

Matr.nr. 1ff
Agerkrog by,
Tistrup.
jk



STEMPELMÆRKE

VARDE

Retten i Varde 20 OKT. 1995

BLA ÖSKÖT MED KISTEMPEL OG
KOMMERKANTONETS KASSEKONTROLLAPRAT

11501000

K 794823

0000700.00

378301 SM 01

R. dielsii

Anmelder:

NIELS KR. NIELSEN HERMAN HANSEN
 MOGENS VENØ POULSEN SØREN ANDERSEN
LANDINSPEKTØRGÅRDEN
 NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11
 6800 VARDE 6800 TARM
 TELF. 75 22 01 44 TELF. 97 37 20 46
 TELEFAX 75 21 10 04

Lokalplan 2.9

Tistrup

Bebyggelse på et areal beliggende mellem Agerkrogvej og Hornevej.



LOKALPLAN 2.9

REDEGØRELSESDDEL

	side
1. Baggrunden for lokalplanen	1
2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	1
3. Området som lokalplanen vedrører	2
4. Bebyggelsens og områdets udformning	2
5. Teknisk Forsyning	2
6. Forudsætninger for realisering af planen	2
7. Lokalplanens retsvirkninger	3
8. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	4

VEDTÆGTSDEL

9. Lokalplanens formål	5
10. Område- og zonestatus	5
11. Områdets anvendelse	5
12. Udstykninger	6
13. Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
14. Bebyggelsens omfang og placering	6
15. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
16. Ledningsanlæg	7
17. Ubebyggede arealer	8
18. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
19. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder samt servitutforhold	9
20. Forudsætninger for lokalplanens vedtagelse	10
21. Vedtagelsespåtegninger	11

BILAG

1. Matrikelkort 1:4.000
2. Plan 1:2.000
3. Oversigtskort 1:2.000



REDEGØRELSEDEL.

1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at anvende et af Ølgod Kommune ejet landzoneareal til arrondering af et område med rekreative anvendelser, således at området fremtræder som en helhed, og i samme forbindelse åbne mulighed for, at en mindre del af arealet anvendes til opførelse af en beboelse, placeret i tilknytning til en eks. bebyggelse.

Lokalplanen har således til formål at:

- * fastlægge placeringen af en bebyggelse.
- * fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets udformning og placering.
- * fastlægge nærmere bestemmelser om restarealernes udformning

2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Det omhandlede areal er ikke med i kommuneplanens rammedel for lokalplanlægning. Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til den gældende kommuneplan (tillæg nr. 14). Dette tillæg skal således vedtages før nærværende lokalplan kan endeligt vedtages. Anvendelsesbestemmelserne i tillægget er i hovedtræk følgende:

- * Boligformål for en mindre del, beliggende i områdets nordøstlige hjørne.
- * Parklignende anlæg på restarealet.

Hele arealet er beliggende i landzone. Ved lokalplanen skal den del af arealet, der kan anvendes til boligbebyggelse, overføres til byzone, medens resten af arealet forbliver i landzone.



3. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II. Område I overføres til byzone. Hele området er identisk med matr.nr. 1ff af Agerkrog By, Tistrup.

4. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Ved den tilladte bebyggelse i delområde I skal der ved byggeriets udformning og valg af byggematerialer tilstræbes harmoni med den omliggende bebyggelse. Vedtægtsdelens bestemmelser om byggeriets udformning og placering skal ses i lyset heraf. Bebyggelse i område II er ikke tilladt.

5. TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyningen skal ske fra Tistrup Vandværk.

Elforsyningen skal ske fra Sydvestjyllands Andels El-forsyning (SAEF).

Kloaktilslutningen skal ske til det offentlige spildevandsanlæg efter de gældende regler for Ølgod Kommune. Det bemærkes, at der langs med ejendommens skel mod lystanlægget er beliggende en hovedkloakledning, der er sikret ved en den 16. april 1974 tinglyst deklaration. Byggemulighederne i delområde I berøres ikke, men beplantning af delområde II skal respektere deklarationens beskyttelseslinier. Se også afsnit 19.3, servitutter.

6. FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

Planenes område er omfattet af 300 m skovbyggelinien efter §17 i lov om naturbeskyttelse, idet matr. nr. 1di af Agerkrog By er blevet noteret som fredskov. Det pågældende matr.nr. ejes af Ølgod Kommune. Opførelse af bebyggelsen i delområde I vil således kræve en dispensation fra denne byggelinie. Da delområde I overføres til byzone er det efter naturbeskyttelseslovens §65 stk. 4 byrådet, der er dispensationsmyndighed.



Videre bemærkes, at i forbindelse med erhvervelsen af arealet blev der i 1989 tinglyst en forpligtelse til at drive arealet landbrugsmæssigt samt videresælge det til en landbrugsejendom såfremt det ikke inden en vis frist var inddraget til bymæssige formål. Påtaleretten tilkommer Jordbrugskommissionen for Ribe Amt. Forpligtelsen anses for bortfaldet ved planens endelige vedtagelse. Se også afsnit 19.3, servitutter.

7. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

- 7.1. 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.

- 7.2. I henhold til planlovens §47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 7.3. Lokalplanen indeholder bestemmelser om overførsel af en mindre del af arealet fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985 om frigørelsesafgift).
- 7.4. 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, jvf. ovenfor under pkt. 7.2.



8. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETS- VIRKNINGER.

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 **8. nov. 1994**) 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. sept. 1994** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil **14. sept. 1995**.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 anførte område.

9. LOKALPLANENS FORMÅL.

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

10. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 10.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 1, 2 og 3, og omfatter hele matrikelnummer 1ff af Agerkrog By, Tistrup, samt alle parceller, der efter den 1. sept. 1994 udstykkes herfra.
- 10.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II, således som det nærmere fremgår af bilagene 1, 2 og 3.
- 10.3. Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres hele delområde I fra landzone til byzone. Delområde II forbliver i landzone.

11. OMRÅDERNES ANVENDELSE.

- 11.1. **Delområde I** udlægges som byggefelt, hvorpå der kan opføres en bolig. En mindre del af bebyggelsen kan udnyttes til liberalt erhverv eller lignende, forudsat at byrådet vurderer, at bygningens karakter af bolig ikke forstyrres. Den del af området, der ikke bebygges, udlægges til have og gårdsplads for bebyggelsen.
- 11.2. **Delområde II** udlægges som et friareal, der ved en vis tilplantning skal tilstræbes udformet således, at det bliver parklignende og danner en harmonisk og arronderende overgang til det tilgrænsende rekreative område. Området må ikke bebygges.

**12. UDS TYKNINGER.**

- 12.1. Lokalplanområdet må ikke udstykkes. Dog kan byrådet tillade, at delområde I eller en del heraf udstykkes til et selvstændigt matrikelnummer på vilkår, at **hele** lokalplanområdet stedse har samme ejer.

13. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 13.1. Området grænser op til kommunevejene Hornevej og Agerkrogvej. Der må anlægges en overkørsel til Agerkrogvej til at betjene bebyggelsen i delområde I. Efter et den 19. januar 1971 tinglyst dokument om adgangsbe grænsning har ejendommen ret til en markoverkørsel fra Hornevej til delområde II, placeret ca 25 m fra vestskellet. Yderligere overkørseler må kun anlægges med vejbestyrelsens særskilte godkendelse i det enkelte tilfælde.
- 13.2. I delområde I skal der anlægges det tilstrækkelige antal p-pladser til betjening af bebyggelsen, såvel beboerne som besøgende, alt efter Byrådets nærmere bestemmelser. Antal p-pladser skal særskilt godkendes forinden byggetilladelse kan udstedes.

14. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 14.1. Der må kun opføres bebyggelse i delområde I. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20, beregnet i forhold til arealet af delområde I.
- 14.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 14.3. Tage skal udformes som sadeltage. Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 47°.
- 14.4. Evt. mindre bygninger til garager m.v. skal udføres med tagbeklædning og ydervægge som hovedbygning med mindre byrådet særskilt tillader andet.
- 14.5. Der må ikke uden Byrådets særskilte tilladelse etableres nogen form for udendørs antenner.



