



Lokalplan nr. 3-14

**Sommerhusområde, nord for et eksisterende
sommerhusområde, ved Kvie Sø**

Ansager

Rådhuset – Vestergade 10 – 6870 Ølgod – Telefon 75 24 44 00 – telefax 75 24 77 20
E-post: raadhuset@oelgod.dk -Hjemmeside www.oelgod.dk

REDEGØRELSESEDEL

Side

1.	Baggrunden for lokalplanen	3
2.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	4
3.	Området som lokalplanen vedrører	6
4.	Bebyggelsens og områdets udformning	7
5.	Lokalplanens forhold til miljøet	10
6.	Teknisk Forsyning	12
7.	Lokalplanens retsvirkninger	12
8.	Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	13

VEDTÆGTSDEL

1.	Lokalplanens formål	14
2.	Område- og zonestatus	14
3.	Områdets anvendelse	14
4.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	15
5.	Bebyggelsens omfang og placering	16
6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	17
7.	Skiltning	17
8.	Ubebyggede arealer	17
9.	Ledningsanlæg	20
10.	Støjforhold	20
11.	Udstykning	20
12.	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
13.	Grundejerforening	21
14.	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	22
15.	Ophævelse af servitutter	22
16.	Vedtagelsespåtegninger	23

BILAG

- 01 Matrikelkort med angivelse af lokalplanens afgrænsning.
- 02 Udstykningsplan

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Varde for GF Agro ApS i samarbejde med Ølgod Kommune.

REDEGØRELSEDEL

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Hensigten med denne lokalplan er at kunne opføre 54 nye attraktive fritidshuse i et område øst for Kvie Sø – nord for det eksisterende sommerhusområde.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et fælles ønske fra ejeren af jorden og Bjerg Byg ApS, som i fællesskab påtænker at udstykke og byggemodne området. Derefter forventes grundene solgt og bebygget enkeltvis.

Det vurderes, at projektet vil være et godt tiltag for kommunen. Det vil styrke det eksisterende fritidsområde ved Kvie Sø og være en yderligere medvirkende faktor til at sikre fortsat turisme i området; resulterende i en mere bæredygtig udvikling for området.

Det er lokalplanens formål:

at gøre det muligt, at anvende området til sommerhusområde,

at sikre, at nye sommerhuse (fritidshuse) opføres under hensyntagen til de naturmæssige og landskabelige omgivelser med mindst mulig genevirkninger og i et godt visuelt samspil med Kvie Sø,

at sikre, at området via indretning, beplantning og stiforbindelse m.v. indpasses i sammenhæng med det eksisterende sommerhusområde, og

at sikre, at et areal på 100 m fra søen (målt fra vandkanten) friholdes for bebyggelse og henligger som et naturområde, for at imødekomme slidskader på det sårbare naturareal.



Eksisterende sti langs Kvie Sø, der fortsat vil være offentligt tilgængelig.

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER- ORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplan og regionplan beliggende i landzone.

Forholdet til Regionplan 2012

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Regionplan 2012, som fastlægger, at Sommerhusområdet ved Kvie Sø, Ølgod Kommune kan udvides med ca. 7 ha nord for det nuværende område. En udvidelse af sommerhusområdet forudsætter, at der er øget opmærksomhed på de sårbare naturarealer, der grænser op til søen, for at imødekomme eventuelle slidskader.

Forholdet til Kommuneplan 1995-2006

Ifølge Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune er arealet beliggende indenfor rammeområde Å 1, hvis anvendelse er fastlagt til jordbrugsformål (landbrug og skovbrug) med tilhørende bebyggelse og anlæg samt til råstofudnyttelse. Der kan opføres lav og fritliggende bebyggelse.

For at overføre området til sommerhusområde er der parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til gældende Kommuneplan 1995 – 2006 for Ølgod Kommune.

Da området er udlagt til sommerhusområde i Regionplan 2012 vurderes, at der er tale om en mindre ændring i rammedelen, som ikke strider mod kommuneplanens hovedstruktur. Derfor indkaldes jf. Planlovens § 23 c ikke forudgående ideer og forslag. Forslaget til kommuneplantillæg offentliggøres i stedet sammen med nærværende lokalplanforslag.

