



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



Anmelder:

NIELS KR. NIELSEN HERMAN HANSEN
MOGENS VENØ POULSEN SØREN ANDERSEN
LANDINSPEKTØRGÅRDEN
NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11
6800 VARDE 6800 TÅRN
TELF. 75 22 01 44 TELF. 07 37 20 46
TELFAX 75 21 10 04



Lokalplan 2.10 Tistrup

Bebyggelse på et areal
beliggende ved Agerkrogvej.



LOKALPLAN 2.10

REDEGØRELSESDDEL

1.	Baggrunden for lokalplanen	1
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	1
3.	Området som lokalplanen vedrører	2
4.	Bebyggelsens og området udformning	2
5.	Teknisk Forsyning	2
6.	Forudsætninger for realisering af planen	3
7.	Lokalplanens retsvirkninger	3
8.	Lokalplanens 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 fremtræsen	7
16.	Ledningsanlæg	8
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	11
21.	Vedtagelsespåtegninger	11

BILAG

1. Matrikelkort 1:4.000
2. Kloakplan 1:2.000
3. Oversigtskort 1:1000



REDEGØRELSESDDEL.

1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for opførelse af en boligbebyggelse, placeret i tilknytning til en eks. bebyggelse.

Området er beliggende i landzone som mod vest grænser op til et rekreativt område G3, omkranset af et jorddige, som er af meget høj landskabskvalitet. Ved planlægning af området er der lagt vægt på, at områdets landskabelige kvalitet sikres og bevares, men også at stedets særlige muligheder udnyttes til at skabe en attraktiv og spændende helhed, og at der sikres offentlig adgang til område G3.

Lokalplanen har således til formål at:

- * fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets udformning og placering.
- * fastlægge nærmere bestemmelser om restarealernes udnyttelse.

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. 15). Dette tillæg skal således vedtages før nærværende lokalplan kan endeligt vedtages. Anvendelsesbestemmelserne i tillægget er i hovedtræk til boligformål.

Hele arealet er beliggende i landzone. Ved lokalplanen skal arealet, overføres til byzone.

Diget i skellet til det tilgrænsende rekreative område er omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i naturbeskyttel-



seslovens (NBL's) §4. Ændringer i digets tilstand vil således kræve forudgående tilladelse fra Ribe Amt.

Lokalplanområdet skal inddrages under kommunens spildevandsplan.

3. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne **I** og **II** der overføres til byzone. Hele området er identisk med matr. nr. 1a 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 **delområde II** er ikke tilladt.

5. TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyningen skal ske fra Tistrup Vandværk.

Elforsyningen skal ske fra Sydvestjyllands Andels Elforsyning (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. Beplantning af området skal respektere deklarationens beskyttelseslinier. Se også afsnit 19.3, servitutter.



6. FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

Planens område er omfattet af 300 m skovbyggelinie efter §17 i lov om naturbeskyttelse, idet matr. nr. 1 d i 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 hele området overføres til byzone er det efter naturbeskyttelseslovens §65, stk. 4 byrådet, der er dispensationsmyndighed.

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 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.

- 7.2. 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.
- 7.3. Lokalplanen indeholder bestemmelser om overførsel af lokalplanområdet fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Fi-



nansministeriets 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 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 **11. juli 1995**) 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 **17. maj 1995** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil **17. maj 1996**.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 10 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 1a af Agerkrog By, Tistrup, samt alle parceller, der efter den **1. februar 1995** 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 området fra landzone til byzone.

11. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 11.1. **Delområde I** må kun anvendes til boligformål med åben lav bebyggelse (parcelhuse). Der må kun etableres een bolig for hver selvstændig ejendom.

Den del af området der ikke bebygges, udlægges til gårdsplads og have for bebyggelsen.



- 11.2. **Delområde II** udlægges som et friareal, der skal friholdes for bebyggelse. Beplantning og terrænreguleringer må kun ske på grundlag af en forud af byrådet godkendt, samlet plan. Planen skal sikre, at det eksisterende, beskyttede dige mod det rekreative område ikke berøres. Se i øvrigt de nærmere bestemmelser i afsnit 17.6.

12. UDSTYKNINGER.

Udstykninger i området må kun foretages i overensstemmelse med bilag 3, medmindre Byrådet tillader andet.

13. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 13.1. Lokalområdet grænser op til Agerkrogvej som er en kommunevej og til en ikke navngiven privat fællesvej. Der må anlægges en overkørsel for hver ejendom fra den private fællesvej til at betjene bebyggelsen i **delområde I**. Yderligere overkørsler må kun anlægges med vejbestyrelsens særskilte godkendelse i det enkelte tilfælde.
- 13.2. I **delområde I** skal der anlægges 2 p-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser på hver ejendom, hvoraf den ene p-plads må være carport/garage.
- 13.3. I **delområde II** skal den på bilag nr. 3 viste eksisterende sti bevares og forblive offentlig tilgængelig.

14. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Der må kun opføres bebyggelse i **delområde I**.

- 14.1. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25, med udnyttelig tagetage 35.



- 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. Ingen del af bebyggelsen må opføres nærmere vejskel end 5 m.

15. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 15.1. Bebyggelsen skal udformes således, at der efter byrådets skøn opnås 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.
- 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 skitse-mæssigt 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 grundens vestlige del. Se også afsnit 19.3., servitutter. Disse kabelanlæg vurderes umiddelbart ikke at indskrænke byggemulighederne i området, men oplysninger om den nøjagtige placering af kabelanlæggene skal indhentes direkte hos SAEF før byggeri projekteres og før beplantningsplan for delområdet udarbejdes.

17. UBEBYGGEDE AREALER.

- 17.1. Der må i lokalplanområdet kun hegnes med levende hegn. Hegn må ikke placeres udenfor **delområde I**. Der må i øvrigt ikke placeres hegn i lokalplanområdet uden byrådets særskilte godkendelse.



- 17.2. Udendørs oplag må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- 17.3. I **delområde I** skal ubebyggede arealer 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. Samtykke kan kun meddeles, såfremt byrådet vurderer, at reguleringen ikke er i strid med den karakter af området, som tilstræbes skabt med lokalplanen.
- 17.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende give et efter byrådets skøn ordentlig udseende. I det omfang arealerne ikke er anlagte som parkerings-, gård- eller opholdsarealer skal de fremtræde som have eller park.
- 17.6. Beplantning og evt. terrænreguleringer må ikke iværksættes før en samlet plan for området er godkendt af byrådet. Det bemærkes, at planen skal udformes således, at det eksisterende beskyttede dige mod det rekreative område ikke berøres.
- 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 DESPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.**
- 19.1. Lokalplanens realisering forudsætter ikke særlige godkendelser fra andre myndigheder.



- 19.2. Forinden byggetilladelse kan udstedes skal der opnås dispensation fra skovbyggelinien på 300 m i forhold til matr. nr. 1dⁱ af Agerkrogvej By, Tistrup, der er noteret som fredskov.

Da området ikke er omfattet af kommunens spildevandsplan skal denne endvidere ændres/suppleres i fornødent omfang før byggeri kan tillades.

Ændringer i tilstanden af det eksisterende dige mod det rekreative område forudsætter forudgående tilladelse fra Ribe Amt, idet diget er omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens §4.

- 19.3. Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 10. februar 1995 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:
- A Dokument af 5. oktober 1962 vedr. fri oversigt.
 - B Dokument vedr. kloakhovedledning, lyst den 16. april 1974.
 - C Dokument tinglyst den 22. juni 1977 ang. lokalplan 2.2, for et område beliggende øst for banen.
 - D Dokument ang. jordkabler m.m., tinglyst den 18. september 1985.

Dokumenterne er omtalt tidligere i lokalplanen, bortset fra de under A) og C) anførte. Vedrørende disse kan nærmere oplysninger fås 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 endelig vedtages
skal kommuneplantillæg nr. 15 være endeligt vedtaget.

21. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 14. marts 1995.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

I henhold til planlovens kap. 6 vedtages foranstående lo-
kalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 11. juli 1995.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens
§31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 1a af Agerkrog By, Ti-
strup.

Ølgod Byråd, den 11. juli 1995.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

Matr: 1 A .

