



Anmelder:

Landinspektørgården I/S



Ndr. Boulevard 93  
6800 Vardø  
Tlf. 75 22 01 44  
Fax 75 21 10 04



ORIGINAL 124495 01 0000.0049 02.04.2004 TA  
1.400,00 K

### Lokalplan nr. 3.12

## Boligområde i den sydøstlige del af Ansager Egedalen Fiskerivej / Hejrevej

## **LOKALPLAN 1.26**

<b>REDEGØRELSESDDEL</b>	<b>Side</b>
1. Baggrunden for lokalplanen	3
2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	4
3. Området som lokalplanen vedrører	7
4. Bebyggelsens og områdets udformning	7
5. Lokalplanens forhold til miljøet	9
6. Teknisk Forsyning	9
7. Forudsætning for realisering af planen	9
8. Lokalplanens retsvirkninger	10
9. Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	11

## **VEDTÆGTSDEL**

1. Lokalplanens formål	12
2. Område- og zonestatus	13
3. Generelle bestemmelser	13
4. Bestemmelser for delområde 1, boligområde	14
5. Bestemmelser for delområde 2, boligområde	16
6. Bestemmelser for delområde 3, boligområde	19
7. Bestemmelser for delområde 4, boligområde	21
8. Bestemmelser for delområde 5, fællesarealer og naturområde	24
9. Bestemmelser for delområde 6, dambrug	25
10. Bestemmelser for delområde 7, arealreservation til en overordnet forbindelsesvej	26
11. Ledningsanlæg	27
12. Grundejerforening	27
13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	28
14. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	28
15. Aflysning af lokalplan	28
16. Vedtagelsespåtegninger	29

## **BILAG**

1. Matrikelkort 1:4000
2. Lokalplankort - bindende bestemmelser
3. Vejledende illustrationsplan
4. Snit af jordvold og beplantningsprincipper
5. Beskyttelseslinier omkring fortidsminde

## REDEGØRELSESDDEL.

### 1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Den 12. maj 1987 blev lokalplan 3.4, omfattende en ny bydel i Ansager, vedtaget i Byrådet.

Udbygningen har imidlertid gået meget langsom og i længere perioder stået stille.

For at få gang i udbygningen har Byrådet besluttet at udarbejde en ny lokalplan, idet lokalplan 3.4 ikke længere er tidsvarende.

Forud for udarbejdelse af en ny lokalplan har Byrådet ladet udarbejde en landskabsanalyse som indledning til en ændring af den gældende lokalplan 3.4 for området. Hensigten med planlægningsarbejdet er at sikre en god helhed, en god sammenhæng med resten af byen, hensigtsmæssige trafikforhold og en hensynsfuld landskabelig udformning. Der er et ønske om andre grundstørrelser end de forholdsvis små grunde, som den gældende lokalplan giver mulighed for.



Landskabsanalyse for et byudviklingsområde sydøst for Ansager

Landskabsanalysen indeholder forskellige vurderinger af landskabet, herunder terræn og jordbundsforhold, hydrologi, vegetation, klima og landskabsoplevelse. Herefter følger infrastrukturforhold og planlægningsmæssige forhold. Til slut gengives et forslag til afgrænsning for de nye bebyggelser, og en kort sammenfatning af de muligheder og begrænsninger området giver, herunder idéer til områdets disponering.

Redegørelsesdelen i nærværende lokalplan skal ses som et kort uddrag af sammenfatningen af landskabsanalysen.

Landskabsanalysen har været fremlagt og drøftet i en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra lokalbefolkningen og erhvervslivet og efterfølgende i Teknisk Udvalg. I drøftelserne indgik bl.a.:

- Hvorvidt den planlagte omfartsvej øst og syd om byen fra Kroagervej til Starupvej og videre til Sønderbro fastholdes.
- Et ønske om et varieret udbud af grundstørrelser.
- Mulighed for udstykning af stor-/jordbrugsparceller.
- Udlæggelse af arealer til tæt/lav bebyggelse.
- Stinettet i hele lokalplanområdet.

Resultatet af drøftelserne er efterfølgende indarbejdet i ny lokalplan.

## **2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.**

### **Forhold til Regionplan 2012.**

Ansager er udpeget som lokalcenter i den regionale bystruktur. Lokalcentre skal i gennem kommuneplanlægningen sikres udbygningsmuligheder med henblik på at bevare grundlaget for dagligvarebutikker, folkeskole, børneinstitutioner og kollektiv trafikbetjening. Der er i regionplanen er udlagt byudviklingsområder øst for det aktuelle planlægningsområde. Dette kan få betydning for udformningen af de aktuelle områdes afslutning mod det åbne land. Regionplanen udpeger ådalen som et lavbundsområde, der potentielt er egnet som vådområde.

### **Forhold til Kommuneplan 1995-2006.**

Planlægningsområdet er omfattet af rammeområderne Ansager-B10 og B12 (boligområde for åben/lav og tæt/lav bebyggelse), Ansager-G7 (Jordbrugsområde/ eng langs Ansager Å) og Ansager-Å1 (Åbent land med jordbrugserhverv/ aktuelt udnyttede arealer til et dambrug).



#### Forhold til lokalplan 3.4.

Hele planlægningsområdet er omfattet af lokalplan nr. 3.4, der bl.a. fastlægger arealudlæg til henholdsvis boligformål og grønne områder samt trafikbetjening. De ønskede ændringer af områdets disponering kan ikke gennemføres ved dispensation fra den gældende lokalplan. Derfor medfører den forestående planlægning, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for området.



#### Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i både by- og landzone. Rammeområderne B10 og B12 er beliggende i byzone. Resten af planlægningsområdet, G7 samt dele af A1, G5 og G8, er beliggende i landzone. I forbindelse med den kommende lokalplanlægning af området forventes kun mindre ændringer af zoneforholdene.



I området er der en række naturbeskyttelsesinteresser, som får indflydelse på udformningen af bebyggelses- og landskabsplanen. Amtet har i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 foretaget en registrering af arealer, som er omfattet heraf. Det drejer sig om Ansager Å, et mindre engareal og et større moseareal langs åen. Der må ikke foretages indgreb i tilstanden af disse naturtyper, samt søer og vandløb uden at der er givet dispensation fra amtet. Der må heller ikke ændres i moser og lignende, der er mindre end 2.500 m<sup>2</sup>, når de ligger i forbindelse med en sø eller et vandløb, der er omfattet af beskyttelsen. Dette får betydningen for mulighederne for stiforbindelser på tværs af ådalen. Arealerne langs åen er omfattet af naturbeskyttelseslovens 150 meter åbeskyttelseslinie. Linien blev dog reduceret til kun at omfatte landzonearealerne i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 3.4. Der kan næppe forventes yderligere reduktion af denne. Ud mod Starupvej ligger to gravhøje, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens 100 meter beskyttelseslinie omkring fortidsminder. Der er i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 3.4 fastsat en anden afgrænsning af beskyttelseszonen.

- § 3 område - mose
- § 3 område - eng
- Beskyttelseszone omkring fortidsminder
- Den reducerede å-beskyttelseslinie
- B12 Rammeområdeafgrænsning og nr.



### 3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.



Egehegnet som afgrænser området mod øst

#### Områdets beliggenhed.

Området afgrænses af henholdsvis det nuværende byområde nord for Ansager Å, af Starupvej mod syd, og ligger ud mod det åbne landskab mod øst. Et mindre, næsten udbygget område ligger nord for åen. Udstrækningen af området er i det store og hele identisk med den nuværende lokalplan 3.4 og fremgår af priksignaturen på luftfotoet og kortene.

Arealet udgør ca. 5 ha. I den sydlige del af området er pt. solgt 8 grunde hvoraf de 6 er bebygget. Desuden er opført en tæt/ lav bebyggelse nord for åen ved Hejrevej.



Starupvej mod den beplantede jordvold

#### Anvendelse.

Hovedparten af området er udlagt til boligbebyggelse. Derudover udlægges fællesarealer samt offentligt tilgængelige naturområder. Inden for området forefindes et dambrug med vejadgang fra Fiskerivej. Anvendelsen som dambrug fastholdes, men vil kunne omdannes til et rekreativt område opbygget omkring en lavvandet sø.

#### Trafik (veje og stier).

Der er etableret 2 adgangsveje fra Starupvej til den sydlige del af lokalplanområdet. Områdets veje og stier er udformet som et sammenhængende system, der gør det muligt for både den kørende og gående trafik at "komme rundt" i området.

Områdets stier giver mulighed for adgang til det store grønne område. Her tilsluttes stierne hovedstinettet, som giver adgang til skolen via Præstevangen, bymidten m.v.

