



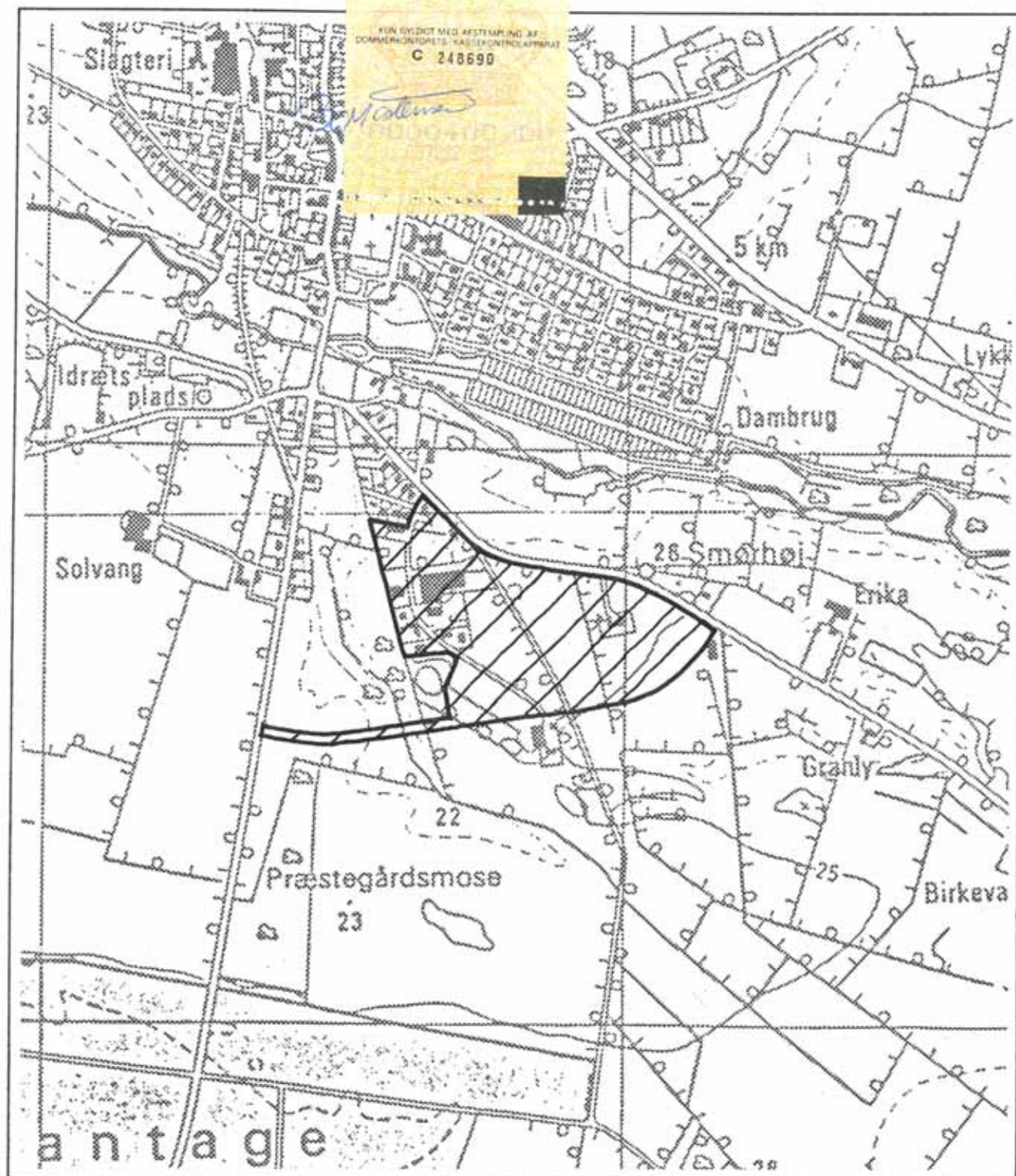
ØLGOD KOMMUNE

Anmelder:

LANDINSPEKTORERNE
GUNNAR JESSEN · NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN · MOGENS VENØ POULSEN

STEMPELMÆRKE

KUN ELLER MED AFSTAMPUNG AF
DOMMERKONTORET · KASSEKONTROLAPPARAT
C 248690



**LOKALPLAN NR. 3.5
FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I ANSAGER**

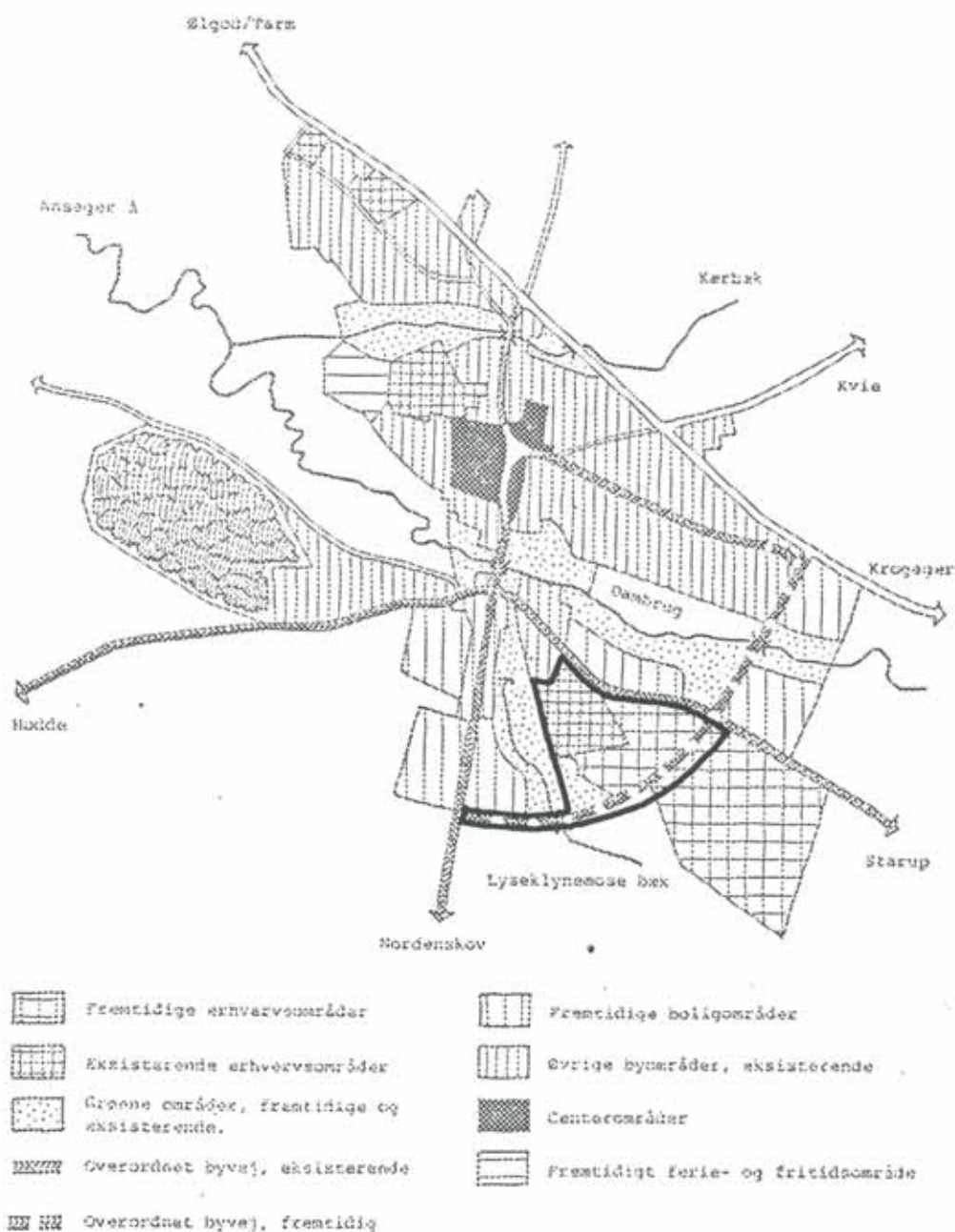
INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	side
Hvad siger kommuneplanen?.....	2
Eksisterende forhold.....	3
Overordnede vejanlæg.....	5
Erhvervsområdet.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	7
VEDTÆGTSDEL	
1. Lokalplanens formål.....	10
2. Område og zonestatus.....	10
3. Områdets anvendelse.....	11
4. Udstykninger.....	12
5. Vej- og parkeringsforhold.....	12
6. Ledningsanlæg.....	13
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
9. Ubebyggede arealer.....	15
10. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder..	15
11. Vedtagelsespåtegning.....	16
BILAG	
1. Område og zoneforhold	
2. Delområder	
3. Retningsgivende udstykningsplan	
4. Veje	
5. Vej der forudsættes nedlagt	
6. Beskyttelseszoner	

Udarbejdet af Sven Allan Jensens tegnestue i samarbejde
med Ølgod Kommunes tekniske forvaltning.

REDEGØRELSE

KOMMUNEPLANENS UDBYGNINGSMODEL



HVAD SIGER KOMMUNEPLANEN?

Ansager udpeges i kommuneplanen som lokalcenter. Det er bl.a. planens mål, at kommunens centerbyer sikres gode udviklingsmuligheder for håndværks- og industrivirksomheder. Udlæg af nye erhvervsområder skal ske inden for en ramme på 8 ha, som skal dække perioden 1984-92.

Det er planen, at byudviklingen skal ske sydøst for det nuværende byområde. Hovedidéen er, at en ny forbindelsesvej fra Krogagervej via Starupvej og Rugvænget til Sønderbro skal åbne mulighed for byudvik-

ling syd for Ansager A.

I planen indgår bl.a. et nyt erhvervsområde som udlægges syd for Starupvej. Området grænser bl.a. op til det eksisterende erhvervsområde ved Rugvænget.

Lokalplanen fastholder hovedprincipperne i kommuneplanens udbygningsmodel.

Området udlægges i kommuneplanen til erhvervsformål i kategori I, hvilket omfatter industri-, håndværks-, engros-, transport-, service- o.lign. virksomheder.

Der skal ved den deltaljerede planlægning af det nye område tages hensyn til det planlagte boligområde nord for Starupvej.

