



Anmelder:

LANDINSPEKTØRGÅRDEN

Varde	Grindsted	Tarm
Ndr. Boulevard 93 6800 Varde Tlf. 75 220144 Fax 75 211004	Krogagervej 14 7200 Grindsted Tlf. 75 310044 Fax 75 310422	Poppelvej 11 6880 Tarm Tlf. 97 372046 Fax 75 211004



Lokalplan 3.9 Ansager

Erhvervsområde ved Grødevej

Ølgod Kommune, Vestergade 10, 6870 Ølgod



LOKALPLAN 3.9

REDEGØRELSESDDEL

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.	Lokalplanens forhold til miljøet	2
6.	Teknisk Forsyning	3
7.	Forudsætninger for realisering af planen	3
8.	Lokalplanens retsvirkninger	4
9.	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5

VEDTÆGTSDEL

1	Lokalplanens formål	6
2.	Område- og zonestatus	6
3.	Områdets anvendelse	7
4.	Vejforhold	7
5.	Bebyggelsens omfang og placering	7
6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	7
7.	Ubebyggede arealer	8
8.	Ledningsanlæg	8
9.	Støjforhold	8
10.	Udstykninger	9
11.	Tilladelser og dispensationer	9
12.	Ophævelse af servitutter	9
13.	Vedtagelsespåtegninger	11

BILAG

1. Oversigtskort 1:2.000



REDEGØRELSESDOKUMENT

1.0. BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Hensigten med denne plan er at skabe det planmæssige grundlag, for udbygning af en eksisterende virksomhed til produktudviklingsformål med dertil hørende beboelse.

Der vil ikke pågå nogen egentlig produktion i området, men alene udvikling af teknisk udstyr og administration.

Lokalplanens område er beliggende i det åbne land - landzone- uden tilknytning til bymæssig bebyggelse. Ved planlægning af området er der lagt vægt på, at områdets landskabelige kvalitet sikres og bevares, men også at stedets særlige muligheder udnyttes til at skabe en attraktiv og spændende helhed.

Lokalplanen omfatter en eksisterende virksomhed i det åbne land, som rummer en produktudviklingsafdeling. Hele arealet er beliggende i landzone. Planen medfører ændring af den eksisterende arealanvendelse (fra landbrugsmæssig anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål).

Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge nærmere bestemmelser for byggeriets udformning og placering.
- fastlægge nærmere bestemmelser om restarealernes udformning.

2.0. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

Lokalplanens retningslinier og bestemmelser er i overensstemmelse med rammerne for området i Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune. Rammebetegnelsen er J1.

For rammebestemmelsen gælder følgende anvendelses-



bestemmelser:

- *Privat servicevirksomhed som udviklingscenter. Byrådet kan tillade, at der opføres eller indrettes yderligere boliger, som er nødvendige af hensyn til virksomhedens drift.*

Vejadgang finder sted ad privat fællesvej fra Grødevej (kommunevej nr. 1960).

En mindre del af området er omfattet af 150 m åbygge-linie ved Varde Å i henhold til §16 i lov om naturbeskyttelse. Opførelse af bebyggelse inden for beskyttelseslini-en vil således kræve en dispensation.

3.0. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Lokalplanområdet er beliggende på et område vest for Ansager by mellem Karlsgårde Kanal og Grødevej. Om-rådet omfatter en del af matr. nr. 1^k Ansager By, Ansa-ger.

4.0. BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORM-NING.

Området rummer en eksisterende virksomhed for pro-duktudvikling. Bebyggelsen består af administrations-, produktions- og lagerbygning.

Bygninger er opført med facademure i brune teglsten med eternit tagbeklædning.

5.0. LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Af kommuneplanens retningslinier om støjbeskyttelse fremgår det, at den udendørs støjbelastning fra virksomheder maksimalt må være følgende, målt som det ækvi-valente, konstante korrigerede lydniveau i dB(A) ved skel til bebyggelse eller anden støjfølsom arealanvendel-



se i forbindelse med områderne.