### 4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

#### Lokalplanens ide.

Hovedideen er at udforme bebyggelsen på landskabets præmisser. Der lægges først og fremmest vægt på, at bebyggelsen harmonerer med og tilpasset landskabet som omfatter bl.a. Ansager Å, som slynger sig gennem landskabet, og terrænet der syd for åen mod øst skyder sig som en tunge ud i ådalen. Det er målet at udnytte stedets særlige kvaliteter, til at skabe en flot og attraktiv helhed.



Illustrationsplan, se kortbilag nr. 3.

Boligformen udlægges til både tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse i hele lokalplanområdet.

Området er påvirket af kraftige vinde fra vest og nordvest, derfor bør der lægges vægt på at skabe gode læforhold, gennem etablering af afskærmende beplantning omkring boligområderne som vist på illustrationsplanen, bilag 3

#### **Grønne områder.**

Syd for åen udlægges et stort sammenhængende grønt område der med åens slyngninger, løvtræerne og terrænets bløde kurver giver et hovedindtryk af området, som det er målet at understøtte og bevare.

#### **Bebyggelsens ydre fremtræden.**

Byggeriet kan opføres med en højde max 8½ m og max 1 med udnyttelig tagetage eller 2 etager uden udnyttelig tagetage, og vil efter lokalplanens bestemmelser kunne opføres af traditionelle byggematerialer i form af teglsten, mens dele af facader, udhuse og lignende kan udføres af et andet materiale. Opførelse af træhuse er tilladt i hovedparten af boligområderne.



**Trafik (veje og stier).**

Ved Hejrevej sker tilkørslen til boligområdet via Fiskervej som hidtil. Det brede befæstede areal ved Hejrevej opbrydes og reduceres til en befæstet bredde på 5 m. Det overskydende areal tillægges de tilstødende grunde øst for Hejrevej.

Ved Starupvej etableres i alt 3 tilkørsler, et til hvert delområde. Det vil således ikke være muligt for den kørende trafik at "komme rundt" mellem delområderne.

Fra hovedstien udlægges arealer til forbindelsesstier til boligområderne, og der etableres en fodgængerbro over Ansager Å.

**5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.**

**Spildevand.**

Lokalplanområdet ligger indenfor Ølgod Kommunes spildevandsplan 2002.

**Støjgener.**

Byrådet er opmærksom på, at nærheden til eksisterende og kommende virksomheder i området syd for Starupvej rummer en risiko for, at boligerne påføres gener.

For at nedbringe støjgener fra erhvervsområdet, anlægges en støjvold mellem boligerne og Starupvej. Støjvolden vil have god effekt for trafikstøj fra Starupvej og adskille boligområdet og erhvervsområdet visuelt.

**6.0 TEKNISK FORSYNING.**

Vandforsyningen skal ske fra Ansager Vandværk.

Området skal forsynes med fjernvarme fra Ansager Fjernvarmeværk.

Elforsyning skal ske fra Vestenergi.

Kloaktilslutningen skal ske i henhold til gældende regler for Ølgod Kommune.

**7.0 FORUDSÆTNINGER FOR REALISERING AF PLANEN.**

Ved offentliggørelse af den endelige lokalplan 3.12 op-

hæves lokalplan 3.4.

**Tilladelse efter lov om naturbeskyttelse.**

Arealerne langs åen er omfattet af naturbeskyttelseslovens 150 meter åbeskyttelseslinie. Linien blev dog reduceret til kun at omfatte landzonearealerne i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 3.4. Da der ikke sker ændringer i de nuværende landzonegrænser vil den for området gældende åbeskyttelseslinie forblive uændret.



**LOKALPLAN NR. 3.4  
FOR EN NY BYDEL I ANSAGER**

**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.

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.

## **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 9. december 2003) 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 7. oktober 2003 til forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 7. oktober 2004.

## VEDTÆGTSDEL

*I henhold til Lov om planlægning (Miljøministeriets Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet som nævnt i punkt 2:*

### 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at åbne mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med fritliggende villaer og parcelhuse i området mellem Starupvej og Kroagervej,
- at ændre den nuværende udstykningsplan, således at der kan etableres store grunde i lokalplanområdet,
- at sikre, at realiseringen af området sker på et bæredygtigt grundlag, som f.eks. ved at bebyggelsen orienteres og indrettes så der kan drages størst mulig nytte af passiv solvarme, ved at mindske varmetabet ved vindpåvirkning og sikre optimale solforhold,
- at sikre, at bebyggelsen får et vist helhedspræg med hensyn til farver og materialer, men at der i forhold til lokalplan 3.4 giver mulighed for en større variation i udformningen af de enkelte huse,
- at sikre, at det nuværende dambrug kan fortsætte som hidtil, men samtidigt at området kan overgå til naturformål, såfremt dambruget ophører,
- at sikre udlæg af stier, således at der gives god adgang til de grønne områder og gives gode stiforbindelser mellem bebyggelserne i lokalplanområdet og Ansager by,
- at sikre, at den fremtidige bebyggelse tager hensyn til områdets terrænforhold og landskabelige kvaliteter,
- at sikre, at arealerne langs Ansager Å og ved gravhøjene bevares som grønne områder og udformes under hensyntagen til områdets landskabelige værdi,
- at sikre, at udformningen af landskabet uden for bebyggelsen sker med et stort naturindhold og med et lavt plejeniveau, således at disse områder kan tjene som biotoper og spredningskorridorer for dyr, insekter og planter, og
- at afløse lokalplan 3.4 i hele dens udstrækning.

## 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme:
- Matrikel 1a, 1ay, 3a, 3x, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 9bx, 24a, 24b, 24c, 24f, 24h, 24i, 24j, 24k, 24n, 24o, 24p, 24q, 24r, 24s og 24t, samt dele af 9i, 24g, 31e og 31f, alle af Ansager by, Ansager, samt alle parceller, der efter den 1. september 2003 er udstykket inden for planens område. (se endvidere tinglysningsbegæringen side 29)
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder: Delområderne nr. 1, 2, 3, 4 udgør bebyggelsesområderne, delområde nr. 5 udgør fællesarealer og offentlige tilgængelige grønne områder, delområde nr. 6 udgør det nuværende dambrug, og delområde 7 udgør et arealudlæg til en fremtidig forbindelsesvej mellem Kroagervej og Starupvej. Delområderne fremgår af kortbilag 2.
- 2.3 Delområderne 1, 2, 3 og 4 bibeholdes i byzone, mens delområderne 5, 6 og 7 bibeholdes i landzone.

## 3 GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE LOKALPLANOMRÅDET

### *Områdets anvendelse:*

- 3.1 Lokalplanområdets delområde 1, 2, 3 og 4 må kun anvendes til boligformål og fælles faciliteter. I område 2 må dog etableres en børneinstitution. De detaljerede bestemmelser for hvert af delområderne fremgår af bestemmelserne under punkt 4 – 7.
- 3.2 Der må etableres mindre erhvervsvirksomheder i delområderne 1, 2, 3 og 4 under forudsætning af dette kan ske uden genevirkninger i forhold til boligerne og omgivelserne i form af støj, røg og lugt, at områdets karakter af boligområde ikke brydes, at al parkering for virksomheden skal ske inden for den ejendom, hvor virksomheden er beliggende, og at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom. Virksomhedens areal må ikke udgøre mere 10 % af det samlede boligareal på grunden. Etablering af ovenstående virksomheder kræver Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 3.3 Der må ikke etableres dagligvare- og udvalgsvarebutikker i lokalplanområdet.
- 3.4 Der må hverken etableres erhvervmæssigt dyrehold eller ikke-erhvervmæssigt dyrehold i lokalplanens delområde 1, 2, 3 og 4.
- 3.5 Delområde 5A må kun anvendes til offentligt tilgængeligt grønt område og naturområde.
- 3.6 Delområde 6 må anvendes til et dambrug, og såfremt denne anvendelse ophører, må område 6 anvendes til samme formål som område 5A.

- 3.7 Delområde 7 må kun anvendes til en overordnet forbindelsesvej mellem Kroagervej og Starupvej, samt regulering af Østergades udmunding i Kroagervej.

*Veje, stier og parkering:*

- 3.8 Vejene nr. 1, 2, 3, 4 og 5, samt Fiskerivej og Østergade udlægges som offentlige veje. Øvrige nye og eksisterende veje er private veje eller private fællesveje. Vejenes udlæg og kørebanebredder fremgår under de enkelte delområder.
- 3.9 Der må ikke etableres overkørsler fra privat grund til kommunevejene Østergade, Starupvej og den overordnede vej nr. 5.
- 3.10 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 3.11 Der skal etableres fri oversigt over hjørnearealer efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 3.12 Der må ikke indrettes parkeringspladser for lastbiler i lokalplanområdet.