Nyt rammeområde

Ved Kommuneplantillæg nr. 19 vil rammebetegnelsen blive F 2 med følgende rammebestemmelser:

Området får fremover status som åben/lav og tæt/lav sommerhusbebyggelse.

Anvendelsen fastlægges til ferie- og fritidsformål i form af sommerhusbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg og bygninger. Der kan ikke gives tilladelse til etablering af mindre butikker.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 12.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage og ikke højere end 6,5 m.

Bebyggelse skal udformes under hensyntagen til områdets landskabelige og naturmæssige værdier.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vil efter vedtagelsen af nærværende lokalplan blive overført til sommerhusområde.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 77.000 m² og er beliggende nordøst for Kvie Sø langs med Kvie Søvej.

Anvendelse

Området har hidtil været anvendt til jordbrugsformål – senest har det været braklagt.

Landskabsmæssige forhold

Området ligger i umiddelbar forlængelse af et eksisterende sommerhusområde på ca. 24 ha, som er udstykket i 1974, og som rummer omkring 170 sommerhuse. Inden for det område er der mellem bebyggelsen og det fredede areal omkring søen etableret et 30 m bredt plantebælte bestående af bær-mispel, seljerøn og skovfyr.

Naturmæssige forhold

Kvie Sø blev i november 1946 fredet af såvel landskabelig-æstetiske som videnskabelige grunde. Søens omliggende areal er tillige fredet indtil en afstand af 100 m fra søbredden, hvor der ikke må bebygges eller beplantes. Der må heller ikke anbringes master, boder, skure, beboelsesvogne, badehuse eller andre indretninger, der kan virke skæmmende.

I lighed med det eksisterende sommerhusområde tages ved udstykningen hensyn til denne fredning. Området indrettes, så de enkelte matrikelgrænser holder sig i en afstand af 50 m fra søen og selv husene i en afstand af 100 m fra søen.

I følge Naturbeskyttelsesloven er søens omliggende areal desuden omfattet af en 150 m søbeskyttelseslinie. Opførelse af bebyggelse indenfor 150 m fra søen forudsætter, at Amtet meddeler dispensation fra linien.

I forbindelse med den offentlige høring om lokalplanforslaget har Amtet tilkendegivet, at anbefale, at beskyttelseslinien reduceres til at følge fredningsgrænsen, dvs ca. 100 m fra søbredden, således at der meddeles dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 til opførelse af bebyggelse i en afstand af indtil 100 m fra søbredden.

Trafik.

Det nye sommerhusområde får vejadgang via Kvie Søvej, hvorfra der kan etableres 2 overkørsler til lokalplanområdet. Der etableres stiadgang til det eksisterende sommerhusområde samt til den offentlige sti, som løber hele vejen rundt om Kvie Sø.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Lokalplanens idé.

Den overordnede ide er at skabe et nyt og spændende fritidsområde ved Kvie Sø. En mindre del af området vil kunne bebygges med ferieboliger i små rækkehuse.

Det er tanken, at opføre et varieret byggeri med forskellige grundstørrelser, alle over 850 m² og med udgangspunkt i områdets spændende muligheder for udsigt over søen og landskabet. Det er endvidere tanken, at bebyggelse opføres med respekt for de eksisterende omgivelser – herunder f.eks. "Ege-lunden" – et tilplantet areal langs lokalplanens sydlige afgrænsning, men f.eks. også søbreddens varierende forløb. Nærmest Kvie Sø udlægges et fællesareal på 7371 m².

Det er et ønske, at få integreret lokalplanområdet med det eksisterende sommerhusområde, hvor grundstørrelserne overvejende er mellem 700 – 1000 m², enkelte op til 2500 m², men også med andre tilstødende bebyggelser, så ferie- og fritidsområdet ved Kvie Sø i sin helhed bliver sammenhængende - herunder f.eks. med hensyn til indretning, beplantning og interne stiforbindelser. For at området fremtræder visuelt sammenhængende etableres et skærmende beplantningsbælte mod Kvie Søvej, som samtidig modvirker vejstøj og indbliksgener.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Fritidshusene opføres som spredt bebyggelse. Inden for et mindre område kan fritidshusene opføres sammenbygget. Bebyggelsen forventes opført i højst 1½ plan og max 45⁰ taghældning.

