



Matr. nr. 8a m.fl.
Ansager by, An-
sager. jk

STEMPELMÆRKE

RETTE I
VARDE

2-591.

Rotten i Varde

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
KOMMUNERETTES KASSERETROLAPPARAT
H 379173

0000700.00

30 SEP. 1993



Anmelder:

NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN, MOGENS VENØ POULSEN
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 3.7

Ansager

Ferie- og fritidsområde



LOKALPLAN 3.7

REDEGØRELSEDEL

side

1.	Baggrunden for lokalplanen	1
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	2
3.	Lokalplanens forhold til anden lovgivning	3
4.	Området som lokalplanen vedrører	3
5.	Miljøforhold	4
6.	Lokalplanens retsvirkninger	4
7.	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	5

VEDTÆGTSDEL

1.	Lokalplanens formål	6
2.	Område- og zonestatus	6
3.	Områdets anvendelse	6
4.	Udstykninger	7
5.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	7
6.	Ledningsanlæg, miljøforhold og opvarmning	8
7.	Bebyggelsens omfang og placering	8
8.	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
9.	Ubebyggede arealer, terrænreguleringer m.v.	10
10.	Servitutter	11
11.	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	11
12.	Vedtagelsespåtegninger	12

BILAG

1.	Rammebestemmelser 1:4000
2.	Oversigtskort (delområder) 1:4.000
3.	Illustrationsplan 1:1.000

**REDEGØRELSEDEL.****1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.**

Lokalplanen vedrører et areal mellem Søndergade, Grødevej, det gamle baneareal med offentlig sti og Ansager Å, samt den østlige del af anlægget ved stadion.

Turismen er efterhånden ved at udvikle sig til et hovederhverv i Danmark. Som følge heraf er presset på de mest attraktive turistområder stærkt stigende, hvilket blandt andet i udpræget grad gør sig gældende på de mest kystnære områder. I Ribe Amt er dette således markant tilfældet på Vestkyststrækningen, fra grænsen til Ringkøbing Amt i nord til Skallingen i syd samt på Fanø. Dette pres har på landsplan givet sig udtryk i bl.a. landsplantilkendegivelser og centralt fastsatte bestemmelser, som begrænser en udvidet anvendelse af vestkystområderne til ferie- og fritidsformål. Samtidigt er det tilkendegivet, at man skal søge at styrke indlandsturismen, såvel for at lette presset på de kystnære områder som for at styrke erhvervslivet (handel og service) i indlandskommunerne.

I Ølgod kommune findes der flere steder muligheder for at dyrke fritids- og ferieinteresser som f.eks. sportsfiskeri, vandreture med naturoplevelser, camping m.m., og i denne forbindelse må Ansager-området karakteriseres som en absolut "perle" i naturmæssig henseende. Endvidere er området velbeliggende i forhold til større, regionale turistmål som f.eks. vestkystens badestrande, Esbjerg og Ribes turistattraktioner, sommerland i Varde, Legoland og Løveparken, idet alle disse mål ligger inden for ca. 1 times bilkørsel. Endelig byder kommunen også på kulturelle institutioner som f.eks. museer og kunstudstillinger, samt muligheder for aktiv idrætsudøvelse.

Baggrunden for lokalplanen er således et ønske om at styrke indlandsturismen ved at skabe mulighed for at etablere et område, hvor der er mulighed for en relativ billig, alternativ overnatningsform, nærmest mellem traditionelle hoteller og sædvanlige campingpladser, bynært beliggende med gode indkøbsmuligheder, men samtidig naturnært og smukt, nær ved Ansager Å.

Ved fastlæggelse af bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering tilstræbes det, at bebyggelsen vil falde bedst muligt ind i området.



Områdets centrale beliggenhed muliggør tilslutning til det offentlige kloaksystem, lige som der er umiddelbare muligheder for øvrige "normale" byforsyninger og direkte adgang fra kommuneveje.

Det bemærkes, at et tidligere lokalplanforslag, som udlagde **delområde I** til delvis bebyggelse og delvist grønt område, er bortfaldet, idet arealet viste sig helt uegnet til bebyggelse på grund af bundforholdene.

2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

2.1. Regionplanlægningen.

I den gældende regionplan er det her omhandlede område en del af "eksisterende byområde".

