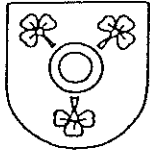


Matr.nr. 6cd
Skovlund by,
Skovlund.
19991265-81/jk

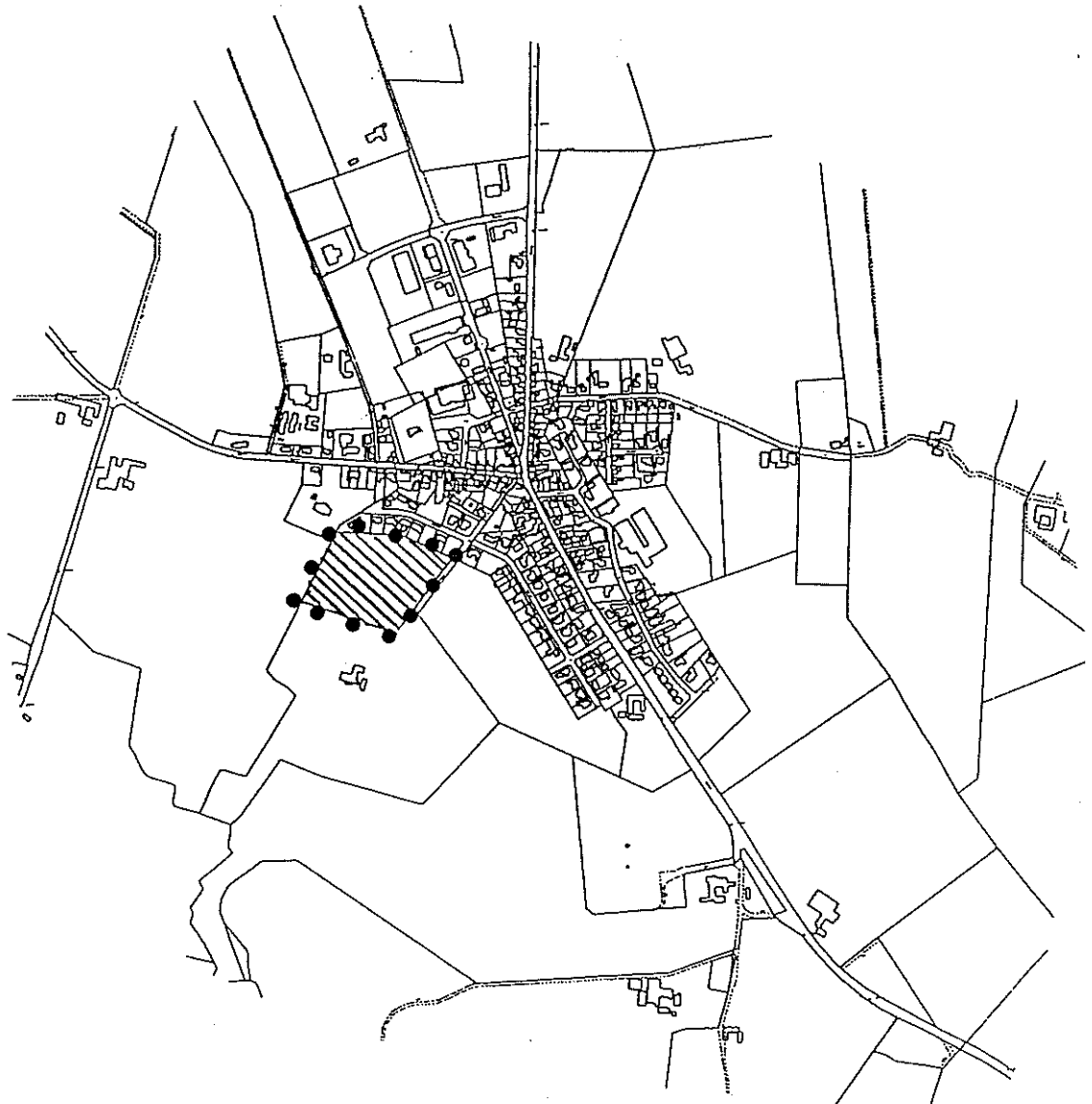


Anmelder:

Landinspektørgården I/S



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



STEMPELMÆRKE

RETTE I
VARDE
KUN GYLDIG MED ASTEMPLING AF
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 504598

0001200.00
573928 SH 01

Lokalplan 4.12 Skovlund

Boligområde vest for Markvangen

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod

REDEGØRELSESDDEL.

