



ØLGOD KOMMUNE

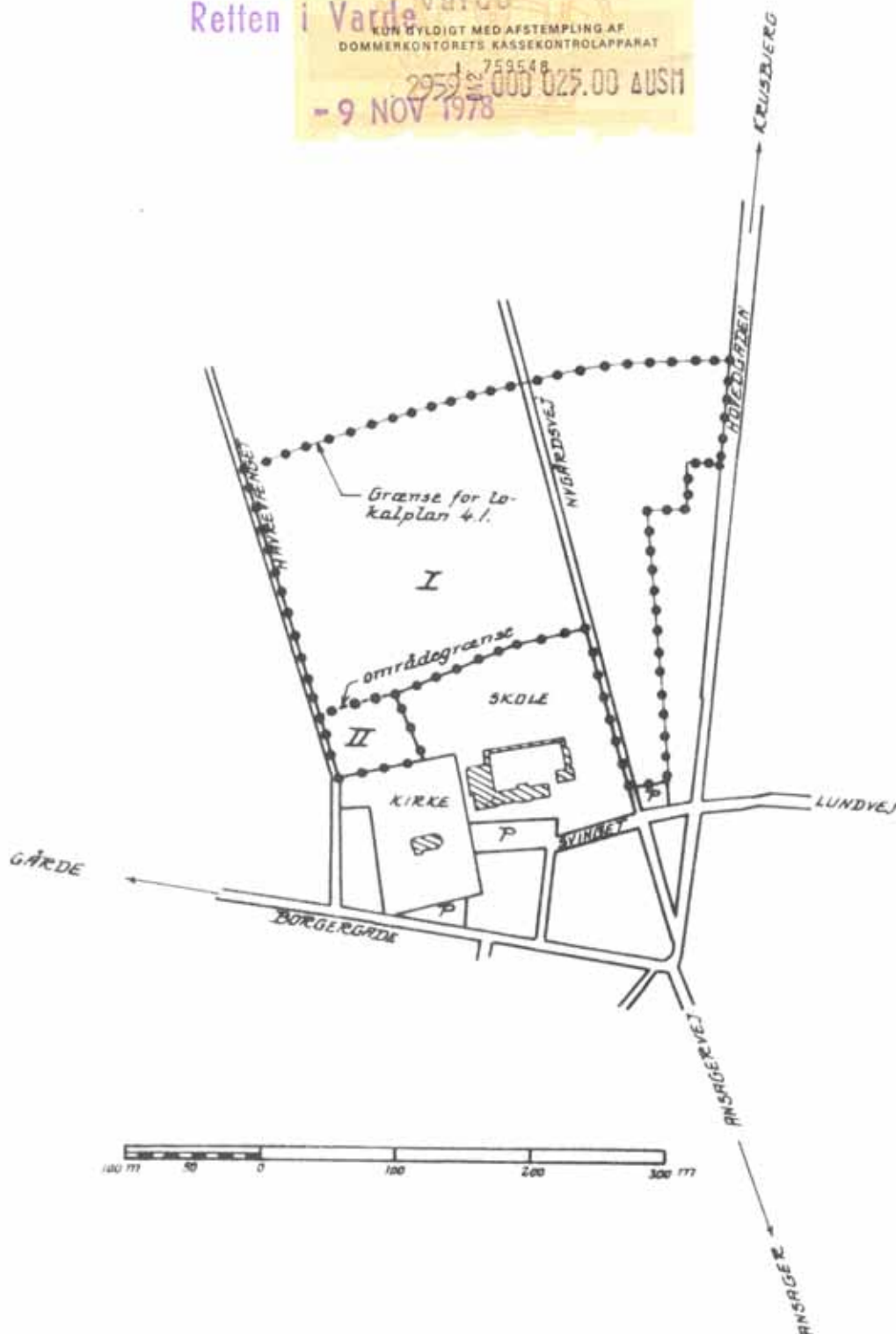
Lokalplan nr. 4.1. for et område i
den nordlige del af Skovlund by.