Maksimal højde for ny bebyggelse er 6,50 m.

Bebyggelsen må udføres i tegl eller træ med tag af tagsten eller tagpap med listedækning og vinduer i træ, aluminium eller plast.

Her ud over kan i overensstemmelse med bygningsreglementet for småhuse opføres 2 x 10 m² udhuse og 35 m² garage/carport. Med lokalplanen stilles krav om at evt. garage/carport og udhuse skal opføres sammenbygget. Det vurderes at, der i området ved Kvie Sø er størst efterspørgsel på fritidsboliger på mellem 80 – 100 m². Det er grundstørrelserne udformet efter. Der er dog også grunde på op til 1700 m², hvor der vil kunne opføres store sommerhuse. Der er ikke planlagt grunde over 1700 m² for at undgå problematikker med efterfølgende udstykningsmuligheder.

Byggeriet skal forinden opførelse godkendes af bygningsmyndigheden (kommunen).



Luftfoto af Kvie Sø. Nord for det eksisterende sommerhusområde påtænkes opført 54 nye fritidshuse.

Veje og stier.

Inden for området skal boligveje, vendepladser og stier anlægges grusbelagt.

Der skal udlægges areal til 2 p-pladser pr. fritidsbolig.

Beplantning.

Der etableres et beplantningsbælte langs Kvie Søvej med blandede stedsegrønne og løvfældende buske og træer - gerne bær- og frugtbærende. I beplantningen skal indgå gran, fyr, pil, bærmyspel og seljerøn, som i det tilstødende sommerhusområde. Beplantningen skal udføres varieret i 3 rækker med 1,25 m planteafstand og kan f.eks. også bestå af syren, engriflet hvidtjørn, mirabel, rød kornel, californisk gedeblad, slåen, vintereg, skovfyr, rødelf og fuglekirsebær.

Der etableres et beplantningsbælte inden for det fredede areal og bebyggelsen, i en bredde på 10 m, under forudsætning af Fredningsnævnets godkendelse.

Mod syd er der et areal, som overvejende består af ca. 70 år gamle egetræer. Arealet kan, inden området udstykkes, udtyndes, så træerne får bedre vækstbetingelser.

Efter udstykningen skal den resterende beplantningen bevares og sammen med de nye plantebælter vedligeholdes forstmæssigt korrekt. For at kunne placere et hus optimalt på grunden kan enkelte træer - som en undtagelse - indenfor et byggefelt tillades fjernet.

Plantebælter udgør en del af de enkelte grunde og vedligeholdes derfor i princippet af den enkelte ejer. Plantebælter på fællesareal og vejareal vedligeholdes af grundejerforeningen.

I lokalplanområdets afgræsning mod øst kan der i skel plantes en række, som en del af et plantebælte, der etableres på ejendommen øst for lokalplanområdet.

Inden for 100 m fra søbredden skal arealet i princippet henligge som uberørt natur (eng) med græsbevoksning og buske eller anden beplantning, der ikke må blive højere end 1 m. Der må ikke etableres plantebælte. Arealet skal vedligeholdes skånsomt - f.eks. med nedklipning ved le én gang årligt, så området ikke vokser til med buske og træer.



Beplantningen langs lokalplanområdets sydlige afgræsning.

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Drikkevandsinteresser.

Lokalplanens område ligger uden for de zoner, der er udpeget som værende af "særlig interesse for drikkevandet". Det ligger dog indenfor et område med "drikkevandsinteresser", og længst mod øst ligger en mindre del af lokalplanområdet indenfor et nitrutfølsomt indvindingsopland.

Forhold til grundvand.

I konsekvens af ovenstående bør etablering af aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet så vidt muligt undgås. Der må ikke foregå aktiviteter, der kan give anledning til forurening af jord og grundvand.