#### 4 DELOMRÅDE 1 - BOLIGOMRÅDE

*Delområdets anvendelse:*

- 4.1 Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og villaer.
- 4.2 Der må kun etableres én bolig for hver selvstændig ejendom.

*Delområdets udstykning:*

- 4.3 Delområde 1 må udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2. Ingen grund må udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.

*Områdets veje, stier og parkering:*

- 4.4 Der udlægges et areal til vej nr. 1. Vejen udlægges i en bredde af 10 meter med et befæstet kørebaneareal med en bredde på mindst 5 meter. Der må etableres en privat fællesvej til ejendommene og de to byggemuligheder vest for matrikel 3a.
- 4.5 Ved punkt C og D udlægges et torveareal med vendeplads i en bredde af 14 meter. Torvearealet må indrettes med gæsteparkeringspladser, genbrugsstation og små opholdsarealer med bænke og træer.

- 4.6 Der skal etableres parkeringsplads til mindst 2 biler for hver boligenhed. Parkeringsarealet skal placeres inde på den enkelte ejendom. Carporte og garager medregnes i de 2 pladser.
- 4.7 Der må kun etableres en overkørsel for hver selvstændig ejendom eller bolig.
- 4.8 Der skal reserveres areal til forbindelsesstier ud til hovedstien a-b i område 5 fra punkt C og fra punkt B, samt fra punkt C til Starupvej. Endvidere skal der reserveres areal til en sti fra punkt D til punkt F i delområde 2.

***Bebyggelsens omfang og placering:***

- 4.9 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.
- 4.10 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde der overstiger 8,5 meter over naturligt terræn.
- 4.11 Bebyggelsen må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage.
- 4.12 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter målt fra naturligt terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 4.13 På beboelsesbygninger må tagfladernes vinkel med det vandrette plan være mellem 30 og 45 grader.
- 4.14 Beboelsesbygninger opføres med gavl eller facade i en linie 3,5 m fra vej nr. 1, ikke tættere end 1 m til torveareal og sti samt 8 m mod delområde 5A. Ved kurver måles afstanden fra vejskel til hushjørner. Byrådet kan give tilladelse til, at mindre bygningsfremspring som indgangspartier, karnapper o. lign. placeres foran byggelinien. På hjørnegrunde, hvor der er fastlagt byggelinie langs begge veje skal beboelsesbygningers gavl eller facade kun placeres i byggelinien langs den ene af vejene. Langs den anden vej, må bebyggelsen ikke placeres nærmere skel mod vej end 3,5 m.

***Bebyggelsens ydre fremtræden:***

- 4.15 Skiltning og reklamering er kun tilladt på mindre, ubelyste skilte på egen grund. Disse skilte må ikke have en størrelse der overstiger 0,25 m<sup>2</sup>. Der må kun skiltes for virksomheder som har faktisk adresse på ejendommen, jævnfør punkt 3.2. Ingen del af skiltet må have højde, der overstiger 1,0 meter over det omgivende terræn.
- 4.16 Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tagsten og fremstå i dæmpede sorte, røde eller jord farver.
- 4.17 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Glaserede teglsten og andre reflekterende materialer tillades ikke med en overflade, der har større glans, end svarende til en malebehandlet overflade med glanstrin over 60.
- 4.18 Der kan opsættes solfangere integreret i tagkonstruktionen.

- 4.19 Beboelsesbygningers ydervægge skal fremtræde som blank teglstensmur, med mindre Byrådet tillader andet. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer.
- 4.20 Af hensyn til områdets helhedskarakter skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarver, sort, hvid eller jordfarver (Okker, terra de siena, umbra, engelsk rød eller dodenkop) eller de sidstnævnte farvers blanding med hvid eller sort.
- 4.21 Der må ikke opsættes udendørs antenner og parabolantener på bygninger. Der kan opsættes mindre parabolantener på terræn i en max højde på 2 m til overkant af parabolskålen, såfremt disse placeres mindst 5 meter fra skel mod boligvejene og mindst 5 meter fra skel til naboejendomme, torvearealerne og stier.

*Ubebyggede arealer:*

- 4.22 Hegn mod boligvejen, sti og grønne områder må kun etableres som levende hegn eller hække. Hække og hegn skal placeres mindst 30 cm bag skel mod veje og stier. Vedligeholdelse af hække og hegn påhviler grundejeren, herunder klipning, udtynding m.v. på begge sider af beplantningen.
- 4.23 Ubebyggede arealer skal beplantes, tilsås eller befæstes for at kunne opnå et ordentligt udseende. Henlæggelse af materiale må kun finde sted på tæt hegnede arealer, så generende anvendelse og uskærmet oplag undgås.
- 4.24 Jordvolden på grundene syd for boligvejen skal bibeholdes tilplantet som hidtil. Der henvises i øvrigt til bilag 4. Jordvoldens to sider kan dog suppleres med enkeltstående træer eller grupper af løvfældende træer. Træerne må ikke plantes tættere på voldkronen end 2 meter.
- 4.25 Skråningsanlæg mod naboskel og vejskel må ikke udformes med et fald, der overstiger 1:3. Jordvolden på grundene syd for boligvejen er undtaget herfra.
- 4.26 Torvearealerne ved punkt C og D kan belægges med asfalt eller belægningssten eller en kombination heraf.
- 4.27 Vejbelysningsarmaturer på boligvejene og stierne skal være blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter. Der må ikke opsættes lysarmaturer med en lyshøjde der overstiger 3,5 meter.

## 5 DELOMRÅDE 2 - BOLIGOMRÅDE

*Delområdets anvendelse:*

- 5.1 Delområde 2 må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og villaer.
- 5.2 Der må kun etableres én bolig for hver selvstændig ejendom.



- 5.3 I delområde 2 kan der etableres en børneinstitution. Børneinstitutionen skal placeres i området syd for boligvejen ved indkørslen til området.

***Delområdets udstykning:***

- 5.4 Delområde 2 må udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2. Ingen grund må udstykkes mindre end 900 m<sup>2</sup>.

***Områdets veje, stier og parkering:***

- 5.5 Der udlægges et areal til vej nr. 2. Vejen udlægges i en bredde af 10 meter med et befæstet kørebaneareal på med en bredde på mindst 5 meter.
- 5.6 Der skal etableres parkeringsplads til mindst 2 biler for hver boligenhed. Parkeringsarealet skal placeres inde på den enkelte ejendom. Carporte og garager medregnes i de 2 pladser.
- 5.7 Der må etableres en overkørsel for hver selvstændig ejendom eller bolig.
- 5.8 Der skal reserveres areal til en sti fra punkt D i delområde 1 til punkt F 3 i delområde 2.

***Bebyggelsens omfang og placering:***

- 5.9 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.
- 5.10 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde der overstiger 8,5 meter over naturligt terræn.
- 5.11 Bebyggelsen må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage.
- 5.12 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter målt fra naturligt terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 5.13 På beboelsesbygninger må tagfladernes vinkel med det vandrette plan være mellem 25 og 45 grader.
- 5.14 Bebyggelsen må ikke placeres tættere på boligvejen end 2,5 meter, sti og torvearealet end 1,0 meter samt gravhøjene 25 meter. Se kortbilag 5.

***Bebyggelsens ydre fremtræden:***

- 5.15 Skiltning og reklamering er kun tilladt på mindre, ubelyste skilte på egen grund. Disse skilte må ikke have en størrelse der overstiger 0,25 m<sup>2</sup>. Der må kun skiltes for virk-

somheder som har faktisk adresse på ejendommen, jf. § 3.2. Ingen del af skiltet må have højde, der overstiger 1,0 meter over det omgivende terræn.

- 5.16 Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tagsten og fremstå i dæmpede sorte-, røde- eller jord farver.
- 5.17 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Glaserede teglsten og andre reflekterende materialer tillades ikke med en overflade, der har større glans, end svarende til en malebehandlet overflade med glanstrin over 60.
- 5.18 Der kan opsættes solfangere integreret i tagkonstruktionen.
- 5.19 Beboelsesbygninger må udføres med facader i træ, men ikke som bjælkehuse.
- 5.20 Af hensyn til områdets helhedskarakter skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarver, sort, hvid eller jordfarver (Okker, terra de siena, umbra, engelsk rød eller dodenkop) eller de sidstnævnte farvers blanding med hvid eller sort.
- 5.21 Der må ikke opsættes udendørs antenner og parabolantennener på bygninger. Der kan opsættes mindre parabolantennener på terræn i en max højde på 2 m til overkant af parabolskålen, såfremt disse placeres mindst 5 meter fra skel mod boligvejene og mindst 5 meter fra skel til naboejendomme, torvearealerne og stier.

