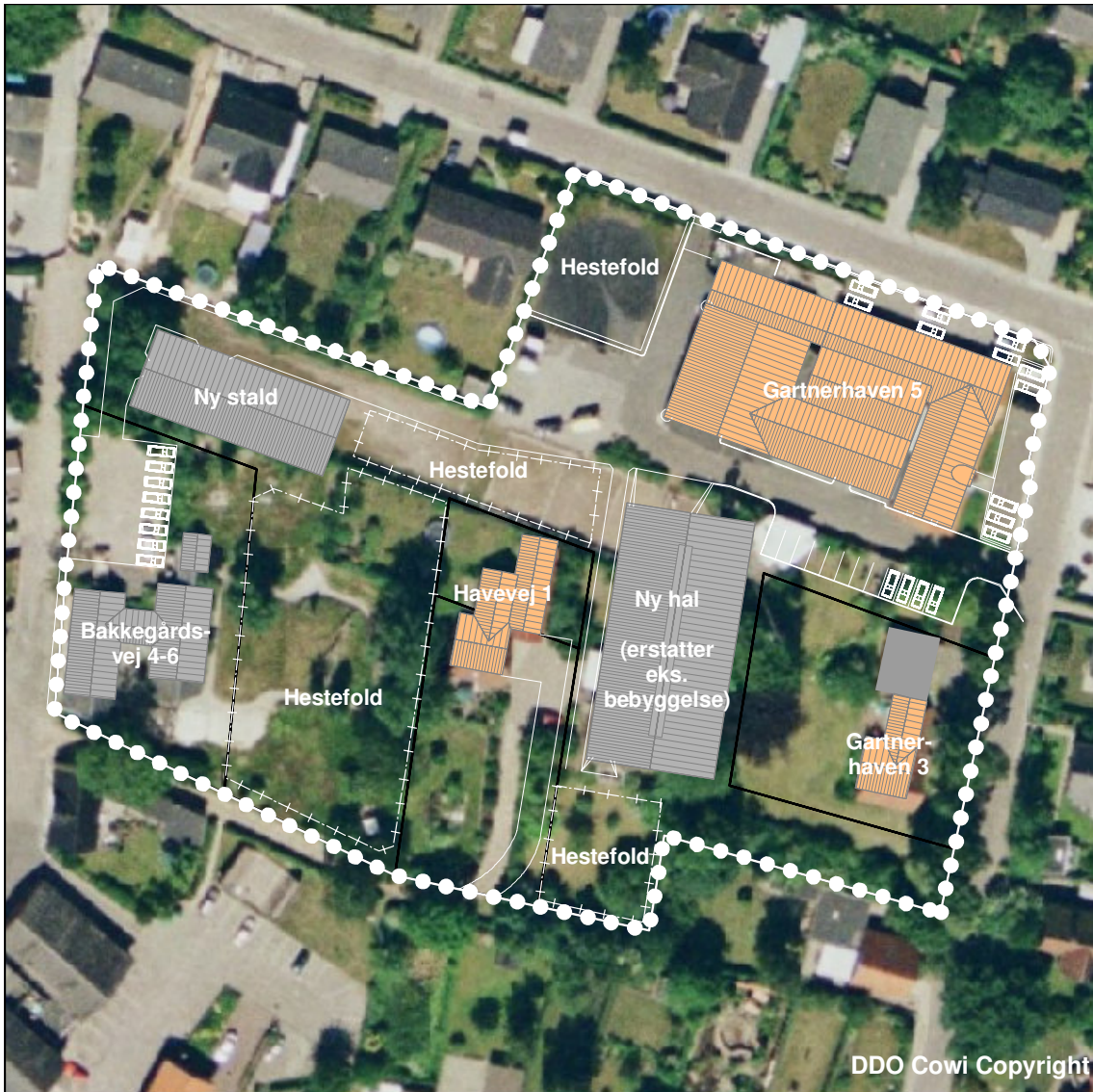


Lokalplan 14

Område til blandet bolig og erhverv – Dyrehospital i Ansager.



Denne lokalplan er udviklet ud fra et ønske om at muliggøre en udvidelse af Ansager Dyrehospital mht. ejendommens areal, dyreenheder og bebyggelse. Lokalplanen følger op på ovenstående ønske med bestemmelser for indretningen af området, med fokus på at fastholde Dyrehospitalet for heste med tidssvarende undersøgelses- og behandlingsfaciliteter og samtidig mindske gene virkningerne for omgivelserne og miljøet mest muligt.

Offentlig høring

Lokalplanen har været offentliggjort fra d. 13. november 2007 til d. 9. januar 2008. Der var ved offentlighedsperiodens udløb kommet to indsigelser. Den ene indsigelse på vegne af 11 personer vedrørende lugtgener, støj fra kølehus, stigende trafik og økonomisk interessekonflikt. Den anden indsigelse med et ønske om et mageskifte mellem Havevej 1 og 2 fra ejerne af de to ejendomme. Byrådet vedtog lokalplanen endelig d. 4. marts 2008 med mindre redaktionelle ændringer afledt af det ønskede mageskifte mellem Havevej 1 og Havevej 2, som medfører at den nye hal er rykket 5m mod øst i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. De øvrige fremførte bemærkninger gav efter Byrådets vurdering ikke anledning til afledte justeringer af planen.

Lokalplanens opbygning

Lokalplanen består af en redegørelse, derefter nogle bestemmelser og kortbilag samt evt. yderligere bilag. I redegørelsen beskrives bl.a. lokalplanens formål og hovedindhold. Bestemmelsesdelen indeholder de detaljerede retningslinier for anvendelse og bebyggelse i området. Bestemmelserne er juridisk bindende. Det betyder, at det kræver dispensation, hvis bestemmelserne ikke følges. Der kan dog ikke dispenseres fra planens principper, dvs. planens formål og anvendelsesbestemmelser mm.. Bestemmelserne tinglyses på hver ejendom. Afsnittet med bestemmelserne er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte og eventuelle uddybende bemærkninger står med kursiv i venstre spalte. Bestemmelserne suppleres med kortbilag.

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan kan Byrådet fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse, hvordan bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan indskrives regler for bevaring af bygninger, bymiljøer, træer mm. Lokalplanen er også et værktøj, som anvendes til at følge op på og virkeliggøre kommuneplanens intentioner. Derfor må en lokalplan ikke stride imod kommuneplanen. Nogle gange er det dog nødvendigt med en ændring af kommuneplanen gennem et tillæg. Dette sker typisk, hvis Byrådet gennem en mere detaljeret planlægning er blevet opmærksom på andre muligheder for et område end fastlagt i kommuneplanrammerne.

I Redegørelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Baggrund | 3 |
| Områdets beliggenhed | 3 |
| Eksisterende forhold | 4 |
| Lokalplanens formål og indhold..... | 7 |
| Forhold til Landsplanlægningen..... | 17 |
| Forhold til kommuneplanen | 18 |
| Forhold til øvrige planer..... | 19 |
| Forhold til anden lovgivning | 22 |
| Alternativer | 24 |
| Miljøvurdering | 26 |

II Lokalplan

| | |
|--|----|
| § 1 Lokalplanens formål | 27 |
| § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus | 28 |
| § 3 Områdets anvendelse | 28 |
| § 4 Udstykning..... | 29 |
| § 5 Veje, stier og parkering..... | 29 |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering | 29 |
| § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 31 |
| § 8 Ubebyggede arealer..... | 33 |
| § 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | 36 |
| § 10 Tekniske anlæg..... | 36 |
| § 11 Ophævelse af deklARATIONER | 38 |
| § 12 Tilladelser fra andre myndigheder | 40 |
| § 13 Retsvirkninger | 40 |

III Kortbilag

- Kortbilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser
- Kortbilag 2: Illustrationsplan
- Kortbilag 3: Udstykningsplan
- Kortbilag 4: Oversigtskort med vejledende afstandskrav.

Grundmateriale: Bl.a. KMS og COWI copyright.

Lokalplan 14, Dyrehospital i Ansager er udarbejdet for Team Plan, Varde Kommune af Landinspektorgården I/S i Varde på vegne af Ansager Dyrehospital.



Den tidligere daginstitution har facade mod Bakkegårdsvej



Institutionens tidligere ude-arealer påtænkes anvendt til hestefolde.

Baggrund

Lokalplanen er foranlediget af, at den tidligere Ølgod Kommune, der har ønsket at afhænde ejendommen Bakkegårdsvej 4, Ansager, som tidligere rummede daginstitutionen Åstedet. Det er derfor godkendt af Sammenlægningsudvalget for Ny Varde Kommune den 28. februar 2006, at ejendommen sælges til Ansager Dyrehospital.

For at muliggøre en fortsat udvikling af Ansager Dyrehospital, som Danmarks førende hestehospital, er det fundet hensigtsmæssigt, at udarbejde en lokalplan, som giver mulighed for nødvendige bygningsmæssige udvidelser og udvidelse af antallet af heste til behandling, og som i størst muligt omfang tager hensyn til de omkringboende og miljøet.

For at Dyrehospitalet fremover kan honorere klienternes efterspørgsel mht. behandlingsmetoder og faciliteter er der behov for at opføre 10 nye hestebokse og indendørs undersøgelsesfaciliteter i form af en mønstringsbane og et rideareal.

For at muliggøre de bygningsmæssige udvidelser planlægges en eksisterende bolig på ejendommen nedrevet samt en naboejendom, som tidligere har været ejet og anvendt af Ølgod Kommune, som daginstitution Åstedet, inddraget og de hidtidige udendørs hestefolde flyttet til nye placeringer.

På længere sigt er det planen at indrette behandlingsfaciliteter mv. i naboejendommens – den tidligere institutions - eksisterende bebyggelse og opføre et nyt kølehus samt overdække containeren til fast husdyrgødning.

For at imødekomme en stigende efterspørgsel og fastholde et videnshøjt arbejdsmiljø ønskes antallet af dyreenheder samtidig udvidet fra 9 til 15 DE.

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i den nordvestlige del af Ansager bymidte. Dyrehospitalet ligger før og efter den arealmæssige udvidelse i et område, som kan anvendes til boliger, butikker, varmeværk, dyrehospital og håndværksprægede virksomheder i klasse 2, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Området ligger syd for Havevej, vest for Bak-



Gartnerhaven 3, hører stadig med til virksomheden, pt. som bolig



Hovedindgangen til dyrehospitalet er fra Gartnerhaven



Longeringsbanen er placeret tæt ved skel til Øster Allé nr. 8.

I 1952 indgik dyrlægerne S.E. Bach og Erling Jensen kompagniskab, og i 1959 købte de grunden nord for dyrlægeboligen, Gartnerhaven 5 af Bakkegårdens daværende ejer. På grunden opførte dyrlægerne en klinik til kreaturer, og ændrede navnet til "Ansager Dyrehospital", som åbnede den 10. marts 1960.

Dyrlægerne specialiserede sig i behandling af kreaturer med ekspertise i kirurgiske indgreb. I takt med den almindelige samfundsudvikling, hvor det efterhånden ikke længere var rentabelt for landbruget at lade kreaturer behandle, specialiserede dyrlægerne sig i stedet gradvist i behandling af heste.

Der visiteres heste til behandling i Ansager fra hele landet på grund af dyrehospitalets store specialviden og gode behandlingsresultater.

Virksomheden er siden 1960 udvidet og ombygget løbende, senest i 2001. Bebyggelsen indeholder i dag smådyrskonsultation, hestekonsultation, herunder bl.a. med faciliteter til røntgenundersøgelse, operationslokale, laboratorium, administration, herunder kontor, mødelokale og personalefaciliteter som bl.a. ophold og omklædning samt depot.

I bebyggelsen findes også hestebokse, som anvendes både i forbindelse med indlæggelse af heste og ved ambulante undersøgelser. Der er et tilhørende overdækket areal til opbevaring af foder og strøelse (hø/halm) Her er også opstillet et løbebånd til heste.

I tilknytning til operationsstuen er der tillige opstillet en kølecontainer til opbevaring af døde dyr indtil disse afhentes til destruktion Der er ligeledes en containerplads, der er delvist nedsænket i forhold til terræn, med en container, hvor der sker opbevaring af husdyrgødning, indtil dette køres væk til udbringning på landbrugsarealer uden for byen.

Den oprindelige dyrlægebolig, Gartnerhaven 3, er tilkøbt pr. 1. november 2006 og bebos stadig af den tidligere medejer og stifter af dyrehospitalet og dennes hustru, som nu begge er pensioneret. Der er desuden tilknyttet én yderligere bolig, Havevej 2, der tidligere blev anvendt som bolig for dyrlægeassistenter, men som de senere år kun har været anvendt, som midlertidig bolig for dyrlægestuderende i praktikophold.

