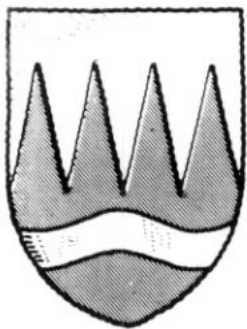


# HOLSTED KOMMUNE

Lokalplan nr. 3



Tobøl by

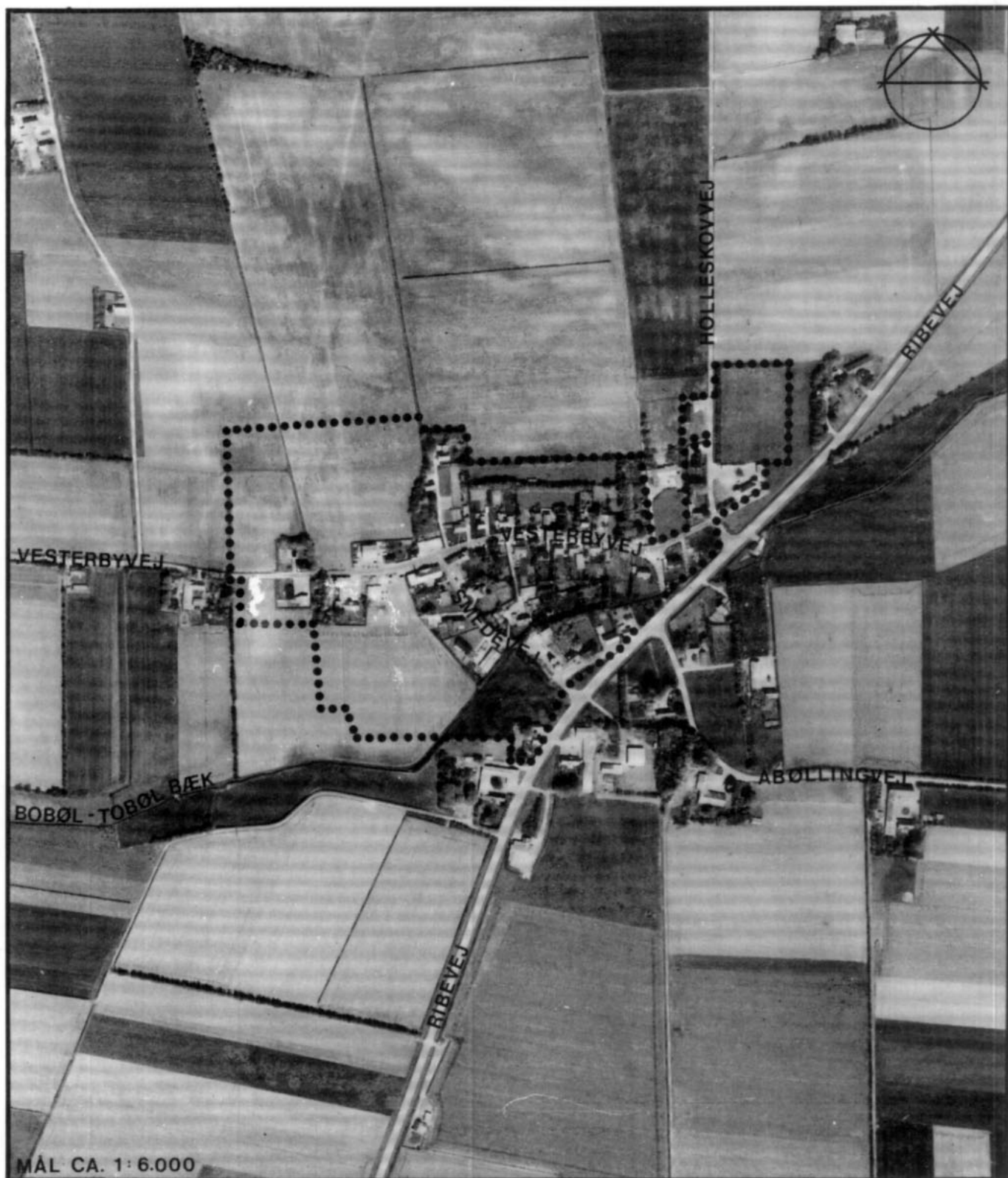


# HOLSTED KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 3

FOR TOBØL BY

DEC. 1979



**LOKALPLAN FOR TOBØL BY.**

Udarbejdet af arkitekterne m.a.a. Møller & Wichmann, Frederiksdal, 8330 Beder, i samarbejde med teknisk forvaltning, Holsted kommune.

