

# Lokalplan 15

## Sommerhusområde, syd øst for Kvie Sø



Varde Kommune  
Maj 2008





Denne lokalplan er udviklet i tråd med Byrådets ønske om at muliggøre en udvidelse af Sommerhusområdet ved Kvie Sø. Lokalplanen følger op på ovenstående ønske med bestemmelser for indretningen af området, med fokus på at skabe et nyt og spændende fritidshusområde med et varieret byggeri i 2 delområder med forskellige grundstørrelser med udgangspunkt i områdets muligheder for adgang til naturoplevelser omkring søen og det åbne landskab under hensyntagen til omgivelserne og samtidig skåne miljøet mest muligt.

### **Offentlig høring**

Lokalplanen har sammen med en tilhørende miljørapport været offentliggjort fra d. 11. december 2007 til d. 13. februar 2008. Der var ved offentlighedsperiodens udløb kommet bemærkninger til forslaget fra Miljøcenter Odense, Grundejerforeningen Kvie Sø, 2 privatpersoner samt den ene udstykker. Miljøcenter Odense meddelte, at regionplanens retningslinier for værdifuldt landskabsområde og større udfordryt landskab ophæves inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen Kvie Sø tilkendegave, at der ikke burde udstykke yderligere sommerhusgrunde og foreslog at grundejerforeningen ikke "skal" optage medlemmer fra et tilgrænsende område. De øvrige bemærkninger vedrører beplantningsbælte, grundstørrelser, bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Byrådet vedtog lokalplanen endeligt d. 4. marts 2008 med den ændring, at 4 grunde midt i delområde 1 udlægges til grønt område. Der er her ud over foretaget mindre redaktionelle ændringer. De fremførte bemærkninger gav efter Byrådets vurdering ikke anledning til yderligere 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 områdets 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.

*Forsiden viser den påtænkte indretning af lokalplanområdet, udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Varde i samarbejde med Landinspektør Peder Nielsen i Ølgod.*



**I Redegørelse**

Baggrund .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Eksisterende forhold .....	4
Lokalplanens formål og indhold .....	6
Forhold til Landsplanlægningen .....	11
Forhold til kommuneplan .....	14
Forhold til øvrige planer .....	15
Forhold til anden lovgivning .....	16
Miljøvurdering – ikke teknisk resume .....	20

**II Bestemmelser**

§ 1 Lokalplanens formål .....	27
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus .....	27
§ 3 Områdets anvendelse .....	27
§ 4 Udstykning .....	28
§ 5 Veje, stier og parkering .....	28
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	29
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	30
§ 8 Ubebyggede arealer .....	31
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	36
§ 10 Tekniske anlæg .....	36
§ 11 Ophævelse af deklARATIONER .....	38
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder .....	38
§ 13 Grundejerforening .....	40
§ 14 Retsvirkninger .....	41
§ 15 Midlertidige retsvirkninger .....	41

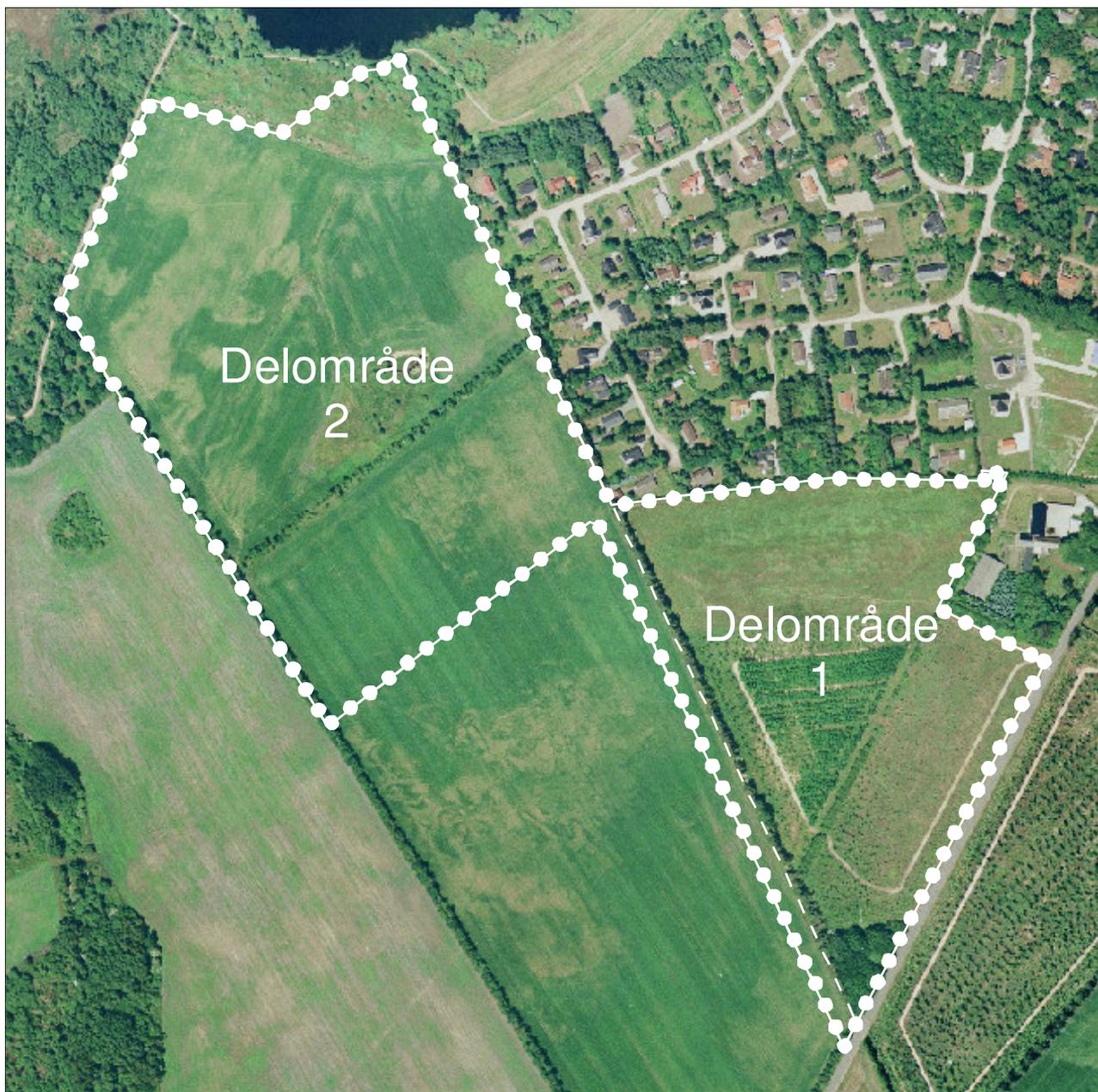
**III Kortbilag**

Kortbilag 1: Oversigtskort med matrikelgrænser og delområder	
Kortbilag 2: Udstykningsplan for delområde 1 og delområde 2	
Kortbilag 3: Illustrationsplan for delområde 1 og delområde 2 og vejadgang	
Kortbilag 4: Eksisterende afløbs- og forsyningsledninger i en del af delområde 2	
Kortbilag 5a Områdets indretning, delområde 1 og beskyttet dige	
Kortbilag 5b Områdets indretning, delområde 2	

Grundmateriale: Bl.a. KMS og COWI copyright.

Lokalplan 15 Sommerhusområde, syd øst for Kvie Sø er udarbejdet for Team Plan, Varde Kommune af Landinspektørgården I/S i Varde på vegne af J. Kr. Bjerg Holding ApS og grundejer Kaj Kjær.  
20071132

Der er gengivet materiale fra miljøscreening- /miljøvurderingsrapporter, udarbejdet af Bio Consult for gl. Ølgod Kommune.



Lokalplanområdets afgrænsning

## Baggrund

Lokalplanen er foranlediget af, at den tidligere Ølgod Kommune i forbindelse med revisionen af Kommuneplan 2005-2017 traf beslutning om en udvidelse af sommerhusområde ved Kvie Sø mod sydøst indenfor 2 nye udlagte rammeområder F6 og F7.

Hensigten med denne lokalplan er med et samlet plangrundlag for rammeområderne F6 og F7 at muliggøre opførelsen af ca. 98 nye attraktive fritidshuse i et område sydøst for Kvie Sø – sydøst for det eksisterende sommerhusområde, som sikre at der tages vidt-rækkende hensyn til miljøet.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af matr. nr. 13a og 39b, Kvie By, Ansager og J. Kr. Bjerg Holding ApS samt ejeren af matr.nr. 5a, Kvie By, Ansager, som påtænker at udstykke og byggemodne hvert sit område med henholdsvis 54 og 44 grunde. Derefter forventes grundene solgt og bebygget enkeltvis med hver ét fritliggende fritidshus.

## Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, sydøst for Kvie Sø. Området opdeles i 2 delområder:

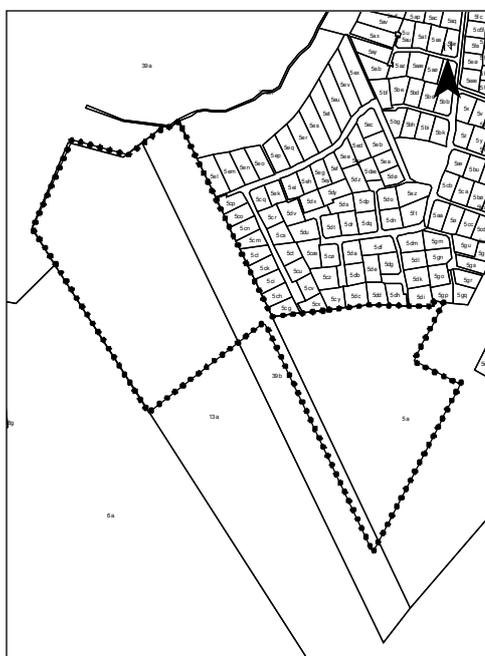
Delområde 1 grænser mod nord og nordøst op til eksisterende sommerhusområder ved Kvie Sø. Mod øst, vest og syd grænser området op til det åbne land. Den østligste del af området grænser op til den landbrugsejendom, hvorfra en del af området frastykkes. Syd for Kvievej er der skovarealer, der er pålagt fredskovs-pligt, og længere væk naturområder omkring Kærbæk.

Delområde 2 grænser mod syd op til landbrugsarealer der dyrkes jordbrugsmæssigt, mod vest op til mosen syd for Kvie sø og mod nord op til Kvie sø.

Lokalplanområdet består af dele af 2 forskellige ejendomme og udgør et samlet areal på ca. 165.299 m<sup>2</sup>, som opdeles i 2 delområder, da de to områder påtænkes udstykket forskelligt. Delområde 1 udgør ca. 59.204 m<sup>2</sup> og delområde 2 udgør 106.261 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen omfatter dele af matr.nr. 5a, 13 a og 39b Kvie By, Ansager.

Se matrikelkortet til venstre\*.



Matrikelkort med lokalplanområdets afgrænsning.

\*Kvievej er ikke udskilt i matriklen, vejen kan derfor ikke ses på kortet.



Lokalplanområdet ligger sydøst for Kvie Sø, syd for det eksisterende sommerhusområde.



Grantræsække plantet i jorddige i skel mellem delområde 1 og delområde 2.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar forlængelse af et eksisterende sommerhusområde på ca. 33 ha, som er udstykket af flere gange siden 1974, og som rummer omkring 230 sommerhuse.

I det ældste sommerhusområde, der reguleres gennem 2 deklarerationer – deklARATION af 24. marts 1970 og deklARATION af 12. november 1974 - er der inden for fredningslinien omkring søen etableret et 30 m bredt plantebælte bestående af bærmispel, seljerøn og skovfyr.