En mindre del af ejendommen er indrettet som



Et større ubebygget areal midt i området anvendes til hestefolde.



Den eksisterende mast til mobiltelefoni kan forblive i området.



Hestefoldene er ligeledes placeret tæt ved naboskel, her mod Havevej 1.

parkeringsplads, hvor hesteejere parkerer hestetrailere og opholder sig i forbindelse med ambulante undersøgelser eller ved aflevering/afhentning i forbindelse med indlæggelse af hestene.

Ejendommen omfatter tillige et større ubebygget areal, Bakkegårdsvej 8, der anvendes til hestefolde og longeringsbane.

Kundeantal

I 2005 havde Ansager dyrehospital registreret 2.650 hestekonsultationer og 1.159 smådyrskonsultationer.

Personale

Ansager Dyrehospital beskæftiger p.t. 7 dyrlæger, 3 veterinærplejersker, 3 kontorassistenter og 4 landbrugsmedhjælpere. Antallet af beskæftigede vil stige eller forblive uændret efter den påtænkte udvidelse.

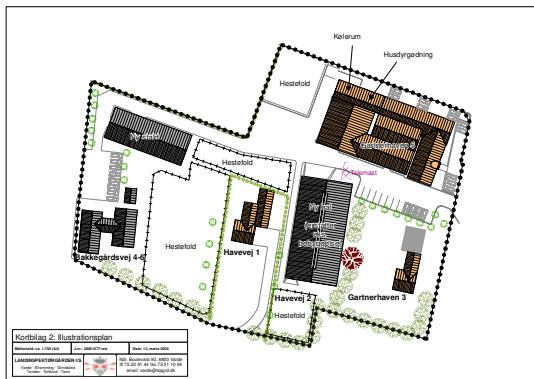
Antennemast

På Gartnerhaven 5, i det nordøstligste hjørne af matr. nr.13fp Ansager By, Ansager, er der opstillet en eksisterende 40-50 m høj TDC gittermast til telekommunikationsanlæg med eksisterende antenner til GSM 900 (ældre mobiltelefonsystem) og planlagte antenner UMTS (nyeste mobiltelefonsystem) samt andre antenner og parabler. Ved indretningen af området er der taget hensyn til at masten kan forblive.

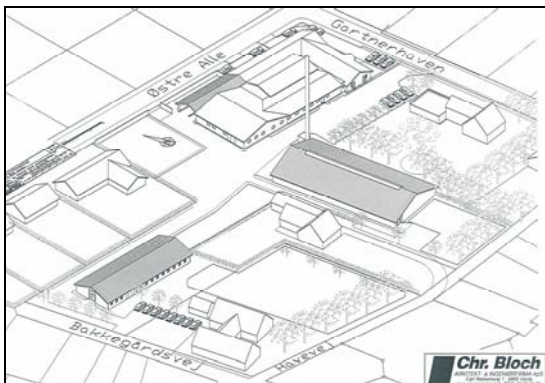
Havevej 1

Midt i området ligger Havevej 1, en boligejendom, der ikke er en del af Ansager Dyrehospital, og som fortsat kan anvendes som privat bolig uden relation til dyrehospitalet. Ejendommen er omfattet af lokalplanen, for at muliggøre, at hele eller dele af ejendommen på længere sigt også vil kunne anvendes til dyrehospital eller andet lignende erhverv. Det understreges, at den hidtidige anvendelse som bolig vil kunne fortsætte uændret.

Ejeren af Havevej 1 har for et par år siden opført en ny garage tæt ved det daværende skel mellem matr.nr. 13by og 13bz. For at muliggøre dette indgik dyrehospitalet den gang i en aftale med ejeren af Havevej 1, således at hækken mellem Havevej 1 og Havevej 2 fremover danner skel. Derved blev dyrehospitalets areal lidt mindre end tidligere.



Oversigt over områdets fremtidige indretning.



Dyrehospitalets nye bebyggelser i sammenhæng med de nærmeste nabobebyggelser - set fra oven. Selvom de nye bebyggelser er store vil de ikke virke særligt dominerende på omgivelserne fordi de er lave.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en udvidelse af Ansager Dyrehospital mht. ejendommens areal, dyreenheder og bebyggelse med bestemmelser for indretningen af området, med fokus på at fastholde dyrehospitalet, for heste med tidssvarende undersøgelses- og behandlings-faciliteter og samtidig mindske de negative virkninger for omgivelserne og miljøet mest muligt.

Området forbliver i byzone.

Udvidelse af areal og bebyggelse

Til den samlede ejendom påtænkes Bakkegårdsvej 4 – 6 inddraget for at muliggøre en forbedring af behandlingsmulighederne og medvirke til, at en stigende efterspørgsel på kliniske undersøgelser og behandlinger kan imødekommes.

Arealmæssigt muliggør inddragelsen, at der kan blive plads til opførelsen af indendørs undersøgelsesfaciliteter (en hal med et rideareal og en mønstrings-/ prøvningsbane) samt forbedrede opstaldningsfaciliteter.

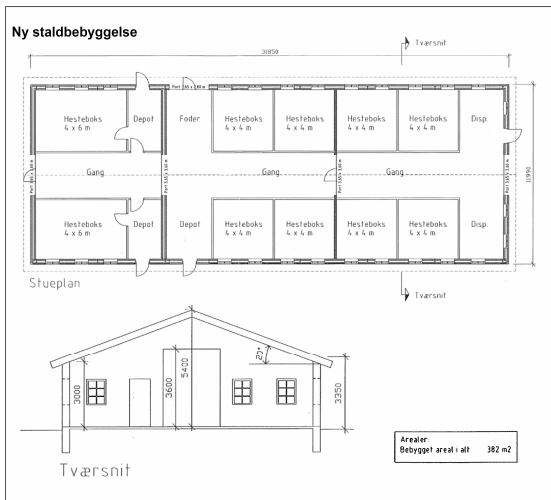
Som et nyt tiltag ønskes et separat, isoleret staldafsnit til f.eks. svage føøl, som kræver speciel opstaldning og behandling for at øge overlevelsesholdigheden. Det nye staldafsnit tænkes også anvendt til heste, som kræver isolation fra andre heste. Denne funktion har i et mindre omfang hidtil fundet sted uden for byen hos skiftende landmænd, alt efter hvor dyrehospitalet har kunnet leje opstaldningsplads. Men overvågningen og behandlingen har været vanskelig pga. afstandsforholdene, hvilket ikke har været tilfredsstillende.

For at muliggøre en hensigtsmæssig placering i forhold til behandlingsrutiner, i forhold til dyrehospitalets indretning og i særdeleshed i forhold til de nærmeste omgivelser (veje, boliger og haver) påtænkes Havevej 2 nedrevet til fordel for opførelse af et nyt indendørs rideanlæg.

Den eksisterende bebyggelse påtænkes desuden på sigt udvidet mod nordvest, langs Østere Allé med ca. 143 m² overdækket areal for at skabe mere opbevaringsplads til hør/halm og for at muliggøre etablering af et ca. 50 m² kølerum i umiddelbar forlængelse af operati-



Havevej 2, som er i en dårlig stand, påtænkes nedrevet.



onsstuen til erstatning for den nuværende kølecontainer.

Samtidig påtænkes containeren til husdyrgødning overdækket og evt. flyttet til en placering vest for et nyt kølehus.

Bebyggelsen på Bakkegårdsvej 4-6 påtænkes bevaret (istandsat og vedligeholdt). På kort sigt forventes en del af bebyggelsen, som erstatning for Havevej 2 anvendt til boliger for midlertidigt personale. Der påtænkes eventuelt også indrettet kursus-/mødelokaler eller anden administration samt depot.

På længere sigt ønskes lokalerne indrettet til nye kommende diagnostiske muligheder, som f.eks. CT scanning.

Hvor der i dag er hestefolde påtænkes opført en ny staldbygning. Derfor påtænkes en del af udearealerne på Bakkegårdsvej 4 -6 og Havevej 2 indrettet til nye hestefolde.

Ny stald

Den nye stald på 382 m² (ca. 12 x 32 m) forventes opført nordøst for Havevej 1 med den ene gavl i en afstand af ca. 2,5 m fra skel mod Havevej 1 og med den ene facade parallelt med og i en afstand af ca. 7 m fra skel til de nord for liggende nabobeyggelser langs Øster Allé. Ved udformningen og indretningen af stalden er bygningen udformet med mindst mulig bredde, for at opnå den lavest mulige bygningshøjde (5,4 m) for at påvirke naboernes udsyn så lidt som muligt.

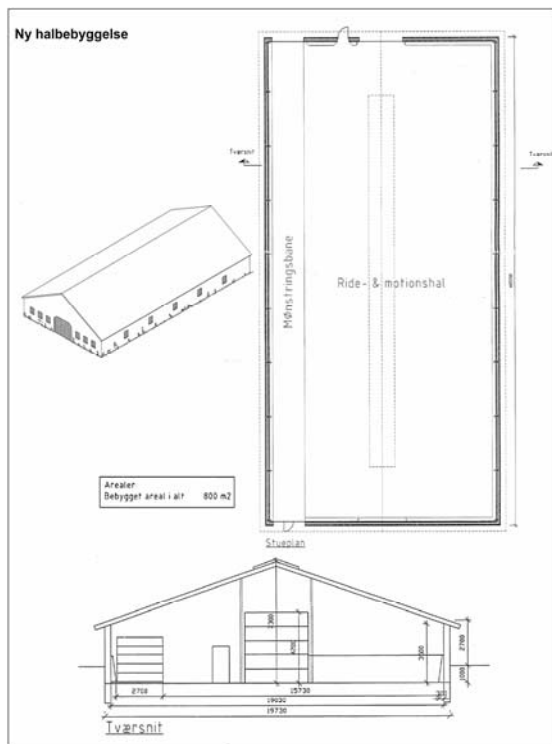
Stalden påtænkes opført, der hvor der kan opnås størst mulig afstand (ca. mindst 19 - 26 m) til de nærmest liggende boliger.

Ny hal

De nye indendørs undersøgelsesfaciliteter med et bebygget areal på 800 m² (ca. 20 x 40 m), som påtænkes opført i stedet for de 150 m² bebyggelse på Havevej 2, forventes etableret med gulvkote ca. 1 m under naturligt terræn for at opnå en lav bygningshøjde (under 6,5 m over terræn), til mindst mulig gene for naboer og som vil påvirke omgivelserne synsmæssigt mindst muligt.

Denne løsning vil samtidig give bedre kulde/varmeforhold i de nye indendørs undersøgelsesfaciliteter, da jordens temperatur kan udnyttes med kølende effekt om sommeren og varmende effekt om vinteren.

Den nye hal med indendørs undersøgelsesfaciliteter påtænkes opført øst for Havevej 1 i en afstand af ca. 4 m fra det nye skel mod Havevej 1.



Ny halbebyggelse placeres så en stor flot rødbyg be-
vares.

Bebyggelsens omfang

Den bebyggelse, som i dag anvendes til dyrehospital, omfatter ifølge BBR 978 m². Inkluderer de tilhørende boligejendommens areal udgør dyrehospitalets samlede eksisterende bebyggede arealer 1.128 m².

Efter udvidelsen med den tidligere daginstitution (313 m² bebyggelse) vil virksomhedens samlede bebyggede areal udgøre 1.441 m².

Efter nedrivning og opførelse af nye bebyggelser vil virksomhedens samlede bebyggede areal udgøre 2.616 m².

Det svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 22 i forhold til grundens størrelse på 12.166 m² efter udvidelsen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

De nye bebyggelser vil blive opført med materialer, der harmonerer med omgivelserne og med hensyntagen til dyrehospitalets eksisterende bebyggelser.

Den nye hal med indendørs undersøgelsesfaciliteter og den nye stald forventes opført som elementbyggeri med udvendige bygnings sider, der fremstår som blankt eller pudset murværk, dog formentlig med rødlige mursten, for at passe til dyrehospitalets eksisterende bebyggelse. Det vil desuden harmonere med kvartets øvrige bebyggelser, der overvejende består af muret byggeri, dog med enkelte pudse huse imellem.

Døre, porte, luger, vinduer og evt. skodder påtænkes, at fremtræde i brunt overfladebehandlet træ, galvaniseret stål eller aluminium, der fremtræder i metallets naturlige farve.

For at muliggøre lave bygningshøjder påtænkes de nye bygninger opført med ca. 15° taghældning. Ved taghældning under ca. 25°, bør der jf. BBS anvisninger ikke anvendes cementtagsten. Tage forventes derfor dækket af metalplader i trapetz, i en sortmalet, mat farve, som vil få tagets flade til at syne mindst mulig. Sort tagpap anvendes som er en alternativ løsningsmulighed.