Omslagskortet er trykt med Geodætisk Instituts tilladelse (A 400/76)

**GODKENDELSESDATOER**

---

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Vedtaget i byrådet     | den 12. maj 1981   |
| Offentlig bekendtgjort | den 6. august 1981 |

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

|   |         |
|---|---------|
| Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.....               | Bilag A |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning for området..... | Bilag B |
| Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.....        | Bilag C |

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER****SIDE**

|  |   |
|--|---|
| Afsnit 1.0 Lokalplanens formål .....                                   | 1 |
| Afsnit 2.0 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus.....            | 1 |
| Afsnit 3.0 Lokalplanområdets opdeling og anvendelse.....               | 2 |
| Afsnit 4.0 Bestemmelser for delområde A .....                          | 2 |
| Afsnit 5.0 Bestemmelser for delområde B .....                          | 3 |
| Afsnit 6.0 Bestemmelser for delområde C.....                           | 5 |
| Afsnit 7.0 Bestemmelser for delområde D.....                           | 8 |
| Afsnit 8.0 Bestemmelser for delområde E.....                           | 9 |
| Afsnit 9.0 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder..... | 9 |

**LOKALPLANENS KORTBILAG**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Kortbilag nr. 1 | Områdets afgrænsning, delområder og anvendelse              |
| Kortbilag nr. 2 | Nyt boligområde og nyt erhvervsområde i lokalplanen         |
| Kortbilag nr. 3 | Illustrationsplan for nyt boligområde og nyt erhvervsområde |
| Kortbilag nr. 4 | Sti- og vejprofiler i lokalplanen                           |

Lokalplanen omfatter såvel eksisterende som fremtidige byområder i Tobøl by, samt tilhørende grønne områder.

De eksisterende og fremtidige byområder er i lokalplanen opdelt efter bymæssige funktioner såvel i de tekstmæssige bestemmelser som i de tilhørende planer.

I byens nordvestlige del udlægges et nyt boligområde, og i byens sydvestlige del udlægges et nyt håndværkerområde.

Herudover består planen i det væsentlige af en afgrænsning af det eksisterende byområde, som forbliver i landzone.

I de nye områder er der fastlagt veje til betjening af områderne, ligesom der er fastlagt bestemmelser for bygningernes udformning og beplantningsforhold af hensyn til den eksisterende by og dennes omgivelser.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET**

### **BILAG B**

#### **Dispositionsplan for Holsted kommune, september 1973**

Der er i kommunens dispositionsplan fra 1973 ikke påregnet nogen stor byudvikling i Tobøl by.

#### **§ 15 -rammer for Holsted kommune**

Tobøl by er ikke med i kommunens midlertidige rammer for lokalplanlægningen - § 15-rammerne, men er inddraget ved tillæg nr. 5 til kommunens § 15-rammer.

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 indenfor lokalplanens område kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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 ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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.

**LOKALPLAN FOR TOBØL BY.**

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.0 nævnte område.

**1.0 LOKALPLANENS FORMÅL**

---

1.1 Lokalplanen har til formål:

at sikre overensstemmelse med den tekniske planlægning, herunder spildevandsplanlægningen for Tobøl by ved at fastlægge eksisterende og kommende byområders afgrænsning,

at sikre arealer til udvidelse af eksisterende virksomheder, samt til etablering af nye håndværksvirksomheder,

at sikre, at de kommende boligernes placering og udformning bedst mulig tilpasses den eksisterende bystruktur,

at de kommende veje får en sådan beliggenhed og udformning, at de tilpasser sig byens struktur bedst muligt, samtidig med at der opnås en så stor grad af trafikikkerhed som muligt.