EKSISTERENDE FORHOLD



EKSISTERENDE FORHOLD

Landskabs- og fredningsforhold

Områdets laveste del findes ved Rugvængets udmunding i Starupvej. Herfra stiger terrænet svagt mod øst og syd. Den største højdeforskel er ca. 4 m. Vest for Rugvænget findes et meget bakket areal bevokset med nåletrær.

Umiddelbart nord for Starupvej findes to gravhøje - den ene med navnet Smørhøj. Inden for en afstand af 100 m fra gravhøjene forudsætter opførelse af bebyggelse m.v. tilladelse fra fredningsmyndighederne.

Eksisterende bebyggelse og arealanvendelse

Lokalplanen omfatter det eksisterende erhvervsområde ved Rugvænget, som rummer virksomheden Ansager Møbler, et gartneri og et par mindre håndværksvirksomheder. Lokalplanen udlægger også et nyt erhvervsområde. Dette areal anvendes i dag landbrugsmæssigt og rummer en enkelt bebyggelse.

Ejendomsforhold

Ølgod kommune ejer hovedparten af de arealer, hvor planen medfører ændring af den eksisterende arealanvendelse (fra landbrugsmæssig anvendelse til erhvervsområde).

OVERORDNEDE VEJANLÆG

Lokalplanen udlægger strækningen fra Starupvej til Sønderbro af den nye forbindelsesvej.

Formålet med forbindelsesvejen er:

- at give adgang til de eksisterende og planlagte byområder syd for Ansager Å. Dette indebærer bl.a., at trafikken mellem disse områder og landevejen kan ske mere direkte og udenom bymidten,
- at byområderne nord og syd for åen forbindes via byens interne vejnet. Dette opnåes ved at Østergade tilsluttes forbindelsesvejen,
- at der bliver mulighed for at aflaste bymidten for gennemkørende trafik.

ERHVERVSOMRÅDET

Hovedidéen med planen er

- at skabe gode muligheder for erhvervsudvikling i byen,
- at skabe gode adgangsforhold til erhvervsområderne,
- at skabe en tiltalende og attraktiv helhed,
- at modvirke indkapsling af nye og eksisterende virksomheder,
- at modvirke gener i forhold til omgivelserne.

Arealanvendelse

Der udlægges i alt ca. 7 ha som nyt erhvervsområde. Arealerne nærmest Starupvej udlægges til "H-erhverv" med lille miljøpåvirkning, som f.eks. håndværk, let industri og servicevirksomheder. Hensigten er, at "H-området" skal danne overgangszone mellem kommende boliger nord for Starupvej og tungere virksomheder længere mod syd. Området til "H-erhverv" udgør ca. 2 ha.

Arealerne syd for H-området udlægges til

"I-erhverv". Herudover udlægges et område helt ud til Starupvej til I-erhverv, som udvidelsesmuligheder for Ansager Møbler.

Der kan i I-området etableres f.eks. industri-, transport-, engros- og servicevirksomheder.

Der gives også mulighed for at etablere detailhandelsforretninger, som efter byrådets skøn hører naturligt til i området. Der kunne f.eks. være tale om forhandlere af biler eller landbrugsmaskiner, som ville ligge godt placeret på facadegrundene langs forbindelsesvejen eller Starupvej.

Der må ikke etableres nogen form for detailhandel med dagligvarer i området.

Af hensyn til virksomhedernes muligheder for at overholde miljøkravene, skal området helt friholdes for boliger.

Områdets udformning

Området udstykkes efter et modulsystem, som har til hensigt at skabe fleksible udbygningsmuligheder. Området inddeles i ialt 34 moduler, hvoraf 7 rummer eksisterende virksomheder. Modulerne varierer i størrelse fra ca. 1500 m² til ca 4000 m². De mindste moduler er placeret mod Starupvej i området, som udlægges til H-erhverv. Modulerne skal opfattes som "byggeklodser", som kan lægges sammen og kombineres til større og større enheder.

Virksomhedernes placering og udformning og anvendelsen af ubebyggede arealer skal holdes inden for bestemte rammer. På facadegrunde langs forbindelsesvejen og Starupvej skal virksomhederne eksempelvis placere salgs-, repræsentations- eller administrative lokaler og bygninger ud mod vejen, og forarealet skal fremtræde som et sammenhængende parkbælte med græs og spredt beplantning.

Miljøforhold

Opdelingen af området i zoner til H- og I-virksomheder og forbudet mod nye boliger i området har bl.a. til formål at gøre det nemmere for virksomhederne at overholde

miljølovens bestemmelser.

Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder foreskriver grænseværdier for det maksimalt tilladelige støjniveau. Grænseværdierne fremgår af skemaet:

Tilgrænsende område	dag kl. 07 - 18	aften kl. 18 - 22, søn- og hel- ligdage kl. 07 - 18 samt lørdag kl. 14 - 18	nat kl. 22 - 07
1. Erhvervsområder	70	70	70
2. Erhvervsområder med forbud mod generen- de virksomhed	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbe- byggelse	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Områder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder	40	35	35

Alle værdier er i dB(A).

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bygges 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 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 private 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 dele af planens 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. ovenfor.

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 12. februar 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 18. december 1986, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 18. december 1987.