Nord for dette ældre sommerhusområde er der udstykket et areal til sommerhusbebyggelse - Lokalplan 3.14-. Af lokalplanens 3.14 fremgår det, at der skal etableres et plantebælte mod Kvie Sø, inden for området mellem bebyggelsen og det fredede areal – i lighed med plantebæltet i det eksisterende sommerhusområde. Jf. Lokalplan 3.14 skal beplantningsbæltet etableres senest 1 år efter vedtagelse af planen.

Fredningsnævnet meddelte den 5. juli 2006 dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk.1, til at anlægge sti, opstille legeredskaber og etablere et 10 m bredt beplantningsbælte på de fredede arealer.

Lokalplanområdets to delområder afgrænses af skellet mellem matr.nr. 5 a og 39 b, Kvie By, Ansager.

### Sten- og jorddige

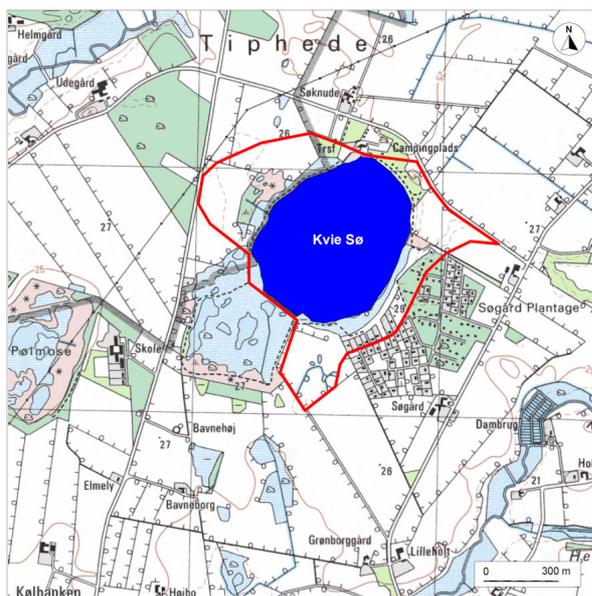
Visuelt og fysisk adskilles de to delområder af et eksisterende jorddige i skel, tilplantet med en ældre grantræsække.

Diget er en del af et sammenhængende dige, som oprindeligt har omgivet jorderne omkring "Søgård", Kvievej 21. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan har Varde Kommune overvejet digets biologisk, landskabelige og kulturhistoriske betydning og finder, at diget er bevaringsværdigt.

Varde Kommune finder samtidig at den ældre grantræsække i sund vækst, der er plantet i diget bør bibeholdes, for at undgå, at diget ødelægges; men også fordi grantræerne i diget udgør et landskabsmæssigt unikt særkende på stedet og understøtter områdets kulturhistoriske fortælling, finder Varde Kommune, at grantræsækken bør bevares.



Vådt område indenfor delområde 1.



Kvie Sø's hydrologiske opland, hvorfra der sker afstrømning af overfladevand.



Princip for bortledning af drænet overfladevand fra lokalplanområdet til Kærbæk

### Hydrologisk opland

Kvie Sø ligger højt i terrænet med et lille opland, hvorfra der strømmer overfladevand til søen. Der er ingen vandløb, som strømmer til søen, så den væsentligste vandtilførsel til søen sker fra nedbør, dels direkte til søen og gennem afstrømning af overfladevand fra oplandet. Kvie Sø ligger oven på vandskellet mellem Ansager Å og Grindsted Å.

Afløb fra selve søen sker nordfra i den nordlige ende af søen ved matr. nr. 2r, Kvie By, Ansager via et overløb og et lille privat rørlagt vandløb til kommunevandløbet Søknudebæk og videre til Grindsted-Varde Å.

Afløb fra mosen syd for søen, sker sydpå ved matr. nr. 39a, Kvie By, Ansager via et offentligt vandløb til Kærbæk og videre til Ansager Å. Grøften fra Kvie Sø er rørlagt fra station 140 til 392 med 200 mm rør.

Den langsomme vandudskiftning betyder at næringsstoffer og fremmedstoffer kun langsom vaskes ud af sø. For at bevare og genskabe søens tidligere tilstand er det vigtigt, at søen friholdes for tilførsler af næringsstoffer og fremmedstoffer.

### Delområde 1

Området har tidligere været anvendt til jordbrugsformål. Fordi området ikke har været afvandet er det ikke tilsluttet nogen dræning, og da områdets terræn falder mod sydøst samles overfladevand i længere regnfulde perioder på et mindre areal mod sydøst. På dette mindre areal er jorden blød og fugtig – i lange perioder med blank vand i overfladen. På arealet findes naturtyper, som trives i et vådområde, men arealet er ikke registreret som et § 3 område.

En del af området er behæftet med fredskovspligt, som for en del af skoven påtænkes ophævet. Tilsagnsdatoen for pålæggelsen af fredskov er 22. oktober 2002. Arealet er tilplantet i 2003 og sommerhalvåret 2008 er dermed 5. vækstsæson. Ifølge ejeren af arealet kan fredskovsplikten ophæves inden 8 år efter pålæggelsen (dvs. inden 22. oktober 2010) ved at tilbagebetale tilskud og indkomstkompensation + evt. renter.

### Delområde 2

Området har hidtil været anvendt til jordbrugsformål. En del af området ligger indenfor fredningslinien omkring Kvie Sø på 100 m og Naturbeskyttelseslovens 150 m sø beskyttelseslinie. Der forventes meddelt dispensation /

reduktion fra linierne i lighed med de tilladelser, der er givet ved indretningen af de øvrige sommerhusområder ved Kvie Sø. På arealet ligger endvidere en lille sø omgivet af et mindre engareal. Begge arealer er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet natur, hvor tilstanden ikke må ændres uden myndighedstilladelse. Arealet nærmest søen er tillige § 3 beskyttet eng.

En del af arealet ligger inden for Kvie sø's hydrologiske opland, hvorfra der sker afstrømning af overfladevand til søen. Til afvanding af de dele af matr.nr. 13 a og 39 b, der ligger nærmest søen, er der en vestgående drænledning, som stort set aftager overfladevand indenfor søens hydrologiske opland. Vandet fra den private drænledning løber til "Grøften fra Kvie Sø" og sydpå til Kærbæk.

I en afstand af ca. 2-3 m fra skel løber langs det nordøstlige skel en åben grøft til Kvievej, som er etableret til afvanding af de største dele af matr. nr. 13a og 39b, Kvie By, Ansager. På østsiden af Kvievej – dvs. uden for lokalplanområdet – fortsætter grøften som et lukket rør videre mod Kærbæk længere mod øst. Drænrøret slutter vest for Kærbæk, hvorfra overfladevandet løber videre hen over jorden og gennem et moseareal spreder sig via små kanaler og løber ud i Kærbækken fordelt over en længere strækning.

Hen over arealet er et øst-vestgående læhegn, men det vurderes ikke at være særligt bevaringsværdigt.

## Lokalplanens formål og indhold

### Lokalplanens idé.

Den overordnede ide er at skabe et nyt og spændende fritidshusområde ved Kvie Sø. Det er tanken, at opføre et varieret byggeri i 2 delområder med forskellige grundstørrelser med udgangspunkt i områdets spændende muligheder for adgang til naturoplevelser omkring søen og det åbne landskab.

Det er endvidere tanken, at bebyggelse opføres med respekt for de eksisterende omgivelser – herunder f.eks. jorddiget, som adskiller de to delområder, den ældste del af arealet med fredskov langs Kvievej i delområde 1, det lille vandhul omsluttet af eng i delområde 2, men f.eks. også søbreddens varierende forløb. I begge delområder udlægges rummelige fællesarealer, og i delområde 1 påtænkes anlagt en lille sø, der skal fungere som forsinkelsesbassin for områdets overfladevand.

**Nye udstykninger**

Det er et ønske, at få integreret lokalplanområdet med det eksisterende sommerhusområde, hvor grundstørrelserne overvejende er mellem 700 – 1000 m<sup>2</sup>, enkelte op til 2500 m<sup>2</sup>, men også med de andre tilstødende bebyggelser, så ferie- og fritidsområdet ved Kvie Sø i sin helhed bliver sammenhængende - herunder f.eks. med hensyn til indretning, beplantning og interne stiforbindelser.

Det vurderes at, der i området ved Kvie Sø er størst efterspørgsel på fritidsboliger på mellem 80 – 100 m<sup>2</sup>. Det er grundstørrelserne udformet efter. Der er dog også enkelte grunde på op til næsten 1800 m<sup>2</sup>, hvor der vil kunne opføres større sommerhuse.

For at undgå problematikker med efterfølgende udstykningsmuligheder, er der fastsat bestemmelse om at delområderne skal udstykkes på baggrund af en samlet plan for hele delområdet, at ingen grunde må udstykkes mindre end 850 m<sup>2</sup> og at grunde der udstykkes på 1700 m<sup>2</sup> eller derover ikke efterfølgende kan udstykkes.

I delområde 1 påtænkes udstykket ca. 40 grunde mellem 875 – 1099 m<sup>2</sup> og i delområde 2 påtænkes udstykket ca. 54 grunde mellem 1070 – 1797 m<sup>2</sup>.

**Ny fritidshuse**

Fritidshusene opføres som spredt bebyggelse. Bebyggelsen må opføres i 1 plan og maks. 45° taghældning.

Maksimal højde for ny bebyggelse er 5 m.

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

Herudover kan der i overensstemmelse med bygningsreglementet for småhuse opføres 2 x 10 m<sup>2</sup> udhuse og 35 m<sup>2</sup> garage/carport.

**Veje og stier.**

Inden for området påtænkes boligveje, vendepladser og stier anlægget grusbelagt, og der påtænkes udlagt areal til 2 p-pladser pr. fritidsbolig.

**Beplantning.**

For at området fremtræder visuelt sammenhængende etableres skærmende beplantningsbælter i delområde 2 mod det åbne land syd, øst og vest for området samt mod det eksisterende sommerhusområde, som samtidig modvirker støj- og indbliksgener.

Beplantningsbælterne skal bestå af blandede stedsegrønne og løvfældende buske og træer - gerne bær- og frugtbærende. I beplantningen skal indgå, fyr, e eg, bærmispel og seljerøn, hovedsagelig som i det tilstødende sommerhusområde. Beplantningen skal udføres varieret i 3 rækker med 1,25 m planteafstand og kan f.eks. også bestå af syren, engriflet hvidtjørn, mirabel, rød kornel, sargentæble, vintereg, skovfyr. Eksisterende beplantning kan forblive og indgå, som dele af beplantningsbælterne.

I afgrænsningen mellem delområderne påtænkes det eksisterende granhegn vedligeholdt. Da diget vurderes som bevaringsværdigt må der ikke genplantes jf. Museumslovens kap. 8a § 29a. Som erstatning for det eksisterende granhegn på diget, skal der etableres minimum 1 række hvid tjørnehegn på østsiden af diget. Der kan tillige plantes et plantebælte vest for tilkørselsvejen til delområde 2.

I det omfang det passer med områdets udstyknings er det tanken, at det eksisterende læhegn i delområde 2 kan forblive f.eks. hen over fællesarealet eller i skel mellem to grunde, hvis ejerne kan blive enige herom, men lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser om læhegnets bevaring.

Under forudsætning af Fredningsnævnets godkendelse skal der etableres et plantebælte indenfor det fredede areal omkring Kvie sø, mellem bebyggelsen og søen. Plantebæltet påtænkes etableres som af skærmende beplantning som i lokalplan 3.14, plantet i en afstand af 50 - 100 m fra søen, som hindrer indblik til områdets bebyggelse fra søen.

Hvis Fredningsnævnet ikke meddeler dispensation til etablering af plantebæltet, skal plantebæltet etableres uden for fredningslinien - mellem fredningslinie og bebyggelse og § 3 områderne

De fleste plantebælter udgør en del af de enkelte grunde og skal sammen med fællesarealer vedligeholdes af grundejerforeningen.