#### *Ubebyggede arealer:*

- 5.22 Hegn mod boligvejen, sti og grønne områder må kun etableres som levende hegn eller hække. Hække og hegn skal placeres mindst 30 cm bag skel mod veje og stier. Vedligeholdelse af hække og hegn påhviler grundejeren, herunder klipning, udtynding m.v. på begge sider af beplantningen.
- 5.23 Ubebyggede arealer skal beplantes, tilsås eller befæstes for at kunne opnå et ordentligt udseende. Henlæggelse af materiale må kun finde sted på tæt hegnede arealer, så gørende anvendelse og uskærmet oplag undgås.
- 5.24 Jordvolden på grundene syd for boligvejen skal bibeholdes tilplantet som hidtil. Der henvises i øvrigt til bilag 4. Jordvoldens to sider kan dog suppleres med enkeltstående træer eller grupper af løvfældende træer. Træerne må ikke plantes tættere på voldkronen end 2 meter.
- 5.25 Skråningsanlæg mod naboskel og vejskel må ikke udformes med et fald, der overstiger 1:3. Jordvolden på grundene syd for boligvejen er undtaget herfra.
- 5.27 Vejbelysningsarmaturer på boligvejen og stierne skal være blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter. Der må ikke opsættes lysarmaturer med en lyshøjde der overstiger 3,5 meter.

## 6 DELOMRÅDE 3 - BOLIGOMRÅDE

### *Delområdets anvendelse:*

- 6.1 Delområde 3 må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og villaer.
- 6.2 Der må kun etableres én bolig for hver selvstændig ejendom.

### *Delområdets udstykning:*

- 6.3 Delområde 3 må udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2. Ingen grund må udstykkes mindre end 1200 m<sup>2</sup>. De 2 store grunde nord for boligvej nr. 3 kan ikke udstykkes yderligere.

### *Områdets veje, stier og parkering:*

- 6.4 Der udlægges et areal til vej nr. 3. Vejen udlægges i en bredde af 10 meter med et befæstet kørebaneareal på med en bredde på mindst 5 meter.
- 6.5 Der skal etableres parkeringsplads til mindst 2 biler for hver boligenhed. Parkeringsarealet skal placeres inde på den enkelte ejendom. Carporte og garager medregnes i de 2 pladser.
- 6.6 Der må etableres op til 2 overkørsler for hver selvstændig ejendom eller bolig.
- 6.7 Der skal reserveres areal til forbindelsesstier ud til hovedstien a-b i område 5 fra vej nr. 3. Endvidere skal der reserveres areal til en sti vej nr. 3 til punkt G i delområde 2.

### *Bebyggelsens omfang og placering:*

- 6.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %, dog må bebyggelsens etageareal på den enkelte grund endvidere ikke overstige 450 m<sup>2</sup>.
- 6.9 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde der overstiger 8,5 meter over naturligt terræn.
- 6.10 Bebyggelsen må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage eller som to etager uden udnyttet tagetage.
- 6.11 Bygningernes facadehøjde ved bygninger i én etage med udnyttet tagetage må ikke overstige 3,5 meter målt fra naturligt terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 6.12 Bygningernes facadehøjde ved bygninger i 2 etager må ikke overstige 7 meter.
- 6.13 På beboelsesbygninger må tagfladernes vinkel med det vandrette plan være op til 45 grader.

- 6.14 Bebyggelsen må ikke placeres tættere på boligvejen end 5 meter, sti end 1 meter og gravhøjene 25 meter. Se kortbilag 5.

*Bebyggelsens ydre fremtræden:*

- 6.15 Skiltning og reklamering er kun tilladt på mindre, ubelyste skilte på egen grund. Disse skilte må ikke have en størrelse der overstiger 0,25 m<sup>2</sup>. Der må kun skiltes for virksomheder som har faktisk adresse på ejendommen, jf. § 3.2. Ingen del af skiltet må have højde, der overstiger 1,0 meter over det omgivende terræn.
- 6.16 Hældningstage på beboelsesbygninger må dækkes med tagsten og fremstå i dæmpede sorte, røde eller jordfarver, sort eller grå skifer eller skiferlignende materiale, listeopdækket tagpap eller zink.
- 6.17 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Glaserede teglsten og andre reflekterende materialer tillades ikke med en overflade, der har større glans, end svarende til en malebehandlet overflade med glanstrin over 60.
- 6.18 Der kan opsættes solfangere integreret i tagkonstruktionen.
- 6.19 Beboelsesbygninger må udføres som bjælkehuse.
- 6.20 Af hensyn til områdets helhedskarakter skal udvendige bygnings sider fremtræde i materialernes naturfarver, sort, hvid eller jordfarver (Okker, terra de siena, umbra, engelsk rød eller dodenkop) eller de sidstnævnte farvers blanding med hvid eller sort.
- 6.21 Der må ikke opsættes udendørs antenner og parabolantener på bygninger. Der kan opsættes mindre parabolantener på terræn i en max højde på 2 m til overkant af parabolskålen, såfremt disse placeres mindst 5 meter fra skel mod boligvejene og mindst 5 meter fra skel til naboejendomme, torvearealerne og stier.

*Ubebyggede arealer:*

- 6.22 Hegn mod boligvejen, sti og grønne områder må kun etableres som levende hegn eller hække. Hække og hegn skal placeres mindst 30 cm bag skel mod veje og stier. Vedligeholdelse af hække og hegn påhviler grundejeren, herunder klipning, udynding m.v. på begge sider af beplantningen.
- 6.23 Ubebyggede arealer skal beplantes eller befæstes for at kunne opnå et ordentligt udseende. Henlæggelse af materiale må kun finde sted på tæt hegnede arealer, så genrende anvendelse og uskærmet oplag undgås.
- 6.24 Den ovale grønning midt i området må udformes som en lav høj med uforurenede overskudsjord. Grønningens højeste punkt må ikke overstige kote 25 og terrænet må ikke udformes med et fald, der overstiger 1:5. Grønningens top må tilplantes med en trægruppe af løvfældende træer og buske. Den øvrige del af grønningen skal henligge i græs, enten som klippet græs eller som et mere naturpræget græsareal med et lavt plejeniveau. Der må endvidere etableres en legeplads og bålplads på arealet.

- 6.25 På de 2 grunde nord for boligvej nr. 3 skal der plantes grupper af afskærmende beplantning i princippet som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af en kerne af egetræer omkranset af busken aronia. Byrådet etablerer beplantningen. Grundejerforening får ret og pligt til fremtidig vedligeholdelse af de på kortbilag 2 viste plantegrupper, herunder også den del af plantegruppen der er beliggende i område 7.
- 6.26 Egehegnet langs den østlige afgrænsning af delområde 3 må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse.
- 6.27 Skråningsanlæg mod naboskel og vejskel må ikke udformes med et fald, der overstiger 1:3. Jordvolden under punkt 5.28 er undtaget herfra.
- 6.28 Såfremt vej nr. 7 - den overordnede forbindelsesvej - etableres, skal der etableres en jordvold mellem område 3 og vejen. Jordvolden må ikke udføres med en kronehøjde, der overstiger eksisterende terræn med mere end 3 meter. Jordvoldens placering fremgår af kortbilag 2. Der henvises i øvrigt til bilag 4. Jordvoldens to sider kan dog suppleres med enkeltstående træer eller grupper af løvfældende træer. Træerne må ikke plantes tættere på voldkronen end 2 meter.
- 6.29 Vejbelysningsarmaturer på boligvejen og stierne skal være blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter. Der må ikke opsættes lysarmaturer med en lyshøjde der overstiger 3,5 meter.

## 7 DELOMRÅDE 4 - BOLIGOMRÅDE

### *Delområdets anvendelse:*

- 7.1 Delområde 4 må anvendes til åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse.
- 7.2 Der må kun etableres én bolig for hver selvstændig ejendom.

### *Delområdets udstykning:*

- 7.3 Delområde 4 må udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2. Ingen grund må udstykkes mindre end 900 m<sup>2</sup>.
- 7.4 I forbindelse med udstykning til tæt-lave boligbebyggelser kan byrådet tillade ændringer i forhold til den retningsgivende udstykningsplan, såfremt dette sker på grundlag af en samlet bebyggelses- og udstykningsplan, som skal godkendes af Byrådet.