Det sikres gennem en på ejendommen tinglyst deklaration, at der indenfor lokalplanområdet ikke må bruges kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

Forhold til støj.

Der etableres et 3 m bredt beplantningsbælte mod Kvie Søvej for at afskærme området visuelt.

Spildevand.

Der udarbejdes et tillæg til Ølgod Kommunes spildevandsplan. Heraf fremgår, at al spildevand skal ledes til offentlig kloak og regnvandet nedsives ved faskiner på grundene eller afledes til overfladen. Der vil ikke blive givet tilladelse til at tillede overfladevand fra sommerhusbebyggelsen til Kvie Sø.

Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand.



Indtil 50 - 100 m fra søbredden har området karakter af naturområde. Længere væk fra søen består området af braklagt landbrugsjord.

Miljøvurdering af lokalplanen

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag efter den 21. juli 2004 foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Kvie Sø er ikke udpeget som Internationalt beskyttelsesområde, men udgør sammen med de omliggende arealer dog jf. Regionplan 2012, et naturområde.

Byrådet vurderer, at lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet – hverken på det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt. Set i sammenhæng med det eksisterende sommerhusområde er der tale om en mindre udvidelse, og udvidelsen er i overensstemmelse med den fredning, der er nedlagt for at varetage såvel landskabelige-æstetiske som videnskabelige (naturmæssige) hensyn.

Byrådet har tillige vurderet, at forslaget ikke udover Ribe Amt berører andre myndigheders område på en sådan måde, at denne afgørelse forudsætter en høring.

Ribe Amt har haft Byrådets afgørelse til gennemsyn sammen med et foreløbigt udkast til lokalplanforslaget, og har tilkendegivet, at de deler Byrådets ovenstående antagelse af, at forslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

6.0 **TEKNISK FORSYNING.**

Vandforsyning sker fra Ansager Vandværk.

Elforsyning sker via Sydvest Energi's ledningsnet.

Kloaktilslutning sker iht. gældende regler for Ølgod Kommune.

Området forsynes ikke med fjernvarme.

7.0 **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.

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.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

8.0 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 17. marts 2005) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. januar 2005 til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest ind til den 19. januar 2006.

VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (jfr. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 anførte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at gøre det muligt, at anvende området til sommerhusområde,
- at sikre, at nye sommerhuse (fritidshuse) opføres under hensyntagen til de naturmæssige og landskabelige omgivelser med mindst mulig genevirkninger og i et godt visuelt samspil med Kvie Sø,
- at sikre, at området via indretning, beplantning og stiforbindelse mv. indpasses i sammenhæng med det eksisterende sommerhusområde, og
- at sikre, at et areal på 100 m fra søen (målt fra vandkanten) friholdes for bebyggelse og henligger som et naturområde, for at imødekomme slidskader på det sårbare naturareal.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag nr. 01 og omfatter del af matrikelnummer:

- 25 b Kvie By, Ansager

2.2 Området ligger i landzone og vil blive overført til Sommerhusområde ved lokalplanens endelige vedtagelse. Arealet er på ca. 77.000 m² og er vist på Kortbilag 01.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål hvoraf hovedparten af parcellerne opføres som fritliggende fritidshuse i en etage og en mindre del i 1½ etage uden trempel.

3.2 Parcel 38 - 49 kan opføres i 1½ etage uden trempel, og som vist på vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02, kan alternativt anvendes til opførelse af sammenbyggede ferieboliger i 1½ etage uden trempel. Det kan være i form af 4 rækkehuse med hver 3 boliger. Opføres rækkehuse skal det ske efter en samlet plan (bebyggelsesplan, udstykningsplan, planteplan mv.) for parcel 38-49, som forinden skal godkendes af Byrådet.

3.3 Området må ikke benyttes til andre formål end nævnt ovenfor.

4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

4.1 Området vejbetjenes fra Kvie Søvej.

Sti- og vejarealer overdrages til grundejerforeningen herunder også vedligeholdelsen, når anlæggene er godkendte af såvel vejmyndigheden som grundejerforeningen.

