

Matr.nr. 1cn Agerkrog by,
2a og 1la Tistrup by,
Tistrup. jk

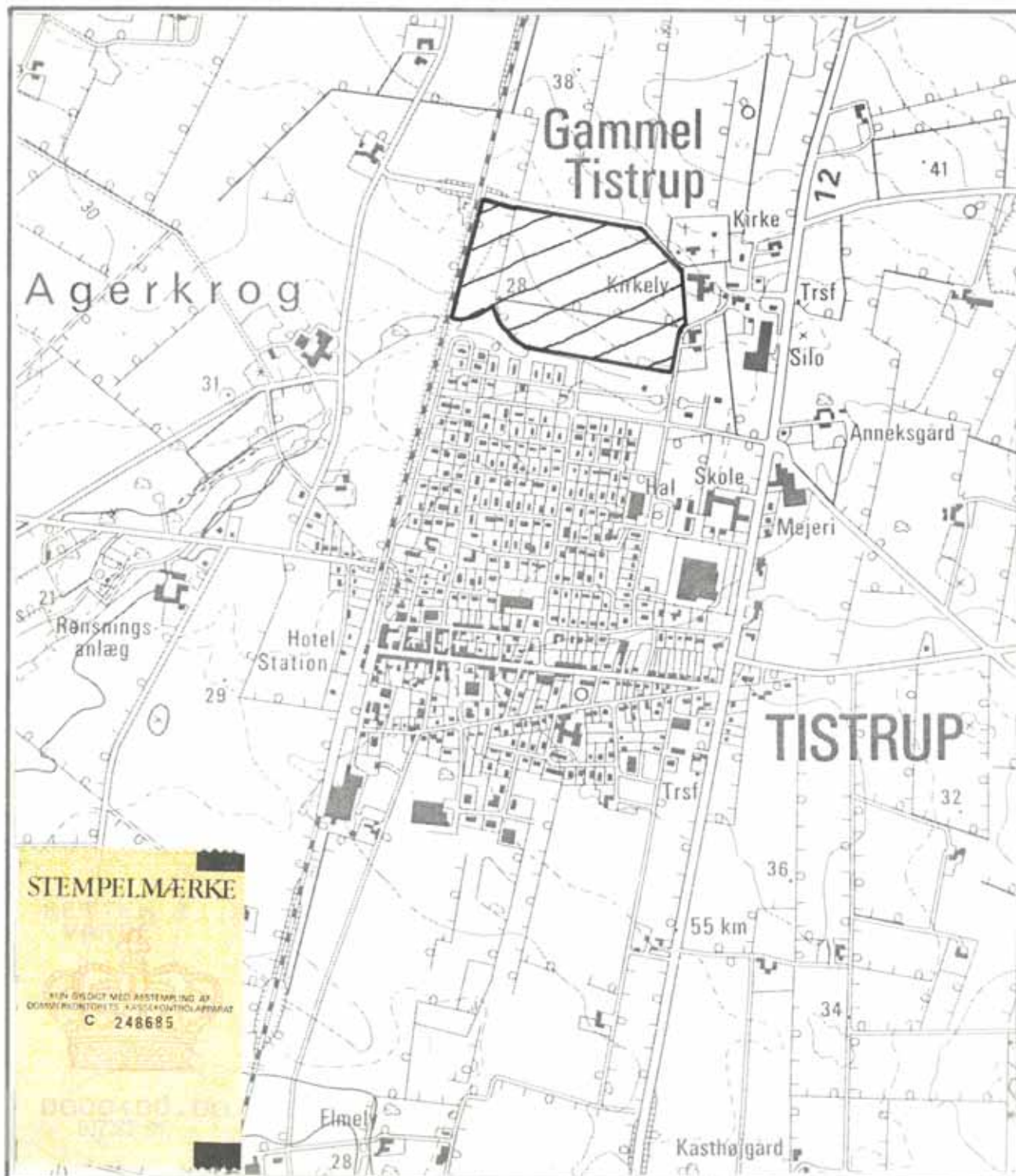
0 147

Anmelder:



ØLGOD KOMMUNE

GUNNAR JESSEN, NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN, MOGENS VENØ POULSEN
LANDINSPEKTØRGÅRDEN
NDR. BOULEVARD 93
6800 VARDE
TELF. 7051 2231-44
POPPELVEJ 11
6880 TARM
TELF. 1071 3720-46



LOKALPLAN NR. 2.7

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GAMMEL TISTRUP

2011/9

I. REDEGØRELSESDDEL

Området som lokalplanen vedrører	side	2
Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	side	2
Eksisterende forhold	side	2
Områdets udformning	side	2
Miljøbeskyttelser	side	4
Illustrationsplan	side	5
Lokalplanens retsvirkninger	side	6

II. VEDTÆGTSDEL

1. Lokalplanens formål m.v.	side	7
2. Område- og zonestatus	side	7
3. Områdets anvendelse	side	7
4. Udstykninger	side	8
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	9
6. Ledningsanlæg	side	10
7. Bebyggelsens omfang og placering	side	10
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	13
9. Ubebyggede arealer	side	13
10. Miljøbestemmelser	side	14
11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse ..	side	15
12. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	side	15
13. Vedtagelsespåtegninger	side	16

III. BILAG

1. Område og zoneforhold (matrikulært oversigtskort).
2. Delområder 1:2.000.
3. Retningsgivende udstykningsplan 1:2.000.
4. Vej- sti- og parkeringsplan 1:2.000.
5. Principskitser for udformning af veje, stier m.m.
6. Principskitser for beplantningsplan.

REDEGØRELSESDOKUMENT

ØLGOD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 2.7 FOR ET NYT BOLIGOMRÅDE VED GL. TISTRUP

1. REDEGØRELSESDOKUMENT

OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER

Nærværende lokalplan omfatter et område i Tistrup nord, vest for den gamle landsby, Gammel Tistrup.

Området afgrænses mod nord af Tistrup Kirkevej, mod øst af Tistrup Kirke og landsbybebyggelsen i Gl. Tistrup, mod syd af grønne områder ved Søparken og mod vest af jernbanen mellem Tistrup og Ølgod. Hele området er på ca. 12,6 ha. Områdets laveste del ligger ved søen. Herfra stiger terrænet svagt mod nord og nordøst op mod Tistrup Kirke. Den største højdeforskel er ca. 7 m.

I kommuneplanen udlægges området til boligformål og som grønne områder, og omfatter rammeområderne B12, B13, G6 og G7.

Det areal planen omfatter anvendes i dag landbrugsmæssigt. Ølgod kommune ejer langt den overvejende del af de arealer planen vedrører.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

Regionplanen udpeger Tistrup som lokalcenter af regional betydning. Dette medfører bl.a., at der af hensyn til den ønskede centerstruktur skal sikres særlige vækstmuligheder, herunder muligheder for udbygning af boligområder.