### *Områdets veje, stier og parkering:*

- 7.5 Der udlægges et areal til vej nr. 4 (Hejrevej). Vejen udlægges i en bredde af 10 meter med et befæstet kørebaneareal med en bredde på mindst 5 meter.

- 7.6 Det brede befæstede areal ved Hejrevej opbrydes og reduceres til ovenstående. Hejrevejs sydlige udkørsel i Fiskerivej lukkes.
- 7.7 Ved tæt-lav bebyggelse kan en del af det befæstede areal ved Hejrevej (vej nr. 4) anvendes til fælles p-areal og indgå i en samlet bebyggelsesplan jf. punkt 7.4. Det befæstede areal skal brydes med plantebede, og derved bidrage visuelt til at give området karakter.
- 7.8 Ved punkt K udlægges et torveareal med vendeplads i en bredde af 14 meter. Torvearealet indrettes med gæsteparkeringspladser, genbrugsstation og små opholdsarealer med bænke og træer.
- 7.9 Der skal etableres parkeringsplads til mindst 2 biler for hver boligenhed. Parkeringsarealet skal placeres inde på den enkelte ejendom. Carporte og garager medregnes i de 2 pladser.
- 7.10 Der må etableres én overkørsel for hver selvstændig ejendom eller bolig.
- 7.11 Ved ejendomme med mere end 1 bolig (tæt-lave bebyggelser) og hvor der etableres fælles parkering skal der reserveres areal til 1½ parkeringsplads pr. boligenhed.
- 7.12 Der etableres en forbindelsessti ud til hovedstien a-b fra punkt K.

***Bebyggelsens omfang og placering:***

- 7.13 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %. For tæt-lave bebyggelser må bebyggelsesprocenten for hele parcellen ikke overstige 35 %.
- 7.14 Bebyggelsen må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.15 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter målt fra naturligt terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 7.16 På beboelsesbygninger må tagfladernes vinkel med det vandrette plan være mellem 25 og 45 grader.
- 7.17 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde der overstiger 8,5 meter over naturligt terræn.

***Bebyggelsens ydre fremtræden:***

- 7.18 Skiltning og reklamering er kun tilladt på mindre, ubelyste skilte på egen grund. Disse skilte må ikke have en størrelse der overstiger 0,25 m<sup>2</sup>. Der må kun skiltes for virksomheder som har faktisk adresse på ejendommen, jf. § 3.2. Ingen del af skiltet må have højde, der overstiger 1,0 meter over det omgivende terræn.
- 7.19 Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tagsten og fremstå i dæmpede sorte, røde eller jord farver.

- 7.20 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Glaserede teglsten og andre reflekterende materialer tillades ikke med en overflade, der har større glans, end svarende til en malebehandlet overflade med glanstin over 60.
- 7.21 Der kan opsættes solfangere integreret i tagkonstruktionen.
- 7.22 Beboelsesbygningers ydervægge skal fremtræde som blank teglstensmur, med mindre Byrådet tillader andet. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer.
- 7.23 Af hensyn til områdets helhedskarakter skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarver, sort, hvid eller jordfarver (Okker, terra de siena, umbra, engelsk rød eller dodenkop) eller de sidstnævnte farvers blanding med hvid eller sort.
- 7.24 Der må ikke opsættes udendørs antenner og parabolantener på bygninger. Der kan opsættes mindre parabolantener på terræn i en max højde på 2 m til overkant af parabolskålen, såfremt disse placeres mindst 5 meter fra skel mod boligvejene og mindst 5 meter fra skel til naboejendomme, torvearealerne og stier.
- 7.25 Bebyggelsen må ikke placeres tættere på boligvejen end 2,5 meter og torvearealet og sti end 1 meter.

*Ubebyggede arealer:*

- 7.26 Hegn mod boligvejen, sti og grønne områder må kun etableres som levende hegn eller hække. Hække og hegn skal placeres mindst 30 cm bag skel mod veje og stier. Vedligeholdelse af hække og hegn påhviler grundejeren, herunder klipning, udynding m.v. på begge sider af beplantningen.
- 7.27 Ubebyggede arealer skal beplantes, tilsås eller befæstes for at kunne opnå et ordentligt udseende. Henlæggelse af materiale må kun finde sted på tæt hegnede arealer, så generende anvendelse og uskærmet oplag undgås.
- 7.28 På de grunde henholdsvis øst og syd for boligvej nr. 4 skal der plantes grupper af afskærmende beplantning i princippet som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af en kerne af egetræer omkranset af busken aronia. Byrådet etablerer beplantningen. Grundejer/-forening får ret og pligt til fremtidig vedligeholdelse af de på kortbilag 2 viste plantegrupper, herunder også den del af plantegruppen der er beliggende i område 7.
- 7.29 Såfremt vej nr. 7 - den overordnede forbindelsesvej - etableres, skal der etableres en jordvold mellem område 4 og den overordnede forbindelsesvej. Jordvolden må ikke udføres med en kronehøjde, der overstiger eksisterende terræn med mere end 3 meter. Jordvoldens placering fremgår af kortbilag 2. Der henvises i øvrigt til bilag 4. Jordvoldens to sider kan dog suppleres med enkeltstående træer eller grupper af løvfældende træer. Træerne må ikke plantes tættere på voldkronen end 2 meter. Jordvolden etableres, beplantes og vedligeholdes af Byrådet.

- 7.30 Skråningsanlæg mod naboskel og vejskel må ikke udformes med et fald, der overstiger 1:3. Jordvolden på grundene syd for boligvejen er undtaget herfra.
- 7.31 Torvearealet ved punkt K kan belægges med asfalt eller belægningssten eller en kombination heraf.
- 7.32 Vejbelysningsarmaturer på boligvejen og stierne skal være blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter. Der må ikke opsættes lysarmaturer med en lyshøjde der overstiger 3,5 meter.
- 7.33 Inden for områder med tæt-lav bebyggelse skal grundejer/-forening opsætte belysning. Belysningen skal være blændfri og bidrage visuelt til at give området karakter. Der må ikke opsættes lysarmaturer med en lyshøjde, der overstiger 3,5 meter.

## 8 DELOMRÅDE 5 – FÆLLES AREALER OG NATUROMRÅDE

### *Delområdets anvendelse:*

- 8.1 Delområde 5 må anvendes til offentligt tilgængeligt naturområde (Område 5A) og fællesarealer for boligbebyggelserne (område 5B og 5C). Endvidere må der etableres regnvandssøer efter behov, dog ikke på arealer som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- 8.2 Område 5B og 5C må indrettes med lege- og opholdsarealer, bålplads og lignende.

### *Delområdets udstykning:*

- 8.3 Områderne 5B og 5C med fællesarealer må udstykkes til selvstændige matrikler og må herefter ikke udstykkes yderligere. Område 5A med naturområdet må ikke udstykkes yderligere.

### *Områdets veje, stier og parkering:*

- 8.4 Der udlægges et areal på 4 meters bredde til en hovedsti a-b. Hovedstien a-b skal udformes med en fast belægning i en bredde af mindst 2,5 meter.
- 8.5 Der udlægges areal til en sti fra hovedstien til et punkt ved den overordnede vej nr. 7 (sti til rideskolen).
- 8.6 Fra hovedstien udlægges arealer til forbindelsesstier til boligområderne. (Se bestemmelserne herom under de enkelte delområder 1, 2, 3 og 4).
- 8.7 Der kan etableres en stibro over Ansager Å, som vist på kortbilag 2.

### *Bebyggelsens omfang, placering og udformning:*

- 8.8 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for de arealer, som ligger inden for den reducerede åbeskyttelseslinie (område 5A) eller inden for de arealer som er



omfattet af beskyttelseslinien omkring fortidsminderne, det vil sige gravhøjene ved Smørhøj (del af område 5C). Beskyttelseslinien omkring fortidsminderne fremgår af kortbilag 6.

- 8.9 På øvrige arealer i område 5B og 5C må der kun opføres bebyggelse i form af legeredskaber, legehuse o. lign.

