

Lokalplan 1.38

Ølgod

Vesterbygård, boligområde ved Vangsgade 8 Ølgod.

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod

LOKALPLAN 1.38

REDEGØRELSESDDEL

Side

1.	Baggrunden for lokalplanen	1
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	2
3.	Området som lokalplanen vedrører	2
4.	Bebyggelsens og områdets udformning	2
5.	Teknisk Forsyning	3
6.	Lokalplanens forhold til miljøet	4
7.	Lokalplanens retsvirkninger	5
8.	Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	5

VEDTÆGTSDEL

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

BILAG

1.	Illustrationsplan 1:500
2.	Matrikelkort 1:1000
3.	Eksisterende forhold-nedrivningsplan 1:1000
4.	Byggefelt m.v. 1:1000

REDEGØRELSESDDEL.

1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for opførelse af boliger beliggende Vangsgade 8, det tidligere Ølgod Elektro i Ølgod.

I et samarbejde mellem Boligselskabet BSB og Ølgod Kommune er der udarbejdet et projektforslag til nedrivning af del af ejendommen Ølgod Elektro og opførelse af 4 boliger. Projektet, som er en udvidelse af ”Vesterbygården”, Vangsgade 10 - 12, danner udgangspunkt for lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

Lokalplanen omfatter et grundareal på ca. 885 m², beliggende på en del af matr. nr. 6 bo, Ølgod by, Ølgod.

Den eksisterende bebyggelse, jvf. *bilag 3, eksisterende forhold*, består af en erhvervsbebyggelse.

Lokalplanen har således til formål at

- *fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse.*
- *fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets placering og udformning.*

2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER- ORDNEDE PLANLÆGNING.

Forhold til kommuneplan 1995-2006.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er planområdet beliggende i område **E1**, Ølgod By.

Anvendelsesbestemmelserne er i hovedtræk:

- erhvervsformål i kategori H som håndværk, let industri og lignende ikke generende virksomhed.

Lokalplanområdet overgår til et eksisterende rammeområde **B15**.

Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til den gældende Kommuneplan 2005-2017 for Ølgod Kommune (tillæg nr. 3).

Dette tillæg skal således vedtages før nærværende lokalplan kan endeligt vedtages.

Anvendelsesbestemmelserne i tillægget er i hovedtræk til boligformål:

Indenfor området skal ny bebyggelse overvejende følge den eksisterende bebyggelsesstruktur, med max. 1 etage og en bebyggelsesprocent i området der ikke overstige 48.

3. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

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

4. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

På ejendommen Vangsgade 8 har der siden 1956 været blandet bolig og erhverv helt frem til 2006.

Erhvervs-/produktionsbygningen på matr. nr. 6 bo, Ølgod by, foreslås nedrevet.

Der ønskes opført 4 boliger som en udbygning af bebyg-

gelsen Vangsgade 10-12 således at det samlede bygningskompleks Vangsgade 8-10-12 danner en harmonisk bebyggelsesstruktur, hvor dertil hørende friarealer samt p-pladser for ejendommens beboere indpasses i den samlede helhed.

Ny bebyggelse skal opføres indenfor den eksisterende bebyggelsesstruktur. Friarealerne anlægges, beplantes og tilpasses til områdets anvendelse. Ved den tilladte bebyggelse i området skal der ved byggeriets udformning og valg af materialer tilstræbes harmoni med den eksisterende byggemåde i Ølgod by. Blandt andet bør der lægges vægt på stedtypiske og traditionelle byggematerialer.

Grundlaget for lokalplanen er et skitseoplæg udarbejdet af Søholm Arkitekterne i Vejle, hvor målet for disponeringen af grunden har været at opnå en bebyggelse der tilpasser sig byens skala og karakter.

Husene er placeret langs Vangsgade i forlængelse af eksisterende bebyggelse Vangsgade 12. Husene er orienterede og indrettet efter at hver bolig kan få sit eget friareal med direkte adgang fra boligens opholdsrum. Friarealerne er orienteret efter den mest gunstige solorientering. Oplægget er et skitseoplæg, medens den endelige detailudformning fastlægges ved detailprojekteringen.

Vejjadgang til lokalplanområdet vil ske fra Vangsgade.

Den idemæssige baggrund for planlægningen af lokalplanområdet fremgår i store træk på *bilag 1, illustrationsplan*.

Handicapboliger.