**2.0 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**

---

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1 og omfatter følgende matr. nr.:

5<sup>l</sup>, 5<sup>q</sup>, 5<sup>t</sup>, 5<sup>v</sup>, 7<sup>b</sup>, 7<sup>c</sup>, 7<sup>i</sup>, 7<sup>k</sup>, 7<sup>l</sup>, 7<sup>p</sup>, 8<sup>p</sup>, 8<sup>q</sup>, 9<sup>d</sup>, 9<sup>h</sup>, 9<sup>k</sup>,  
10<sup>e</sup>, 10<sup>f</sup>, 10<sup>g</sup>, 10<sup>l</sup>, 10<sup>m</sup>, 10<sup>n</sup>, 10<sup>p</sup>, 10<sup>r</sup>, 10<sup>s</sup>, 10<sup>t</sup>, 15<sup>d</sup>, 15<sup>f</sup>,  
16<sup>a</sup>, 16<sup>e</sup>, 16<sup>g</sup>, 16<sup>h</sup>, 16<sup>i</sup>, 16<sup>k</sup>, 16<sup>l</sup>, 16<sup>m</sup>, 16<sup>n</sup>, 16<sup>o</sup>, 16<sup>p</sup>, 16<sup>q</sup>,  
16<sup>s</sup>, 16<sup>t</sup>, 16<sup>u</sup>, 17<sup>a</sup>, 17<sup>d</sup>, 17<sup>e</sup>, 17<sup>f</sup>, 17<sup>g</sup>, 17<sup>h</sup>, 17<sup>i</sup>, 17<sup>k</sup>, 18<sup>e</sup>,  
19<sup>d</sup>, 19<sup>g</sup>, 19<sup>h</sup>, 27, 50<sup>a</sup>, 50<sup>b</sup>, 50<sup>c</sup>, 50<sup>d</sup>, 51, "gade", "b" og  
"e" samt del af 10<sup>b</sup> og 15<sup>i</sup> alle af Tobøl by, Føvling samt  
alle matrikler, der efter den 1.6.1978 udstykkes fra de  
nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområdene A, B, C, D og E som vist på kortbilag nr. 1.

2.3 Lokalplanens område forbliver i landzone.

### **3.0 LOKALPLANOMRÅDETS OPDELING OG ANVENDELSE**

---

3.1 Områderne må med senere nævnte undtagelser kun anvendes til følgende formål:

Delområde A: Bolig og erhverv - eksisterende byområde.

Delområde B: Boligområde med tilhørende friareal - fremtidigt byområde.

Delområde C: Håndværksområde - omfattende såvel eksisterende byområde som fremtidigt byområde.

Delområde D: Offentligt område, idrætsplads - eksisterende byområde.

Delområde E: Grønt område - areal, der friholdes for bebyggelse.

### **4.0 BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE A**

---

#### **Anvendelse - delområde A**

4.1 Delområde A må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som butikker, kontorer, restauranter, klinikker samt formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører hjemme i en landsby af Tobøls størrelse og beliggenhed.

4.2 Indenfor delområde A må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations- eller større vognmandsvirksomhed.

Dog kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

### **5.0 BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE B**

---

#### **Anvendelse - delområde B**

5.1 Delområde B må med nedennævnte undtagelse kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav boligbebyggelse og kun indrettes to boliger pr. parcel.

Kommunal bestyrelsen kan dog i særlige tilfælde tillade, at der opføres enkelte dobbelthuse, kædehuse og lignende, når dette sker efter en samlet plan.

5.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,



at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 5.3 Indenfor området kan opføres transformestation til kvarterets forsyning, når denne ikke har mere end 30 m<sup>2</sup>, bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3m over terræn, og når de udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

### **Udstykning - delområde B**

- 5.4 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.
- 5.5 Uanset foranstående kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om udstykning for den i afsnit 5.3 nævnte transformatorstation.

### **Vej- og stiforhold - delområde B**

- 5.6 Der udlægges areal til veje med en beliggenhed og bredde af 11 m som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- 5.7 Veje og stier skal udføres med tværprofil som vist på vedhæftede kortbilag nr. 4.
- 5.8 De på kortbilag nr. 2 med skravering viste vejarealer skal udføres med en afvigende belægning samt anlægges med niveauskift.
- 5.9 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr.2.
- 5.10 Der må kun anlægges en overkørsel af højst 4 meters bredde til hver parcel. Eventuelle ændringer eller flytninger må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 5.11 Langs samtlige veje indenfor delområde B pålægges byggelinier i en afstand af 2,5 m fra vejskel, mod Vesterbyvej dog i en afstand af 5 m.
- 5.12 Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

### **Ledningsanlæg - delområde B**

- 5.13 El-ledninger, herunder til vejbelysning, tv-kabler og lignende, må alene udføres som jordkabel.