*Ubebyggede arealer:*

- 8.10 Område 5 udlægges i græs i form af naturarealer med et lavt plejeniveau.
- 8.11 Regnvandssøer skal etableres med flade skråningsanlæg med en maks. hældning 1:3. Søerne må indhegnes med trådhegn skjult i beplantning.
- 8.12 Eksisterende løvtræsbeplantninger inden for delområde 5 skal bevares. Der må dog foretages udtyndingshugst eller fjernes træer inden for områderne i forbindelse med forbedring af løvtræsbeplantningerne. Byrådet kan stille vilkår om nyplantning i forbindelse tilladelser til hugst og fjernelse af træer.
- 8.13 Nyplantning inden for delområde 5 skal fortrinsvis ske med stedtypiske løvfældende træarter som eg, bøg, birk, lind og rødell. Disse nyplantninger skal ske inden for afgrænsningen af de på kortbilag 2 viste tilplantningsområder. Uden for disse kan der dog plantes mindre trægrupper og solitære træer.
- 8.14 Langs de grunde der grænser op til delområde 2 skal der plantes grupper af afskærmende beplantning i princippet som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af en kerne af egetræer omkranset af busken aronia.
- 8.15 I delområde 5B skal der etableres en afskærmende beplantning langs vestsiden af delområde 2 og østsiden af delområde 1, som vist på kortbilag 2.
- 8.16 I delområde 5C skal der etableres en afskærmende beplantning langs vestsiden af delområde 3 og østsiden af delområde 2, som vist på kortbilag 2.
- 8.17 Område 5A og hovedstien a-b etableres og vedligeholdes af Ølgod Kommune. Områderne 5B og 5C og stier inden for områderne etableres af kommunen men vedligeholdes af grundejerforeningen for områderne 2 og 3. Se punkt 12.

## 9 DELOMRÅDE 6 - DAMBRUG

*Delområdets anvendelse:*

- 9.1 Områdets anvendelse fastlægges til dambrug.
- 9.2 Såfremt dambruget ophører, kan området overgå til offentligt tilgængeligt grønt område opbygget omkring en lavbundet sø, eller naturområde, med de samme bestemmelser som for delområde 5A.

- 9.3 Opførelse af driftsbygninger og udvidelse af nuværende driftsbygninger skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

*Note. Ølgod Kommune er landzonemyndighed. Ribe Amt er myndighed vedrørende åb beskyttelseslinien.*

- 9.4 Slamdeponeringspladser må ikke anlægges eller udvides uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Det forudsættes, at nødvendige godkendelser og tilladelser fra andre myndigheder foreligger.

***Delområdets udstykning:***

- 9.5 Området må ikke udstykkes yderligere.

***Veje, stier og parkering:***

- 9.6 Området trafikforsynes fra vej nr. 5 - Fiskerivej.
- 9.7 Stien fra punkt c til punkt d skal opretholdes som sti.

***Bebyggelsens omfang og placering:***

- 9.8 Ny bebyggelse må kun placeres ved de eksisterende bygninger i område 6.
- 9.9 Al ny bebyggelse kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser vedrørende åb beskyttelseslinien omkring Ansager Å. Ribe Amt er myndighed.
- 9.10 Eksisterende løvtræsbeplantninger inden for delområde 6 skal bevares. Der må kun foretages udtyndingshugst eller fjernes træer inden for områderne i forbindelse med forbedring af løvtræsbeplantningerne. Byrådet kan stille vilkår om nyplantning i forbindelse tilladelser til hugst og fjernelse af træer.
- 9.11 Nyplantning inden for delområde 6 skal fortrinsvis ske med stedtypiske løvfældende træarter som eg, bøg, birk, lind og rødell. Disse nyplantninger skal ske inden for afgrænsningen af de på kortbilag 2 viste skovplantningsområder. Uden for disse kan der dog plantes mindre trægrupper og solitære træer. Yderlig tilplantning af område 6 skal ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet.

**10 DELOMRÅDE 7 – AREALRESERVATION TIL EN OVERORDNET FORBINDELSSESVEJ**

***Delområdets anvendelse:***

- 10.1 Områdets anvendelse fastlægges til en overordnet vej fra Kroagervej til Starupvej med tilhørende støjvolde og beplantning.

- 10.2** Indtil vejen etableres må området henligge som grønt område og naturområde, og landbrugsarealer inden for delområde 7 skal opretholdes som sådanne.
- 10.3** Såfremt vej nr. 7 - den overordnede forbindelsesvej - etableres, skal der etableres en jordvold mellem område 4 og den overordnede forbindelsesvej. Jordvolden må ikke udføres med en kronehøjde, der overstiger eksisterende terræn med mere end 3 meter. Jordvoldens placering fremgår af kortbilag 2. Der henvises i øvrigt til bilag 4. Jordvoldens to sider kan dog suppleres med enkeltstående træer eller grupper af løvfældende træer. Træerne må ikke plantes tættere på voldkronen end 2 meter. Jordvolden etableres, beplantes og vedligeholdes af Byrådet.

#### *Delområdets udstykning:*

- 10.4** Delområdet må udstykkes eller sammenlægges til en vejmatrix på hver side af åen.

#### *Veje og stier:*

- 10.5** Der udlægges et areal til vej nr. 7. Vejen udlægges i en bredde af 12 meter med et befæstet kørebaneareal med en bredde på mindst 6 meter.
- 10.6** På østsiden af vejen kan anlægges en cykel- og gangsti med et befæstet areal med en bredde på mindst 2,5 meter.
- 10.7** Vej nr. 7 tilsluttes Kroagervej. Østergade kan forlægges med tilslutning til vej nr. 7. Alternativt kan Østergade og vej nr. 7 tilsluttes Kroagervej med en rundkørsel. Etablering af en ændret tilslutning af Østergade og vej nr. 7 til Kroagervej kræver Amtets tilladelse.

## **11 LEDNINGSANLÆG**

- 11.1** Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 11.2** Etablering af kloakanlæg skal ske efter Byrådets nærmere bestemmelser.

## **12 GRUNDEJERFORENING**

- 12.1** Der skal oprettes 1 grundejerforening bestående af boligområderne 2 og 3. Der er medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for boligområderne 2 og 3. Grundejere inden for delområde 1 og 4 har ret til at blive medlemmer af grundejerforeningen.
- 12.2** Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1/3 af grundene inden for det enkelte delområde er solgt. Det enkelte delområde optages således samlet i grundejerforeningen, når 3 af grundene i det enkelte delområdet er solgt.

- 12.3 Grundejerforeningen inden for delområde 2 og 3 får ret og pligt til at ren- og vedligeholde fællesarealerne benævnt 5B og 5C, herunder stierne fra boligområdet til hovedstien a-b. Endvidere skal grundejerforeningen ren- og vedligeholde ydersiden af støjvolden langs Starupvej og grønningen i delområde 3, samt hele støjvolden langs vej nr. 7 (ny omfartsvej) når denne bliver etableret.
- 12.4 Egehegnet langs den østlige afgrænsning af delområde 3 skal vedligeholdes af grundejerforeningen, dog må der ikke fældes eller beskæres uden Byrådets tilladelse.
- 12.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som medfører af disses vedtægter henlægges i foreningen.
- 12.6 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i modstrid med bestemmelserne i denne lokalplan og skal godkendes af Ølgod Byråd.

### 13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 13.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmeforsyningen før ibrugtagen. Tilslutningspligten er dog ikke til hinder for etablering af supplerende varmekilder på de enkelte ejendomme, såfremt der tale om vedvarende energiformer (solvarme og lignende), som efter Byrådets skøn kan dække mindst halvdelen af bygningers samlede energiforbrug til rumopvarmning og forsyning med varmt vand. Der skal under alle omstændigheder betales hovedledningsbidrag i sædvanligt omfang til energiforsyningselskabet.

### 14 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 14.1 Inden for de dele af delområde 5, 6 og 7 som er omfattet af den reducerede åbenskyttelseslinie, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 16, må der ikke etableres bebyggelse, skure, opstilles campingvogne, master, samt foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende med mindre der opnås dispensation hertil fra fredningsmyndigheden. Ribe Amt er myndighed. Ribe Amt skal som myndighed meddele tilladelse til etablering af stibro i delområde 5.
- 14.2 For gravhøjene og inden for beskyttelseszonen omkring disse, må der jævnfør naturbeskyttelseslovens § 12 og 18 ikke ske ændringer af tilstanden, herunder udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsmindet, etablering af hegn, placering af campingvogne og lignende med mindre der opnås dispensation fra fredningsmyndigheden. Skov- og Naturstyrelsen er myndighed.
- 14.3 Tilslutningen af den overordnede vej nr. 7 til Kroagervej og omlægningen af vej nr. 6 - Østergade - forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden (Ribe Amt).

### 15 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 15.1 Lokalplan 3.4 for en ny bydel i Ansager aflyses i sin helhed i forbindelse med tinglysningen af den endeligt vedtagne lokalplan 3.12.