Kommuneplanen fastholder hovedprincipperne i den regionale udbygningsmodel.

Tistrup har siden 1970 været præget af kraftig vækst. I 1976 godkendte Planstyrelsen ændringsforslag til dispositionsplanen. Hovedprincipperne i dispositionsplanen er, at udbygningen af Tistrup skal ske mellem længdebanen og hovedlandevejen, således at nye boliger placeres mod nord, nye erhvervsområder mod syd og centerfunktioner i midten.

Kommuneplanen bygger videre på dispositionsplanens principper.

Kommuneplanen foreskriver at der skal skabes mulighed for at opføre ialt 146 nye boliger i planperioden (1984-1992). De eksisterende boligområder i Tistrup skønnes at kunne rumme i størrelsesordenen ca. 50 nye boliger. De nye boligområder skal altså kunne rumme ca. 96 boliger, hvilket svarer til et arealbehov på ca. 10 ha.

I kommuneplanen udlægges B12 og B13 som nye boligområder til åben-lav₂ (parcelhuse på store grunde, større end 700 m²) og tæt-lav bebyggelse (rækkehuse eller fritliggende parcelhuse på små grunde, mindre end 700 m²).

Områderne skal udformes, således at de danner en naturlig overgang mellem de nye boligområder i Tistrup Stationsby og landsbybebyggelsen i Gl. Tistrup. Specielt den nordlige del af B12 må udformes under størst mulig hensyntagen til Tistrup Kirke. Rundt om boligområderne er der udlagt offentligt tilgængelige grønne områder G5, G6 og G7. Disse områder skal som hovedregel friholdes for bebyggelse, og der skal sikres mulighed for at etablere hovedstier.

Den foreliggende plan fastholder hovedprincipperne i kommuneplanens udbygningsmodel og følger de fastlagte rammer i kommuneplanens rammebestemmelser. Det foreslås dog, at forlængelsen af Kastanievej til Tistrup Kirkevej drejes mod Tistrup Kirke for at opnå en naturlig forbindelse fra landsbyen til stationsbyen. Vejen udformes som en bred allé med kirken for enden af vejen, således at kirkens beliggenhed fremhæves.

Ved udarbejdelse af planen har man valgt en mere hensigtsmæssig opdeling af arealet i forhold til det der er blevet vedtaget i kommuneplanen. Dette har ført til, at indbyrdes afgrænsninger mellem boligområder og grønne områder er ændret. For at bringe kommuneplanen i overensstemmelse med lokalplanen har man valgt at udarbejde forslag til ændring af kommuneplanen, som offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af nærværende lokalplan.

EKSISTERENDE FORHOLD

Søen (lige udenfor området) må betragtes som et landskabsэлемент af høj kvalitet.

Ved planlægning af området er der lagt vægt på, at områdets landskabelige kvaliteter sikres i videst mulig omfang. Der lægges også vægt på at stedets særlige muligheder udnyttes til at skabe en attraktiv og spændende helhed, og at der sikres offentlig adgang til områderne omkring søen, langs beboelsesområdet, hen til den eksisterende Kirkesti (off. sti) ind til Gl. Tistrup.

OMRÅDETS UDFORMNING

Hovedideen med planen er at udforme et boligområde, der indeholder en række af de bymæssige og landskabelige kvaliteter, som ældre landsbymiljøer rummer. For at opnå dette er det vigtigt at udformningen af veje, stier og fælles friarealer, boligernes placering, beplantning, gadeinventar m.v. harmoniseres med hinanden og danner en bymæssig helhed. I det følgende redegøres der nærmere for, hvordan området tænkes udformet og hvilke intentioner og hensigter der ligger bag.

Formål

Intentionerne med planen er:

- at følge kommuneplanens byudviklingsmodel op.

- at åbne mulighed for en byudvikling der tager hensyn til Tistrup Kirke og kan harmonere med landsbybebyggelsen i Gl. Tistrup, således at der dannes en naturlig overgang til de nye boligområder mod syd i Tistrup Stationsby.
- at sikre at biltrafikken i boligområderne dæmpes mest muligt, således at den afvikles på de bløde trafikanters vilkår, i henhold til færdselslovens § 40.
- at sikre, at der skabes en oplevelsesrig bymæssig helhed med udgangspunkt i de kvaliteter, der kendetegner ældre landsbymiljøer.
- at sikre, at Tistrup Kirke i videst mulig omfang beholder sin karakter som fritliggende landsbykirke.
- at sikre, at arealerne omkring søen bevares som grønne, offentligt tilgængelige arealer.
- at sikre at der via hovedstinettet gives adgang fra boliger til grønne arealer og off. stier der fører til skolen og bymidten.

Forlængelsen af Kastanievej

Hovedideen med den i planen skitserede forlængelse af Kastanievej er:

- at give adgang til de nye boligområder.
- at forbinde landsbybebyggelsen i Gl. Tistrup med de eksisterende boligområder og Tistrup bymidte på en naturlig måde.
- at føre Kastanievej op til Tistrup Kirke på sådan en måde at der dannes en allé med allétræer, som kan være med til at understrege kirkens beliggenhed i landskabet.
- at danne en lille grønning og rundkørsel mellem kirkegården og bebyggelsen sådan at den nye bebyggelse bliver holdt tilbage fra kirken og kirkegården. Dette for i videst mulig omfang at bevare kirkens fritliggende karakter, og samtidig skabe et byelement i landsbyen.

Det er hensigten at udforme forlængelsen af Kastanievej på en sådan måde, at kørehastigheden kan holdes nede (på ca. 45 km/t). Der vil blive lagt vægt på at sikre, at de bløde trafikanter kan færdes i sikkerhed såvel langs vejen som tværs over den ved vejkryds og ved rundkørslen.

Veje og stier i boligområderne

Ved udformningen af boligområdets veje lægges der vægt på, at vejene er en vigtig del af områdets fællesarealer og ofte udgangspunkt for leg, ophold og andre udeaktiviteter. Boligområdernes veje vil få status som § 40 gader, d.v.s. bolig- og stilleveje, hvor der fastsættes en (vejledende) maksimal kørehastighed på 30 km/t, og opholds- og legeområder, hvor der fastsættes en (vejledende) maksimal kørehastighed på 15 km/t. Vejene udformes med kurver, Y-kryds, forskydninger af kø-

rebane og niveauskift (dog ingen bump). Kørebanelen bliver forholdsvis smal og med skiftende jævn og ru belægning. Der plantes træer i rabatten langs vejen. Alt sammen skal medvirke til at sikre og understrege, at der skal køres langsomt i området.

Områdets veje og stier udformes som et sammenhængende system, der skal medvirke til at området opfattes som en helhed og skal gøre det muligt at færdes i hele området.

Der skal anlægges stier, som vil give adgang fra boligområderne til de grønne fællesarealer rundt om boligområdet. Udformningen af stinetet tager også sigte på at skolebørn skal kunne færdes sikkert til skolen via den eksisterende Kirkesti.