- 14.6. Bebyggelse skal holdes mindst 5 m fra vejskel og mindst 2,50 m fra delområdets afgrænsning i øvrigt, alt med mindre større afstande er krævet i henhold til andre bestemmelser.

15. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 15.1. Bebyggelsen skal udformes således, at der efter byrådets skøn opnåes en god helhedsvirkning under hensyntagen til omgivelserne og den karakter af området, som tilstræbes skabt ved lokalplanen. Specielt skal der lægges vægt på, at der søges opnået harmoni med det tilgrænsende rekreative område og det parklignende delområde II.
- 15.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særskilte godkendelse i det enkelte tilfælde.
- 15.3. Tage skal udføres med en beklædning, der tager hensyn til det foran anførte krav om harmoni med omgivelserne, og som kan godkendes af byrådet.
- 15.4. Ydervægge skal udføres som blankt teglstensmurværk, udført i røde eller brune mursten, med mindre Byrådet godkender andet. Fugernes farve skal godkendes af byrådet.
- 15.5. Til udvendige bygningsdele, der ikke er omfattet af foranstående bestemmelser, må ikke anvendes materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende. Blanke og reflekterende byggematerialer må ikke anvendes i det hele taget.

16. LEDNINGSANLÆG.

- 16.1. Alle ledningsanlæg skal udføres med ledninger i jord.
- 16.2. Der etableres ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet dette påregnes forsynet fra eks. hovedledningsanlæg. Opmærksomheden henledes på den ved skellet mod lystanlægget beliggende kloakhovedledning, der skitsemæssigt er indtegnet på bilag 2. Kloakstik etableres ved kloakforsyningens foranstaltning og beslutning om placering. Stik fremføres til skel til lokalplanområdet, idet der også kan henvises til at anvende kloakhovedledningen over grunden. Kloakforsyningen bestemmer, hvorledes kloakforsyningen



skal ske, og hvilken form for afløbssystem (fælles- eller separatsystem), der skal anvendes.

Endvidere henledes opmærksomheden på, at SAEF har tinglyste rettigheder vedr. et 10 kV-kabel langs Agerkrogvej og (antagelig) et alarmkabel over en del af grunden vestlige del. Se også afsnit 19.3, servitutter. Disse kabelanlæg vurderes umiddelbart ikke at indskrænke byggemulighederne i delområde I, men oplysninger om den nøjagtige placering af kabelanlæggene skal indhentes direkte hos SAEF før byggeri projekteres og før beplantningsplan for delområde II udarbejdes.

17. UBEBYGGEDE AREALER.

- 17.1. Der må i lokalplanområdet kun hegn med levende hegn og kun i skellet til lystanlægget og omkring bebyggelsen i delområde I. Hegn omkring bebyggelsen må ikke placeres uden for delområde I. Der må i øvrigt ikke placeres permanente hegn i lokalplanområdet uden byrådets særskilte godkendelse af såvel placering som materialer i hvert enkelt tilfælde.
- 17.2. Udendørs oplag må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- 17.3. Alle ubebyggede arealer i lokalplanområdet skal stedse vedligeholdes således, at området efter byrådets skøn fremtræder pænt og tiltalende. Byrådet kan meddele påbud til sikring af bestemmelsens overholdelse.
- 17.4. Væsentlige terrænreguleringer må ikke foretages i lokalplanområdet uden Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde. Samtykker kan kun meddeles, såfremt Byrådet vurderer, at reguleringen ikke er i strid med den karakter af området, som tilstræbes skabt med lokalplanen.
- 17.5. I **delområde I** skal ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende give et efter Byrådets skøn ordentligt udseende. I det omfang arealerne ikke er anlagte som parkerings-, gård- eller opholdsarealer skal de fremtræde som have eller park.
- 17.6. **Delområde II** skal anlægges, beplantes og stedse vedligeholdes således, at det fremtræder som et parklignende areal, der efter Byrådets skøn danner en pæn og harmonisk



overgang til det tilgrænsende lystanlæg og den tilgrænsende bebyggelse. Forinden anlæg eller tilplantning påbegyndes skal der udarbejdes en samlet plan for området til Byrådets forudgående godkendelse.

18. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 18.1. Ny bebyggelse skal være tilsluttet Tistrup Vandværks forsyningsnet samt den offentlige kloakforsynings ledningsnet før ibrugtagning, og skal forblive tilsluttet.

19. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 19.1. Lokalplanenes realisering forudsætter ikke særlige godkendelser fra andre myndigheder.
- 19.2. Forinden byggetilladelse kan udstedes skal der opnåes dispensation fra skovbyggelinien på 300 m i forhold til matr.nr. 1dⁱ af Agerkrog By, Tistrup, der er noteret som fredskov.
- 19.3. Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 6. september 1994 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:
- a. Dokument af 5. oktober 1962 vedr. fri oversigt.
 - b. Dokument ang. adgangsbegrænsning, lyst den 19. januar 1971.
 - c. Dokument vedr. kloakhovedledning, lyst den 16. april 1974.
 - d. Dokument ang. oversigt, tinglyst den 26. januar 1978.
 - e. Dokument ang. jordkabler m.m., tinglyst den 18. september 1985.
 - f. Dokument ang. benyttelse m.v., tinglyst den 18. maj 1989.

Dokumenterne er omtalt tidligere i lokalplanen, bortset fra



de under a) og d) anførte. Vedrørende disse kan nærmere oplysninger fåes på Teknisk Forvaltning. Vedrørende de øvrige dokumenter henvises til det i lokalplanen herom anførte, idet kopier af samtlige dokumenter kan beses på Teknisk Forvaltning.

Lokalplanen medfører i sig selv ingen ændringer i eller bortfald af ovennævnte, tinglyste dokumenter.

20. FORUDSÆTNINGER FOR LOKALPLANENS VEDTAGELSE.

Forinden nærværende lokalplan kan endeligt vedtages skal kommuneplantillæg nr. 14 være endeligt vedtaget.



21. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 13. sept. 1994.
P.b.v.


Harry Hansen
borgmester


Ole Nielsen
kommunaldirektør

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

Ølgod Byråd, den 13. december 1994.
P.b.v.


Harry Hansen
borgmester


Ole Nielsen
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold planlovens § 31,
stk. 2 tinglyst på matr. nr. 1ff af Agerkrog By, Tistrup.

Ølgod Byråd, den 13. december 1994.
P.b.v.


Harry Hansen
borgmester


Ole Nielsen
kommunaldirektør

Matr: 1 FF .

Reks.

Agerkrog By, Tistrup

A

Retten i : Varde
Indført den : 20.10.1996
Lyst under nr.: 27144

Kort på akten.

n. bilene .

144

10/10/96

Reks.