10 m bredt plantebælte jf. lokalplan 3-14



Eng og fredet areal langs søen



Sø og eng indenfor delområde 2

### Fælles arealer

Inden for 100 m fra søbredden skal arealet i princippet henligge som uberørt natur (eng) med græsbevoksning og buske eller anden beplantning, der ikke må blive højere end 1 m. Arealet skal vedligeholdes skånsomt - f.eks. med nedklipping ved le én gang årligt, så området ikke vokser til med buske og træer. Ifølge fredningen må der ikke etableres plantebælter o. lign. Der må derfor ikke etableres plantebælter mv. ud over det påtænkte plantebælte mellem 50-100 m fra kanten af Kvie Sø, som der forventes tilladelse til fra fredningsnævnet.

I hvert delområde etableres fællesarealer til ophold og der udlægges friarealer, der skal henligge som uberørt natur.

I delområde 1 friholdes en stor del af den eksisterende fredskov for bebyggelse og anlæg. Området forbliver fredskov. Der etableres en sti rundt i skoven, som muliggør en rekreativ anvendelse. Desuden udlægges et lille grønt fælles areal, der kan anvendes til ophold og legefaciliteter. På arealet anlægges tillige en lille sø, der fungerer som forsinkelsesbassin, inden områdets overfladevand i forbindelse med dræningen af delområdet, ledes bort fra delområdet.

I delområde 2 friholdes følgende arealer som uberørt natur og beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3:

- en eksisterende sø med et omkringliggende engareal, og
- den del af arealet, som ligger nærmest Kvie Sø, og som hidtil ikke har været dyrket jordbrugsmæssigt.

Rundt om søen og engen udlægges et stort grønt fællesareal, hvor der i god afstand til det beskyttede område kan etableres opholds- og legefaciliteter f.eks. boldbane, bålsted, legeplads mv..

Der er mulighed for at anlægge endnu en sø på fællesarealet. Evt. beplantning etableres i en afstand på minimum den maksimale forventede plantehøjde fra § 3 beskyttede områder. Søen kan anlægges i en afstand af mindst 25 m til det beskyttede naturområde, der kan fungere som forsinkelsesbassin inden områdets overfladevand i forbindelse med dræningen af delområdet, ledes bort fra området; men det skønnes ikke nødvendigt at anlægge en sø som forsinkelsesbassin, da eksisterende drænledninger i og fra området kan ændres/udvides, hvis de nuværende dimensioner af henholdsvis de lukkede drænledninger og

den private åbne grøft på matr. nr. 39 b, Kvie By, Ansager viser sig ikke at være tilstrækkelige. Overfladevandet som løber til de offentlige vandløb, bør forsinkes til naturlig afstrømning 1 liter/sek./ha.

En ændring af dimensionerne af de kommunale vandløb, for at kunne tage en hurtig afstrømning, kræver en regulerings sag, hvor der er 4 ugers høring og 4 ugers klagefrist.

### **Trafikforhold**

#### **Veje**

For at undgå en 8-10 m bred gennembrydning af jorddiget i skel mellem de to delområder påtænkes hvert delområde vejbetjent særskilt, fra Kvievej. Der påtænkes således etableret to overkørsler fra Kvievej, som vist på kortbilag 3.

Indenfor delområde 1 påtænkes stamvejen udlagt som privat fællesvej med bredde på 8 m og fordelingsvejen videre inde i området med bredde på 6 m. Vejene påtænkes anlagt med henholdsvis 6 og 5 m bred kørebane afgrænset af 1 m og ½ m græsribat i hver side.

I delområde 2 påtænkes stamvejen udlagt som privat fællesvej med bredde på 15 m og fordelingsvejen videre inde i området med bredde på 8 m. Vejene påtænkes anlagt med henholdsvis 6 og 5 m bred kørebane afgrænset af ½-1 m græsribat i hver side, evt. med en åben grøft langs den ene side af kørebanen til bortledning af overfladevand.

#### **Stier**

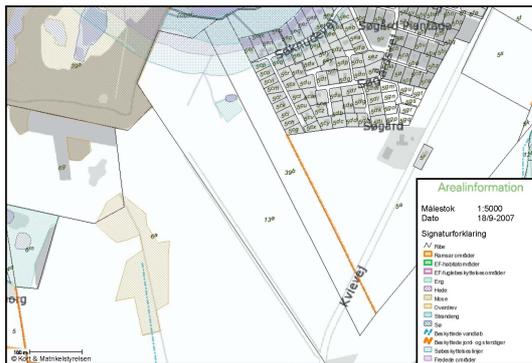
Lokalplanens to delområder påtænkes forbundet af en stiforbindelse, idet diget over en strækning på 3-4 m, som vist på kortbilag 5a og kortbilag 3, da vil blive gennembrudt.

Herudover påtænkes etableret stiforbindelser ud af lokalplanens område til de tilstødende sommerhusområder nord og øst for lokalplanområdet, samt til det offentlige stisystem rundt om Kvie Sø, nord og vest for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 5a og 5b.

I delområde 1 påtænkes endvidere etableret en sti gennem fredskoven, som vist på kortbilag 5a, med forbindelse til Kvievej og fredskoven uden for lokalplanområdet, øst for kvievej.

I delområde 2 påtænkes etableret stiforbindelse til det grønne fællesopholdsareal fra de fordelingsveje, som ikke støder op til fællesområdet, som vist på kortbilag 3.

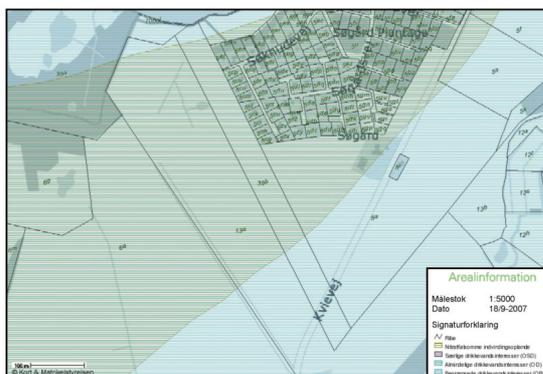
Skærmprent af data på kort, Danmarks Arealinformation.



Skærmprent 1



Skærmprent 2



Skærmprent 3

## Forhold til Landsplanlægningen

Regionplan 2016 for Ribe Amt er gældende som bindende landsplandirektiv.

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 landzone.

Ifølge Danmarks arealinformation, er Kvie Sø er ikke udpeget som Internationalt Naturbeskyttelsesområde, men udgør sammen med omliggende arealer dog et naturområde, og nærmest omkring søen findes der et engareal, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanområdet ligger i så stor afstand til Internationale Naturbeskyttelsesområder, at disse områder ikke vil kunne påvirkes af det lokalplanen muliggør.

Der er desuden registreret andre planlægningsmæssige bindinger:

I henhold til Regionplan 2016 er området beliggende i dels værdifuldt landskabsområde og dels i større uforstyrret landskaber.

Et fredet område på land på 100 m omkring søen, sø beskyttelseslinie på 150 m omkring søen samt beskyttet natur, sø og eng i delområdet 2, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og et dige i skel mellem matr.nr.5b og 39a, Kvie By, Ansager, der er omfattet af Museumsloven.

Lokalplanområdet er endvidere beliggende i et område med almindelige "drikkevandsinteresser" og følsomt indvindingsopland. I konsekvens heraf bør etablering af aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet så vidt muligt undgås. Der må ikke foregå aktiviteter, der kan give anledning til forurening af jord og grundvand. Det sikres gennem en på ejendommene tinglyst deklaration, at der inden for lokalområdet ikke må bruges kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

Der er ikke registreret natura 2000 områder, særlige landbrugsmæssige bindinger eller jordforurening i eller omkring området. Der er heller ikke registrerede arter i eller i nærheden af lokalplanområdet, som er omfattet af EU-habitats direktivets bilag IV.

### Særligt naturvidenskabeligt interesseområde

Kvie Sø er en lavvandet og klarvandet hedesø, der har en største dybde på 2,6 m og en gennemsnitsdybde på 1,2 m. Søen har et areal på 30 ha og er omgivet af mose- og hedearealer, der for en stor dels vedkommende er groet til med pile- og birketræer. Søbunden består hovedsagelig af sand.

Søen har været fredet siden 1946 og gennem mange år har Kvie Sø været en af Danmarks mest værdifulde og bedst bevarede lobeliesøer. Den er forholdsvis ren og næringsfattig og rummer en særpræget og lav undervandsvegetation med en række sjældne plantearter, som strandbo, lobelie og gulgrøn brasenføde.

I Ribe Amts Regionplan er Kvie Sø målsat som et særligt naturvidenskabeligt interesseområde. Målsætningen indebærer at søen i videst muligt omfang skal friholdes for menneskelige påvirkninger. Søens aktuelle tilstand betyder, at målsætningen for søen pt. Ikke er opfyldt. Store dele af omgivelsernes naturarealer har højeste målsætning i naturkvalitetsplanen under regionplanen.

Lobeliesøen Kvie Sø har en karakteristisk undervandsvegetation af lave grundskudsplanter med smalle rosetstillede blade, hvoraf de tre almindeligste arter er sporeplanten gulgrøn brasenføde (øverste venstre hjørne) samt blomsterplanterne lobelie (nederste venstre hjørne) og strandbo (højre side).

Strandbo er en lille undervandsplante, der har stive, runde og spidse blade, der let knækker ved betrædning.

Arten er forholdsvis sjælden her i landet. Strandbo er en meget hyppig undervandsplante i Kvie Sø, og på lavt og mellemdyb vand har den store og sammenhængende bevoksninger, der har karakter af en "græsplæne", idet planterne kun er få centimeter høje.

Lobelie er den undervandsplante, som har givet navn til søtypen lobeliesø, som Kvie Sø hører til. Planten er få centimeter høj og er karakteristisk med sine flade og tilbagekrummede blade, der er rosetstillet. Arten er sjælden



Kvie Sø har en særlig undervandsvegetation af lave undervandsplanter og kaldes en lobeliesø. Foto: 28. august 2003.



Undervandsvegetation i Kvie, sporeplanten gulgrøn brasenføde (øverste venstre hjørne) samt blomsterplanterne lobelie (nederste venstre hjørne) og strandbo (højre side).



Standbo



Lobelie



Gulgrøn brasenføde

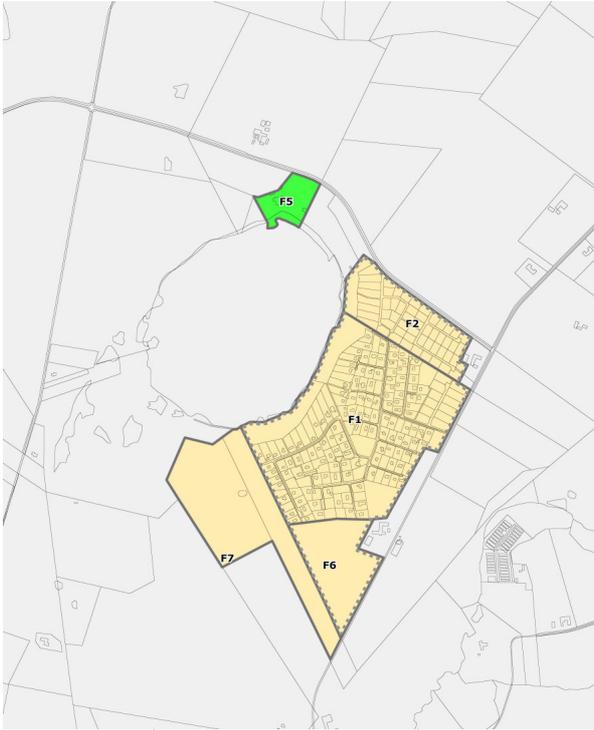
her i landet.