2.2. Kommuneplanlægningen.

I Ølgod Kommunes gældende rammer for lokalplanlægning har delområderne følgende rammebestemmelse:

* Anvendelsen af den største del af **delområde I** er reguleret efter bestemmelserne for område F7, nemlig til ferie- og fritidsformål med mulighed for bebyggelse til overnatningsformål. En mindre (nordlig) del af området (mod Ansager Å) er omfattet af G4, hvori områdets anvendelse fastlægges til offentligt tilgængeligt grønt område. For hele området gælder, at det er beliggende i landzone.

* **Delområde II** er identisk med den østlige del af område A5, som fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål i form af offentligt anlæg. I anlægget kan placeres en mindre legeplads.

Ved kommuneplantillæg nr. 12, der offentliggøres sammen med nærværende lokalplan, ændres rammebestemmelserne til at være følgende:

* **Delområde I** indrages i G4, (se bilag 1) som fastlægger områdets anvendelse til offentligt tilgængeligt grønt område. Det areal, som nærværende lokalplan omhandler, overgår til byzone. Den resterende del af område G4 forbliver i landzone.



- * **Delområde II** betegnes som F8. Områdets anvendelse fastlægges til ferie- og fritidsformål med overnattingsmuligheder i hotelform. Delområdet har hidtil været beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet til byzone.

En forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen vil således være, at kommuneplanens rammer ved et kommuneplantillæg ændres, således at området udlægges til den ved lokalplanen tilsigtede anvendelse. Dette kommuneplantillæg skal være endeligt vedtaget før byrådet endeligt kan vedtage lokalplanen.

3. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.

Delområde I i lokalplanen omfatter også vådområder, der er omfattet af beskyttelsen i lov om naturbeskyttelse. Det er Byrådets opfattelse at lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer i de bestående forhold i **delområde I**.

I **delområde II** er placeringen af fremtidig bebyggelse på forhånd drøftet med amtet, der ved sin gennemgang af lokalplanforslaget vil påse, at der er taget rimelige hensyn til lovgivningen, henset til placeringen, den tilsigtede udnyttelse og den bynære placering. Det er Byrådets hensigt at meddele fornøden tilladelse til udnyttelsen i overensstemmelse med lokalplanen inden for byggelinien på 150 m fra Ansager Å.

I **delområde II** er tinglyst en bestemmelse i skødet ved overdragelse af matr. nr. 14^{ak} Ansager By til den daværende Ansager Kommune. Bestemmelsen fastlægger, at ejendommen ikke uden Ansager Plantages samtykke må anvendes til andet end idræts- og lystanlæg, og at den ikke må afhændes. Ophævelse af den del af de tinglyste bestemmelser, der ikke har karakter af en tilstandsservitut (forbuddet mod salg), skal tiltrædes af Ansager Plantage.

Hjemmelen til en ophævelse af tilstandsservitutter er indeholdt i lov om planlægning §15, stk. 2, nr. 16.

4. OMRÅDET, SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet er delt op i 2 delområder hvoraf:

- * **Delområde I** er beliggende i den sydlige del af Ansager By mellem Søndergade, Grødevej, stien på det gamle



baneareal, og Ansager Å. Matrikulært omfatter området følgende matr.nre. af Ansager By, Ansager:

14^{an}, hele arealet, exclusive vejarealet (del af kommunevejen Søndergade). Arealet under lokalplanen udgør ca. 3200 m², der er landzone.

8^a, hele arealet på ca. 3400 m². Arealet er landzone.

47, et delareal på ca. 1000 m². Arealet er landzone.

* **Delområde II** er ligeledes beliggende i et område i den sydlige del af Ansager By mellem Grødevej og Kanalvej. Matrikulært omfatter området følgende matr. nr. af Ansager By, Ansager:

14^{ak}, et delareal på ca. 7000 m². Arealet er i landzone.

Alle arealerne er ved lokalplanens endelige vedtagelse forudsat at blive overført til byzone.

Vejadgangen til den fremtidige bebyggelse vil ske fra kommunevejene Søndergade og Kanalvej. Den gående adgang til det offentlige område langs åen vil ske fra hhv. Søndergade og den offentlige sti på det gamle baneareal.