Friarealer og grønne områder

I boligområdets indre dele, hvor stilleveje, opholds- og legegader og stier danner naturlige knudepunkter, udlægges små fælles friarealer (små torve).

Der lægges vægt på at skabe attraktive grønne friarealer rundt om boligområdet, ved søen, langs banen og foran kirken. De grønne områder skal danne et sammenhængende parkbælte med hovedstianlæg fra Søparken til Gl. Tistrup og Tistrup Kirke. De skal også friholde arealerne nærmest kirken og langs jernbanen for bebyggelse. Endvidere skabes en grøn korridor igennem boligområdet fra søen til Tistrup Kirke.

Beplantning

Nye beplantninger i de grønne områder skal foretages med løvtræer og fortrinsvis med stedtypiske og vildtvenlige arter som f.eks. ask, asp, bøg, eg, elm, hvidtjørn, hyld, lind og røn.

Hovedideen med beplantningsplanen er:

- at skabe læ i boligområderne og danne et afskærmende læbælte langs jernbanen.
- at fremhæve og understrege vej-, sti- og bebyggelsesstrukturen i området.
- at skabe klar afgrænsning mellem grønne områder og boligområder (byområder).

Langs Kastanievej bør der vælges almindelig røn (*sorbus aucuparia*) til allétræer. Inde i boligområderne langs bolig- og stilleveje og langs lege- og opholdsområder bør der fortrinsvis vælges ask, asp, bøg eller røn. Langs jernbanen og Tistrup Kirkevej bør der plantes stilk-eg (*quercus robur*). Hække i skel mod grønne områder og i vejskel bør kun bestå af løvfældende træer eller buske.

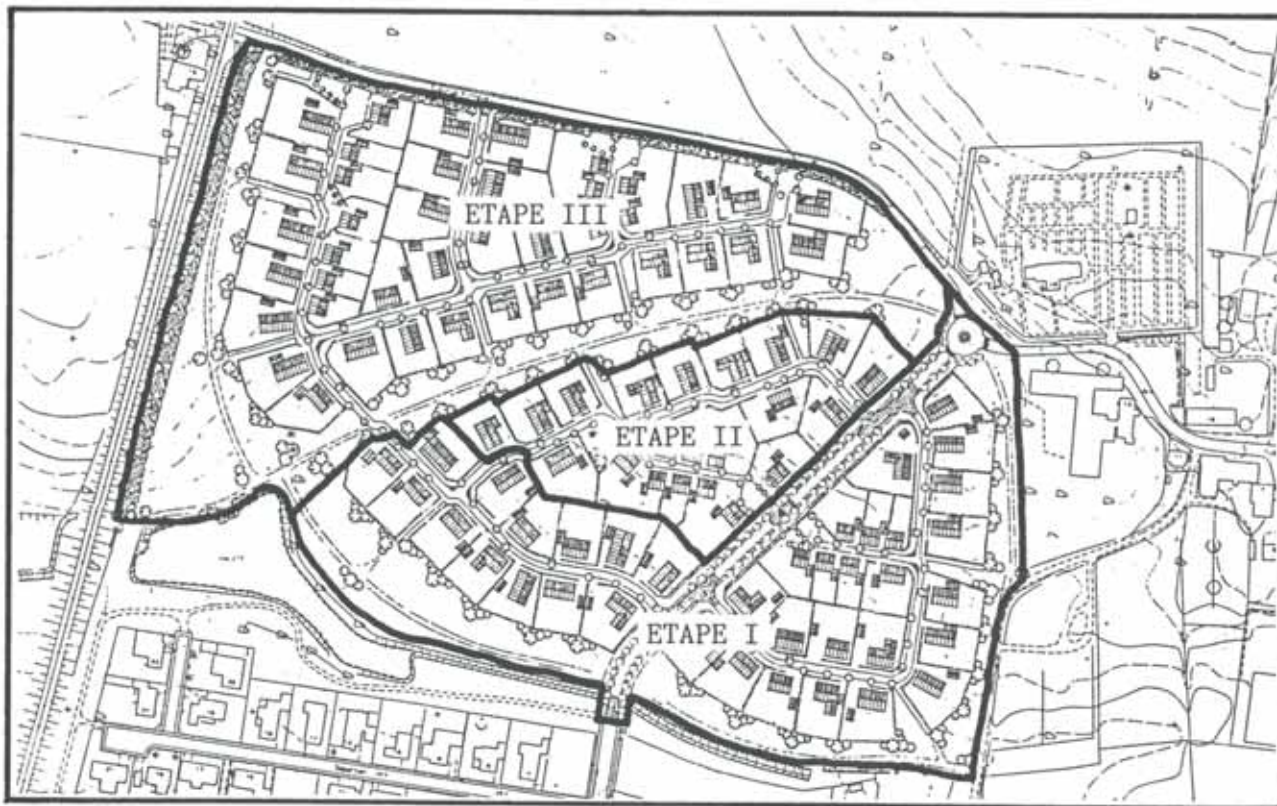
REDEGØRELSESDOKUMENT

Bebyggelsen

Den planlagte bebyggelse omfatter et areal på ca. 10 ha. Såfremt hele arealet bebygges med parcelhuse vil det kunne rumme 90 boliger. Med en blanding af åben-lav (parcelhuse) og tæt-lav (rækkehuse o.l.) bebyggelse vil arealet kunne rumme ca. 100 boliger.

Ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der taget hensyn til en mulig etapevis udbygning af området. Udbygningen kan deles op i 3 etaper som vist på kortet.

1. etape rummer 35-45 boligenheder,
2. etape ca. 20 boligenheder og
3. etape ialt 35-40 boligenheder.



Ved udformningen af bebyggelsesmønsteret (se illustrationsplan) er der lagt vægt på at områdets gadestruktur fremhæves. Husenes placering tæt på gaden vil understrege gadernes slyngende og knækkede forløb og skabe variation i gadebilledet. Alle huse langs stilleveje placeres enten med gavl eller facade i en linie 3½ m fra gaden. Boliger langs opholds- og legeområder skal i videst mulig omfang placeres med gavl eller facader i vejskel.

Ved bebyggelsens udformning bør der lægges vægt på stedstypiske og traditionelle byggematerialer såsom røde teglsten, røde tegltagsten og træ i mørke farver. Der bør tillige tilstræbes en traditionel byggeskik, f.eks. ved udformningen af tage som sadeltage og halvvalmede tage, og ved udformningen af vinduer m.m.

Ved udformningen af de grønne områder har man forsøgt at give flest mulige parceller direkte tilknytning til disse. Dette har bl.a. resulteret i en grøn korridor igennem boligområdet mellem søen og kirken.