1.0. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Lokalplanen er udarbejdet for at åbne mulighed for at etablere byggegrunde i Skovlund.

Lokalplanen omfatter et område beliggende i den sydlige del af Skovlund by, vest for kommunevejen Markvangen og støder mod nord op til det eksisterende og udbyggede parcelhusområde ved Parkvænget.

Hele arealet er beliggende i byzone.

Planen omfatter et boligområde med parcelhuse. Udadtil er boligområdet afgrænset af et afskærmende beplantningsbælte i sydlig og vestlig skel. Vejadgang sker ad Markvangen til den nordøstlige og den sydøstlige del af området. Bebyggelsen i området er knyttet til et system af boligveje. Boligvejene udformes som "stillevej" max. 30 km/t i henhold til færdselslovens §40.

Der udlægges et mindre fælles grønt område, som evt. kan anvendes til etablering af en legeplads.

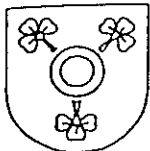
2.0. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Lokalplanens retningslinier og bestemmelser er i overensstemmelse med rammerne for området i Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune. Området har rammetegningen B9, og iflg. denne er arealet udlagt til boligområde med åben og tæt/lav bebyggelse i indtil 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 30. Området er beliggende i byzone.

For rammebestemmelsen gælder følgende anvendelsesbestemmelser:

- *Boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Byrådet kan give tilladelse til indpasning af og mindre fremstillings- og servicevirksomheder, når dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.*

Der kan ikke i lokalplanområdet gives tilladelse til ind-



Der kan ikke i lokalplanområdet gives tilladelse til indpasning af mindre eller større butikker.

Vejadgang finder sted fra kommunevej nr. 5300 Markvangen.

I planrådets vestlige skel forefindes et dige jf. kortbilag 1. Diget ligger på grænsen mellem byzone og landzone, og må derfor betragtes som værende omfattet af naturbeskyttelseslovens §4. Fjernelse eller gennembrud af diget forudsætter en dispensation fra amtet efter naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3. Gennemførelse af lokalplanen forudsætter ikke behov for fjernelse af diget.

3.0. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet er beliggende på et areal syd for Skovlund. Området omfatter ca. 3 ha matr. nr. 6^{cd} Skovlund by, Skovlund.

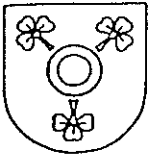
4.0. BEBYGGELSENS OMFANG OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Boligtyperne fastlægges til åben/lav bebyggelse. Ved byggeriets udformning og valg af materialer tilstræbes en god helhedsvirkning. Arealerne mod det åbne land skal fremtræde som et sammenhængende bælte med beplantning. Områdets udformning skal være i overensstemmelse med lokalplanens hovedprincipper, og kan f.eks. være udformet som vist på illustrationsplan. Beplantningsplanen skal godkendes af Byrådet.

5.0. LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Vandindvindingsområde.

Lokalplanens område ligger inden for et vandvindingsopland. Som grundsælger vil Ølgod Kommune indføje servitutstiftende bestemmelser i fremtidige skøder inden



for området, med forbud mod brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

De nye rekreative områder vil ligeledes blive vedligeholdt uden brug af kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

Af kommuneplanens bestemmelser vedr. støj fremgår det, at i områder for åben og lav boligbebyggelse, skal nedennævnte Støjgrænseværdier, målt som det ækvivalente, konstante korrigerede lydniveau i dB(A) ved skel til bebyggelse overholdes:

Støj fra trafikveje: Max 55 dB(A), tilstræbt 45 dB(A).