Projektets indhold af fleksible boligtyper muliggør blandt andet indretning af handicapboliger.

Vedtægtsdelens bestemmelser om byggeriets udformning og placering skal ses i lyset heraf.

5. TEKNISK FORSYNING.

Vand- og varmforsyningen skal ske fra Ølgod Vandværk og Ølgod Varmeværk (Ølgod Tekniske Værker, ØTV).

Elforsyning kan ske fra Sydenergi.

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

6. LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

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 uarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen her for 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 tale om en væsentlig ændret indvirkning på miljøet i positiv retning, idet arealet overgår fra erhversareal til et boligareal. Erhvervsarealet var omgivet af boliger til alle sider. 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 in-

deholder afgørelsen, er offentliggjort.

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

7. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

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.

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.

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

7. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejen-

domme, 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 19.11.06), 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 19.09.06 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 19.09.07.

VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 anførte område.

1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1 Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastlægge nærmere bestemmelser for anvendelse, udformning og bebyggelse af det af planen omfattede område.

2 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på *bilag 2, matr. kort* og omfatter del af matrikelnummer: 6bo af Ølgod By, Ølgod:

Derudover alle parceller, der efter den 1. september 2006 udstykkes fra det nævnte matrikelnummer.

- 2.2 Området, som lokalplanen vedrører, ligger i byzone. Der sker ingen ændringer i zonestatus.

3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Bygninger indenfor området skal kun anvendes til boliger, herunder mulighed for en mindre enklave med handicapboliger.

4 BEVARING AF BEBYGGELSE.

- 4.1 Dele af bygninger indenfor lokalplanområdet skal nedrives jvf. *bilag 3, nedrivningsplan*.
- 4.2 Bygninger må i øvrigt ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.

5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1 Facadebebyggelsen ud mod Vangsgade skal opføres som det fremgår af *bilag 4, byggefelter m.v.*

- 5.2** Indenfor området må ingen bygning opføres med mere end 1 etage.
- 5.3** Der fastlægges en byggelinie 5 m fra vejskel som vist på bilag 4. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem byggelinie og vejskel.
- 5.4** Der må kun med Byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde etableres udendørs antenner.

6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1** Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 48%.
- 6.2** Med mindre Byrådet særskilt tillader andet må bygningshøjden (højde til kip) ikke overstige 6,20 m målt fra det højeste punkt af det naturlige terræn på den del af grunden hvorpå bygningen ønskes placeret.
- 6.3** Ny bebyggelse skal ved materialevalg og gennem sin arkitektoniske udformning afspejle et nutidigt og moderne formsprog med en samtidig respekt for den eksisterende arkitektoniske udformning.
- 6.4** Blanke og / eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.5** Tage dækkes med tegltagsten, tagpap, eternitskifter eller betontagsten.
- 6.6** Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mindst 20° og må højst være 45°. Byrådet kan tillade, at garager, udhuse og lign. mindre bygninger, udføres med en mindre taghældning.
- 6.7** Bygningsreglementets bestemmelse om max højde på garage og carporte på 2,5 m inden for 2,5 m fra skel, gælder 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, og at taghældningen er mellem 20 og 35°.
- 6.8** Højden på eventuelle hegnsmure må ikke overstige 1,8 m

målt fra terræn.

- 6.9** Til mindre bygninger og bygningsdele tillades anvendt andre materialer til facader og tag, men som er i harmoni med den samlede materialeanvendelse.
- 6.10** Maling, kalkning eller indfarvning og pudsning af facader må kun foretages efter forudgående godkendelse fra Byrådet, og skal i givet fald udføres i en farveskala, der passer ind i områdets farvenuancer.
- 6.11** Vinduer og døre må ikke fremstå ubehandlet, men skal males i farver der harmonerer med facaden.
- 6.12** Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde. De enkelte skilte skal tilpasses bygningens og gadestrækningens arkitektoniske helhed, således må skiltene ikke dække gesimser, bånd indfatninger, pilastre og lign. Skilte må ikke ved deres udformning få karakter af facadebeklædning. Udformningen skal godkendes af Byrådet.