	Dag kl.07-18	Aften kl.18-22 søn- og hellig- dage kl.07-18 samt lørdag kl.14-18	Nat kl. 22- 07
Områder for blandedt bolig og erhvervsbebyggelse	55	45	40

Virksomheden er beliggende udenfor godkendt kloakopland. Spildevand fra virksomheden består alene af sanitær spildevand som renses mekanisk inden udløbet til Varde Å. Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand.

Overfladevand fra eksisterende bygninger og befæstede arealer nedsives.

6.0. TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyning sker fra egen boring.

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

7.0. FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanens realisering kræver følgende tilladelser:



7.1. Tilladelse efter landbrugsloven.

Efter landbrugsloven kræves tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten.

7.2. Tilladelse efter lov om naturbeskyttelse.

Den nordlige del af planområdet er beliggende inden for åbenskyttelseslinien ved Varde Å. Der kræves dispensation i henhold til lov om naturbeskyttelse, såfremt der skal opføres bebyggelse inden for dette område.

8.0. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges 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 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.

8.1. I henhold til planlovens §47 kan der foretages ekspropriation af privat ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

8.2. Private servitutter 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.

9.0. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må 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 lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den **2. februar 1999**) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at byggelovens almindelige bestemmelser om mindste grundstørrelse, om max. bebyggelsesprocent og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den **9. december 1998** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil **9. december 1999**.



VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 anførte område.

1.0. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1. Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastlægge nærmere bestemmelser for anvendelse, udformning og bebyggelse af det af planen omfattede område herunder at:

- give området mulighed for en positiv erhvervsudvikling.
- skabe en tiltalende og attraktiv helhed.

2.0. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

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

- del af 1^k, Ansager By, Ansager

samt parceller, der efter den 1. september 1998 udstykes, arealoverføres eller matrikuleres fra disse ejendomme inden for lokalplanens område.

Matr. nr. 1^k er undergivet landbrugspligt.

2.2 Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

2.3 Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for opførelse af bebyggelse og anvendelse til produktudviklingsformål med dertil hørende beboelse, som er beskrevet i nærværende lokalplan (jvf. planlovens §36 stk. 1, pkt. 5). Området er vist på kortbilag 1 og er på ca. 1.6 ha.



3.0. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Områdets anvendelse fastlægges til produktudviklingsformål med dertil hørende administration og beboelse.

4.0. VEJ- OG STIFORHOLD.

- 4.1. Vejadgang skal ske ad privat fællesvej fra Grødevej.

Der udlægges ikke veje inden for planens område.

- 4.2. Der skal etableres p-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser.

5.0. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 5.1. Det bebyggede areal må ikke overstige 25% af grundarealet, og skal placeres inden for det på bilag 1 viste byggefelt.

- 5.2. Med mindre Byrådet særskilt tillader andet, må bygningshøjden ikke overstige 16 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet dog med undtagelse af enkelte bygningsdele såsom tårne og spir.

- 5.3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

6.0. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1. Mod øst kan bygninger opføres med gavl mod naboskel, indenfor det på kortbilag 1 angivne område "a". Denne bestemmelse gælder frem for bestemmelserne i BR-95 Bygningsreglementet kapitel 3.3 vedrørende det skrå højdegrænseplan.

- 6.2. Ved bebyggelsens udformning skal der søges opnået en god helhedsvirkning, der harmonerer bedst muligt med landskabet i området og den eksisterende bebyggelse indenfor området.



- 6.3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hver enkelt tilfælde. Skiltene må ikke virke dominerende i landskabet og heller ikke være synlige over store afstande. De enkelte skilte skal tilpasses bygningens arkitektoniske helhed, og må ikke helt eller delvis dække gesimser, bånd, indfatninger og lign.

Udformningen skal godkendes af Byrådet.