Støjbelastning fra virksomheder:

	Dag kl. 07-18	Aften kl. 18-22 søn- og hellig- dage kl. 07-18 samt lørdage kl. 14-18	Nat kl. 22-07
Områder for åben og lav bo- ligbebyggelse	45	40	35

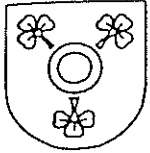
6.0. TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyning skal ske fra Skovlund Vandværk.

Området skal forsynes med fjernvarme fra Skovlund Fjernvarmeværk.

Elforsyning skal ske fra Vest Energi.

Området er i dag ikke kloakeret men det er beliggende indenfor Ølgod Kommunes spildevandsplan 1991, og indgår i kloakområde B5 i Skovlund by. Der skal etableres separat system for spildevand og overfladevand.



7.0. FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

Ved offentliggørelse af den endelige lokalplan 4.12 ophæves lokalplan 4.11.

8.0. 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.

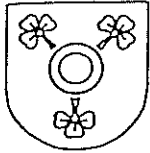
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

8.1. 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.

8.2. 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 virkeliggørelsen af planen, jvf. ovenfor under pkt. 8.1.



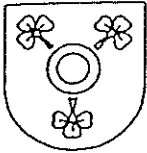
**9.0. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE
RETSVIRKNINGER.**

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 9. november 1999) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 14. september 1999 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil 14. september 2000.



VEDTÆGTSDEL.

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 anførte område.

1.0. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1. Lokalplanen har til formål at fastlægge nærmere bestemmelser for anvendelse, udformning og bebyggelse af det af planen omfattede område herunder at sikre at,

- fastlægge området til boligformål (individuel opførte parcelhuse),
- fastlægge områdets udstyknings- og bebyggelsesmønster og muliggøre en etapevis udbygning,
- udforme vej- og stinettet, så gående og kørende trafik blandes på boligvejene på de gåendes betingelser,
- området bebygges og indrettes således, at der opnås et venligt og attraktivt boligmiljø

2.0. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:

- hele 6^{cd}, Skovlund by, Skovlund.

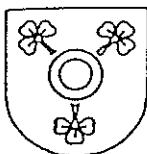
samt parceller, der efter den 1. november 1999 udstykes, arealoverføres eller matrikuleres fra disse ejendomme inden for lokalplanens område.

Området som lokalplanen vedrører er beliggende i byzone.

2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II.

- Delområde I som boligområde.
- Delområde II som grønt område/fælles friareal.

2.3. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan udlægges arealet ca. 3 ha til boligformål.



3.0. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Området udlægges til boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer, afskærmende beplantning, samt de til områdets forsyning nødvendige tekniske anlæg.

3.2. Byrådet kan tillade, at der i området drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden

- drives af den, der bebor ejendommen,
- efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke ændres og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- ikke medfører behov for parkering, der ikke med rimelighed kan indpasses i området.

Herudover må ejendommene ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed ej heller til detailhandel.

4.0. VEJ- OG STIFORHOLD.

4.1. Ved vejtilslutning til Markvangen skal hjørnerne af de tilstødende arealer afskæres efter reglerne herom i lov om offentlige veje.

4.2. Der skal etableres fri oversigt over hjørnearealer ved tilslutning af adgangsvej til Markvangen, efter reglerne herom i vejlovgivningen.

4.3. Der udlægges arealer til stilleveje og stier, som vist på bilag 2.

- Vejene udlægges i en bredde af 9 m med et befæstet areal på 4 m bredde.
- Stierne udlægges i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2 m bredde.

4.4. Der udlægges en kørebane på 4 m i princippet som vist på bilag 3.



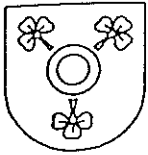
- 4.5. I overensstemmelse med færdselslovens §40 udformes vejene på en måde der sikrer lav hastighed med max 30 km/t i overensstemmelse med bestemmelserne om "stilleveje".
- 4.6. På hver ejendom skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver boligenhed. Opføres der garage eller carport reduceres kravet til 1 parkeringsplads for hver boligenhed.
- 4.7. Der må ikke uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde indrettes parkeringspladser mellem vejskel og byggelinie.
- 4.8. Der må kun etableres een overkørsel for hver selvstændig ejendom eller bolig medmindre Byrådet i hvert enkelt tilfælde tillader andet.