VEDTÆGTSDEL

Ølgod kommune.

LOKALPLAN NR. 3.5 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED STARUP- VEJ I ANSAGER.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbe-
kendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes
herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte
område:

1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er

- at skabe gode muligheder for erhvervsudvikling
i byen,
- at udlægge en del af den nye forbindelsesvej,
som vil skabe gode adgangsforhold til området,
- at skabe en tiltalende og attraktiv helhed,
- at give virksomhederne mulighed for at undgå ind-
kapsling,
- at modvirke gener i forhold til omgivelserne.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på bi-

lag 1 og omfatter matr. nr.:

1^{am}, 1^{aq}, 1^{ar}, 1^{as}, 1^{ax}, 1^{eg}, 1^{eh}, 1^{ei}, 1^{el},
3^h, 3ⁱ og 9^{ae}, dele af matr. nr. 1^a, 9^{ac},
9^g, 9^x, 10ⁱ, 11^h og 14^{am}, Ansager by, Ansager,
samt alle parceller, der efter den 13. novem-
ber 1986 udstykkes inden for planens område.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på bilag 2.

2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne plan overføres området vist på bilag 1 fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

- 3.1 Området må kan anvendes til overordnet vej og hovedsti.

Delområderne II og III

- 3.2 Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål i kategori H, hvilket omfatter lettere industri- og værkstedsvirksomheder, samt udstillings-, service-, lager-, engros- og lignende virksomheder.
- 3.3 Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omliggende kvarterers beboere.
- 3.4 Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til detailhandel, som har forbindelse til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn hører naturligt til i området. Herudover må der ikke drives detailhandel i området.
- 3.5 Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.
- 3.6 Der må ikke indrettes eller opføres yderligere boliger i området.

Delområde IV

- 3.7 Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål i kategori I, hvilket omfatter industri-, værksteds-, engros-, lager-, service-, udstillings-, transport- og lignende virksomheder.
- 3.8 Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til detailhandel, som har forbindelse til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn hører naturligt til i området. Herudover må der ikke drives detailhandel i området.

- 3.9 Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.
- 3.10 Der må ikke indrettes eller opføres yderligere boliger i området.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykninger, sammenlægninger m.v. skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål.
- 4.2 Udstykninger, sammenlægning m.v. må kun ske efter principperne som vist på bilag 3. Byrådet kan tillade afvigelser i det omfang dette ikke skønnes at bryde med principperne i planen.
- 4.3 Parceller, som grænser op til Starupvej, Rugvænget og vej nr. 1 skal have en facade-længde på mindst 40 m, til een af de nævnte veje.

5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til følgende veje med beliggenhed som vist på bilag 4:
Vej nr. 1 i en bredde af mindst 15 m.
Rugvænget i en bredde af 12 m.
- 5.2 Der reserveres areal til vejene nr. 2, 3, 4, 5, 6 og 7 i en bredde af 9,00 m og med beliggenhed som vist på bilag 4. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde ophæve en reservation, såfremt arealerne, som vejen skal give adgang til, er sammenlagt med tilgrænsende ejendom med vejadgang.
- 5.3 Der må ikke etableres parkeringspladser mellem byggelinie, jfr. 7.3 og skel mod Starupvej, Rugvænget og vej nr. 1.

- 5.4 Der må kun etableres én overkørsel fra hver selvstændig ejendom med mindre byrådet i det enkelte tilfælde tillader andet. Byrådet skal i hvert enkelt tilfælde godkende overkørselens placering.
- 5.5 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 5.6 Der skal etableres fri oversigt over hjørnearealer efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 5.7 Vej a-b vist på bilag 5 forudsættes nedlagt. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 6.2 Etablering og sikring af kloakanlæg sker efter byrådets nærmere bestemmelse.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige $8\frac{1}{2}$ m. Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde tillade, at en bygning opføres med en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det.

7.3 Bebyggelsen må ikke placeres skel mod

- Starupvej og vej nr. 1 nærmere end 10 m,
- Rugvænget nærmere end 5 m,
- Vejene nr. 2, 3, 4, 5, 6 og 7 nærmere end 5 m. Såfremt reservation af areal til vejene ophæves, bortfalder bestemmelsen.

7.4 På ejendomme, som grænser op til Starupvej og vej nr. 1, skal administrations- og evt. udstillings- eller salgslokaler placeres ud mod de nævnte veje. Såfremt ganske særlige forhold taler afgørende herfor, kan byrådet tillade afvigelser herfra.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTREDEN

8.1 Ved udformningen af nybyggeri og ved ombygninger skal der lægges vægt på, at der opnåes en god helhedsvirkning.

8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinier, jvf. tillige bilag 6 om beskyttelseszoner omkring gravhøje:

Skilte må ikke være til gene for fri oversigt over hjørnearealer, jvf. 5.6.

Ved hovedindgangen til en ejendom må anbringes et skilt på max. 2 m² og med skiltets øverste kant placeret max. 2 m over det omgivne terræn.

Herudover må der på den del af bygningsfacaden, der vender mod vej, skiltes med firmanavn og eventuelle produktnavne i hele facadens længde og indtil 2 m's højde over det omgivne terræn.

Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at der ved tilslutning af adgangsvejene nr. 2-7 til overordnet vej anbringes et skilt med en samlet oversigt over virksomheder, som vejen giver adgang til. Der må kun skiltes med firmanavn. Skiltets højde

over terræn må ikke overstige 25 cm x antal virksomheder + 20 cm.

- 8.3 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, medmindre byrådet i hvert enkelt tilfælde tillader andet.
- 8.4 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald o. lign. skal overholdes. Byrådet kan meddele påbud til sikring af overholdelse af bestemmelserne i dette afsnit når disse skønnes overtrådt, herunder påbud om hegning efter anvisning fra byrådet.
- 9.2 Arealet mellem byggelinien, jfr. 7.3 og skel mod Starupvej og vej nr. 1 skal fremtræde som et sammenhængende parkbælte med græs og spredt beplantning.

10. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 10.1 Etablering af bebyggelse inden for en afstand af 100 m fra gravhøjene på det tilgrænsende matr. nr. 9^{bx} forudsætter tilladelse fra fredningsmyndighederne.
- 10.2 Områdets anvendelse til byformål forudsætter, at landbrugsministeriet ophæver landbrugspligten m.v. på den del af området, der er undergivet landbrugspligt, nemlig dele af

matr. nr. 1^a, 9^{ac}, 9^g, 9^x, 10ⁱ, 11^h og 14^{am}.

10.3 Virkeliggørelsen af lokalplanen i områder, som ikke er omfattet af § 21 - Spildevandsplanen forudsætter, at disse områder inddrages i spildevandsplanens område.

11. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Ølgod byråd, den 9. december 1986.

p.b.v.

Harry Hansen
Harry Hansen
borgmester

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod byråd, den 12. maj 1987

p.b.v.

Harry Hansen
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 12. maj 1987

p.b.v.

Harry Hansen
Harry Hansen
borgmester

Foranstående lokalplan nr. 3.5 begæres tinglyst på matr. nr. 1am, 1aq, 1ar,
1as, 1ax, 1eg, 1eh, 1ei, 1el, 1es, 3i, 3h, 9g, 9x, 9ac, 9ae, loh, loi og
14am alle af Ansager by, Ansager.

Varde, den 23. september 1987.

Niels Kr. Nielsen
Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

24.09.87 18996

LYST Ansager I - 1 am m. fl. steder.
AKT. Z 555.

Genpart af vedhæftede kort
henlagt på akten.

B. Mortensen
Britta Mortensen
ass.

Foranstående lokalplan nr. 3.5 begæres aflyst for så vidt angår matr. nr.
loh Ansager by, Ansager, og samtidig tinglyst på matr. nr. 1lh Ansager by,
Ansager.

Endringen skyldes, at lokalplanen vedrører matr. nr. 1lh i stedet for matr.
nr. loh Ansager by.

Varde, den 18. januar 1989.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

19.01.89 01209

LYST

AKT.

Ans. I 9g, 3x.
Z-555.

Niels Kr. Nielsen
Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

Brethe Jensen

Brethe Jensen
ktfm.