Visual påvirkning

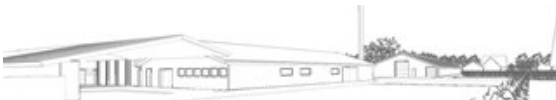
Ved placeringen af de nye indendørs undersøgelsesfaciliteter er der taget stort hensyn til opholdsarealer inde og ude på Havevej 1, som også i forvejen skønnes at være den ejendom som er mest påvirket af dyrehospitalets tilstedeværelse.



Den nye hal med indendørs undersøgelsesfaciliteter påtænkes opført i tilknytning til parkeringspladsen og hensigtsmæssigt centralt beliggende mellem de to fremtidige staldanlæg – nærmest operationsstuen og de øvrige undersøgelsesfaciliteter (røntgen, laboratorium mv.). Efter et påtænkt mageskifte forventes hallen placeres 5 m længere til venstre i billedet end vist.



Hallen med indendørs undersøgelsesfaciliteter forventes at fremtræde mindre dominerende set fra Havevej 1 end det hidtidige hus på Havevej 2, fordi det gamle hus, der påtænkes nedrevet for at give plads til hallen er væsentlig højere end den nye hal. Efter et påtænkt mageskifte forventes hallen placeres 5 m længere til højre i billedet end vist.



Langs Øster Allé påtænkes arealet med affaldshåndteringen overdækket for at forbedre Dyrehospitalets fremtoning mod Øster Allé og for at muliggøre at der kan opføres et kølehus i direkte forlængelse af operationsstuen til erstatning for kølecontaineren. (Det nye kølehus er ikke vist.) Efter et påtænkt mageskifte forventes hallen placeres 5 m længere til højre i billedet end vist.



Dyrehospitalets nye bebyggelser set fra haverne (her gengivet uden anden beplantning end hække) langs Øster Allé. Hvis Dyrehospitalet planter 1-2 rækker træer og buske i 3 –4 m højde langs skel vil bebyggelsen næsten være skjult for naboerne langs Øster Allé.



Den nye staldbebyggelse set fra parkeringspladsen mod vest i sammenhæng med nabobeboelserne langs Øster Allé passer mht. højde og placeringen godt ind i omgivelserne.

De nye indendørs undersøgelsesfaciliteter vil set inde fra boligen på Havevej 1 ligge forholdsvis skjult bag den nyere garage og i øvrigt længst væk fra hovedparten af haven, som har terrasseanlæg mod vest og syd. De nye indendørs undersøgelsesfaciliteter kunne alternativt have været placeret vest for Havevej 1 på de arealer, som tidligere har været daginstitutionens opholdsarealer, men for at undgå gener i form af skygge og mindre udsigt til himlen mod syd og vest for ejeren af Havevej 1 er det vurderet, at de nye indendørs undersøgelsesfaciliteter ligger bedst placeret øst for Havevej 1.

De nye indendørs undersøgelsesfaciliteter vil pga. garagen og hækken mellem de to grunde ikke syne mere fra Havevej 1, end det hidtidige, forfaldne hus på Havevej 2.

Placeringen af hensyn til Havevej 1 sker i et vist omfang på bekostning af hensynet til Gartnerhaven 3, som ejes af dyrehospitalet, men anvendes til beboelse. For at muliggøre størst mulig afstand til naboskel mod Havevej 1 inddrages en del af haven til Gartnerhaven 3. Der er dog taget hensyn til at en eksisterende stor, flot rødbyg bevarer, efter ønske fra den tidligere dyrlæge, som bebor ejendommen.

Ingen af de nye bebyggelser gives større højde, end f.eks. et parcelhus eller en anden virksomhed kunne være opført med på grunden.

Ny beplantning

For at afskærme området mod naboerne påtænkes opført et ca. 3 - 4 m højt beplantningsbælte bestående af 1-2 forskudte rækker egnstypiske buske og mindre træer mod Bakkegårdsvej og langs skel mod boligerne syd for Øster Allé. Ligeledes påtænkes overkørslen til Havevej tilplantet, så indkørslen fremover kun fremstår som en ca. 4 m bred åbning i beplantningen.



Overkørsel fra Gartnerhaven 5.



Overkørsel fra Bakkegårdsvej (den tidligere p.plads).



Parkeringsplads, hvor klienter med hestetrailer venter.

Trafikforhold

Dyrehospitalets hovedindgang forbliver fra Gartnerhaven 5, fortsat med vejadgang fra Gartnerhaven og Øster Allé.

Kundebetjeningen forbliver primært med indgang /overkørsel til Gartnerhaven 5, mens Øster Allé overvejende betjener personale, vareleverancer, samt afhentning af affald. Der er dog også mulighed for kørende kunder, at køre ind/ud fra Øster Allé.

Tilkørsel for klienter med heste til behandling foregår via en overkørsel til gårdspladsen primært fra Gartnerhaven 5, men også via overkørslen til Øster Allé.

Kundeparkering i øvrigt finder i princippet sted blandet med personaleparkering på anlagte arealer mellem bebyggelsen og henholdsvis Gartnerhaven og Øster Allé.

Til de enkelte parkeringspladser ved Gartnerhaven er der overkørsel direkte fra vejen. Fra Øster Allé er der anlagt flere, men fælles overkørsler. Typisk parkerer klienterne foran hovedindgangen dvs. med overkørsel fra Gartnerhaven mens personalet parkerer med overkørsel fra Øster Allé.

Tilkørsel med foder, afhentning af containere med husdyrgødning og halm, afhentning af dyr til destruktion og øvrig affalds afhentning foregår normalt kun via overkørslen fra parkeringspladsen til Øster Allé. Øvrige vareleverancer og afhentninger af varer foregår enten via Øster Allé eller via Gartnerhaven hen over arealerne anlagt til parkering med indlevering enten via bebyggelsens hovedindgang mod Gartnerhaven eller personaleindgang mod Øster Allé.

Ved inddragelse af Bakkegårdsvej 4 –6 forventes disse arealer og bebyggelser overvejende vejbetjent via Gartnerhaven og Øster Allé.

Vejadgangen til Bakkegårdsvej 4- 6 nedlægges ikke, da f.eks. almindelig dagrenovation fortsat vil kunne afhentes som hidtil. Der ønskes på længere sigt også mulighed for at kunne modtage heste til behandling (scanning el.lign.) i den eksisterende bebyggelse på Bakkegårdsvej. Det er dog ikke tanken, at de nuværende arealer skal kunne vejbetjenes via Bakkegårdsvej.

Vejadgangen til Havevej 2 nedlægges ligeledes ikke, men vejudlægget forventes flyttet til en placering på matr.nr. 13ae, Ansager By, Ansager langs det nye skel mellem Havevej 1 og

Havevej efter et magelæg mellem de to ejendomme. Vejen vil fremover blive anvendt som brandvej, som ikke vil blive benyttet i det daglige. Indkørslen fra Havevej forventes derfor også at blive lukket mere til via beplantning (hæk eller buske).

I 2005 udgjorde den årlige trafikale betjening af dyrehospitalet anslået ca. 1.000 klienter i personbiler, ca. 3.000-4.000 klienter i personbil med trailer eller lastvogn, ca. 800 vareleverancer i små lastbiler, ca. 100 store lastbiler til afhentning af døde dyr til destruktion, ca. 100 - 150 lastbiler/traktorer til bortskaffelse af husdyrgødning og ca. 36 - 48 traktorer med levering af hør/halm.

Det svarer gennemsnitlig til max. ca. 17 daglige transporter.

Efter den påtænkte udvidelse forventes den årlige trafikale betjening af dyrehospitalet anslået, at stige til 1.100 klienter i personbiler, ca. 4.000 - 6.000 klienter i personbil med trailer eller lastvogn, ca. 1.000 vareleverancer i små lastbiler, ca. 150 store lastbiler til afhentning af døde dyr til destruktion, ca. 150-200 lastbiler/traktorer til bortskaffelse af husdyrgødning og ca. 48 - 60 traktorer med levering af hør/halm.

Det svarer gennemsnitlig til max. ca. 24 daglige transporter, altså en stigning på max. 7 daglige transporter.

Antal behandlede dyr.

Dyrlægehospitalet er registreret med tilladelse til 9 dyreenheder (DE) svarende til ca. 18 heste mellem 500-700 kg (2,3 heste svarer til 1 DE) eller ca. 23 heste mellem 300-500 kg (2,9 heste svarer til 1 DE) eller ca. 39 heste under 300 kg. (4,9 heste svarer til 1 DE). Hovedparten af de opererede heste er unge heste i vægt intervallet 250-450 kg.

Ved opførelse af en ny stald påtænkes antallet af hestebokse udvidet fra 24 til 34. I forbindelse med den påtænkte udvidelse ønskes antallet af dyreenheder udvidet til max. 15 DE svarende til ca. 34 heste mellem 500-700 kg, for at kunne imødekomme den forventede stigning i det årlige antal behandlede heste.

På dyrehospitalet er der i senere år blevet behandlet omkring 2.500 heste årligt. Ved etablering af bedre behandlingsfaciliteter og udvidelse af staldkapaciteten er der forventning om, at antallet af årligt behandlede heste



De nuværende staldfaciliteter med 24 bokse

vil kunne stige til ca. 3.000 heste, på længere sigt måske til 3.500 heste.

Langt de fleste heste undersøges og behandles ambulantly. Et meget stort antal heste gennemgår f.eks. en sundhedsundersøgelse inden en handel afsluttes, hvilket stort set altid finder sted ambulantly.

I både 2004 og 2005 var 500 heste i totalnarkose i forbindelse med en operation. Operationerne består oftest af planlagte kirurgiske indgreb - ortopædiske operationer, f.eks. arthroscopi (kikkertoperation) i haseled / knæled / kodeled og tandoperationer, men der foretages også akutte operationer (f.eks. heste med tarmslyng, sårskader, ledinfektioner osv.). Med bedre faciliteter forventes antallet af heste i narkose at kunne stige til 6-800 heste årligt.

Årligt er der ca. 800 heste interneret længere end 1-2 døgn i forbindelse med medicinsk behandling eller i forbindelse med efterbehandling efter operation. Antallet af heste interneret i længere medicinske behandling eller til overvågning forventes at kunne stige til ca. 1.000 heste årligt.

I smådyrskonsultationen behandles i et omfang svarende til en ½ dyrlægestilling smådyr i form af katte og hunde. Det sker kun sjældent, at smådyr interneres. Der behandles ikke krybdyr eller vilde dyr.

Dyrehospitalet har desuden en tilkaldt / vagtordning, hvor dyrlægerne dagligt kører ud fra dyrehospitalet til områdets hesteejere og andre f.eks. med erhvervsmæssigt dyrehold, som iht. dyreværnsloven skal tilses af en dyrlæge mindst én gang om året.

Husdyrgødning

Opførelsen af en ny stall forventes ikke at medføre behov for en ændring af gødningshåndteringen.

Den nuværende container til fast gødning påtænkes tømt oftere. Gødningscontaineren tømmes ca. hver anden dag. Hidtil er gødningscontaineren blevet afhentet ca. hver anden hverdag, dvs. typisk 2 gange ugentligt af én lastbil/traktor, som aflæsser en tom container og tager den fyldte med.

Efter den påtænkte udvidelse forventes afhentningen af husdyrgødning i stedet at ville ske 2-3 gange ugentligt.



I baggrunden ses "laden" med foder og strøelse.



Mod Øster Allé står dagrenovation og to containere, én åben til mødding og én lukket med køl til døde dyr.

Der indgås skiftende aftale med landbrug, som aftager husdyrgødningen. Gødningen indgår i aftagers gødningsregnskab.

Den nuværende container til husdyrgødning er placeret i en afstand af ca. 30 m til nærmeste naboskel mod vest (mod Øster Allé nr. 8), og 6 m fra vejskel mod Øster Allé. Der er mellem ca. 20 – 23 m til de nærmeste boliger nord for Øster Allé. I forbindelse med den påtænkte overdækning af containeren vil det være muligt at flytte containeren 3-4 meter mod syd – længere væk fra de nærmeste boliger nord for Øster Allé. Det vil også være hensigtsmæssigt for at skabe bedre adgangsforhold til et påtænkt nyt kølehus i tilknytning til operationsstuen.

Med opførelsen af de nye bebyggelser vil der ingen steder på dyrehospitalets areal være mulighed for at opstille en container til husdyrgødning i en afstand af mindst 30 m til alle naboskel og heller ikke i en afstand af mindst 50 m til enhver af de nærmeste boliger.

Da der således ikke kan findes en bedre placering er det vurderet, at den bedste løsning er, i princippet at fastholde den nuværende placering, og så lade containeren tømme oftere end hidtil.