16 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 7. oktober 2003

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester



Bjarne Fly  
Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, 17. februar 2004

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester



Bjarne Fly  
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 1ax, 1ay, 3a, 3x, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ar, 3ap, 9bx, 24a, 24b, 24c, 24f, 24h, 24l, 24m, 24k, 24n, 24o, 24p, 24q, 24r, 24s og 24t, samt 24u, 9i, 24g, 31e og 31f, alle af Ansager by, Ansager, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3aq, 3at, 3au, 3as smst.

Ølgod Byråd, 17. februar 2004

P.b.v.



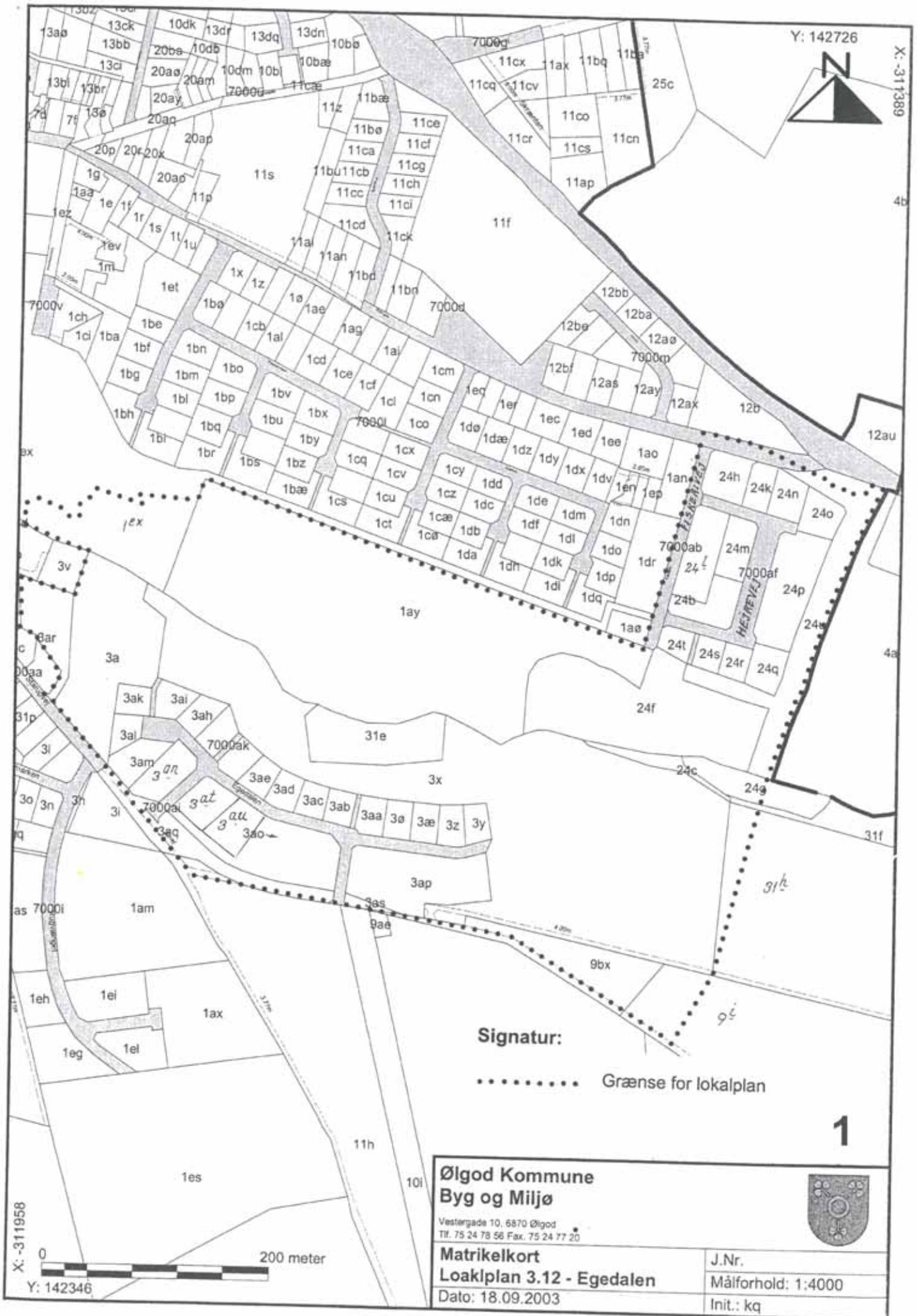
Erik Buhl Nielsen  
Borgmester



Bjarne Fly  
Forvaltningsdirektør

Y: 142726

X: -311389



Signatur:

..... Grænse for lokalplan

1

Ølgod Kommune  
Byg og Miljø

Vestergade 10, 6870 Ølgod  
Tlf. 75 24 78 56 Fax. 75 24 77 20

Matrikelkort  
Loakiplan 3.12 - Egedalen

Dato: 18.09.2003

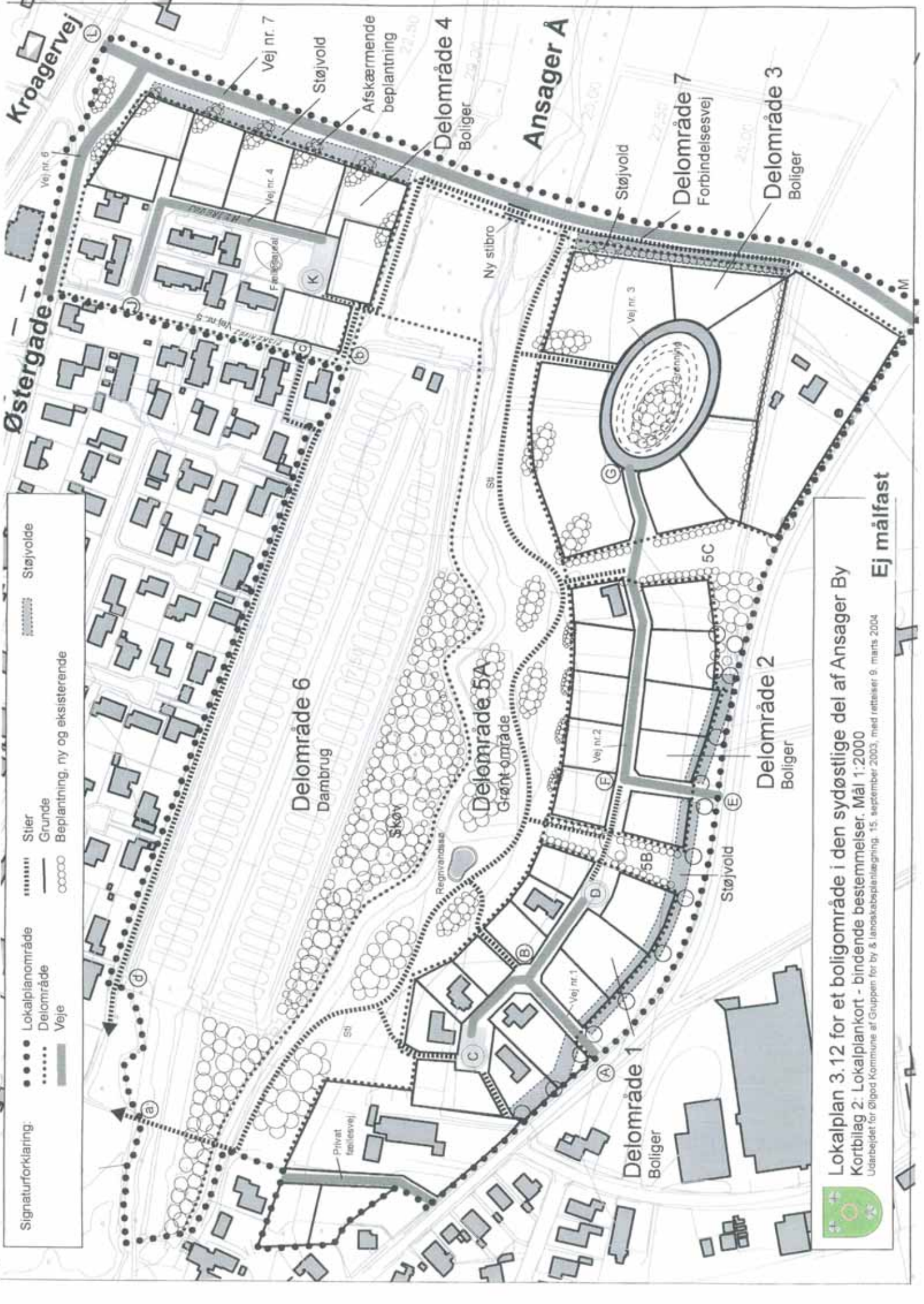


J.Nr.  
Målforhold: 1:4000  
Init.: kq

X: -311958

Y: 142346





- Signaturforklaring:**
- Lokalanområde
  - Delområde
  - Veje
  - Støjvælde
  - Stier
  - Grunde
  - o o o o o Beplantning, ny og eksisterende

