregår af denne. Efter drøftelser med Ribe Amt skal der etableres en ny vejadgang til landbrugsarealet (matr. nr. 3b) lige nord for lokalplanområdet.

I den vestlige afgrænsning af en markvej, som nedlægges, langs det østlige skel løber en nord-sydgående drænledning, som fortsat skal respekteres. F.eks. ved etablering af levende hegn skal der derfor tages hensyn til såvel drænledningen som gasledningen.

Naturgasledning

Der er i lokalplanområdet nedgravet en naturgasledning som tilhører DONG. Placeringen af denne kan ses på kortbilag 3. Der er tinglyst en deklaration, der fastlægger et areal på 4 meter omkring ledningen hvori der ikke må graves og som ikke må bebygges. Placeringen af bygningerne i

lokalplanområdet skal respektere denne restriktion.

Fjernvarme

Området forsynes med fjernvarme fra Skovlund fjernvarmeselskab.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING

Butiksbyggeriet skal opføres med facade i mursten som de fleste andre bebyggelser på Hovedgaden. Murstenene kan kombineres med blandt andet med et indgangsparti i stål og glas.

Der er planlagt en ca. 800 m² butik heraf 350 m² lager og en varegård på ca. 100 m² som også vil indeholde renovationscontainere. På sigt vil der være mulighed for at opføre yderligere butiksareal således butikken kan blive på op til 1.000 m² bruttoetageareal.

Udover selve butikken vil der blive kunne anvendes udendørsarealer til indkøbsvogne, cykelparkering, udendørsudstilling og et overdækket "grønt torv"

Omkring butiksarealet vil der blive befæstet udenomsarealer til brug for af- og pålæsning af varer fra lastvogne samt kundeparkering. Der anlægges 30 parkeringspladser heraf 2 handicappladser. Arealer som ikke befæstes skal gives et ordentligt udseende og vedligeholdes herefter.

Der kan desuden byggeri på maksimalt 500 m² til et overdækket tankanlæg og i tilknytning hertil kan der desuden opføres en vaskehal og "pusleplads" med mulighed for støvsugning og anden bilpleje.

Skilte, reklame og lysinstallationer må ikke være til gene for omgivelserne og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet. Der tillades en pylon ved vejskel mod hovedgaden på maksimalt 3,0 m i højden og 1,0 meter i bredden. Der tillades desuden en skulptur i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet som illustreret på kortbilag 2.

Lokalplanens idé.

Områdets landbrugspligt ophæves og arealet udlægges til dagligvarebutik i byzone.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Ved bebyggelsens udformning skal søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med landskabet i området og den omgivende bebyggelse.

Veje og stier.

Adgang til lokalplanområdet vil være med ind/udkørsel fra/til Hovedgaden. Der kan maksimalt etableres 2 overkørsler.

Beplantning.

Der etableres beplantning langs det nordlige og østlige naboskel med løvfældende buske og træer, gerne bær- og frugtbærende.

5.0

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

Drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med "øvrige drikkevandsinteresser" og området udgør ikke et nitratfølsomt vand-indvindingsområde.

Forhold til grundvand.

I konsekvens af ovenstående bør etablering af aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet så vidt muligt undgås. Tankanlægget for benzin og diesel er den væsentligste forureningsfare ved den påtænkte arealanvendelse, men det vurderes at ved overholdelse af Bekendtgørelse om forebyggelse af jord- og grundvandsforurening fra benzin og dieselsalgslæg (nr. 555 af 9.6.2001) er forureningsfaren minimal.

Med det påtænkte projekt vurderes, at lokalplanen muliggør en arealanvendelse, der ikke er væsentligt mere belastende end den nuværende jordbrugsanvendelse.

Det anbefales, at det sikres gennem en på ejendommen tinglyst deklaration, at der indenfor lokalplanområdet ikke må bruges kunstgødning samt sprøjte- og ukrudtsmidler.

Forhold til støj.

Ifølge retningslinier i Kommuneplan 2005 – 2017 for Ølgod Kommune skal Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende retningslinier for støj overholdes.

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Erhvervsområde med forbud mod generende virksomhed.	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse, centerområder, det åbne land	55 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Kilde: Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for virksomhedstøj

Der tillades dog, at butikker i lokalplanområdet får leveret varer i aften og natperioder i det omfang det er nødvendigt.