4.2 Der skal etableres stiforbindelse til den offentlige sti omkring Kvie Sø, og til det eksisterende sommerhusområde.

4.3 Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig incl. eventuel garage/carport.

4.4 Der kan højst etableres 2 overkørsler til/fra Kvie Søvej. Hjørnerne skal ved overkørslerne afskæres efter reglerne om vejtilslutning i lov om offentlige veje.

4.5 Inden for lokalplanområdet udlægges veje og stier, som private fællesveje i princippet, som vist på vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02. Projekter for vej- og stianlæg skal forud godkendes af Ølgod Kommune efter lov om private fællesveje. Overfladebelægningerne kan være stabilgrus, stenmel el. lign.

4.6 Veje inden for lokalplanområdet udlægges, med bredde på henholdsvis 8 m og 6 m. De skal anlægges med mindste bredde på 5 og 4 m.

4.7 Stier inden for lokalplanområdet udlægges med en bredde på 3 m. De skal anlægges med mindste bredde på 1,80 m. Overfladebelægningen kan være stabilgrus, stenmel el. lign.

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 5.1 Indenfor området må der, dog jf. § 3.2, på hver selvstændig grund opføres:
- Et sommerhus (fritidshus).
 - Et anneks til overnatning uden køkken og bad.
 - En garage/carport på max 35 m², uden at denne bebyggelse tæller med i bebyggelsesprocenten.
 - 2 småhuse (max højde 2,5 m) på hver max 10 m², uden at bebyggelsen tæller med i bebyggelsesprocenten.

Garager/carporte og småhuse må ikke opføres fritliggende.

- 5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 12 % for den enkelte grund.

- 5.3 Bebyggelsen må højst udnyttes i 1½ etage uden trempel.

- 5.4 Bygningshøjden (højden til udvendig kip) må ikke overstige
- 5 m for bebyggelse i 1 etage og
 - 6,5 m for bebyggelse i 1½ etage

Bygningshøjden er målt fra det højeste punkt af det naturlige terræn på den del af grunden, hvorpå bygningen ønskes placeret:

- 5.5 Tage på alle bygninger skal være med en hældning på 15° - max 45°.

- 5.6 Inden for parcel 1-8 må bebyggelse ikke opføres nærmere søen end 100 m. 100 m linien er vist på vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02.

- 5.7 Inden for området skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 5 m fra adgangsgivende vej og i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel og skel mod sti.

Inden for parcel 1-8 skal bebyggelse dog opføres i en afstand af mindst 5 m fra naboskel og skel mod sti (for at sikre udsigtsmulighed fra de umiddelbart bagvedliggende boliger).

Inden for parcel 38-49 kan al bebyggelse dog opføres i skel, hvis der opføres rækkehuse.

- 5.8 Afstand fra vejmidten af Kvie Søvej til facadeflugt skal være mindst 10 m.

- 5.9 Der må etableres udendørs antenner og/eller paraboler. Paraboler skal placeres, så de ikke er synlige fra vej og nabo. Paraboler kan placeres max 1 m over terræn.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1 Bebyggelsen skal ved materialevalg og gennem sin arkitektoniske udformning afspejle et nutidigt, moderne udseende og samtidig tilpasses områdets natur og miljø, så der opnås et harmonisk samspil med omgivelserne.
- 6.2 Ydervægge skal opføres som blank mur i tegl eller træ. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, zink, glas eller andet materiale.
- 6.3 Vinduer og døre skal udføres i træ, aluminium eller plast.
- 6.4 Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes uden Byrådets godkendelse.
- 6.5 Tage skal udføres med tagsten eller tagpap med listedækning.
- 6.6 Tage kan forsynes med vinduer og eller solenergianlæg til energiforsyning af bygningen.