Lobelie er hyppig i Kvie Sø på mellemdybt vand, hvor den har store og sammenhængende bevoksninger med sine lysegrønne og rosetstillede blade.

Gulgrøn brasenføde er en sporeplante med rosetstillede og tilspidsede blade. Den er en meget sjælden og fredet art i Danmark, hvor den kun kendes fra ganske få søer i Jylland. Gulgrøn brasenføde er meget hyppig i Kvie Sø på mellemdybt vand, og bevoksningerne er formentlig de største i hele landet.

#### **Dansk rødliste over truede arter**

Gulgrøn brasenføde er på den danske rødliste over plante- og dyrearter, der er forsvundet, akut truede, sårbare og sjældne i den danske natur. I forbindelse med naturforvaltningen og planlægning skal der gives mulighed for at tage hensyn til at arterne kan genetablere eller konsolidere sig.



Lokalplanområdet ligger i rammeområderne F6 og F7 jf. "Kommuneplan 2005-2017" gl. Ølgod Kommune.

### Forhold til kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005-2017 for gl. Ølgod Kommune omfattet af rammebestemmelserne for rammeområdet F6 og rammeområde F7, som fastlægger:

- Områdets anvendelse til ferie og fritidsformål i form af sommerhusbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg og bygninger.
- at bebyggelsen højst må opføres i en etage med en højde på maks. 5 m
- en bebyggelsesprocent for området under et på maks. 10.
- at en lokalplan for området skal godtgøre, at en udvidelse af sommerhusområdet - rammeområderne F6 og F7- ikke vil medføre en risiko for forringet miljøtilstand for Kvie Sø.
- at Byrådet kan give særlig tilladelse til at der etableres mindre butikker såfremt dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Mod nord grænser rammeområde F6 op til rammeområde F1, et Sommerhusområde med lav og fritliggende sommerhusbebyggelse med bestemmelse om maks højde på 1 etage og maks 5 m højde og en bebyggelsesprocent for området under et på højest 10. Mod sydvest grænser rammeområde F6 op til rammeområdet F7 og mod øst til det åbne land.

Mod nordøst grænser rammeområde F7 over den nordlige strækning op til rammeområde F1. Længere mod nordøst grænser rammeområde F7 op til rammeområde F6. Mod syd, vest og nordvest grænser rammeområde F7 op til det åbne land.

Se figur til venstre.

### Tillæg til kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelsen for områderne F6 og F7, da lokalplanen muliggør en anvendelse af området til lav og fritliggende sommerhusbebyggelse.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet er i "Kommuneplan 2005-2017", (gl.) Ølgod Kommune udlagt til landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres hele lokalplanområdets til sommerhusområde.

**Forhold til øvrige planer****Lokalplan**

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan eller byplanvedtægter for lokalplanområdet.

**Deklarationer**

Ifølge tingbogen den. 1. oktober 2007 er der følgende deklarerationer/servitutter, som vedrører lokalplanområdet:

**Tinglyst på matr. nr. 5a, Kvie By, Ansager:**

- 1.) 09.01.1976 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
- 2.) 09.10.1980 Dok. om forsynings- / afløbsledninger.

**Tinglyst på matr. nr. 5k m.fl. kvie By, Ansager:**

- 3.) 05.06.1889 Dok om vands afbenyttelse mv..
- 4.) 28.11.1946 Dok. om fredning.
- 5.) 09.01.1976 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
- 6.) 09.10.1980 Dok. om forsynings- / afløbsledninger.
- 7.) 02.09.1994 Dok om forsynings- / afløbsledninger mv.
- 8.) 07.03.1995 Dok. om sø mv.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves private tilstandsservitutter/deklarerationer, for så vidt angår det område, som omfattes af lokalplanen, hvis de er uforenelige med lokalplanens bestemmelser. En specifik stillingtagen til servitutter/deklarerationer kan findes i § 12 i bestemmelserne.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Ølgod Kommunes vandforsyningsplan og lokalplanområdet vandforsynes fra Ansager Vandværk. Der løber en vandforsyningsledning gennem delområde 2, som af byherren vil blive bekostet omlagt i forbindelse med byggemodningen af delområdet, hvis det viser sig nødvendigt.

**Elforsyning**

Elforsyning sker via Sydvest Energi's ledningsnet. Der løber en nedgravet elforsyningsledning gennem delområde 2, som af byherren vil blive bekostet omlagt i forbindelse med byggemodningen af delområdet, hvis det viser sig nødvendig.

**Spildevand**

Hele lokalplanområdet er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Kloaktilslutning skal ske iht. gældende regler for (gl.) Ølgod Kommune, og som for det øvrige sommerhusområde ved Kvie Sø. Det betyder, at området separatkloakeres, således at husspildevand føres til offentligt renseanlæg, mens overfladevand kan nedsives lokalt.

At overfladevand tillades nedsivet lokalt forudsætter, at hvert delområde inden byggemodningen drænes, og at der kan indgås en privat aftale om bortledning af overfladevand via en drængrøft/-ledning udenfor lokalplanområdet, øst for Kvievej til Kærbæk, evt. med et eller flere tilhørende forsinkelsesbassiner etableret uden for lokalplanområdet eller i hvert delområdes fælles areal til ophold og leg. Lokalplanområdet tillades kun drænet skånsomt ved højtliggende rør/grøfter, så der ikke sker grundvandssænkning. Den del af delområde 2, som er beliggende indenfor Kvie Sø hydrologiske opland kan fortsat drænes mod nordvest og med tilløb til Kærbæk.

Der løber en kloakforsyningsledning gennem delområde 2, og åbne/lukkede drænrør, som af bygherren vil blive bekostet omlagt i forbindelse med byggemodningen af delområdet, hvis det viser sig nødvendigt.

**Varmeforsyning**

Hele lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Ølgod Kommunes varmforsyningsplan. Lokalplanområdet forsynes ikke med fjernvarme.

**Forhold til anden lovgivning****100 m fredning**

Kvie Sø blev i november 1946 fredet af såvel landskabs-æstetiske som videnskabelige grunde. Søen er en af Danmarks få tilbageværende og bedst bevarede lobelie søer.

Søens omliggende areal er tillige fredet indtil en afstand af 100 m fra søbredden, hvor der ikke må bebygges eller beplantes. Der må heller ikke anbringes master, boder, skure, beboelsesvogne, badehuse eller andre indretninger, der kan virke skæmmende.

Hvis der meddeles dispensation fra Fredningsnævnet tages der, i lighed med det eksisterende sommerhusområde, ved udstykningen hensyn til denne fredning. Området vil herefter blive udstykket, så de enkelte matrikelgrænser holder sig i en afstand af 50 m fra søen og selve husene i en afstand af 100 m fra søen.

Hvis Fredningsnævnet ikke meddeler dispensation skal området indrettes således at de enkelte matrikelgrænser holder sig i en afstand af 100 m fra søen og selv husene i en afstand af 150 m fra søen.

#### **150 m Sø beskyttelseslinie**

I følge Naturbeskyttelsesloven er søens omliggende areal desuden omfattet af en 150 m sø beskyttelseslinie. Opførelse af bebyggelse indenfor 150 m fra søen forudsætter, at Varde Kommune meddeler dispensation fra linien, eller at Skov- og Naturstyrelsen i form af Miljøcenter Odense reducerer linien, således som beskyttelseslinien er blevet inden for de øvrige lokalplanområder, senest som i forbindelse med Lokalplan nr. 3.14 forud for etableringen af sommerhusområdet længst mod nord, hvor det (gl.) Ribe Amt tilkendegav, at amtet kunne anbefale, at beskyttelseslinien blev reduceret til at følge fredningsgrænsen, dvs. ca. 100 m fra søbredden, og at der kunne ske opførelse af bebyggelse i en afstand af indtil 100 m fra søbredden.

#### **Jordforurening**

Der er ikke registreret jordforurening i området.

**Museumsloven  
Sten og jorddige**

Over en længere strækning mellem lokalplanområdets delområder ligger et dige, som vist på kortbilag 5a, som iht. Danmarks arealinfo er registreret som muligt bevaringsværdigt. Efter en fælles vurdering fra ejernes respektive Landinspektører er diget beliggende i skellet mellem matr.nr. 5a og 39b, Kvie By, Ansa-ger.

Diget er omfattet af lokalplanen, og for at afgøre om diget er bevaringsværdigt skal der foretages en biologisk, landskabelig og kulturhistorisk vurdering.

Det er ejernes forventning, at diget er en del af et sammenhængende dige, som oprindeligt har omkranset arealet tilhørende "Søgård", Kvievej 21, og at diget alene derfor formentlig er bevaringsværdigt. Ejerne er derfor indstillet på ikke at vejbetjene delområderne via samme overkørsel til Kvievej, hvorved en større gennembrydning af diget undgås.

Der påtænkes dog ansøgt om dispensation til at etablere en stiforbindelse imellem delområderne.

Varde Kommune vurderer, at diget har en vis kulturhistorisk værdi, som en del af et samlet dige, der omgrænsede hele jorden omkring den tidligere Kvie gård. Det udgør tillige et muligt leve-/ynglested for mindre dyr og planter samt småbiotoper. Diget vurderes derfor også at have en biologiske og naturmæssig værdi. Diget vurderes samlet som bevaringsværdigt. På en forespørgsel har Museet for Varde og omegn tilkendegivet, at de tilslutter sig denne vurdering.

Da diget vurderes som bevaringsværdigt må der ikke genplantes jf Museumslovens Kapitel 8a, § 29a. der må alene foretages gennembrydning for at etablere 1- 2 stiforbindelser mellem delområderne.

Når det bliver nødvendigt, at fjerne den eksisterende beplantning (pga. sygdom, stormfald el.lign.) skal roden forblive, så diget ikke berøres. Der må ikke foretages genplantning på diget.

Som erstatning for den eksisterende beplantning på diget, skal der etableres minimum 1 række hvid tjørnehegn på østsiden af diget. Der kan tillige plantes et plantebælte vest for tilkørselsvejen til delområde 2.

\*Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde



Fortidsminder, som er registreret i nærheden af Kvie Sø.

### Fortidsminder

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.

### Arkivarisk kontrol

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 arkivalsk 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.

Museet for Varde By og Omegn har gennemført arkivalsk kontrol af det pågældende område, og udtaler:

*“Det kan ikke udelukkes, at der i forbindelse med anlægsarbejde vil dukke hidtil ukendte fortidsminder op, som ifølge museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. Udgiften til den arkæologiske undersøgelse skal afholdes af den for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Dette kan føre til en ubehagelig overraskelse for bygherren, både med hensyn til en forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter til eventuelle arkæologiske undersøgelser. For at undgå en sådan uheldig situation, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse inden byggeriet starter.*

*Skulle forundersøgelsen vise, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse kunne udgraves inden anlægsarbejdet iværksættes, eller der kan måske foretages nogle ændringer ved byggeriet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen i dette tilfælde skulle finansieres af bygherre, men da det sker efter en forundersøgelse vil der være mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvstyrelsen.*

*Har Varde Museum efter en forundersøgelse erklæret, at der ikke findes fortidsminder på området, og sådanne alligevel dukker op under byggeriet, vil bygherre naturligvis ikke skulle betale for en eventuel udgravning.*

*En forundersøgelse er frivillig, men kan betragtes som en form for forsikring mod pludselig at støde på fortidsminder under byggeriet, med hvad dette indebærer af omkostninger og forsinkelser. Ifølge museumslovens § 26 stk. 2 skal også udgiften til større arkæologiske forundersøgelse afholdes af den for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Hvis man ønsker en forundersøgelse kan Museet tilbyde at foretage den, og museet vil i så fald fremsende et budget”.*

### **Miljøvurdering – ikke teknisk resume**

\*I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) 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.