7.0. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1. Arealer der ikke anvendes til bebyggelse og ikke er be-fæstede, skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende.

- 7.2. Udendørs oplæg må kun finde sted under forudsætning af, at der udføres supplerende hegning, plantning eller anden afskærmning.

8.0. LEDNINGSANLÆG.

- 8.1. Alle ledninger udføres som ledninger i jord.
- 8.2. Ejendommen er beliggende udenfor oplandet for offentlig kloak.
- 8.3. Der etableres ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet det påregnes forsynet fra eksisterende ledningsanlæg
- 8.4. Evt. nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen.

9.0. STØJFORHOLD.

- 9.1. Der henvises til de i lokalplanens redegørelsesdel side 3 anførte støjgrænseværdier, idet disse grænseværdier skal overholdes ved udnyttelsen af det areal lokalplanen omfatter.



10.0. Udstykninger.

- 10.1. Arealet kan udstykkes til anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens formål.

11.0. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

- 11.1. Landbrugspligten kan ophæves på lokalplanområdet.
- 11.2. Såfremt der sker ændringer omkring ejendommens kloakforhold, kræves godkendelse i henhold til Bek. om spildevandstilladelser m.v. efter Miljøbeskyttelseslovens kap. 3 og 4, Miljøministeriets bek. nr. 31 af 25. april 1994.
- 11.3. Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 30. juli 1998 tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 1^k Ansager By, Ansager.

**Ejer.: Grethe Hansen og Keld Otting Hundebøl,
Grødevej 14, 6823 Ansager.**

- 1.) 21/01 1891 Dok. vedr. Hoddeskov Engvandingskanal.
- 2.) 23/02 1942 Dok. vedr. vandkraftanlæg ved Karls gårde.
- 3.) 10.12.1952 Dok. vedr. fortidsminder.
- 4.) 06/04 1979 Dok. vedr. evt. tilbageførelse som driftsbygninger for landbruget, reklamer og oplæg.
- 5.) 25/06 1968 Dok. vedr. master.
- 6.) 27/06 1988 Dok. vedr. vejret.

12.0. Ophævelse af servitutter

- 12.1. Flg. servitutter søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Matr. nr. 1^k Ansager By, Ansager.

**Ejer.: Grethe Hansen og Keld Otting Hundebøl,
Grødevej 14, 6823 Ansager.**



- 4.) 06/04 1979 Dok. vedr. vilkår vedr. evt. tilbageførelse som driftsbygninger for landbruget, reklamer og oplæg.



13.0. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 8. december 1998

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

Steen B. Laursen
Teknisk chef

I henhold til planlovens kap. 6 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 9. februar 1999

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
borgmester

Steen B. Laursen
teknisk chef

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 1^k Ansager by, Ansager.

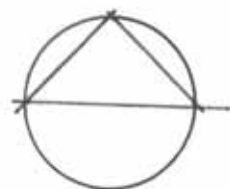
Ølgod Byråd, den 9. februar 1999

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
borgmester

Steen B. Laursen
teknisk chef

NORD



12 bg

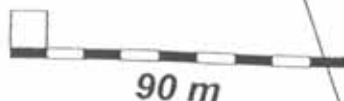
ÅBESKYTTELSES
LINIE

26^a

BYGGEFELT

GRÆNSE FOR
LOKALPLAN

ANSAGER BY, ANSAGER



Dato: 03.11.98	Målførhold: 1:2.000	Reference: KQ
Emne: Grødevej 14, Ansager - Oversigtskort		
Ølgod Kommune Teknisk forvaltning Vestergade 10 6870 Ølgod		

Bilag 1

*** * ***

Side: 13

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Z 531

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 K m.fl., Ansager By, Ansager
Ejendomsejer: Grethe Hansen m.fl.

Lyst første gang den: 11.02.1999 under nr. 503585

Senest ændret den : 11.02.1999 under nr. 503585

Kort på akten

Retten i Varde den 01.03.1999



Ruth Olesen