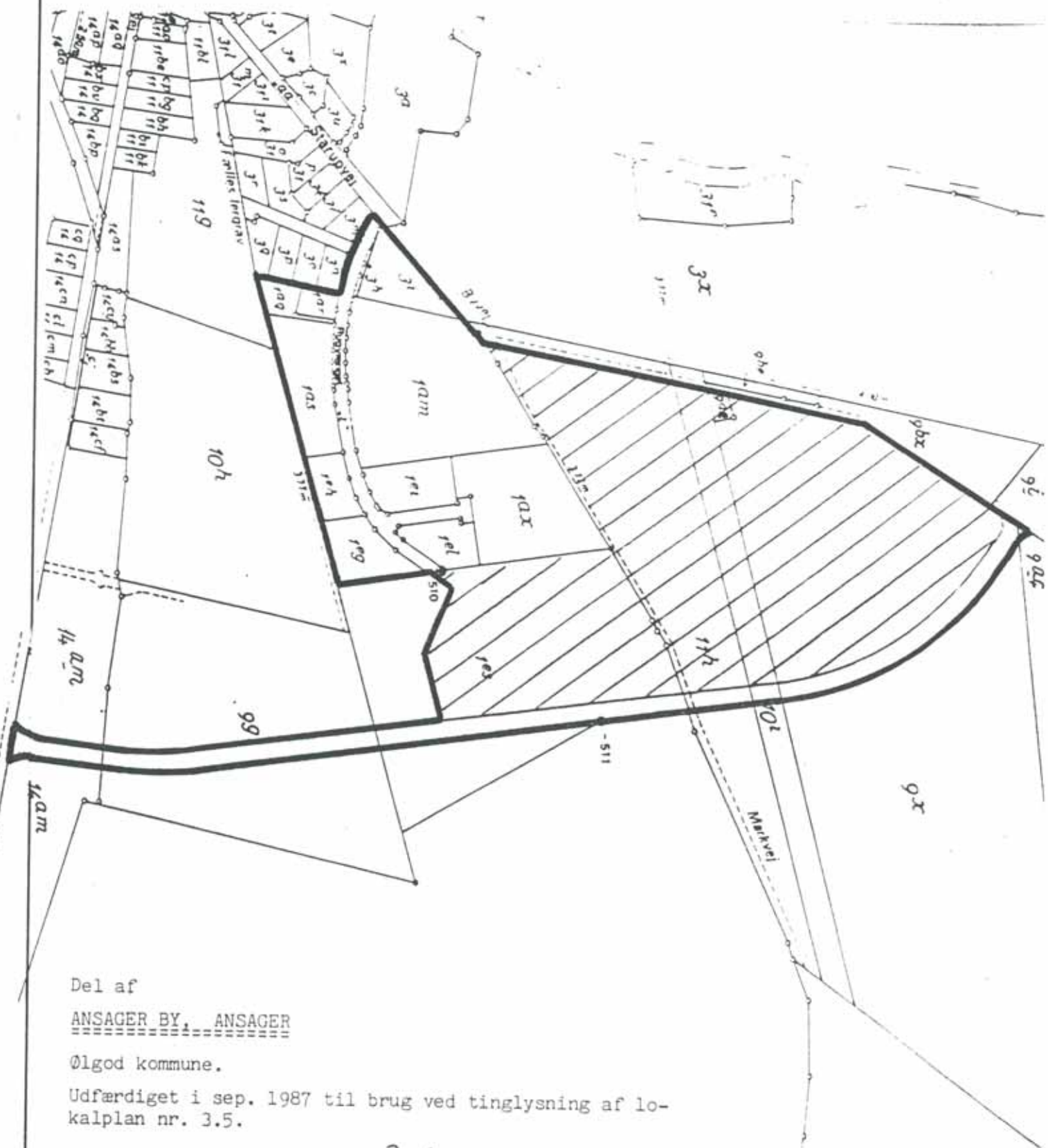
BILAG

-  GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
-  AREAL SOM OVERFØRES FRA LANDZONE TIL BYZONE

BILAG 1

1:4000

OMRÅDE - OG ZONEFORHOLD



NORD

Juni 1985 Interiørs gangpapir: 16 kort

1:2000

Ej målfast

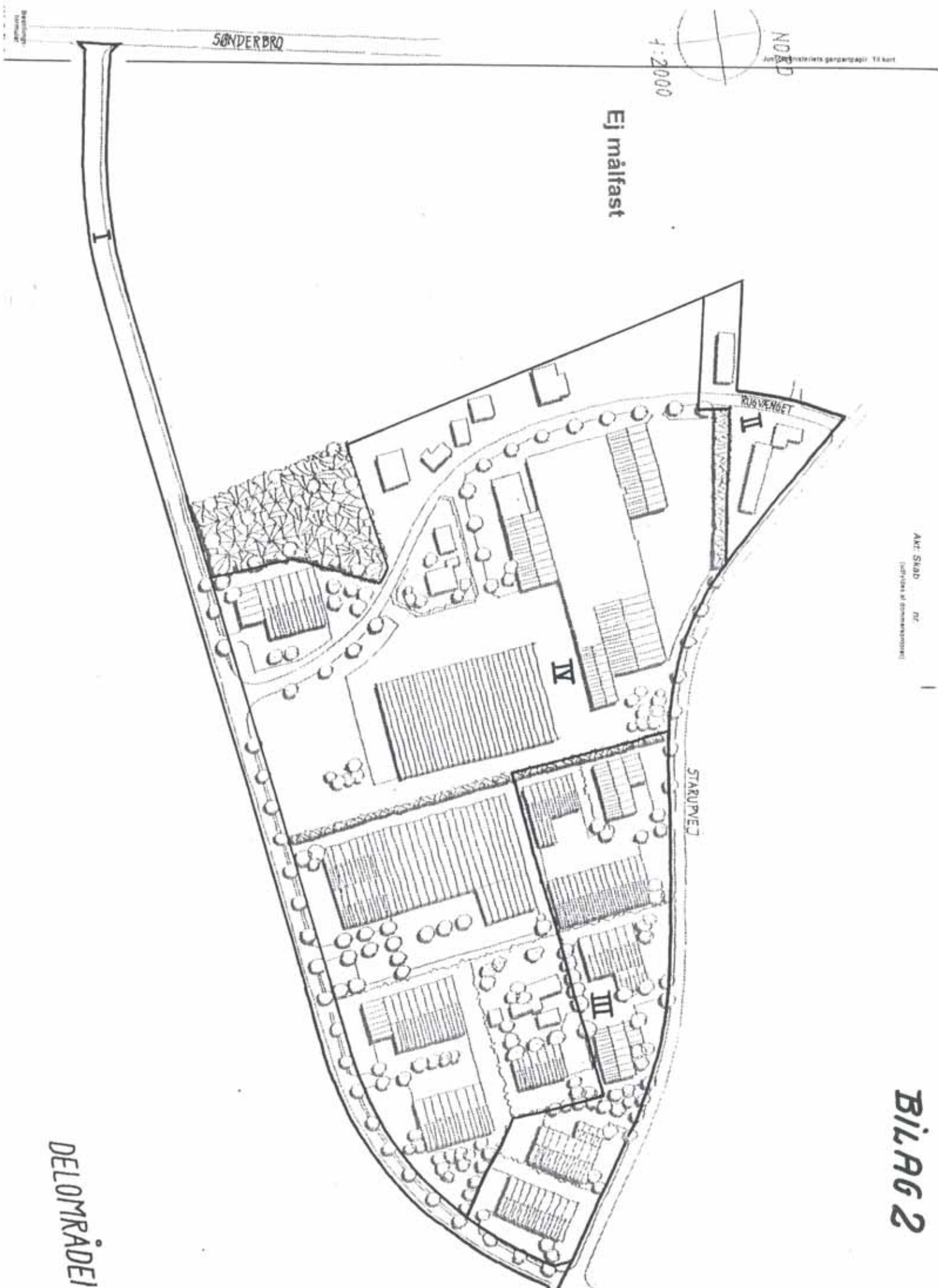
SØNDERBRO

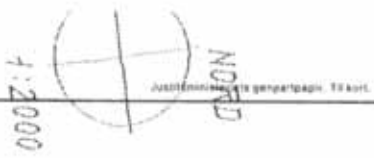
RISVENGET

STARUPVEJ

I

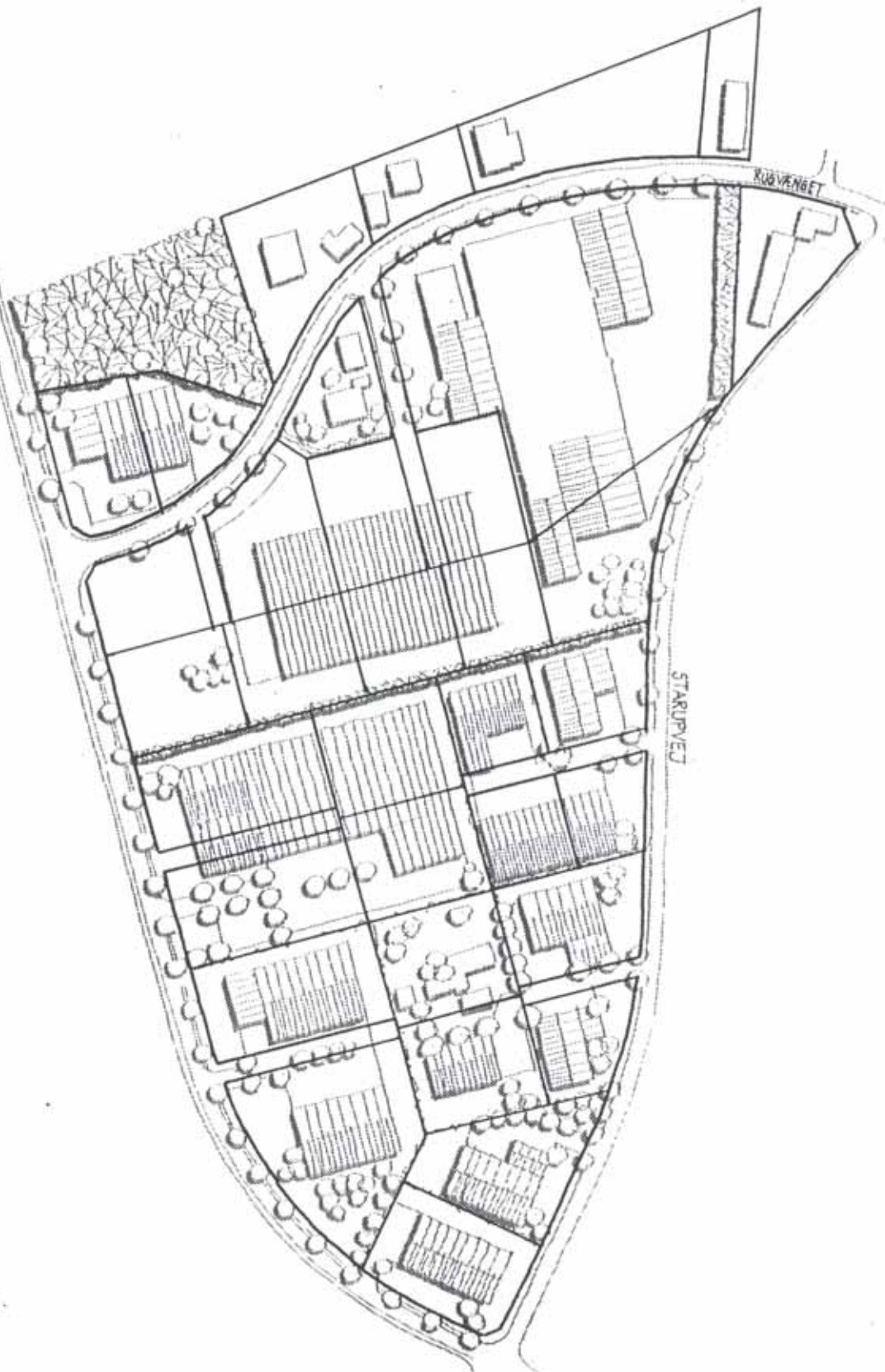
DELOMRÅDE I





Ej målfast

SANDERBØ