Anmelder:

LANDINGSEKSTERNERNE

GUNNAR JESSEN · FRODE MADSEN
NIELS KR. NIELSEN · HERMAN HANSEN

09. NOV 1978 31408



Område I: Erhvervsformål
Område II: Off. formål

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

1. Lokalplanens formål m.v.....side 1
2. Område- og zonestatus..... side 2
3. Områdets anvendelse..... side 3
4. Udstykninger..... side 3
5. Vej- og stiforhold..... side 4
6. Spor- og ledningsanlæg..... side 5
7. Bebyggelsens omfang og placering..... side 6
8. Bebyggelsens ydre fremtræden..... side 6
9. Ubebyggede arealer..... side 6
10. Forudsætninger for ibrugtagen
af ny bebyggelse..... side 7
11. Tilladelse og/eller dispensation
fra andre myndigheder..... side 7
12. Vedtagelsespåtegninger..... side 8

B I L A G S F O R T E G N E L S E

1. Beskrivelse af midlertidige og permanente
retsvirkninger.
2. Matrikulært oversigtskort, 1:4000.
3. Plan, 1:1000.

ØLGOD KOMMUNE.Lokalplan nr. 4.1.

for et område i den nordlige del af Skovlund by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål m.v.1.1. Byrådets intentioner med lokalplanen.

I forbindelse med kommuneplanloven gennemførtes bl. a. en decentralisering af planlægningsbeføjelserne således, at disse nu i princippet ligger hos byrådet i stedet for som før at ligge ved ministeriet. Det er således nu muligt for byrådet selv at vedtage en plan med bindende virkning for grundejerne, medens en sådan plan tidligere skulle stadfæstes af ministeriet. Det er dog naturligvis en forudsætning, at planlægningen er i overensstemmelse med den overordnede planlægning, hvilket vil sige kommuneplanen og, indtil denne foreligger, de midlertidige §15-rammer, der er udarbejdet i henhold til §15 i kommuneplanloven.

Det er hensigten med denne lokalplan at fastlægge ret detaljerede rammer for den fremtidige anvendelse af området, der hidtil i det væsentligste har været anvendt landbrugsmæssigt, men som fremover skal kunne anvendes til erhvervsformål.

Planen indeholder bestemmelser om, hvilke områder der kan udstykkes og bebygges, hvorledes dette skal ske, hvilke arealer der skal anvendes til vej- og stiformål samt fastlægger et beplantningsbælte til afskærmning ved kirken. Herudover er der i planen optaget andre bestemmelser om regulering af den fremtidige anvendelse af arealerne samt bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone samt offentlige formål f.s.v.a. et mindre område på ca. 3300 m² op mod kirkegården.

1.2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.

Det område, der omfattes af planen, er i kommunens dispositionsplan udpeget til anvendelse som blandet bolig- og erhvervsområde. De midlertidige §15-rammer er udarbejdet i overensstemmelse med dispositionsplanen og fastsætter følgende om anvendelsen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål så som lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portner- og

ejerbolig og lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun opføres virksomheder eller anlæg, der ikke medfører særlige gener i form af forurening.

- b. Det samlede rumfang af bygninger inden for et delområde må ikke overstige $2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ grundareal.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige $8\frac{1}{2} \text{ m}$.
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

Området er i det væsentligste identisk med område 406 i §15-rammerne f.s.v.a. område I. Med hensyn til område II er dette et nyt område, der skal udskilles af område 406, altså en ændring af §15-rammerne, der forudsætter, at planstyrelsen tiltræder denne ændring, der skal være godkendt, før byrådet kan endelig vedtage planen.

1.3. Planens retsvirkninger.

Med hensyn til såvel de midlertidige som de permanente retsvirkninger af planen henvises til bilag 1.