5.0. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 5.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.
- 5.2. Der fastlægges en byggelinie 5 m fra vejskel som vist på bilag 2. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem byggelinie og vejskel.

Byrådet kan dog give tilladelse til, at mindre bygningsfremspring såsom indgangspartier, karnapper o. lign. placeres mellem byggelinie og vejskel.

- 5.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end $8\frac{1}{2}$ m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.4. Med mindre Byrådet tillader andet, må overkant af etageadskillelse mellem kælder og stueetage ikke ligge mere end 0,4 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet
- 5.5. Bygningsreglementets bestemmelse om max højde på garager og carporte på 2,5 m inden for 2,5 m fra skel, gæl-



der 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, at taghældningen er mellem 25° og 35°, samt at eventuelle gavle mod skel afvalmes med samme taghældning som taget i øvrigt.

6.0. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

6.1. 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 og den eksisterende bebyggelse indenfor området. Byrådet kan stille krav om projektændringer i denne forbindelse.

6.2. Tage på beboelsesbygninger skal være sadeltage med en hældning på mellem 30° og 45°.

Tage på garager og carporte skal være af samme materiale som beboelsens tage såfremt taget udføres med sadeltag.

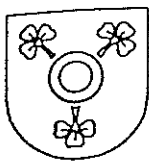
6.3. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

6.4. Der kan opsættes solfangere integreret i tagkonstruktionen.

6.5. Udvendige bygningsflader skal primært fremstå i tegl bortset fra flade tage på garager og carporte. Mindre facadepartier og tagdele kan fremstå i lettere materialer.

Udvendige bygningsflader kan dog fremstå i træ. I så fald skal farve og udseende særskilt godkendes af Byrådet.

6.6. Der må ikke opsættes skilte i området. Byrådet kan dog tillade et skilt pr. ejendom, der anvendes til erhverv i overensstemmelse med pkt. 3.2. Skiltet må max være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere ned 1,0 m over terræn. Skiltet må ikke belyses eller udføres af reflekterende materiale.



Skilte skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde.

7.0. UBEBYGGEDE AREALER.

7.1. Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som grønne områder.

7.2. Nyplantninger indenfor delområde II skal fortrinsvis ske med vildtvenlige og stedtypiske træer og buske.

Der udarbejdes en samlet plan for både beplantning og indretning af delområde II, som skal godkendes særskilt af Byrådet.

7.3. Udendørs oplag må ikke finde sted i lokalplanområdet.

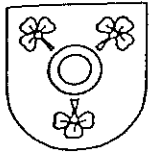
7.4. Alle ubebyggede arealer skal til enhver tid holdes i en efter Byrådets skøn sømmelig stand. Byrådet kan meddele påbud til opfyldelse af denne bestemmelse.

8.0. LEDNINGSANLÆG.

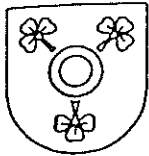
8.1. Alle ledninger udføres som ledninger i jord.

8.2. Til forsyning af området etableres følgende ledninger:

- Kloakledninger ved Ølgod kommunes foranstaltning.
- Elledninger ved Vest Energi's foranstaltning.
- Vandledninger ved Skovlund vandværks foranstaltning.
- Fjernvarmeledninger ved Skovlund varmeværk's foranstaltning.
- Antennenet ved Skovlund Antenneforenings foranstaltning.



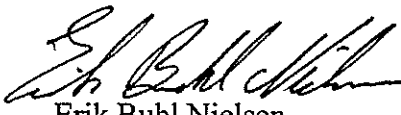
- 8.3. Alle de under pkt. 8.2 anførte ledningsanlæg udformes efter Ølgod Kommunes forudgående godkendelse og efter anvisninger fra Ølgod Kommune med hensyn til placering efter forudgående forhandling med ledningsejerne.
- 8.4. Der må ikke uden forudgående tilladelse fra Byrådet opsættes private udendørsantenner på de enkelte ejendomme.
- 9.0. **STØJFORHOLD.**
- 9.1. Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel pkt. 5.
- 10.0. **UDSTYKNINGER.**
- 10.1. Udstykningen skal være i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan som vist på bilag 2. Grundstørrelsen må ikke være under 700 m².
- 11.0. **TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.**
- 11.1. Ændringer i tilstanden af det eksisterende dige i lokalplanens vestlige skel forudsætter forudgående tilladelse fra Ribe Amt efter naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3, idet diget er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 4.
- 11.2. Etablering af området som stillevejsområde forudsætter politiets godkendelse.