**Lokalplan 3.12 for et boligområde i den sydøstlige del af Ansager By**  
**Kortbilag 2: Lokalplankort - bindende bestemmelser. Mål 1:2000**  
 Udarbejdet for Ølgod Kommune af Gruppen for by & landskabsplanlægning. 15. september 2003, med rettelser 9. marts 2004

**Ej målfast**





**Lokalplan 3.12 for et boligområde i den sydøstlige del af Ansager By**

Kortbilag 3: Vejledende illustrationsplan. Mål 1:2000

Udarbejdet for Ølgod Kommune af Gruppen for by- & landskabsplanlægning, 15. september 2003, med rettelser 9. marts 2004

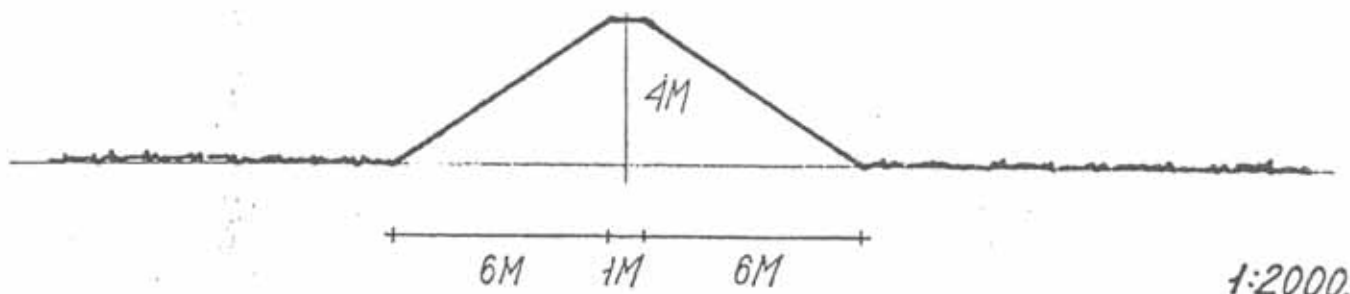
**Ej målfast**





# SNIT AF JORDVOLD

Bilag 4



## BESTEMMELSER OM VOLDENS ETABLERING, BEPLANTNING OG VEDLIGEHOLDELSE.

Volden skal dimensioneres som vist på snittegningen og beklædes med mindst 30 cm muld.

På volden, der anlægges og beplantes af Ølgod kommune, skal der stedse forefindes beplantning plantet i langsgående rækker således:

1. række midt på voldkronen
2. og 3. række 0.50 m fra voldkronekanten
4. og 5. række 1.50 m fra voldkronekanten
6. og 7. række 2.50 m fra voldkronekanten
8. og 9. række 3.50 m fra voldkronekanten
10. og 11. række 4.50 m fra voldkronekanten
12. og 13. række 6.00 m fra voldkronekanten

Beplantningen skal regnet fra Starupvej bestå af én række med rosa ragusa, herefter en række rosa multiflora, herefter 9 rækker med pinus ningo pumilio (dværgfyr), herefter en række med malus sargentii (sargentæble) og til slut en række med amelanchier spicata (bærmispel).

Planterne i hver række skal være forskudt 0,50 m i forhold til rækken umiddelbart over, og planteafstanden i den enkelte række skal være 1,00 m.

Volden og beplantningen skal stedse ren- og vedligeholdes på en forstmæssig forsvarlig måde og efter byrådets anvisninger ved den til enhver tid værende ejers foranstaltning og bekostning.

Der må ikke foretages hugst eller fornyelse af beplantningen uden forud indhentet tilladelse fra byrådet, idet dog evt. udgåede planter straks skal udskiftes, så vidt muligt med planter af samme alder som den/de udgåede.

## Bilag 5

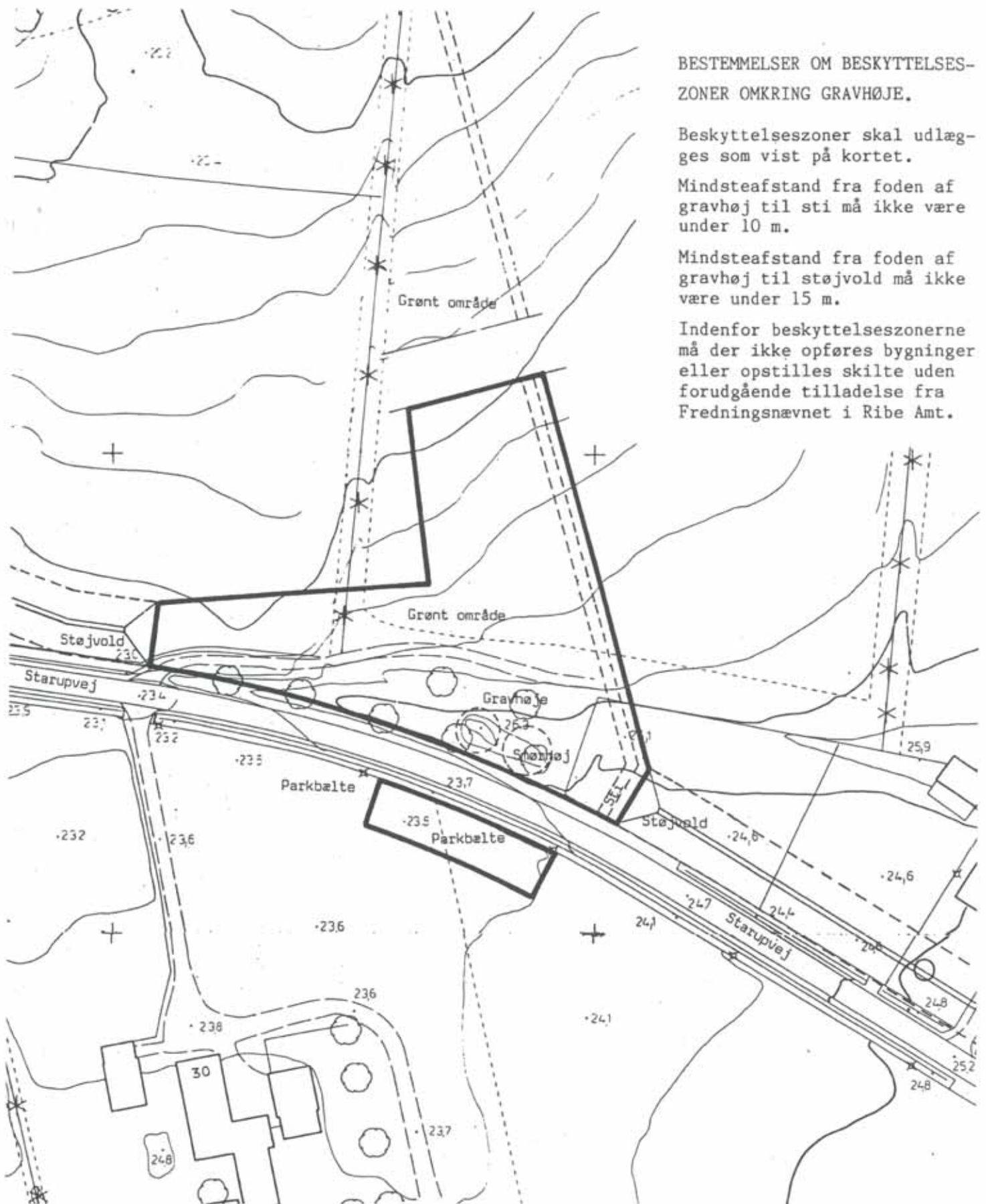
### BESTEMMELSER OM BESKYTTELSESZONER OMKRING GRAVHØJE.

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.



\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Varde  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 1 A m.fl., Ansager By, Ansager

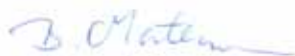
Dagbogsdato: 02.04.2004

Dagbogsnr. : 11074 - 11079, 11081 - 11095, 11097 - 11116.

Afvist fra tingbogen den 05.04.2004

idet genparten er mangelfuld

Retten i Varde den 05.04.2004



Britta Mortensen

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 36

Akt.nr.:

Z 525

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 A m.fl., Ansager By, Ansager

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 15.04.2004 under nr. 11942 *m.fl.*

Senest ændret den : 15.04.2004 under nr. 11942 *m.fl.*

Lyst på de på side 29 anførte matr. nr.e  
Rids vedhæftet

Retten i Varde den 19.04.2004



Ruth Olesen