MILJØBESKYTTELSE

Af regionplanens retningslinier om støjbekyttelse (§32, stk. 4) fremgår det, at ved jern-

baner skal støjområder afgrænses svarende til de i den nedenstående tabel anførte grænseværdier. Støjområdet skal dog mindst have en bredde svarende til de i tabellen anførte vejledende minimumsafstande, med mindre det kan påvises, at vibrationsniveauet ved nærmeste bebyggelse ikke overstiger 75 dB(A) (KB-vægtet accelerationsevne).

Tabellens støjgrænseværdier angiver det maksimalt tilladelige døgnækvivalente støjniveau målt ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse.

Antal tog pr. time	Vejledende min. afstand fra midte af yderste jernbanespor	Grænseværdier for støjområde
<2	25 m	60 dB(A)
>2	50 m	60 dB(A)

Tabellen angiver afstande og støjgrænseværdier for støjområde ved jernbaner.

Ved lokalplanarealets udnyttelse skal regionplanens støjbekyttelse og minimumsafstande langs jernbanen overholdes.

Ej målfäst

ILLUSTRATIONSPLAN



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

2. I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
3. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.3. bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.
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, jfr. ovenover.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

5. 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 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 5. august 1987) 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 om max. bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. juni 1987, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 10. juni 1988.

ØLGOD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 2.7 FOR ET NYT BOLIGOMRÅDE VED GAMMEL TISTRUP

II. VEDTÆGTSDEL

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er

- at følge kommuneplanens byudviklingsmodel op,
- at åbne mulighed for byudvikling ved Gl. Tistrup
- at udlægge området til boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre at der skabes et velfungerende og karakterfuldt boligområde, der udformes som en bymæssig helhed.
- at fastlægge områdets udstyknings- og bebyggelsesmønstre og muliggøre en etapevis udbygning,
- at åbne mulighed for en byudvikling der tager hensyn til Tistrup Kirke,
- at sikre bebyggelsens sammenhæng med de tilstødende områder og
- at udforme vej- og stinettet i boligområderne således, at biltrafikken afvikles på de bløde trafikanters vilkår, i henhold til færdselslovens § 40.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 1cn, Agerkrog by, Tistrup og matr. nr. 2a, Tistrup by, Tistrup, og dele af matr. nr. 11a, Tistrup by, Tistrup, samt alle parceller, der efter den 30. april 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV, V og VI som vist på kortbilag 2.
- 2.3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Delområde I

- 3.1. Området må kun anvendes til facadeløs vej med kørebane, rabatter, cykelstier og fortove.

Delområde II og III

- 3.2. Områderne må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesfunktioner, jfr. dog pkt. 3.6

- 3.3. På ejendomme i delområde III må der kun opføres åben-lav bebyggelse (parcelhuse). I delområde II kan der opføres både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- 3.4. Ved åben-lav bebyggelse må der kun etableres een bolig for hver selvstændig ejendom. Ved tæt-lav boligbebyggelse fastsættes antallet af boliger i hvert enkelt tilfælde af byrådet i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Antallet af boliger må ikke ændres uden byrådets tilladelse jfr. 3.5.
- 3.5. Enhver form for tæt-lav boligbebyggelse skal opføres på grundlag af en af byrådet godkendt bebyggelses- og udstykningsplan.
- 3.6. Byrådet kan, bortset fra område III ved kirken, give tilladelse til, at der etableres mindre institutioner, mindre erhvervsvirksomheder og lignende under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
 - at virksomheden efter byrådets skøn drives af på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder med skiltning eller lignende),
 - at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at erhvervsvirksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,
 - at erhvervsvirksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, herunder ikke er trafikskabende i uacceptabelt omfang.
- Normalt vil erhvervsudøvelse ved opholds- og legeområder ikke blive tilladt.

Delområde IV, V og VI.

- 3.7. Områdernes anvendelse fastlægges til fælles friareal med dertil hørende anlæg og stier. Områderne anlægges efter byrådets nærmere bestemmelser og i princippet som vist på illustrationsplanen og beplantningsplanen, kortbilag 6.
- 3.8 I delområde IV kan byrådet i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at der opføres mindre bygninger såsom legehuse, redskabsskure og lignende, jfr. tillige pkt. 8.10.

4. Udstykninger.

- 4.1. Udstykninger skal være i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 3.

- 4.2. I forbindelse med udstykninger til tæt-, lav boligbebyggelse kan byrådet tillade ændringer i forhold til den retningsgivende udstykningsplan såfremt dette sker på grundlag af en godkendt bebyggelses- og udstykningsplan, jfr. pkt. 3.3 og 3.5.
 - 4.3. I områder til tæt-lav boligbebyggelse må ingen grunde udstykkes mindre end 300 m², med mindre byrådet tillader andet i hvert enkelt tilfælde.
5. VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD.
- 5.1. Der udlægges areal til vej nr. 1 (forlængelse af Kastanievej), som vist på kortbilag 4. Vejen udlægges i den nødvendige bredde, dog mindst 16 m. Vejen tilsluttes kommunevej nr. 87, Tistrup Kirkevej, ved Tistrup Kirke, gennem en lille rundkørsel.
 - 5.2. Områdets boligveje udformes som henholdsvis stilleveje og opholds- og legeområder. Principper for udformning af legeområder, torve, vejkryds, stikrydsninger, indkørsler til området samt normale tværprofiler fremgår af bilag 5.
 - 5.3. Der udlægges arealer til stilleveje, opholds- og legeområder og stier, som vist på kortbilag 4. Stilleveje, veje nr. 2, 4 og 6 udlægges i en bredde af 9 - 16 m, og udformes som vist principielt på bilag 5. Opholds- og legeområder veje nr. 3, 5, 7 og 8 udlægges i en bredde af 8 - 16 m, og udformes som vist principielt på bilag 5. Stierne udlægges i en bredde af 4 - 5 m, og udformes som vist på kortbilag 4 og bilag 5.
 - 5.4. Der skal reserveres parkeringsarealer til mindst 2 biler for hver boligenhed. Bestemmelserne gælder ikke, hvor der etableres fælles parkering for 2 eller flere boligenheder. Her skal der reserveres et parkeringsareal, som udgør mindst 1½ bilplads pr. boligenhed.
 - 5.5. Der må ikke indrettes parkeringspladser for last- og varebiler over 3.500 kg totalvægt i området.
 - 5.6. Der må ikke uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde indrettes parkeringspladser mellem vejskel og gavl- og facadebyggelinier.
 - 5.7. Der må kun etableres een overkørsel for hver selvstændig ejendom eller bolig. Alle overkørsler skal placeres på en måde, der kan godkendes af byrådet.
 - 5.8. Der må ikke etableres overkørsler fra privat grund til kommunevej nr. 87, Tistrup Kirkevej.