Beredskabslovens § 33

Reglerne om placering, indretning og benyttelse af brandfarlige virksomheder – herunder tankanlæg for benzin og diesel er fastsat i beredskabslovens § 33 med tilhørende tekniske forskrifter. Inden der kan gives byggetilladelser skal Ølgod Kommune sikre, at de tekniske forskrifter for visse brandfarlige virksomheder overholdes.

Miljøklassificering

En dagligvarebutik klassificeres ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning som en miljøklasse 4, når der leveres varer i aften- og natperioden.

Museumsloven

Ved jordarbejder f.eks. i forbindelse med bygge og /eller anlægsarbejder kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning.

For at undgå en forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden bygge- og/eller anlægsarbejdet igangsættes.

Ifølge Museumsloven (lov nr. 473 af 7. juni 2001), kapitel 8 skal det lokale statslige eller statsanerkendte museum (Varde Museum) i forbindelse med et lokalplanforslag eller inden der gennemføres et bygge- og /eller anlægsarbejde - hvis de bliver bedt om det - foretage en omkostningsfri arkivalsk

kontrol evt. med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til hvorvidt eventuelle bygge og/eller anlægsarbejder indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse, inden der kan gennemføres et bygge- og/eller anlægsarbejde. Som Planmyndighed skal kommunen inddrage det lokale statslige eller statsanerkendte museum, når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier. I alle tilfælde skal museet foretage en arkivarisk kontrol med eventuelle undersøgelser og dokumentationsopgaver for at sikre, at der i planen tages hensyn til forekomsten af væsentlige bevaringsværdier.

Hvis museet i forbindelse med en arkivarisk kontrol forinden bygge og/eller anlægsarbejder igangsættes har erklæret, at der ikke findes fortidsminder på arealet og der under jordarbejder alligevel dukker spor op vil omkostninger til eventuelle undersøgelser kunne blive afholdt af Kulturministeriet.

Formålet med museumsloven er at sikre kultur- og Naturarven (Fortidsminder). Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Inden offentliggørelsen af dette lokalplanforslag har Museet for Varde By og Omegn gennemført arkivalsk kontrol af det pågældende område og udtaler:

"Museet for Varde By og Omegn har gennemført arkivalsk kontrol og besigtiget det pågældende område. Som det fremgår af nedenstående kort, ligger der ingen kendte fortidsminder på selve arealet, men der er gravhøje både syd og nord for.



Kort over fortidsminder fra Varde Museum

Det kan derfor ikke udelukkes, at der i forbindelse med anlægsarbejde vil dukke hidtil ukendte fortidsminder op, som ifølge museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt."

Det er herefter op til bygherren at vurdere hvorvidt der skal udarbejdes en egentlig forundersøgelse inden byggeriet igangsættes.

Miljøvurdering af lokalplanen

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag efter den 21. juli 2004 foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Afgørelse:

På baggrund af en screening af det påtænkte projekt vurderer Byrådet i henhold til lovens § 3 stk. 1 og 2, at lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet – hverken på det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt.

Set i forhold til områdets nuværende anvendelse, er der ikke tale om en væsentlig ændret indvirkning på miljøet. Samtidig er der alene tale om mindre område på lokalt plan

Byrådet har tillige vurderet, at forslaget ikke berører andre myndigheders område på en sådan måde, at denne afgørelse forudsætter en høring jf. lovens § 4 stk. 3.

Ovenstående afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet inden 4 uger fra den dag, lokalplanforslaget, som indeholder afgørelsen, er offentliggjort.

Yderligere information og baggrunden for afgørelsen kan findes i den udarbejdede miljøvurderingsscreening som findes i bilag til lokalplanen.

6.0 TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning sker fra Skovlund Vandværk.

Elforsyning sker via Sydvest Energis ledningsnet.

Kloaktilslutning sker iht. gældende regler for Ølgod Kommune.

Området forsynes med fjernvarme.

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 LOKALPLANENS 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 10.10.2006) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 16.08.2006 til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest indtil 10.10.2007.