Selvom antallet af DE (dyreenheder) udvides vil der ikke ske nogen forøget forureningsbelastning af området, da husdyrgødningen som hidtil bortskaffes fra ejendommen. Da kapaciteten til opbevaring af husdyrgødning ikke ændres, vil mængden af husdyrgødning, der midlertidig opbevares, ikke ændres.

Den mergødning der vil komme kan med andre ord opbevares inden for den eksisterende rumlighed, idet containeren som hidtil vil blive tømt i takt med at den bliver fyldt.

Den container der i dag anvendes er åben, men det forventes den ikke nødvendigvis at forblive. Der har hidtil ikke været klager fra naboer over lugtgener fra husdyrgødningen, og når man opholder sig umiddelbart op ad containeren lugter der mest af "frisk hør". Der vurderes derfor ikke at være lugtgener forbundet med håndteringen af husdyrgødningen.

Lugtemission fra beholderen til fast gødning

Der foretages daglig udskiftning af et tykt lag strøelse i boksene. Husdyrgødningen består

1.000 kg dyr (den er formentlig endnu mindre) vil det eksisterende staldanlæg inkl. gødningsbeholderen ved en spidsbelastning maksimalt påvirke omgivelserne med en lugtemission på 300 OU_E pr. sek., på baggrund af en kapacitet på 24 bokse med heste af 500 kg – i alt 12.000 kg heste. Det nye byggeri vil da medføre en øget lugtemission på 125 OU_E på baggrund af en kapacitet på 10 bokse med heste af 500 kg i alt 5.000 kg.

Til sammenligning ville grise (153 søer i løbe-/drægtighedsstalde på 225 kg – med pladskrav på 2-2,5 m^2 pr. so) medføre en lugtemission på 1.054 OU_E pr. sek. fra den nye stald. En lugtemission der ville være 8 gange større end lugtemissionen fra heste. Hvis der var tale om kvæg (f.eks. 40 malkekøer á 700 kg på dybstrøelse – med pladskrav på 8,5 m^2 pr. ko) ville lugtemissionen være 4.760 OU_E pr. sek. - næsten 40 gange større.

Lugtemission fra den samlede påtænkte kapacitet

Fra den nye samlede kapacitet vil lugtemissionen på baggrund af ovenstående beregning for heste være 425 OU_E pr. sek. Ved naturlig ventilation vil lugten sive så forholdsvis langsomt ud af bygningen, at lugtindholdet pr. m^3 luft uden for bygningerne i få meters afstand bliver fortyndet til under 5 OU_E . Set i forhold til ejendommens store udstrækning og store staldarealer til relativt få dyr er lugtemissionen så lille, at der ikke vil være nogen målelig forskel i lugtemissionen, eller med andre ord ingen øgede lugtgener forbundet med husdyrholdet hverken før eller efter udvidelsen af staldkapaciteten og dyreholdet.

Det har været overvejet, om der bør etableres mekanisk udsugningsanlæg. I givet fald vil lugten blive udledt koncentreret gennem en skorsten med et snævret afløb og med større hastighed end ved naturlig ventilation. Lugtkoncentrationen vil derfor være mere retningsbestemt og først i en større afstand fra bygningen være fortyndet. Vestenvind er den fremherskende vindretning i Danmark, og afstanden til naboerne er størst mod øst, men det vurderes at et mekanisk udsugningsanlæg i princippet vil øge risikoen for lugtgener hos den skiftende nabo, der måtte ligge lige i vindretningen. Det anses derfor ikke som hensigtsmæssig at etablere mekanisk udsugning.

Som supplement til ovenstående er der indhentet en udtalelse fra specialkonsulent Arne Grønkjær Hansen fra Landscentret i Dansk

Landbrugsrådgivning, hvoraf det fremgår, at der ikke er beregnet nogen lugtemissionsværdi for heste, og at lugtemissionen fra heste er så lille, at en udvidelse fra 24 til 34 hestebokse ikke vil føre til øgede lugtgener for de omkringboende. Tværtimod påpeges, at de forbedringer, der foretages i forbindelse med udvidelsen vil medføre mindre lugtgener for de omboende.

Skadedyr

Gener fra skadedyr – f.eks. fluer og andre insekter - fra et dyrehospital stammer primært fra døde dyr og gødningen. Da håndteringen af gødning og gødningskapaciteten er uændret, vurderes mergødningen ikke at give anledning til flere insekter/fluer. Siden dyrehospitalet har opstillet en kølecontainer til døde dyr vurderes insekt gener fra døde dyr som ubetydelig. Samlet vurderes de påtænkte tiltag ikke at medføre øget gener fra skadedyr.

Forhold til støj.

Ifølge retningslinier i Kommuneplan 2005 – 2017 for Ølgod Kommune skal Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende retningslinier for støj overholdes. Der tillades dog, at eventuelle mindre butikker i lokalplanområdet får leveret varer i aften og nattetimer i det omfang det er nødvendigt.

Som hidtil forventes de ovenfor gældende grænser for støjpåvirkning overholdt.

Andre genevirkninger

Det vurderes, at de påtænkte tiltag heller ikke på andre end de i lokalplanen beskrevne måder, herunder bl.a. mht. støv, rystelser, forurening af jord og grundvand mv.– f.eks. fra gødning på udendørsfolde, påvirkning af spildevandssystemet og befolkningens sundhed og sygdom vil kunne medføre forøget forurening eller væsentlige genevirkninger.

Forhold til Landsplanlægningen

Forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt er endeligt vedtaget ved Miljøministeriets cirkulære nr. 14 af 4. januar 2007 med de ændringer, der følger af bilag 1 til Ribe Amtsråds brev af 25. september 2006, bortset fra en række arealudlæg til byområde, erhvervsområde og udvidelse af campingpladser, som må udgå. Regionplanen er herefter gældende som bindende landsplandirektiv.

| | Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14 | Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22. | Alle dage kl. 22 - 07 |
|--|---|---|-----------------------|
| Erhvervsområde med forbud mod generende virksomhed. | 60 dB | 60 dB | 60 dB |
| Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder, det åbne land | 55 dB | 45 dB | 40 dB |
| Boligområder for åben og lav boligbebyggelse | 45 dB | 40 dB | 35 dB |

Kilde: Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj



Skærmpoint af data på kort, Danmarks Arealinformation.

Lokalplanen vurderes, at være i overensstemmelse med Landsplandirektivet, "Forslag til Regionplan 2016", "Landsplanredegørelse 2006", og "Statslige interesser i kommuneplanlægningen – 2009".

Der er endnu ikke udarbejdet en regional udviklingsplan for Region Syddanmark.

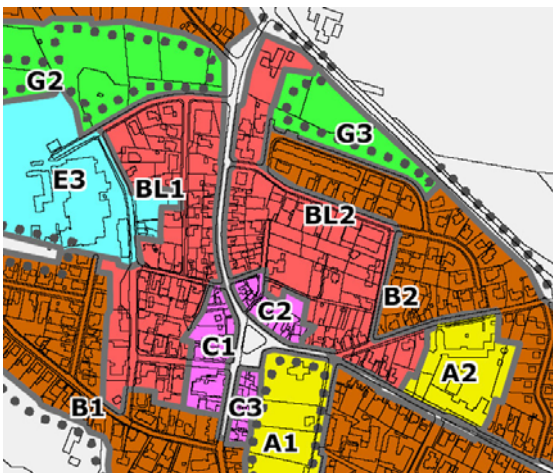
Lokalplanområdet ligger i byzone.

Ifølge Danmarks arealinformation, information fra Ribe Amt, er området beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser og i så stor afstand til Internationale Naturbeskyttelsesområder, at disse området ikke vil kunne påvirkes af det lokalplanen muliggor.

Der er ikke registreret andre planlægningsmæssige bindinger, fredninger, bygge- og beskyttelseslinier, beskyttet natur og natura 2000 områder, landbrugsmæssige bindinger eller jordforurening i eller omkring området.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005-2017 for gl. Ølgod Kommune omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområdet BL2, som fastlægger anvendelsen til boliger, butikker, varmeværk, dyrehospital og håndværksprægede virksomheder i klasse 2, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, med bestemmelse om max. højde på 2 etager og en bebyggelsesprocent for området under et på højest 40. Det fremgår tillige, at der skal sikres mulighed for etablering af en ny hovedsti gennem området.



Lokalplanområdet ligger i rammeområde BL2 jf. "Kommuneplan 2005-2017" gl. Ølgod Kommune, september 2005.

Mod nord og øst grænser rammeområdet langs dyrehospitalets arealer op til rammeområde B2, et boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse med mulighed for mindre butikker og servicevirksomheder i klasse 1, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, med bestemmelse om max. højde på 1½ etager og en bebyggelsesprocent for området under et på højest 30. Endvidere er fastlagt: "Hovedsti gennem området ad eksisterende vej".

Mod sydvest grænser rammeområdet langs den tidligere daginstitutions arealer op til rammeområde C2, et centerområde med detailhandel, liberale erhverv o.lign. private og offentlige publikumsfunktioner samt boliger med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Der kan også tillades mindre fremstillingsvirksomheder i klasse 1, som kan indpas-

ses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, med bestemmelse om max. højde på 2½ etager og en bebyggelsesprocent for området under et på højst 80. Her er også "Hovedsti gennem området ad eksisterende vej". fastlagt.

Lokalplanen er i overensstemmelse rammebestemmelsen for område BL2, da lokalplanen muliggør en anvendelse af området til boliger, dyrehospital og andre erhverv i klasse 1 og 2, herunder mindre detailhandel, liberale erhverv o. lign. private og offentlige publikumsfunktioner (f.eks. udlejning), mindre fremstillingsvirksomhed og håndværkspræget virksomhed, og da etablering af en hovedsti gennem området kan ske udenfor lokalplanområdet.

Se figur side 18 - forrige side.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er i "Kommuneplan 2005-2017", (gl.) Ølgod Kommune udlagt til byzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen forbliver hele lokalplanområdet i byzone.

Forhold til øvrige planer

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan eller byplanvedtægter for hele området.

Deklarationer

Ifølge tingbogen den. 3. september 2007 er der følgende deklarerationer/servitutter, som vedrører lokalplanområdet:

Tinglyst på matr. nr. 13 dv, Ansager By, Ansager:

- 1.) 02.01.1975 Dok om master, færdselsret mv..
- 2.) 04.10.1979 Dok. samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.
- 3.) 11.10.2000 Dok. afløbsledning mv.

Tinglyst på matr. nr. 13 du, Ansager By, Ansager:

- 4.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-kompagniet Rhenania A/S mv.
- 5.) 04.10.1979 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp)og salg.

Tinglyst på matr. nr. 13 dt, Ansager By, Ansager:

- 6.) 23.11.1964 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds og dt)og salg.
- 7.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-kompagniet Rhenania A/S mv.

Tinglyst på matr.nr. 13 ds, Ansager By,

Ansager:

- 8.) 23.11.1964 Dok om samlet ejendom (13cæ,ds og dt) og salg.
- 9.) 02.06.1965 Dok om oversigt mv.
- 10.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-kompagniet Rhenania A/S mv.
- 11.) 04.10.1979 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.

Tinglyst på matr. nr. 13 cæ, Ansager By, Ansager:

- 12.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-kompagniet Rhenania A/S mv.
- 13.) 02.01.1975 Dok. om master mv., færdselsret mv.
- 14.) 04.10.1979 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.

Tinglyst på matr. nr. 13 ba, Ansager By, Ansager:

- 15.) 26.04.1939 Dok om vej mv.
- 16.) 09.01.1976 Dok om forsynings- og afløbsledning mv.
- 17.) 09.10.1980 Dok om forsynings- og afløbsledning mv.

Tinglyst på matr.nr. 13 bz, Ansager By, Ansager:

- 18.) 26.04.1939 Dok om vej mv.
- 19.) 09.01.1976 Dok om forsynings- og afløbsledning mv.
- 20.) 09.10.1980 Dok om forsynings- og afløbsledning mv.

Tinglyst på matr. nr. 13 fp, Ansager By, Ansager:

- 21.) 02.01.1975 Dok. om master mv., færdselsret mv.
- 22.) 04.10.1979 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.

Tinglyst på matr. nr. 13 bu, Ansager By, Ansager:

- 23.) 23.01.1990 Dok. om samlet ejendom (13ae og 13 bu).

Tinglyst på matr. nr. 13 ae, Ansager By, Ansager:

- 24.) 23.01.1990 Dok. om samlet ejendom (13ae og 13 bu).

Tinglyst på matr. nr. 13 aø m.fl., Ansager By, Ansager:

- 25.) 26.04.1939 Dok om vej mv.
- 26.) 14.02.1978 Dok om samlet ejendom (13 aø og 13by).