7 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 7.1** Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Vangsgade som vist på *bilag 1, illustrationsplan*.
- 7.2** Mellem byggelinie og vej (Vangsgade), må der i overensstemmelse med illustrationsplanen, bilag 1, anlægges p-pladser.
- 7.3** Der skal anlægges tilstrækkelige antal p-pladser til betjening af bebyggelsen, heraf skal et passende antal udformes så de kan anvendes af personer hvis funktionsevne er nedsat. Antal p-pladser skal særskilt godkendes, forinden byggetilladelsen kan udstedes. Placering og antal fremgår af illustrationsplanen, bilag 1.

8 LEDNINGSANLÆG.

- 8.1** Alle ledningsanlæg skal udføres med ledninger i jord.
- 8.2** Til forsyning af området etableres flg. ledninger:
- Kloakledninger ved Ølgod Kommunes foranstaltning.
 - El-ledninger ved Sydenergi's foranstaltning.

- Vandledninger ved Ølgod Vandværk's foranstaltning.
- Fjernvarmeledninger ved Ølgod Varmeværk's foranstaltning.
- Antennenet ved Ølgod Antenneforenings foranstaltning.

Interne kloakledninger ved byherrens egen foranstaltning. Ledninger skal tilsluttes hovedkloakledning efter kloakforsyningens anvisning.

8.3 Alle de under pkt. 8.2. anførte ledningsanlæg udformes efter forudgående forhandlinger med ledningsejerne.

8.4 Beliggenheden af eksisterende forsyningsledninger, herunder kloakledninger, gennem området skal ligeledes respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, kloak, el, telf., antenne og lignende).

9 STØJFORHOLD.

9.1 Ved opførelse af den på *bilag 1, illustrationsplan*, viste bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 db(A) i beboelsesrum.

10 UBEBYGGEDE AREALER.

10.1 Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Derudover skal en passende del af et opholdsareal anlægges som legeområde hvilket skal fremgå af en byggetilladelse, Jf. illustrationsplanen, bilag 1.

10.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende give et, efter Byrådets skøn, ordentligt udseende. Forinden anlæg eller tilplantning påbegyndes skal der udarbejdes en samlet plan for området til Byrådets godkendelse. Jf. illustrationsplanen, bilag 1.

11 Udstykninger.

11.1 Arealet må kun udstykkes på grundlag af en af Byrådet

godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 12.1** Bygninger skal være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabets ledningsnet før ibrugtagning. Dette er ikke til hinder for etablering af supplerende varmekilder såfremt:
- * *der er tale om vedvarende energiformer (solvarme og lignende), som efter Byrådets skøn kan dække mindst halvdelen af bygningers samlede energiforbrug til rumopvarmning og forsyning med varmt vand.*

Der skal under alle omstændigheder betales hovedledningsbidrag i sædvanligt omfang til fjernvarmeselskabet. Uoverensstemmelser mellem varmeværket og grundejerne om denne bestemmelse afgøres af Byrådet.

13 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 13.1** Vedr. servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen august 2002 er tinglyst følgende servitutter/deklarationer, der vedrører lokalplanområdet:
- Matr. nr. 6bo Ølgod By, Ølgod.**
- 1.) dec. 1987: Dok. om kloakledning samt brandmur.
 - 2.) jun. 1971 : Dok. om oversigt m.v.
 - 3.) okt. 1971 : Dok. om 3m bredt plantebælte.
 - 4.) aug. 1997 :Dok. om stålgittermast med sirene stallation.

- 13.2** Pkt.4) Stålgittermast med sireneinstallation søges, efter aftale med Beredskabsstyrelsen, flyttet.



14 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

- 14.1** Flg. Servitutter/deklarationer søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:
- Matr.nr 6bo Ølgod By, Ølgod.**
- 1) dec. 1987: Dok. om kloakledning samt brandmur.
 - 2) jun. 1971: Dok. om oversigt m.v.
 - 3) okt. 1997: Dok. om 3m bredt plantebælte.

15 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 12. september 2006


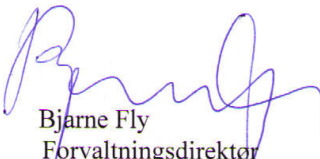
P.b.v.

	/	
Erik Buhl Nielsen	/	Bjarne Fly
Borgmester	/	Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, den 12. december 2006

P.b.v.

	/	
Erik Buhl Nielsen	/	Bjarne Fly
Borgmester	/	Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr.6bo, Ølgod By, Ølgod.