- 5.9. Der må ikke etableres overkørsler fra privat grund til vej nr. 1, forlængelsen af Kastanievej til Tistrup Kirkevej.
 - 5.10. Langs boligvejenes ene side kan der anlægges en 2.5 m bred parkeringsbane, som vist i princippet på kortbilag 4 og bilag 5.
 - 5.11. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres efter reglerne herom i vejlovgivningen.
 - 5.12. Der skal etableres fri oversigt over hjørnearealer efter reglerne herom i vejlovgivningen.
 - 5.13. Vejbelysning skal udføres som parkbelysning. Vejledende sigtes der efter en max. lyspunkthøjde på 3 m.
 - 5.14. Stibelysning skal udføres med pullertlamper. Vejledende sigtes der efter en max. lyspunkthøjde på 1,2 m.
6. LEDNINGSANLÆG.
- 6.1. Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
 - 6.2. Etablering af kloakanlæg sker efter byrådets nærmere bestemmelser.
 - 6.3. Indenfor området kan opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2,50 m over terræn. Placering og udformning af disse skal godkendes af byrådet.
 - 6.4. Der skal etableres hovedkabler for tilslutning til fællesantenneanlægget i Tistrup.
 - 6.5. Ved områdets planlægning sikres mulighed for fremføring af kollektiv varmforsyning, jfr. tillige pkt. 11.2.
7. BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING.
- Delområde II og III.
- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:
 - 25 for åben-lav bebyggelse uden udnyttet tagetage
 - 30 for åben-lav bebyggelse med udnyttet tagetage
 - 35 for tæt-lav bebyggelse.
 - 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage foruden udnyttet tagetage og lav kælder. Direkte afløb fra kælder kan ikke påregnes.

- 7.3. I de 3 dele af delområde III der støder op til grønningsen ved Tistrup Kirke må der kun opføres bebyggelse i 1 etage uden udnyttelig tagetage.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 6½ m for bebyggelse i 1 etage uden udnyttelig tagetage, og 8½ m for bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.5. Bygningers facadehøjde må ikke være mere end 3,20 m og ikke mindre end 2,30 m målt fra naturligt terræn eller niveauplan, som fastsættes af byrådet.
- 7.6. Overkant af stuegulv må højst ligge 30 cm over naturligt terræn eller niveauplan, som fastsættes af byrådet.
- 7.7. Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere jernbanen end 50 m, målt fra spormidte til yderside af fundament, som vist på kortbilag nr. 3.
- 7.8. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel mod:
 - Tistrup Kirkevej end 5,00 m,
 - vej nr. 1 end 5,00 m og
 - vejene nr. 2, 4 og 6 end 3,50 m.
- 7.9. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel mod sti end 1,00 m.
- 7.10. Beboelsesbygninger skal opføres med gavl eller facade i en linie 3,50 m fra vejene nr. 2, 4 og 6 som vist på kortbilag nr. 3.
Ved kurver måles afstanden fra vejskel til hus-hjørner. Byrådet kan give tilladelse til, at mindre bygningsfremspring som indgangspartier, karnapper og lignende placeres mellem byggelinien og vejskel. På hjørnegrunde, hvor der er fastlagt byggelinie langs begge veje skal beboelsesbygningers gavl eller facade kun placeres i byggelinien langs den ene af vejene. Langs den anden vej må bebyggelsen ikke placeres nærmere vejskel end til byggelinien langs med vejen.
- 7.11. Beboelsesbygninger skal opføres med gavl eller facade i vejskel ved veje nr. 3, 5, 7 og 8, som vist på kortbilag nr. 3.
På hjørnegrunde, hvor der er fastlagt byggelinier langs begge veje, skal beboelsesbygningers gavl eller facade kun placeres i byggelinien langs den ene af vejene. Langs den anden vej må bebyggelsen ikke placeres nærmere vejskel end til byggelinien langs med vejen.
- 7.12. Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod delområde IV end 10,00 m.
- 7.13. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel mod delområderne V og VI end 8,00 m.

- 7.14. Tage på beboelsesbygninger skal udformes som sadeltage eller med halvvalmede tage (skrå tagflade mod gavlene). Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være:
25 - 35° for beboelsesbygninger uden udnyttelig tagetage og
35 - 45° for beboelsesbygninger med udnyttelig tagetage.
- 7.15. Den samlede længde af kviste må ikke overstige 1/5 af tagets samlede længde for een kvist pr. tagflade og 1/3 for to eller flere kviste pr. tagflade, med mindre byrådet tillader andet i hvert enkelt tilfælde.
- 7.16. På garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan tagfladerne udføres med en vinkel med det vandrette plan på mellem 20 - 30°. Bygningerne må ikke have en facadehøjde på over 2,30 m såfremt denne mulighed udnyttes.
I så fald gælder disse bestemmelser frem for BR-S85 afsnit 12.5.1, også selv om højden inden for 2,50 m fra skel overstiger 2,50 m. Såfremt sådanne bygninger opføres med gavl mod skellet, skal taget dog afvalmes mod skel med samme taghældning som taget iøvrigt.
- 7.17. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere den fastsatte vejbyggelinie end 5,00 m, med mindre byrådet i hvert enkelt tilfælde tillader andet.
- 7.18. Skarnstativer skal indbygges i eller sammenbygges med udhuse, carporte, garager eller beboelsesbygninger.
- 7.19. Bestemmelserne i BR-S85, afsnit 13 og i BR 1982 kap. 13.4 vedrørende små bygninger m.v., finder ikke anvendelse i lokalplanområdet. Sådanne bygninger skal overholde de foran anførte bestemmelser og godkendes af bygningsmyndigheden.

Delområde IV, V og VI.

- 7.20. Byrådet kan give tilladelse til, at der opføres enkelte bygninger i områderne, som legehuse, redskabsskure og lignende, jfr. pkt. 8.10. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 1. Endvidere kan byrådet tillade, at der etableres offentlige beskyttelsesrum i disse områder. Rummene skal i givet fald nedgraves, således at jorddækningen er max. 2,50 m over naturligt terræn og projekterne skal ledsages af en beplantningsplan, der efter byrådets skøn sikrer at rummene falder naturligt ind i området.
- 7.21. I delområde VI skal grønningen foran Tistrup Kirke friholdes for enhver form for bebyggelse. Off. beskyttelsesrum kan placeres efter bestemmelsen i 7.20, dog må jorddækning max. være 1,00 m over naturligt terræn.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Ved udformningen af nybyggeri og ombygning skal der lægges vægt på, at der opnåes en efter byrådets skøn god helhedsvirkning og en god tilpasning til landsbyen Gammel Tistrup og Tistrup Kirke.
- 8.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 8.3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.4. Tage skal dækkes med tegl- eller cementtagsten, med mindre byrådet i hvert enkelt tilfælde tillader andet.
- 8.5. Tage på bebyggelse i delområde III skal i de 3 områder ved Tistrup Kirke dækkes med røde tegltagsten.
- 8.6. Tage på garager, carporte, udhuse og lignende små bygninger skal være af samme materiale som på beboelsesbygningerne såfremt muligheden for at bygge med rejsning udnyttes, jfr, pkt. 7.16.
- 8.7. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende. Beboelsesbygningers ydervægge skal fremtræde som blank teglstensmur.
Det er tilladt at udføre gavltrekanter i trykimprægneret træbeklædning i dæmpede jordfarver eller lignende.
- 8.8. Byrådet kan tillade at mindre tilbygninger, indgangspartier, karnapper og lignende udføres i trykimprægneret træbeklædning.
- 8.9. Garager, carporte, udhuse og lignende kan opføres som lette trækonstruktioner.
- 8.10. Legehuse, redskabsskure og lignende, der opføres i grønne områder skal opføres som lette konstruktioner.
- 8.11. Der må ikke etableres nogen form for udendørs antenner. Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde tillade, at der opsættes små parabolantennener på terræn, såfremt det efter byrådets skøn ikke virker skæmmende eller medfører gener i forhold til omgivelserne.