Der er ingen deklARATIONER/servitutter tinglyst på:

- Matr.nr. 13 cr, Ansager By, Ansager.
- Matr.nr. 13 ck, Ansager By, Ansager.
- Matr.nr. 13 bb, Ansager By, Ansager.
- Matr.nr. 13 cs, Ansager By, Ansager.
- Matr.nr. 13 bx, Ansager By, Ansager.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves private tilstandsservitutter/deklarationer, for så vidt angår det område, som omfattes af lokalplanen.

En specifik stillingtagen til servitutter/deklarationer kan findes i § 12 i bestemmelserne.

Udstykning

Hovedejendommen er beliggende på Gartnerhaven 5, der ifølge ESR (ejendomsskateregistret) er registreret som privat institutions- og serviceejendom. Øvrige arealer er registreret som beboelsesejendomme og ubebygget arealer (ikke landbrug).

Ifølge BBR er bygning 1 på 647m² registreret med anvendelse til "Anden bygning til landbrug, industri eller lign.", og bygning 2 på 331m² er registreret med anvendelse til "Anden bygning til handel, transport eller lign.".

Efter inddragelse af Bakkegårdsvej 4-6 påtænkes den samlede ejendom matrikulært opdelt i 3 delejendomme:

En ejendom, hovedejendommen, bestående af dyrehospitalets nuværende bebyggelse, en ny hal med indendørs undersøgelsesfaciliteter, en ny stald og de udearealer, der vil indgå i virksomhedens daglige drift.

En anden ejendom indeholdende en del af den tidligere dyrlægebolig, hvor en anvendelse til bolig/liberalt erhverv eller som en del af virksomhedens administration, depot og midlertidige boliger påtænkes muliggjort.

Den nuværende anvendelse til bolig forventes dog indtil videre fortsat uændret.

En tredje ejendom indeholdende en del af den tidligere daginstitution, hvor en anvendelse som en del af dyrlægevirksomheden til undersøgelsesfaciliteter, administration, depot og midlertidige boliger (evt. kun værelser til enkelte overnatninger) eller alternativt til bolig/liberalt erhverv påtænkes muliggjort.

Tanken er at sikre, de to sidstnævnte ejendomme på lang sigt vil kunne sælges fra virksomheden til anden anvendelse, hvis behovet for hestebehandlinger skulle blive mindre. I øjeblikket er tendensen dog en stigende efterspørgsel.

Vandforsyning

Lokalplanområdet omfattes af (gl.) Ølgod Kommunes vandforsyningsplan og beliggende i vandforsyningsområdet for Ansager Vand-

værk.

Spildevand

Hele lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Ølgod Kommunes spildevandsplan. Ansager Dyrehospitals spildevandsanlæg er godkendt på baggrund af foretagne stikprøvemålinger i 1998. Alt gødningsholdigt spildevand føres til offentligt rensningsanlæg. Der er målebrønd på hvert stik til ejendommen, så der er mulighed for at foretage løbende målinger af virksomhedens afløb. Som hidtil påtænkes udenørs hestefolde udført med bund af mindst 15 cm sand. Den faste gødning påtænkes som hidtil fjernet ca. 1 gang om ugen og de øverste 5 cm udskiftes ca. én gang årligt fra foldene. Herved vurderes der at være sikret tilstrækkeligt mod forurening af jord og grundvand pga. nedsivning.

Varmeforsyning

Hele lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Ølgod Kommunes varmforsyningsplan. Lokalplanområdet tilsluttes Ansager fjernvarmeverk.

Forhold til anden lovgivning

Håndtering af døde dyr

Af lovgivningen fremgår, at døde dyr defineres som affald, og håndteringen af døde dyr er omfattet af bestemmelser i affaldsbekendtgørelsen og EU Forordning nr. 1774/2002 af 3. oktober 2002 om sundhedsbestemmelser for animalske biprodukter.

I lovgivningen er der bl.a. krav til indsamling, transport, opbevaring, håndtering, forarbejdning og anvendelse af animalske biprodukter samt af metoder til bortskaffelse af sådanne biprodukter.

For at undgå lugtgener af hensyn til de omkringboende, er der opstillet en kølecontainer, hvor døde dyr opbevares, indtil de kan afhentes til lovpligtig destruktion.

Det kan i enkeltstående tilfælde ske, at et dyr først kan afhentes efter nogle få dage, hvis dyret f.eks. dør sent en fredag og først kan afhentes mandagen efter, eller hvis dødsfaldet sker i forbindelse med flere sammenhængende helligdage. Som regel finder afhentningen dog altid sted næste dag (dvs. indenfor 24 timer).

For at gøre håndteringen – herunder f.eks. obduktion - af døde dyr nemmere påtænkes kølecontaineren erstattet af et kølehus opført i direkte tilknytning til operationsstuen, dvs. med en placering 5-6 m længere væk fra Øster Allé – langs den nordlige facade af den

nuværende staldbebyggelse.

Antallet af døde heste varierer fra år til år. I 2005 blev der afhentet 143 døde heste og 62 døde smådyr. Antallet af døde dyr forventes ikke at stige, som følge af udvidelsen. Hensigten med bedre forhold er at helbrede flere heste.

Håndtering af affald

I forlængelse af lov om miljøbeskyttelse (jf. lovbekendtgørelse af 22. september 1998) er dyrehospitalets affaldshåndtering i øvrigt (herunder sygehusaffald og kemikalieaffald fra laboratoriet) reguleret via Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 619 af 27. juni 2000 om affald.

Den daglige renovation er endvidere omfattet og reguleret af kommunens affaldsregulativ.

Dyrlægeloven og bekendtgørelse om lægemidler til dyr.

Dyrehospitalets daglige drift – herunder laboratoriet - er reguleret af en række andre love herunder lov nr. 433 af 9. juni 2004 om dyrlæger og bekendtgørelse nr. 134 af 6. marts 2003 om lægemidler til dyr, som angiver de generelle retningslinier for dyrlægers ansvar og rettigheder i forbindelse med den daglige håndtering af dyr og medicin mv.

Røntgenanlæg

Dyrehospitalets røntgenanlæg er reguleret af Sundhedsstyrelsens Bekendtgørelse nr. 494 af 12. september 1997 om røntgendiagnostik til veterinært brug, som fastlægger, at anlæg til røntgen skal udføres iht. Sundhedsstyrelsens forskrifter og anmeldes til Sundhedsstyrelsen.

Husdyrbekendtgørelsen

Skov- og Naturstyrelsen har den 21. maj 2007 skriftligt tilkendegivet overfor Varde Kommune, at et dyrehospital siden 1. januar 2007 ikke er omfattet af Husdyrgødningsbekendtgørelsen (Bek. nr. 1695 af 19/12/2006 og heller ikke af Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug" (Lov nr. 1572 af 20/12 2006).

Vurdering af virkninger på miljøet

Siden 1. januar 2007 er dyrehold i forbindelse med et dyrehospital ikke karakteriseret som et husdyrbrug/husdyrproduktion og således ikke omfattet af reglerne om VVM (Samlebekendtgørelsen - Lovbekendtgørelse nr. nr. 1335 af 6. december 2006).

Miljøbeskyttelsesloven

Hvis der konstateres et væsentligt forureningsmæssigt/uhygienisk problem på en eksisterende lovlig virksomhed kan kommunen iht. Miljøbeskyttelseslovens § 42 stille krav om evt. nødvendig forureningsbegrænsende foranstaltninger.

Varde Kommune har dermed mulighed for på et senere tidspunkt at stille krav ud over de forskellige tiltag, der enten allerede er foretaget af dyrehospitalet eller nu fastlægges med denne lokalplan.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

*Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde

I henhold til Museumsloven skal Varde Museum*, i forbindelse med lokalplanforslag eller inden der gennemføres bygge- eller anlægsarbejde såfremt de bliver anmodet herom, foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol eventuelt med en mindre forundersøgelse og fremkomme med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelse, inden der gennemføres et anlægs- eller byggearbejde.

Alternativer

Der er stadigt stigende efterspørgsel på nye, bedre undersøgelses- og behandlingsmetoder, end dyrehospitalet pga. pladsmangel i dag kan tilbyde. Det er ikke længere nok at være de bedste dyrlæger. Tendensen er at klienterne mere og mere vil vælge dyrehospitalet med de bedste faciliteter. For at være på forkant med udviklingen og forblive konkurrencedygtige som Danmarks bedste hestehospital har dyrehospitalet derfor behov for at udvide. Med andre ord er dyrehospitalet nødt til at tilpasse sig markedsforholdene ved at etablere de påtænkte nye tiltag for at kunne honorere fremtidens krav fra klienterne.

Hvis dyrehospitalet alternativt ikke udvides

bygningsmæssigt og mht. dyreenheder vil det fremover ikke være konkurrencedygtig med deraf følgende færre klienter og nedadgående indtægter. Hvis dyrehospitalets indtægter falder vil det fremover yderligere blive svært at tiltrække og fastholde nye dyrlæger, hvorved dyrehospitalets faglige høje niveau også vil kunne falde. Som en yderste konsekvens kan en lukning af dyrehospitalet komme på tale, hvorved lokale arbejdspladser vil gå tabt og byen miste den medfølgende omsætning.

Et andet alternativ (0-alternativet) kunne være, at dyrehospitalet ikke køber ejendommen med den tidligere daginstitution. Ejendommen vil så i stedet kunne opkøbes af en anden, som iht. kommuneplanen kunne opføre en tilsvarende ny bygningsmasse f.eks. til boliger, butikker og håndværksprægede virksomheder i op til klasse 2. Hvis området fik en anden erhvervmæssig anvendelse ville der formentlig være en medfølgende række genevirkninger f.eks. i form af øget trafik belastning af Bakkegårdsvej, støj, støv og luftforurening, som der skulle tages højde for. Uanset om det er den ene eller den anden anvendelse vurderes de bygningsmæssige gener stor set at ville kunne blive ens, da kommuneplanen tillader en bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed. Da der ikke er andre konkrete anvendelsestanker anses det ikke for nødvendigt at undersøge en alternativ anvendelse af området.

Det har alternativt været overvejet at flytte dyrehospitalet til en placering uden for byen. Hvis virksomheden flytter, er sandsynligheden for at en ny beliggenhed bliver i nærheden af Ansager minimal. En ny placering kunne med sandsynlighed blive udenfor kommunen. Hovedparten af dyrehospitalets klienter er ikke fra lokalområdet, men fra hele Danmark, hvorfor det vil være fordelagtigt med en placering tættere ved større veje - f.eks. i nærheden af motorvej. Dyrehospitalet er i dag kun i et begrænset omfang afhængig af beliggenheden. Klienterne kender Dyrehospitalet pga. stedsnavnet, men de kommer pga. dyrlægernes ekspertise og hospitalets gode renommé. Det forventes, at de vil flytte med, hvis dyrehospitalet flytter. Beliggenhed og transportafstande er af langt mindre betydning end kvaliteten i behandlingen.

For Dyrehospitalet vil det være mest hensigtsmæssigt at udvide på den nuværende beliggenhed, idet de eksisterende faciliteter da fortsat kan anvendes. Principielt har det også en samfundsmæssig betydning, at tidligere

brugte ressourcer bl.a. af økonomiske, tidsmæssige og materialemæssige karakterer fortsat kan anvendes. Desuden føler dyrlægerne sig gennem mange års virke på stedet tæt knyttet til Ansager og lokalområdet. Dyrlægerne ønsker derfor at dyrehospitalet forbliver i byen og udvides på stedet.

Ansager Dyrehospital er på flere måder et aktiv for kommunen og i særdeleshed for lokalområdet i Ansager. Beliggenheden sikrer, at der er en smådyrskonsultation i lokalområdet, skaber lokale arbejdspladser og medvirker på forskellige måder positivt til den øvrige omsætning i byen. Bl.a. overnatter klienter i forbindelse med behandlingen af deres heste ofte i nærområdet og gør i løbet af deres ophold forskellige indkøb af f.eks. mad, toiletartikler, tøj, hesteartikler og kioskvarer. Af hensyn til de lokaløkonomiske forhold og bevaring af serviceudbudet i lokalområdet er det af væsentlig betydning for lokalsamfundet, at dyrehospitalet forbliver i byen og udvider på stedet.

Det kan derfor konkluderes, at der ikke er andre reelle alternativer for virksomhedens beliggenhed og omfang, som det kan komme på tale at vurdere nærmere.

Miljøvurdering

Varde Kommune har gennemført en miljøscreening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Det vurderes på baggrund heraf, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen derfor ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune.