5.14 Hvis det skønnes nødvendigt, at ledninger af nogen art føres over parcellerne, er de parcelejere, som berøres heraf, pligtige at tåle dette og give adgang til ledningernes fremtidige vedligeholdelse, uden at kunne kræve erstatning herfor.

### **Bebyggelsens omfang og placering - delområde B**

5.15 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

5.16 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

5.17 Kommunalbestyrelsen kan ved behandling af projekter med udnyttelig tagetage forlange disse bygningers placering ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til unødigt gene for de omboende, eller virker skæmmende i forhold til landskabet.

5.18 Indenfor det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med småprikket signatur viste friareal, må, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere under forudsætning af, at det samlede areal ikke overstiger 100 m<sup>2</sup>, og at bygningerne gives et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

5.19 Ingen form for bebyggelse må placeres nærmere skel fra det i afsnit 5.18 nævnte friareal end 1 m.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden - delområde B**

5.20 Skiltning og reklamering af enhver art må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde og efter udtalelse af grundejerforeningen, såfremt en sådan er oprettet.

### **Ubebyggede arealer - delområde B**

5.21 De på kortbilag nr. 2 med småprikket signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.

5.22 Der udlægges areal til et 6 m bredt beplantningsbælte som vist med beplantningssignatur på vedhæftede kortbilag nr. 2.

5.23 Beplantning af de på kortbilag nr. 2 med beplantningssignatur viste arealer og de for området fælles vej- og friarealer etableres og vedligeholdes af kommunen i overensstemmelse med retningslinierne på vedhæftede illustrationsplan, kort bilag nr. 3.

5.24 Belysning af veje, stier og fælles friarealer må kun udføres efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

5.25 Ubebyggede dele af parceller, som ikke benyttes som gårdsplads, terrasse eller lignede, skal anlægges og vedligeholdes som have.

## **6.0 BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE C**

---

### **Anvendelse - delområde C**

- 6.1 Delområde C må, med nedennævnte undtagelser, kun anvendes til erhvervsformål.
- 6.2 Området må kun anvendes til erhvervsvirksomhed såsom lettere industri, lager- og håndværksvirksomheder, herunder service- og forretningsvirksomhed, og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse for disse anvendelser. Der må ikke indenfor området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel medmindre kommunalbestyrelsen giver særlig tilladelse hertil.
- 6.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, partner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 6.4 Indenfor området må der kun opføres eller drives virksomhed og anlæg, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, røg, støv, lugt, rystelser og lignende forurening.

### **Udstykning - delområde C**

- 6.5 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m<sup>2</sup>, eller større end 3000 m<sup>2</sup> og med en mindre facadebrede mod vej end 30 m.

### **Vej- og stiforhold - delområde C**

- 6.6 Der udlægges areal til veje med en beliggenhed og en bredde af 11 m som vist på kortbilag nr.2.
- 6.7 Langs samtlige veje inden for delområde C pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.\*

---

\* Fodnote vedrørende byggelinier

Opmærksomheden henledes på, at der er pålagt byggelinie langs hovedlandevej nr. 362, og oversigtslinie ved Smedevejs tilslutning til hovedlandevej nr. 362.

- 6.8 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- 6.9 Vejene skal udføres med tværprofil som vist på vedhæftede kortbilag nr. 4.
- 6.10 Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 6.11 Arealet mellem byggelinien og vejskel må ikke anvendes til nogen form for parkering. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde tillade, at indtil 30 % af ovennævnte areal anvendes til parkering.

### **Ledningsanlæg - delområde C**

- 6.12 El- ledninger, herunder til vejbelysning, tv-kabler og lignende må alene udføres som jordkabler.
- 6.13 Hvis det skønnes nødvendigt, at ledninger af nogen art føres over parcellerne, er de parcellere, som berøres heraf, pligtige at tåle dette og give adgang til ledningernes fremtidige vedligeholdelse, uden at kunne kræve erstatning herfor.