5. MILJØFORHOLD.

Spildevandet fra den fremtidige bebyggelse i lokalplanområdet påregnes tilsluttet det offentlige kloaksystem, medens overfladevandet enten afledes til terræn, nedsives eller udledes direkte til Ansager Å. Overfladevandsafledningen skal særskilt godkendes af den kompetente myndighed (kommune/amtsråd). Iøvrigt vil den tilladte udnyttelse af arealet ikke kræve forudgående godkendelse efter miljølovens kap. 5.

6. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

6.1. 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.

- 6.2. 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.
- 6.3. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.1 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985 om frigørelsesafgift).
- 6.4. 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. 6.2.

7. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

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 planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 8. sept. 1993) 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 etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 13. juli 1993 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil 13. juli 1994.



VEDTÆGTSDEL.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 angivne område.

1 LOKALPLANENS FORMÅL.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastsætte nærmere bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse. Lokalplanens formål er at sikre, at det område, der er anført i afsnit 2, udlægges til anvendelse til ferie- og fritidsformål med overnatningsmuligheder i hotelform samt offentlig tilgængeligt grønt område.

2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 2 og omfatter følgende matrikelnumre og dele heraf:

14^{an}, hele arealet, exclusive vejarealet (del af kommunevejen Søndergade). Arealet under lokalplanen udgør ca. 3200 m², der er landzone.

8^a, hele arealet på ca. 3400 m². Arealet er landzone.

47, et delareal på ca. 1000 m². Arealet er landzone.

14^{ak}, et delareal på ca. 7000 m². Arealet er landzone.

Alle nævnte matrikelnumre er af Ansager By, Ansager.

2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelig vedtagne lokalplan overføres de arealer, som er vist med skravering på bilag 1, matrikelkort 1:4000, fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Området opdeles i delområderne I og II, således som det nærmere fremgår af bilag 2.



3.2. **Område I** udlægges som offentligt tilgængeligt grønt område. Den nuværende karakter af naturområde i en del af området skal bevares. Arealet må ikke bebygges, men der kan etableres gangstier i området samt p-plads, som principielt vist på bilag 3.

3.3. **Område II** må kun anvendes til ferie- og fritidsformål med overnatningsmuligheder i hotellignende form. Der må kun etableres bebyggelse i området til overnatningsformål samt fællesfaciliteter i forbindelse hermed. Bebyggelsens nærmere placering skal ske på grundlag af en forud af byrådet godkendt plan, idet principperne skal være i overensstemmelse med den som bilag 3 vedhæftede illustrationsplan.

4. UDSTYKNINGER.

4.1. Efter byrådets nærmere bestemmelser skal **delområde II** fraskilles det øvrige område. Andre udstykninger må ikke foretages med mindre byrådet særskilt tillader dette.

5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

5.1. I **delområde I** udlægges der areal til en indtil 2 m bred gangsti langs med åen.

Stien skal være en grussti og anlægges på en sådan måde, at åens brinker ikke beskadiges. Stien skal være tilgængelig for offentligheden, således at den i den østlige ende tilsluttes kommunevejen Søndergade og i den vestlige ende den offentlige sti på det gamle privatbaneareal. Der kan i forbindelse med tilslutningen anlægges de fornødne trapper, og i forbindelse med krydsning af grøfter skal der anlægges de fornødne spange. Der kan endvidere med Byrådets tilladelse etableres de interne stiforbindelser som Byrådet skønner nødvendige til opfyldelse af anvendelsesbestemmelserne. Sådanne stier skal anlægges som naturstier, der kan forsynes med grus i indtil 1,50 m bredde og i princippet som vist på bilag 3.

5.2. I **delområde II** udlægges ikke arealer til veje eller stier. Der kan anlægges de adgangsveje, p-pladser og stier, der er fornødne til anvendelsen i overensstemmelse med afsnit 3.

5.3. I **delområde I** kan der indrettes p-pladser, som principielt vist på bilag 3.



- 5.4. I delområde II skal der indrettes mindst 1 p-plads pr. overnatningsenhed og her udover mindst 10 ekstra pladser. Pladsernes placering og indretning skal forud godkendes af byrådet.

