



Matr. nr. 9c m.fl.  
Ansager by, Ansager.  
j.nr.10592-3/96 jk

2 594



Armelder:

NIELS KR. NIELSEN HERMAN HANSEN  
MOGENS VENØ POULSEN SØREN ANDERSEN  
LANDINSPEKTØRGÅRDEN  
NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11  
6000 VARDE 6680 TARM  
TELF. 75 22 01 44 TELF. 97 37 20 46  
TELEFAX 75 21 10 04

# Lokalplan 3.8

## Ansager

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for  
nogle ældre byzoneområder i Ansager by.

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod





## LOKALPLAN 3.8

### REDEGØRELSESDDEL

|                                                         | side |
|---------------------------------------------------------|------|
| 1. Baggrunden for lokalplanen                           | 1    |
| 2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning | 1    |
| 3. Området som lokalplanen vedrører                     | 2    |
| 4. Bebyggelsens og områdets udformning                  | 2    |
| 5. Miljøforhold                                         | 2    |
| 6. Teknisk forsyning                                    | 3    |
| 7. Lokalplanens retsvirkninger                          | 3    |
| 8. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger      | 4    |

### VEDTÆGTSDEL

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. Lokalplanens formål                                  | 5  |
| 2. Område- og zonestatus                                | 5  |
| 3. Områdets anvendelse                                  | 6  |
| 4. Udstykninger                                         | 6  |
| 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold                      | 7  |
| 6. Ledningsanlæg                                        | 7  |
| 7. Bebyggelsens omfang og placering                     | 8  |
| 8. Bebyggelsens ydre fremtræden                         | 9  |
| 9. Ubebyggede arealer                                   | 9  |
| 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse m.m. | 10 |
| 11. Miljøbeskyttelse                                    | 10 |
| 12. Servitutter                                         | 10 |
| 13. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder | 10 |
| 14. Vedtagelsespåtegninger                              | 11 |

### BILAG

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 1. Udsnit af matrikelkort 1:4000  |  |
| 2. Udsnit af husnummerkort 1:2000 |  |



## REDEGØRELSESDDEL.

### 1. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Nærværende lokalplan er udarbejdet med det formål at fastlægge enkle bebyggelsesregulerende bestemmelser for nogle ældre byzoneområder i Ansager By. Områderne er gamle bygningsvedtægtområder, og er alle byzone, hvorfor der ikke sker zonegrænseændringer i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplanens område er beliggende i den nordvestlige del af Ansager By, og grænser mod syd op til lokalplanerne 3.1 og 3.2.

### 2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Lokalplanens område er i sin helhed beliggende inden for kommuneplanens rammeområder. Delområderne I og II omfatter hele område B4 og en del af område B9. Delområde III er identisk med område E2.

For rammeområderne gælder følgende anvendelsesbestemmelser:

#### Område B4.

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Byrådet kan give tilladelse til indpasning af mindre butikker og mindre fremstillings- og servicevirksomhed, når dette kan ske uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Der må ikke foretages yderligere udstykninger, og der må kun indrettes én bolig på hver ejendom.

#### Område B9.

Bestemmelserne er identiske med de ovenfor for område B4 anførte, bortset fra, at der ikke er forbud mod yderligere udstykninger.

#### Område E2.

Erhvervsformål i kategori H som håndværk, let industri, service- og engrosvirksomhed o.lign. ikke generende virksomhed. Der kan i tilknytning til den enkelte virksomhed etableres bolig for indehaver, bestyrer, portner eller tilsvarende person. Byrådet kan give tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed.



Vejadgang finder sted fra eks. veje i området. Der udlægges ikke nye veje eller ændres på disses nuværende status.

### 3. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet er, som før nævnt, beliggende i den nordvestlige del af Ansager By. Den nærmere afgrænsning fremgår af kortbilagene nr. 1 og 2.

### 4. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Ved ny bebyggelse i området skal der ved byggeriets udformning og anvendelse af byggematerialer tages hensyn til omgivelserne, således at der opnåes en efter byrådets skøn pæn helhedsvirkning.

### 5. MILJØFORHOLD.

Af regionplanens retningslinier om støjbeskyttelse (§32) fremgår det, at ved industri- og håndværksarealer skal støjområder afgrænses svarende til de i den nedenstående tabel anførte grænseværdier.