VEDTÆGTSDEL

I medfør af planloven (jfr. lovbekendtgørelse 883 af 18. aug. 2004) 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 opføre dagligvarebutik på op til 1.000 m² bruttoetageareal indenfor området.
- At gøre det muligt, at opføre byggeri til tankanlæg for benzin og diesel med relaterede funktioner på op til 500 m² i forbindelse med butikken.
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for udformning og placering af bebyggelse samt indretning og udseende af bebyggelse.

2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr.nr. 3b Skovlund By, Skovlund. Arealet er ca. 6.400 m².

2.2 Området ligger i landzone og overføres med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan til byzone.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel og tankanlæg for benzin og diesel.

3.2 Udover butikker må der i området ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning, november 2004 klassificeres højere end klasse 3. Der tillades butikker med varelevering i aften- og natperioden.

3.3 I tilknytning til butikker tillades arealer anvendt til varegård, renovationscontainere, indkøbsvogne, cykelparkering, overdækket "grønt torv" og udendørs udstillinger.

- 3.4** I tilknytning til overdækket tankanlæg for benzin og diesel tillades arealer til vaskehal og "pusleplads" med mulighed for støvsugning og anden bilpleje.

4.0 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1** Området vejbetjenes via amtsvejen - Hovedgaden. Der kan max. etableres 2 overkørsler.
- 4.2** Der må ikke parkeres på Hovedgaden. Der skal etableres parkeringspladser på dagligvarebutikkens eget areal i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser.

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1** Den samlede bebyggelsesprocent for området må ikke overstige 30, dog må der maksimalt opføres 1.000 m² bruttoetageareal.
- 5.2** Der kan opføres maksimalt 500 m² byggeri til brug for overdækket tankanlæg for benzin og diesel, vaskehal og "pusleplads"
- 5.3** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.4** Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 5.5** Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltet, som vist på kortbilag 3 jf. dog paragraf 9.3
- 5.6** Der må ikke opføres bebyggelse nærmere end 20 m fra midten af Hovedgaden som vist på kortbilag 3.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1** Ved bebyggelsens udformning skal der søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med landskabet i området og den omgivende bebyggelse inden for området.

7.0 SKILTNING

- 7.1** Skiltning, reklamering og lysinstallationer af enhver art må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
- 7.2** Der kan skiltes med produkt- og firmanavn på bygninger, såfremt skiltet integreres/afstemmes med facaden.
- 7.3** Der må opstilles én pylon på maksimalt 3,0 m i højden og 1,0 m i bredden ved Hovedgaden. Derudover må der ikke opstilles faste fritstående skilte langs med Hovedgaden
- 7.4** Skilte, reklame og lysinstallationer skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde af Byrådet.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1** Arealer, der ikke anvendes til parkering og øvrige kørearealer, som er befæstede, skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende, som gives et ordentligt udseende.
- 8.2** Der udlægges areal til 2,5 m beplantningsbælter langs det nordlige, sydlige og østlige naboskel. Derudover etableres trådhegn sammen med beplantningsbæltet. Beplantningen etableres inden for trådhegnet. Beplantningen skal etableres med blandede løvfældende buske og træer, gerne bær- og frugtbærende. Beplantningen skal udføres varieret i mindst 1 rækker og kan f.eks. bestå af syren, engriflet hvidtjørn, mirabel, rød kornel, californisk gedeblad, slåen, vintereg, og fuglekirsebær.
- 8.3** Udendørs oplag må ikke finde sted udenfor varegården som vist på kortbilag 2. Der tillades dog, at der kan anlægges arealer til indkøbsvogne, udendørs udstillinger og et overdækket "grønttorv".

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** Den eksisterende naturgasledning som vist på kortbilag 2 og dennes servitutareal skal friholdes for bebyggelse.
- 9.4** Evt. nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen. Dette vil altid være en kommunal afgørelse iht. pågældende lovgivning.

10.0 STØJFORHOLD

- 10.1** Der henvises til de i lokalplanens redegørelsesdel side 10 anførte støjgrænseværdier, idet disse grænseværdier skal overholdes ved udnyttelsen af det areal lokalplanen omfatter. Dog er varelevering i aften- og natperioden tilladt jf. paragraf 3.2.