Ølgod Byråd, den 12. december 2006

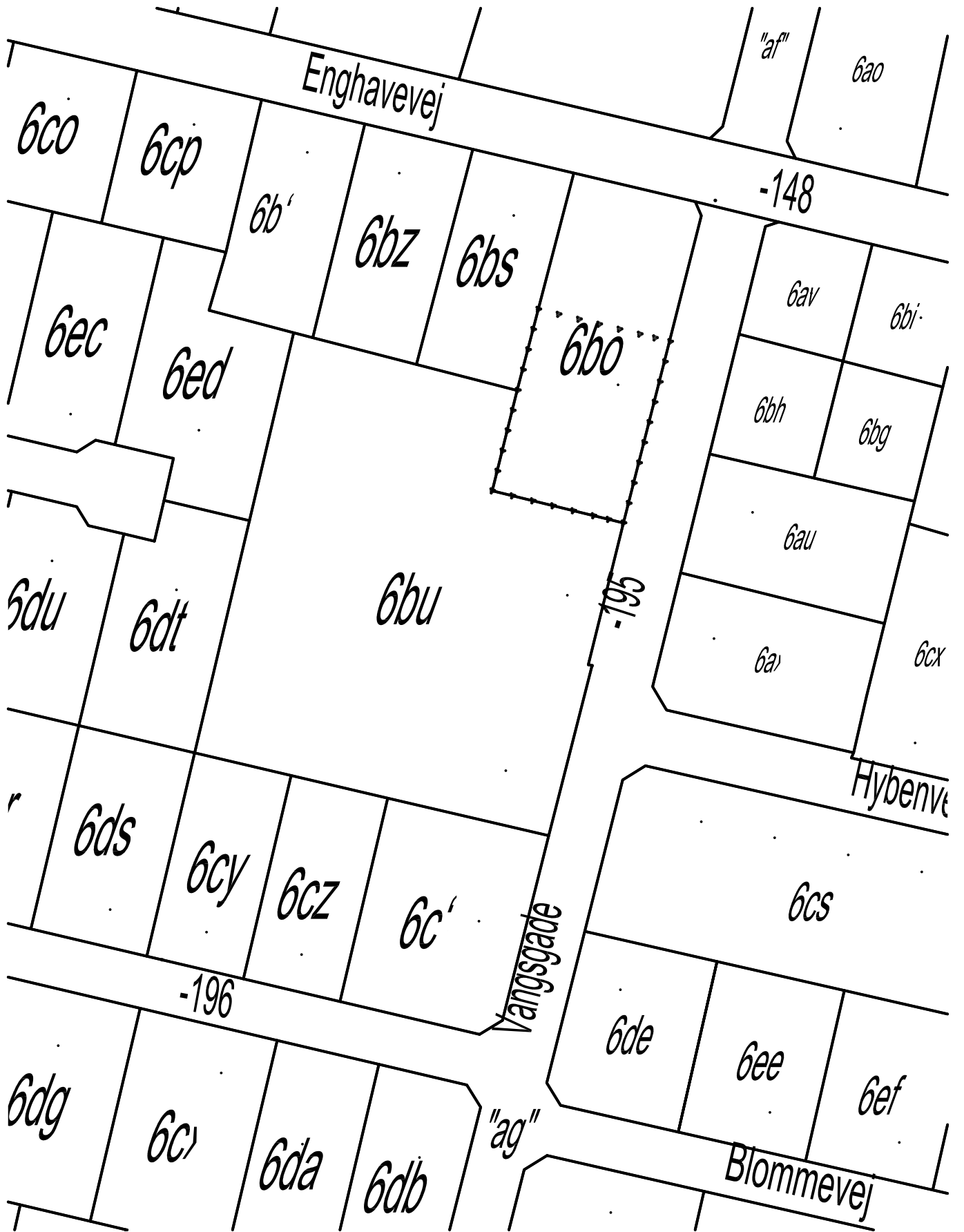
P.b.v.

	/	
Erik Buhl Nielsen	/	Bjarne Fly
Borgmester	/	Forvaltningsdirektør



SIGNATUR

- ● ● Lokalplangrænse
- — Eksisterende bebyggelse




SIGNATUR

▶ ▶ ▶ ▶ ▶ ▶ Lokalplangrænse



SIGNATUR

• • • • • Lokalplangrænse

 Bygninger der nedbrydes



SIGNATUR

• • • • • Lokalplangrænse

-----Byggelinie

-----Planlagt bebyggelse jvn. illustrationsplan, Bilag 1