Tabellens støjgrænseværdier angiver det maksimalt tilladte støjniveau, målt som det ækvivalente, konstante korrigerede lydniveau i dB(A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendelse i forbindelse med områderne.

| Tilgrænsende områder                                              | Dag<br>kl.07-18 | Aften<br>kl.18-22<br>søn- og helligdage<br>kl.07-18<br>samt lørdag<br>kl.14-18 | Nat<br>kl. 22-07 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. Erhvervsområder                                                | 70              | 70                                                                             | 70               |
| 2. Erhvervsområder<br>med forbud mod<br>generende virksom-<br>hed | 60              | 60                                                                             | 60               |
| 3. Områder for blan-<br>det bolig og er-<br>hvervsbebyggelse      | 55              | 45                                                                             | 40               |
| 4. Etageboligområder                                              | 50              | 45                                                                             | 40               |
| 5. Områder for åben<br>og lav boligbe-<br>byggelse                | 45              | 40                                                                             | 35               |
| 6. Sommerhus-<br>områder                                          | 40              | 35                                                                             | 35               |



Spildevand samt overfladevand (såvel tagvand som vand fra befæstede arealer) fra området afledes gennem kloaksystemet i Ansager by. Spildevandet føres til Skovlund centralrenseanlæg.

### 6. TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyningen skal ske fra Ansager Vandværk.

Energiforsyningen til rumvarme og varmt vand i bygninger i lokalplanområdet sker hovedsageligt i form af fjernvarme fra Ansager Fjernvarmeværk i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

Elforsyningen sker fra Sydvestjyllands Andels El-forsyning (SAEF).

Kloaktilslutninger skal ske i henhold til gældende regler for kloakforsyningen i Ølgod Kommune.

### 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 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.

- 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. Lokalplanforslaget indeholder ikke bestemmelser om ændringer af den nuværende zoneafgrænsning, idet hele lokalplanenes område er byzone.
- 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 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. nov. 1994**) 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. sept. 1994** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil **13. sept. 1995**.





## VEDTÆGTSDEL.

*I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 anførte område.*

### 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1. Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastsætte nærmere bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse.

### 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 1 (matr. kort 1:4000) og omfatter følgende matrikelnumre, der alle er af Ansager by, Ansager:

9c, ag, ah, au, ax, ay, bb, bc, bd, bs, bt, bu, bv, by, bæ, og bz.

10n, o, p, x, y, z, æ, ø, aa, ao og ay.

13a, cn, co, cp, cv, cy, cz, da, ef, eu, ev, ex, ey, ez, eæ, eø, fa, fb, fc, fd, fe, ff, fg, fi, fl, fn, fo, fr, fs, ft, fu, fv, fx, fy, fz, fæ, fø, ga, gb, gc, gd, ge, gf, gg gi og hf.

14a (en mindre del af), 14ci, ck, cs og cx.

21m og n

samt alle parceller, der efter den 13. sept. 1994 udstykkes fra de nævnte matrikelnumre og dele heraf.

- 2.2. Der sker ingen zonegrænseændringer i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen. Hele lokalplanområdet er i forvejen byzone og forbliver i byzone.



### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, for hvilke der fastsættes følgende anvendelsesbestemmelser:

#### 3.1. Delområde I.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af eenfamilieboliger. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse i det enkelte tilfælde indrettes mere end 1 bolig på hver selvstændig grund.

Der må ikke drives erhverv i området. Byrådet kan dog tillade, at mindre erhverv, som sædvanligvis udøves i forbindelse med boliger, udøves i området, når dette vurderes at kunne ske uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne. Trafikforholdene i området skal i denne forbindelse vurderes og der kan stilles vilkår i forbindelse med tilladelser, herunder kan disse tidsbegrænses.

#### 3.2. Delområde II.

Anvendelsen fastlægges til offentligt tilgængeligt grønt område, herunder legeplads. Der må kun opføres bebyggelse i forbindelse med denne anvendelse.

#### 3.3. Delområde III.

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori I som industri-, håndværk-, engros-, transport-, service- og lignende virksomheder.

Byrådet kan tillade opførelse af 1 ejer-, partner- eller opsynsbolig i forbindelse med hver enkelt virksomhed. Byrådets særlige godkendelse skal indhentes i det enkelte tilfælde.

Byrådet kan tillade, at der udøves detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed i området.

### 4. Udstykninger.

Der må ikke foretages udstykninger i området med mindre byrådet særskilt tillader dette i det enkelte tilfælde.