9. UBEBYGGEDE AREALER M.V.

- 9.1. I nye beplantninger indenfor delområderne IV, V og VI må der kun foretages tyndingshugst eller iøvrigt fjernes træer indenfor områderne efter byrådets anvisning i hvert enkelt tilfælde. Byrådet kan i forbindelse med tilladelser stille vilkår om nyplantning.

- 9.2. Nyplantninger indenfor delområde IV, V og VI skal fortrinsvis ske med vildtvenlige og stedtypiske træer og buske som asp, bøg, eg, elm, ene, hvidtjørn, hyld, lind, rød-el og røn og i princippet som på beplantningsplan, kortbilag 6.
- 9.3. I delområde VI skal nyplantninger tillige ske med frugttræer så som æbletræer (sargentsæble) og kirsebærtræer (fuglekirsebær).
- 9.4. I delområde IV langs jernbanen skal der udlægges et 10 m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal udformes, så den såvel visuelt som læmæssigt bedst muligt efter byrådets skøn virker som en skærm mod jernbanen og som læbælte mod vestenvinden (kortbilag 6).
- 9.5. I delområde II og III langs Tistrup Kirkevej skal der mod skel udlægges et 5 m bredt beplantningsbælte med løvfældende busk- og træarter og i princippet som vist på kortbilag 6.
- 9.6. I delområde II og III langs vej nr. 1 skal der mod skel udlægges et 2 m bredt beplantningsbælte med løvfældende træ- og buskarter og i princippet som på kortbilag 6.
- 9.7. Hegn i skel mod vej, sti eller grønne områder må kun etableres som levende hegn.
- 9.8. Hegn i skel mod delområderne IV, V og VI må kun etableres med løvfældende træ- eller buskarter.
- 9.9. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter byrådets skøn ordentligt udseende.
- 9.10. Udendørs oplag må, bortset fra små brændestabler og lignende kun finde sted med byrådets samtykke. Ethvert oplag, som byrådet finder skæmmende skal fjernes. Arealer mellem vejskel og byggelinie må ikke under nogen omstændigheder benyttes til oplag.
- 9.11. Væsentlige terrænreguleringer på ejendomme i området kræver byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

10. MILJØBESTEMMELSER

- 10.1. Der henvises til de i lokalplanens redegørelse side 4 anførte støjgrænseværdier, idet disse grænseværdier skal overholdes ved udnyttelse af det areal lokalplanen omfatter.
- 10.2. Vedrørende boligbebyggelsens afstand til jernbanen jfr. pkt. 7.7.

- 10.3. Hønse- og duehold må kun finde sted, såfremt byrådet meddeler tilladelse hertil i hvert enkelt tilfælde. Der henvises iøvrigt til miljøreglementets bestemmelser om dyrehold.

11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 11.1. Boligen skal enten fjernvarmeforsynes eller forsynes med naturgas. Byrådet afgør hvilken forsyningskilde, der skal anvendes. Se dog tillige 11.3.
- 11.2. Under forudsætning af at boligområderne besluttet fjernvarmeforsynede skal nye boliger være tilsluttet Tistrup Varmeværks ledningsnet før ibrugtagningen. Såfremt boligområderne i stedet besluttet naturgasforsynede, skal nye boliger tilsluttes ledningsnettet for naturgas før ibrugtagningen. Tilslutningspligten er dog ikke til hinder for etablering af supplerende varmekilder på de enkelte ejendomme. Uoverensstemmelser mellem forsyningselskabet og grundejerne om denne bestemmelse afgøres af byrådet.
- 11.3. Byrådet kan uanset foranstående bestemmelse tillade, at indtil 10% af boligerne ikke tilsluttes fjernvarme- eller naturgasnettet såfremt:
- der enten er tale om vedvarende energiformer (solvarme, jordvarme o.lign.), som efter byrådets skøn kan dække mindst halvdelen af bygningernes samlede energiforbrug til rumopvarmning og forsyning med varmt vand.
 - der er tale om vandbårne opvarmningssystemer.
- Der skal under alle omstændigheder betales hovedledningsbidrag i sædvanligt omfang til fjernvarmelskabet, såfremt fjernvarmeforsyning besluttet af byrådet, jfr. pkt. 11.1.

12. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 12.1. Områdets anvendelse til boligformål forudsætter, at landbrugsministeriet ophæver landbrugspligten på hele lokalplanområdet.
- 12.2. Virkeliggørelse af lokalplanen i områder, som ikke er omfattet af § 21-spildevandsplanen forudsætter, at disse områder inddrages i spildevandsplanens område.
- 12.3. Virkeliggørelsen af lokalplanen forudsætter, at øvrige relevante myndigheder ikke modsætter sig planen.

13. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 9. juni 1987

P. b. v.


Harry Hansen
Borgmester

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 7. september 1987.

P. b. v.


Harry Hansen
Borgmester

Foranstående lokalplan begæres tinglyst på de i afsnit 2.1 anførte ejendomme i henhold til § 30, stk. 3 i lov om kommuneplanlægning af 26. juni 1976.

Ølgod Byråd, den 8. september 1987.

P. b. v.


Harry Hansen
Borgmester

Foranstående lokalplan nr. 2.7 begæres tinglyst på matr. nr. 1cn Agerkrog by, Tistrup og matr. nr. 2a og 1la Tistrup by, Tistrup.

Varde, den 8. oktober 1987.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

09.10.87 20119

LYST Tiser. I 2 e m. fe. el.
AKT. O 147.