7.0 SKILTNING.

- 7.1 Skiltning og lysinstallationer skal alene have til formål at orientere i området. Al anden skiltning og reklame skal forlods godkendes af Byrådet.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Ubebyggede arealer inden for de enkelte parceller må kun anvendes som parkering, opholdsarealer, gårdsplads, terrasse eller have.
- 8.2 Arealer, der ikke bebygges, skal tilsåes, beplantes eller befæstes så de får et ordentligt udseende.
- 8.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 8.4 Langs søen udlægges fællesareal, som vist på vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02.
- 8.5 Indenfor en afstand af 100 m fra søbredden, må der ikke bebygges eller beplantes (jf. dog § 14.2). Desuden må der ikke anbringes master, boder, skure, beboelsesvogne, badehuse eller andre indretninger, der kan virke skæmmende.

Inden for fællesarealet kan opstilles enkelte legeredskaber, bord og bænke samt indrettes bålplads under forudsætning af Fredningsnævnets godkendelse jf. § 14.2.

- 8.6 Det 100 m brede areal mod søbredden skal bevares og vedligeholdes så arealets karakter af naturområde med græsbevoksning bevares både indenfor de enkelte grunde og på fællesarealet.

Arealet skal vedligeholdes skånsomt, så området ikke vokser til med buske og træer.

- 8.7 Det eksisterende hegn mod lokalplanområdets sydlige skel består overvejende af egetræer. Inden området udstykkes kan arealet udtyndes i samråd med kommunens skovfoged/teknisk forvaltning, så de tilbageblevne træer gives bedre vækstbetingelser.

Når udstykningen er foretaget skal den resterende beplantning bevares som en del af den enkelte grund – og en for en mindre del, som en del af fællesarealet.

For at kunne placere et hus optimalt på grunden kan enkelte træer – som en undtagelse - indenfor et byggefelt tillades fjernet.

Enhver form for udtynding, både før og efter udstykning af lokalplanområdet, skal ske i samarbejde med kommunens skovfoged/tekniske forvaltning.

- 8.8 Der skal etableres et 5 m bredt beplantningsbælte langs Kvie Søvej, som en del af de enkelte grunde, som vist på vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02. Plantningen skal etableres med de nedennævnte arter, med en afstand mellem planterne i rækken på 1,25 m og mellem rækkerne på 1,5 m. Den yderste række plantes 2,0 m fra vejskel. Plantebæltet består af nedenstående arter, hvor hver art udgør den samme andel i den enkelte række:

Placering	Art
Yder- og inder-række (rk. 1 og 3)	Syren Engriflet hvidtjørn Mirabel Rød kornel Californisk gedebblad Slåen
Midterrække (rk. 2)	Vintereg Skovfyr Rødel Fuglekirsebær

Plantebæltet skal renholdes indtil det er endelig etableret (indtil en højde på ca. 1,5 m. er opnået). Der skal fortrinsvis anvendes plantemateriale af dansk oprindelse.

Beplantningsbæltet langs Kvie Søvej skal etableres senest 1 år efter vedtagelse af nærværende lokalplan.

- 8.9 Under forudsætning af Fredningsnævnets godkendelse, jf. § 14.2, skal der etableres et plantebælte mod Kvie Sø, inden for området mellem bebyggelsen og det fredede areal - i lighed med plantebæltet i det eksisterende sommerhusområde.

Ølgod Kommune udarbejder en beplantningsplan, hvoraf det bl.a. vil fremgå hvilke arter plantebæltet skal bestå af samt placering af plantebæltet.

Beplantningsbæltet skal etableres senest 1 år efter vedtagelse af nærværende lokalplan.

- 8.10 Som en del af et plantebælte, der etableres på den øst for lokalplanområdet beliggende ejendom, kan én række plantes i nabo-skel.

- 8.11 Samtlige plantebælter i lokalplanområdet skal vedligeholdes af den enkelte grundejer, hvilket **skal** ske i samarbejde med kommunens skovfoged/tekniske forvaltning.
- 8.12 Alle hegn i nabo-, vej- og stiskel skal etableres som levende hegn i overensstemmelse med hegnslovgivningens bestemmelser.
- 8.13 I lokalplanområdets sydskel forefindes et dige. Der må ikke ske nyplantning på selve diget, og stød må ikke fjernes i forbindelse med rydning af træer.