## 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 5.1. Indenfor lokalplanens område udlægges de på bilag 2 viste offentlige veje således:

A-B, del af Lærkevej samt hele Fuglebakken  
C-D-E, Solsortevej og Mejsevej med vendepladser.  
F-G, del af Vibevej  
H-I, del af Kølbanken.

- 5.2. Inden for lokalplanens område udlægges de på bilag 2 viste private fællesveje således:

K-L, H.C.Eskildsensvej.  
M-N, ikke særskilt navngiven vej.  
O-P, vej til Kølbanken 12A og 12B.

- 5.3. Inden for lokalplanens område udlægges de på bilag 2 viste offentlige gangstier således:

a-b og c-d, adgangsstier til legeplads m.v.

- 5.4. De foran nævnte offentlige veje og stier samt private fællesveje udlægges med den bredde og beliggenhed, hvormed de ved lokalplanens vedtagelse forefindes.

Med hensyn til hjørneafskæringer, oversigter, overkørseler m.v. henvises til vejlovgivningens regler herom.

- 5.5. Der skal etableres 2 p-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser på een grund, hvoraf den ene p-plads må være carport/garage.

## 6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. Spildevand og overfladevand ledes til eksisterende ledningsanlæg under Ansager Kloak. Tilslutningssteder og stiketablering skal ske efter de til enhver tid gældende regler for kloakforsyningen i Ølgod Kommune.

- 6.2. Nye elledninger skal fremføres som jordkabler.



## 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

### 7.1. Delområde I.

- 7.1.1. Bebyggelsesprocenten (b%) må for den enkelte ejendom ikke overstige 25, med udnyttelig tagetage 35.
- 7.1.2. Ingen del af bebyggelsen må opføres nærmere vejskel end 5,00 m. Byrådet kan tillade at garage og carporte opføres nærmere vejskel end 5 m for ejendomme med udkørsel til Solsortevej, Mejsevej og H.C. Eskildsensvej.
- 7.1.3. Beboelsesbygninger skal, med mindre andet særskilt tillades af byrådet, opføres med symmetriske saddeltage, med eller uden valme.
- 7.1.4. Beboelsesbygninger må maksimalt opføres i 1½ etage. Andre bygninger må kun opføres i 1 etage.

### 7.2. Delområde II.

Området skal principielt friholdes for bebyggelse. Tillader Byrådet bebyggelse opført i medfør af afsnit 3.2. skal såvel omfanget som placeringen og den ydre udformning særskilt godkendes forinden tilladelse meddeles.

### Delområde III.

### 7.3.

- 7.3.1. Erhvervsbygningers rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

Såfremt der på en ejendom tillige opføres bolig udregnes den del af boligens etageareal, der efter reglerne i bygningreglementet skal medregnes ved beregning af b%. Dette areal ganges med 2 og fratrækkes hele grundarealet, hvorefter b% for erhvervsdelen beregnes i forhold til det resterende areal som ovenstående anført.

- 7.3.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8½ m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.



Byrådet kan dog tillade, at en bygning opføres med en større højde end 8½ m, såfremt særlige hensyn til en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det.

- 7.3.3. Beboelsesbygninger må maximalt opføres i 1½ etage. Andre bygninger må kun opføres i 1 etage.

### **8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

- 8.1. Bygninger skal gives et udseende, der efter byrådets skøn ikke bryder med områdets karakter. Ved bebyggelsens udformning skal der søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer med den omliggende bebyggelse. Byrådet kan gøre en tilladelse betinget af, at bebyggelsen udformes således, at disse bestemmelser efter byrådets skøn overholdes, og kan modsætte sig opførelse af og ændringer i bebyggelse, som efter byrådets skøn strider mod bestemmelserne.
- 8.2. Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.  
Til udvendige bygningssider samt tagflader må der iøvrigt ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde.
- 8.4. Der må ikke etableres udendørs antenner i form af tagantennner eller antennemaster uden byrådets særskilte tilladelse i det enkelte tilfælde.

### **9. UBEBYGGEDE AREALER.**

- 9.1. Arealer i delområderne I og III, der ikke anvendes til bebyggelse og ikke er befæstede, skal anlægges have- eller havelignende og stedse vedligeholdes således, at de efter byrådets skøn ikke virker skæmmende eller medfører gener for de omboende.
- 9.2. De ubebyggede arealer i delområde II skal være anlagt og vedligeholdes på en sådan måde, at de efter byrådets skøn opfylder normale krav til de i afsnit 3.2 fastlagte funktioner.