### **Bebyggelsens omfang og placering - delområde C**

- 6.14 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det byggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 6.15 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.16 Bygningerne skal så vidt muligt placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med denne.

Ingen form for bebyggelse må placeres nærmere de for området viste beplantningsbælter end 3 m.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden - delområde C**

- 6.17 Skiltning og reklamering af enhver art må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### **Ubebyggede arealer - delområde C**

- 6.18 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materiale, affald og lignende skal overholdes.
- 6.19 Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller til lignende formål.
- 6.20 De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med beplantningssignatur viste arealer, udlægges til beplantningsbælter.

### **Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse - delområde C**

- 6.21 Ny bebyggelse i delområde C må ikke tages i brug, før der forefindes aftale mellem ejer og kommunalbestyrelse om etablering af de i afsnit 6.20 nævnte beplantningsbælter.

## **7.0 BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE D**

---

### **Anvendelse - delområde D**

- 7.1 Området må kun anvendes til offentlige formål, idrætsplads.

### **Vej- og stiforhold- delområde D**

- 7.2 Området må kun trafikbetjenes fra Holleskovvej.

### **Bebyggelsens omfang og placering - delområde D**

- 7.3 Der må kun opføres sådan bebyggelse, som har direkte tilknytning til idrætsanlægget.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden - delområde D**

- 7.4 Skiltning af enhver art må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens tilladelse.

### **Ubebygget areal - del område D**

- 7.5 Ubebygget areal skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 7.6 Den inden for området eksisterende større beplantning, træer og større buske, må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **8.0 BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE E**

### **8.1 Anvendelse - delområde E**

Området udlægges til grønt areal og må kun anvendes til landbrugsformål, dyrehold, park, stianlæg og lignende, og der må i området kun opføres sådan mindre bebyggelse, der har tilknytning hertil.

## **9.0 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER**

---

- 9.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der opnået dispensation fra naturfredningslovens 150 m byggelinie langs hovedlandeveje.
- 9.2 Uanset foranstående bestemmelser må der på matr. nr. 10 b, 17a, 27, 50a, 50d, Tobøl by, Føvling ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået fornøden tilladelse fra landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten.

## **VEDTAGELSEPÅTEGNING**

---

Således vedtaget af Holsted kommunalbestyrelse.

Holsted, den 12. maj. 1981.

Sign. : Hans O. Hansen, borgmester

Chr. Carstensen, kærner



## LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OPDELING OG ANVENDELSE.

..... LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

— GRÆNSE FOR DELOMRÅDE

A BOLIG OG ERHVERV

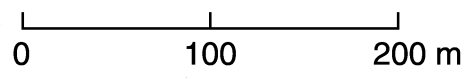
B BOLIGOMRÅDE

C HÅNDVÆRKSOMRÅDE

D OEFENTLIGT OMRÅDE

E GRØNT OMRÅDE

 EJENDOMME MED LANDBRUGSPLIGT



1:4000.

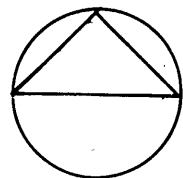


HOLSTED KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 3.