11.0 UDSTYKNINGER

- 11.1** Inden for området kan ikke foretages udstykning eller matrikulære ændringer uden Byrådets forudgående godkendelse.

12.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1** Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes Skovlund Fjernvarme selskabs forsyningsnet og forblive tilsluttet.

13.0 SERVITUTTER

13.1 Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 7. marts 2006 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 3b, Skovlund By, Skovlund

Ejer: **Jens Sørensen Tranberg**

- 1.) 19/03 1924 Dok. om færdselsret mv,
- 2.) 01/11 1933 Dok om vej mv, oversigt mv vedr 3b,2cm,
- 3.) 11/06 1938 Dok om færdselsret mv, vedr 3b
- 4.) 09/02 1940 Dok om færdselsret mv, vedr 3b
- 5.) 09/02 1940 Dok om færdselsret mv, vedr 3b
- 6.) 01/10 1973 Dok om oversigt mv, vedr 3b
- 7.) 06/10 1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- 8.) 05/09 1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- 9.) 15/04 1993 Dok om færdselsret mv, vedr 3b
- 10.) 06/11 1935 Dok om udsigt mv, vedr 3b
- 11.) 11/06 1938 Dok om ekspropriation/foreløbig eks. mv
- 12.) 09/02 1940 Dok om ekspropriation/foreløbig eks. mv
- 13.) 09/02 1940 Dok om ekspropriation/foreløbig eks. mv
- 14.) 14/11 1978 Dok om byggelinier mv

13.2 Følgende deklarationer/servitutter søges ophævet i lokalplanområdet ved lokalplanens endelige vedtagelse:

- 1.) 19/03 1924 Dok. om færdselsret mv,
- 2.) 01/11 1933 Dok om vej mv, oversigt mv vedr 3b,2cm,
- 3.) 11/06 1938 Dok om færdselsret mv, vedr 3b
- 4.) 09/02 1940 Dok om færdselsret mv, vedr 3b
- 5.) 09/02 1940 Dok om færdselsret mv, vedr 3b
- 6.) 01/10 1973 Dok om oversigt mv, vedr 3b
- 9.) 15/04 1993 Dok om færdselsret mv, vedr 3b
- 10.) 06/11 1935 Dok om udsigt mv, vedr 3b
- 11.) 11/06 1938 Dok om ekspropriation/foreløbig eks. mv
- 12.) 09/02 1940 Dok om ekspropriation/foreløbig eks. mv
- 13.) 09/02 1940 Dok om ekspropriation/foreløbig eks. mv

14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 8. august 2006.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, den 12. september 2006.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 3b Skovlund By, Skovlund.

Ølgod Byråd, den 12. september 2006.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

7000q



2db

2dc

2cl

5ad

3b

2dp

5ø

5v

7000b

2di

5x

5y

2ck

5æ

5t

2cp

5s

5n

5r

Hovedgaden

4g

1a

3s

3i

4r



Lokalplangrænse

5o

3l

4q

Kortbilag 1: Lokalplangrænse

Målforshold: ca. 1:1000 (A4)