2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2, matrikelkort 1:4000, og omfatter følgende matrikelnumre eller dele deraf samt parceller, der efter den 13. juni 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

Skovlund by og sogn

- ✓ 2i f.s.v.a. de sydligste ca. 18.500 m^2 , incl. vejareal.
- ✓ 5k f.s.v.a. de sydligste ca. 6.900 m^2 .
- ✓ 6ak
- ✓ 6al f.s.v.a. et mindre areal i det sydøstligste hjørne.
- ✓ 6bk
- ✓ 7d f.s.v.a. de sydligste ca. 12.900 m^2 . Endvidere omfattes en mindre del af følgende matr. nr. nemlig den del, der medgår til udvidelse af vejarealet for kommunevej nr. 166, Nygårdsvej:
- ✓ 6g
- ✓ 6ab
- ✓ 6at
- ✓ 6am
- ✓ 6aø
- ✓ 6be
- ✓ 6bq

- 2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på bilag 2 med skravering viste område fra landzone til byzone (hele det af planen omfattede område).

3. Områdets anvendelse.

Der henvises til den på bilag 3, tegn. nr. 04.2, viste opdeling i område I og II.

3.1. Område I.

- 3.1.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed som ikke eller kun i mindre grad er miljøbelastende. Der må således ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstands-krav eller andre særligere beliggenhedskrav, jvfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.
- 3.1.2. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn finder naturligt plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer og lignende.
- 3.1.3. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes een bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 3.1.4. Inden for området kan opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.2. Område II.

Området må kun anvendes til offentlige formål så som grønt område, udvidelse af skolens sportsplads eller udvidelse af kirkegården. Arealet må ikke bebygges.

4. Udstykninger.

Udstykninger i området skal ske i overensstemmelse med den på bilag 3, kort 1:1000, viste retningsgivende udstykningsplan, idet byrådet dog kan tillade afvigelser herfra.

I område II må udstykninger ikke finde sted.

5. Vej- og stiforhold.

- 5.1. Inden for planens område udlægges der areal til følgende veje og stier, jvfr. bilag 3, kort 1:1000:
- Vej nr. 1 i en bredde af 12,00 m (A-B-C-D)
 - Vej nr. 2 i en bredde af 12,00 m (B-G)
 - Vej nr. 3 i en bredde af 12,00 m (C-D-E-F)
 - Vej nr. 4 i en bredde af 10,00 m (I-H)
 - Stien G-H i en bredde af 3,00 m
- Vejskel ved vej nr. 4 fastlægges dog med respekt af bestående bebyggelse på 2i.
- Endvidere udlægges der areal til de viste vendepladser ved vej nr. 2 og 4 samt de fornødne afrundinger ved tilslutning til ldv. 542 og ved vendepladser m.v.
- Det bemærkes, at den skitserede forlængelse af vej nr. 1 mod vest kun gennemføres, såfremt byrådet træffer særlig beslutning herom. Afstand for bebyggelse skal dog regnes fra skel til den skitserede forlængelse.
- 5.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på bilag 3, og der skal sikres de på bilaget viste oversigter. Dette vil ske ved tinglysning af lokalplanen i det omfang, arealerne er beliggende inden for planens område, med følgende bestemmelser:
- Der skal på oversigtsarealerne til enhver tid opretholdes fri oversigt efter de i vejlovgivningen indeholdte bestemmelser, p.t. således at der hverken varigt eller midlertidigt må anbringes noget, der rager mere end 1,00 meter op over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Denne bestemmelse gælder ikke sne, og så længe arealerne udnyttes landbrugsmæssigt, ikke afgrøder på rød. Påtaleretten tilkommer vejbestyrelserne.
- 5.3. Der pålægges byggelinier langs veje og stier således:
- Vej nr. 1 i en afstand af 5 m fra vejskel
 - Vej nr. 2 i en afstand af 5 m fra vejskel
 - Vej nr. 3 i en afstand af 5 m fra vejskel
 - Vej nr. 4 i en afstand af 5 m fra vejskel
 - Kommunevej nr. 109, Havrevænget, i en afstand af 5 m fra vejskel.
- Stien G-H således, at byggelinierne langs vejene nr. 2 og 4 forbindes med rette linier.
- Arealet mellem byggelinie og vej- og stiskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Opmærksomheden henledes på, at amtsrådet har pålagt byggelinie i 20 meters afstand fra vejmidte på landevej 542 med visse afstandstillæg ved højdeforskelle. Denne byggelinie ændres ikke ved nærværende lokalplan.