BILAG NR. 1



NORD



# DELOMRÅDE B BOLIGOMRÅDE

# DELOMRÅDE C HÅNDVÆRKSOMRÅDE

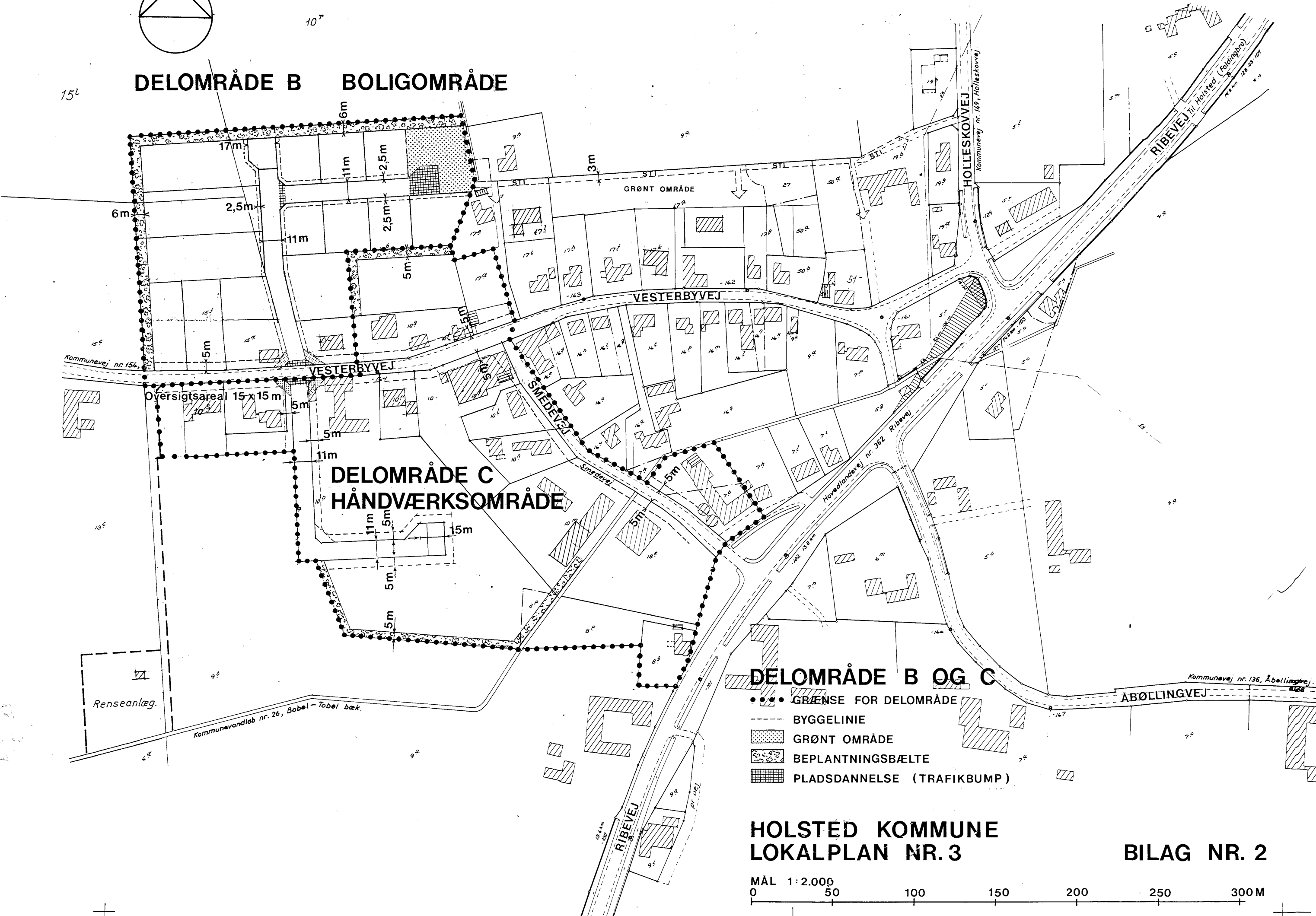
# DELOMRÅDE B OG C

- GRÆNSE FOR DELOMRÅDE
- - - - BYGGELINIE
- ▨ GRØNT OMRÅDE
- ▨ BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▨ PLADSDANNELSE (TRAFIKBUMP)