Agerkrog By, Tistrup

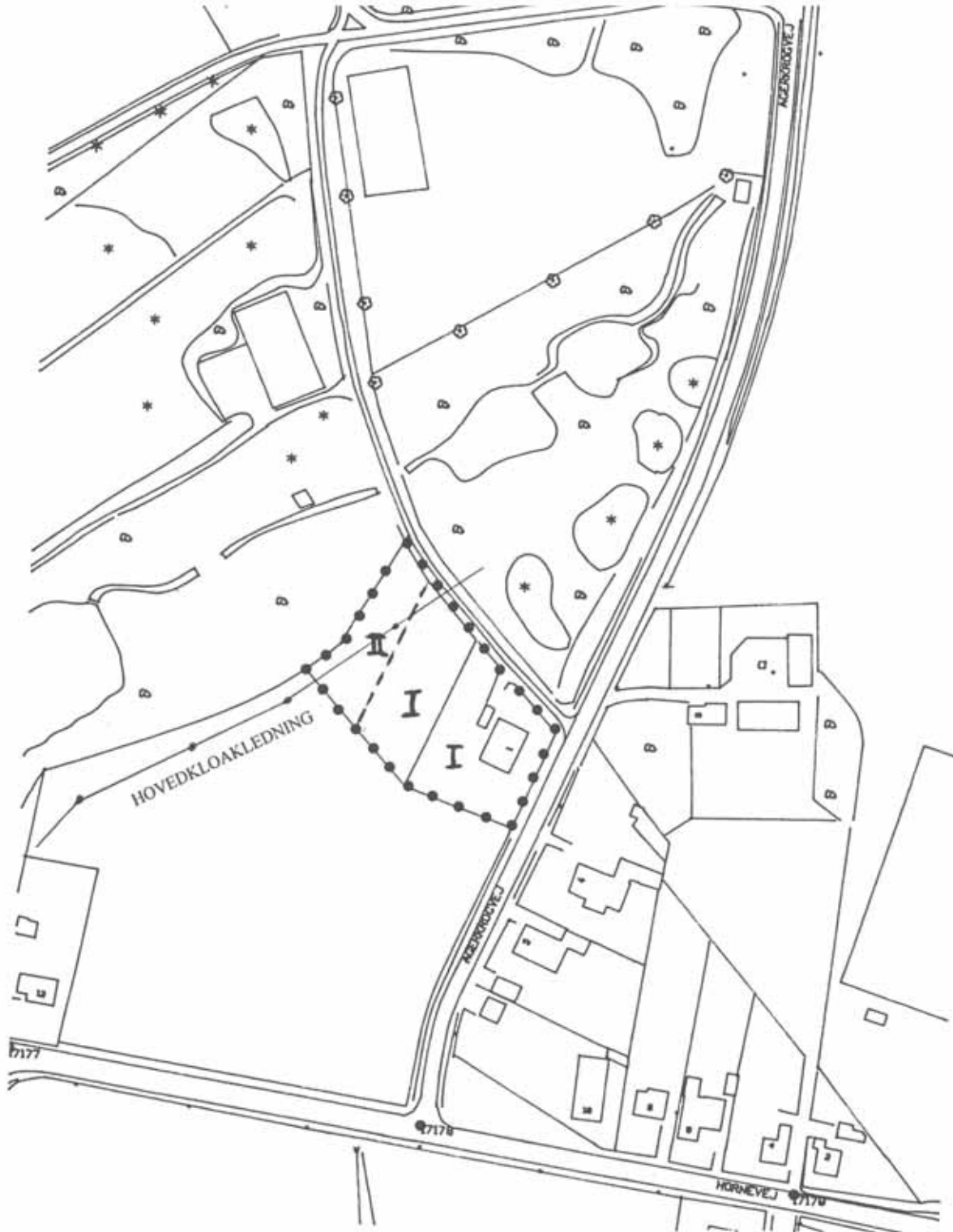
Retten i : Varde
Indført den : 20.10.1995
Lyst under nr.: 27145

Kort på akten.

A. Sørensen

AKTIVITET
14. 10. 1995

hh



I Delområdenummer

----- Delområdegrænse

..... Grænse for lokalplan

—•— hovedkloakledning



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

lokalplanområde ved Tistrup

proj. *KG*

tegn. *KG*

rettet

/	/	/	/	/
19	19	19	19	19

tegn. nr.

2

mål 1:2000

Ølgod, d. 16/2 1995

Oluf B. Jørgensen

J.nr. 27-1-2.10