- 5.4. Der skal etableres parkeringspladser efter bygningsreglementets bestemmelser.
- 5.5. Der må ikke indrettes parkeringspladser på arealet mellem byggelinie og vejskel uden vejbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 5.6. Den eksisterende markoverkørsel i ldv. 542's st. 10.595 skal sløjfes, når vej nr. 1 er tilsluttet landevejen.
- 5.7. Adgangen til grunde, der har facade til mere end een vej, skal normalt ske fra den mindst befærdede vej. Byrådet afgør alene, hvilken vej der skal være adgang fra. Specielt bemærkes, at adgang direkte til ldv. 542 ikke tillades, og adgang til Havrevænget kræver byrådets særskilte tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6. Spor- og ledningsanlæg.

- 6.1. Der fastlægges de på bilag 3 viste kloakledninger til områdets detailkloakering.
I det omfang ledningerne ligger uden for offentligt vejareal eller stiareal, eller ligger vej- og/eller stiskel nærmere end 2,00 m, sikres ledningerne herved med følgende bestemmelser:
De viste kloakledninger skal henligge uforstyrrede, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyns- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet skønner det nødvendigt.
Uden forud indhentet tilladelse fra byrådet er det forbudt på et bælte i en bredde af 2 meter til hver side af et lodret plan gennem ledningernes midtlinie at bygge, foretage træplanter eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. De ulemper, der kan være forbundet med eventuelle eftersyns- og/eller reparationsarbejder, skal tåles til enhver tid. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst endeligt af de i henhold til lov om mark- og vejfred udmeldte vurderingsmænd.
Det bemærkes, at kloakledningerne iøvrigt vil blive etableret under iagttagelse af de relevante bestemmelser i miljølovgivningen, og at arealet i det væsentligste kloakeres efter separatprincippet, dog bortset fra visse arealer, der kloakeres til en eksisterende ledning i Nygårdsvej. Byrådet fastlægger afgrænsninger mellem separat- og fællessystemet.

7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 35% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end $8\frac{1}{2}$ meter over terræn eller gældende niveauplan. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres med en større højde end $8\frac{1}{2}$ meter, såfremt særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.
- 7.3. Bebyggelser må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.4. Der må ikke uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde indrettes nogen form for udenørs antenner.
- 7.5. Bebyggelse, der opføres inden for en afstand af ca. 60 meter syd for vej nr. 1 og dennes eventuelle forlængelse (A-B-C-C1), nemlig nord for den viste kloakledning N1-N2-N3-N4 og dennes forlængelse mod vest, skal placeres således på grunden, at spildevandet så vidt muligt afledes til forannævnte ledning ved gravitation. Kan dette efter byrådets skøn ikke lade sig gøre, eller finder byrådet det mest hensigtsmæssigt, skal ejeren af grunden etablere pumpeanlæg for egen regning og pumpe spildevandet til ledningen N1-N2-N3-N4 på en af byrådet godkendt måde.
- 7.6. Område II må ikke bebygges i det hele taget.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Blanke og reflekterende materialer må kun anvendes til ydervægge eller tagmaterialer med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.3. Opmærksomheden henledes på bestemmelserne vedrørende udendørs antenner i afsnit 7.

9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter byrådets skøn ordentligt udseende, ligesom en efter byrådets skøn passende orden skal overholdes ved oplagring af materialer og lignende. Byrådet kan meddele pålæg til sikring af foranstående i dette stykke indeholdte bestemmelser, herunder også til at foretage hegning efter byrådets anvisninger, jvfr. iøvrigt bestemmelserne i 9.2. om beplantningsbælter.