J.nr.: 20061089/rev

Dato: 6. juni 2006

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S

Varde - Bramming - Grindsted

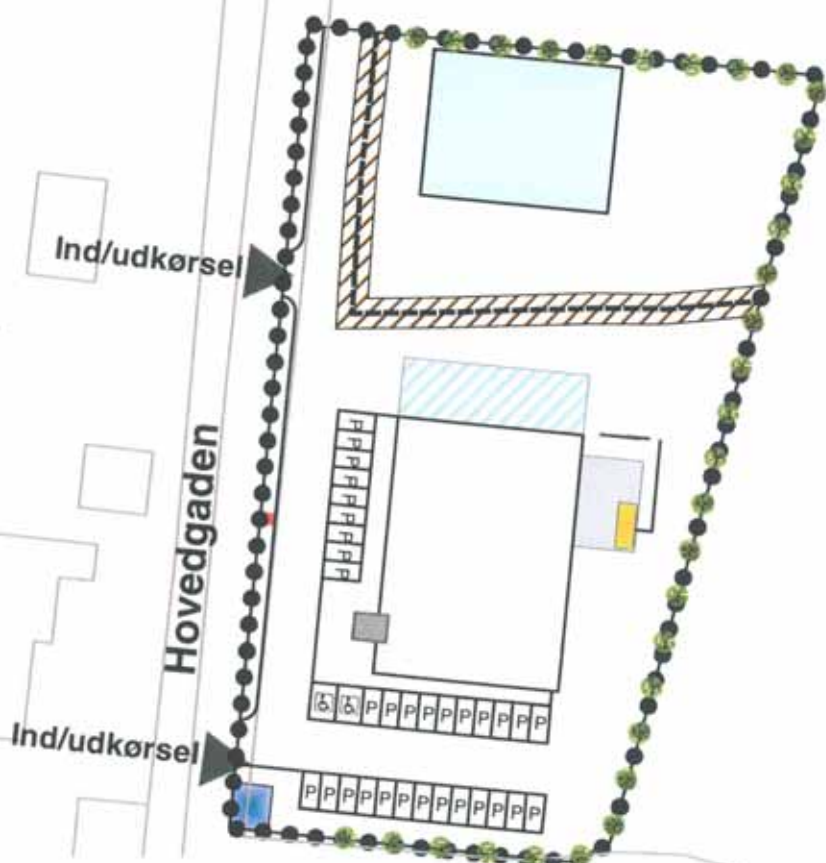
Tønder - Tøftlund - Tårn



Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde

tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04

email: varde@lspgrd.dk



- Lokalplangrænse
- Butik
- Tankanlæg
- Varegård
- Affaldscontainer
- Indgangsparti
- Udvidelsesmulighed
- Beplantning
- Gasledning
- ▨ Deklarationsareal for gasledning
- Mulighed for skulptur
- Pylon

Kortbilag 2: Illustrationsplan

Målforskel: ca. 1:1000 (A4)

J.nr.: 20061085/reb

Dato: 31. august 2006

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S

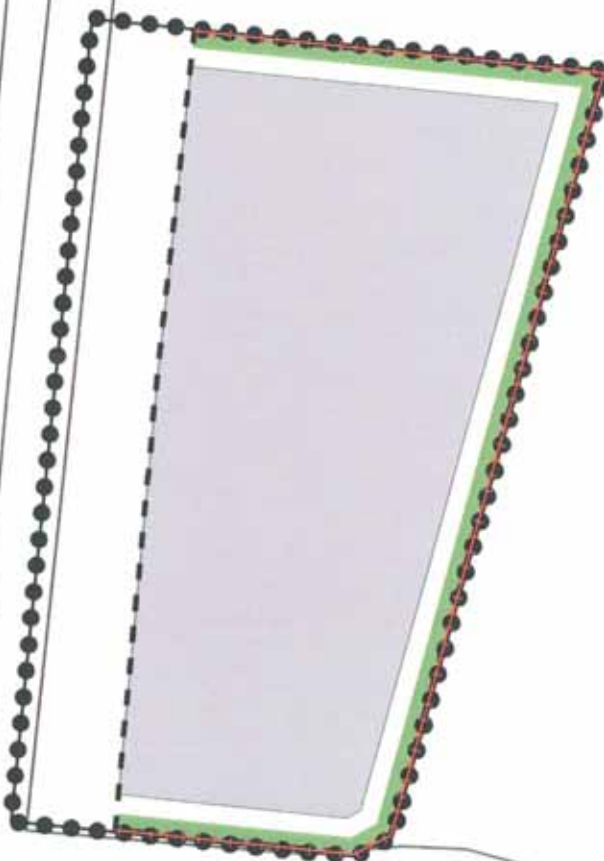
Varde - Bramming - Grindsted
Tender - Tøftlund - Tarm



Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde
tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04
email: varde@ispgrd.dk



Hovedgaden



- Lokalplanaafgrænsning
- - - Byggelinie 20 meter fra vejmidte
- Byggefelt
- Beplantningsbælte
- - - Trådhegn

Kortbilag 3: Byggefelt og byggelinier

Målforshold: ca. 1:1.000 (A4)

J.nr.: 20061086/rev

Dato: 31. august 2006

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
Varde - Bramming - Grindsted
Tønder - Tøftlund - Tarm



Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde
tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04
email: varde@lspgrd.dk