12.0. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Ølgod Byråd den 14. september 1999.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

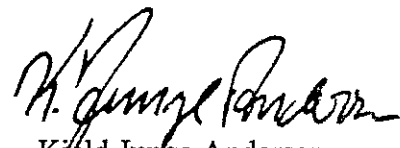

Kjeld Junge Andersen
Teknisk Chef

I henhold til lov om planlægning kap. 6 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 9. november 1999.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

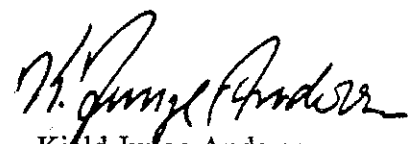

Kjeld Junge Andersen
Teknisk Chef

Nærværende lokalplan begæres tinglyst henhold til §31, stk. 2, i "Lov om planlægning", på matr. nr. 6^{cd} Skovlund By, Skovlund.

Ølgod Byråd, den 9. november 1999.

P.b.v.


Erik Buhl Nielsen
Borgmester


Kjeld Junge Andersen
Teknisk Chef

*** * ***

Side: 13

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

AL 372

Påtegning på byrde

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

Ejendommejer: Ølgod Kommune

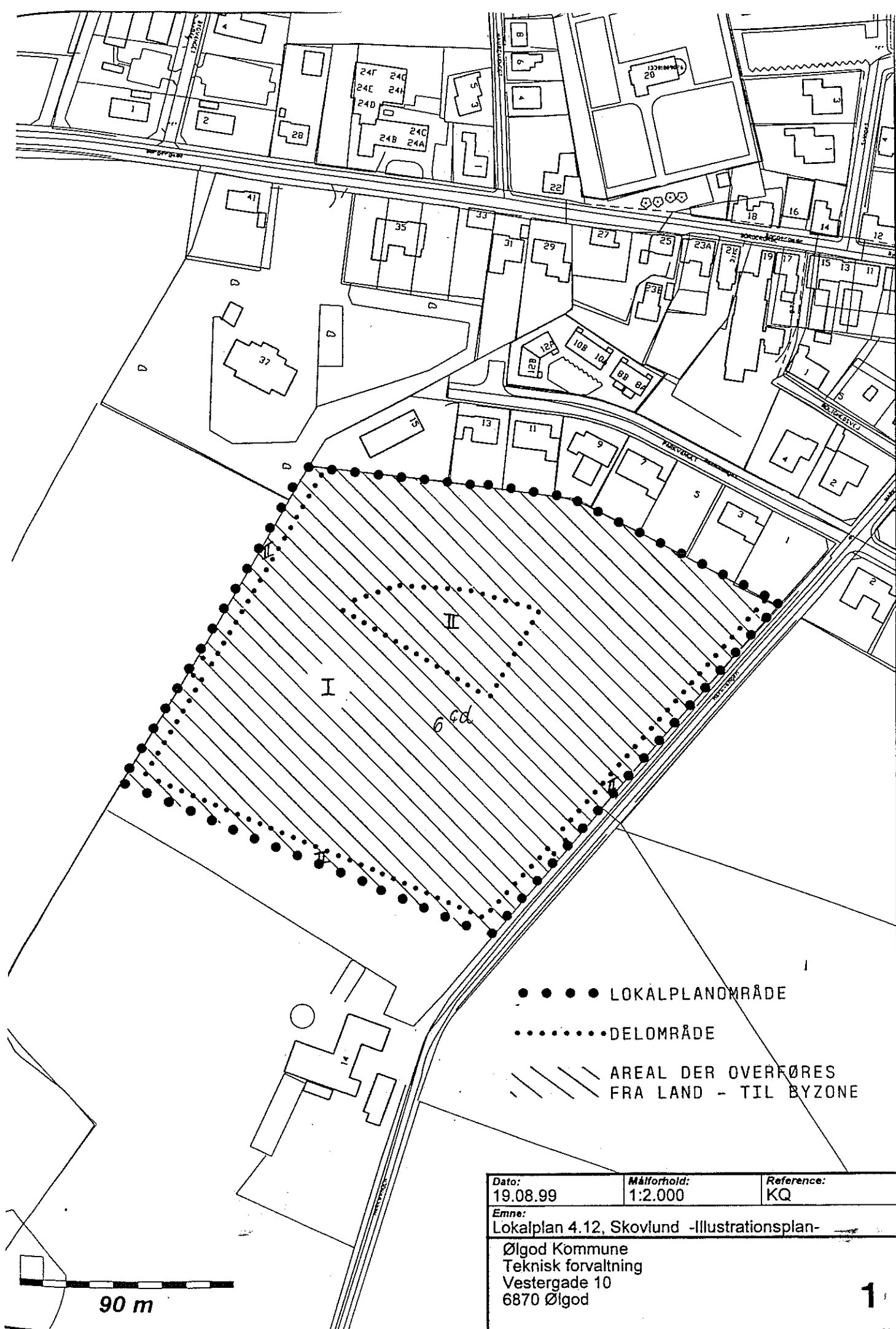
Lyst første gang den: 19.11.1999 under nr. 536213