Vardø
Matrikelkort i 1:4000

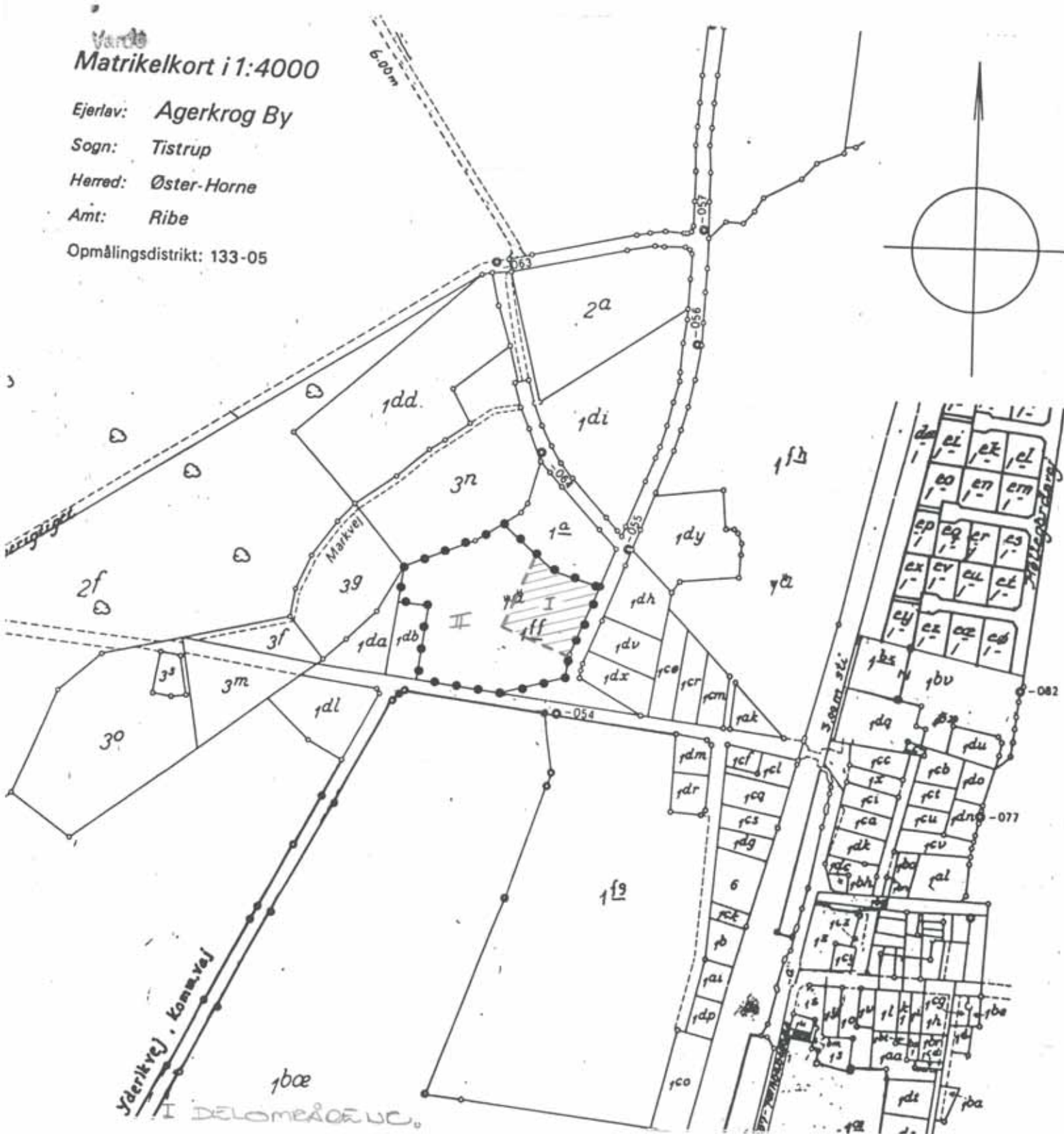
Ejerlav: Agerkrog By

Sogn: Tistrup

Herred: Øster-Horne

Amt: Ribe

Opmålingsdistrikt: 133-05



----- DELOMRÅDEGRÆNSE

..... GRÆNSE FOR LOKALPLAN

////// AREAL DER VED LOKALPLAN OVERFØRES FRA
LANDZONING TIL BYZONING

 ØLGOD KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	proj. 33A					tegn. nr. 1	
	tegn. 33A					mål 1:4000	
LOKALPLANOMRÅDE V/ TISTRUP	rettet					Ølgod, d. 6 / 9 1974	
	/	/	/	/	/	27-1-2.9	
	19	19	19	19	19		
						J.nr.	



..... GRÆNSE FOR LOKALPLAN

--- DELOMRÅDEGRÆNSE

I DELOMRÅDE NR.



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

LOKALPLANOMRÅDE
V/ TISTUP

proj. BBA

tegn. BBA

rettet

7/3	1	1	1	1
1974	19	19	19	19

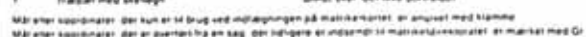
tegn. nr.

mål 1:2000

Ølgod, d. 6/9 1994

J.nr. 27-1-2.9

2



LANDSPERK
PEDER NIELSEN
SØMMEGADE 43
4878 BILGOD.
1951 24 44 98