Den gl. Ølgod Kommune har i forlængelse af kommuneplanrevisionen i 2005 efter en beslutning i Teknisk udvalg den 25. oktober 2005 på baggrund af et oplæg til lokalplanindhold for lokalplanens delområde 2 gennemført en miljøscreening for begge delområder og på baggrund heraf vurderet, at lokalplanen muligvis kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten viste, at de 2 væsentligste påvirkninger ved etablering af sommerhusområderne ville være et muligt øget slid på undervandsvegetationen og en mulig forringelse af vandkvaliteten i form af, at badevandskvaliteten kan blive dårligere på grund af flere badende i Kvie Sø, og at lokalplanen derfor skulle miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det blev samtidig skønnet, at der kun i mindre grad ville være en negativ påvirkning af naturarealer omkring søen.

I forlængelse af screeningsresultatet blev der udarbejdet en miljøvurdering af de to påtænkte sommerhusområder (delområde 1 og delområde 2 i nærværende lokalplan). Miljøvurderingen har været offentliggjort i perioden 15. februar 2006 – 11. april 2006, og på baggrund af de indkomne indsigelser og bemærkninger og efterfølgende drøftelser med de implicerede parter besluttede Byrådet i (ny) Vardes Kommune den 27. marts 2007, at miljøvurderingen godtgør, at området kan anvendes til sommerhuse uden væsentlig påvirkning af omgivelserne, hvis der tages vidtrækkende hensyn til miljøet.

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

\*Miljøscreeningsrapport af 14. november 2005.

\*Miljørapport af 30. januar 2006.

Det er ikke fundet nødvendigt (rimeligt) at overveje 0-alternativet (ingen sommerhuse i området) eller alternative placeringer af sommerhusene, da arealerne til de nye sommerhusområder er udlagt i kommuneplanen.

**Miljøscreeningen** foreligger i et selvstændigt dokument\*, der kan rekvireres ved henvendelse til Varde Kommune og ses på kommunes hjemmeside.

**Miljøvurderingen** foreligger i et selvstændigt dokument\*, der kan rekvireres ved henvendelse til Varde Kommune og ses på kommunes hjemmeside. Der er endvidere indarbejdet materiale fra miljøvurderingen i redegørelsen til denne lokalplan.

Miljøvurderingen har vist, at såvel påvirkningen af vandkvaliteten, samt slidtaget på undervandsvegetationen i Kvie Sø i den væsentligste grad skyldes badning og sejlads. Vandkvaliteten er dog også påvirkelig af overfladevand, der naturligt løber til søen. Det er vurderet at antallet af badende i højeste grad stammer fra én dags gæster og kun i mindre grad fra sommerhusgæster, og såvel badning som sejlads er kun tilladt indenfor afgrænsede små områder.

De vidtrækkende hensyn, der kan afværge en øget miljøpåvirkning eller medføre forbedringer af forholdene i søen, og de nærmeste omgivelser kan opdeles i foranstaltninger, inden for lokalplanområdet og foranstaltninger uden for lokalplanområdet.

#### **Afværgeforanstaltninger og overvågning indenfor lokalplanområdet:**

De hensyn der kan foretages indenfor lokalplanområdet er overvejende:

- at undgå at overfladevand tilledes Kvie Sø, for at sikre mod lokalplanområdets påvirkning af vandkvaliteten.
- at tilstanden ikke må ændres for de naturområder, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.
- at Lokalplanområdet udstykkes, så ingen private grunde støder op til Kvie Sø.
- at de arealer, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 friholdes som fællesarealer og sikres med bestemmelser i lokalplanen om, at tilstanden for de beskyttede arealer ikke må ændres.
- at undgå, at der kan foregå aktiviteter, der kan give anledning til forurening af jord og grundvand. Det sikres gennem en på ejendommene tinglyst deklaration, at

der indenfor lokalplanområdet ikke må bruges kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

Kommunen vil ved godkendelsen af vedtægter for den grundejerforening, der kommer til at omfatte lokalplanområdet håndhæve, at det fastsættes i grundejerforeningens vedtægter, at der kun må og skal foretages én årlig græsslåning i august måned på de beskyttede arealer for at sikre den naturlige tilstand bedst muligt.

For at undgå øget slid og bedre vækstvilkår for søens undervandsvegetation, vil kommunen ved godkendelsen af vedtægterne, for den grundejerforening, der kommer til at omfatte lokalplanområdet håndhæve, at det fastsættes i grundejerforeningens vedtægter, at badning og sejlads fra lokalplanområdet ikke er tilladt.

For at øge lokalplanområdets gæsters kendskab og respekt for naturen, etableres stier ud af lokalplanområdet med forbindelse til stisystemet omkring Kvie Sø, men gennem fællesarealet til sø kanten forventes en sti alene etableret som en smal trampesti for at påvirke arealets naturlige tilstand mindst muligt.

For at undgå, at overfladevand fra lokalplanområdet tilledes Kvie Sø, fastsættes i lokalplanen, at området skal drænes med tilledning til Kærbæk, idet det fastsættes i lokalplanen, at der skal foreligge en samlet plan for dræning af hvert delområde før der kan gives tilladelse til udstykning, og der skal være udført dræning efter en godkendt plan, inden der kan gives byggetilladelse. Dræningen af området må kun ske skånsomt med forholdsvis højtliggende rør eller åbne kanaler, således at kun overfladevand drænes bort, så dræningen ikke medfører grundvandssænkning af området.

#### **Afværgeforanstaltninger og overvågning udenfor Lokalplanområdet.**

De sjældne og truede planter, herunder Gulgrøn brasenføde er hyppigt forekommende i Kvie.

Vækstforholdene er i dag under forandring og udbredelsen af sjældne planter som Gulgrøn brasenføde tvepibet lobelie og strandes farver reduceret som følge af konkurrencen med smalbladet vandstjerne, der er indvandret til søen. Denne konkurrence forventes yderligere forstærket i de kommende år, idet søen ligeledes for nylig, er blevet levested for fredfisken skalle. Skalle er kendt for at kunne forrykke vandets balance i en sø, og herigennem be-

stemme plantevæksten. Smalbladet vandstjerne favoriseres ligeledes af det øgede næringsstof indhold, der er konstateret i de senere år.

Afværgeforanstaltninger udenfor sommerhusområdet:

- idet der i forvejen er restriktioner for hvor der kan bades og sejles, og det håndhæves af Kommunen, at det kun finder sted indenfor de dertil afgrænsede områder, og sommerhusgæster i området bliver af grundejerforeningerne løbende erindret om bade/sejlforbudet, og der opfordres ikke med lokalplanen til badning/sejlads i tilknytning til området,
- området nærmest søen friholdes som ubørt naturområde
- de enkelte grunde holdes i en afstand af 50 m fra søen, i lighed med de eksisterende grunde i de tilstødende sommerhusområder.
- at sikre, at vandkvaliteten forbliver af en sådan kvalitet, at Kvie sø fortsat kan bevare status som en badesø, da kommunen fortsat ønsker, at søen kan anvendes til badning uden risiko for menneskenes helbred og sundhed.
- Der forefindes et Administrationsgrundlag for Kvie Sø mellem gl. Ølgod Kommune, gl. Ribe Amt, vedtaget i 1997. Formålet med Administrationsgrundlaget er primært at begrænse den fysiske slidtage af søen, bredzonen omkring søen og søens næromgivelser. Reglerne er rettet mod mulighederne for fiskeri, badning, sejlads og generel færdsel omkring søen, der påvirker plante- og dyrelivet. Dette Administrationsgrundlag bør opdateres og bl.a. fiskeforbuddet bør gøres permanent. Argumenterne for at videreføre fiskeforbuddet er de samme som i 1997, bl.a.: Beskyttelse af undervandsvegetationen i bredzonen, hvor lystfiskere typisk færdes. Der er sket en fremgang i vegetationsdækningen i Kvie Sø i de forløbende år, hvor der har været fiskeforbud og begrænsning af badning.
- Minimering af risikoen for, at der udsættes uønskede fiskearter i Kvie Sø, som følge af anvendelse af levende agnfisk som madning. En ændret fiskesammensætning kan medføre øget algevækst og mere uklart vand.

Administrationsgrundlaget omtaler ikke badevandskvaliteten eller kravene hertil. Hverken EU-reglerne eller de nationale.

For at badevandet kan betegnes som god, må der maksimalt være en overskridelse af colibakterier i forhold til EU's vejledende krav til koncentrationer af colibakterier i badevand i 20 % af de badevandsprøver, der foretages. Hvis der er overskridelse af colibakteriemængden i op til 50% af prøverne betegnes vandkvaliteten som "acceptabel", hvilket betyder at badevandet er under observation.

Der findes både danske og europæiske regler for badevand. Det gældende EU-badevandsdirektiv (76/160/EØF), forbliver i kraft frem til 2014, hvorefter det nye og skrappe skal være implimenteret i den nationale lovgivning.

I det gældende EU-badevandsdirektiv står der i artikel 7 stk. 2: *Medlemsstaterne kan til enhver tid fastsætte strengere værdier for badevand end de i nærværende direktiv foreskrevet.*

I den danske bekendtgørelse om badevand og badeområder (BEK nr 1278 af 05/12/2006) står der i § 2: *I badesæsonen må badevand ikke i mere end 5 pct. af tiden indeholde over 10.000 coliforme bakterier pr. 100 ml og over 1.000 termotolerante coliforme bakterier pr. 100 ml. En overskridelse af disse værdier, kan medføre et badeforbud.*

**Til opfyldelse af afværgeforanstaltningerne vil Varde Kommunen fremover forpligtige sig til følgende:**

- At gennemføre en optælling af badende i søen (med ca. 5 års mellemrum), og registrere i hvilket omfang de badende kommer fra sommerhusene. Hvis badevandskvaliteten, som følge af en evt. stigning af antallet af badende i Kvie Sø forringes vil badning i søen blive forbudt eller minimeret, f.eks. ved periodiske forbud på grund af erfaringerne med optællingen af badende sammenholdt med vandkvalitetsprøverne.
- At Kommunen som hidtil løbende vil reviderer og overholder en plejeplan for Kvie Sø og de nærmeste offentlige omgivelser, og
- At der som hidtil løbende vil blive foretaget kontrol af vandkvaliteten,
- evt. At etablere flere/bedre offentlige toilet- og bade faciliteter ved badestedet
- At tilledning af rent vand (indpumpning af surt grundvand),
- At øget opdæmning mod mosen,

- At der som hidtil løbende vil blive foretaget overvågning af undervandsvegetationens tilstand, og kommunen vil foretage yderligere tiltag til sikring mod slidtage, hvis det skønnes nødvendigt
- At foretage bedre skiltning (i form af flere skilte rundt langt søen) om forbud mod at bade og sejle, samt mere informativ skiltning om Kvie Søes særkende samt om undervandsvegetationen egenart og om hvordan man kan og bør færdes i området,

Hvis det på baggrund af ovenstående løbende kontrol og overvågnings procedurer indenfor og udenfor lokalplanområdet mod kommunens forventning viser sig, at effekten af de påtænkte afværgeforanstaltninger ikke hindrer øget næringsstof-belastning og nedslidning af undervands vegetationen på såvel kort som lang sigte, vil kommunen i samråd med grundejere og grundejerforeninger indføre skærpede foranstaltninger, så miljøbelastningen på søen ikke forværres. Af skærpede foranstaltninger kan blandt andet nævnes:

- Badeforbud
- Sejladsforbud
- Fiskeforbud m.v.



**Lokalplan 15****Sommerhusområde, syd øst for Kvie Sø**

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

**§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 5a, 13a og 39b Kvie By, Ansager.

**2.02**

Området ligger i landzone og vil blive overført til Sommerhusområde ved lokalplanens endelige vedtagelse. Arealet er på ca. 165.299m<sup>2</sup>, og er vist på Kortbilag 1.