9.0 LEDNINGSANLÆG.

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som ledninger i jord.
- 9.2 Hver enkelt grundejer er pligtig til, at acceptere eller underskrive deklarationer, med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskaberne, kommunen eller grundejerforeningen, i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.
- 9.3 Vandforsynings- og afløbsforhold indrettes i overensstemmelse med miljølovgivningen og skal ligesom renovation i øvrigt etableres efter kommunens forskrifter og gældende vedtægter.

Der gives ikke tilladelse til at tillede overfladevand til Kvie Sø, jf. administrationsgrundlaget vedtaget 1997.

10.0 STØJFORHOLD.

- 10.1 Der etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte mod Kvie Søvej. Det medvirker til at mindske støjen fra vejen.

11.0 UDSYKNINGER.

- 11.1 Udstykning indenfor området skal i princippet ske som vist på vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02.
- 11.2 Ingen grund må udstykkes mindre end 850 m².
- 11.3 Parcel 38-49, som vist på den vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02, kan dog udstykkes som én ejendom eller udstykkes/opdeles i mindre grundstykker med et tilhørende fællesareal, hvis der opføres rækkehusbebyggelser.

- 11.4 Vej- og stiarealer samt fællesarealer skal tilskødes grundejerforeningen, vederlagsfrit.

12.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 12.1 Lokalplanområdet kan først bebygges efter, at tilladelsen til ophævelse af landbrugspligten er givet af jordbrugskommissionen for Ribe Amt.
- 12.2 Lokalplanområdet må ikke tages i brug før der er etableret vejadgang og parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.
- 12.3 Lokalplanområdet må ikke tages i brug, før der foreligger et godkendt tillæg til Ølgod Kommunes spildevandsplan.
- 12.4 Lokalplanområdet må ikke tages i brug førend beplantningsbæltet mod Kvie Søvej er etableret jf. § 8.8.

13.0 GRUNDEJERFORENING.

- 13.01 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område, når 25 % af grundene er bebygget.
- 13.02 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 13.03 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 13.04 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområdet værende veje, stier, fællesanlæg og fællesarealer.

14.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 14.1** Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 15. november 2004 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 25b, Kvie By, Ansager.

- 1.) 09/10 1889 Dok. om vandingskanaler.
- 2.) 28/11 1946 Dok. om fredning
- 3.) 26/07 1967 Dok. om oversigt mv.
- 4.) 16/11 1987 Dok. om forsynings-/ afløbsledninger mv.
- 5.) 24/06 1988 Dok. om søbredder ang. Beplantning m.m.
- 6.) 25/11 1994 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

- 14.2** Følgende anlæg forudsætter dispensation fra Fredningsmyndighederne ved Ribe Amt:

- Anlæg af en sti og eventuelt opstilling af legeredskaber og lign. inden for det fredede område omkring Kvie Sø.
- Etablering af et plantebælte mod Kvie Sø, inden for det område der er mellem bebyggelsen og det fredede areal - i lighed med plantebæltet i det eksisterende sommerhusområde.

- 14.3** Bebyggelse inden for søbeskyttelseslinien (150 m) forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 i hvert enkelt tilfælde, og skal meddeles af Ribe Amt. Alternativt kan Skov- og Naturstyrelsen anmodes om at reducere søbeskyttelseslinien, som er 150 m, til at følge fredningsgrænsen som er 100 m fra søbredden.

- 14.4** En mindre del af lokalplanområdet er registreret som hede/hedemose, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ændring af tilstanden på heden/hedemosen forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 og skal meddeles af Ribe Amt.

15.0 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

- 15.1** Følgende servitutter/deklarationer søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

Matr. nr. 25b, Kvie By, Ansager.

- 4.) 16/11 1987 Dok. om forsynings-/ afløbsledninger mv.

For så vidt angår det område, som omfattes af nærværende lokalplan.

16.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 11. januar 2005.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, den 10. maj 2005.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 25b Kvie By, Ansager

Ølgod Byråd, den 10. maj 2005.