## HOLSTED KOMMUNE LOKALPLAN NR. 3

## BILAG NR. 2

MÅL 1:2.000  
 0 50 100 150 200 250 300M



15<sup>L</sup>

10<sup>N</sup>

Kommunevej nr. 154

Øversigtsareal 15 x 15 m

Kommunevandløb nr. 26, Bøbel - Tøbel bæk

Renseanlæg

GRØNT OMRÅDE

VESTERBYVEJ

SMEDEVEJ

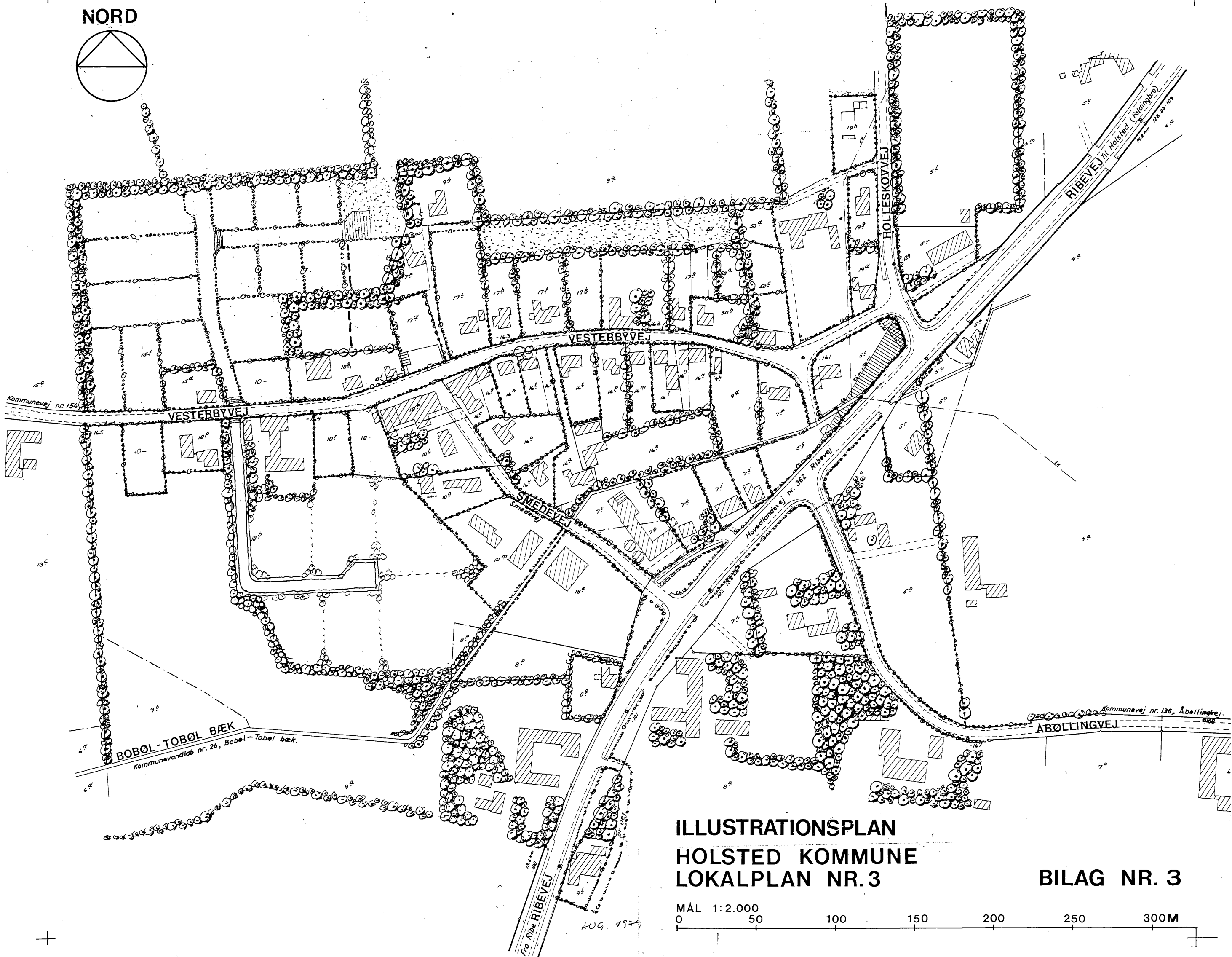
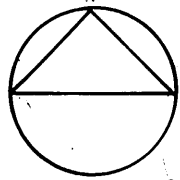
HOLLESKOVVEJ  
Kommunevej nr. 149, Holleskovvej

RIBEVEJ  
Kommunevej nr. 148, Ribevej  
Kommunevej nr. 128, 129, 130

Kommunevej nr. 136, Abøllingvej

RIBEVEJ

NORD



**ILLUSTRATIONSPLAN  
HOLSTED KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 3**

**BILAG NR. 3**

MÅL 1:2.000  
0 50 100 150 200 250 300M

AUG. 1979