**§ 3 Områdets anvendelse****3.01**

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål. Området opdeles i delområde 1 og delområde 2.

På hver selvstændig grund kan opføres ét fritliggende fritidshus. Inden for hvert delområde udlægges tillige fælles friarealer, hvor af dele kan anvendes til ophold og leg og hvor dele skal friholdes som fredskov eller beskyttet/fredet naturområde.

Det er en forudsætning for anvendelsen af delområde 1, at fredskovspligten ophævet, for den del af området, der kan bebygges.

### **3.02**

Området må ikke benyttes til andre formål end nævnt ovenfor.

## **§ 4 Udstykning**

### **4.01**

Udstykning skal ske efter en samlet plan for hvert delområde, efter de på kortbilag 2 viste principper, og skal godkendes af Byrådet. Inden der kan godkendes en udstykningsplan for det enkelte delområde skal der foreligge en af Byrådet godkendt plan for dræning af overfladevand for delområdet, samt dokumentation - i form af en privatretslig aftale - for hvordan drænet vand ledes bort fra delområdet til Kærbæk.

### **4.02**

Ingen grund må udstykkes mindre end 850 m<sup>2</sup>.

Grunde der udstykkes på 1700 m<sup>2</sup> eller derover, kan ikke efterfølgende udstykkes yderligere.

## **§ 5 Veje, stier og parkering**

### **5.01**

Vejadgang til/fra lokalplanområdet skal ske til/fra Kvievej, som vist på kortbilag 3.

### **5.02**

Der skal etableres stiforbindelse til den offentlige sti omkring Kvie Sø, til det eksisterende sommerhusområde, mellem delområde 1 og delområde 2 og fra fordelingsveje i delområderne til fælles arealer, som vist på kortbilag 5a og 5b.

### **5.03**

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



\* Vejprofil set mod nord for anlæg af stamvejen fra Kvievej med forlægning af drængrøften i delområde 2, vist med arealudlæg til afskærmende plantebælter.

#### 5.04

Fra Kvievej kan der etableres én overkørsel til/fra delområde 1 og én overkørsel til/fra delområde 2, som vist på kortbilag 3. Hjørnerne skal ved overkørslerne afskæres efter reglerne om vejtilslutning i lov om offentlige veje.

#### 5.05

Inden for lokalplanområdet udlægges veje og stier, som private fællesveje i princippet, som vist på kortbilagene 3, 5a og 5b.

Projekter for vej- og stianlæg skal forud godkendes af Varde Kommune efter lov om private fællesveje. Overfladebelægningerne kan være stabilgrus, stenmel el. lign.

#### 5.06

Veje inden for delområde 1 skal udlægges med bredde på henholdsvis 8 m (stamvej) og 6 m (fordelingsvej) og kørebane skal anlægges med mindste bredde på 6 og 5 m, i princippet som vist på kortbilag 5a.

Veje inden for delområde 2 skal udlægges med bredde på henholdsvis 10 m (stamvej) og 8 m (fordelingsvej) og kørebane skal anlægges med mindste bredde på 6 m og 5 m, i princippet som vist på kortbilag 5b. Stamvejen dog med et principielt tværprofil som vist på hosstående skitse.\*

#### 5.07

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

### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

#### 6.01

Indenfor området må der, dog jf. § 3.01, på hver selvstændig grund opføres:

- Et sommerhus (fritidshus).
- Et annek på maks. 20 m<sup>2</sup> til overnatning uden køkken og bad.
- En garage/carport på maks. 35 m<sup>2</sup>
- 2 småhuse (maks. højde 2,5 m) på hver maks. 10 m<sup>2</sup>.

#### 6.02

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 12 % for den enkelte grund.

#### 6.03

Bebyggelsen må højst udnyttes i 1 etage.

**6.04**

Bygningshøjden (højden til udvendig kip) må ikke overstige 5 m for bebyggelse i 1 etage.

**6.05**

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

**6.06**

Tage på alle bygninger skal være med en hældning på 15° – maks. 45°.

**6.07**

Bebyggelsen mod søen inden for parcel 20-30 i delområde 2, skal etableres afskærmende beplantning i en bredde på 10 m, under forudsætning af dispensation fra Fredningsnævnet.

**6.08**

Indenfor parcel 20-30 i delområde 2 må bebyggelse ikke opføres nærmere søen end 100 m under forudsætning af dispensation fra Fredningsmyndigheden. 100 m linien er vist på vedhæftede udstykningsplan for delområde 2, kortbilag 2.

**6.09**

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

Fritliggende garager, carporte anneks og udhuse må ikke opføres nærmere end 5 m fra adgangsgivende vej og 1 m fra andre skel.

Inden for parcel 20-30 i delområde 2 skal bebyggelse dog opføres i en afstand af mindst 5 m fra naboskel og skel mod sti..

**6.10**

Der må etableres udendørs antenner og/eller paraboler. Paraboler/antenners skal placeres, så de ikke er synlige fra vej, nabo og de omkringliggende naturområder.

Paraboler kan placeres maks. 1 m over terræn.

**§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden****7.01**

Bebyggelsen skal ved materialevalg og gennem sin arkitektoniske udformning afspejle et nutidigt, moderne udseende og samtidig tilpasses områdets natur og miljø, så der opnås et harmonisk samspil med omgivelserne.

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

**7.02**

Ydervægge skal opføres som blank mur i tegl eller træ.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, zink, glas eller andet materiale.

**7.03**

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

**7.04**

Tagrender og nedløb skal udføres af metal\*.

**7.05**

Udestuer og overdækkede terrasser skal indordne sig bygningens arkitektur.

**7.06**

Tage skal udføres med tagsten eller tagpap med listedækning.

**7.07**

Tage kan forsynes med vinduer og eller solenergianlæg til energiforsyning af bygningen. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

**7.08**

Garager, carporte, anneks, udhuse o.l. skal have samme taghældning som beboelsesdelen. Ydervægge og tag skal fremstå i samme materialet som beboelsesdelen.

**7.09**

Solenergianlæg (solfanger og solcelleanlæg) skal godkendes af Byrådet.

**7.10**

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

**7.11**

Hvis der anvendes PVC, skal dette være uden bly og cadmium. 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.

**§ 8 Ubebyggede arealer****8.01**

Ubebyggede arealer inden for de enkelte grunde må kun anvendes som parkering,

*\* BEK nr 1313 af 14/12/2004 om postvirksomhed og postbefordring § 11:*

Stk. 2. Ved udstykning af fritidshusområder skal der afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg.

Stk. 3. Det påhviler den, der får meddelt udstyknings-tilladelse, at tilvejebringe det fornødne areal til etablering af centralt placerede brevkasseanlæg samt at opstille anlægget.

brevkasseanlæg\*, opholdsarealer, gårdsplads, terrasse eller have. Jf. dog § 8.6.

### 8.02

Arealer, der ikke bebygges, skal tilsåes, beplantes eller befæstes så de får et ordentligt udseende eller henligge som uberørt naturgrund. Jf. dog § 8.6.

### 8.03

Udendørs oplagring må ikke finde sted.

### 8.04

Indenfor delområde 1 og 2 udlægges fælles arealer til ophold og leg, som vist på kortbilagene 5a og 5b.

Der udlægges tillige fælles naturarealer, som vist på kortbilagene 5a og 5b, der skal forblive som uberørt natur.

Inden for delområde 1 udlægges:

- et fælles naturareal –fredskov- langs Kvievej, som forbliver fredskov.

Inden for delområde 2 udlægges

- et fælles naturareal langs Kvie Sø -NBL §3 eng -, og
- et fælles naturareal –NBL § 3 eng- som er omgivet af fælles areal til ophold og leg.

Inden for delområde 2 skal de arealer der er omfattet af NBL §3 engarealer, som vist på kortbilag 5b, friholdes for alle former for lege-redskaber, borde, bænke, bålpladser m.v.

Indenfor de øvrige fælles arealer, der ikke er omfattet af fredningsbestemmelser, kan etableres opholds- og legefaciliteter, f.eks. boldbane, bålsted, legeplads, skal holdes i en afstand af:

- 5 m fra de fælles naturarealer, som vist på kortbilagene 5a og 5b og
- eventuelle beplantninger skal holdes i en afstand af minimum 10 m fra naturarealerne.

Indenfor fælles arealerne til ophold og leg kan etableres et eller flere forsinkelsesbassiner i en afstand af:

- mindst 25 m fra de fælles naturarealer (områder beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 og fredskov).

**8.05**

Indenfor delområde 2 i en afstand af 100 m fra søbredden, må der ikke bebygges eller beplantes (jf. dog §§ 8.10 og 13.03). Desuden må der ikke anbringes master, boder, skure, beboelseskøretøjer, badehuse eller andre indretninger, der kan virke skæmmende.

**8.06**

Det 100 m brede areal mod søbredden skal bevares og vedligeholdes så arealets karakter af naturområde med græsbevoksning bevares både indenfor de enkelte grunde og på fællesarealet. Arealet skal vedligeholdes skånsomt, så området ikke vokser til med buske og træer (jf. dog § 8.10).

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af arealerne.

**8.07**

Inden for delområde 1 og delområde 2 udlægges areal til beplantningsbælter, som vist på kortbilagene 5a og 5b.

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af de etablerede plantebælter.

**8.08**

Det eksisterende hegn mellem lokalplanområdets to delområder, kortbilag 3 består af grantræer, som skal vedligeholdes varsomt af Grundejerforeningen. Grantræer, som er gået ud, væltet pga. blæst eller som ikke trives, skal fjernes varsomt. Ved fjernelse af grantræer der er væltet, må stødene ikke fjernes af hensyn til bevarelse af diget. Der må ikke genplantes på diget jf. museumslovens kapitel 8a, § 29 a

Som erstatning for det eksisterende granhegn på diget, skal der etableres minimum 1 række hvid tjørnehegn på østsiden af diget. Der kan tillige plantes et plantebælte vest for tilkørselsvejen til delområde 2.

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af det eksisterende hegn

**8.09**

Langs afgrænsningen af delområde 2 mod syd, øst og vest og mod det eksisterende sommerhusområde, etableres 5 m brede beplantningsbælter som en del af de enkelte grunde, som vist Kortbilag 5b. Plantningen skal etableres med en afstand mellem planterne i rækken på 1,25 m og mellem rækkerne på 1,25 m, idet den yderste række plantes i skel.

Langs stamvejen i delområde 2 udlægges are-

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



10 m bredt plantebælte jf. lokalplan 3-14

al til et 3 m beplantningsbælte langs delområde 1 mod nord og et 2 m bredt beplantningsbælte langs de åbne marker mod syd, som vist på kortbilag 5b.

Beplantningsbæltet mod syd skal bestå af 2 rækker træer med en afstand mellem planterne i rækken på 1,25 m og mellem rækkerne på 1,25 m, idet den yderste række plantes i skel.

Beplantningsbælter skal bestå af arter, som angivet i skemaet til venstre, hvor hver art skal udgøre den samme andel i den enkelte række. Dog kan eksisterende beplantning inden for arealet indgå som en del af plantebæltet.

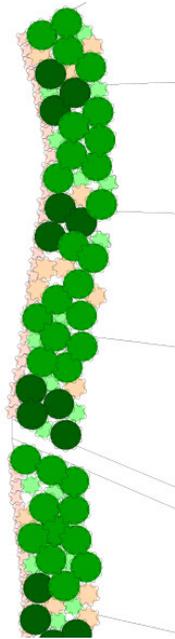
Beplantningsbælter skal renholdes indtil de er endelig etableret og planterne er i god vækst hvilket svarer til ca. 3 – 5 år.