6. **LEDNINGSANLÆG, MILJØFORHOLD OG OPVARMNING.**

- 6.1. Alt egentligt spildevand skal afledes til det offentlige kloaksystem i Ansager. De nærmere vilkår for tilslutningen fastsættes af byrådet. Der må ikke tilledes spildevandssystemet overflade- eller tagvand.
- 6.2. Overflade og tagvand skal enten afledes til overfladen ved nedsivning, eller ved direkte udledning til Ansager Å, alternativt tilsluttes det offentlige overfladevandssystem, såfremt dette er praktisk muligt. Afledningsmåden skal forud godkendes af den kompetente myndighed (kommune/amt).
- 6.3. Bebyggelsen kan opvarmes med elvarme, idet den ikke vil være beregnet til opvarmning hele året. Såfremt der vælges anden opvarmningsform skal denne særskilt godkendes af byrådet. Ved valg af vandbaseret opvarmningssystem skal der ske tilslutning til Ansager Fjernvarmeværks forsyningsnet.
- 6.4. Der kan etableres alle de til områdets udnyttelse i henhold til lokalplanen fornødne forsyningsledninger. Samtlige ledninger, kabler m.v. skal etableres nedgravede.

7. **BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

DELOMRÅDE I.

- 7.1. Område I må ikke bebygges.

DELOMRÅDE II.

- 7.2. I delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 20.



- 7.3. Ingen del af en bygning må gives en større højde end 6,50 m over terræn eller gældende niveauplan, hvor et sådant måtte være fastlagt. Højden måles efter reglerne i det gældende bygningsreglement, p.t. BR-82.
- 7.4. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end
- a. 15,00 m fra vejmidten på Grødevej.
 - b. 25,00 m fra vejmidten på Kanalvej.
- 7.5. Bebyggelsen skal udformes og placeres på en sådan måde, at der skabes et efter byrådets skøn tiltalende helhedsindtryk, hvor der også tages hensyn til terrænforholdene og naturen i området. Bebyggelse må ikke påbegyndes, før byrådet har fået forelagt en samlet plan for bebyggelse og udenomsarealer og godkendt denne. Bilag 3, illustrationsplan, angiver en bebyggelse, der efter byrådets opfattelse tilgodeser disse hensyn.
- 7.6. Forinden en endelig bebyggelsesplan udarbejdes skal bundforholdene nærmere undersøges. Bebyggelsen skal funderes efter gældende regelsæt.
- 7.7. Udendørs antenner må kun etableres efter byrådets forudgående godkendelse i det enkelte tilfælde. En sådan tilladelse kan normalt ikke forventes meddelt.
8. **BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**
- DELOMRÅDE II.**
- 8.1. Bebyggelsen skal udføres med facader og tage i dæmpede farver, der skal afpasses efter naturen på stedet. Farvevalget skal særskilt godkendes af byrådet inden bebyggelse påbegyndes.
- 8.2. Facader skal primært udføres af træ. Anvendelse af andre materialer forudsætter Byrådets særlige godkendelse og kan ikke forventes godkendt, bortset fra mindre partier, der ikke bryder helheden.
- 8.3. Tagdækningsmaterialet skal godkendes særskilt af byrådet forud for byggeriets påbegyndelse.



- 8.4. Bygninger skal udføres med sadeltage med taghældning mellem 25° og 35°. Alle bygninger skal have samme taghældning og samme facadehøjde.

Ved særlige tagkonstruktioner, f.eks. tage med græstørv eller lignende, kan byrådet tillade, at taghældningen er lavere end 25° og at der ikke anvendes saddeltage.

- 8.5. Byggeriet må ikke igangsættes før en samlet bebyggelsesplan for hele den fremtidige bebyggelse er godkendt af byrådet. Planen skal omfatte hele byggeriets udformning og placering, anlæg af veje, stier og parkeringsanlæg m.v. samt bebyggelsens ydre fremtræden.
- 8.6. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde. Der vil ved ansøgning herom blive lagt vægt på at skiltning/reklamering ikke virker skæmmende og ikke bryder den tilstræbte helhed.