Senest ændret den : 19.11.1999 under nr. 536213

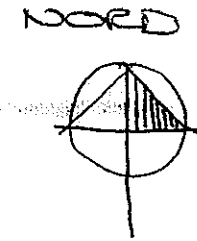
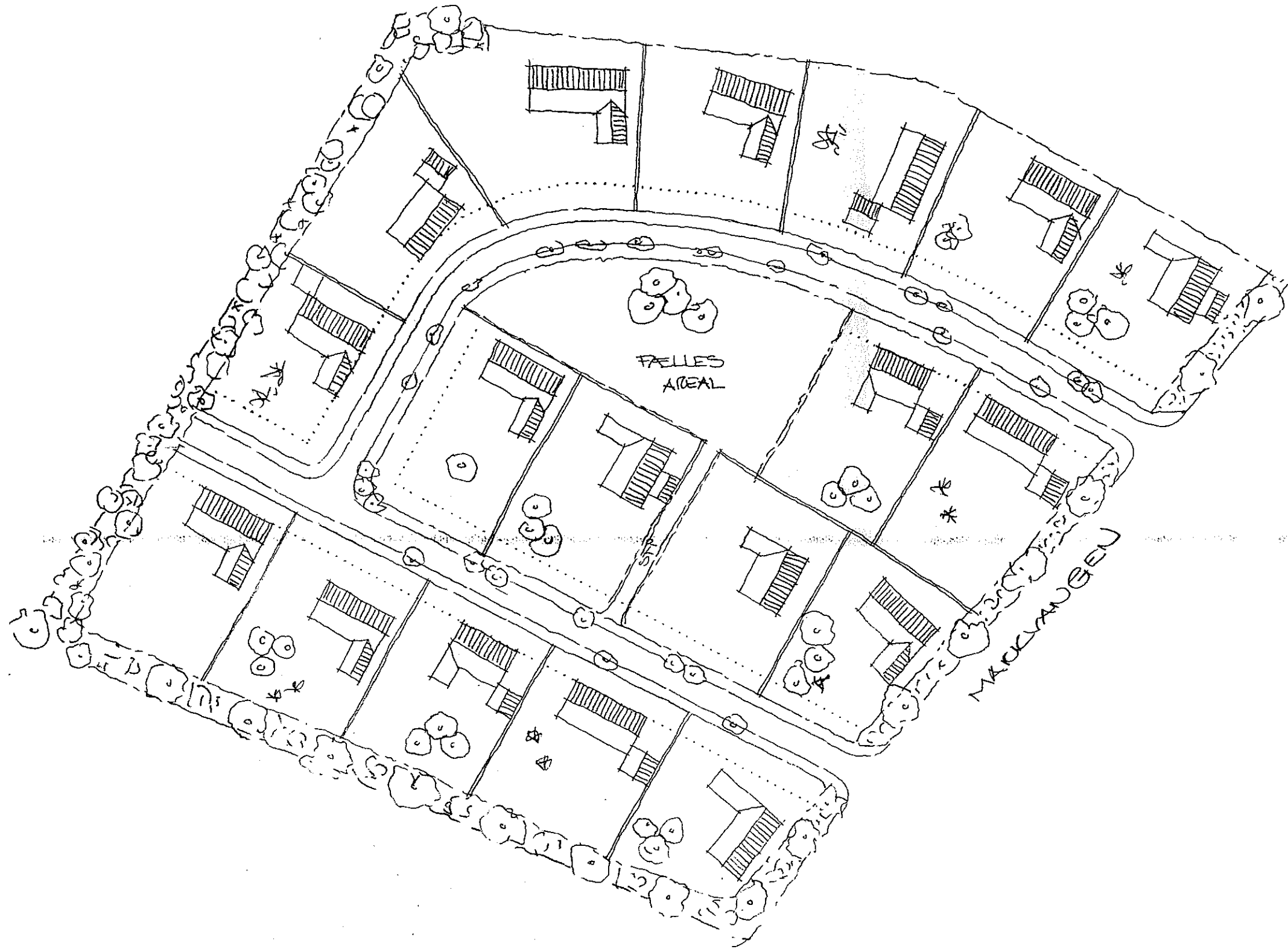
Retten i Varde den 19.11.1999