### 8.10

Under forudsætning af Fredningsnævnets godkendelse, jf. § 13.03, skal der etableres et plantebælte mod Kvie Sø, inden for delområde 2 mellem bebyggelsen og det fredede areal, som vist på kortbilagene 3 og 5b.

Plantebæltet skal udformes og placeres i lighed med plantebæltet i det eksisterende sommerhusområde der er omfattet af lokalplan 3-14

### Plantebæltet, år 2030



#### Tegnforklaring

- Eg
- Skovfyr
- ✦ Fuglekirsebær
- ✦ Birk, rødøl
- ✦ Buske (5 arter)

#### 8.11

Plantebæltet indenfor lokalplanområdet skal etableres senest ved udstykning af arealerne jf. dog § 9.02

Plantebæltet udgør 10 m i bredden, og forløber for enden af de 11 udlagte grunde tættest mod Kvie Sø i delområde 2. Plantebæltet forløber inde på sommerhusgrundene. Plantebæltet består i hele sin udstrækning af 6 rækker, med henholdsvis den første og sidste ½ m fra plantebæltets afgrænsninger. Rækkerne har en afstand på 1,5 m, mens planterne i rækkerne sættes med en afstand på 1,25 m. Rækken længst mod Kvie Sø består primært af buske, mens de øvrige 5 rækker består af træer.

Plantebæltet består af en række buske, og 5 amme- og bestandstræer.

Række med buske består af slåen, eng. hvidtjørn, rød kornel, tørst og vild æble. Alle med 20 %.

Række med træer består af 21 % af hver stilk eg, rød eg og fuglekirsebær. 22 % dunkbirk og 15 % skovfyr.

#### 8.12

Samtlige plantebælter i lokalplanområdet skal vedligeholdes af grundejerforeningen. Og indtil grundejerforeningen er etableret er det den enkelte grundejer som står for vedligeholdelsen. Der skal udarbejdes en vedligeholdelses/plejeplan i samarbejde med Varde Kommunen.

#### 8.13

Hegn i nabo-, vej- og stiskel skal etableres som levende hegn og i overensstemmelse med hegnslovgivningens bestemmelser.

#### 8.14

I afgrænsningen mellem delområde 1 og delområde 2 forefindes et dige, som vist på kortbilag 5a. Der må ikke ske nyplantning på selve diget, jf. § 8.08 og stød må ikke fjernes.

#### 8.15

Terrænuudligning 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 forsinkelsesbassiner på fælles arealerne til leg og ophold i dele-

område 1 og 2 samt afvandingsgrøft i vejarealet i delområde 2 kan der foretages større terrænreguleringer.

#### **8.16 Affald**

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

#### **8.17**

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 eller inden for søbeskyttelseslinien.

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

#### **9.01**

Et delområde må ikke tages i brug før:

- der er etableret vejadgang og parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5,
- beplantningsbæltet mod Kvie Sø jf. § 8.11 og beplantningsbælterne jf. kortbilag 5a og 5b er etableret.
- fælles opholdsarealer er etableret.
- der er etableret og godkendt et færdigt dræningsanlæg udført efter en samlet plan og godkendt af Byrådet jf. § 4.01.

#### **9.04**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet vandforsynings- og spildevandssystem, og der er indrettet standplads til opsamling af affald, og tilmeldt renovationen.

Tagvand ledes til faskine på egen grund.

### **§ 10 Tekniske anlæg**

#### **10.01**

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

*\* Hver enkelt grundejer er pligtig til, at acceptere eller underskrive deklARATIONER, med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af kommunen eller grundejerforeningen, i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.*

*\*Princip for bortledning af drænet overfladevand er illustrativt vist på en skitse i lokalplanens redegørelse, side 5.*

*\* Dræning af jord til landbrugsformål skal normalt tillades tilsluttet en privat drænledning, som arealet støder op til omkostningsfrit, men da delområde 1 og 2 fremover påtænkes anvendt til sommerhusformål bortfalder denne bestemmelse. En tilslutningstilladelse til henholdsvis delområde 1 og delområde 2 fra ejeren af drænledningen/-grøften kan derfor kun ske på baggrund af en frivillig aftale, herunder mod en økonomisk kompensation, hvis ejeren kræver dette, og på forlangende mod deltagelse i fremtidige drifts- og anlægsudgifter forbundet med ledningens vedligeholdelse og evt. nødvendige udvidelse.*

### 10.02

Alle forsyningsledninger skal udføres som ledninger i jord. Eksisterende afløbs- og forsyningsledninger, som vist på kortbilag 4, skal respekteres eller bekostes omlagt af bygherren, hvis det i forbindelse med udstykning / byggemodning af området viser sig nødvendigt.

### 10.03

Vandforsynings- og afløbsforhold indrettes i overensstemmelse med miljølovgivningen og skal ligesom renovation i øvrigt etableres efter kommunens forskrifter og gældende vedtægter\*.

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

### 10.04

Overfladevand kan nedsives lokalt på den enkelte ejendom, og overfladevand fra fællesarealer kan nedsives på fællesarealer, under forudsætning af at der inden byggemodningen af et delområde foretages dræning af delområdet, således at overfladevand ikke tilledes Kvie Sø\*.

Der må kun drænes skånsomt, således der ikke foretages grundvandssænkning.

Overfladevand fra delområde 1 og den del af delområde 2, der ligger udenfor Kvie Sø hydrologiske opland skal tilledes Kærbæk.

Overfladevand fra den del af delområde 2, der ligger inden for Kvie Sø hydrologiske opland kan drænes via et eksisterende tinglyst trache mod nordvest, og i hedemosen syd for Kvie Sø tilsluttes en offentlig dræn/-grøftledning, som leder overfladevand til Kærbæk, eller drænes via den private grøfte langs stamvejen i delområde 2 og ad den vej tilledes Kærbæk.

Dræning via den private grøft i delområde 2 forudsætter, en tilladelse fra ejeren af ledningen i og udenfor lokalplanområdet\*, og at der forudgående tinglyses en deklARATION, som sikrer ejeren af ledningen, at ejere af arealer i delområde 1 og 2 fremover er med til at afholde anlægs- og driftsudgifter i forbindelse med ledningens fremtidige vedligeholdelse og evt. nødvendige udvidelse.

Grøften langs stamvejen i delområde 2 kan flyttes til en placering syd for stamvejen til delområde 2 og rørlægges eller udvides i bredde og dybde, så der er naturligt fald mod

øst, og så grøften kan rumme vandmængden fra både delområde 1 og 2.

#### **10.05**

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

### **§ 11 Ophævelse af deklARATIONER**

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

#### **Tinglyst på matr. nr. 5a, Kvie By, Ansager:**

- 1.) 09.01.1976 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
- 2.) 09.10.1980 Dok. om forsynings- / afløbsledninger.

#### **Tinglyst på matr. nr. 5k m.fl. Kvie By, Ansager (herunder matr. 13a og 39b):**

- 3.) 05.06.1889 Dok om vands afbenyttelse mv..
- 4.) 28.11.1946 Dok. om fredning.
- 5.) 09.01.1976 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
- 6.) 09.10.1980 Dok. om forsynings- / afløbsledninger.
- 7.) 02.09.1994 Dok om forsynings- / afløbsledninger mv.
- 8.) 07.03.1995 Dok. om sø mv.

Ingen af ovenstående servitutter/deklARATIONER søges ophævet i lokalplanområdet ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### **§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder**

#### **12.01**

Lokalplanområdet kan først bebygges efter, at tilladelsen til ophævelse af landbrugspligten er givet af jordbrugskommissionen for Ribe Amt.

#### **12.02**

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

**12.03**

Følgende anlæg forudsætter dispensation fra Fredningsmyndighederne:

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

**12.04**

Følgende anlæg kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3:

- Anlæg af en sti og eventuelt opstilling af legeredskaber og lign. inden for det fredede område omkring Kvie Sø.
- Plantning på diget

**12.05**

Udstykning af delområde 1 forudsætter, at fredskovspligten er ophævet af Skov- og Naturstyrelsen ved Oksbøl Statsskovdistrikt for den del af fredsskovområdet, der kan bebygges.

**12.06**

Bebyggelse i delområde 2 inden for sø beskyttelseslinien, som er 150 m, forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 i hvert enkelt tilfælde, og kan meddeles af Varde Kommune. Alternativt kan Skov- og Naturstyrelsen ved Miljøcenter Odense anmodes om at reducere sø beskyttelseslinien til at følge fredningsgrænsen, som er 100 m fra søbreden.

**12.07**

En mindre del af lokalplanområdet er registreret som sø og eng, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Ændring af tilstanden på sø og eng arealer forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, og kan meddeles af Varde Kommune.

**12.08**

En gennembrydning af diget, for etablering af stiforbindelse mellem delområde 1 og delområde 2 forudsætter dispensation fra Museumsloven, og kan meddeles af Varde kommune.

**§ 13 Grundejerforening****13.01**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område, når senest Byrådet forlanger det, eller senest når 15 % af grundene er bebygget.

**13.02**

Grundejerforeningen kan efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Grundejerforeningen kan lade sig tilslutte eksisterende grundejerforeninger ved Kvie Sø.

**13.03**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområdet jf. kortbilag 5a og 5b værende grønne fællesarealer, fredskov, NBL § 3 engarealer og søer, stier, veje, grøfter, nye og eksisterende beplantningsbælter jf. § 8.07 og det eksisterende hegn på diget jf. § 8.08 - inden for såvel de enkelte grunde som i fællesarealerne.

Derudover til området hørende regnvandsbassiner, drænsystemer og tilhørende forsinkelsessystemer og øvrige fællesanlæg.

**13.04**

Grundejerforeningen udarbejder en vedligeholdelsesplan for de i § 13.03 nævnte fællesarealer, beplantningsbælter i samarbejde med Varde Kommune.

**13.05**

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornødent sikkerhed herfor.

**13.06**

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 8.04 nævnte fællesarealer og de i §§ 5.01 og 5.02 fællesanlæg. Til grundejerforeningen overdrages også vedligeholdelsen, når anlæggene er godkendte af såvel vejmyndigheden som grundejerforeningen.

**13.07**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

**§ 14 Retsvirkninger****14.01**

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.

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.

**§ 15 Midlertidige retsvirkninger****15.01**

Indtil lokalplanforslaget 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 lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbudet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forsla-

get.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

**Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 27. november 2007.

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.   
/ ... Max Kruise  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 og § 31 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt og begæres tinglyst på matr. nr. 5a, 13a og 39b Kvie By, Ansager.