Der er i indsigelsesperioden ikke indkommet bemærkninger til den miljømæssige vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

*I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der, i forbindelse med tilvejebringelse af et lokalplanforslag, 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 ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelse herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages inden 4 uger (jf. planlovens § 60).

Vurdering af væsentlighed skal tage udgangspunkt i bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer, og omhandle to aspekter både planens karakteristika og karakteristika for indvirkningen samt det område, der påvirkes.

Lokalplan 10

Dyrehospital i Ansager.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.01

Lokalplanen har til formål at sikre:

- en anvendelse af området til åben-lav boligbebyggelse og dyrehospital, samt andre erhverv i klasse 1 og 2 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, november 2004, herunder mindre detailhandel, liberale erhverv o.lign. private og offentlige publikumsfunktioner (f.eks. udlejning), mindre fremstillingsvirksomhed og håndværkspræget virksomhed,
- at dyrehospitalet kan udvide dyreholdet fra 9-15 DE,
- at dyrehospitalet får tidssvarende undersøgelses- og behandlingsfaciliteter, ved :
- at der kan opføres et nyt staldafsnit med 10 hestebokse på ca. 382 m² (ca. 12 m x 32m) med max. 5,5 m højde, isolering, naturlig ventilation ved kip og et oplukkeligt vindue/luge i hver boks,
- at der kan opføres indendørs undersøgelsesfaciliteter på ca. 800 m² (ca. 20 x 40 m) med max. 6,5 m højde over terræn, isolering, naturlig ventilation ved kip og ingen oplukkelige vinduer,
- at et eksisterende overdækket areal til foder og strøelse kan udvides med ca. 143 m², med samme taghøjde som det hidtil overdækkede areal og med fast mur mod Øster Allé,
- at der som en del af det overdækkede areal kan opføres nyt kølehus på ca. 50 m² i umiddelbar forlængelse af operationsstuen til erstatning for den nuværende kølecontainer, samt ske en udskiftning af containeren til husdyrgødning til en lukket beholder på ca. 60 m³, der flyttes til en placering vest for et nyt kølehus (længere væk fra Øster Allé),
- at en del af bebyggelsen på Gartnerhaven 2 (garagen) samt bebyggelsen på Havevej 2 nedrives,
- at bebyggelsen på Gartnerhaven 3, Bakkegårdsvej 4-6 samt Havevej 1 kan indrettes til behandlingsfaciliteter for dyrehospitalet,

som f.eks. kursus-/mødelokale, administration, depot, midlertidig bolig for studerende/kunde eller til diagnostiske muligheder som f.eks. CT scanning, eller andet erhverv, eller som bolig, og

- at den ældste del af bebyggelse på Bakkegårdsvej 4 –6, herunder særligt mod Bakkegårdsvej og Havevej, renoveres og bevares med et udseende og materialevalg, der svarer til det oprindelige,
- at der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser for udformning og placering af bebyggelse samt indretning og udseende af bebyggelse,
- at der ikke opstår hverken væsentlige forureningsmæssige og / eller uhygiejnisk problemer, og
- genevirkninger i forhold til omgivelserne og miljøet mindskes mest muligt.

§ 2 Områdets afgrænsning og zone-status

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 13ae, 13ba, 13bb, 13bu, 13bx, 13bz, 13ck, 13cr, 13cs, 13cæ, 13ds, 13dt, 13du, 13dv, 13fp samt matr. nr. 13aø og 13by Ansager By, Ansager.

2.02

Lokalplanområdet forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse og dyrehospital, samt andre erhverv i klasse 1 og 2 jf. (gl.) Ølgod Kommunes Kommuneplan 2005 -2017, herunder mindre detailhandel, liberale erhverv o.lign. private og offentlige publikumsfunktioner (f.eks. udlejning), mindre fremstillingsvirksomhed og håndværkspræget virksomhed.

3.02

Inden for lokalplanområdet tillades et dyrehold bestående af heste o.lign. på 15 DE (dyreenheder).

3.03

Med henvisning til kommuneplanens generelle rammebestemmelser for virksomhedsklasse 01 - 03 må dyrehospitalet og evt. andet erhverv ved ejendommens grænser ikke medføre et højere støjniveau end:

55 db(A) på hverdage fra kl. 07.00–18.00 og lørdag kl. 07.00–14.00.

45 db(A) på hverdage fra 18.00–22.00, lørdag kl. 14.00–22.00 og søndag 07.00–22.00.

40 db(A) på alle dage kl. 22.00–07.00.

3.04

Dyrehospitalet og evt. andet erhverv må ikke medføre gener, f.eks. i form af rystelser, lugt, støv, insektplage mv., der er væsentlige for de omliggende ejendomme og/eller disses ejere, lejere eller beboer. Byrådet afgør ved skøn hvorvidt en gene er væsentlig.

§ 4 Udstykning**4.01**

Udstykning skal ske efter de på kortbilag 3 viste principper.

4.02

Ingen ejendom til åben-lav boligbebyggelse må udstykkes mindre end 600 m².

§ 5 Veje, stier og parkering**5.01**

Vejadgang til/fra lokalplanområdet skal som hidtil ske via Gartnerhaven, Øster Allé og Bakkegårdsvej. Overkørslen til/fra Havevej 2 ændres til brandvej, som vist på kortbilag 3.

5.10

Inden for lokalplanområdet skal der til hver åben-lav boligbebyggelse etableres minimum 2 p-pladser på egen grund og til enhver erhvervsjendom etableres parkeringspladser på egen grund i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**6.01**

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til erhverv ikke overstige 40.

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til åben-lav boligbebyggelse ikke overstige 25.

6.02

Inden for lokalplanområdet må ikke opføres ny erhvervsmæssig bebyggelse nærmere end 2,5 m til skel.

En ny staldbebyggelse må ikke opføres nærmere end 7 m fra skel mod boligbebyggelserne syd for Øster Allé og ca. 11 m fra vejskel mod Bakkegårdsvej.

En ny hal må ikke opføres nærmere end 4 m fra skel mod Havevej 1 og i en afstand af ca. 15 m fra boligbebyggelse på Havevej 1.

En udvidelse af det overdækkede areal til foder og strøelse, skal dog opføres i samme afstand til Øster Allé, som det eksisterende overdækkede areal, dvs. ca. 6 m fra vejskel.

Et nyt kølehus kan opføres i en afstand af mindst 6 m fra Øster Allé og en ny lukket beholder til husdyrgødning kan opføres i en afstand af mindst 9 m fra Øster Allé og 20 m fra naboskel.

6.03

Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra skel.

6.04

Fritliggende og integrerede garager, carporte og udhuse mv. i forbindelse med boligbebyggelse må dog ikke opføres nærmere end 5 m fra adgangsgivende vej og 1 m fra andre skel.

6.05

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må opføres med indtil 1½ etager – foruden evt. kælder.

Ny bebyggelse til stald og hal må kun opføres i 1 etage.

6.07

Tage skal udføres med taghældning (saddeltage eller tage med ensidig taghældning), som skal være max. 50 grader. Eksisterende garage på ejendommen Gartnerhaven 3 må fremstå med fladt tag.

6.8

Inden for lokalplanområdet må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m målt fra et niveau-plan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Bygningshøjden for en ny stald, må dog ikke overstige 5,5 m, og bygningshøjden for en ny hal må ikke overstige 6,5 m over terræn.

6.9

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.10

Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fastlægges et niveauplan for den enkelte bebyggelse.

En ny hal, kan opføres med sokkelkote ca. 1 m under terræn, for at mindske bygningens højde over terræn.

6.11

De primære udendørs opholdsarealer i tilknytning til enhver bolig skal udformes og placeres på en sådan måde, at det beregnede udendørs støjniveau ikke overstiger 55 dB(A) for vejtrafikstøj.

Herudover skal det ved materialevalg, isolering af facader og vinduer mv. sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

6.12

Der kan ikke etableres butikker til dagligvarehandel inden for lokalplanområdet.

Der kan alene etableres mindre butikker til udvalgsvarer. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m², og det samlede bruttoetageareal for butikker må ikke overstige 1.000 m² inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.01

Den enkelte bygning, såvel som den samlede bebyggelse skal gennem sin arkitektur samt materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk, arkitektonisk helhed, der harmonerer med omgivelserne.

Nye bebyggelser til dyrehospitalet skal harmonere med dyrehospitalets eksisterende bebyggelse.

7.02

Ydervægge skal fremstå som blank tegl mur eller vandskuret/pudset facade. I facader kan indgå mindre partier af zink, kobber, stål og glas.

**Team Byg kan være behjælpelig med eksempler på tagbeklædning, der kan opfylde betingelserne.*

Bebyggelser til dyrehospitalet kan opføres som elementbyggeri.
Den ældste del af Bakkegårdsvej 4-6 skal fremstå med pudset facade med profiler, som hidtil.

7.03

Tage skal beklædes med tagsten af tegl eller cement, eller kulsort tagpap.

Tage på dyrehospitalets bebyggelser mod Øster Allé og Gartnerhaven skal fremstå med ens beklædning. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Tage på ny stald og ny hal i forbindelse med dyrehospitalet kan beklædes med ikke reflekterende trapez formede metalplader, malet i en mat sort farve.

Taget på den ældste del af Bakkegårdsvej 4-6 skal ved udskiftning ændres til et tag uden tagudhæng og beklædes med enten skifer eller røde tagsten af tegl, model: lille, gammel dansk, der ikke er glaserede. Hvis den ældste del af Bakkegårdsvej 4-6 oprindeligt har haft stråtag kan et nyt stråtag tillades, hvis bygge-lovens brandkrav hertil kan overholdes.

7.04

Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur.

7.05

Vinduer og døre skal udføres i træ, eller træ/aluminium.

Døre, porte, luger, vinduer og evt. skodder i forbindelse med dyrehospitalets byggeri skal dog fremtræde i mørkt overfladebehandlet træ, galvaniseret stål eller malet aluminium.

Dette gælder dog ikke vinduer i den ældste del af Bakkegårdsvej 4-6, som skal fremstå i træ, malet med dækkende hvid farve. Døre i den ældste del af Bakkegårdsvej 4-6 kan fremstå med en hvid dækkende farve eller i en farvenuance, som blev brugt, på husets opførelses-tidspunkt. f.eks. mørk blå eller mørk grøn.

Ved en samlet udskiftning af vinduer i den ældste del Bakkegårdsvej 4-6 skal isættes dannebrosvinduer med et oprindeligt udseende, dvs. med sprosser, der ikke er større end en oprindelig glasliste med kitfuge. Der kan anvendes termoruder, i givet fald som model: Tofterup Maskinsnedkeri, eller der kan anvendes koblede rammer.

7.06

Opbevaringsplads til affaldsbeholdere til dagrenovation skal integreres i bebyggelsen eller kunne placeres, så beholderne ikke er synlige fra vejen.

7.07

Solenergianlæg (solfanger og solcelleanlæg) skal godkendes af Byrådet.

7.08

Garager, carporte, udhuse o.l. skal have samme taghældning som beboelses-/erhvervsbygningen eller udføres med fladt tag (se § 6.07). Materialet skal også være som beboelses-/erhvervsbygningen eller være sort tagpap, der er med lister for tage med ensidig hældning eller saddeltage.

7.9

Tagrender og nedløb skal udføres af metal*.

7.10

Såfremt der anvendes imprægneret træ, skal imprægneringen være miljøvenlig. Endvidere skal der i forbindelse med alle el-installationer så vidt muligt anvendes bly- og halogenfrie materialer.

7.11

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra vejene.

Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt.

Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m.

Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

Undtaget herfor er antenner mv. placeret på antennemasten, der ved en tinglyst deklaration er placeret i området.

§ 8 Ubebyggede arealer**8.01**

Arealer, der ikke anvendes til parkering og som befæstede kørearealer, longeringsbane, hestefolde mv. skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende, som gives et ordentligt udseende.

8.02

Langs skel mod boligerne syd for Øster Allé og

*F.eks. galvaniseret stål, zink eller kobber.

mod Bakkegårdsvej skal etableres et 3-4 m højt plantebælte, bestående af 1-2 forskudte rækker egnstypiske buske og mindre træer.

På dyrehospitalets areal skal der mod Havevej etableres hæk eller levende hegn, som skal holdes på egen grund, i max. 2 m højde, idet den hidtidige overkørsel til Havevej 2 tilplantes, så der kun er en 4 m bred åbning.

I naboskel skal plantes hæk i max. 2 m højde.

De eksisterende store, gamle træer inden for lokalplanområdet skal bevares - i et omfang, der ikke hindrer ny bebyggelse til dyrehospitalet – med mindre det kan godtgøres, at det enkelte træ ikke er i sund vækst.