9.3. Udendørs oplag i delområderne I og II er ikke tilladt, med mindre byrådets særskilte tilladelse opnåes i det enkelte tilfælde.

9.4. I delområde III må udendørs oplag finde sted, forudsat at der opretholdes en efter byrådets skøn rimelig orden. Oplaget må efter byrådets skøn ikke virke skæmmende i området eller være til gene for naboer og omboende.

#### **10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE M.M.**

10.1. Ny bebyggelse skal tilsluttes (og forblive tilsluttet) Ansager Fjernvarmes forsyningsnet. For erhversbebyggelse gælder dette dog kun til bygningers rumopvarmning og forsyning med varmt brugsvand.

10.2. Ny bebyggelse skal tilsluttes (og forblive tilsluttet) Ansager Vandværks forsyningsnet.

#### **11. MILJØBESKYTTELSE.**

Der henvises til de i lokalplanens redegørelsesdel afsnit 5 anførte støjgrænseværdier, idet disse grænseværdier skal overholdes ved udnyttelsen af det areal lokalplanen omfatter.

#### **12. SERVITUTTER.**

Tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, bortfalder i medfør af planlovens §18, jævnfør tillige redegørelsesdelens afsnit 7.4. Med hensyn til servitutter henvises iøvrigt til ejendommenes blade i tingbogen.

#### **13. TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.**

Lokalplanens vedtagelse forudsætter ikke godkendelser eller tilladelser fra andre myndigheder.



14. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

14.1. Således vedtaget af Ølgod Byråd den 13. september 1994.

P.b.v.

  
Harry Hansen  
borgmester

14.2. I henhold til planlovens § 27, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 13. december 1994.

P.b.v.

  
Harry Hansen  
borgmester

15. TINGLYSNING.

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens § 31, stk. 2, tinglyst på de i afsnit 10.1 nævnte ejendomme.

Ølgod Byråd, den 13. december 1994.

P.b.v.

  
Harry Hansen  
borgmester

Foranstående lokalplan nr. 3.8 begæres tinglyst på matr. nr. 9c,

9ag, 9ah, 9au, 9ax, 9ay, 9bb, 9bc, 9bd, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9by, 9bæ,  
9bz, 10n, 10o, 10p, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, 10ao, 10ay, 13a, 13cn,  
13co, 13cp, 13cv, 13cy, 13cz, 13da, 13ef, 13eu, 13ev, 13ex, 13ey, 13ez,  
13æ, 13ø, 13fa, 13fb, 13fc, 13fd, 13fe, 13ff, 13fg, 13fi, 13fl, 13fn,  
13fo, 13fr, 13fs, 13ft, 13fu, 13fv, 13fx, 13fy, 13fz, 13fæ, 13fø, 13ga,  
13gb, 13gc, 13gd, 13ge, 13gf, 13gg, 13gi, 13hf, 14a, 14ci, 14ck, 14cs,  
14cx, 21m og 21n alle af Ansager by, Ansager

Varde, den 3. juli 1996.

*Herman Hansen*

Herman Hansen  
Landinspektør

Matr: 9 C .

Ansager By. Ansager

A

Retten i : Varde  
Indført den : 04.07.1996  
Lyst under nr.: 21058-137

*Kort på aksen.*

*A. Nielsen*

Anne Nielsen  
kl. fm.



# Matrikelkort i 1:4000

Ejerlav: Del af Ansager By

Sogn: Ansager

Herred: Øster-Horne

Amt: Ribe

Opmålingsdistrikt: 133 - 01

Matrikeldirektoratet



Grænse for lokalplan 3.8

Delområdegrænse

I, II, III Delområde nummer

|                                      |  |                |                     |
|--------------------------------------|--|----------------|---------------------|
| ØLGOD KOMMUNE<br>TEKNISK FORVALTNING |  | proj. BDA      | tegn. nr. 1         |
| GRÆNSE FOR lokalplan                 |  | tegn. 1:4000   | mål 1:4000          |
|                                      |  | rettet         | Ølgod, d. 16/8 1994 |
|                                      |  | / / / / /      | / / / / /           |
|                                      |  | 19 19 19 19 19 | 19 19 19 19 19      |
|                                      |  |                | J.nr. 27-1-28       |