9. UBEBYGGEDE AREALER, TERRÆNREGULERINGER M.V.

- 9.1. Den nuværende del af delområde I, der har karakter af et naturligt engareal, må ikke ændres bortset fra de på bilag 3 i princippet viste stianlæg. En evt. beplantning i dette område skal ske på en måde, der kan godkendes af byrådet og amtet.
- 9.2. I delområde II skal de ubebyggede dele af lokalplanens område anlægges og beplantes efter en forud for byggeriets igangsættelse af Byrådet godkendt samlet plan. Området skal stedse fremtræde på en sådan måde, at der opnåes et efter Byrådets skøn tiltalende helhedsindtryk. Specielt bemærkes, at den eksisterende beplantning med store træer er forudsat bibeholdt stort set uændret. Den skærmende effekt skal under alle omstændigheder bibeholdes. Byrådet kan meddele påbud om, at ejeren skal foretage de efter byrådets skøn fornødne foranstaltninger for at tilgodese dette.



10. SERVITUTTER.

I en den 31. august 1956 tinglyst servitut er blandt andet indeholdt et forbud mod at anvende arealet i **delområde II** til andet end til idrætsformål og off. anlæg. Denne tilstandsservitut ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse, jvf. planlovens §15, stk. 2. nr. 16 og §18.

11. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

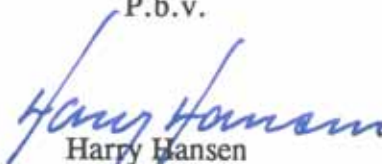
- 11.1. Amtsrådet skal kunne acceptere planen i relation til de bestemmelser i naturbeskyttelsesloven, der i dag gælder for området, og som administreres af amtsrådet.
- 11.2. Eventuelle fornødne tilladelser til anvendelsen af det ved lokalplanen tilladte byggeri i forhold til sommerhuslovgivningen (udlejningstilladelse m.v.) skal foreligge før byggeriet må igangsættes.
- 11.3. Det nødvendige tillæg til den gældende kommuneplan, der skal skabe det nødvendige grundlag for lokalplanen, skal være endelig vedtaget af byrådet før lokalplanen kan endelig vedtages.
- 11.4. Den del af planens område, som ikke allerede måtte være inddraget i spildevandsplanen, skal inddrages før tilslutning til det offentlige kloaksystem kan tillades.
- 11.5. De fornødne godkendelser til afledning af overfladevand, skal foreligge før byggeriet kan iværksættes (se afsnit 6.2).
- 11.6. Ansager Plantage skal tiltræde aflysning af den den 31. august 1956 tinglyste bestemmelse på matr. nr. 14^{ak} af Ansager By om forbud for salg.



12. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Nærværende lokalplan er således vedtaget af Ølgod Byråd i medfør af planlovens §22 den 13. juli 1993.

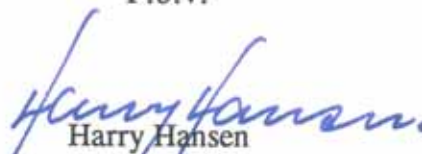
P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

I medfør af planlovens §27, vedtages nærværende lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 14. september 1993.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

I medfør af planlovens §31 stk. 2 begæres nærværende lokalplan tinglyst på de i afsnit 2.1 anførte matrikelnumre.

Ølgod Byråd, den 14. september 1993.

P.b.v.


Harry Hansen
borgmester

Nærværende lokalplan nr. 3.7 begæres tinglyst på matr. nr. 8a, 14ak, 14an og 47 Ansager by, Ansager.

Varde, den 29. september 1993.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

IMPORTED AGENT
FOR RETENTION

IN 1953 15680

LYS

2-591.

R. Olsen



AREAL DER OVERFØRES FRA LANDZONE TIL D20



GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE

Del af

ANSAGER BY, ANSAGER

Udfærdiget i sep. 1993 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 3.7.

Sten E. Skalsen
Landinspektør

2



ØLGOD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

LOKALPLAN 3.7
ET AREAL TIL FRITIDSMÅL /
OFF. GRØNT OMRÅDE/HOTEL-MOTELBYG.

proj. K	tegn. nr.
tegn. K	mål 1:4000
rettet	Ølgod, d. 15/6 1993
19 19 19 19 19	<i>Sten E. Skalsen</i>
	J.nr. 27-1-3.7