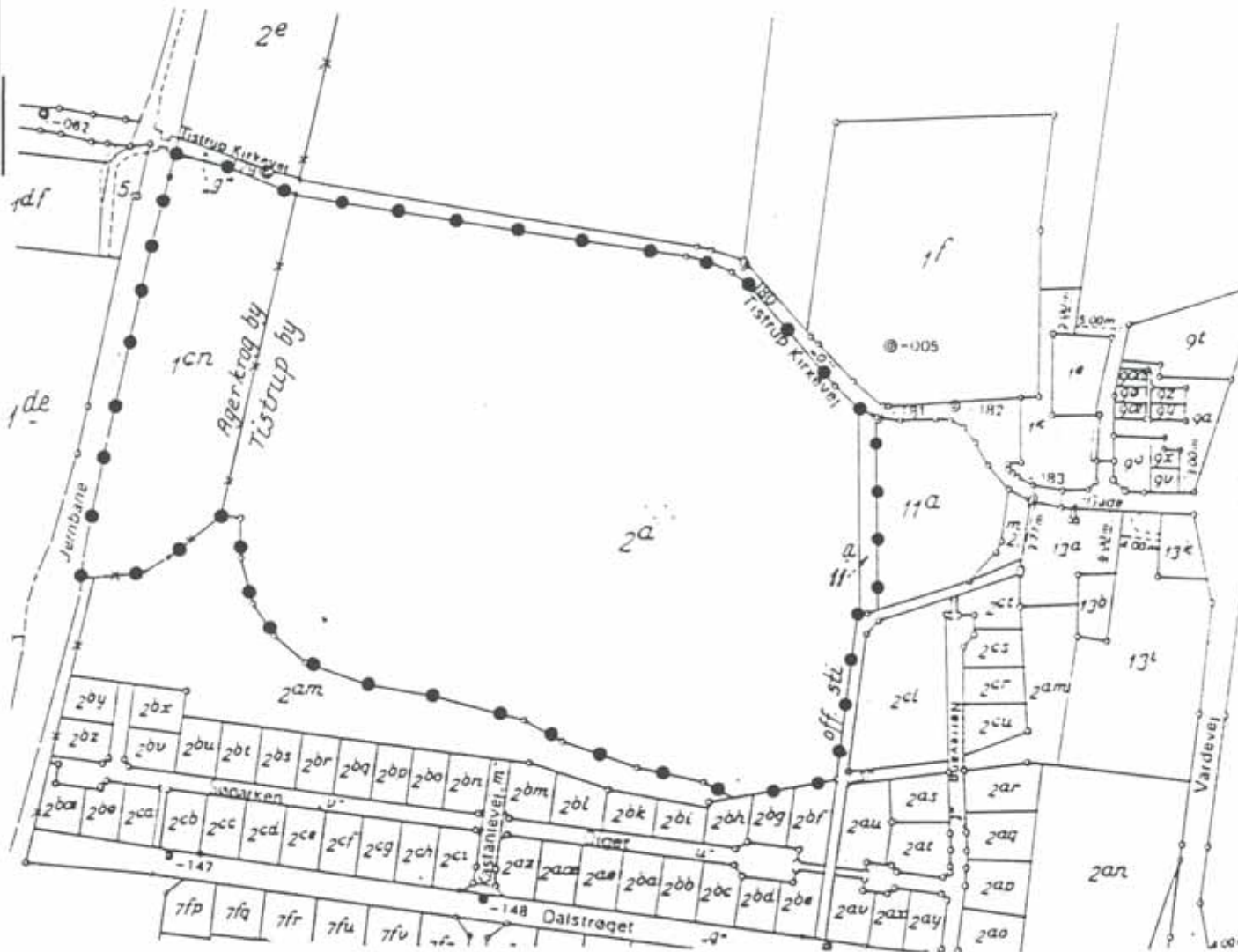
Genparten af vedrørgede
kol anlæg på aktien.

a. Billen.

Anne Nielsen
0.638.

Områdegørse

Bilag 1



Del af

AGERKROG BY, TISTRUP

og

TISTRUP BY, TISTRUP

Ølgod kommune.

Udfærdiget i oktober 1987 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 2.7.

Wibbe Skibsen
Landinspektør.

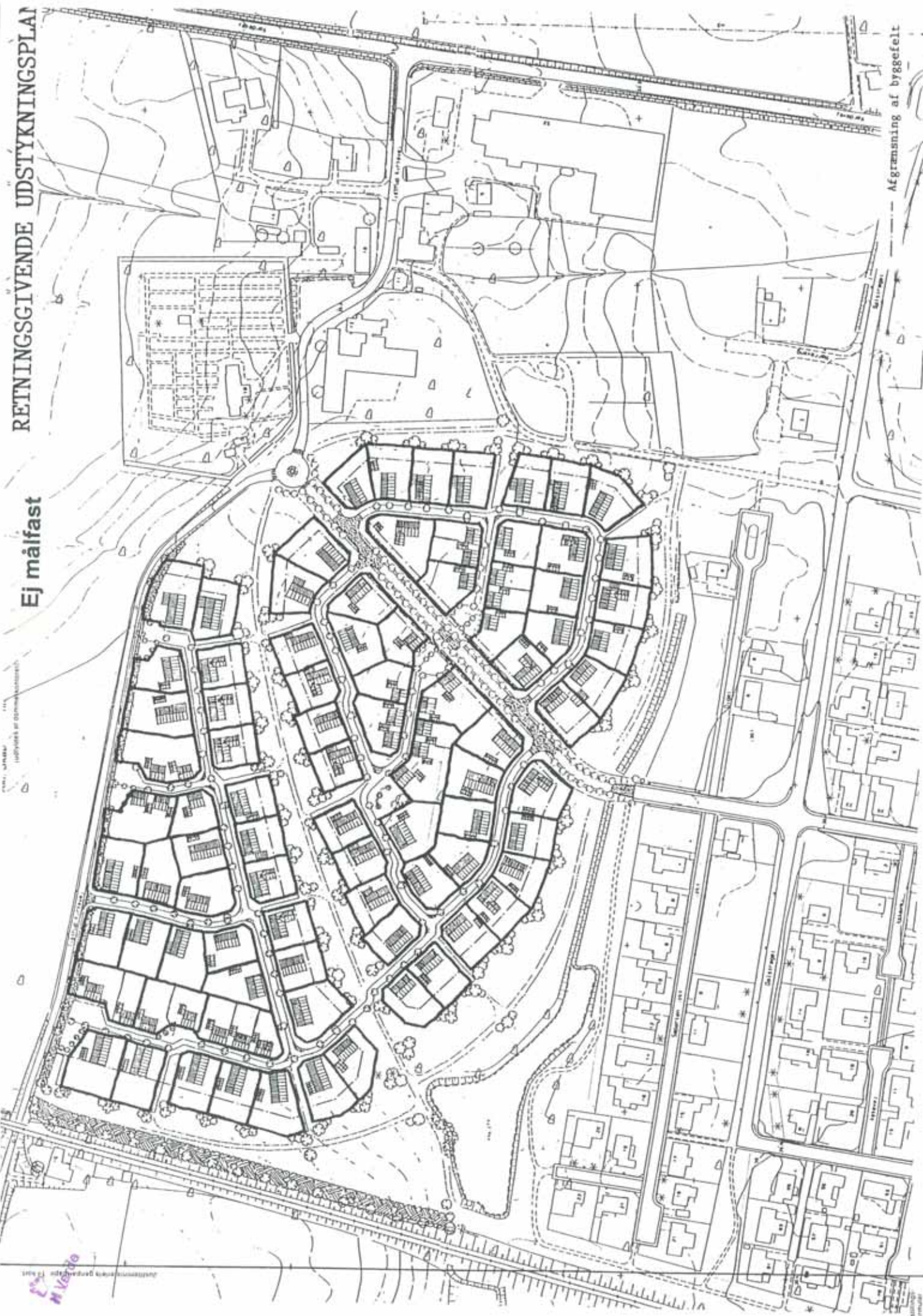
Målforshold 1:4000.