RETNINGSGIVENDE UDSKYKNINGSPLAN

N
0
4
D

Jordmateriets genpartagr. 14 kort

1:2000

Ej målfast

SØNDERBRO

VEJ NR. 1

VEJ NR. 2

VEJ NR. 3

STARUPVEJ

VEJ NR. 4

VEJ NR. 6

VEJ NR. 5

VEJ NR. 7

VEJE

Justitsministeriets genpartipapir



VEJ DER FORUDSÆTTES NEDLAGT

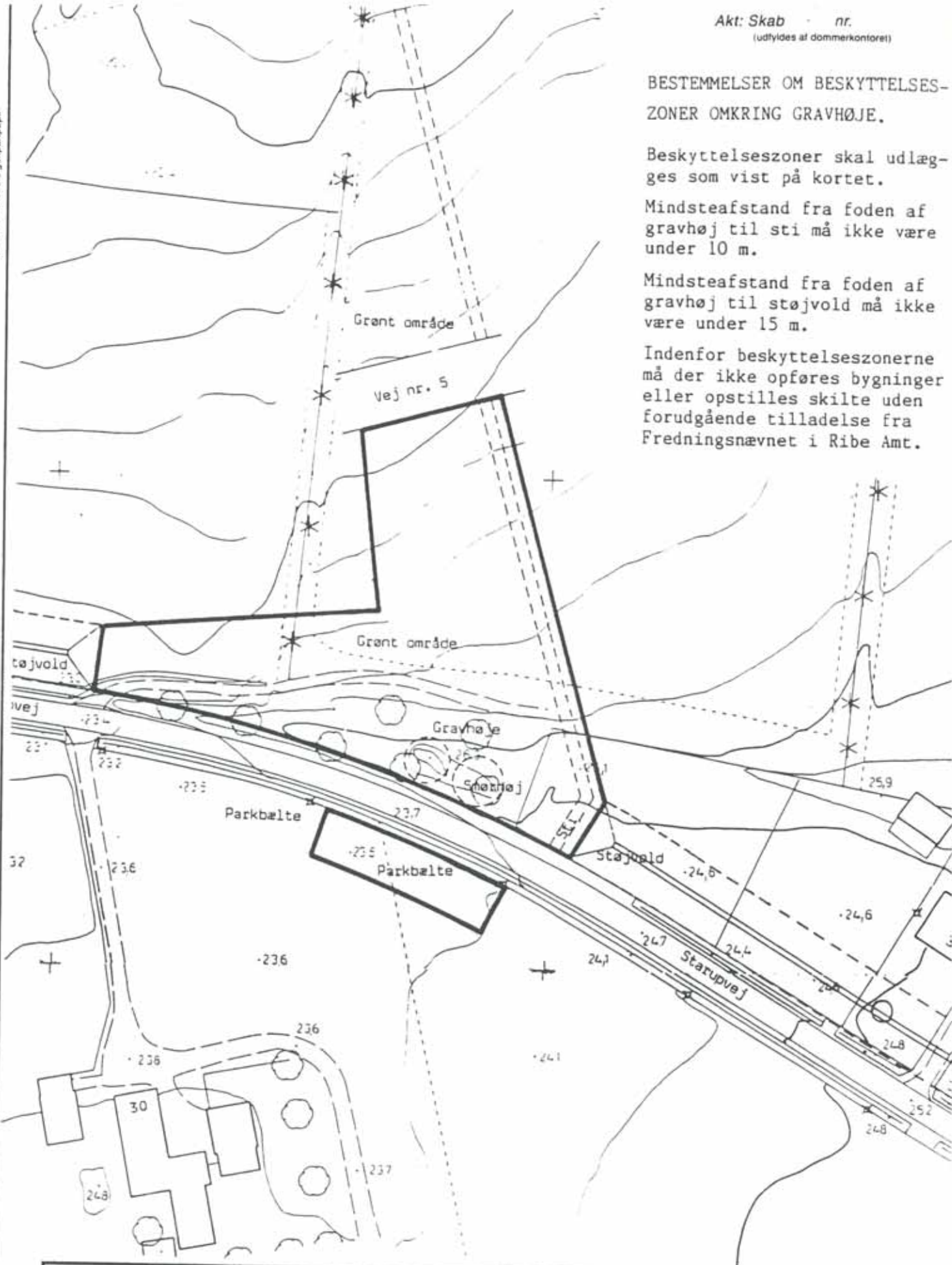
BESTEMMELSER OM BESKYTTELSESZONER OMKRING GRAVHØJE.

Beskyttelseszoner skal udlægges som vist på kortet.

Mindsteafstand fra foden af gravhøj til sti må ikke være under 10 m.

Mindsteafstand fra foden af gravhøj til støjvold må ikke være under 15 m.

Indenfor beskyttelseszonerne må der ikke opføres bygninger eller opstilles skilte uden forudgående tilladelse fra Fredningsnævnet i Ribe Amt.



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING



AFGRÆNSNING AF BESKYTTELSESZONER OMKRING GRAVHØJE.

proj. SH

tegn. SH

rettet

19 19 19 19 19

BILAG 6

mål 1:1000

Ølgod, d. 1 / 7 1987

Sigvard Holm

J.nr.

Bilagssnummer 278 A

Max Kruse
Kommunaldirektør