9.2. Det på bilag 3 viste areal udlægges til beplantningsbælte således:

Arealet I-II i en bredde af 8 meter.

Ejeren af arealet skal tåle, at byrådet for egen bekostning og efter aftale med fredningsnævnet lader arealet tilplante, såfremt byrådet ønsker dette. Såfremt arealet således beplantes, skal såvel arealet som bevoksningen stedse ren- og vedligeholdes på en forstmæssig forsvarlig måde efter byrådets anvisninger ved den til enhver tid værende ejers foranstaltning og bekostning. Der må ikke foretages hugst i eller fornyelse af beplantningen uden forud indhentet tilladelse fra byrådet, idet dog eventuelle udgåede planter straks skal udskiftes, så vidt muligt med planter med samme alder som de udgåede.

10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Ubebyggede arealer skal være anlagte m.v. som anført i afsnit 9.

11. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

11.1. Bebyggelser i området inden for en afstand af 150 meter fra landevej 542 er afhængig af, at

- enten fredningsstyrelsen ophæver byggelinen som fastlagt i naturfredningslovens §47, eller
- fredningsnævnet i henhold til samme lovs §47 meddeler tilladelse til bebyggelse i hvert enkelt tilfælde.

11.2. Landbrugsministeriet skal ophæve landbrugspligten på de arealer inden for planens område, som er belagt med landbrugspligt, før de tages i brug til anden anvendelse.

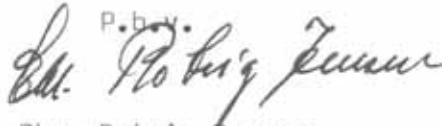
11.3. Kloakanlægget er omfattet af kommunens spildevandsplan i henhold til §21 i miljøloven. Anlægget vil blive gennemført under iagttagelse af de relevante regler i miljølovgivningen.

11.4. Det bemærkes, at amtsrådet som vejbestyrelse for landevej 542 har meddelt tilladelse til tilslutning af vej nr. 1 til landevejen.

11.5. Som anført i afsnit 1.2. kan planen først endelig vedtages, når Planstyrelsen har godkendt tillæg 4 til §15-rammerne således, at område II også i disse er udlagt til offentlige formål.

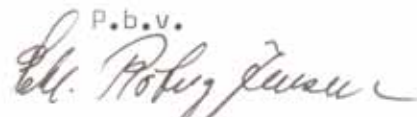
12. Vedtagelsespåtegninger.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 13. juni 1978.

P.b.v.

 Chr. Rotvig Jensen
 Borgmester

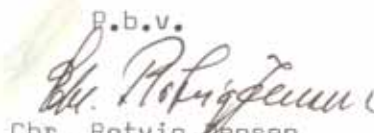
I henhold til §27 i lov om kommuneplaner vedtages
 foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 10. oktober 1978

P.b.v.

 Chr. Rotvig Jensen
 Borgmester

I medfør af §30 stk. 3 i lov nr. 286 af 26. juni
 1975 med senere ændringer om kommuneplanlægning
 begæres nærværende lokalplan tinglyst på de i af-
 snit 2 nævnte ejendomme.

Ølgod Byråd, den 10. oktober 1978

P.b.v.

 Chr. Rotvig Jensen
 Borgmester

Indført i dagbogen for retten

i Varde den - 9 NOV. 1978

Lysl

Dagbog bl. Aus. v. bl. 2i, m. fl.

Akt. Skab 8 nr. 52.

Geupant af vedhæftede
 kort købt på aktien.



J. S. Jensen

fm.

71

Beskrivelse af lokalplaners retsvirkninger.Lokalplanens retsvirkninger.

1. Efter kommunalbestyrelsens 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 fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen 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 2.2. 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, jvfr. ovenfor.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

5. Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, 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 ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 15. august 1978) kan kommunalbestyrelsen 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 15. juni 1978, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 15. juni 1979.