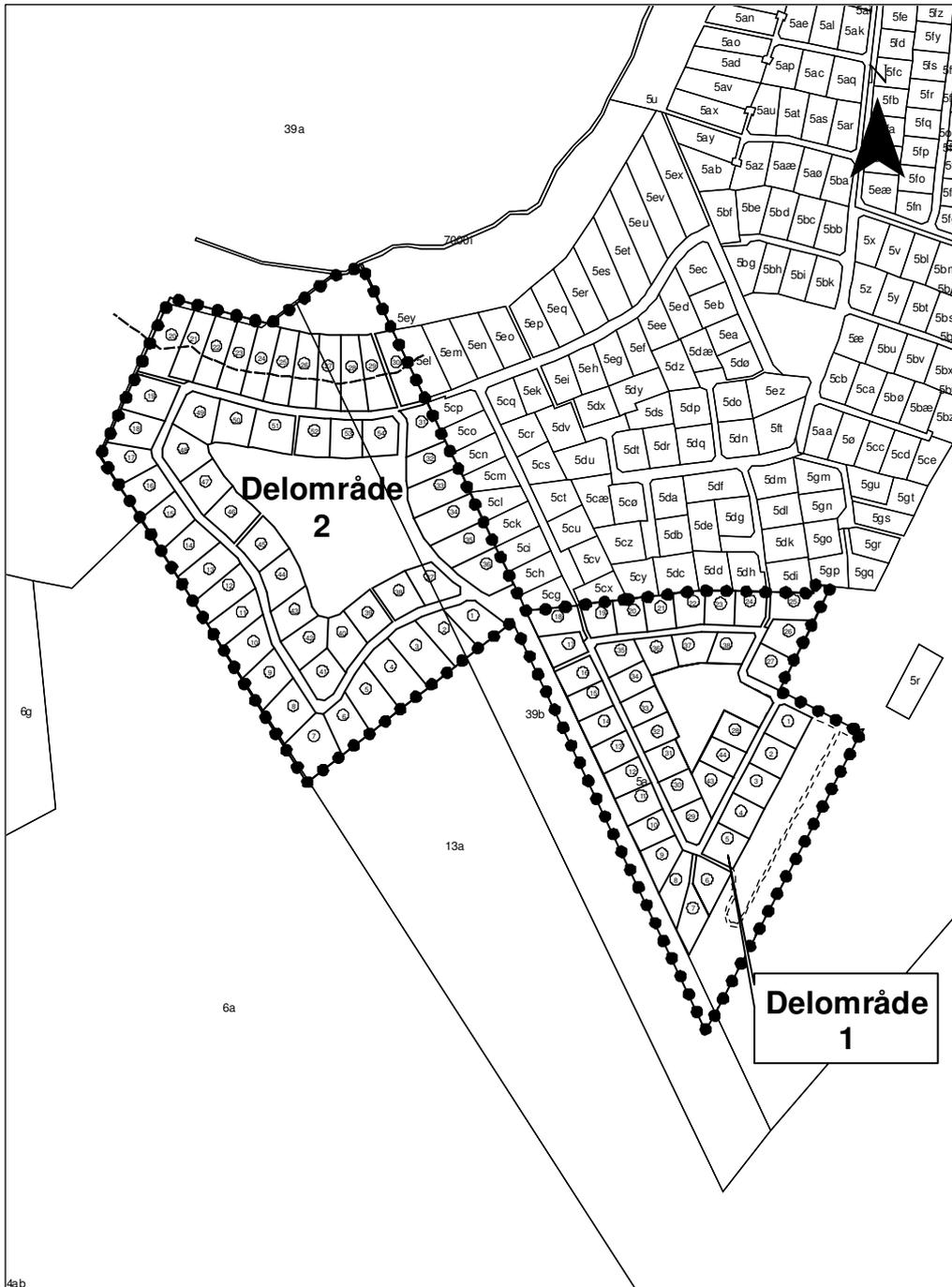
Varde byråd, den 1. april 2008

  
Gylling Haahr  
Borgmester

P.b.v.   
/ Max Kruise  
Kommunaldirektør







**Signaturforklaring**

●●●● Lokalplanområde

**Kortbilag 2**

Udstykningsplan

22. april 2008 Målforhold ca 1:5000(A4)

**Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 15**



### Signaturforklaring

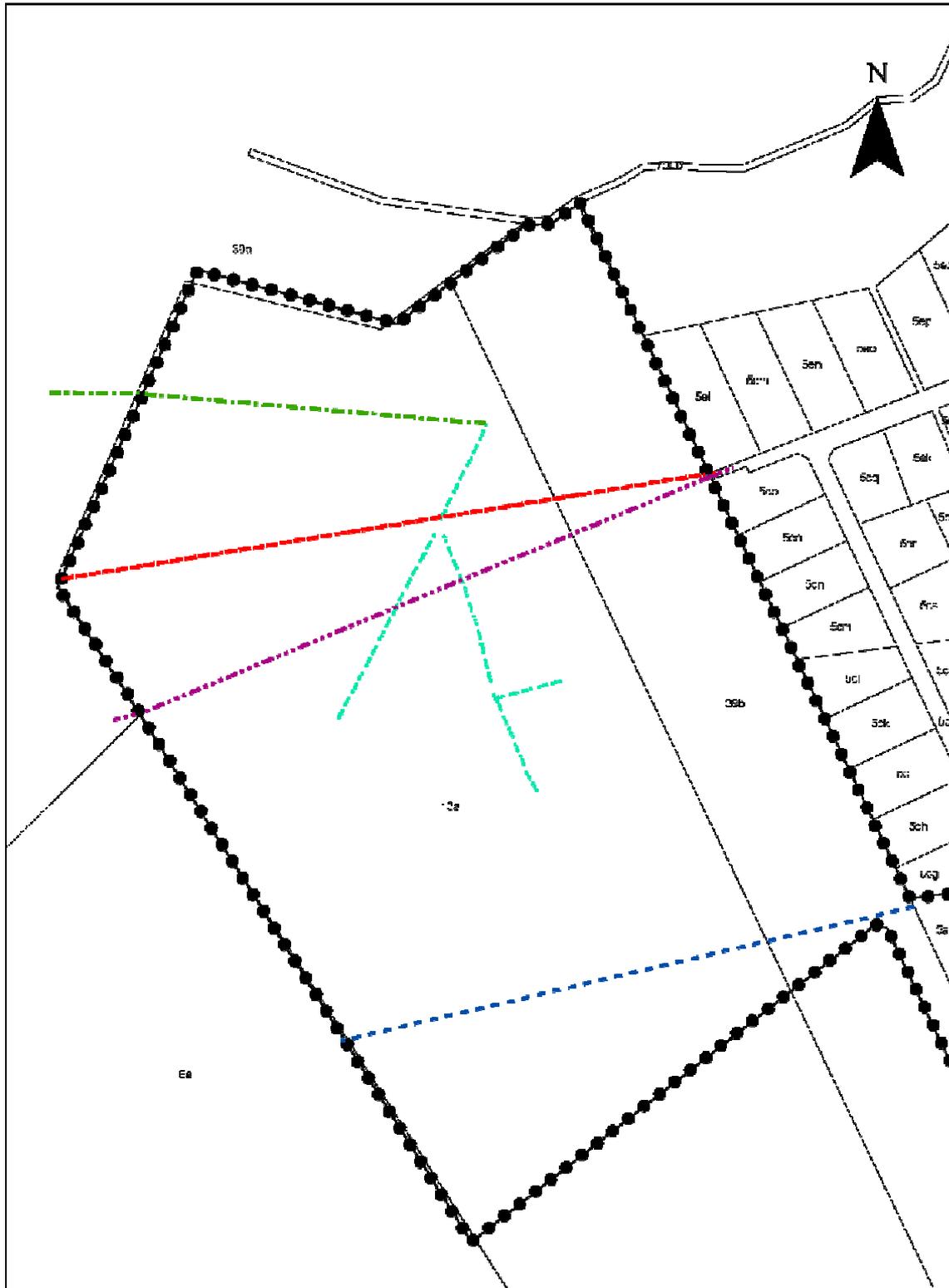
●●● Lokalplanområde

### Kortbilag 3

Illustrationsplan og vejadgang

22. april 2008 Målforhold ca 1:5000(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 15



**Signaturforklaring:**

- Lokalplanområde
- Afløbsledning
- Vandledning
- Trykledning, afløb
- Højspænding, nedgravet
- Åbne grøfter

**Kortbilag 4**

Eks. afløbs- og forsyningsledninger

7. november 2007 Målforhold ca 1:2500(A4)

**Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 15**



### Signaturforklaring

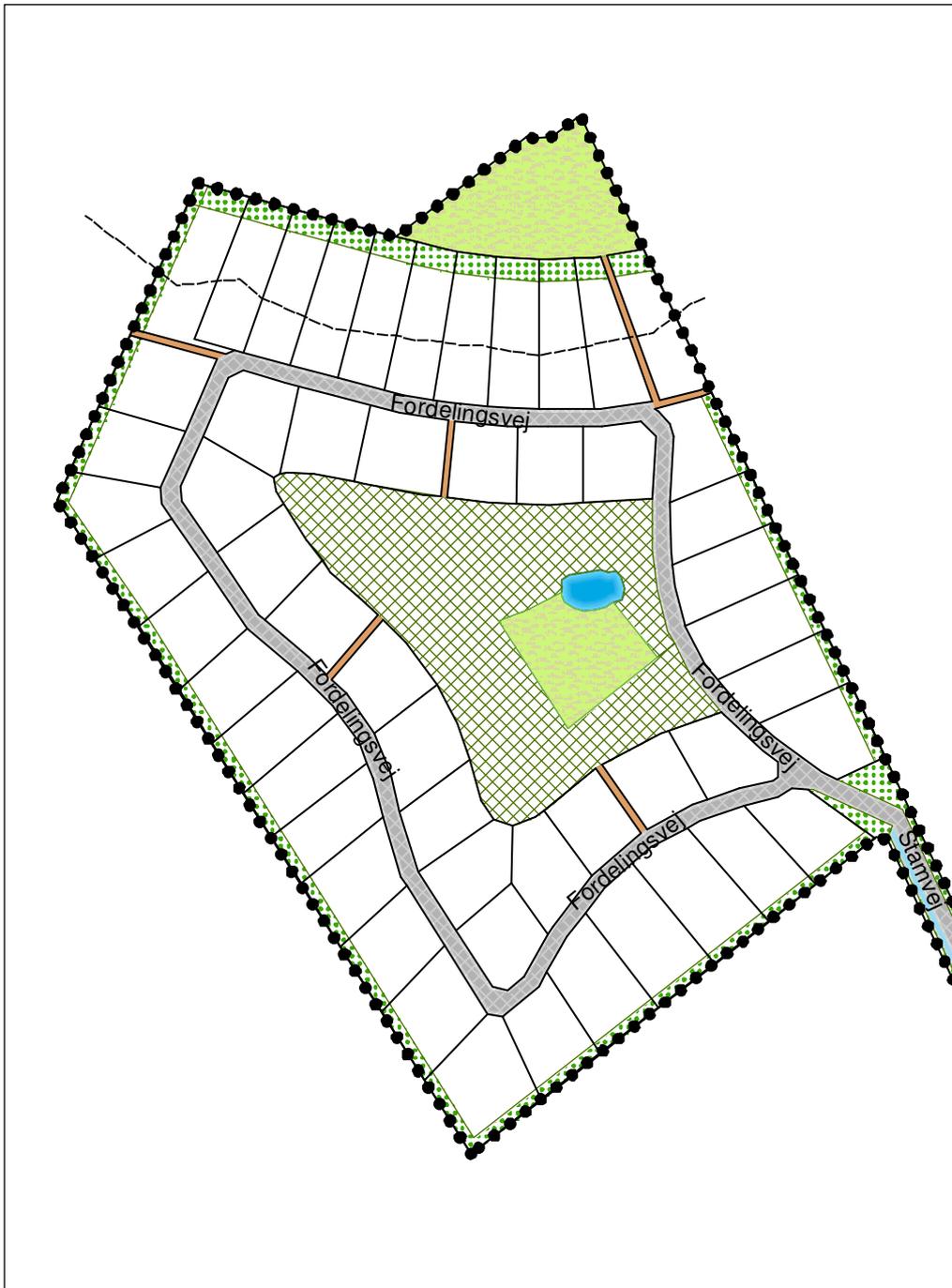
	Delområde 1		Vej
	Beskyttet dige og hegn		Sti
	Fælles areal til ophold og leg		Beplantningsbælte
	Fælles naturareal/fredskov		Sø

### Kortbilag 5a

Områdets indretning, delområde 1

22. april 2008 Målforshold ca 1:2500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 15



### Signaturforklaring

 Delområde 2	 NBL §3 sø
 Beplantningsbælte	 Vej
 Fællesareal til ophold og leg	 Vejgrøft
 Fælles naturareal NBL §3 eng	 Sti

### Kortbilag 5b

Områdets indretning, delområde 2

22. april 2008 Målforhold ca 1:2500(A4)

**Varde Kommune**, LOKALPLAN NR. 15