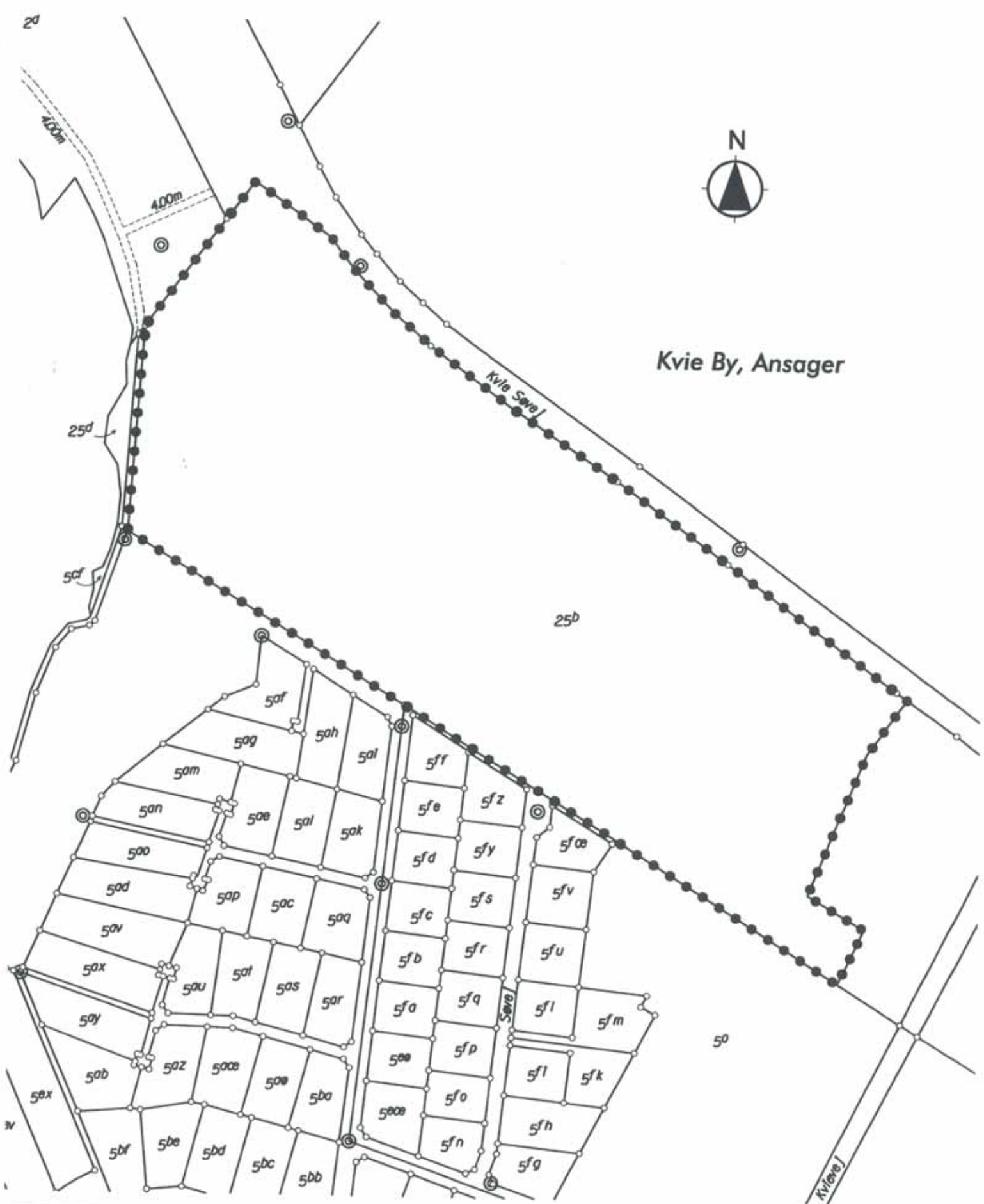
P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør



Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde

20041245/mw maj 2005

Ølgod Kommune
Lokalplan 3-14

Kortbilag 1 - Lokalplangrænse

●●● Lokalplangrænse 24