8.03

Udendørs hestefolde kan indhegnes med levende hegn eller hvidmalet eller mørkt overfladebehandlet træ, galvaniseret stål og/eller elektrisk hegn.

8.04

Udendørs hestefolde skal have en bund af mindst 15 cm sand, hvoraf de øverste 5 cm skal udskiftes én gang årligt (fjernes og udspredes på landbrugsjord, som gødning).

8.09

Terræनुdligning skal ske på egen grund. Terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Byrådet.

I forbindelse med anlæg af forsinkelsesbassin og afvandingsgrøft kan der foretages større terrænreguleringer.

8.11 Affald

Der skal indrettes plads til opsamling af affald herunder genanvendelige materialer på den enkelte bolig- /erhvervsjendom. Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.*

Affald fra dyrehospitalet o.lign. skal til enhver tid opbevares og bortskaffes på en måde, der kan godkendes af byrådet, idet gældende love og vejledninger om håndtering af sygehusaffald, kemikalieaffald fra laboratoriet og destruktion af døde dyr skal overholdes.

Byrådet kan forlange ændringer i affaldsbortskaffelsen, hvis det skønnes, at den eksisterende ordening ikke er forsvarlig eller hvis nye regler og anvisninger fremkommer med vej-

**Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

ledning/krav om bedre ordninger.

8.12

Der skal i princippet foretages daglig udmugning i bokse og fjernelse af eventuelle ekskrementer og halm i hallen.

8.13

For dyrehospitalet skal der etableres hensigtsmæssigt afløbssystem til opsamling af alle flydende affaldsstoffer. Alt gødningsholdigt spildevand skal ledes til det offentlige kloaksystem. Der skal være målebrønd på hvert stik til ejendommen, efter kommunens anvisninger, således, at der er mulighed for – på dyrehospitalets regning – at foretage målinger af virksomhedens afløb.

8.14

En ny lukket gødningsbeholder kan placeres – evt. i en ny overdækket bygning - tættere ved den nordligste facade i den nuværende stald end hidtil, og vest for et evt. nyt kølehus.

8.15

For dyrehospitalet skal der foreligge skriftlige aftaler af mindst 5 års varighed om levering af husdyrgødning til opbevaring og udbringning på anden ejendom. Der indsendes kopi af opbevarings- og udbringningsaftaler til Varde Kommune.

8.16

For dyrehospitalet må opbevaring af døde dyr kun ske i et lukket kølerum/ kølecontainer indtil afhentningen til destruktion.

8.17

For dyrehospitalet må opbevaring af husdyrgødning kun ske i en lukket (overdækket) beholder (container), med bund og sider udført af et, for fugtighed, vanskeligt gennemtrængeligt materiale. Beholderen skal kunne modstå påvirkninger fra redskaber og køretøjer ved fyldning og tømning og fra den oplagrede gødning. Beholderen skal renholdes og vedligeholdes, herunder beskyttes mod tæring.

8.18

Ved udskiftning af containeren fra en åben til en lukket container kan opbevaringskapaciteten for dyrehospitalets husdyrgødning på 30 m³ udvides til nærmeste standardmål for en lukket container – dog ikke over 60 m³ ved orientering af kommunen om den nye kapacitet. Herefter må opbevaringskapaciteten til husdyrgødning ikke ændres uden fornyet tilladelse fra Varde Kommune.

8.19

Containeren til opbevaring af gødning skal være placeret på et befæstet areal, af for fugtighed, vanskeligt gennemtrængeligt materiale. Arealet skal kunne tåle påvirkning fra køretøjer og anvendte redskaber. På arealets laveste sted skal der være afløb til offentlig kloak og arealets bund skal udføres med mindst 3 pct. fald mod afløbet. Det befæstede areal og gødningsbeholderen skal indrettes, så der ikke kan løbe overfladevand fra omkringliggende tage og arealer ind på arealet.

8.20

Containeren med husdyrgødning skal tømmes ca. hver anden dag og der skal fjernes ekskrementer og evt. halm fra udendørs hestefolde mindst én gang ugentligt.

8.21

Udendørs oplagring eller henstilling af køretøjer, lastbiler og andre arbejdsvogne, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet. Campingvogne, lystbåde og lignende må ikke opstilles på veje, stier og fælles arealer og heller ikke nærmere end 5 m fra skel på egen grund.

For dyrehospitalet kan der på befæstede arealer foregå udendørs oplagring af hø/halm, løbebånd, vægt mv. samt henstilling af køretøjer – f.eks. hestetrailer, minitraktor – mv., der indgår i virksomhedens daglige drift.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**9.01**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Bebyggelsen bortset fra en ny hal til dyrehospitalet er tilsluttet Varde Kommunes vandforsynings- og spildevandssystem, og der er indrettet standplads til opsamling af affald.

Bebyggelsen bortset fra en ny hal til dyrehospitalet er tilsluttet Varde Kommunes fjernvarmesystem.

§ 10 Tekniske anlæg**10.01**

Samtlige bebyggelser undtagen en ny hal til dyrehospitalet skal tilsluttes varme, vand- og spildevandsforsyning.

10.02

Stalde skal være indrettet således at forurening af grundvand og overfladevand ikke finder sted, med gulve af for fugtighed vanskeligt gennemtrængeligt materiale. Gulve skal kunne tåle påvirkning fra dyrene og de i stalden anvendte redskaber.

10.03

Ny staldbegyggelse opføres med staldrum til kip (dvs. med stort staldevolumen – ca. 1.500 m²) og sektionsoptages i tre afdelinger: to afdelinger med hver fire bokse og en afdeling med to bokse, der indrettes til specialenhed for svage nyfødte føl, samt en isolationsstald for heste med særlige behov.

10.04

Ny stald- og ny halbebyggelse skal udføres med naturlig ventilation ved kip.

10.05

Der skal foretages hyppig rengøring med vask og desinfektion af hestebokse. Afdelingen med to bokse vaskes og desinficeres før hver ny hest.

10.06

Der skal udvises stor bevidsthed om arbejdsøkonomiske arbejdsprocedurer, som mindsker lugt og støjforurening.

10.07

Inden der kan ske yderligere etablering, udvidelse eller ændring af de med lokalplanen muliggjorte anlæg og dyrehold mv. skal der indgives anmeldelse til kommunalbestyrelsen indeholdende konstruktionstegninger, som anført i bygningsreglementet, dokumentation for de nævnte krav til styrke og tæthed, samt angivelse af anlæggets placering i forhold til omgivelserne, ligesom det skal godtgøres, at det påtænkte ikke medfører forøget forurening.

10.08

Inden for området kan der opføres transformerstation til områdets elforsyning, pumpestationer for bortledning af spildevand og regnvand fra området, samt vindrose for sikring af vandstand i søer. Eventuel opførelse af transformerstation og pumpestation skal tilpasses områdets bebyggelse og områdets karakter.

10.09

En eksisterende 40-50 m høj TDC gittermast til telekommunikationsanlæg med eksisterende

de antenner til GSM 900 (ældre mobiltelefon-system), planlagte antenner UMTS (nyeste mobiltelefon-system) og andre antenner, parabolere mv. kan forblive i området og anvendes til flere antenner eller udskiftes til en lavere mast.

§ 11 Ophævelse af deklARATIONER

Ifølge tingbogen d. 3. september 2007 er der følgende deklARATIONER/servitutter, som vedrører lokalplanområdet:

Tinglyst på matr. nr. 13 dv, Ansager By, Ansager:

- 1.) 02.01.1975 Dok om master, færdselsret mv..
- 2.) 04.10.1979 Dok. samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.
- 3.) 11.10.2000 Dok. afløbsledning mv.

Tinglyst på matr. nr. 13 du, Ansager By, Ansager:

- 4.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-kompagniet Rhenania A/S mv.
- 5.) 04.10.1979 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.

Tinglyst på matr. nr. 13 dt, Ansager By, Ansager:

- 6.) 23.11.1964 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds og dt) og salg.
- 7.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-kompagniet Rhenania A/S mv.

Tinglyst på matr.nr. 13 ds, Ansager By, Ansager:

- 8.) 23.11.1964 Dok om samlet ejendom (13cæ,ds og dt) og salg.
- 9.) 02.06.1965 Dok om oversigt mv.
- 10.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-kompagniet Rhenania A/S mv.
- 11.) 04.10.1979 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.

Tinglyst på matr. nr. 13 cæ, Ansager By, Ansager:

- 12.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-kompagniet Rhenania A/S mv.
- 13.) 02.01.1975 Dok. om master mv., færdselsret mv.
- 14.) 04.10.1979 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.

Tinglyst på matr. nr. 13 ba, Ansager By, Ansager:

- 15.) 26.04.1939 Dok om vej mv.
- 16.) 09.01.1976 Dok om forsynings- og afløbsledning mv.
- 17.) 09.10.1980 Dok om forsynings- og afløbsledning mv.

Tinglyst på matr.nr. 13 bz, Ansager By, Ansager:

- 18.) 26.04.1939 Dok om vej mv.
- 19.) 09.01.1976 Dok om forsynings- og afløbsledning mv.
- 20.) 09.10.1980 Dok om forsynings- og afløbsledning mv.

Tinglyst på matr. nr. 13 fp, Ansager By, Ansager:

- 21.) 02.01.1975 Dok. om master mv., færdselsret mv.
- 22.) 04.10.1979 Dok. om samlet ejendom (13cæ,ds,dt,du,dv og fp) og salg.

Tinglyst på matr. nr. 13 bu, Ansager By, Ansager:

- 23.) 23.01.1990 Dok. om samlet ejendom (13ae og 13 bu).

Tinglyst på matr. nr. 13 æ, Ansager By, Ansager:

- 24.) 23.01.1990 Dok. om samlet ejendom (13ae og 13 bu).

Tinglyst på matr. nr. 13 ø m.fl., Ansager By, Ansager:

- 25.) 26.04.1939 Dok om vej mv.
- 26.) 14.02.1978 Dok om samlet ejendom (13 ø og 13by).

Følgende servitutter/deklarationer søges op-
hævet i lokalplanområdet ved lokalplanens
endelige vedtagelse:

Tinglyst på matr. nr. 13 du, Ansager By, Ansager:

- 4.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-
kompagniet Rhenania A/S mv.

Tinglyst på matr. nr. 13 dt, Ansager By, Ansager:

- 7.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-
kompagniet Rhenania A/S mv.

Tinglyst på matr.nr. 13 ds, Ansager By, Ansager:

- 10.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-
kompagniet Rhenania A/S mv.

Tinglyst på matr. nr. 13 cæ, Ansager By, Ansager:

- 12.) 26.05.1967 Overenskomst med olie-
kompagniet Rhenania A/S mv.

Tinglyst på matr. nr. 13 bu, Ansager By, Ansager:

- 23.) 23.01.1990 Dok. om samlet ejendom
(13ae og 13 bu).

Tinglyst på matr. nr. 13 æ, Ansager By, Ansager:

- 24.) 23.01.1990 Dok. om samlet ejendom
(13ae og 13 bu).

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.01

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

§ 13 Retsvirkninger

13.01

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.


Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

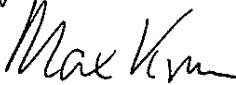
I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

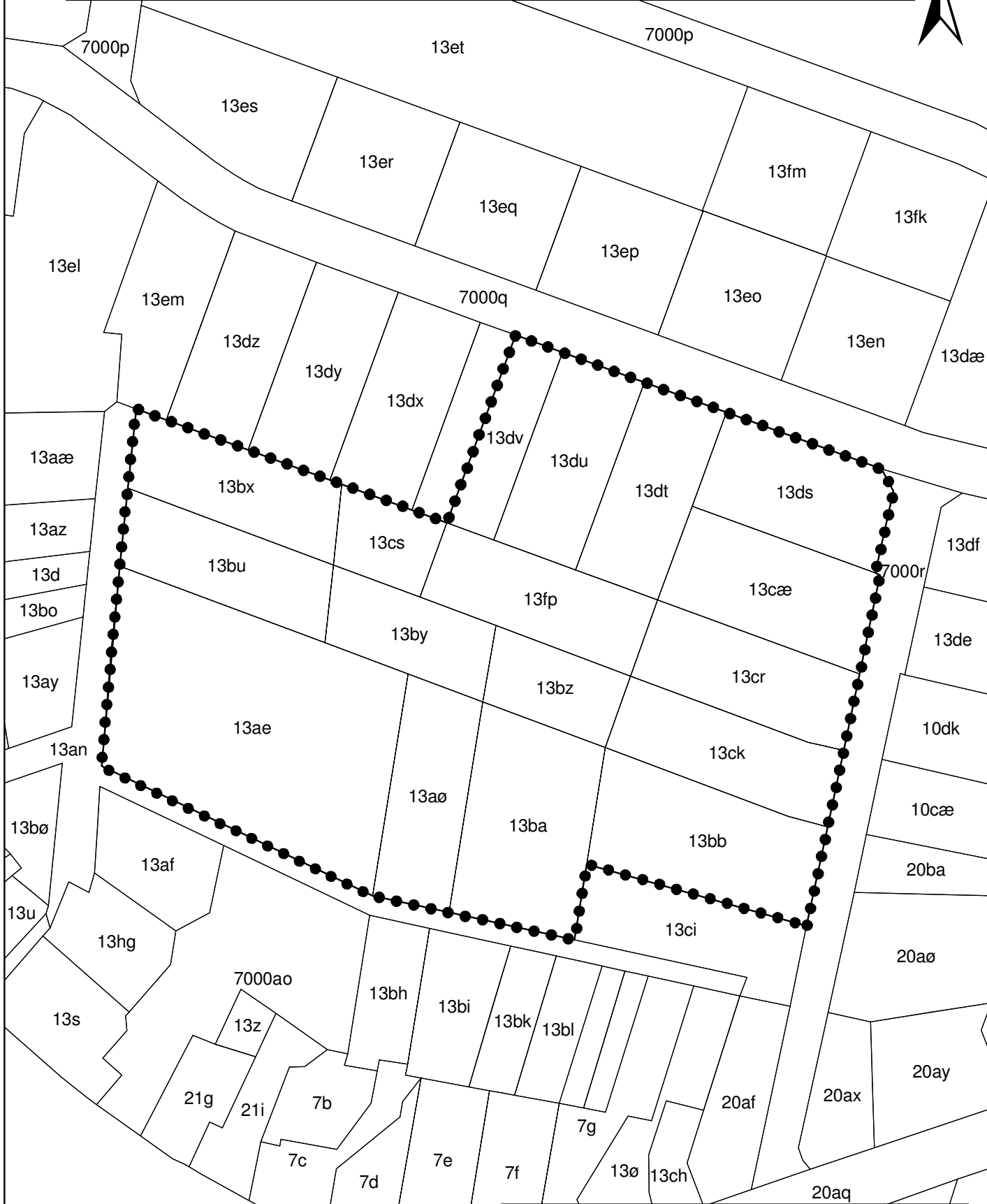
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Varde Byråd
den 4. marts 2008


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v

/ ... Max Kruse
Kommunaldirektør



Kortbilag 1: Lokalplangrænse

| | | |
|--|---------------------|--|
| Målforshold: ca. 1:1000 (A4) | J.nr.: 20061077/reb | Dato: 28. august 2006 |
| LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Toftlund - Tarm | | Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04 email: varde@lspgrd.dk |



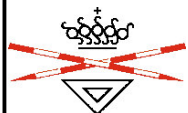
Kortbilag 2: Illustrationsplan

Målforhold: ca. 1:750 (A4)

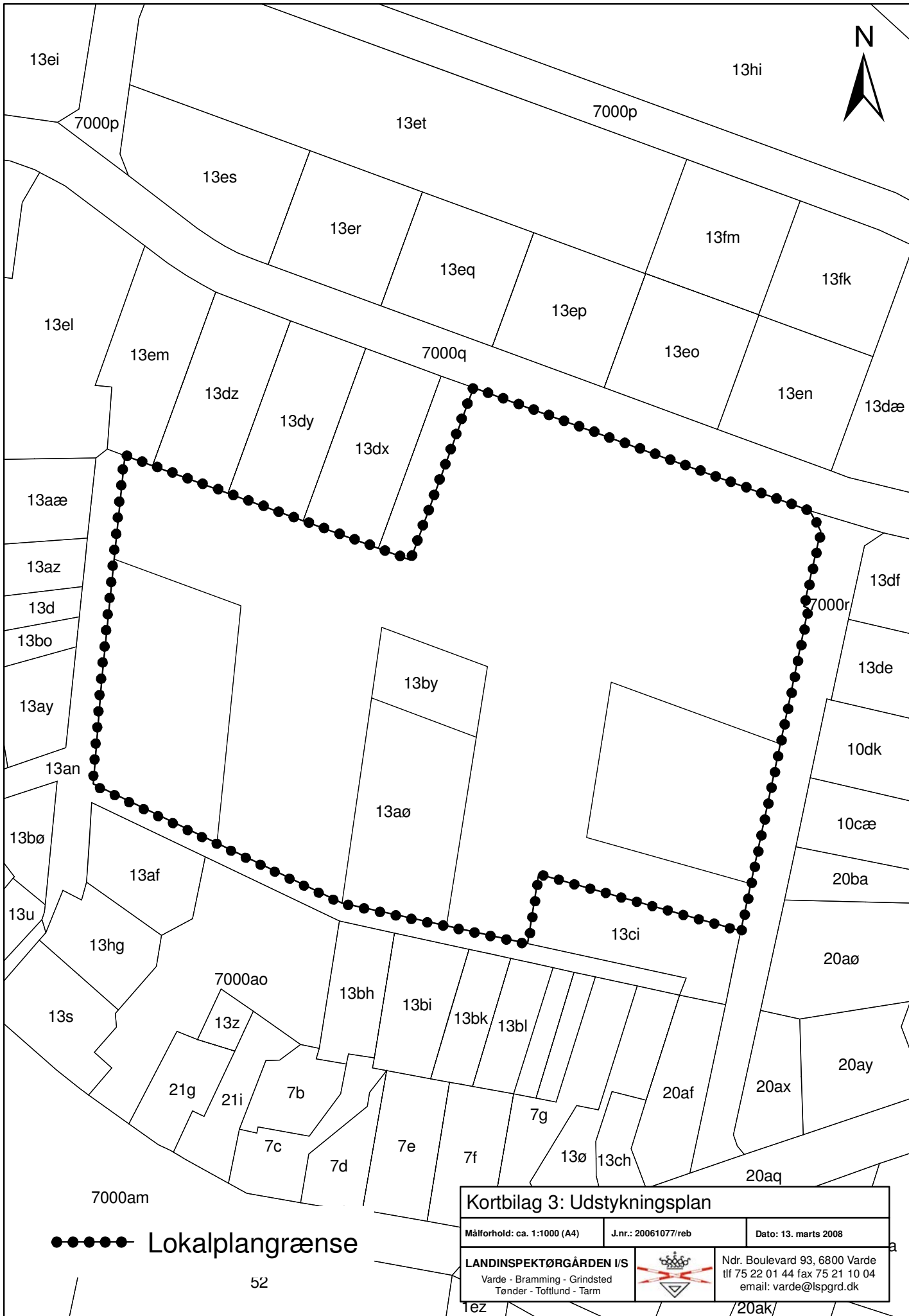
J.nr.: 20061077/reb

Dato: 13. marts 2008

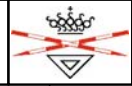
LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
 Varde - Bramming - Grindsted
 Tønder - Toftlund - Tarm

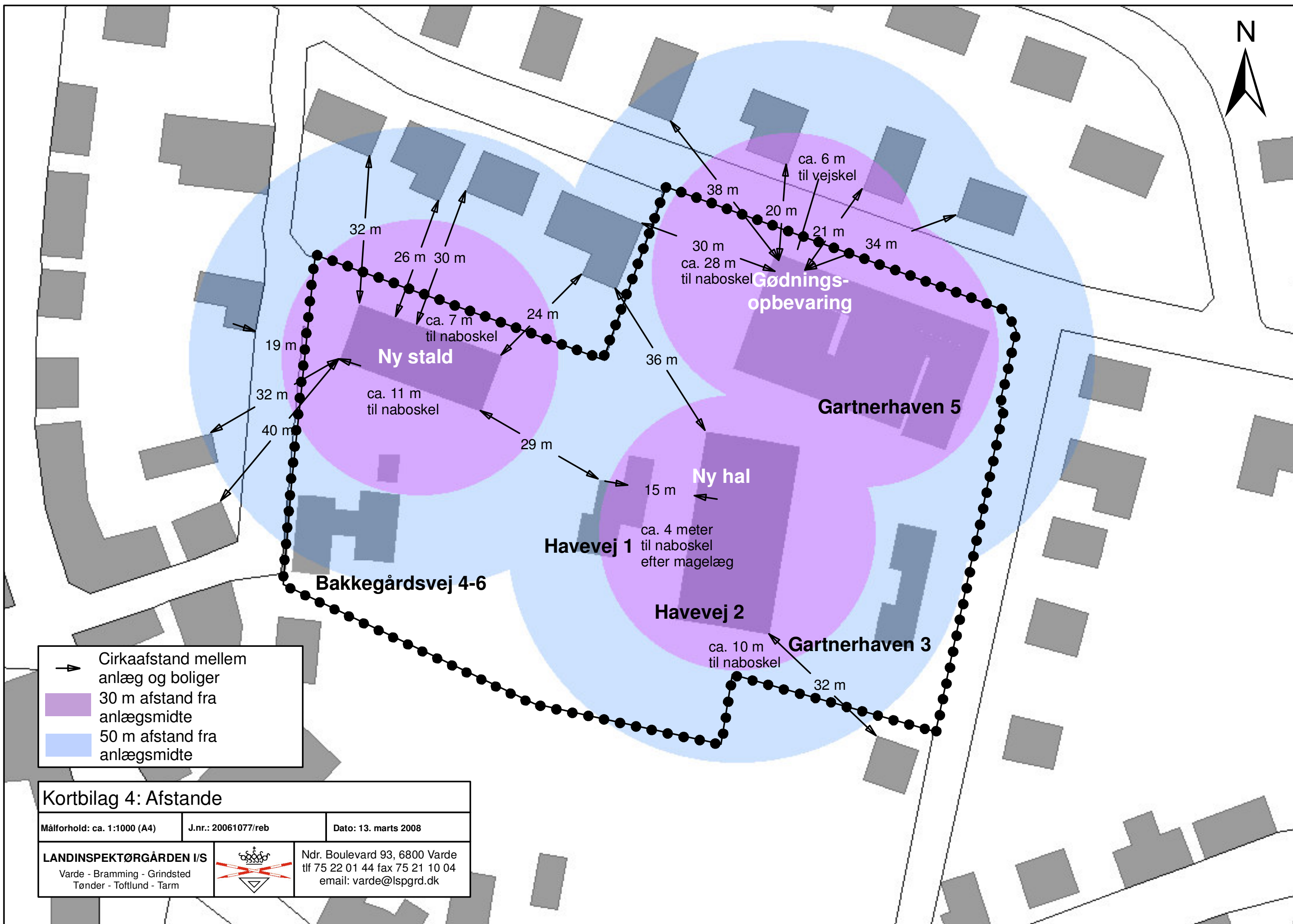


Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde
 tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04
 email: varde@lspgrd.dk



●●●●● Lokalplangrænse

| | | |
|--|---|--|
| Kortbilag 3: Udstykningsplan | | |
| Målforshold: ca. 1:1000 (A4) | J.nr.: 20061077/reb | Dato: 13. marts 2008 |
| LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Tøftlund - Tarm |  | Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04 email: varde@lspgrd.dk |



Cirkaafstand mellem anlæg og boliger
 30 m afstand fra anlægsmidte
 50 m afstand fra anlægsmidte

| | | |
|--|---------------------|--|
| Kortbilag 4: Afstande | | |
| Målforhold: ca. 1:1000 (A4) | J.nr.: 20061077/reb | Dato: 13. marts 2008 |
| LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Toftlund - Tarm | | Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04 email: varde@lspgrd.dk |

14
*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 13 AE, Ansager By, Ansager *m.f.*

Dagbogsdato: 13.05.2008

Dagbogsnr. : 11334 *m.f.*

Afvist fra tingbogen den 16.05.2008
efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 16.05.2008

A. Nielsen

Anne Nielsen

Nærværende lokalplan er endeligt vedtaget på Varde Byråds møde den 4. marts 2008 og begæres tinglyst på matr.nr. 13 ae, 13 ba, 13bb, 13 bu, 13 bx, 13 bz, 13 ck, 13 cr, 13 cs, 13 cæ, 13 ds, 13 dt, 13 du, 13 dv, 13 fp, 13 aø og 13 by Ansager by, Ansager.

Varde, den 21. maj 2008

Gyilling Haahr
Gyilling Haahr /
Borgmester

Max Kruse
Max Kruse
Kommunaldirektør

*** * ***

Side: 47

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

50_Æ_114

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 13 AE, Ansager By, Ansager

Ejendomsejer: Den Selvejende Institution m.fl.

Lyst første gang den: 27.05.2008 under nr. 12628

Senest ændret den : 27.05.2008 under nr. 12628

Lyst på de på side 46 anførte matr.nre.

Retten i Varde den 29.05.2008



Britta Mortensen