# ØLGOD KOMMUNE

## TEKNISK FORVALTNING

proj. **BA**

tegn. **K**

rettet

tegn. nr. **2**

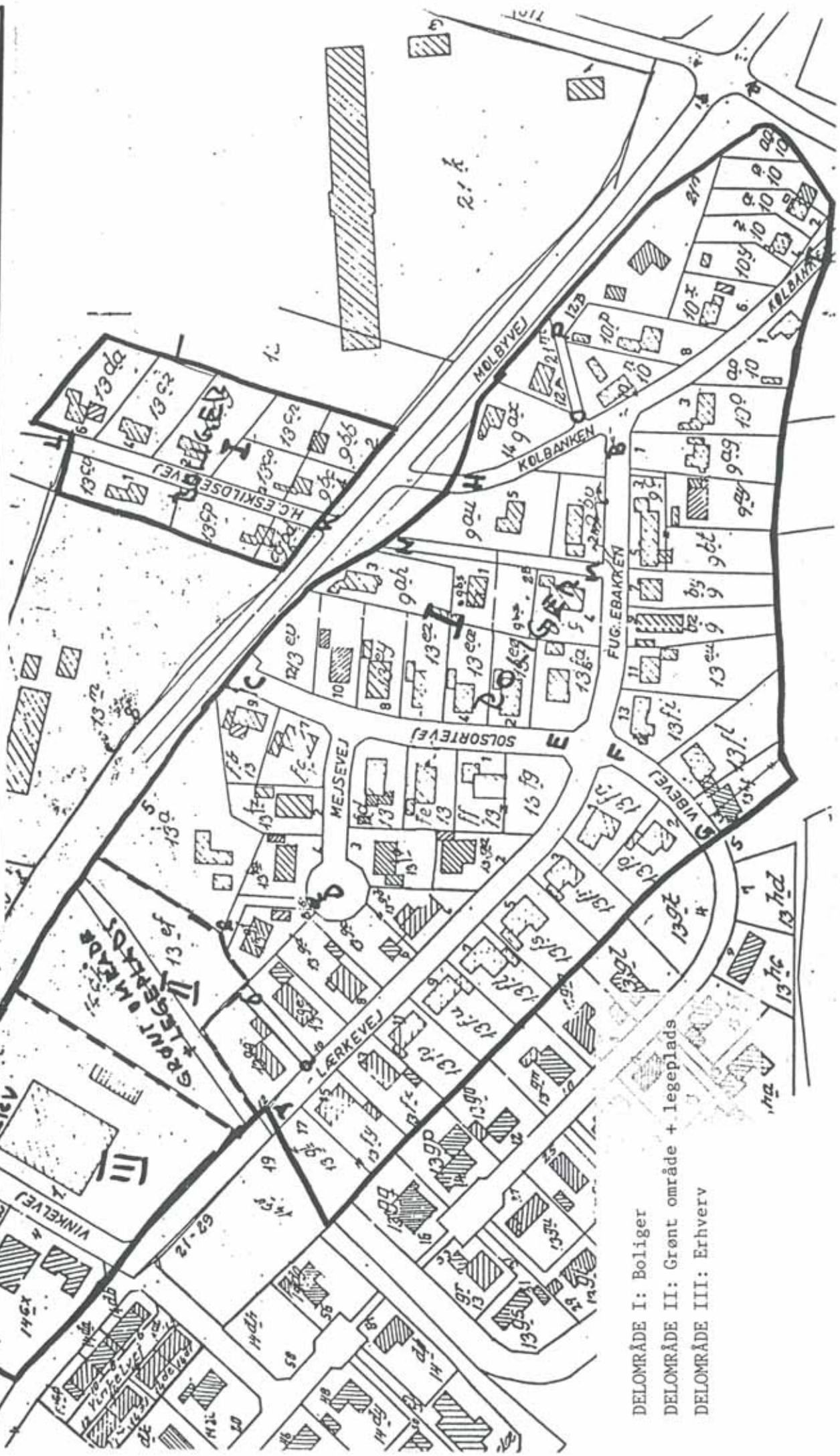
mål 1: 0.000

Ølgod, d. 16/8-1984

19 19 19 19 19

J.nr.

### LOKALPLANENS DELOMRÅDER



DELOMRÅDE I: Boliger  
 DELOMRÅDE II: Grønt område + legeplads  
 DELOMRÅDE III: Erhverv