B. Mortensen

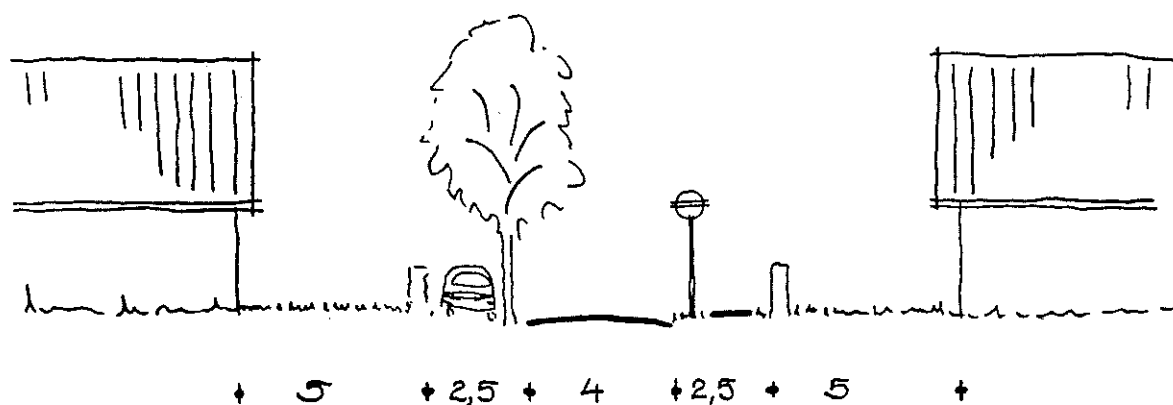
Britta Mortensen



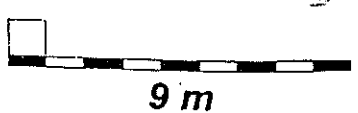
Dato: 19.08.99	Målforshold: 1:2.000	Reference: KQ
Emne: Lokalplan 4.12, Skovlund - Illustrationsplan-		
Ølgod Kommune Teknisk forvaltning Vestergade 10 6870 Ølgod		



SKIZZENTRATIONSPLAN
 1:1000
 AUG. 1999



STILLEVEJ



Dato: 12.02.98	Målforshold: 1:200	Reference: KQ
Emne: Lokalplan 4.11, Skovlund - Principkitse		
Ølgod Kommune, teknisk forvaltning Vestergade 10 6870 Ølgod		