j.nr. 7412/1987.

jk



1:1000
udvalgte af kommunens arealer



Afgrensning af byggefelt

VEJE

Ej målfast

BILAG 4

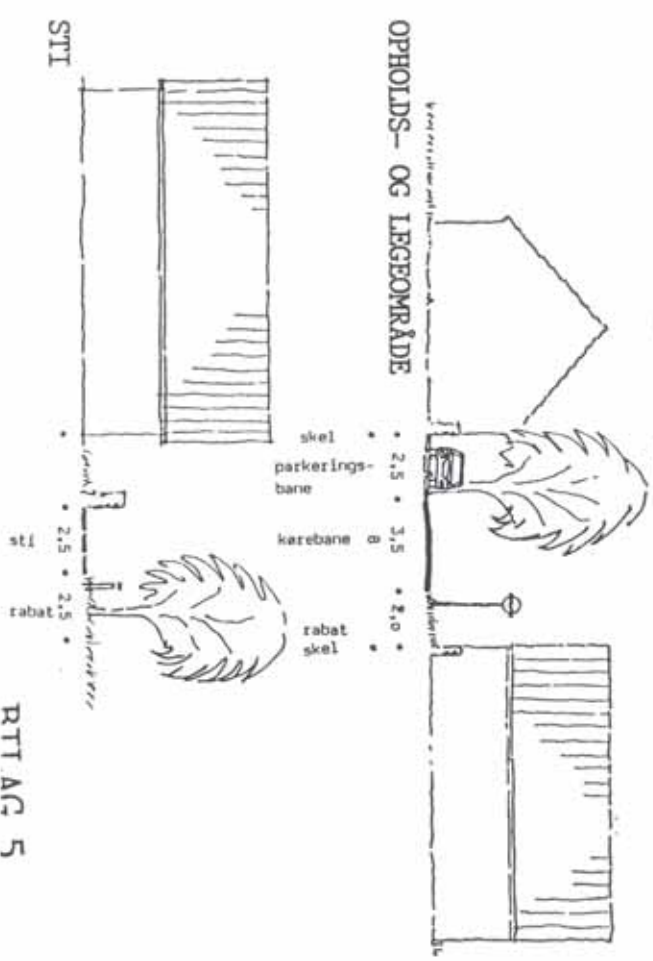
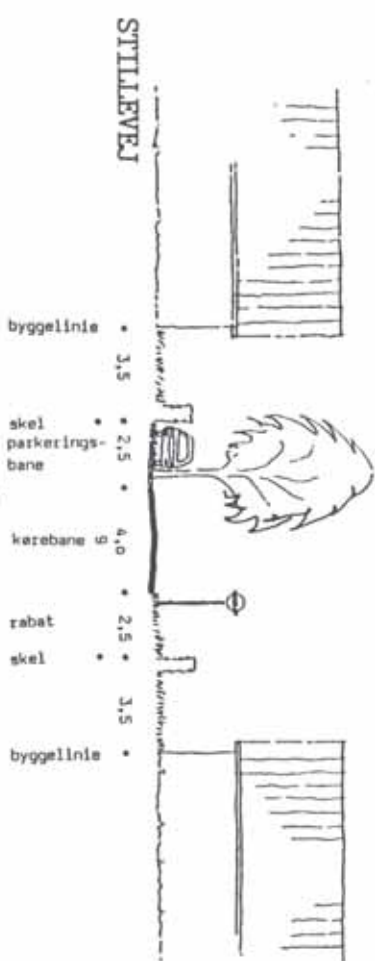
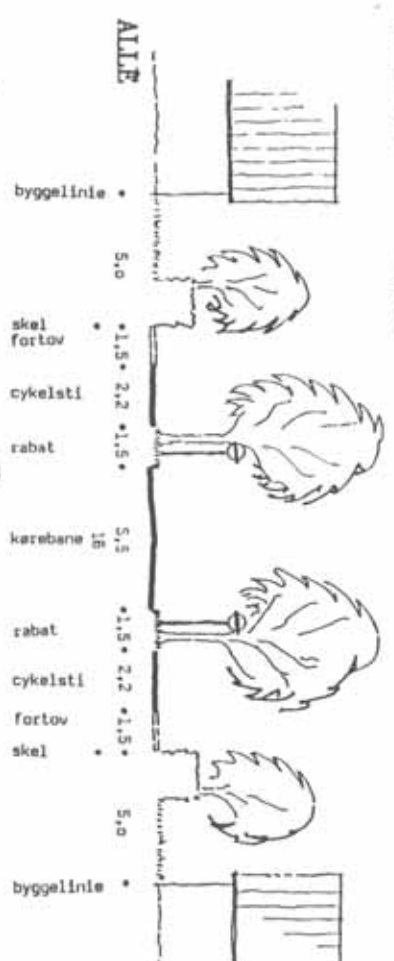


Akt: Skab nr. 100 (afsluttes af byggeskemaet)

Ej målfast

PRINCIPSKITSET

TVERSNIT 1:200



Justeringsmateriale gengældende til kort

FOR TØV

ASFALT

GRÆS

PARKERINGSGRÆNS

GRÆS

LEGEPLADS

OPHOLDS- OG LEGEOMRÅDE

1 : 200

Ark: Skab nr.
Indryk af konceptet

RTT AG 5



LÆNGETE LANGE JERNBANE

1. række : eg og rødal (nærrest jernbanen)
2. række : ærten, hørslapel og mærgesæmle
3. række : hvidbjørn og fuglekraener
4. række : fjerderis og blågrønne roser

LÆNGETE LANGE TISTRUP KIRKEVEJ

1. række : eg og rødal (nærrest vejen)
2. række : ærten, hvidbjørn og fuglekraener
3. række : fuglekraener og blågrønne roser

TRÆKANTIGE BEPLANTNINGER

1. gruppe : hørslapel og ærten
2. gruppe : mærgesæmle og ask
3. gruppe : ærten og eg
4. gruppe : æbler og hestekastanje
5. gruppe : fuglekraener og løg

ALLEVEJER LANGE VEJ NR. 1

Almindelig ren

VEJEN LANGE VEJ NR. 1

Paradisebælt og almindelig løg

TRÆKANTIGE LANGE BOLLISTEVEJ

Ask, hvidbjørn, ren m.m.

BEPLANTNING VED SØEN

Duppl, guldbælt og rødal